

# Grundpfandrecht

In der Schweiz gibt es drei Arten des Grundpfandes (Art. 793 ff. ZGB):

1. Die Grundpfandverschreibung (Art. 824 ff. ZGB) dient ausschliesslich zur Sicherung einer Forderung und wird nicht als Wertpapier ausgestellt.

2. Der Schuldbrief (Art. 842 ff. und 854 ff. ZGB) dient ebenfalls zu Sicherungszwecken. Da er als Wertpapier ausgestellt wird, ermöglicht er jedoch auch weniger komplizierte Rechtsgeschäfte über den Wert des verpfändeten Bodens.

3. Die Gült (Art. 847 ff. und 854 ff. ZGB) hat in der Praxis so gut wie keine Bedeutung mehr und kann seit dem 1. Januar 2012 nicht mehr errichtet werden. Mit ihr ist im Gegensatz zu den anderen beiden Pfandrechten keine persönliche Haftung des Schuldners verbunden; dieser haftet ausschliesslich mit dem verpfändeten Grundstück. Für die Gült wird wie für den Schuldbrief ein Pfandtitel (d.h. ein Wertpapier) ausgestellt.

Alle Grundpfandrechte werden, wie die anderen beschränkten dinglichen Rechte an Grundstücken und das Grundeigentum, im Normalfall ins Grundbuch eingetragen. Wird die gesicherte Forderung nicht erfüllt, so kann der Gläubiger im Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren das Pfand verwerten lassen und sich aus dem Ergebnis bezahlt machen.

Neben dem Modell des Schuldbriefes, der im Grundbuch eingetragen und als Wertpapier

ausgestellt wird («Papier-Schuldbrief»), existiert seit dem 1. Januar 2012 ein «papierloser» Schuldbrief («Register-Schuldbrief»). Durch das Wegfallen des Wertpapiers soll die Handhabung einfacher und günstiger sein als beim Papier-Schuldbrief.

Neben den eigentlichen Grundpfandrechten gibt es noch die Grundlasten, welche Eigenschaften der Grundpfandrechte und der Dienstbarkeiten miteinander verbinden: Es wird der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet (Art. 782 ff. ZGB).

## Praktische Anwendung beim Erwerb?

Wer sich für ein Kaufobjekt interessiert, muss sich selten selber um die Errichtung der Schuldbriefe kümmern, denn den Kaufinteressierten stehen Fachleute zur Seite. Der Notar, die finanzierende Bank und der SVIT-Immobilienvermarkter/Makler beraten den Käufer neutral und umfassend. Bei Umbauten, kann neues Fremdkapital, mittels einer Aufstockung der eigenen Hypothek, aufgenommen werden. Damit die Bank das zusätzliche Kapital sichern kann, benötigen Sie einen zusätzlichen Schuldbrief, mindestens im Wert des zusätzlichen Fremdkapitals.

Fragen Sie die SVIT-Immobilien-Fachleute – wir beraten Sie gerne.

