



Neues Immobiliarsachenrecht – Das Wichtigste auf einen Blick!

In rund 10 Monaten tritt das revidierte Sachenrecht in Kraft. Welches sind die wichtigsten Änderungen? Was betrifft Sie? Was empfiehlt Häusermann + Partner? Welche Vorkehrungen sind zu treffen?

Änderung bei der Geltendmachung von Bauhandwerkerpfandrechten

Der Schutz des Handwerkers wird im neuen Recht verstärkt. Der Katalog der Arbeiten und der Kreis der Auftraggeber, die zu einem Pfandanspruch führen werden erweitert. Ausserdem hat der Handwerker einen Monat länger Zeit seinen Anspruch ins Grundbuch einzutragen.

Das Bauhandwerkerpfandrecht als gesetzliches Pfandrecht dient der Sicherstellung von Forderungen der Bauhandwerker gegenüber dem Besteller. Das neue Recht bringt eine Ausdehnung dieses Instruments und somit eine Stärkung des Bauhandwerkers mit sich. Einerseits werden der Katalog der Arbeiten und der Kreis der möglichen Besteller erweitert, die zu einem Anspruch auf Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts führen können, andererseits wird die zeitliche Verwirkungsfrist verlängert. Dementsprechend steigt für den Grundeigentümer das Risiko der Doppelzahlung an.

Der Katalog der Arbeiten schliesst neu Abbrucharbeiten, Gerüstbau, Baugrubensicherung und dergleichen mit ein (neuArt. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Auf den ersten Blick mag die Aufzählung von Abbrucharbeiten als neue Anspruchsgrundlage überraschen, da der Bauhandwerker ja eigentlich ein Pfandrecht an dem von ihm geschaffenen Mehrwert erhalten soll. Der Gesetzgeber dachte dabei aber klar an die zukünftig an Bedeutung gewinnenden Umnutzungen von bereits überbauten Arealen.

Mit der Erweiterung des Kreises der möglichen Besteller von Handwerkerarbeiten, die mit einem Pfandanspruch auslösen können, wird die bundesgerichtliche Rechtsprechung betreffend Mieterbauten ins Gesetz übernommen. Die neue Bestimmung geht aber noch weiter. Nicht nur der Mieter, sondern auch der Pächter und andere am Grundstück Berechtigte, wie Nutzniesser oder Wohnrechtberechtigte, kommen neu als mögliche Besteller in Frage. Ausserdem verzichtet das neue Recht auf weitere einschränkende Voraussetzungen, die das Bundesgericht unter dem geltenden Recht aufgestellt hat. Als einzige Voraussetzung verlangt neuArt. 837 Abs. 2 ZGB, dass der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt haben muss.

Die Frist zur Eintragung wird um einen Monat verlängert und beträgt neu vier Monate (neuArt. 839 Abs. 2 ZGB). Mit dieser Verlängerung soll der schlechten Zahlungsmoral Rechnung getragen werden. Der Handwerker soll nach drei Monaten lieber nochmals eine letzte Mahnung versenden, als bereits zu diesem Zeitpunkt ein teures Verfahren um Eintragung des Pfandrechts anstreben zu müssen.

Eine weitere Änderung betrifft die Sicherung des Werklohns bei Staatsaufträgen. Da Grundstücke im Verwaltungsvermögen aufgrund ihres öffentlichen Zwecks nicht zwangsversteigert werden können, ist auch eine Pfandbelastung solcher Grundstücke ausgeschlossen. In der Praxis führt diese Situation insbesondere dann zu Problemen, wenn der Generalunternehmer Konkurs anmelden muss und den Werklohn durch das Gemeinwesen bereits erhalten, aber dem ausführende Subunternehmer noch nicht bezahlt hat. Dem Subunternehmer steht in diesen Fällen ein Anspruch auf eine einfache Bürgschaft durch das Gemeinwesen zu (neuArt. 839 Abs. 4 ZGB). Diese neue gesetzliche Bürgschaft für den erwähnten Spezialfall muss analog zum normalen Bauhandwerkerpfandrecht innerhalb von vier Monaten geltend gemacht werden. Abs. 5 und 6 des neuArt. 839 ZGB bestimmen das Vorgehen für den Fall, dass die Zugehörigkeit des Grundstücks zum Verwaltungsvermögen umstritten ist.

Empfehlung von Häusermann + Partner

Bereits heute müssen beim Abschluss von Kaufverträgen, Kauf-/Werkverträgen, Werkverträgen etc. die neuen Regeln zum Bauhandwerkerpfandrecht berücksichtigt werden. Abhängig vom zeitlichen Horizont ist genau zu prüfen, ob und welche Vertragsbestimmungen allenfalls anzupassen sind. Nur so kann ein mögliches Risiko zur Doppelzahlung erkannt und verringert werden.