



Raffael Eggenberger
M.A. HSG in Law, Rechtsanwalt



Annika Sonderegger
M.A. HSG in Law, Rechtsanwältin

St.Gallen
Lerchentalstrasse 27
CH-9016 St.Gallen
Tel. +41 71 230 30 30
Fax. +41 71 230 30 31

Wil
Zürcherstrasse 17
CH-9500 Wil
Tel. +41 71 925 30 30
Fax. +41 71 925 30 31

Zürich
Bellerivestrasse 53
CH-8008 Zürich
Tel. +41 71 230 30 30
Fax. +41 71 230 30 31

III. BAUHANDWERKERPFANDRECHT

AUS SICHT DES GRUNDEIGENTÜMERS, HANDWERKERS UND GENERALUNTERNEHMERS

ALLTAGSSITUATION

Will ein Grundeigentümer einen Um- oder Neubau realisieren, sind bspw. grosse Industrieanlagen geplant, so fallen Aufgaben von der Projektierung und Planung bis hin zur Ausführung einzelner Bauarbeiten an. Während der Generalunternehmer für die Bauleistungen engagiert wird, übernimmt der Totalunternehmer zusätzlich die Planung (nachfolgend GU/TU genannt).

Der Grundeigentümer schliesst mit dem GU/TU einen entsprechenden Vertrag. Dieser schreibt die Arbeiten aus und vergibt die Aufträge an die einzelnen Handwerker, mit denen er Werkverträge schliesst. Der Grundeigentümer muss mit den Handwerkern keine Vertragsverhandlungen führen. Eine bequeme Lösung, welche aber auch Risiken mit sich bringt.

Der Grundeigentümer bezahlt einzig den GU/TU. Leitet der GU/TU die empfangenen Leistungen jedoch nicht an die beigezogenen Handwerker weiter, kann der Grundeigentümer unter Umständen doppelt zur Kasse gebeten werden.

Nachfolgend werden die Sichtweisen und Risiken der verschiedenen Beteiligten aufgezeigt.

BAUHANDWERKERPFANDRECHT

In der Regel werden Handwerker für ihre Leistungen nicht im Voraus bezahlt, sondern erst nach verrichteter Arbeit. Sie gehen bei jedem abgeschlossenen Werkvertrag ein unternehmerisches Risiko ein. Die einmal erbrachte Arbeit kann nicht wieder zurückgenommen werden. Bei Zahlungsschwierigkeiten des GU/TU bleibt der beigezogene Handwerker grundsätzlich auf seinen Kosten sitzen, da keine vertragliche Bindung zum Grundeigentümer besteht.

Gegen dieses Risiko ist der Handwerker durch das sogenannte Bauhandwerkerpfandrecht geschützt. Es berechtigt den Handwerker, das Grundstück des Eigentümers zu belasten. Ist das Bauhandwerkerpfand eingetragen und bezahlt weder der GU/TU noch der Eigentümer die Forderung des Handwerkers, kann das Grundstück verwertet und der Erlös dem Handwerker ausbezahlt werden.

VORAUSSETZUNGEN

Die Grundlagen für die Errichtung eines Bauhandwerkerpfands finden sich in Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, haben die vom GU/TU beigezogenen Handwerker einen eigenen Anspruch auf Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts.

Ihre Forderung muss die Lieferung von Material und Arbeit oder die Leistung von Arbeit alleine zum Inhalt haben. Durch die Arbeit oder die Verarbeitung der Ma-



terialien muss ein Mehrwert am Grundstück entstanden sein. Nicht geschützt sind u.a. Architekturleistungen oder die bloße Anlieferung unbearbeiteter Baustoffe. Die Rechtsprechung hierzu ist umfangreich und der Schutzbereich im Einzelfall zu prüfen.

Die provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts hat spätestens innert vier Monaten nach Vollendung der Arbeiten des einzelnen Handwerkers im Grundbuch zu erfolgen.

Im Anschluss an die provisorische Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts erfolgt ein ordentliches Gerichtsverfahren über den Bestand der Forderung.

PERSPEKTIVE HANDWERKER

Der Handwerker hat seine Arbeiten auf dem Grundstück des Grundeigentümers nachzuweisen. Sein Gesuch um Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ist mit schriftlichen Werkverträgen, unterzeichneten Arbeitsrapporten und Rechnungen zu untermauern.

Vollendet sind die Arbeiten mit Abschluss aller für den Bau wesentlichen Arbeiten. Aufgepasst: Geringfügige Ausbesserungen und Korrekturen oder Garantiarbeiten, die nach Abschluss der Arbeit erbracht werden, verlängern die Viermonatsfrist nicht.

Bei Einreichung des Gesuchs beim Gericht ist darauf zu achten, dass dieses einige Tage für die Bearbeitung benötigt. Lediglich das Stellen des Begehrens beim Gericht innert der vier Monate genügt nicht. Massgeblich ist der provisorische Eintrag im Grundbuch auf Anweisung des Gerichts.

Erst durch die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch wird die Forderung des Handwerkers gesichert.

PERSPEKTIVE GRUNDEIGENTÜMER

Der Grundeigentümer ist bei Zahlungsausfall des GU/TU der Gefahr ausgesetzt, offenen Forderungen von Handwerkern gegenüber zu stehen. Will er verhindern, dass sein Grundstück verwertet wird, muss er die Handwerker direkt bezahlen. Sonst kann der Fall eintreten, dass der Grundeigentümer die gleiche Arbeit zwei Mal bezahlt. Einmal bezahlt der Grundeigentümer den GU/TU und einmal – falls der GU/TU die Zahlung nicht weiterleitet – den Handwerker direkt. Daher ist die Zusammenarbeit mit einem GU/TU vorgängig seriös zu prüfen und konstant im Auge zu behalten.

Will der Grundeigentümer sein Risiko minimieren, sollte er v.a. die Bonität des GU/TU prüfen. Weiter sind vertragliche Modalitäten möglich, wie vereinbarte Direktzahlungen an die Handwerker, Akontozahlungen oder Einzahlungen auf ein Sperrkonto etc. Mit etwas Verhandlungsgeschick ist der GU/TU allenfalls bereit, auf einzelne Wünsche einzugehen.

PERSPEKTIVE

GENERAL-/TOTALUNTERNEHMER

Das Bauvorhaben wird an denjenigen GU/TU vergeben, welcher Verlässlichkeit und Solvenz ausstrahlt. Der GU/TU übernimmt die Verantwortung für die ordnungsgemässe Zusammenarbeit zwischen Lieferanten und Handwerkern. Er koordiniert und überwacht die Arbeiten und ist somit Schnittstelle zwischen dem Grundeigentümer und den Handwerkern. Der GU/TU hat für die vertragsgemässe Erstellung des Bauwerks einzustehen.

Klar und verständlich sollte kommuniziert werden, was Vertragsinhalt ist, wie Arbeiten erbracht und bezahlt werden und welches die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien sind.

PLANUNG UND ABSICHERUNG

Der Vertragsinhalt ist massgebend für eine erfolgreiche Abwicklung des Bauprojekts und trägt dazu bei, langwierige Auseinandersetzungen zu vermeiden. Es lohnt sich deshalb, für die Prüfung und Ausarbeitung der Verträge eine Anwältin oder einen Anwalt zu kontaktieren. Eine vorausgehende Besprechung hilft böse Überraschungen zu vermeiden.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen.

Ihr Sartorial-Team
St.Gallen, Wil, Zürich