

Allgemeine Hinweise

Es gibt mittelbare und unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte.

Bei den mittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechten verleiht das Gesetz dem Gläubiger für seine Forderung unter bestimmten Voraussetzungen einen obligatorischen Anspruch auf Eintragung eines Grundpfandrechts in das Grundbuch. Dieser Anspruch ist realobligatorischer Natur, d.h. er kann auch gegenüber einem neuen Eigentümer des Grundstück durchgesetzt werden, auch wenn der Verkäufer Schuldner der Forderung ist. Das Grundpfandrecht entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch.

Die unmittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte bestehen Kraft Gesetzes und ohne Eintragung in das Grundbuch. Das Grundstück haftet für die geschuldeten Forderungen, und zwar gleichgültig, ob diese vor oder nach der Eigentumsübertragung entstanden sind.

Wie die vertraglichen verleihen auch die gesetzlichen Grundpfandrechte dem Gläubiger die Befugnis, das Pfandobjekt im Fall der Nichtbefriedigung verwerten zu lassen, um aus dem Erlös die Bezahlung der gesicherten Forderung zu erhalten.

Mittelbare gesetzliche Pfandrechte

- 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.

- 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 Stelle des gelöschten Baurechtes ein Grundpfandrecht mit demselben Rang zur Sicherung der Entschädigungsforderung eingetragen werde.

- Baurechtzins

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

- Forderungen des Verkäufers, der Miterbin, Gemeinder und Bauhandwerker

Art.837 ZGB.¹ Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandes besteht:

1. für die Forderung des Verkäufers an dem verkauften Grundstück;
2. für die Forderung der Miterbin und Gemeinder aus Teilung an den Grundstücken, die er Gemeinschaft gehörten;
3. für die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die zu Bauten oder andern Werken auf einem Grundstücke Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstücke, sei es, dass sie den Grundstückeigentümer oder einen Unternehmer zum Schuldner haben.

² Auf diese gesetzlichen Grundpfandrechte kann der Berechtigte nicht zum voraus Verzicht leisten.

- Gewinnanspruch bei Weiterveräusserung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder eines landwirtschaftlichen Grundstücks (vgl. auch Art.37 Abs.4, 41 und 53 BGG sowie Art.212 Abs.3 ZGB)

Art.34 BGG. ¹Ein Miterbe kann seinen Gewinnanspruch durch Errichtung eines Grundpfandes (Grundpfandverschreibung) am zugewiesenen Gewerbe oder Grundstück gemäss den folgenden Bestimmungen sichern lassen.

²Der Berechtigte kann jederzeit, spätestens aber bis zum Zeitpunkt der Veräusserung des Gewerbes oder Grundstücks eine vorläufige Eintragung des Pfandrechts 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.

³Die Vormerkung erfolgt auf einseitiges Begehren des Berechtigten. Der Grundbuchverwalter macht dem Eigentümer von der erfolgten Vormerkung Mitteilung.

⁴Die vorläufige Eintragung fällt dahin, wenn der Miterbe nicht innert dreier Monate seit Kenntnis der Veräusserung des Gewerbes oder Grundstücks die definitive Eintragung des Pfandrechts verlangt. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer.

- Ansprüche des Pfründers

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

Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte

- Grundstückgewinnsteuern einschliesslich Ausgleichszinsen

Art.227 StG. Dem Staat steht für Grundstückgewinnsteuern einschliesslich Ausgleichszinsen ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück zu.

- Grundsteuer und Handänderungssteuer

Art.231 StG. Der politischen Gemeinde steht für Grund- und Handänderungssteuerforderungen ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück zu.

- Strassenbaubeiträge

Art.84 Abs.1 StrG. Für Beiträge besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Grundpfandrechten im Rang vorgeht.

- Diverse

Art.167 Abs.2 EGzZGB. Ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht, besteht besonders für:

1. die nach dem Gesetz über die Gebäudeversicherung und dem Gesetz über den Feuerschutz auf den versicherten Gebäuden ruhenden Verpflichtungen,
2. die Einkaufsforderungen nach Art.101 Abs.2 (betrifft Einkaufsforderungen für Brandmauern),
3. die durch die zuständigen Organe festgesetzten Beiträge für die Anlage, den Bau, die Korrektur und den Unterhalt von Strassen und Wegen, Gewässerkorrektur, Abwasseranlagen, Bodenverbesserungen und dergleichen,
- 3bis. Anschlussbeiträge für die Lieferung von Wasser und Elektrizität,
4. die Forderung auf Deckung der Kosten, die nach dem Gesetz über den Feuerschutz aus der Mängelbehebung durch den Gemeinderat zulasten des Eigentümers entstehen,
5. die Grundstückgewinnsteuern, Grundsteuern und Handänderungssteuern nach dem Steuergesetz. Das Pfandrecht erlöscht drei Jahre nach Entstehen des Steueranspruchs.

- Siehe ferner auch Art.808, 810 und 819 ZGB (Wertverminderungspfandrechte)