



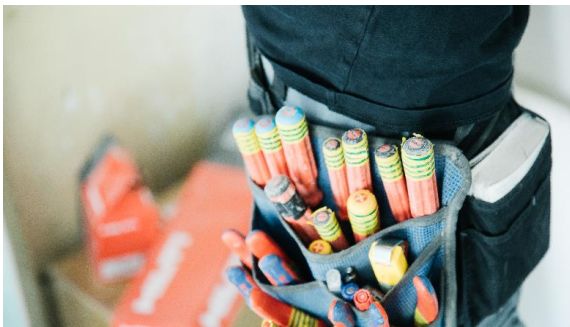
## POSITIONEN

# Bauhandwerkerpfand

EIT.swiss ist die Berufsorganisation für rund 2'000 Elektrofirmen mit rund 40'000 Mitarbeitenden. Er steht für ein faires Bauhandwerkerpfand ein, das den Unternehmern auf dem Bau hinreichende Sicherheit als Gläubiger bringt.

### Sicherheit

Bauprojekte sind teuer und oftmals kompliziert. Es kommt deshalb zuweilen vor, dass der Auftraggeber die am Bau beteiligten Handwerker nicht mehr bezahlen kann oder will. Um diese trotzdem für ihre Arbeit zu entschädigen, wurde das



Bauhandwerkerpfandrech geschaffen. Es räumt den Unternehmern den Anspruch ein, zulasten des Grundstücks, auf dem sie tätig waren, ein Grundpfand einzutragen. Dieses belastet das ganze Grundstück und nicht nur die darauf errichtete Baute. Dazu ist nicht einmal ein Vertrag nötig, weil dieses Recht den Bauhandwerkern von Gesetzes wegen zusteht. Sie müssen sich aber selbst innerhalb von vier Monaten nach Abschluss der Arbeiten um die Eintragung bemühen. Vom Pfandrech geschützt sind die Leistungen, die in einem Werk- oder Werklieferungsvertrag vereinbart wurden. Der Bauhandwerker muss dabei nicht in einem direkten vertraglichen Verhältnis zum Grundeigentümer stehen. So ist garantiert, dass auch Subunternehmer Anspruch auf ihr Entgelt haben. Ausgeschlossen sind indes Leistungen, die auf einem Kaufvertrag basieren. Hier muss sich der Verkäufer auf einem anderen Weg, z.B. durch Vorauszahlung, absichern. Für den Schuldner besteht die Möglichkeit, eine Eintragung des Grundpfands abzuwenden. Er

muss aber dazu für die angemeldete Forderung eine hinreichende Ersatzsicherheit leisten. Dazu zählen bspw. Bankgarantien. Grund für die Möglichkeit der Ablösung ist, dass bereits die Vormerkung eines Grundpfands die Kreditwürdigkeit eines Grundeigentümers verschlechtert.

### Schwierige Ablösung

Damit die Ersatzsicherheit hinreichend ist, um das Grundpfand abzuwenden, muss sie mit diesem vollumfänglich gleichwertig sein. Das bedeutet nach Auffassung des Bundesgerichts, dass die Ersatzsicherheit zeitlich unbeschränkt auch die Verzugszinsen decken muss. Weil sich bei theoretisch unendlicher Laufzeit die Verzugszinsen nicht im Voraus bestimmen lassen, können Bankgarantien nur noch dann als Ersatzsicherheit dienen, wenn kein garantierter Höchstbetrag festgelegt wird. Bankgarantien, welche die Verzugszinsen nicht abdecken, können nicht mehr als Ersatzsicherheit dienen. Dasselbe gilt für die Hinterlegung von festgelegten Geldsummen und Solidarbürgschaften über einen bestimmten Höchstbetrag.

Das Parlament hat nun den Bundesrat mit einer Revision des Bauvertragsrechts beauftragt ([Mo. 17.4079](#), Burkart (FDP/AG)). Er soll insbesondere die Anforderungen an eine hinreichende Sicherheit konkretisieren. Die Haltung des Bundesgerichts habe einerseits dazu geführt, dass die verbreitetsten Möglichkeiten zur Ablösung des Grundpfands nicht mehr zulässig sind und andererseits die Gefahr des Missbrauchs vergrößert, indem exorbitante Sicherheiten verlangt werden.

Für EIT.swiss ist wichtig, dass den Unternehmern eine ausreichende Sicherheit geboten wird. Das Ausbleiben von Zahlungen im Baubereich kann die Unternehmen des Ausbaugewerbes existenziell bedrohen. Trotzdem ist ein vernünftiger Umgang mit Ersatzsicherheiten angezeigt: