



**RA lic. iur. Markus Stadelmann**  
**Marktstrasse 28**  
**8570 Weinfelden**

**Tel: 071 620 26 20**  
**[www.advo-weinfelden.ch](http://www.advo-weinfelden.ch)**

## **Bauhandwerkerpfandrecht und das Doppelzahlungsrisiko**

**Bei Bauprojekten überträgt der Bauherr oftmals die Gesamtverantwortung einem sog. Generalunternehmer (GU), dem insbesondere die Aufgabe zukommt, die Verträge mit den einzelnen Handwerkern abzuschliessen, den Baufortschritt zu überwachen und auf Rechnung des Bauherrn die fälligen Zahlungen auszulösen. Ein zuverlässiger GU kann dabei dem Bauherrn eine grosse Hilfe sein. Bezahlt der GU die Handwerkerrechnungen hingegen nicht, droht dem Bauherrn finanzielles Ungemach in Form eines Bauhandwerkerpfandrechts auf seinem Grundstück und des Risikos, die bereits dem GU geleistete Zahlung noch einmal leisten zu müssen.**

Das Bauhandwerkerpfandrecht gehört zu den gesetzlichen Grundpfandrechten und dient der Sicherung der Ansprüche der an einem Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer. Es ist bei nicht erfolgter Bezahlung der Werklohnforderung innert drei Monaten ab Vollendung der Arbeiten gerichtlich im Grundbuch eintragen zu lassen, ansonsten der Anspruch verwirkt ist. Irrelevant ist dabei, ob der Bauherr dem GU die betreffende Forderung bezahlt hat oder nicht. Entscheidend ist einzig, dass der Handwerker belegen kann, dass seine Forderung nicht bezahlt wurde. Die zu sichernde Forderung muss jedoch auf der Lieferung von Material und Arbeit oder auf

Arbeit alleine beruhen. Der Verkauf von Baumaterial allein oder die Vermietung z.B. von Baumaschinen genügt nicht. Anders verhält es sich, wenn Baumaterial speziell für die Verwendung auf dem betreffenden Grundstück angefertigt wird und für andere Bestellungen nicht mehr verwendbar ist. Als eintragungsfähig erachtet wurde vom Bundesgericht beispielsweise die Lieferung von Frischbeton.

Aufgrund der bestehenden Risiken bei Beizug eines GU ist dem Bauherrn zu empfehlen, sich bereits im Voraus gegen eine allfällige Doppelzahlung zu schützen, indem er sich über den GU informiert und Referenzen einholt. Probate Mittel zur Verhinderung eines Bauhandwerkerpfandrechts stellen zudem die Vereinbarung von Direktzahlungen an den Subunternehmer (Handwerker) oder etwa die Errichtung einer Sicherheitsleistung (Garantie oder Bürgschaft) durch einen Dritten dar. Nach Bekanntwerden von Zahlungsproblemen seitens des GU sind weitere Zahlungen an den GU auf jeden Fall umgehend einzustellen. Droht konkret die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts, kann dem allenfalls noch mit Leistung einer Sicherheit begegnet werden.

**Die juristischen Fallstricke bei Abschluss eines GU-Vertrages sind nicht zu unterschätzen; das frühzeitige Einholen juristischen Rates kann deshalb empfehlenswert sein.**