

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

05/10

Das Bauhandwerker- pfandrecht als Risiko beim Kauf einer Stockwerkeinheit ab Plan

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STOCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG



Ausgangslage

Die Familie F. hat bei einer projektierten Überbauung eine Stockwerkeinheit ab Plan erworben. Obschon die Familie sämtliche Akontorechnungen des Generalunternehmers, gestützt auf den vereinbarten Zahlungsplan nach Baufortschritt beglichen hat, fordert Handwerker H. noch während des Bauens die Bezahlung einer Akontorechnung beim Generalunternehmer ein mit der Androhung für den Fall der Nichtzahlung, die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts auf der Wohneinheit von Familie F. zu veranlassen.

Wie kann die Familie F. die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts verhindern? Die Familie F. könnte nun den geforderten Betrag - obwohl sie dem Generalunternehmer sämtliche Akontozahlungen beglichen hat - dem mit der Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts drohenden Handwerker H. nochmals bezahlen und sich alsdann regressweise beim Generalunternehmer für diese Doppelzahlung schadlos halten. Was aber, wenn der Generalunternehmer illiquid ist? Welche Möglichkeiten gibt es, das Doppelzahlungsrisiko bzw. die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu verhindern?

Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechts

Handwerker oder Unternehmer haben Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandes für Forderungen, die zu Bauten oder andern Werken auf einem Grundstück Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB).

In jedem Fall muss Arbeit vorliegen (z.B. Erbringung von manueller oder maschineller Arbeit auf dem Baugrundstück). Nicht pfandrechtsgeschützt sind bloss Materiallieferungen, intellektuelle Bauleistungen (z.B. Architektenarbeiten) oder bloss Unterhaltsarbeiten.

Die Eintragung in das Grundbuch muss binnen dreier Monaten nach Vollendung der Arbeit vorgenommen werden (Art. 839 Abs. 1 ZGB). Die Eintragung des Pfandrechts erfolgt auf entsprechendes Gesuch hin

und summarischer Prüfung durch das zuständige Gericht vorerst provisorisch. Im nachfolgenden Hauptprozess wird dann materiell über die definitive Eintragung des Pfandrechts entschieden.

Pfandobjekt ist das Grundstück. Beim Stockwerkeigentum ist es das gemeinschaftliche oder dann eine spezifische Stockwerkeinheit. Die Klage ist gegen die im Zeitpunkt der Klageeinreichung im Grundbuch als Eigentümerin eingetragene Person zu richten. Dies gilt auch dann, wenn der Grundeigentümer nicht Schuldner der Handwerkerforderung ist, so beispielsweise, wenn ein vom Generalunternehmer beauftragter Unternehmer einen Subunternehmer beauftragt, dieser nicht bezahlt wurde und nun gegen den Eigentümer vorgeht. Beauftragt ein Unternehmer einen Subunternehmer, können beide - sofern beide Unternehmer zumindest Arbeit auf dem Grundstück geleistet haben - die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts verlangen. Hat der Bauherr, vertreten durch einen Generalunternehmer, den Unternehmer bezahlt, schützt ihn dies vor der Klage eines von letzteren beauftragten Subunternehmers nicht. Die Eigenschaft als Grundeigentümer genügt, sich mit einer entsprechenden Klage konfrontiert zu sehen.

Möglichkeiten zur Verhinderung des Risikos einer Bauhandwerkerpfandrechteintragung

Vorweg gilt festzuhalten, dass es keine vollständige Sicherheit gibt, die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts mittels Verträgen zu verhindern. Dies liegt unter anderem daran, dass es sich nur um vertragliche und somit nicht gegenüber jedermann geltende Vereinbarungen handelt und der Subunternehmer auch dann pfandberechtigt ist, wenn er vom Generalunternehmer oder Unternehmer unzulässigerweise beigezogen wurde. Indessen kann man das Risiko von Doppelzahlungen durch gewisse Massnahmen minimieren.

Auskünfte über Vertragspartner

Die Gefahr von Doppelzahlungen kann man vorbeugen, indem man zuerst einmal beim Bauen genau prüft, mit wem man sich vertraglich bindet. Es lohnt sich Referenzen einzuholen, sich beim Betreibungsamt zu erkundigen etc. Beim Bauen mit einem Generalunternehmer könnte man verlangen, dass dieser eine vollständige Unternehmerliste beibringt.

Vertragsbestimmungen

Der Käufer einer schlüsselfertigen Stockwerkeigentumswohnung ab Plan schützt sich vorzugsweise, indem er mit dem Verkäufer vereinbart, dass die Eigentumsübertragung oder ein Teil der Kaufpreiszahlung (z.B. die letzte Akontozahlung) erst nach Ablauf der Eintragsfrist von drei Monaten erfolgt. Diese letzte Akontozahlung gestützt auf den Zahlungsplan könnte auch auf einem speziellen Sperrkonto bis nach Ablauf der 3-monatigen Eintragsfrist sichergestellt werden. Auch kann vertraglich vereinbart werden, dass sich der Generalunternehmer zur Sicherheitsleistung und Ablösung verpflichtet, sofern Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet würden. Solche Vereinbarungen zeitigen nur dann Erfolg, wenn der Generalunternehmer entsprechend zahlungskräftig ist, was eben oftmals in solchen Fällen gerade nicht der Fall ist.

Schließlich könnte auch die direkte Leistung des Werklohnes an Subunternehmer vereinbart werden. Dies ist allerdings umständlich und widerspricht dem klassischen Bauherr-Generalunternehmerverhältnis. Eine weitere Möglichkeit ist, vom Generalunternehmer zu verlangen, dass er bei der Schlussabrechnung eine Bestätigung beibringt, worin sämtliche am Bau beteiligten und von ihm beauftragten Handwerker/Unternehmer erklären, sie seien für ihre Arbeit vollumfänglich bezahlt worden.

Bankgarantie

Desgleichen kann der Generalunternehmer mit einer Bankgarantie Sicherheit leisten, wobei eine Bank solches nur sehr zurückhaltend gewährt. Die Bank würde sich dann verpflichten, anstelle des Generalunternehmers sämtliche angemeldeten Bauhandwerkerpfandrechte abzulösen.

Baukreditüberwachung

Eine oftmals auch von den involvierten Banken verlangte Sicherheitsmaßnahme ist die Einsetzung eines Treuhänders, welcher die richtige Verwendung eines Baukredites überwacht. Um im Einzelfall eine gute Sicherheit erhalten zu können, ist der Gang zu einer Anwältin oder einem Anwalt für eine juristische Beurteilung des Sachverhalts bzw. eine entsprechende Ausarbeitung von Verträgen unumgänglich.

Mario Chirio, Rechtsanwalt und Notar, ist Inhaber der Chirico Immobilien-Dienstleistungen GmbH in Grenchen, spezialisiert auf Stockwerkeigentum, Präsident HEV Region Grenchen

