

NEWSLETTER



Sondernummer BDO Newsletter November 2011

FORDERUNGSMANAGEMENT UND SICHERUNGSMITTEL FÜR KMU IN DER SCHWEIZ, 2. TEIL

Unternehmen, welche gegen Rechnung liefern bzw. Dienstleistungen erbringen, vergeben Kredite an ihre Kunden. Im ersten Teil unserer Sondernummer haben wir aufgezeigt, welche präventiven Massnahmen im Rahmen eines effizienten Forderungsmanagements ergriffen werden können. Im vorliegenden Teil stellen wir die wichtigsten Sicherungsmittel dar um Forderungen wirksam abzusichern.

Übersicht über die geläufigen Sicherungsmittel

Allgemein werden Sicherungsmittel in Grundpfand-, Mobiliar- und Personalsicherheiten unterteilt, je nachdem ob ein Grundstück (bei Hypothek, Grundpfandverschreibung, Schuldbrief, etc.), eine Sache (bei Faustpfand, Retentionsrecht, Eigentumsvorbehalt, etc.) oder eine natürliche oder juristische Person (bei Bürgschaft, Garantie, Arrest, Patronatserklärung, etc.) als Sicherheit dient.

News aus Bern - Seite 9

TEILREVISION DES IMMOBILIARSACHENRECHTS PER 1. JANUAR 2012

28. November 2011

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Nachdem wir Ihnen in unserem letzten Newsletter vom 26. September 2011 Möglichkeiten zur Verbesserung des Forderungsmanagements aufgezeigt haben, präsentieren wir Ihnen im vorliegenden zweiten Teil unserer Sondernummer zum Thema "Forderungsmanagement und Sicherungsmittel für KMU in der Schweiz" einige im täglichen Geschäftsverkehr anzutreffenden Sicherungsmittel aus rechtlicher und praktischer Sichtweise.

Sicherungsinstrumente als Mittel zur Vermeidung von Zahlungsausfällen sollen Ihnen in der Rolle des Gläubigers helfen, sich bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gegen künftige Risiken abzusichern. Neben den rechtlichen Sicherungsmitteln im engeren Sinne zeigen wir Ihnen ausserdem praxisorientierte Möglichkeiten auf, wie Sie Ihre Position gegenüber dem Schuldner stärken können. Die beste Sicherheit - so viel sei vorweggenommen - dürfte wohl stets in einem guten, persönlichen Vertrauensverhältnis zum Kunden und in der kontinuierlichen Kontaktpflege liegen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Freundliche Grüsse

Detlef Sommer
Rechtsanwalt
Leiter PLT Recht BDO AG



FORDERUNGSMANAGEMENT UND SICHERUNGSMITTEL FÜR KMU IN DER SCHWEIZ, 2. TEIL

Die **fett** markierten Sicherungsmassnahmen stellen wir nachfolgend im Detail dar.

SICHERUNGSMITTEL/NR.	FORMVORSCHRIFT	SACHÜBERGABE	WIRKUNG
1 Bauhandwerkerpfandrecht	öff. Beurkundung	Eintragung im Grundbuch	Betreibung auf Pfandverwertung
2 Eigentumsvorbehalt	Eintragung im Eigentumsvorbehaltsregister	Schuldner wird Besitzer	Eigentum verbleibt beim Gläubiger
3 Retentionsrecht	keine	Sache muss sich im Besitz des Gläubigers befinden	Betreibung auf Pfandverwertung
Retentionsrecht bei Geschäftsmiete	Mietvertrag	keine	Vorrangstellung des Vermieters bei Konkurs des Mieters
4 Faustpfand	keine	zwingend erforderlich	Betreibung auf Pfandverwertung
5 Bürgschaft	Schriftlichkeit oder öffentliche Beurkundung	keine	Zweitschuldner bei Zahlungsunfähigkeit
6 Akkreditive	keine	Vorlegung der Dokumente	Vorleistungspflicht des Akkreditiv-Ausstellers
Garantie	keine	keine	Zweitschuldner bei Nichterfüllung
Patronatserklärung	keine	keine	Zweitschuldner bei Nichterfüllung
Schuldbeitritt	keine	keine	Zweitschuldner
Schuldbrief	öff. Beurkundung	Eintragung im Grundbuch	Betreibung auf Pfandverwertung
Grundpfandverschreibung	öff. Beurkundung	Eintragung im Grundbuch	Betreibung auf Pfandverwertung
Pfandrecht an Forderungen	keine	Abtretung	Betreibung auf Pfandverwertung
Kaution	keine	Hinterlegung von Geld	Zweckgebundene Verwertung bei Vertragsverletzung
Sicherungsübereignung	keine	Übertragung einer beweglichen Sache	Gläubiger erwirbt Eigentum an der übertragenen Sache
Arrest	Art. 271ff SchKG	Pfandbeschlagnahme	Pfandverwertung nach Betreibung

Die nachfolgend aufgeführten Möglichkeiten sind keine Sicherungsmittel im engeren Sinne; die Übergänge sind jedoch fliegend. Alle Massnahmen verbessern die Position des Gläubigers:

WEITERE MASSNAHMEN	FORMVORSCHRIFT	SACHÜBERGABE	WIRKUNG
7 Konventionalstrafe	Schriftlichkeit empfohlen	keine	An Stelle Schadenersatz bei Vertragsverletzung
8 Teilzahlung, Akonto	keine	keine	Teilweise Vorleistung des Schuldners
Reuegeld	keine	keine	Deckung der Unkosten für den Fall, dass der Vertrag nicht zustande kommt
9 Kreditversicherung	Versicherungsvertrag	keine	Rückerstattung bei Debitorenausfall
10 Wechsel	8 Punkte Art. 991 OR	keine	Wechselbetreibung bei Schuldner, welche im HR eingetragen sind

FORDERUNGSMANAGEMENT UND SICHERUNGSMITTEL FÜR KMU IN DER SCHWEIZ, 2. TEIL

Einige Sicherungsmöglichkeiten sind aus dem Bankverkehr gut bekannt (z.B. Schuldbrief, Grundpfandverschreibung, Sicherungsübereignungen oder Debitorenzession). Wir konzentrieren uns nachfolgend auf die Sicherungsmöglichkeiten, welche **aus Sicht der Unternehmung**, d.h. gegenüber den Schuldnern, aktiv eingesetzt werden können.

1. Das Bauhandwerkerpfandrecht

Rechtliche Sicht

Beim Bauhandwerkerpfandrecht handelt es sich um ein besonderes sogenanntes gesetzliches Grundpfand, welches dem Unternehmer grundsätzlich ab dem Zeitpunkt zusteht, ab welchem er sich zur Arbeitsleistung verpflichtet hat (Abschluss Werkvertrag). Es ermöglicht ihm, seine Forderung insbesondere für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des Schuldners zu sichern und die bevorzugte Tilgung seines Guthabens zu erreichen. Voraussetzung ist, dass Arbeit oder Arbeit und Material für ein Werk auf einem **Grundstück** geleistet bzw. geliefert wurden.

Die Leistung des Bauhandwerkers muss "körperlich" sichtbar werden und mit dem Bau verbunden sein. Die blosser Lieferung von unspezifischem Material oder die Erbringung geistiger Arbeit (Architekt, Ingenieur) begründen dagegen keinen Anspruch auf Eintragung. Unspezifisch ist Material dann, wenn es in beliebiger Menge zugekauft werden kann. Spezifisches Material, wie etwa speziell angefertigte Fenster oder die Lieferung von gebrauchsbereitem Beton, berechtigt zum Eintrag eines Bauhandwerkerpfandrechts, denn diese Materialien werden i.d.R. eigens für ein definiertes Werk hergestellt. Der Einbau muss nicht zwingend erfolgt sein, die Lieferung auf die Baustelle genügt.

Als Frist zur Eintragung im Grundbuch sieht das Gesetz bis Ende 2011 noch drei Monate ab Vollendung der Arbeiten vor (Art. 839 Abs. 1 ZGB), wobei sich die Frist nicht mit jeder noch so unbedeutenden Nachbesserung am Objekt hinausschiebt. Zu beachten ist auch, dass der Endpunkt des Fristenlaufs nicht die Anmeldung, sondern die **Eintragung im Grundbuch** ist, weshalb die Bearbeitungsdauer beim Anmeldeverfahren mit einzurechnen ist.

Im Dezember 2009 hat das eidgenössische Parlament eine **Teiländerung des Bauhandwerkerpfandrechts, in Kraft ab 1. Januar 2012**, beschlossen, welche massgeblich darin

besteht, dass künftig auch Abbrucharbeiten, Gerüstbau, Baugrubensicherung oder dergleichen zur Eintragung eines Grundpfandrechts berechtigen, und zwar nicht bloss für Forderungen gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks, sondern auch gegenüber dem Mieter, dem Pächter oder einer anderen am Grundstück berechtigten Person, die mit Zustimmung des Eigentümers Aufträge erteilt haben. Weiter wurde die **Frist** für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts **von drei auf vier Monate ausgedehnt**.

Aus Sicht des Praktikers

Es stellt sich nun für jede Unternehmung die Frage, welche Arbeiten und insbesondere welche Materiallieferungen zur Eintragung als Bauhandwerkerpfandrecht berechtigen. Beispiel: Beim Verlegen von Leitungen und dem Einbau von Anschlüssen durch den Sanitärspengler sind Arbeit und verbautes Material pfandberechtigt, nicht aber die zum Anschluss vom Sanitärspengler angelieferten Waschmaschinen. Diese unterstehen dem Kaufvertragsrecht, werden weder spezifisch für dieses Werk angefertigt noch fest eingebaut und sind demnach nicht pfandberechtigt.

Falls die Eintragung als Bauhandwerkerpfandrecht möglich ist, sind die **Fristen genau zu überwachen** und das Mahnwesen bei den betreffenden Kunden ist präzise zu terminieren. Nur so wird rechtzeitig ersichtlich, ob sich ein Zahlungsverzug abzeichnet. Vor Eintragung des Pfandrechts sollte in jedem Falle mit dem Kunden gesprochen werden und ihm die Absicht, ein Bauhandwerkerpfandrecht geltend zu machen, mitgeteilt werden. Sehr oft wird der Kunde dann die Forderung des Handwerkers bevorzugt behandeln und die Forderung begleichen. Es ist zu berücksichtigen, dass der Kunde/Vertragspartner des Unternehmers nicht unbedingt identisch ist mit dem Grundeigentümer, welcher mit dem Bauhandwerkerpfandrecht belastet werden soll.

Die Definition des Abschlusses der Arbeiten auf dem Bau ist heikel. Beweispflichtig ist der Unternehmer. Es empfiehlt sich deshalb, die Leistungen zu dokumentieren und die Rapor- te vom Bauleiter oder Kunden unterzeichnen zu lassen. Die protokollierte Bauabnahme ist ein Indiz für den Abschluss der Arbeiten, ein weiteres ist die Schlussrechnung. Diese sollte deshalb umgehend nach Abschluss der Arbeiten gestellt und darin der Abschluss der Arbeiten dokumentiert werden.

Um eine provisorische (vorläufige) Eintragung im Grundbuch zu erwirken, ist genügend Zeit einzuplanen. Da eine provisorische oder gar superprovisorische Eintragung (vorläufige, ohne Stellungnahme der Gegenpartei) des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch nur über einen Gerichtsbeschluss möglich ist (es sei denn, der Grundeigentümer stimmt dem Eintrag zu), wird oftmals der Beizug eines Anwalts erforderlich. Der Anwalt sollte rechtzeitig, mindestens 10 Tage vor Terminablauf, involviert werden.

Die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ist auch möglich, wenn der Kunde Garantiemängel geltend macht. Falls das Gericht die superprovisorische Eintragung gutheisst, wird die Gegenpartei nach Eintrag im Grundbuch zur Stellungnahme eingeladen. Das Gericht entscheidet anschliessend, ob der superprovisorische Eintrag im Grundbuch bestehen bleiben soll. Anschliessend hat der Gläubiger die Möglichkeit, eine Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zu erheben.

Aus diesen Ausführungen wird deutlich, dass der Prozess zur definitiven Eintragung einer Handwerkerpfandrechtsforderung im Grundbuch des Kunden bzw. des Grundeigentümers **langwierig und kostspielig** ist. Hinzu kommt, dass mit der Eintragung des Pfandrechts die Forderung noch nicht realisiert ist. Allenfalls muss noch die Pfandverwertung im Zwangsvollstreckungsverfahren folgen.

Der Zweck des Bauhandwerkerpfandrechts könnte gefährdet werden, wenn das Grundstück vor der Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts mit anderen Pfandrechten belastet ist, sodass im Falle einer Verwertung kein Erlös für den Gläubiger mehr zu erwarten ist. Dieses Risiko wird durch Art. 841 ZGB gemildert, wonach vorangehende Pfandgläubiger unter Umständen den Anteil am Verwertungserlös herausgeben müssen, welcher den Wert des Bodens übersteigt.

Fazit

Das Bauhandwerkerpfandrecht ist ein **sehr wirksames Druckmittel** gegenüber säumigen Zahlern. Es ist sehr zu begrüssen, dass die **Frist für die Eintragung von drei neu auf vier Monate verlängert** wird. Der Eintrag des Pfandrechts ist allerdings recht mühsam und aufwändig. Für kleinere Forderungen lohnt es sich kaum, die Kosten des Verfahrens auf sich zu nehmen.

FORDERUNGSMANAGEMENT UND SICHERUNGSMITTEL FÜR KMU IN DER SCHWEIZ, 2. TEIL

Exkurs: Gefahr der Doppelbezahlung für den Grundeigentümer

Diese Gefahr besteht vor allem für den privaten Bauherrn, welcher - vielleicht einmalig in seinem Leben - ein Haus erstellen lässt, aber auch für Unternehmen als Bauherren.

Viele Bauten werden heute von Generalunternehmern (GU) ausgeführt. Der GU ist damit Kunde und Vertragspartner der einzelnen Handwerker und Unternehmer. Der Bauherr bezahlt die Vertragssumme an den GU und dieser bezahlt die Subunternehmer. Kann der GU die Handwerker nicht bezahlen, haben diese sogar dann einen Anspruch auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, wenn der Grundeigentümer den GU bereits bezahlt hat. Der Grundeigentümer trägt also das Risiko, dass er unter Umständen dieselben Arbeiten doppelt bezahlen muss. Diese Bevorzugung des Bauhandwerkers wird damit begründet, dass der Handwerker einen Mehrwert am Objekt geschaffen hat und der Grundeigentümer sich gegen diese doppelte Bezahlung schützen könnte. Das kann er aber nur, wenn er von dieser Gefahr auch weiss.

Aus diesem Grunde wird empfohlen, sich vom GU eine Subunternehmerliste geben zu lassen und diese entweder direkt zu bezahlen oder einen Treuhänder bzw. Bautreuhänder (z.B. auch eine Bank) einzubeziehen, welcher die Zahlungen regelt. Ein Schutz gegen die Doppelzahlung besteht auch, wenn sich der Bauherr von der Bank des GU eine entsprechende Garantie ausstellen lässt.

2. Eigentumsvorbehalt

Rechtliche Sicht

Nach schweizerischem Recht geht das Eigentum an beweglichen Sachen grundsätzlich mit der Übertragung des Besitzes (Aushändigung der Sache) auf den Erwerber über, unabhängig davon, ob dieser den Kaufpreis bezahlt hat oder nicht. Dies hat für den Verkäufer verschiedene Nachteile und Risiken zur Folge. Unter anderem fällt die Sache im Falle des Konkurses des Käufers in die Konkursmasse, **ohne** dass der Verkäufer irgendeinen **Aussonderungsanspruch** hätte. Selbst das Zurückholen der Sache kurz vor Konkurs des Schuldners ist risikobehaftet. Der Verkäufer riskiert, dass er die Sache auf Anordnung des Betreibungs- oder Konkursamtes wieder zurückbringen oder bezahlen muss.

Zur Sicherung der Ansprüche des Verkäufers kann ein sogenannter Eigentumsvorbehalt vereinbart werden. Das Gesetz, genauer die Verordnung des Bundesgerichtes betreffend die Eintragung der Eigentumsvorbehalte, verlangt für die Gültigkeit (und damit auch Durchsetzbarkeit) die Registrierung des Eigentumsvorbehalts im **Eigentumsvorbehaltsregister**. Dieses wird vom örtlichen Betreibungsamt (Wohnort oder Sitz des Käufers) geführt und ist öffentlich einsehbar.

Die Vereinbarung eines Eigentumsvorbehalts kann formlos durch beide Parteien beim zuständigen Registerführer beantragt werden. Will eine Partei einseitig die Anmeldung beantragen (regelmässig der Verkäufer), ist eine schriftliche Einverständniserklärung der anderen Partei notwendig. Achtung: Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB's), welche für sich Geltung auch ohne Eintrag im Register beanspruchen, entstammen deutschem Recht und sind in der Schweiz unbeachtlich. Sie können nur Geltung erlangen, wenn die AGB's nachweislich dem Käufer bekannt waren und wenn der Registereintrag erfolgt ist. Es empfiehlt sich in jedem Fall, eine entsprechende Klausel im Kaufvertrag mit der Einwilligung zur einseitigen Anmeldung zum Eintrag im Register durch den Verkäufer vorzusehen.

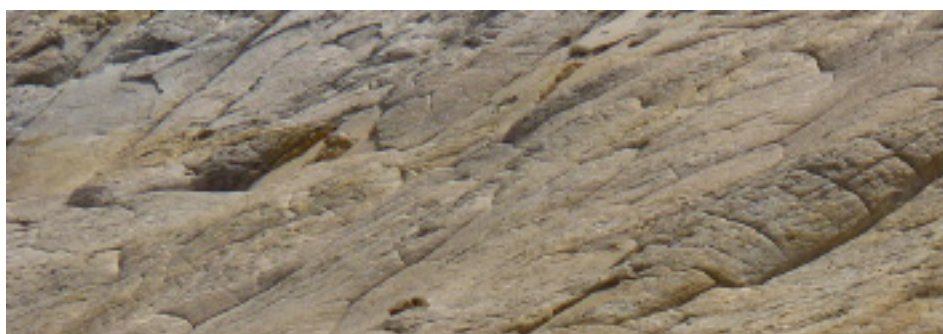
Anders als die Vereinbarung eines Eigentumsvorbehalts kann die Eintragung ins Register auch nach der Übertragung des Besitzes erfolgen, doch geht in diesem Fall das Eigentum zunächst auf den Erwerber über und erst mit der Eintragung wieder zurück auf den Veräusserer.

Keinen Schutz bietet der Eigentumsvorbehalt vor der **Veräusserung der Sache an einen gutgläubigen Dritten**, es sei denn, dieser wäre aufgrund der besonderen Art des Geschäftes nach Treu und Glauben verpflichtet gewesen, die Eigentumsverhältnisse durch Einsichtnahme in das Eigentumsregister abzuklären. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist dies etwa beim Ankauf von Gebrauchtwagen der Fall.

In der Funktion als Sicherungsmittel bewirkt der Eigentumsvorbehalt insbesondere, dass der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten und die Sache vom Käufer heraus verlangen kann, sollte der Käufer mit der Kaufpreiszahlung in Verzug geraten. Im Gegensatz zu vergleichbaren vertraglichen Ansprüchen ist der Rückforderungsanspruch auf der Grundlage des Eigentumsvorbehalts unverjährbar und gelangt auch im Falle einer Betreuung bzw. im Konkurs des Schuldners zur Anwendung.

Aus Sicht des Praktikers

In der Praxis ist der Eigentumsvorbehalt oft im Zusammenhang mit dem **Abzahlungskauf** von Fahrzeugen anzutreffen. Bei hochwertigen Investitionsgütern empfiehlt es sich, einen Eigentumsvorbehalt vertraglich zu vereinbaren und **vor Übergabe der Kaufsache** im Register eintragen zu lassen. Bei Zahlungsverzug ist der Verkäufer berechtigt, die Rückabwicklung des Vertrags zu verlangen und seine unter Vorbehalt verkaufte Sache zurückzunehmen.



FORDERUNGSMANAGEMENT UND SICHERUNGSMITTEL FÜR KMU IN DER SCHWEIZ, 2. TEIL

Da Nutzen und Gefahr mit der Übertragung der Sache an den Erwerber übergehen, sollte der Abschluss einer **ausreichenden Versicherung** für den übertragenen Gegenstand vertraglich vereinbart werden. Der Versicherungsnachweis ist vor der Übergabe der Sache zu verlangen.

Es empfiehlt sich, im **Kaufvertrag** neben dem Eigentumsvorbehalt des Verkäufers die Modalitäten der allfälligen Rückabwicklung, die Pflicht zur ausreichenden Versicherung, aber auch die Pflicht des Käufers, einen Domizilwechsel umgehend mitzuteilen, festzuhalten. Bei **Domizilwechsel des Erwerbers** muss der Eigentumsvorbehalt innert dreier Monate am neuen Domizil (bei natürlichen Personen ist dies der Wohnort, bei juristischen Personen der statutarische Hauptsitz) eingetragen werden, ansonsten erlischt der Eigentumsvorbehalt.

Anmerkung: Beim Leasing bleibt das Eigentum beim Verkäufer. Aus diesem Grunde ist beim Leasing ein Eintrag im Eigentumsvorbehaltregister weder möglich noch nötig.

Fazit

Der Eigentumsvorbehalt ist relativ schwierig zu handhaben und ist deshalb nur noch beim **Kreditkauf von teuren Konsum- oder Investitionsgütern** von Bedeutung. Der grösste Nachteil besteht darin, dass der Eigentumsvorbehalt am Wohnort/Domizil des Käufers einzutragen ist und nur drei Monate nach einem Domizilwechsel des Käufers **stillschweigend** dahinfällt. Somit muss der Verkäufer das Domizil des Schuldners periodisch überprüfen.

3. Retentionsrecht

Rechtliche Sicht

Das Retentionsrecht ist das Recht, **fremde Sachen** (wie z.B. ein zu reparierendes Auto oder Büromöbel), die sich ursprünglich mit Wissen und Willen des Schuldners im Besitz des Gläubigers befinden, zurückzubehalten, und sie wie ein Faustpfand zu verwerten, sollte der Schuldner seiner fälligen, mit der zurückbehaltenen Sache in Verbindung stehenden Leistungspflicht nicht nachkommen. Der erforderliche Zusammenhang zwischen dem Retentionsgegenstand und der Forderung wird im Geschäftsverkehr dann angenommen, wenn sowohl Besitz als auch Forderung aus

dem geschäftlichen Verkehr herrühren. Durch Bezahlung oder Sicherstellung der fälligen Forderung kann der Schuldner seine Sache schliesslich wieder aus der Retentionshaft auslösen.

Aus Sicht des Praktikers

Anzutreffen ist das Retentionsrecht insbesondere bei der **Vermietung von Geschäftsräumen**, kann aber auch im Falle der unbezahlt gebliebenen Rechnung gegenüber einer Autowerkstatt aktuell werden, vorausgesetzt, das Fahrzeug befindet sich noch im Besitz des Garagisten.

Bei **beweglichen Sachen** (z.B. einem Auto zur Reparatur in einer Garage) ist wichtig, dass der **Hinweis auf Barzahlung von Reparaturen** für jeden Kunden gut sichtbar ist. So wird die sofortige Fälligkeit bei Ablieferung Vertragsbestandteil, was wiederum Voraussetzung für das Retentionsrecht ist.

Grundsätzlich steht dem Vermieter ein Retentionsrecht für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins zu. Im Falle der Konkurseröffnung über den Mieter kann der Vermieter vom Konkursamt Sicherheit (Art. 266h Abs. 1 OR, in Verbindung mit Art. 211 Abs. 2 SchKG) verlangen. Erhält der Vermieter innert der gesetzten Frist keine Sicherheit, kann der Mietvertrag fristlos gekündigt werden (Art. 266h Abs. 2 OR).

Beim Retentionsrecht bei Geschäftsmiete handelt es sich um ein Pfandrecht an den sich in den vermieteten Räumen befindlichen Gegenständen. Es kann auf dem Wege der Betreibung auf Pfandverwertung durchgesetzt bzw. im Konkurs des Mieters geltend gemacht werden.

Kein Retentionsrecht besteht bei der Miete von Wohnräumen!

Die Geltendmachung der Retention muss beim zuständigen Betreibungsamt erfolgen. Es wird auf Begehren eine Retentionsurkunde aufgenommen. Der Gläubiger erhält nach Aushändigung des Retentionsverzeichnisses eine Frist von in der Regel 10 Tagen zur Anhebung der Betreibung auf Pfandverwertung (Art. 283 SchKG). Erfolgt die Betreibung nicht innert Frist, verfällt das Retentionsrecht.

4. Faustpfand

Rechtliche Sicht

Das Faustpfand ist die klassische Variante der Übergabe einer beweglichen Sache als Sicherheit für eine geschuldete Leistung. Der Gläubiger hat das Recht, das Pfand unter bestimmten Voraussetzungen verwerten zu lassen und den Pfanderlös für die Befriedigung der Forderung zu verwenden.

Zur Entstehung eines Faustpfandes bedarf es der formlos gültigen **Vereinbarung** über die Verpfändung einer beweglichen Sache, sowie **zwingend** deren **Übergabe in den ausschliesslichen Gewahrsam des Pfandnehmers** (sogenanntes Faustpfandprinzip). Dabei ist zu beachten, dass der Pfandgeber ohne Mitwirkung des Pfandnehmers (Gläubigers) keinen Zugriff auf die verpfändete Sache mehr haben darf. Andernfalls vermag das Pfandrecht erst gar nicht zu entstehen oder es geht mit Begründung der Zugriffsmöglichkeit (z.B. Übergabe eines Schliessfach-Zweitschlüssels) unter.

Als Faustpfänder kommen vor allem Wertschriften, Lebensversicherungen, Inhaberschuldbriefe auf Liegenschaften oder andere wertvolle Sachen wie Schmuck, Gold oder Kunstgegenstände in Frage. Der offenkundige Nachteil dieses Sicherungsmittels liegt indessen darin, dass der Schuldner den Gewahrsam an der beweglichen Sache infolge der Verpfändung aufgeben und die mit dem Besitzverlust einhergehenden Verluste und Gefahren in Kauf nehmen muss. Die Begründung eines Fahrnispfandes ohne Übertragung des Gewahrsams an den Gläubiger/Pfandnehmer ist in der Schweiz nicht möglich (anders als etwa in Deutschland). Ausnahmen bestehen bei einigen wenigen Pfandrechten, welche erst durch einen Registereintrag entstehen, die Sache aber, weil erwerbsnotwendig, beim Schuldner verbleibt (z.B. bei Schiffen, Flugzeugen oder bei der Viehverpfändung).

Nicht nur der Schuldner selbst kann eine Schuld durch Bestellung eines Pfandrechts absichern, das Pfand kann auch von dritter Seite gestellt werden (sogenanntes Drittpfand). In diesem Falle kann der Gläubiger für die Befriedigung seiner Forderung das Drittpfand verwerten lassen. Dem Drittpfandgeber bleibt eine Forderung gegenüber dem ursprünglichen Schuldner.

FORDERUNGSMANAGEMENT UND SICHERUNGSMITTEL FÜR KMU IN DER SCHWEIZ, 2. TEIL

Aus Sicht des Praktikers

Obwohl es zur Entstehung eines Faustpfandes lediglich einer formlos gültigen Vereinbarung bedarf, ist aus Gründen der Rechtssicherheit ein **schriftlicher Pfandvertrag** abzuschliessen.

Die Schwierigkeit beim Faustpfand besteht in der Praxis darin, dass die Pfandsache übergeben werden muss. Eine sich in der Produktionshalle des Schuldners befindliche Maschine oder ein Warenlager kann deshalb nicht als Pfandgegenstand für die Absicherung einer Forderung dienen, denn der Pfandgeber darf ohne Mitwirkung des Pfandnehmers keinen Zugriff auf die verpfändete Sache haben.

5. Bürgschaft

Rechtliche Sicht

Im Bürgschaftsvertrag verpflichtet sich der Bürge gegenüber dem Gläubiger des Hauptschuldners, für die Erfüllung von dessen Schuld einzustehen. Die Leistungspflicht des Bürgen ist dabei untrennbar mit dem Bestand der Hauptforderung verknüpft. Geht die Hauptschuld unter, erlischt auch die Bürgschaft (sogenannte Akzessorietät).

Grundsätzlich werden zwei Arten von Bürgschaften unterschieden: Während bei der **einfachen Bürgschaft** der Bürge erst in die Pflicht genommen werden kann, wenn der Hauptschuldner die Nachlassstundung erhalten hat oder vom Gläubiger bis zur Ausstellung eines Verlustscheines betrieben worden ist, kann der **Solidarbürge** bereits belangt werden, wenn der Hauptschuldner mit der Zahlung im Rückstand ist und erfolglos gemahnt wurde.

Bei Errichtung einer Bürgschaft sind die **besonderen Formvorschriften** gemäss Art. 493 OR zu beachten; zum einen bedarf die Erklärung des Bürgen der Schriftform, zum anderen muss der **Höchstbetrag der Haftung** in der Bürgschaftsurkunde angegeben werden. Im Falle der Solidarbürgschaft ist ausserdem explizit das Wort "solidarisch" zu verwenden. Die Bürgschaftserklärung natürlicher Personen bedarf zusätzlich der **öffentlichen Beurkundung**, es sei denn, die Bürgschaftssumme von CHF 2'000 wird nicht überschritten. In diesem Fall genügt die eigenschriftliche Angabe des zahlenmässig bestimmten Haftungsbetrages.

Speziell ist ausserdem, dass die Bürgschaft einer verheirateten Person zu ihrer Gültigkeit der **Zustimmung des Ehegatten** bedarf (Art. 494 OR).

Bürgschaften werden von Banken angeboten (Bankgarantie) und sind in der Praxis gelegentlich auch als Abrede zwischen Freunden oder Verwandten anzutreffen.

Aus Sicht des Praktikers

Die Sicherstellung erfolgt, ähnlich wie beim Drittpfand, durch einen Dritten. Anders als beim Drittpfand haftet der Dritte jedoch nicht mit einem Gegenstand, sondern persönlich und mit seinem Vermögen bis zum vereinbarten Haftungsbetrag. Bürgschaften sollten deshalb nur nach reiflicher Überlegung gewährt werden.

Neben **Bankgarantien** finden sich in der Praxis die sogenannten **Patronatserklärungen** welche etwa Muttergesellschaften für die Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaften abgeben. Bei solchen Erklärungen (auch "letter of comfort" genannt) ist oft unklar, ob sie rechtlich durchsetzbar sind oder ob es reine Absichtserklärungen sind. In der Praxis spricht man deshalb von "harten" Patronatserklärungen, welche einer Garantieabrede nahe kommen und dem Gläubiger ein selbständiges Forderungsrecht direkt gegenüber dem Erklärenden verleihen, oder von "weichen" Erklärungen ähnlich einer reinen Absichtserklärung.

6. Akkreditiv

Rechtliche Sicht

Beim Akkreditiv (englisch: Letter of Credit oder L/C) handelt es sich um ein **bedingtes Zahlungsverprechen der Bank** eines Bestellers, in welchem diese sich gegenüber dem Lieferanten der Ware verpflichtet, bei Vorlage bestimmter Dokumente Zahlung zu leisten. Das Zahlungsverprechen der Bank ist rechtlich vom Grundgeschäft losgelöst und selbstständig neben dem Kauflieferungsvertrag einklagbar. Die Pflicht zur Leistung hängt von der Erfüllung bestimmter, in den Akkreditiv-Dokumenten festgehaltenen Bedingungen ab. Das Akkreditiv ist ein Instrument, welches überwiegend im Aussenhandel und nur gelegentlich auch im Binnenhandel zur Anwendung gelangt.

Der Käufer erhält durch diese Form der Abwicklung die Gewissheit, dass er nur zahlen muss, wenn der Verkäufer die bestellte Ware geliefert hat (z.B. auf dem Schiff verladen) und dies durch die Vorlage ordnungsgemässer Dokumente nachgewiesen werden kann. Der Verkäufer bekommt dagegen die Gewissheit, dass er nach Lieferung der Ware und nach Vorlage ordnungsgemässer Dokumente bei der avisierenden Bank den Verkaufserlös erhält.

Aus Sicht des Praktikers

Ein Akkreditiv ist eine Art "Zug-um-Zug-Geschäft" auf Distanz, welches in der Regel von der Bank des Exporteurs (eröffnende Bank) zu Gunsten ihres Kunden abgewickelt wird.

Falls man das Akkreditiv nicht sehr genau kennt, sollte man sich bezüglich Ausgestaltung von der Bank beraten lassen. Insbesondere die international tätigen Banken haben grosse Erfahrung bei der Abwicklung von Akkreditiven. Die präzise Einhaltung der im Akkreditiv festgehaltenen Bedingungen (oft: Handelsrechnung, Frachtrechnung, Lieferschein, Ursprungszeugnis, Transportdokumente wie z.B. Frachtbrief oder Seefrachtbrief, Versicherungsdokumente, allenfalls Pre-shipment-inspection-Zertifikat etc.) ist Voraussetzung für den Zahlungsausgleich.

Fazit

Für Exporteure ist ein Akkreditiv oft die einzige Möglichkeit, eine Exportlieferung mit überschaubaren Risiken abwickeln zu können.

Es versteht sich, dass die Abwicklung eines Akkreditivs relativ hohe Kosten mit sich bringt, welche bei der Offertstellung bereits berücksichtigt werden müssen. Die Kosten variieren je nach Ausgestaltung der Sicherheiten (z.B. irrevocable and confirmed L/C), der Vertragssumme und der Bonität der Gegenpartei.

Eines der Risiken besteht darin, dass es unter Umständen (z.B. bei Verzögerungen in der Produktion) nicht gelingt, die Dokumente fristgerecht und vollständig beibringen zu können. Falls die Bedingungen nicht **buchstabengetreu** erfüllt werden können, ist das unwiderrufliche Zahlungsverprechen der eröffnenden Bank hinfällig geworden. Allenfalls erklärt sich die Bank bereit, die "fehlerhaften Dokumente" auf "Inkassobasis" an die Bank des Importeurs weiterzuleiten.

FORDERUNGSMANAGEMENT UND SICHERUNGSMITTEL FÜR KMU IN DER SCHWEIZ, 2. TEIL

Es empfiehlt sich, die geforderten Dokumente bei der Eröffnung sehr sorgfältig zu prüfen und eine **genügende zeitliche Sicherheitsmarge** einzubauen.

Nun folgen einige Möglichkeiten, welche nicht zu den Sicherungsmitteln im engeren Sinne gehören, die Stellung des Gläubigers aber wesentlich verbessern können:

7. Die Konventionalstrafe

Als Konventionalstrafe wird ein vertraglich bestimmter Betrag bezeichnet, welcher im Falle der nicht oder nicht richtigen Erfüllung des Vertrages der Gegenpartei bezahlt werden muss (z.B. weil eine Geheimhaltungspflicht verletzt oder ein Lieferungstermin nicht eingehalten worden ist). Die Konventionalstrafe ist eine spezifische Schadenersatzleistung, welche nicht vom Schadensnachweis abhängt. Sie ist geschuldet, wenn eine Partei lediglich die Vertragsverletzung nachweisen kann. Soll die Hauptleistung neben der Konventionalstrafe weiterhin geschuldet bleiben, muss dies im Vertrag ausdrücklich festgehalten werden, da sich sonst der die Konventionalstrafe bezahlende Vertragspartner aus seiner vertraglichen Leistungspflicht freikaufte. Die Konventionalstrafe stellt somit kein echtes Sicherungsmittel einer geschuldeten Leistung dar, sondern eine Schadenersatzleistung. Ihre präventive Wirkung hat dennoch einen sicherungsähnlichen Charakter. Je nach Höhe der Vertragsstrafe wird die Gegenpartei allen Grund haben, sich umso mehr um die Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten zu bemühen.

8. Akonto- oder Teilzahlungen, Reuegelder

Bei grösseren oder längerdauernden Aufträgen sind die Vereinbarung und der fristgerechte Abruf von **Teilzahlungen** zur Risikominderung, aber auch für die Aufrechterhaltung der Liquidität wichtig.

Vor der Erstellung eines speziellen Werks, welches nicht ohne weiteres an einen Dritten verkäuflich ist oder wenn für die Auftragsabwicklung spezielle Vorleistungen eingekauft werden müssen, ist die Vereinbarung einer **Anzahlung** bei Vertragsabschluss und Teilzahlungen nach Produktionsfortschritt empfehlenswert.

Vereinbarte **Reuegelder**, wie sie insbesondere im Immobilienhandel häufig sind, decken zumindest die Unkosten des Verkäufers, sollte

der geplante Verkauf nicht zu Stande kommen. Der Käufer sichert sich dagegen durch die Leistung des Reuegelds das Kaufobjekt für eine gewisse Zeit.

9. Kreditversicherung

Der Begriff "Kreditversicherung" ist auf den ersten Blick irreführend, geht es doch um den Schutz vor unbezahlten Rechnungen. **Kreditversicherungslösungen schützen also Debitorenguthaben vor Zahlungsausfällen.**

Es gibt in diesem Bereich diverse und individuelle Ausgestaltungen der Versicherungsdeckung. Die Versicherung begleitet - je nach Vereinbarung - mehr oder weniger intensiv, den ganzen Prozess von der Kreditgewährung (Bonitätsprüfung) über das Forderungsinkasso bis zur Schadendeckung, sollte der Kunde nicht bezahlen. Die auf dem Markt erhältlichen Kreditversicherungslösungen sind primär auf mittlere bis grössere Unternehmen zugeschnitten. Dadurch sind Kreditversicherungslösungen in der KMU-Praxis auch eher selten anzutreffen.

Seit 2011 bietet eine namhafte Versicherungsgesellschaft der Schweiz eine Versicherungslösung (Debitorenausfallversicherung) an, welche speziell auf Klein- und Kleinstunternehmen zugeschnitten ist. Die Kreditversicherung hilft gerade kleineren Unternehmungen, welche oft einen tieferen Organisationsgrad beim Debitorenmanagement und Inkasso haben. Dadurch werden Verluste planbar und die Versicherungsprämie ist im Voraus bekannt. Normalerweise werden 75% bis 90% der

Ausfälle von der Versicherung abgedeckt. Die Prämie für die Versicherung bewegt sich im Bereich von einigen Promillen des versicherten Umsatzes. Dazu kommen die Kreditprüfungskosten gemäss separater Vereinbarung.

Die Versicherung der Debitorenausfälle ist eine prüfungswerte Alternative, insbesondere in „anfälligen“ Branchen. Dabei gilt es Kosten und Risiken gegeneinander abzuwägen.

10. Der Wechsel

Rechtliche Sicht

Der Wechsel ist ein sogenanntes **abstraktes**, vom Schuldgrund losgelöstes **Wertpapier**, welches eine schriftliche Zahlungsverpflichtung enthält. Der Wechsel muss vom Schuldner rechtsgültig unterzeichnet sein (sog. Akzept).

Falls der Wechsel korrekt ausgestellt wurde und die strengen Formvorschriften von Art. 991/1096 OR beachtet wurden, können kaum mehr Einreden geltend gemacht werden, ausser etwa, dass die Summe bereits bezahlt oder nachweislich gestundet wurde. Weil die Wechselforderung vom Schuldgrund losgelöst ist, sind Einreden aus dem Grundgeschäft (z.B. aus Gewährleistung) nicht mehr möglich.

In der Schweiz unterliegen im Handelsregister eingetragene säumige Wechselverpflichtete einem besonderen und sehr raschen Betreibungsverfahren. In der **Wechselbetreuung** wird ein spezieller Zahlungsbefehl ausgestellt.



FORDERUNGSMANAGEMENT UND SICHERUNGSMITTEL FÜR KMU IN DER SCHWEIZ, 2. TEIL

Der Schuldner wird aufgefordert, die geschuldete Summe innert fünf Tagen zu begleichen. Will der Schuldner Rechtsvorschlag erheben, muss er diesen unter hohen Beweisanforderungen dem Betreibungsamt einreichen, welches den Rechtsvorschlag unverzüglich dem zuständigen Richter vorlegt. Der Richter lädt die Parteien innert kurzer Frist vor. Weist der Richter den Rechtsvorschlag ab, kann der Gläubiger das Konkursbegehren stellen, sofern der Schuldner den Entscheid nicht innert fünf Tagen an das obere Gericht weitergezogen hat, worauf innert drei Tagen der Konkurs eröffnet wird.

Aus Sicht des Praktikers

Die Ausstellung eines Wechsels ist eine heute wenig gebräuchliche Möglichkeit, seine Stellung gegenüber gewissen Kunden schon beim Vertragsabschluss zu verbessern. Ein Wechsel ist zwar kein Sicherungsmittel im engeren Sinn, dennoch ist er aufgrund der ausserordentlich rigorosen Folgen, wenn die Fristen nicht eingehalten werden, **sehr wirkungsvoll**.

Wenn der Schuldner nicht vereinbarungsgemäss bezahlen sollte, hat der Wechselinhaber eine gute Chance, dennoch zu seinem Geld zu kommen, denn ein Schuldner wird einen Wechsel stets bevorzugt behandeln und diese Verpflichtung möglichst schnell begleichen. Im Konkursfall hilft der Wechsel jedoch nicht mehr, da es sich immer noch um eine Forderung in der dritten Gläubigerklasse handelt.

Schlussfolgerungen

Alle Sicherungsmittel zielen darauf ab, die Stellung des Gläubigers gegenüber den anderen Parteien zu verbessern. Es empfiehlt sich, Sicherungsmittel, wo möglich und sinnvoll, generell zu einem **Bestandteil der Geschäfts-politik** zu machen und **schon beim Vertragsabschluss** einzuplanen und zu vereinbaren.

Sicherungsmittel, welche erst nachträglich vereinbart oder gewährt werden, wenn sich Zahlungsschwierigkeiten bereits abzeichnen, sind mit dem Risiko behaftet, im allfälligen Konkurs des Schuldners angefochten zu werden (sogenannte paulianische Anfechtung). Sind aufgrund der nachträglich bestellten

Sicherheiten bereits Leistungen erfolgt, besteht im nachfolgenden Konkurs des Schuldners möglicherweise sogar die Pflicht zur Rückerstattung an die Konkursmasse.

Die meisten Sicherungsmittel sind nur in speziellen Situationen verwendbar: Das Bauhandwerkerpfandrecht steht beispielsweise nur Bauhandwerkern zur Verfügung; der Eigentumsvorbehalt ist bei Abzahlungsgeschäften von hochwertigen Gütern, z.B. Fahrzeugen, einsetzbar; beim Wechsel ist es unter Umständen schwierig, den Schuldner davon zu überzeugen, den Wechsel zu akzeptieren.

Bei vielen alltäglichen Situationen sind Sicherungsmittel entweder schlicht nicht verwendbar oder sie sind zu aufwändig und/oder zu teuer. Somit ist und bleiben die **Prävention** und ein **professionelles Forderungsmanagement** unverzichtbar. Wir haben diverse präventive Massnahmen und Best-Practice-Empfehlungen zum Forderungsmanagement im ersten Teil des Newsletters vom 26. September 2011 aufgeführt.

[Link: BDO Newsletter zum Thema "Forderungsmanagement" vom 26. September 2011](#)

STEUEROPTIMIERUNG DURCH EINKAUF IN DIE PENSIONSKASSE ODER EINLAGE IN DIE SÄULE 3A

Einlagen in die Säule 3a sind aus steuerlicher Sicht oft interessant, da dadurch das **steuerbare Einkommen vermindert** und die **Steuerprogression gebrochen** werden kann. Die Beiträge an die 3. Säule müssen bis zum 31. Dezember 2011 auf dem Konto eingehen, sollen sie für das Jahr 2011 steuerwirksam werden.

Am besten wird eine Einzahlung jedoch bis **spätestens Mitte Dezember 2011** getätigt, damit nicht die Gefahr besteht, dass die Geldinstitute, aufgrund der Zahlungsflut Ende Jahr, zu spät eingegangene Zahlungsaufträge nicht mehr im alten Jahr verarbeiten können.

Als maximale Beiträge gelten:

- **CHF 6'682** für Steuerpflichtige, die einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge (2. Säule) angehören.
- **20% des Erwerbseinkommens, maximal CHF 33'408** für Steuerpflichtige, die keiner Einrichtung der beruflichen Vorsorge angehören (Selbständigerwerbende).

Da am 31. Dezember 2011 naturgemäss der Jahresgewinn 2011 noch nicht bekannt sein kann, kann das Erwerbseinkommen grosszügig geschätzt werden. Falls die Einzahlung zu hoch ist, wird die Steuerverwaltung einen Teil der Einzahlung nicht akzeptieren. Mit dem entsprechenden Schreiben der Steuerverwaltung kann dieser Teil der Einlage wieder zurückverlangt oder steuerlich ins nächste Jahr vorgetragen werden. Eine nachträgliche Zahlung zu Gunsten des alten Jahrs ist jedoch in keinem Falle möglich.

Auch **Einkäufe in die Pensionskasse**, welche noch im alten Jahr steuerwirksam werden sollen, müssen frühzeitig überwiesen werden.

Seit der Bankenkrise sind die Risiken, welche mit Anlagen bei Pensionskassen zusammenhängen, bewusster geworden. Vor einem Einkauf ist die **Bonität der Pensionskasse** abzuklären. Man sollte sich nur in eine gesunde Vorsorgeeinrichtung einkaufen. Als gesund gilt eine Kasse, wenn ihr Deckungsgrad mindestens 100% beträgt. Das heisst, dass die Kasse in der

Lage ist, ihren Verpflichtungen gegenüber den Versicherten jederzeit vollumfänglich nachzukommen. Die Kasse muss über den Deckungsgrad Auskunft erteilen.

Zusätzlich ist zu beachten, dass Personen, welche die Altersleistung zum Pensionierungszeitpunkt ganz oder teilweise als Kapital beziehen möchten, keine Einkäufe während der letzten drei Jahre vor der Pensionierung tätigen dürfen.

Die Beiträge bei den Sozialversicherungen 2012 sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

[Link: Ansätze Sozialversicherungen 2012](#)

News aus Bern

TEILREVISION DES IMMOBILIARSACHENRECHTS PER 1. JANUAR 2012

Effizienzsteigerung ist eine Herausforderung für alle nach kaufmännischer Art geführten Unternehmungen und Organisationen. Ein wichtiger Partner, welcher Aufwand verursacht aber auch Lösungen anbieten kann, ist die öffentliche Hand. Der Staat stellt - von einer breiten Öffentlichkeit weitgehend unbemerkt - sukzessive die Weichen für den effizienten elektronischen Austausch von Informationen und Dokumenten. In diesem Rahmen wird auch das Immobiliarsachenrecht angepasst. Wir stellen nur die wichtigsten Neuerungen in summarischer Kurzform dar.

Papierloser Schuldbrief

Kernstück der ZGB-Teilrevision (es handelt sich um die bedeutendste Revision des Immobiliarsachenrechts seit der Einführung des ZGB im Jahre 1912) ist die Einführung des papierlosen Schuldbriefs, des sogenannten **Registerschuldbriefs**.

Mit dem Registerschuldbrief wird ein **neues, effizientes und sicheres Mittel** zur Sicherstellung von Hypothekendarlehen geschaffen. Da kein Wertpapier mehr ausgestellt werden muss, können Kosten eingespart werden, insbesondere für die Ausstellung, Aufbewahrung und Übermittlung des Wertpapiers. Ausserdem wird das Verlustrisiko minimiert und die aufwendige, teure und langwierige Prozedur einer Kraftloserklärung bei verlorengegangenen Pfandtiteln entfällt. Der Verkehr zwischen Grundbuchämtern, Notar und Banken ist in Zukunft schnell und effizient möglich.

Der Schuldbrief in Papierform wird beibehalten, es wird in Zukunft möglich sein, die Form zu wählen. Dementsprechend bleiben bestehende Papier-Schuldbriefe auch in Zukunft gültig. Es besteht kein Zwang zur Umwandlung in den Registerschuldbrief. Allerdings ist es möglich, bestehende Schuldbriefe mittels vereinfachtem Verfahren (schriftliche Erklärung des Grundeigentümers und des entsprechenden Gläubigers und Vorlage der Urkunde) in einen elektronischen Schuldbrief umzuwandeln.

In der Praxis werden bestehende Schuldbriefe wohl sukzessive, bei Anpassung der Schuldsumme oder bei Gläubigerwechsel, umgewandelt werden.

Elektronisches Grundbuch

Die Einführung des papierlosen Registerschuldbriefes ist natürlich nur sinnvoll, wenn die Grundbücher auch elektronisch geführt werden. Diesem Anliegen wird mit der Revision der Grundbuchverordnung (GBV) und dem Erlass einer Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (vgl. unten) Rechnung getragen. Die neue GBV ist auf die elektronische Führung des Grundbuchs ausgerichtet, behält aber die wesentlichen Bestimmungen für die Grundbuchführung auf Papier bei, denn die Umstellung wird einige Zeit in Anspruch nehmen. Mit Ausweitung von im Grundbuch aufzunehmenden Sachverhalten (wie etwa öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen, etc.) wird das Grundbuch zu einem modernen Bodeninformationssystem ausgebaut, welches zuverlässige, schnelle und aktuelle Information erlaubt.

[Link: Grundbuchverordnung \(GBV\)](#)

Elektronische Beurkundung

Mit der Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts wird die Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (VeöB) in Kraft gesetzt. Danach können ab Januar 2012 elektronische öffentliche Urkunden und Beglaubigungen erstellt werden, welche denjenigen in Papierform gleichgestellt sind. Bedingung ist, dass diese nach den Bestimmungen der VeöB erstellt wurden.

Dazu muss die Urkundsperson (Notar) das Dokument in einem anerkannten elektronischen Format speichert. Das Bundesamt für Justiz schreibt für elektronische Urkunden, die zur Eingabe an Behörden bestimmt sind, das PDF/A Format (Portable Document Format für die Langzeitarchivierung) vor.

Urkunden für andere Adressaten können auch im TIFF (Tagged Image File Format) erstellt werden.

Voraussetzung für die gültige Beurkundung ist, dass die Urkundsperson die Dokumente mit einer qualifizierten elektronischen Signatur gemäss dem Bundesgesetz über die elektronische Signatur versieht und den Nachweis der Berechtigung zur Beurkundung sowie einen anerkannten Zeitstempel im Dokument anhängt.

Damit werden in Zukunft beglaubigte elektronische Kopien von Papierdokumenten, beglaubigte Papierausdrucke von elektronischen Dokumenten, elektronische Beglaubigungen von eigenhändigen Unterschriften auf Papierdokumenten und elektronische Beglaubigungen von elektronischen Unterschriften nebst den ursprünglichen Papierdokumenten nebeneinander bestehen.

[Link: Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung \(VeöB\)](#)

[Link: Änderungen bisherigen Rechts bei der Handelsregisterverordnung \(HRegV\)](#)

[Link: Bundesgesetz über die elektronische Signatur \(ZertES\)](#)

Bauhandwerkerpfandrecht

Der Umfang der im Grundbuch **eintragungsfähigen Arbeitsgattungen wird umfassender umschrieben** und die **Frist** für die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch wird **von drei auf vier Monate ausgedehnt** (siehe unsere Ausführungen dazu weiter vorne).



Haben Sie Fragen?

Für Fragen oder bei Unklarheiten kontaktieren Sie bitte Ihren **Kundenpartner** oder eine unserer **Niederlassungen in Ihrer Nähe**.

BDO AG

Aarau	062 834 91 91	Lausanne	021 310 23 23
Affoltern a. A.	043 322 77 55	Liestal	061 927 87 00
Altdorf	041 874 70 70	Lugano	091 913 32 00
Baden-Dättwil	056 483 02 45	Luzern	041 368 12 12
Basel	061 317 37 77	Olten	062 387 95 25
Bern	031 327 17 17	Porrentruy	032 465 93 00
Biel/Bienne	032 346 22 22	Sarnen	041 666 27 77
Burgdorf	034 421 88 11	Sion	027 324 70 70
Frauenfeld	052 728 35 00	Solothurn	032 624 62 46
Fribourg	026 435 33 33	Stans	041 618 05 50
Genève	022 322 24 24	St. Gallen	071 228 62 00
Glarus	055 645 29 30	Sursee	041 925 55 55
Grenchen	032 654 96 96	Wetzikon	044 931 35 85
Herisau	071 353 35 33	Zug	041 757 50 00
Lachen	055 451 52 30	Zürich	044 444 35 55
Laufen	061 766 90 60		

Hinweis

Diese Publikation soll Ihnen einen Überblick verschaffen und eine Orientierungshilfe sein. Sie enthält lediglich eine Auswahl der wesentlichen gesetzlichen Regelungen des Bundes. In jedem Fall sind abweichende kantonale Bestimmungen zu beachten. Diese Publikation ersetzt keinesfalls eine individuelle Abklärung und Beratung im Einzelfall.

Copyright

Abdruck auch auszugsweise nur unter voller Quellenangabe gestattet.

Bitte senden Sie uns ein Belegexemplar zu.

Ansprechperson: Heidi Funderinger
Tel: 044 444 35 09
E-Mail: heidi.funderinger@bdo.ch