

Das Bauhandwerkerpfandrecht

Das Bauhandwerkerpfandrecht dient der Sicherung von Forderungen von Handwerkern und Unternehmern, die Arbeit und allenfalls Material zu einer Baute beigetragen haben. Es erlaubt bei Nichtbezahlung, notfalls das betreffende Grundstück versteigern zu lassen.

Das Bauhandwerkerpfandrecht ist im liechtensteinischen Sachenrecht (SR) in Art. 313 Abs. 1 Ziff. 3 in Verbindung mit Art. 315–318 geregelt. Es wurde aus dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch übernommen, wo es ausdrücklich zum Schutz für die Arbeit der Handwerker und Unternehmer (Bauhandwerker) Eingang gefunden hatte. Zugrunde liegt die Überlegung, dass ein Bauhandwerker durch seine Arbeit faktisch unwiderruflich zugunsten eines (Grund-)Eigentümers zur Wertsteigerung dessen Baute und somit dessen Grundstücks beiträgt, während er der Gefahr ausgesetzt ist, dass seine Forderung für Arbeit und allenfalls Material später nicht beglichen wird. Hiergegen soll das Bauhandwerkerpfandrecht einen Sicherungsmechanismus bieten.

Vorausgesetzt ist, dass ein Bauhandwerker Arbeit und allenfalls Material bei Neubauten, Umbauten oder Ausbesserungen an einer Baute auf einem Grundstück leistet und dementsprechend gegenüber dessen Eigentümer eine bestimmte Forderung hat. Ferner muss der Eigentümer sich weigern, für diese Forderung eine der Art und Höhe nach genügende Sicherheit, wie z.B. eine Bankgarantie, zu erbringen (wodurch ein Bauhandwerkerpfandrecht sachlich überflüssig würde und – auf Einsprache des Grundstückseigentümers hin – rechtlich sogar unzulässig wäre).

Liegen beide Voraussetzungen vor, hat der Bauhandwerker bis spätestens drei Monate nach Vollendung seiner Arbeit Zeit: Er kann dem Grundbuchamt schreiben, dass er ein Bauhandwerkerpfandrecht für das betreffende Grundstück anmelden möchte. Wichtig ist,

auf das konkrete Grundstück, um das es geht, eindeutig Bezug zu nehmen. Das Bauhandwerkerpfandrecht entsteht aber nicht schon dann, sondern erst mit einer definitiven Eintragung im Grundbuch. Wenn der Eigentümer damit einverstanden ist, geht dies ohne Weiteres aussergerichtlich. Ansonsten – und in der Praxis häufiger – braucht es ein Verfahren vor dem Landgericht und ein entsprechendes Urteil, das eine Eintragung im Grundbuch sowie gewisse weitere Vorkehrungen anordnet. Damit beispielsweise die dreimonatige Frist nicht verstreicht, während solch ein Verfahren läuft, kann das Landgericht eine (vorläufige) Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch beschliessen und dann ohne Zeitdruck die Sachlage prüfen und beurteilen. Ebenso kann vorgegangen werden, falls die Forderung des Bauhandwerkers an sich oder das Genügen einer allfällig angebotenen Sicherheitsleistung strittig ist.

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts bewirkt schliesslich, dass der Bauhandwerker ein gesetzliches Grundpfandrecht erhält, welches gegenüber jedem späteren Eigentümer des Grundstücks gilt. Das Bauhandwerkerpfandrecht sichert die Forderung in dem Sinne, dass bei deren Nichtbegleichung der Bauhandwerker berechtigt ist, das betreffende Grundstück verwerten (versteigern) und die Forderung aus dem erzielten Erlös bezahlen zu lassen. Alle bestehenden Bauhandwerkerpfandrechte, ungeachtet ihres jeweiligen Eintragsdatums, haben dabei den gleichen Anspruch auf Befriedigung, und falls trotz Pfandverwertung die Forderung teilweise ungedeckt bleibt, kann u. U. ge-

gen vorgehende andere Pfandgläubiger ein Deckungsanspruch entstehen.

Das Bauhandwerkerpfandrecht erweist sich als ein besonderer Mechanismus, der im Einzelfall – nicht aber immer – für die Forderung eines Bauhandwerkers eine starke, weil grundpfandrechtliche Sicherung herbeiführen und dadurch finanziellen Schaden verringern oder abwenden kann. Wenn sich daher Probleme bezüglich der Begleichung einer derartigen Forderung abzeichnen, lohnt es sich jedenfalls, auch die Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu bedenken und gegebenenfalls vorzunehmen.



● Mag. iur. Raphael Näscher, LL.M., Rechtsanwalt

RITTER + WOHLWEND

RECHTSANWÄLTE AG

Pflugstrasse 16
P.O.B. 731
9490 Vaduz
T +423 236 55 33
F +423 236 56 11
raphael.naescher@ritter-wohlwend.com