bauen + rechten : Bauhandwerkerpfandrecht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2009)**

Heft 3: **Valerio Olgiati et cetera**

PDF erstellt am: **19.03.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

§ Bauhandwerker-pfandrecht

Das Schweizer Recht gibt den Bauunternehmen ein besonderes Pfand in die Hand, mit dem sie ihren Werklohn für Bauarbeiten vor der Gefahr der Zahlungsunfähigkeit ihres Auftraggebers sichern können: Vom Moment des Vertragsabschlusses bis zum Ablauf von drei Monaten nach Vollendung der Bauarbeiten können sie zu Lasten des Baugrundstückes ein Pfandrecht im Grundbuch eintragen lassen, das sie beim Ausbleiben des Werklohnes realisieren, das heisst notfalls durch Pfandverwertung zu Geld machen können. Auch wenn es in der Praxis kaum je zu einer solchen Zwangsverwertung kommt, entfaltet dieses Pfandrecht eine grosse praktische Wirkung, indem der Druck der Pfandbelastung in der Regel zu einer jedenfalls teilweisen Begleichung des Werklohnes führt.

Dieses gesetzliche Privileg der Bauunternehmen ist unter dem Begriff des Bauhandwerkerpfandrechtes allgemein bekannt. Geschützt sind aber nicht nur, wie dies der gängige Kurzbegriff glauben machen könnte, diejenigen, die am Bau eigentliches Handwerk geleistet haben, sondern allgemein die am Bau beteiligten Unternehmen, also vom einzelnen (selbständigen) Handwerker über das Bauunternehmen (auch wenn es beispielsweise eine Aktiengesellschaft ist) bis hin zum Generalunternehmen – das in der Regel am Bau überhaupt nicht «Hand angelegt» hat. Nicht pfandberechtigt sind aber die nicht selbständigen Bauarbeiter, ebensowenig Unternehmen, die dem Bau Temporärarbeitskräfte vermitteln. Nicht in den Genuss des Vorrechtes kommen schliesslich die Architektinnen und Architekten oder die Ingenieure.

Der gefürchtete Nachteil des Bauhandwerkerpfandrechtes für die Bauherrschaft liegt im Risiko der Doppelzahlung: Hat beispielsweise ihr mittlerweile zahlungsunfähig gewordenes Generalunternehmen sein Honorar bereits bezogen, die von ihm beigezogenen Bauunternehmen aber nicht bezahlt, können sich diese über das Baupfandrecht für die Werklohnforderung an die Grundeigentümerschaft halten. Das gilt selbst dann, wenn die Bauherrschaft über den Beizug von Subunternehmen nicht orientiert war. Der Anspruch auf Errichtung eines Baupfandrechts ist deshalb eingeschränkt: Das Pfand entsteht nicht von Gesetzes wegen ohne weiteres, sondern es muss auf Begehren des Bauunternehmens im Grundbuch eingetragen werden, wobei der Eintrag – über das Gericht erwirkt – mindestens provisorisch noch vor Ablauf der erwähnten Dreimonatsfrist erfolgen muss (allein ein Gesuch an das Gericht wahrt die Frist nicht). Zu prüfen ist auch immer im Einzelfall, ob wirklich pfandberechtigte Bauleistungen geltend gemacht werden.

Nach dem Zweckgedanken das Baupfandrechtes sollen die Unternehmen für den Wert, den sie mit ihrer Arbeit am Bauwerk schaffen, nicht unbezahlt bleiben, soll also der in das Bauwerk investierte (Mehr-) Wert den Werklohn absichern. Das heisst aber nicht, dass die Pfandsumme mindestens und höchstens dem Mehrwert entspräche. Massgebend ist vielmehr der Werkvertrag. Hat die Bauherrschaft einen für sie günstigen Werkvertrag abgeschlossen, kann das Bauunternehmen mit dem Pfandrecht auch nur die zugestandenen günstigen Preise absichern. Umgekehrt muss das Bauunternehmen aber auch nicht nachweisen, dass der vereinbarte Werklohn vom geschaffenen Bauwert abgedeckt sei.

Besonderheit beim Mieterausbau

Auf diesen Problemkreis bezieht sich die Besonderheit, auf die hier für den Fall aufmerksam gemacht werden will, in dem eine Mieterin oder ein Mieter als Bauherrschaft auftritt. Dass ein Bauunternehmen auch im Falle eines Mieterbaus Anspruch auf ein Baupfandrecht hat – ein Grundeigentümer also derselben Gefahr des Pfandrechts auch ausgesetzt ist, wenn er weder selbst baut noch Auftrag dazu erteilt hat –, ergibt sich nicht ohne weiteres aus dem Gesetz: Dieses spricht das Pfandrecht nur dem Bauunternehmen zu, das «den Grundeigentümer oder einen Unternehmer zum Schuldner» hat. Durch Gesetzesauslegung hat jedoch das Bundesgericht den Anspruch auf ein solches Pfandrecht auch im Falle eines Mieterbaus anerkannt, das Wagnis dieser Gesetzesauslegung aber – in der Literatur nicht unumstritten – mit einschränkenden Bedingungen verknüpft: Der Anspruch auf die Einräumung eines Bauhandwerkerpfandrechts besteht nur, wenn der Grundeigentümer dem Mieterbau zugestimmt hat, und nur in dem Umfang, als der Mieterbau dem Gebäude einen dauerhaften Mehrwert verschafft. Im Falle eines Mieterbaus trifft das Bauunternehmen also eine besondere Sorgfaltspflicht im eigenen Interesse: Es muss sich vergewissern, dass der Grundeigentümer mit dem Mieterbau einverstanden ist, und sich bewusst sein, dass Arbeiten im lediglich vorübergehenden Interesse des Mieters nicht pfandgeschützt sind. Die Grundeigentümerschaft darf sich aber seinerseits auch nicht einfach zurücklehnen: Ihre Zustimmung zum Mieterbau kann sich auch aus den Umständen ergeben; Stillschweigen und blosses Dulden bewahren sie nicht vor der Gefahr eines Baupfandes. (Vgl. zum ganzen Thema und vielen diffizilen Einzelfragen neu und umfassend: Rainer Schumacher, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3. Auflage, Zürich 2008.)

Dominik Bachmann