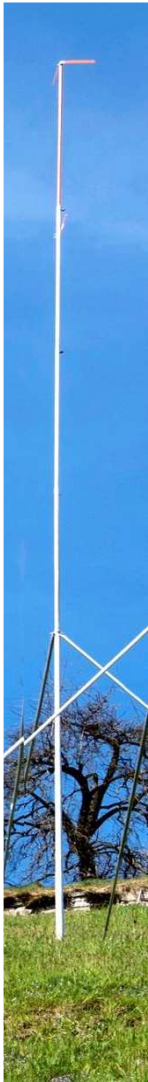


Die ewige Verzinsung von pfandgesicherten Bauhandwerkerforderungen

lic. iur. Felix Weber, Rechtsanwalt
Schärer Rechtsanwälte, Aarau

 **VOSER**
RECHTSANWÄLTE


Schärer
Rechtsanwälte



Gliederung

1. Bauhandwerkerpfandrecht
2. Hinreichende Sicherheitsleistung zur Ablösung des Pfandrechtseintrages (ZGB 839 III)
3. Anforderungen an hinreichende Sicherheitsleistungen seit BGE 142 III 738 ff.
4. Konsequenzen für die Praxis?

1. Bauhandwerkerpfandrecht

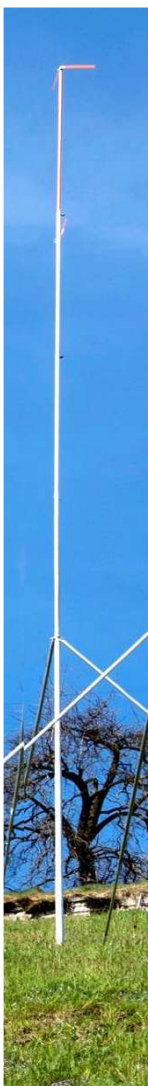


Art. 837 Abs. 3 ZGB

Gesetzliches Pfandrecht zu Gunsten der Handwerker, die nach verrichteter Arbeit ihren Werklohn nicht erhalten.

Eintrag auf dem Grundstück, auf dem sich das Werk befindet.

Eintragungsfrist: 4 Monate



2. Hinreichende Sicherheit

Ablösung Bauhandwerkerpfandrecht, wenn Eigentümer hinreichende Sicherheit leistet

- **Garantie**
- Bürgschaft
- Sachleistungen

Sicherheit muss den Handwerker mindestens gleich gut absichern, wie das Pfandrecht





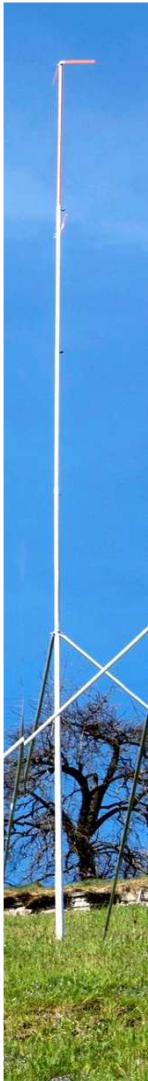
2. Hinreichende Sicherheit

Alte Praxis:

Handelsgerichts des Kantons
Aargau:

Kapital + Verzugszinsen für die
Dauer von 10 Jahren
= hinreichende Sicherheit

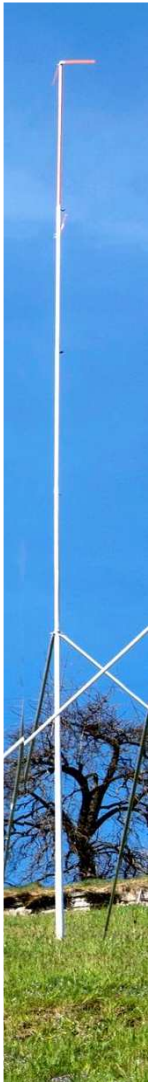




3. Anforderungen an hinreichende Sicherheitsleistungen seit BGE 142 III 738 ff.

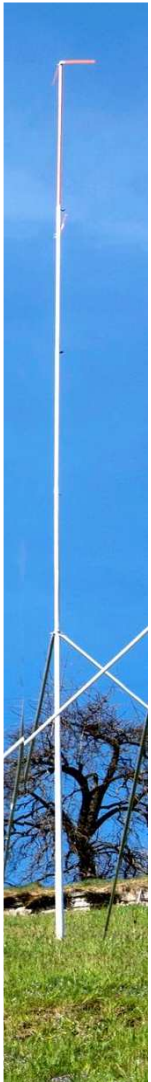
Qualitative Gleichwertigkeit der Ersatzsicherheit

- keine terminliche Befristung der Gültigkeitsdauer der Garantie
- Keine zeitliche Beschränkung der Verzugszinsen, d.h. eine Garantie muss zusätzlich zum Kapitalbetrag die **zeitlich unlimitiert geschuldeten Verzugszinsen** abdecken



4. Konsequenzen für die Praxis?

- Ablösung Bauhandwerkerpfandrecht durch Stellung einer hinreichenden Sicherheit in Form einer Bankgarantie ist sehr viel schwieriger geworden
- Viele Bankinstitute sind (noch) nicht bereit, Garantien mit unlimitierten Zinsenlauf und ohne konkrete Befristung auszustellen
- GU/TU oder Verkäufer, die sich gegenüber Besteller bzw. Käufern zur Ablösung eines Pfandrechts verpflichtet haben, drohen vertragsbrüchig zu werden



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!
lic. iur. Felix Weber

