

## **Grundpfandrechte**

Ein Grundpfandrecht ist ein beschränktes, dingliches Recht, das dem Berechtigten (Grundpfandgläubiger) die Befugnis einräumt, ein Grundstück zwangsverwerten zu lassen, um aus dem Erlös die Bezahlung der sichergestellten Forderung zu erhalten (vgl. Art. 135 Abs. 1 und 219 SchKG). Der Eigentümer des Pfandobjekts (Pfandgeber) muss nicht identisch mit dem Schuldner der sichergestellten Forderung sein (Art. 824 Abs. 2 ZGB). Das Grundpfandrecht gewährt dem Grundpfandgläubiger jedoch kein Recht auf die Nutzung oder den Gebrauch des Pfandobjektes.

Es können mehrere Grundstücke desselben Eigentümers oder verschiedener Eigentümer unter Solidarhaftung verpfändet werden (Art. 798 ZGB). In jedem Fall sind die Grundstücke genau anzugeben (Art. 797 ZGB). Im Bereich des Bäuerlichen Bodenrechts bestehen Sonder Vorschriften zur Pfandbelastung.

Das Schweizerische Zivilrecht kennt den Schuldbrief (Art. 842 ff. ZGB) und die Grundpfandverschreibung (Art. 824 ff. ZGB).

Die Grundpfandverschreibung dient zur Sicherstellung der Erfüllung einer beliebigen, gegenwärtigen oder zukünftigen oder bloss möglichen Forderung (Art. 824 Abs. 1 ZGB). Die Errichtung einer Grundpfandverschreibung erfolgt grundsätzlich aufgrund eines öffentlich beurkundeten Vertrages mit Eintragung und Publikation im Grundbuch. Mit Erfüllung der Forderung geht das Pfandrecht von Gesetzes wegen unter und ist im Grundbuch zu löschen (Art. 826 ZGB).

Beim Schuldbrief werden eine Forderung und ein Pfandrecht begründet (Art. 842 ZGB). Der Schuldbrief kann wahlweise als Registerpfandrecht (Register-Schuldbrief) oder als verbrieftes Wertpapier (Papier-Schuldbrief) ausgestellt werden (Art. 843 ZGB). Als Pfandgläubiger des Register-Schuldbriefs gilt der im Register eingetragene Gläubiger. Beim Papier-Schuldbrief (Inhaber- oder Namensschuldbrief) legitimiert sich der Gläubiger direkt aus dem Papier.

Neben dem verbrieften bzw. papierlosen Schuldbrief besteht meist ein Grundverhältnis (z.B. Hypothekarvertrag, Baukreditvertrag, etc.), für das Pfandrecht als Sicherheit auf einen Geldgeber (z.B. Bank) übertragen wird (Art. 846 ZGB). Verzinsung, Abzahlungstermine, Amortisationen, Kündigungsfristen und weitere Einzelheiten des Kredits werden in diesem Grundverhältnis geregelt. Mit Tilgung sämtlicher Schulden aus dem Grundverhältnis ist der verbrieft bzw. papierlose Schuldbrief auf den Eigentümer zu übertragen (Art. 853 ZGB). Das Pfandrecht geht erst mit Entkräftung unter (Art. 855 und 865 ZGB).

Wir beraten Sie im Bereich der Grundpfandrechte gerne, erläutern Ihnen die geltende Bankenpraxis zur Kreditsicherung im Hypothekarwesen, weisen auf die gesetzlichen Pfandrechte hin und bereiten die gewünschten Verträge und Urkunden für Sie vor.