



# ZUSAMMENFASSUNG SICHERUNGSMITTEL & KAUFVERTRAG

Zusammenfassung zur Wirtschafts-Prüfung über  
Sicherungsmittel & Kaufvertrag.

Exposee

Zusammenfassung zur Wirtschafts-Prüfung vom 14.06.2018 über Sicherungsmittel & Kaufvertrag.

RaviAnand Mohabir  
ravianand.mohabir@stud.altekanti.ch  
<https://dan6erbond.github.io>

## Inhalt

|       |   |   |
|-------|---|---|
| 1     | Sicherungsmittel der Vertragserfüllung (zum OR AT) .....  | 2 |
| 1.1   | Sicherungsmittel nach Arten unterscheiden (Realsicherheit und Personalsicherheit). .....  | 2 |
| 1.1.1 | Realsicherheit .....  | 2 |
| 1.1.2 | Personalsicherheit .....  | 6 |
| 1.1.3 | Innerhalb dieser Kategorien die einzelnen Sicherungsmittel benennen, beschreiben und Beispiele nennen. ....   | 6 |
| 2     | Kaufvertrag .....   | 7 |
| 2.1   | Nennen und unterscheiden der einzelnen Veräußerungsverträge (Kaufvertrag, Tauschvertrag, Schenkung) .....   | 7 |
| 2.2   | Unterscheiden der drei Arten der Kaufverträge (Fahrniskauf, Grundstückkauf, besondere Kaufverträge) .....   | 7 |
| 2.3   | Hauptpflichten der Käufer bzw. Verkäufer bei der Erfüllung eines Kaufvertrages erklären (zweiseitiger Vertrag, zwei Obligationen) .....                                       | 7 |
| 2.4   | Formen des Kaufvertrages differenzieren: nach der Art des Kaufgegenstandes (Fahrniskauf und Grundstückkauf) sowie nach der Zahlungsart (Barkauf, Kreditkauf). ....            | 7 |
| 2.5   | Fahrniskauf: Die einzelnen Teilbereiche wie Abschluss und Erfüllung, Übergang von Nutzen und Gefahr sowie Gerichtsstand erläutern. ....                                       | 7 |
| 2.6   | Beurteilen, ob und welche Arten von Vertragsverletzungen aufgrund einer Fallbeschreibung vorliegen (Annahmeverzug, Zahlungsverzug, Lieferverzug, mangelhafte Lieferung). .... | 7 |
| 2.7   | Vertragsverletzungen: Beim Lieferverzug insbesondere die drei Fälle «Mahnkauf», «Verfalltagsgeschäft» und «Fixgeschäft» definieren und konkret anwenden. ....                 | 7 |
| 2.8   | Den konkreten Ablauf bei einer mangelhaften Lieferung schildern und die wesentlichen Punkte beschreiben. ....   | 7 |
| 2.9   | Rechtliche Folgen von verschiedenen Vertragsverletzungen beschreiben. ....  | 7 |
| 2.10  | Bei einfachen Rechtsfällen aufzeigen, wo im OR die entsprechenden Gesetzesvorschriften zu finden sind.....  | 7 |
| 2.11  | Besondere Arten des Fahrniskaufes kennen zuordnen (insbesondere Haustürgeschäft und Konsumkreditvertrag, vgl. hierzu den Exkurs/Skript mit den Aufgaben).....                 | 7 |
| 2.12  | Wesentliche rechtliche Tatbestandsmerkmale des Grundstückkaufes kennen. ....  | 8 |
| 2.13  | Schlüsselbegriffe.....  | 8 |

Status:      ☒ in Bearbeitung      ☐ Beendet



# 1 Sicherungsmittel der Vertragserfüllung (zum OR AT)

Durch den Abschluss eines Vertrags entstehen Rechte und Pflichten. Damit aber der Schuldner ein grosses Interesse daran hat, seine eingegangenen Verpflichtungen richtig und rechtzeitig zu erfüllen, verlangt der Gläubiger von ihm oft eine Sicherheit. Dadurch werden Geldforderungen und andere Ansprüche (wie z.B. rechtzeitige Lieferung) zusätzlich gesichert, und langwierige und kostspielige Rechtsschritte (wie z.B. Beitreibung, Prozess) können so oft vermieden werden.

## 1.1 Sicherungsmittel nach Arten unterscheiden (Realsicherheit und Personalsicherheit).

### 1.1.1 Realsicherheit

Es haftet eine Sache oder eine Geldsumme:

#### 1.1.1.1 Kautio

Darunter versteht man die Hinterlegung einer bestimmten Geldsumme an einer (neutralen) Stelle (z.B. auf einem Sperrkonto bei einer Bank). Bei Vertragsverletzung kann dann die Kautio zur Deckung allfälliger Ansprüche verwendet werden. Im Bedarfsfalle kann die Kautio auch von Drittpersonen geleistet bzw. durch eine Bank oder Versicherung garantiert werden, als sogenannte Bankgarantie oder Kautionsversicherung (z.B. in der Baubranche).

#### 1.1.1.2 Reugeld

Dieses darf nicht mit der Konventionalstrafe (s. [Lernziel 1.1.2.1](#)) verwechselt werden. Es stellt den Preis (Entschädigung) dar, den die eine Vertragspartei der andern bezahlt bei einem allfälligen Vertragsrücktritt. Dieses Recht auf einseitige Annulation des Vertrages muss jedoch im Voraus vereinbart werden, was nicht allzu oft vorkommt. Dieses Recht, gegen Bezahlung eines Reugeldes einen Vertrag zu annullieren, besteht grundsätzlich nicht von Gesetzes wegen, sondern muss zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart werden.

#### 1.1.1.3 Retentionsrecht

Das Retentions- oder Zurückbehaltungsrecht ist das Recht des Gläubigers, eine dem Schuldner gehörende bewegliche Sache (z.B. ein reparierter Gegenstand, Wertschriften), die sich in seiner Gewalt befindet, zur Sicherstellung einer fälligen Forderung so lange zurückzubehalten, bis er für seine Forderung befriedigt ist. Das Retentionsrecht kann jedoch nur an Sachen geltend gemacht werden, die sich mit dem Willen des Schuldners in Besitz des Gläubigers befinden und eine Verwertung (Verkauf) zulassen (z.B. nicht möglich bei Privatkorrespondenz, Zeugnissen, Pass).

Kann oder will der Schuldner immer noch nicht zahlen, so kann der Gläubiger seine Forderung dadurch befriedigen, dass er die zurückbehaltende Sache betreibungsrechtlich verwerten lässt, indem er die Betreibung auf Pfandverwertung einleitet, nachdem er den Schuldner vorgängig benachrichtigt hat (→ eingeschriebene Mahnung mit Frist). In dieser Hinsicht gleicht das Retentionsrecht dem Pfandrecht, denn die zurückbehaltene Sache ist auch eine Art Pfand. Der Hauptunterschied besteht aber darin, dass das Pfandrecht vertraglich vereinbart werden muss. Das Retentionsrecht dagegen entsteht automatisch, von Gesetzes wegen, und wirkt wie ein gesetzliches Pfandrecht.



#### 1.1.1.4 Eigentumsvorbehalt

Das Eigentum geht normalerweise auf den Käufer über:

- Bei beweglichen Sachen (z.B. Auto, Möbel) mit der Übergabe der Kaufsache und nicht erst mit der Bezahlung;
- Bei unbeweglichen Sachen (z.B. Liegenschaft) mit dem Eintrag ins Grundbuch.

Damit aber der Verkäufer nicht in die unangenehme Situation kommt, dass er weder Ware noch das Geld hat, kann er beim Verkauf einer beweglichen Sache den Eigentumsvorbehalt vereinbaren. Der Verkäufer behält damit an der verkauften und übergebenen Sache das Eigentum bis zur vollständigen Bezahlung.

Der Eigentumsvorbehalt kommt jedoch aus praktischen Gründen nur beim Abzahlungsgeschäft vor, weil hier der Kaufpreis in Raten bezahlt wird. Bei einem gewöhnlichen Kreditkauf wäre der Eigentumsvorbehalt auch möglich; aber er wird selten vereinbart, weil einerseits der Kunde meistens innert kurzer Zeit zahlt und andererseits die Abwicklung eines Kaufvertrages mit Eigentumsvorbehalt zu schwerfällig wäre.

Die Vereinbarung eines Eigentumsvorbehaltes muss rechtzeitig erfolgen, d.h. vor oder spätestens bei der Übergabe des Kaufgegenstandes; beim Abzahlungskauf muss er im schriftlichen Vertrag vereinbart worden sein. Wirksam gegenüber Dritten wird der Eigentumsvorbehalt dagegen erst mit dem Eintrag ins Eigentumsvorbehaltsregister beim Betreibungsamt am Wohnort des Käufers. Es empfiehlt sich daher, den Eigentumsvorbehalt vor oder spätestens bei der Übergabe der Kaufsache eintragen zu lassen. Ein späterer Eintrag ist möglich, aber riskant, denn der Kaufgegenstand kann in der Zwischenzeit betreibungsrechtlich beschlagnahmt werden.



#### 1.1.1.5 Fahrnispfand

Zur Sicherung der Vertragserfüllung, insbesondere von Krediten oder Darlehen, können auch Fahrnis- und Grundpfänder dienen. Beide entstehen durch einen sogenannten Pfandvertrag. Dadurch wird dem Gläubiger ein Pfandrecht an einer bestimmten Sache eingeräumt. Ein solches Pfandrecht gibt dem Gläubiger das Recht, wenn der Schuldner nicht zahlt, das Pfand verwerten (versteigern bzw. freihändig verkaufen) zu lassen und sich aus dem Erlös des Pfandes zu befriedigen. Ein allfälliger Überschuss aus dem Verkauf des Pfandes gehört selbstverständlich dem Eigentümer des Pfandes (in der Regel der Schuldner selber oder allenfalls eine Drittperson).

Das Faustpfand entsteht mit Abschluss eines Pfandvertrages (oft Faustpfandverschreibung genannt) und Übergabe des Faustpfandes in den Besitz (in die «Faust» des Gläubigers oder eines Stellvertreters (z.B. Lagerhaus). Eigentümer des Fahrnispfandes ist nach wie vor der Schuldner; nur kann er nicht mehr darüber verfügen; der Pfandgläubiger ist Besitzer.

Grundsätzlich kann die Verpfändung formlos, also mündlich abgeschlossen werden; doch wird aus Beweisgründen Schriftlichkeit die Regel sein. In bestimmten Einzelfällen schreibt sogar das Gesetz Schriftlichkeit vor (z.B. Verpfändung von Ansprüchen aus Lebensversicherungen, Verpfändung von Vieh, Flugzeugen und Schiffen).

Bei einigen im Wirtschaftsleben unentbehrlichen Fahrnispfändern wird die Übergabe ersetzt durch einen Eintrag in ein Pfandregister. Dadurch können die verpfändeten Sachen durch den Schuldner weiter verwendet werden. Dies gilt z.B. für das Vieh (Eintrag ins Viehpfandregister), für Flugzeuge (Eintrag in das Luftfahrzeugbuch) sowie für Schiffe (Eintrag in das Schiffsregister).

Die Hauptwirkung des Pfandrechts besteht darin, dass der Gläubiger im Falle der Nichtbefriedigung das Recht hat, sich aus dem Erlös des Pfandes zu befriedigen, und zwar durch Betreibung auf Pfandverwertung. Verpfänder und Pfandgläubiger können auch vereinbaren, dass der Gläubiger das Pfand freihändig verkaufen könne. Dieses freihändige Verwertungsrecht (z.B. an der Börse) behalten sich die Banken regelmässig vor bei der Verpfändung von Wertschriften (→ Lombardkredit). Dadurch kommt der Gläubiger rascher in den Besitz des Geldes. Das Fahrnispfand deckt die Hauptschuld sowie die auf gelaufenen Zinsen und allfällige Betreibungskosten. Die Abmachung, wonach das Pfand bei Nichtbezahlung dem Gläubiger gehören soll (Verkaufsklausel), ist nach Gesetz ungültig.



#### 1.1.1.6 Grundpfand

Wenn dem Gläubiger zur Sicherung seiner Forderung ein bebautes oder unbebautes Grundstück verpfändet wird, liegt ein Grundpfand vor. Pfandrechte an einem Grundstück entstehen in der Regel durch einen Pfandvertrag, der öffentlich beurkundet sein muss (→ vertragliche Grundpfandrechte). In gewissen Fällen entstehen Pfandrechte auch von Gesetzes wegen (z.B. das Bauhandwerkerpfandrecht, das Verkäuferpfandrecht, das gesetzliche Pfandrecht der Stockwerkeigentümergeinschaft gegenüber den Stockwerkeigentümern für Betriebskosten-Beiträge). Diese gesetzlichen Grundpfandrechte gehen in der Regel den bereits eingetragenen Grundpfandrechten im Range nach (→ Alterspriorität). In jedem Fall wird aber das Grundpfandrecht erst rechtskräftig mit dem Eintrag ins Grundbuch, und es geht unter mit dem Löschen im Grundbuch. Von dieser Regelung ausgenommen sind die gesetzlichen Pfandrechte des Staates für bestimmte Steuern und öffentlich-rechtliche Abgaben (z.B. Grundstückgewinnsteuern, Strassenbeiträge), die zur Gültigkeit in der Regel keiner Eintragung bedürfen.

Das ZGB kennt zwei Formen des Grundpfandrechts:

- Die Grundpfandverschreibung
- Der Schuldbrief: als Papier-Schuldbrief oder neu als Register-Schuldbrief (papierloser Schuldbrief)

Aufgrund eines abgeschlossenen Pfandvertrages trägt das Grundbuchamt das Pfandrecht an einem Grundstück im Grundbuch ein und stellt als Bestätigung einen Pfandtitel aus (Grundpfandverschreibung oder Papier-Schuldbrief bzw. trägt den Register-Schuldbrief auf den Namen des Gläubigers im Grundbuch ein. Das Pfandrecht ist bei beiden Formen gleich gestaltet: Für die Schuld haftet der Schuldner persönlich (mit seinem ganzen Vermögen) und das Grundpfand (→ doppelte Sicherheit). Der Unterschied liegt in der dem Pfandrecht zugrunde liegenden Forderung.

Das Grundpfandrecht bietet dem Gläubiger Sicherheit für seine Kapitalforderung sowie für drei verfallene Jahreszinsen und den laufenden Zins sowie für die Betreibungskosten (→ Kapitalhypothek).

Das gleiche Grundstück kann mehrmals verpfändet werden. Jedem eingetragenen Pfandrecht wird ein bestimmter Rang (→ eine feste Pfandstelle) zugeordnet. Das sicherste Pfandrecht ist jenes im ersten Rang, weil der Hypothekargläubiger im ersten Rang bei einer Verwertung zuerst voll befriedigt wird. Wird eine Hypothek zurückbezahlt und das Pfandrecht im Grundbuch gelöscht, so entsteht eine leere Pfandstelle, über die der Grundpfandschuldner als Eigentümer frei verfügen kann. Die nachgehenden Pfandgläubiger rücken nur dann in die freigewordene bessere Pfandstelle nach, wenn es vereinbart worden ist (→ Nachrückungsrecht), was die Banken regelmässig tun. Wenn ein Pfandrecht (z.B. ein Schuldbrief im 3. Rang) in einer betreibungsrechtlichen Verwertung leer ausgeht und dadurch wertlos geworden ist, wird dieses Pfandrecht samt Pfandtitel automatisch um Grundbuch gelöscht.

Für die Verzinsung und für den Umfang der Kreditgewährung unterscheiden die Banken zwischen einer ersten und zweiten Hypothek usw. Die erste Hypothek ist zinsmässig am billigsten und wird im Umfang bis etwa 2/3 des geschätzten Verkehrswertes des Grundpfandes gewährt. Anschliessend kommt die zweite Hypothek (ca. 10 bis 20% des Verkehrswertes, die in der Regel ½% bis 1% mehr Zins kostet. Wenn die gleiche Bank beide Hypotheken gewährt, kann man rechtlich beide Hypotheken durch ein einziges Grundpfandrecht im ersten Rang sichern (→ ein Schuldbrief im ersten Rang. Möglich wäre aber auch, dass für jede Hypothek ein separater Schuldbrief errichtet wird (→ ein Schuldbrief im ersten Rang und ein Schuldbrief im zweiten Rang). Zwischen «Rang des Grundpfandes» und «Rang der Hypothek» ist somit klar zu unterscheiden.

### 1.1.2 Personalsicherheit

Es haftet das Vermögen einer natürlichen oder juristischen Person:

#### 1.1.2.1 Konventionalstrafe

Die Konventionalstrafe ist eine Vertragsstrafe (eine Art Busse), die bezahlt werden muss bei Verletzung des Vertrages. Die Nichteinhaltung der vertraglichen Abmachungen (Vertragsbruch) genügt; die Konventionalstrafe muss auch dann bezahlt werden, wenn kein Schaden entstanden ist. Die Konventionalstrafe wird vor allem dann vereinbart, wenn dem Gläubiger (einer Leistung) sehr viel an der richtigen Vertragserfüllung liegt. Meistens ist die Abmachung über die Konventionalstrafe ein Bestandteil des Hauptvertrages (z.B. des Werkvertrages, des Einzelarbeitsvertrages). Der Vorteil der Konventionalstrafe besteht darin, dass sie an die Stelle des gewöhnlichen Schadenersatzes tritt und dadurch über die Höhe des Schadens nicht gestritten werden muss: Man muss nur die Verletzung des Vertrages, nicht aber den Schaden beweisen. Die Vertragsparteien können die Konventionalstrafe in beliebiger Höhe festlegen (z.B. Fr. 10'000.- oder gar Millionenbeträge zwischen den grossen Unternehmungen); der Richter kann jedoch übersetzte Konventionalstrafen nach eigenem Ermessen herabsetzen. Wenn der erlittene Schaden grösser ist als die Konventionalstrafe, kann der Gläubiger den Mehrbetrag verlangen, sofern es ihm gelingt, dem Schuldner ein Verschulden nachzuweisen.

#### 1.1.2.2 Zession

Von Zession oder Abtretung spricht man, wenn ein Gläubigerwechsel stattfindet, d.h. wenn eine Forderung auf einen neuen Gläubiger übertragen wird, Grundsätzlich kann jede Forderung abgetreten werden, soweit nicht eine vertragliche Abmachung oder das Gesetz es verbietet (wie z.B. bei der AHV-Rente; Verbot der Abtretung oder Verpfändung von Lohnforderungen, ausgenommen zur Sicherung von Alimenten).

Der Abtretungsvertrag wird zwischen dem alten und dem neuen Gläubiger abgeschlossen und bedarf der Schriftlichkeit. Da die Abtretungserklärung es alten Gläubigers ein einseitiger Vertrag ist, muss sie nur vom Abtretenden unterschrieben werden. Die Mitwirkung des Schuldners ist nicht erforderlich, doch empfiehlt es sich, den Schuldner zu benachrichtigen (→ Notifikation, z.B. mit eingeschriebenem Brief, mit Vermerk auf der Kundenrechnung). Sobald der Schuldner von der Abtretung Kenntnis hat, kann er mit befreiender Wirkung nur noch an den neuen Gläubiger zahlen. Gelegentlich verzichtet der neue Gläubiger einstweilen auf die Benachrichtigung des Schuldners aus Diskretionsgründen (→ stille Zession), behält sich aber das Recht vor, diese stille Zession jederzeit in eine notifizierte Zession umzuwandeln. Mit der Zession tritt man die Hauptforderung mit all ihren Nebenrechten (z.B. Pfandrecht) und Vorzugsrechten (z.B. Konkursprivileg) ab. Selbstverständlich darf sich die Rechtsstellung des Schuldners durch die Zession nicht verschlechtern: Der Schuldner kann die bisherigen Einreden auch dem neuen Gläubiger entgegenhalten (z.B. Irrtum, absichtliche Täuschung, mangelhafte Lieferung, Verrechnung, Verjährung).

#### 1.1.2.3 Bürgschaft

1.1.3 Innerhalb dieser Kategorien die einzelnen Sicherungsmittel benennen, beschreiben und Beispiele nennen.



## 2 Kaufvertrag

- 2.1 Nennen und unterscheiden der einzelnen Veräußerungsverträge (Kaufvertrag, Tauschvertrag, Schenkung)
- 2.2 Unterscheiden der drei Arten der Kaufverträge (Fahrniskauf, Grundstückkauf, besondere Kaufverträge)
- 2.3 Hauptpflichten der Käufer bzw. Verkäufer bei der Erfüllung eines Kaufvertrages erklären (zweiseitiger Vertrag, zwei Obligationen)
- 2.4 Formen des Kaufvertrages differenzieren: nach der Art des Kaufgegenstandes (Fahrniskauf und Grundstückkauf) sowie nach der Zahlungsart (Barkauf, Kreditkauf).
- 2.5 Fahrniskauf: Die einzelnen Teilbereiche wie Abschluss und Erfüllung, Übergang von Nutzen und Gefahr sowie Gerichtsstand erläutern.
- 2.6 Beurteilen, ob und welche Arten von Vertragsverletzungen aufgrund einer Fallbeschreibung vorliegen (Annahmeverzug, Zahlungsverzug, Lieferverzug, mangelhafte Lieferung).
- 2.7 Vertragsverletzungen: Beim Lieferverzug insbesondere die drei Fälle «Mahnkauf», «Verfalltagsgeschäft» und «Fixgeschäft» definieren und konkret anwenden.
- 2.8 Den konkreten Ablauf bei einer mangelhaften Lieferung schildern und die wesentlichen Punkte beschreiben.
- 2.9 Rechtliche Folgen von verschiedenen Vertragsverletzungen beschreiben.
- 2.10 Bei einfachen Rechtsfällen aufzeigen, wo im OR die entsprechenden Gesetzesvorschriften zu finden sind.
- 2.11 Besondere Arten des Fahrniskaufes kennen zuordnen (insbesondere Haustürgeschäft und Konsumkreditvertrag, vgl. hierzu den Exkurs/Skript mit den Aufgaben).



## 2.12 Wesentliche rechtliche Tatbestandsmerkmale des Grundstückskaufes kennen.

### 2.13 Schlüsselbegriffe

Kaufvertrag, Tauschvertrag, Schenkungsvertrag, Fahrniskauf, Grundstückskauf, Gattungskauf, Spezieskauf, Erfüllungsort, Erfüllungszeit, Übergang von Nutzen und Gefahr (Platzkauf, Distanzkauf), Transportkosten, **Vertragsverletzungen Käufer:** Annahme-/Zahlungsverzug, **Vertragsverletzungen Verkäufer:** Lieferverzug (Mahngeschäft, Verfalltagsgeschäft, Fixgeschäft, positives-, negatives Vertragsinteresse, Achtung: Sonderbestimmungen bei Lieferung im kaufmännischen Verkehr beachten!), Mangelhafte Lieferung (Sachgewährleistung, Prüfpflicht, Anzeigepflicht, Aufbewahrungspflicht/Wandelung, Minderung, Ersatzleistung); Produkthaftungspflicht, Sachgewährleistungspflicht (Garantie, Mängelhaftung), Rechtsgewährleistungspflicht

