

Das Doppelzahlungsrisiko des Bauherrn – gesetzgeberischer Handlungsbedarf?

Handwerkern und Unternehmern, die auf einem Grundstück zwecks Realisierung eines in Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB aufgelisteten Vorhabens Material und Arbeit der Arbeit allein geliefert haben, steht an diesem Grundstück ein Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes zu (Bauhandwerkerpfandrecht; Art. 837 ff. ZGB). Die finanziellen Interessen von Handwerkern und Unternehmern werden folglich von Gesetzes wegen geschützt. Für den Bauherrn birgt das Bauhandwerkerpfandrecht hingegen insbesondere in den Fällen, in denen die von ihm beigezogenen Unternehmer zur Verrichtung ihrer vertraglich geschuldeten Leistungen Subunternehmer beiziehen bzw. in denen ganze Subunternehmerketten bestehen, ein grosses finanzielles Risiko, denn: begleicht der Bauherr die Forderungen des Unternehmers, dieser aber die Forderungen seines Subunternehmers nicht, haftet der Bauherr mit seinem Grundstück für die Forderung des Subunternehmers. Der Bauherr kann die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zwar durch die Leistung einer «hinreichenden Sicherheit» abwenden (vgl. Art. 839 Abs. 3 ZGB) – im Ergebnis wird er jedoch unabhängig von der Leistung einer hinreichenden Sicherheit faktisch gezwungen sein, den Werklohn ein zweites Mal zu bezahlen. Dieses Doppelzahlungsrisiko besteht unabhängig davon, ob der Subunternehmer berechtigterweise beigezogen wurde und ob der Bauherr Kenntnis von ihm hatte.

Das aus dem Bauhandwerkerpfandrecht resultierende Doppelzahlungsrisiko des Bauherrn wird kontrovers behandelt. Entsprechend wurde der Bundesrat mit Postulat 19.4638 Caroni «Ausgewogeneres Bauhandwerkerpfandrecht» beauftragt darzulegen, wie das Bauhandwerkerpfandrecht angepasst werden könnte, um das Verhältnis zwischen Bauherrn und Subunternehmer ausgewogener zu regeln. Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zu einer Revision des Obligationenrechts (Baumängel) wurden die Vernehmlassungsteilnehmenden zum Revisionsbedarf des Bauhandwerkerpfandrechts mit Blick auf das Doppelzahlungsrisiko des Bauherrn befragt. Dazu ergingen viele, inhaltlich sehr unterschiedliche Stellungnahmen. Ein mehrheitsfähiger Lösungsansatz ist gemäss Botschaft zur Änderung des Obligationenrechts (Baumängel) nicht erkennbar, weshalb die im Rahmen der Vernehmlassung gestellten Fragen separat im Rahmen von weiteren Arbeiten zur Erfüllung des Postulats 19.4638 Caroni «Ausgewogeneres Bauhandwerkerpfandrecht» behandelt werden.

Ob, wie und wann das Doppelzahlungsrisiko des Bauherrn vom Gesetzgeber reguliert werden wird, ist somit noch ungewiss. Bis dahin wird es am Bauherrn liegen, sich mittels vertraglicher Abreden bestmöglich gegen Doppelzahlungen zu schützen. In unserem nächsten Beitrag werden wir uns mit möglichen Vertragsklauseln auseinandersetzen.