

Hauskauf: Unliebsame Ansprüche von Bauunternehmen

Geld Ich habe einen Kaufvertrag für ein Einfamilienhaus unterzeichnet. Jetzt haben Unternehmer, die am Bau des Verkäufers mitgewirkt haben, nachträglich Bauhandwerkerpfandrechte im Grundbuch eingetragen. Was bedeutet das für mich? Muss ich dagegen etwas unternehmen?

Jeder Unternehmer, der an einem Grundstück Arbeit und Material geleistet hat, kann direkt am Grundstück ein Bauhandwerkerpfandrecht eintragen (vgl. Art. 837 ZGB). Bauhandwerkerpfandrechte werden im Grundbuch mit der Höhe der durch den Unternehmer geltend gemachten Forderung eingetragen. Bei definitiver Eintragung kann der Unternehmer die Verwertung des Grundstückes über die Betreuung auf Pfandverwertung erwirken.

Sicherungsmittel für Handwerker

Damit soll den Unternehmern, die meist erst im Nachhinein bezahlt werden, ein Sicherungsmittel gegeben werden, welches direkt am Grundstück anknüpft. Das Verfahren ist mehrstufig, das Bauhandwerkerpfandrecht muss innert vier

Monaten nach den letzten Arbeiten provisorisch in einem gerichtlichen Verfahren eingetragen werden.

In diesem Verfahren wird nicht über den eigentlichen Anspruch des Handwerkers entschieden, sondern nur darüber, ob die Voraussetzungen zur Eintragung gegeben sind. Diese sind für eine provi-

Kurzantwort

Eintragungen des Bauhandwerkerpfandrechts erfolgen oft aufgrund von Werklohnstreitigkeiten zwischen dem Verkäufer und Subunternehmer. Die Eintragung richtet sich aber immer gegen den Grundeigentümer. Dieser sollte umgehend den Verkäufer formell in die Streitigkeit einbeziehen. (*heb*).

isorische Eintragung sehr tief, der Unternehmer muss nur aufzeigen, dass er an diesem Grundstück pfandrechtsberechtigte Arbeiten erbracht hat und dass die Frist gewährt ist.

Eine solche provisorische Eintragung führt nicht direkt zu einer Verwertung des Grundstückes durch den Antragsteller. Zuerst muss er die definitive Eintragung, welche deutlich aufwendiger und mit mehr Beweislastrisiken behaftet ist, durchlaufen und seine Werklohnforderung erfolgreich durchsetzen. Aber die provisorische Eintragung kann für die Grundeigentümer Schwierigkeiten bei einer Refinanzierung oder beim Verkauf bedeuten. Zudem besteht das latente Risiko, dass der Grundeigentümer die Arbeiten letztlich doppelt bezahlt, sollte es zu einer definitiven Eintragung kommen. Dieses besteht vor

allem dann, wenn ein Verkäufer zahlungsunfähig ist.

Oftmals erfolgen solche Eintragungen aufgrund von Werklohnstreitigkeiten zwischen dem Verkäufer und Subunternehmer. Die Eintragung richtet sich aber immer gegen den Grundeigentümer, auch wenn dieser gar keine vertragliche Beziehung zum eintragenden Unternehmer aufweist, diesen nicht kennt und von den Streitigkeiten oftmals nichts weiss. Dies führt zu Verfahren, in die der Käufer einer Wohnung oftmals unerwartet einbezogen wird.

In solchen Fällen ist empfohlen, nicht nur umgehend Kontakt zum Verkäufer aufzunehmen, sondern diesen auch formell in die Streitigkeit einzubeziehen. Dieser juristische Einbezug erfolgt über eine sogenannte Streitverkündung (vgl. Art. 78 ff. ZPO). In den

meisten Kaufverträgen ist vorgesehen, dass der Verkäufer die Käufer von solchen Bauhandwerkerpfandrechten schadlos halten muss. Zu beachten sind die kurzen Fristen, die es einzuhalten gilt.



Dominik Greder

Rechtsanwalt, MAS UZH in Real Estate, Voser Rechtsanwälte KIG Baden; www.voser.ch

Suchen Sie Rat?

Schreiben Sie an: Ratgeber LZ, Maihofstrasse 76, 6002 Luzern.
E-Mail: ratgeber@luzernerzeitung.ch
Bitte geben Sie Ihre Abopass-Nr. an.
Lesen Sie alle unsere Beiträge auf www.luzernerzeitung.ch/ratgeber
