

## Immobilien-Vermittlung-Kauf-Verkauf

### Gesetzliche Pfandrechte

#### 1. Sinn und Zweck

Der Gesetzgeber hat für besondere Fälle gesetzliche Grundpfandrechte vorgesehen. Es sind dies insbesondere:

- Verkäuferspandrecht
- Mieterbenpfandrecht
- Bauhandwerkerpfandrecht
- Baurechtszinspfandrecht
- Pfandrecht der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Pfandrechte für die Absicherung gewisser Steuern

#### 2. Verkäuferspandrecht / Mieterbenpfandrecht

##### Verkäuferspandrecht:

Der Verkäufer eines Grundstückes hat für seine Forderung (Kaufpreisforderung bzw. Restkaufpreisforderung) von Gesetzes wegen einen Anspruch auf Eintrag eines Grundpfandrechtes. Die Eintragung wird auf dem verkauften Grundstück vorgenommen und muss innerhalb dreier Monate nach der Übertragung des Eigentums erfolgen. Die Forderung des Verkäufers besteht aus einem Frankenbetrag und evtl. zusätzlich aus einem Zins. Der Verkäufer hat sich über seine sicherzustellende Forderung auszuweisen. Dieser Ausweis wird durch die Urkunde geleistet, die zur Begründung der Forderung, für die das Grundpfandrecht eingetragen werden soll, nötig ist (Kaufvertrag, Tauschvertrag, etc.).

##### Mieterbenpfandrecht:

Der Miterbe hat für seine Forderung aus der Erbteilung hinsichtlich die in den Nachlass fallende Grundstücke von Gesetzes wegen einen Anspruch auf Eintrag eines Grundpfandrechtes. Die Eintragung muss ebenfalls innerhalb dreier Monate nach Übertragung des Eigentums erfolgen. Dieses gesetzliche Grundpfandrecht ist im Übrigen gleich ausgestaltet wie das Verkäuferspandrecht.

#### 3. Bauhandwerkerpfandrecht

Unter einem Bauhandwerkerpfandrecht ist dasjenige gesetzliche Pfandrecht zu verstehen, dessen Errichtung Handwerker oder Unternehmer, die zu Bauten oder anderen Werken auf einem Grundstück Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, auf diesem Grundstück verlangen können, unabhängig davon, ob sie den Grundeigentümer oder einen Unternehmer zum Schuldner haben. Als Handwerker versteht man

nur jene Personen, die sich selbständig als Meister aufgrund eines Werkvertrages verpflichten, nicht aber die Arbeiter, welche im Arbeitsverhältnis zu den Meistern stehen. Die Unterakkordanten bzw. die Subunternehmer können das gesetzliche Bauhandwerkerpfandrecht hingegen beanspruchen.

Geschützt durch dieses Pfandrecht sind Leistungen, die mit einem Bauwerk in einem engen und damit typischen technischen Zusammenhang stehen, so dass die Bauarbeit für den Bestand des Bauwerkes notwendig oder sinnvoll ist. Geschützt sind demnach z.B. Aushubarbeiten, Abbrucharbeiten, Verlegen von Armierungseisen, Bauaustrocknung, Baureinigung, Gerüstbau, Bauarbeiten für Neubauten und an Altbauten, Erstellung des ganzen Bauwerkes oder nur eines Teils davon. Anspruch auf Eintragung haben auch z.B. Hersteller von Frischbeton und von nach Mass angefertigten Armierungseisen. Wer jedoch lediglich Baumaterial, welches insbesondere aus Serien- und Normprodukten besteht, für ein Bauwerk verkauft oder sonst wie blosse Materiallieferung erbringt, hat keinen Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechtes. Das Endprodukt der Bauarbeiten muss dauernd mit dem Baugrundstück verbunden sein und demnach einen Bestandteil des Grundstückes darstellen.

Das Bauhandwerkerpfandrecht kann von dem Zeitpunkt an in das Grundbuch eingetragen werden, ab welchem die Handwerker und Unternehmer sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben. In jedem Fall hat die Eintragung jedoch bis spätestens drei Monate nach der Vollendung der Arbeit, d.h. nach der Erfüllung des vereinbarten Werkvertrages zu erfolgen. Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes darf nur vorgenommen werden, wenn die betreffende Forderung vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist. Sie kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet. Der Unternehmer ist demnach in der Praxis häufig gezwungen, beim zuständigen Gericht die Anordnung eines vorläufigen Eintrages zu beantragen. Erachtet das Gericht die Angaben des Unternehmers als glaubhaft, so weist er an, ein provisorisches Bauhandwerkerpfandrecht im Grundbuch vorzumerken. Dem Bauhandwerker setzt er eine Prosekutionsfrist, innerhalb welcher er auf Definitivklärung des vorläufigen Eintrages klagen muss. Klagt und obsiegt der Handwerker, so ordnet das Gericht die Umwandlung

# FEDERICO IMMOBILIEN

des provisorischen Pfandrechtes in ein definitives an (die Vormerkung wird in ein eigentliches Pfandrecht umgewandelt). Lässt der Handwerker die Prosektionsfrist ungenutzt verstreichen oder unterliegt er im Prozess, wird das provisorische Pfandrecht auf Anordnung des Gerichts gelöscht.

#### 4. Baurechtszinspfandrecht / Pfandrecht der StWE-Gemeinschaft

Zur Sicherung des Baurechtszinses hat der Grundeigentümer (Baurechtgeber) gegenüber dem jeweiligen Baurechtsberechtigten Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen. Das Pfandrecht kann jederzeit eingetragen werden, solange das Baurecht besteht.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechtes zur Sicherstellung der Beiträge an die Gemeinschaft für die auf die drei letzten Jahre entfallenden Beitragsforderungen. Der Errichtungsanspruch besteht gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer. Die Eintragungsfrist ist nicht auf drei Monate beschränkt. Das Pfandrecht wird aufgrund der Anerkennung der

Forderung durch den belasteten Stockwerkeigentümer oder auf richterliches Urteil hin eingetragen.

#### 5. Gesetzliches Pfandrecht für Steuern

In gewissen Kantonen (z.B. Baselland, Zürich, Luzern) hat der Staat Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechtes zur Sicherung der Grundsteuern, d.h. der Handänderungskosten (Beurkundungs- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuer) sowie der Grundstückgewinnsteuer im Zuge eines Verkaufs einer Liegenschaft.

Beispiel: Im Kanton Zürich besteht seit 1952 zugunsten der Gemeinden ein gesetzliches Pfandrecht an Grundstücken zur Sicherstellung der Grundsteuern (Art. 836 ZGB, § 194 lit. e und § 195 EG zum ZGB). Gemäss § 196 EG zum ZGB geht das gesetzliche Pfandrecht zur Sicherstellung der Grundsteuern allen übrigen Pfandrechten vor.

#### Abschliessende Bemerkung:

Die vorgenannten gesetzlichen Pfandrechte haben keinen privilegierten Rang; es gelten die allgemeinen Rangordnungsregeln (Alterspriorität). Die gesetzlichen Pfandrechte werden stets in der Form der Grundpfandverschreibung im Grundbuch eingetragen, wofür keine Pfandrechtsabgaben geschuldet sind.



Antonio Federico | MRICS  
eidg. dipl. Immobilientreuhänder  
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA  
CAS Real Estate Valuation  
MAS Real Estate Management  
MAS Corporate Finance

