

MERKBLATT GESETZLICHE GRUNDPFANDRECHTE

1. Allgemeines

Es gibt mittelbare und unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte. Ein Grundpfandrecht verleiht dem Gläubiger die Befugnis, das verpfändete Grundstück verwerten zu lassen, sofern die sichergestellte Forderung nicht bezahlt wird.

2. Mittelbare gesetzliche Pfandrechte

Die mittelbaren gesetzlichen Pfandrechte entstehen durch die Eintragung im Grundbuch. Der Gläubiger hat einen Anspruch auf eine solche Eintragung. Dieser Anspruch kann gegenüber einem neuen Eigentümer durchgesetzt werden, auch wenn er nicht Schuldner der Forderung ist.

2.1 Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Art. 712i Abs. 1 ZGB. Die Gemeinschaft hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil.

2.2 Heimfallentschädigung für Baurechtsbaute

Art. 779d Abs. 2 ZGB. Wird die Entschädigung nicht bezahlt oder sichergestellt, so kann der bisherige Bauberechtigte oder ein Gläubiger, dem das Baurecht verpfändet war, verlangen, dass an dessen Stelle des gelöschten Baurechtes ein Grundpfandrecht mit demselben Rang zur Sicherung der Entschädigungsforderung eingetragen werde.

2.3 Baurechtszins

Art. 779i Abs. 1 ZGB. Zur Sicherung des Baurechtszinses hat der Grundeigentümer gegenüber dem jeweiligen Bauberechtigten Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen.

2.4 Forderungen des Verkäufers, der Miterben, Gemeinder, Bauhandwerker und Unternehmer

Art. 837 ZGB. Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes steht:

1. für die Forderung des Verkäufers an dem verkauften Grundstück;
2. für die Forderung der Miterben und Gemeinder aus Teilung an den Grundstücken, die der Gemeinschaft gehörten;
3. für die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur , Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben.

Ist ein Mieter, ein Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person Schuldner von Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, so besteht der Anspruch nur, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat.

Auf gesetzliche Grundpfandrechte nach diesem Artikel kann der Berechnigte nicht zum Voraus verzichten.

2.5 Gewinnanspruch bei Weiterveräußerung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder eines landwirtschaftlichen Grundstücks (vgl. auch Art. 37 Abs. 4, 41, 53 BGGB, , Art. 212 Abs. 3 ZGB)

Art. 34 BGGB. Ein Miterbe kann seinen Gewinnanspruch durch Errichtung eines Grundpfandes (Grundpfandverschreibung) am zugewiesenen Gewerbe oder Grundstück gemäss den folgenden Bestimmungen sichern lassen. Der Berechnigte kann jederzeit, spätestens aber bis zum Zeitpunkt der Veräußerung des Gewerbes oder Grundstücks eine vorläufige Eintragung des Pfandrechtes ohne Angabe des Pfandbetrags im Grundbuch vormerken lassen. Die vorläufige Eintragung bewirkt, dass das Recht für den Fall einer späteren Feststellung vom Zeitpunkt der Vormerkung an dinglich wirksam wird. Die Vormerkung erfolgt auf einseitiges Begehren des Berechnigten. Der Grundbuchverwalter macht dem Eigentümer von der erfolgten Vormerkung Mitteilung.

Die vorläufige Eintragung fällt dahin, wenn der Miterbe nicht innert dreier Monate seit Kenntnis der Veräußerung des Gewerbes oder Grundstücks die definitive Eintragung des Pfandrechtes verlangt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer.

2.6 Ansprüche des Pfründers

Art. 523 OR. Hat der Pfründer dem Pfrundgeber ein Grundstück übertragen, so steht ihm für seine Ansprüche das Recht auf ein gesetzliches Pfandrecht an diesem Grundstück gleich einem Verkäufer zu.

3. Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte

Die unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechte entstehen von Gesetzes wegen ohne Grundbucheintragung. Beträgt die Forderung mehr als Fr. 1'000.– kann das Pfandrecht ab 1. Januar 2012 gegenüber einem gutgläubigen Erwerber nur durchgesetzt werden, wenn es innert vier Monaten seit Fälligkeit, bzw. innert zwei Jahren seit Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen wird (vgl. Art. 836 Abs. 2 ZGB). Für die Wahrung dieser Fristen genügt eine vorläufige Eintragung (vgl. Art. 961 Abs. 1 Ziffer 1 ZGB).

Nicht eingetragene gesetzliche Pfandrechte mit einer Pfandsumme von mehr als Fr. 1'000.--, die vor dem 1. Januar 2012 entstanden sind, können einem gutgläubigen Dritten (z.B. einer Käuferin) nach Art. 44 Abs. 3 Schlusstitel ZGB noch bis zum 1. Januar 2022 entgegengehalten werden. Bei einer geringeren Pfandsumme besteht keine Befristung.

3.1 Grundstückgewinnsteuer

Art. 221 StG. Dem Staat steht für Grundstückgewinnsteuern einschliesslich Ausgleichszinsen ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück zu.

3.2 Grundsteuer und Handänderungssteuer

Art. 239 StG. Der politischen Gemeinde steht für Grund- und Handänderungssteuerforderungen ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück zu.

3.3 Strassenbaubeiträge

Art. 42 StrG. Für Beiträge besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Grundpfandrechten im Rang vorgeht.

3.4 Wertverminderungs- und Werterhaltungspfandrechte des Gläubigers

Art. 808 Abs. 3, 810 Abs. 2 und 819 Abs. 1 ZGB. Für die Kosten und Auslagen des Gläubigers entsteht ein gesetzliches Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch, das jeder eingetragenen Belastung vorgeht.

3.5 Diverse

Art. 234 EG-ZGB. Ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Grundpfandrecht besteht ohne Eintragung:

- a) für die der kantonalen Brand- und Elementarschadenversicherungsanstalt geschuldeten Prämien auf eine Dauer von zwei Jahren seit ihrer Fälligkeit;
- b) für die auf Liegenschaften, Gebäulichkeiten und andere bauliche Anlagen verlegten öffentlich-rechtlichen Beiträge an die Kosten der Erstellung und des Ausbaues von Wegen und Strassen, von Bodenverbesserungen, Güterzusammenlegungen, Abwasseranlagen, Verbauungen von Gewässern, auf die Dauer von zehn Jahren, gerechnet von der Kostenverteilung an.

Die Dauer, für welche das Pfandrecht besteht, verlängert sich um die Dauer einer bewilligten Stundung, jedoch höchstens um zwei Jahre.

Abkürzungen

BGBB Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11)

EG-ZGB Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 211.1)

OR Fünfter Teil des ZGB: Obligationenrecht (SR 220)

StG Steuergesetz (sGS 621.11)

StrG Strassengesetz (sGS 731.11)

ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)