

Merkblatt Bauhandwerkerpfandrecht: Sicherheitsleistung durch den Grundeigentümer

- Durch eine hinreichende Sicherheitsleistung kann der Grundeigentümer die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf seinem Grundstück vermeiden. Leistet der Grundeigentümer die Sicherheit erst dann, wenn das Bauhandwerkerpfandrecht bereits (vorläufig) im Grundbuch eingetragen wurde, so wird dieses bei Leistung hinreichender Sicherheit wieder gelöscht.
- Die Wirkung der Sicherheitsleistung des Grundeigentümers ist, dass das Baupfand durch die geleistete Sicherheit ersetzt wird.
- Für den Handwerker beinhaltet dies vor allem Vorteile:
 - Die Leistung einer hinreichenden Sicherheit schliesst aus, dass der Handwerker bei einer Betreibung auf Pfandverwertung des Grundstücks lediglich einen Pfandausfallschein erhalten könnte.
 - Der Handwerker muss sich nicht mehr um die prozessuale "Beschaffung" der Sicherheit kümmern, sondern erhält diese ohne Prozessrisiko vom Grundeigentümer gestellt.
 - Bei der hinreichend geleisteten Sicherheit riskiert der Bauhandwerker nicht, gegen vorrangige Pfandgläubiger an Haftungssubstrat zu verlieren.
- Ob eine angebotene Sicherheit auch „hinreichend“, also genügend ist, entscheidet in der Regel der Richter, welcher zur Vermeidung einer Staatshaftung ganz genau prüfen wird, ob die angebotene Sicherheit auch den Umfang der Pfandsumme/Werklohnforderung zu decken vermag. Auch bei bereitgestellter Sicherheit läuft dem Bauhandwerker unter Umständen die Dreimonatsfrist aus. Ist die Sicherheit dann wertlos, kann der Bauhandwerker nicht erneut ein Bauhandwerkerpfandrecht eintragen lassen.
- Hinreichend ist die Sicherheit dann, wenn der Unternehmer oder der Bauhandwerker mit seiner Forderung vollumfänglich sichergestellt ist. Eine volle Befriedigung des Bauhandwerkers oder Unternehmers muss mit der Sicherheit also möglich sein. Mit folgenden Beritstellungen kann in der Regel eine hinreichende Sicherheit erstellt werden:
 - Realsicherheit, zB Geld
 - Garantien, zB Bankgarantien
 - Bürgschaften, zB Solidarbürgschaften einer Bank oder einer Versicherung

Die Sicherheit darf keiner zeitlichen Beschränkung unterliegen.