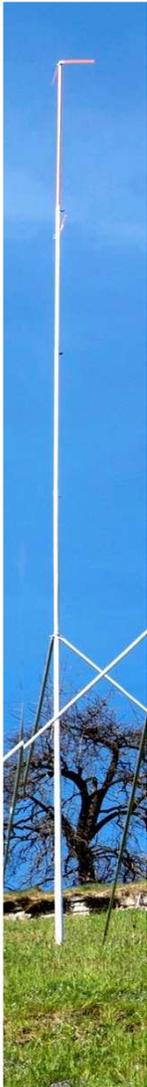


# Die ewige Verzinsung von pfandgesicherten Bauhandwerkerforderungen

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

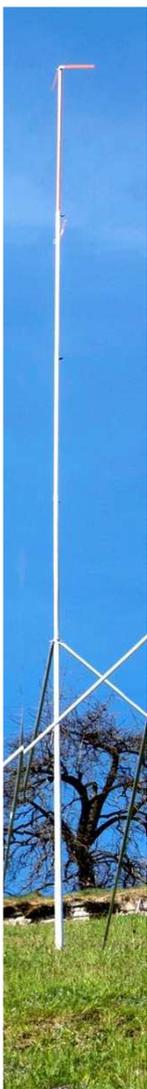


## Art. 837 Abs. 3 ZGB

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



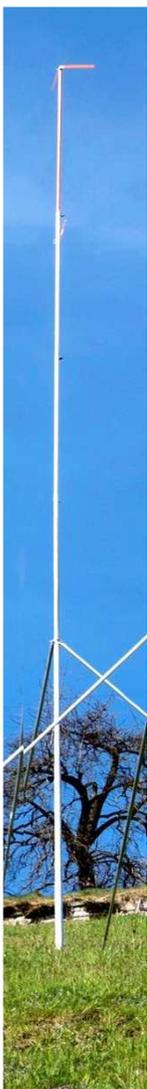
## 2. Hinreichende Sicherheit

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

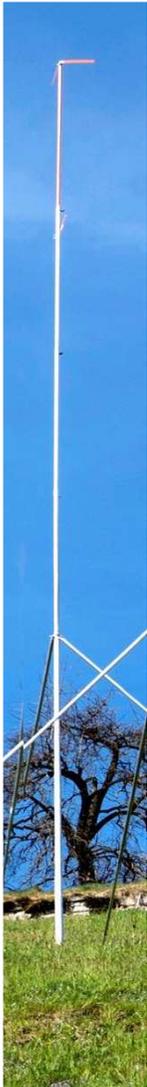




### 3. Anforderungen an hinreichende Sicherheitsleistungen seit BGE 142 III 738 ff.

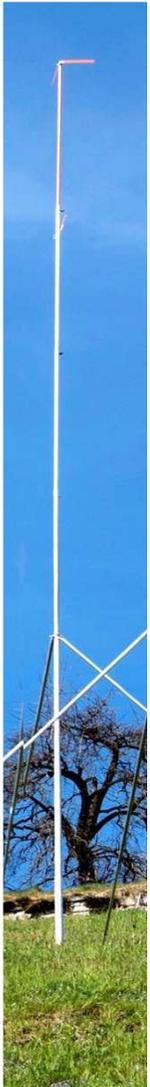
#### Qualitative Gleichwertigkeit der Ersatzsicherheit

- 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

