

2.6.2. Beschränkte dingliche Rechte/Droits réels limités

Bauhandwerkerpfandrecht: Hinreichende Sicherheit auch für Verzugszins?

Besprechung von BGer, 5A_323/2022, 27.10.2022

Bundesgericht, II. zivilrechtliche Abteilung, Urteil 5A_323/2022 vom 27. Oktober 2022, A. SA gegen die beiden Eigentümer B. und C. eines Grundstücks, Anforderungen an eine «hinreichende Sicherheit» nach Massgabe von Art. 839 Abs. 3 ZGB.



THOMAS ALEXANDER STEININGER*

Art. 839 Abs. 3 Satz 2 ZGB hält in der aktuell geltenden Form fest, dass ein Bauhandwerkerpfandrecht nicht eingetragen werden darf, «wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet». Nach bisheriger bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss die Sicherheit auch einen zeitlich unbegrenzten Verzugszins abdecken, um als «hinreichend» zu gelten. Seit Dezember 2017 laufen jedoch Bestrebungen seitens des Gesetzgebers, diesen Zeitraum auf zehn Jahre zu beschränken. Wie sind diese laufenden Bestrebungen in einem Verfahren zu berücksichtigen, das die Hinlänglichkeit solcher Ersatzsicherheiten zum Gegenstand hat?

I. Sachverhalt

Mit Massnahmegesuch vom 16. Juli 2021 beantragte die A. SA (Unternehmerin und Beschwerdeführerin) beim zuständigen erstinstanzlichen Genfer Gericht die superprovisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts in Höhe von CHF 38'725.85 zzgl. Zins von 5% ab dem 17. März 2021 auf dem Grundstück von B. und C. (Eigentümer und Beschwerdegegner). Am 16. Juli 2021 ordnete das Gericht superprovisorisch die beantragte vorsorgliche Eintragung an, welche am selben Tag vorgenommen wurde.

Am 3. August 2021 beantragten die Eigentümer ihrerseits die Löschung des provisorischen Eintrags, da sie Sicherheiten in Höhe von CHF 58'088.78 hinterlegt hätten, die als hinreichend im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu qualifizieren seien. Mit Entscheid vom 26. November 2021 stellte das erstinstanzliche Gericht fest, dass der Betrag von CHF 58'088.78, der am 8. Oktober 2021 von den Eigentü-

mern bei den Finanzdiensten der kantonalen Justizbehörde hinterlegt worden sei, eine ausreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB darstelle, dass dieser Betrag bis zur endgültigen Entscheidung in der Sache oder bis zur Einigung der Parteien hinterlegt bleibe, dass das Gesuch um provisorische Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts damit gegenstandslos geworden sei und dass die am 16. Juli 2021 verfügte superprovisorische Eintragung zu widerrufen sei.

Die A. SA zog den Entscheid an den *Cour de justice* des Kantons Genf weiter und beantragte im Wesentlichen, dass der erstinstanzliche Entscheid aufzuheben sei, dass weiter festzustellen sei, dass der von den Eigentümern hinterlegte Betrag keine ausreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB darstelle, dass der *Cour de justice* die Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts zu Gunsten der A. SA anordnen und ihr eine dreimonatige Frist zur Klageanhebung in der Hauptsache ansetzen solle. Mit Entscheid vom 29. März 2022¹ bestätigte der *Cour de justice* den Entscheid des erstinstanzlichen Gerichts und wies sämtliche weiteren Anträge der Parteien ab.

Am 4. Mai 2022 reichte die A. SA beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen ein und beantragte, es sei festzustellen, dass der von den Eigentümern hinterlegte Betrag von CHF 58'088.78 keine ausreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB darstelle, dass der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Anordnung der superprovisorischen Massnahmen vom 16. Juli 2021 zu bestätigen sei. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz für einen neuen Entscheid im Sinne der bundesgerichtlichen Erwägungen zurückzuweisen.

Mit Urteil vom 27. Oktober 2022 hat das Bundesgericht die Beschwerde vollumfänglich abgewiesen.²

II. Erwägungen

A. Erwägungen des *Cour de justice* des Kantons Genf

Der *Cour de justice* des Kantons Genf hält in seinem Entscheid ACJC/452/2022 vom 29. März 2022 zunächst fest, dass eine Ersatzsicherheit dem Berechtigten die gleichen Garantien wie das gesetzliche Pfandrecht selbst bieten müsse, um als ausreichend zu gelten. Er verweist dabei auf BGE 142 III 738, der festhalte, dass das Bauhandwerkerpfandrecht in quantitativer Hinsicht dem Gläubiger eine Sicherheit für das Kapital sowie für zeit-

* THOMAS ALEXANDER STEININGER, Dr. iur., Rechtsanwalt.

¹ *Cour de justice*, ACJC/452/2022, 29.3.2022.

² Vgl. BGer, 5A_323/2022, 27.10.2022, A–C.