

*Das Handwerkerpfandrecht ist ein starkes und wirksames Instrument für die am Bau Beteiligten wenn es darum geht, zu ihrem Geld zu kommen. Leistungen vieler Unternehmer am Bau sind bei Rechnungsstellung bereits erbracht und in der Regel kaum rückgängig zu machen. Was ist nun, wenn ein Schuldner die Rechnungen für bereits erbrachte, werkspezifische Leistungen nicht bezahlen will?*

April 2020

*Mit dieser Kolumne wollen wir aufzeigen welche Auswirkungen das Handwerkerpfandrecht haben kann und wer davon möglicherweise betroffen ist.*

[www.si-immo.ch](http://www.si-immo.ch)

Das Handwerkerpfandrecht war ursprünglich als Mittel geplant, welches es einem Handwerker erlaubt, seine Forderung schnell und für den Schuldner schmerzhaft zu sichern. In der Bezeichnung etwas irreführend, steht es nicht nur den direkt beauftragten Handwerkern sondern allen Subunternehmern, Planern und Lieferanten zu. Bemerkenswert aber logisch ist, dass z.B. auch ein GU die von ihm verkaufte Wohnung pfänden kann, sollte der Käufer die Zahlung der Mehrkosten oder Teile davon verweigern.

In der Regel sind die Auftraggeber die Schuldner in einem Werkvertrag, die Auftragnehmer sind Gläubiger. Überraschend ist, dass eine Person oder ein Unternehmer beides sein kann, z.B. wenn ein vom Bauherrn beauftragter Baumeister seinerseits Unterakkordanten einstellt.

## **Der Letzte Hammerschlag**

Damit ist der Zeitpunkt gemeint, an welchem ein Leister seine Arbeit am Werk abgeschlossen hat. Auch diese historische Bezeichnung ist etwas irreführend, da auch jemand ohne Hammer natürlich Leistungen am Werk erbringen kann, z.B. planerisch oder als Lieferant. Dieser Zeitpunkt ist oft schwierig nachzuweisen und führt nicht selten zu Auseinandersetzungen vor Gericht. Arbeitsrapporte und Lieferscheine sind in diesem Zusammenhang wichtige Beweismittel.

## **Die Anmeldung eines Handwerkerpfandrechts**

Dies kann zeitlich ab Beginn des Auftrags und, nach revidiertem Recht, bis spätestens 4 Monate nach dem „Letzten Hammerschlag“ erfolgen. Durch einen Auftrag legitimiert und mit einer nicht befriedigten Forderung, kann ein Gläubiger beim zuständigen Gericht die Eintragung eines Handwerkerpfandrechts, z.B. als Grundpfand auf das erstellte Bauwerk, beantragen. Der Richter wird, sollte kein offensichtliches Hindernis vorliegt, dies im Schnellverfahren als provisorisches Pfandrecht ins Grundbuch eintragen lassen. Der Schuldner hat die Möglichkeit dies durch hinreichende Sicherungsleistung abwenden, bis der Disput bereinigt ist.

## **Nur werkspezifische Lieferungen**

Lieferungen, welche nicht spezifisch für das Werk hergestellt wurden, können nicht geltend gemacht werden. Als Beispiel könnte hier die Lieferung von Katalogmöbeln für einen Saal dienen. Diese sind nicht spezifisch hergestellt sondern als Standardartikel geliefert worden. Diese könnten, falls noch greifbar und allenfalls mit Schadenersatz, zurückgenommen werden.

## **Ein praktisches Beispiel**

Der vom Bauherrn beauftragte Baumeister geht nach Fertigstellung seines Werks in Konkurs, bevor er den seinerseits beauftragten Betonlieferanten vollständig bezahlt hatte. In diesem Fall wird der Betonlieferant auf das Werk des Bauherrn zugreifen, da er werkspezifische Materialien geliefert hatte. Können sich die Parteien nicht einigen, wird der Lieferant für seine Lieferungen in den letzten 4 Monaten ein Grundpfand eintragen lassen. Dumm ist es, hat man den Baumeister schon ausbezahlt. Dann müsste der Bauherr den Beton doppelt bezahlen.