



[LS 211.1]

**Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 /  
Anpassung an Art. 836 ZGB; gesetzliche Grundpfandrechte kantonalen Rechts**

A. Ausgangslage

Mit Bundesgesetz vom 11. Dez. 2009 (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), in Kraft seit 1. Januar 2012, wurde u.a. Art. 836 ZGB (SR 210), der die gesetzlichen Grundpfandrechte kantonalen Rechts regelt, geändert (AS 2011 4637; BBl 2007 5283). Die frühere Fassung von Art. 836 ZGB überliess die Rechtsetzung in diesem Bereich weitestgehend den Kantonen. Im ZGB festgelegt war lediglich, dass ein Eintrag ins Grundbuch nicht Voraussetzung der Gültigkeit eines öffentlich-rechtlichen Grundpfandrechts war. Die seit dem 1. Januar 2012 geltende Fassung des ZGB enthält demgegenüber gewisse Grundsätze für die gesetzlichen Grundpfandrechte des kantonalen Rechts. Gemäss Art. 836 Abs. 1 ZGB entstehen Pfandrechte für Forderungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem belasteten Grundstück stehen, mit der Eintragung in das Grundbuch. Entstehen Grundpfandrechte von mehr als Fr. 1000 gestützt auf kantonales Recht ohne Eintrag ins Grundbuch, legt Art. 836 Abs. 2 ZGB fest, dass die Forderung, auf der das Grundpfandrecht beruht, gutgläubigen Dritten nach Ablauf gewisser Fristen nur entgegengehalten werden kann, wenn ein Eintrag im Grundbuch erfolgt. Die Frist für die Eintragung beträgt vier Monate ab Fälligkeit der Forderung oder längstens zwei Jahre ab deren Entstehung. Grundpfandrechte für Forderungen bis Fr. 1000, die gestützt auf kantonales Recht ohne Grundbucheintrag entstehen, gelten demgegenüber auf unbeschränkte Zeit weiter. Zusätzlich legt das ZGB fest, dass diese Grundpfandrechte gegenüber der ursprünglichen Schuldnerin oder dem ursprünglichen Schuldner oder einer bösgläubigen Erwerblerin oder einem bösgläubigen Erwerber des Grundstücks auch nach Ablauf der Eintragsfrist noch geltend gemacht werden können. Gestützt auf Art. 836 Abs. 3 ZGB sind die Kantone berechtigt, einschränkendere Regelungen zu erlassen.

Die bundesrechtliche Regelung unterscheidet sich vom geltenden kantonalen Recht gemäss § 194 f. des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (EG ZGB; LS 230). Dieses sieht, je nach Art des gesetzlichen Pfandrechts, unterschiedliche Regelungen vor (§ 195 EG ZGB):

- Für Pfandrechte gestützt auf das Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991 (WWG; LS 724.11) und das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) gilt zusätzlich zur Bundesregelung die kantonale Sonderregelung gemäss § 194 lit. c und f EG ZGB<sup>1</sup>. Danach *erlöscht* das Pfandrecht, wenn nicht in-  
nert sechs Monaten nach der Fälligkeit der Forderung ein Grundbucheintrag erfolgt. Vom vierten bis zum sechsten Monat nach der Fälligkeit oder spätestens zwei Jahre nach Entstehung der Forderung besteht gestützt auf Bundesrecht eine Ein-

---

<sup>1</sup> Mit Vorlage 5164 (Wassergesetz) wird § 194 lit. c EG ZGB geändert und lit. f aufgehoben.



redemöglichkeit gutgläubiger Dritter gegen das Pfandrecht, falls die Forderung Fr. 1000 übersteigt; sechs Monate nach Fälligkeit der Forderung erlöscht das Pfandrecht unabhängig vom Betrag gemäss kantonalem Recht.

- Für Pfandrechte gestützt auf das Steuergesetz vom 8. Juni 1997 (StG; LS 631.1) gilt zusätzlich zur Bundesregelung gilt die kantonale Sonderregelung gemäss § 194 lit. e EG ZGB (Pfandrechte der Gemeinden für Grundsteuern). Danach erlöschen diese Pfandrechte, wenn innert drei Jahren nach der Handänderung keine Eintragung ins Grundbuch erfolgt. Falls keine Eintragung innert vier Monaten nach Fälligkeit bzw. zwei Jahren nach der Handänderung erfolgt, besteht gemäss Bundesrecht eine Einredemöglichkeit für gutgläubige Dritte. Zudem erlöschen die Pfandrechte drei Jahre nach Fälligkeit gemäss kantonalem Recht.
- Für Pfandrechte gestützt auf §§ 45-140 das Landwirtschaftsgesetz vom 2. September 1979 (LG; LS 910.1) gilt zusätzlich zur Bundesregelung die kantonale Sonderregelung gemäss § 194 lit. g EG ZGB<sup>2</sup> (Pfandrechte für die Ansprüche zugunsten von öffentlich-rechtlichen Genossenschaften und vertraglich zusammengeschlossenen Grundeigentümer, die gemeinschaftlich eine Verbesserungsmassnahme durchführen oder ein geschaffenes Werk unterhalten oder betreiben, gegen die Beteiligten). Danach erlischt das Pfandrecht, wenn nicht innert zwei Jahren nach Fälligkeit ein Grundbucheintrag erfolgt. Falls keine Eintragung innert vier Monaten nach Fälligkeit bzw. zwei Jahren nach der Handänderung erfolgt, besteht gemäss Bundesrecht eine Einredemöglichkeit für gutgläubige Dritte. Zudem erlöscht das Pfandrecht zwei Jahre nach Fälligkeit der Forderung gemäss kantonalem Recht.

Zweck sowohl der bundesrechtlichen als auch der kantonalrechtlichen Regelung ist der Schutz gutgläubiger Dritter, die das Grundstück erwerben, im Zusammenhang mit nicht im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechten. Grundpfandrechte, die ohne Eintrag entstehen, sollen innert bestimmter Fristen im Grundbuch eingetragen werden um ihre (volle) Wirkung zu erhalten. Werden diese Fristen verpasst, so verliert die Gläubigerin oder der Gläubiger gestützt auf die Regelung im Kanton Zürich in gewissen Fällen sämtliche Rechte aus dem Pfandrecht (d.h. auch gegenüber dem ursprünglichen Schuldner), während gestützt auf die Regelung des Bundesrechts das Pfandrecht seine Wirkung nur gegenüber gutgläubigen Dritten verliert.

Vor der Änderung von Art. 836 ZGB war die differenzierte kantonale Lösung durchaus sinnvoll. Die Änderung des Bundesrechts hat zur Folge, dass neben den kantonalrechtlichen Fristen auch die bundesrechtlichen Fristen gelten, was zur Folge hat, dass die Regelungen, die verschiedene bundes- und kantonalrechtliche Fristen, bundesrechtliche Einreden und kantonalrechtliche Erlöschungsfristen umfasst, unübersichtlich geworden sind. Zwar könnte die kantonale Regelung beibehalten werden, da sie als Rechtsfolge für den unterlassenen Grundbucheintrag das Erlöschen des Grundpfandrecht knüpft und nicht – wie der Bund – eine blosser Einredemöglichkeit. Eine derart strengere kantonale Regelung ist gemäss Art. 836 Abs. 3 ZGB zulässig. Zudem sieht die kantonale Regelung keinen Mindestbetrag von Fr. 1000 vor, weshalb nach kantonalem Recht auch gesetzliche Grundpfandrechte von weniger als Fr. 1000 nach Ablauf

---

<sup>2</sup> Mit Vorlage 5164 (Wassergesetz) wird § 194 lit. g EG ZGB zu § 194 lit. f EG ZGB.



bestimmter Fristen erlöschen. Das Regelungsgeflecht aus bundesrechtlichen und kantonalrechtlichen Bestimmungen ist aber kompliziert und es besteht keine eigentliche Notwendigkeit dafür, da die bundesrechtliche Lösung, die den gutgläubigen Dritten, der die Liegenschaft erwirbt, schützt, den ursprünglichen Schuldner und bösgläubige Dritte aber nicht (diesen steht keine Einrede zu), sachlich angemessen erscheint.

#### B. Gesetzesänderung

Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass eine Kantonale Regelung der Grundpfandrechte in Abweichung von der Bundesrechtlichen Lösung nicht notwendig ist. Gesetzlich festzuhalten ist lediglich, dass die gesetzlichen Pfandrechte zu ihrer Entstehung keiner Eintragung bedürfen (bisheriger § 195 Satz 1 EG ZGB). Zusätzlich ist – im Sinne einer strengeren Regelung als derjenigen von Art. 836 Abs. 3 ZGB – die bundesrechtliche Regelung auf alle gesetzlichen Pfandrechte auszudehnen, unabhängig vom Forderungsbetrag. Dies entspricht der bisherigen kantonalen Lösung, die keine Mindestbeträge für die Eintragungspflicht vorsieht. Dies erscheint sinnvoll, da sonst gesetzliche Pfandrechte über Beträge von weniger als Fr. 1000 ihre Wirkung auch gegenüber gutgläubigen Dritten auf unbeschränkte Zeit behalten würden.