

Merkblatt Bauhandwerkerpfandrecht: Direktzahlung des Bauherren

- Eine Möglichkeit zur Vermeidung, dass der Grundeigentümer bei Zahlungsunfähigkeit des Generalunternehmers zufolge Bauhandwerkerpfandrechts den Werklohn für die Handwerker doppelt zahlen muss, ist es, dass dieser mit dem Generalunternehmer vertraglich vereinbart, dass er die Werklöhne direkt an die Handwerker zahlen werde.
- Auch dem Bauhandwerker kommt eine solche Vereinbarung zugute, nämlich dann, wenn er ein Bauhandwerkerpfandrecht gegen den Grundeigentümer eintragen lässt.
- Diesfalls hat der Bauhandwerker nämlich die Möglichkeit, nach vorläufiger Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, bei der Klage um definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts nicht lediglich die Sicherung der Forderung durch das Bauhandwerkerpfandrecht zu fordern, sondern im gleichen ordentlichen Verfahren auch die Verpflichtung des Grundeigentümers zur Zahlung der Werklohnsumme durch das Gericht zu fordern. Dies bietet die folgenden Vorteile:
 - Der Bauhandwerker erhält damit in einem Urteil auch einen definitiven Rechtsöffnungstitel gegen den Grundeigentümer
 - Er hat dann bei der Vollstreckung gegen den Grundeigentümer die Wahl aus welchem Titel (Geldschuld auf Pfändung/Baupfand auf Pfandverwertung) er diesen betreiben will.
 - Die Höhe der Geldschuld und die Verpflichtung des Grundeigentümers, diese zu bezahlen ist bereits mit dem Abschluss des Verfahrens um das Bauhandwerkerpfandrecht festgestellt.