

BGE 116 II 583

Bundesgericht (BGE), 1990-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_116_II_583

FR: ATF 116 II 583

IT: DTF 116 II 583

Regeste

Regeste Bundesbeschluss über eine Pfandbelastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke vom 6. Oktober 1989 (BBPG; SR 211.437.3). Art. 4 Abs. 2; Belastungsgrenze für Eigentümerschuldbriefe, wenn Neu- oder Umbauten geplant sind. Sind auf der Liegenschaft Neu- oder Umbauten geplant und soll die Pfandbelastungsgrenze im Sinne von Art. 4 Abs. 2 BBPG bereits vor der Realisierung der entsprechenden Mehrwerte erhöht werden, so ist im Falle von Eigentümerschuldbriefen der Kostenvoranschlag vom künftigen Darlehensgeber anzuerkennen, dem der Schuldbrief nach der Errichtung ausgehändigt werden soll.

Regeste Arrêté fédéral concernant une charge maximale en matière d'engagement des immeubles non agricoles du 6 octobre 1989 (AFCM; RS 211.437.3). Art. 4 al. 2; charge maximale pour les cédulas hypothécaires de propriétaire lorsque des nouvelles constructions ou des transformations sont projetées. Lorsque des nouvelles constructions ou des transformations sont projetées sur un bien-fonds et que la charge maximale, au sens de l'art. 4 al. 2 AFCM, doit être augmentée déjà avant la réalisation des plus-values correspondantes, le devis des frais prévus doit être, s'agissant de cédulas hypothécaires de propriétaire, admis par le futur prêteur à qui la cédula doit être remise après les travaux.

Regesto Decreto federale concernente un limite d'aggravio di pegni su fondi non agricoli, del 6 ottobre 1989 (DFLA; RS 211.437.3). Art. 4 cpv. 2; limite di aggravio per le cartelle ipotecarie del proprietario quando siano progettate nuove costruzioni o trasformazioni. Ove siano progettate su di un fondo nuove costruzioni o trasformazioni e il limite di aggravio, ai sensi dell'art. 4 cpv. 2 DFLA, debba essere aumentato già prima della realizzazione del corrispondente maggior valore, il preventivo, nel caso di cartelle ipotecarie del proprietario, va riconosciuto dal futuro mutuante a cui la cartella ipotecaria sarà consegnata dopo i lavori.

Erwägungen

E. 2

Nach Art. 4 Abs. 1 BBPG entspricht die Belastungsgrenze vier Fünfteln des Verkehrswertes. Nach Absatz 2 der gleichen Bestimmung gilt als Verkehrswert der beurkundete Erwerbspreis oder die amtliche Schätzung nach Art. 843 ZGB. Sind Neu- oder Umbauten geplant, so sind die vom Darlehensgeber anerkannten Kosten nach Voranschlag hinzuzurechnen. BGE 116 II 583 S. 585 a) Im vorliegenden Fall ist streitig, welche Bedeutung dieser Bestimmung hinsichtlich der Errichtung von Eigentümerschuldbriefen zukommt. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, für die Errichtung eines Eigentümerschuldbriefes müsse es genügen, dass der Grundeigentümer selber den Voranschlag für die Baukosten anerkenne, weil dieser bei einem solchen Schuldbrief sowohl Darlehensgeber als auch Darlehensnehmer sei. Im angefochtenen Entscheid wird

demgegenüber ausgeführt, der Gesetzgeber sei beim Erlass von Art. 4 Abs. 2 BBPG keineswegs davon ausgegangen, dass Darlehensgeber und Darlehensnehmer identisch sein könnten, weil ein solches Schuldverhältnis gemäss Art. 118 OR durch Vereinigung untergehe. Die Errichtung von Eigentümerschuldbriefen werde durch Art. 4 Abs. 2 BBPG aber nicht ausgeschlossen. In einem solchen Fall müsse jedoch der mit dem Eigentümer nicht identische Darlehensgeber und zukünftige Pfandgläubiger, an den der Titel nach seiner Errichtung übertragen werden soll, die Kosten gemäss Voranschlag anerkennen. b) Solange sich ein Eigentümerschuldbrief im Besitze des Eigentümers des verpfändeten Grundstücks befindet, führen die darin verurkundete Forderung ebenso wie das Grundpfandrecht lediglich eine formelle Existenz, da dem Grundeigentümer sowohl die Schuldner- als auch die Gläubigereigenschaft zukommt. Erst wenn der Schuldbrief in die Hand eines Dritten gerät, kann die Schuldbriefforderung wirklich zur Entstehung gelangen, weil erst dann die Schuldner- und die Gläubigereigenschaft auseinanderfallen (BGE 115 II 151 , 107 III 133 E. 4). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kann daher der Grundeigentümer vor der Weitergabe des Eigentümerschuldbriefes nicht als sein eigener Darlehensgeber betrachtet werden, der im Sinne von Art. 4 Abs. 2 BBPG den Voranschlag für die Baukosten anerkennen kann. Ein solches Vorgehen gäbe zudem keinerlei Gewähr dafür, dass die Grundpfandbelastung wirklich der Ausführung der im Kostenvoranschlag aufgeführten Bauarbeiten dient. Vielmehr könnten auf diese Weise ohne jegliche Kontrolle Eigentümerschuldbriefe errichtet werden, ohne dass der Wert des belasteten Grundstücks durch die Ausführung von Bauvorhaben wirklich vermehrt würde. Dies aber widerspräche ganz offensichtlich dem Zweck der Einführung einer Belastungsgrenze für nichtlandwirtschaftliche Grundstücke. Der Umstand, dass bei Eigentümerschuldbriefen bis zu deren Weitergabe zunächst kein Gläubiger vorhanden ist, muss der BGE 116 II 583 S. 586 Errichtung solcher Schuldbriefe im Hinblick auf beabsichtigte Bauvorhaben allerdings nicht entgegenstehen. In einem solchen Fall muss aber der Baukosten-Voranschlag vom Darlehensgeber anerkannt werden, in dessen Besitz der Schuldbrief nach der Errichtung übergehen soll. Dies hat der Regierungsrat des Kantons Thurgau richtig erkannt. Entgegen seiner Auffassung heisst das aber nicht, dass das Verfahren nach Art. 4 Abs. 2 BBPG bei der Errichtung von Eigentümerschuldbriefen deswegen nicht anwendbar sei (für Unanwendbarkeit des Verfahrens auch RENÉ BIBER, in: Dringliches Bodenrecht, Handbuch zu den befristeten Bodenrechtsbeschlüssen, S. 86). Die Anerkennung durch den künftigen Darlehensgeber lässt sich vielmehr mit dem Wortlaut des Bundesbeschlusses ohne weiteres vereinbaren und entspricht dem mit Art. 4 Abs. 2 BBPG verfolgten Zweck, dass die Belastungsgrenze von vier Fünfteln des Verkehrswerts nicht - oder zumindest nur vorübergehend bis zur Verwirklichung der geplanten Neu- oder Umbauten - überschritten wird. Das Erfordernis einer solchen Anerkennung beeinträchtigt die Errichtung von Eigentümerschuldbriefen gemäss Art. 859 Abs. 2 ZGB hingegen nicht; es schaltet dieses Mittel zur Kreditbeschaffung somit nicht unnötigerweise aus. Inwiefern durch das Erfordernis, den Kostenvoranschlag vom künftigen Darlehensgeber anerkennen zu lassen, Rechtsungleichheiten entstehen sollen, wie die Beschwerdeführerin geltend macht, ist im übrigen nicht ersichtlich. Diese Auffassung wird in der Beschwerdeschrift denn auch nicht näher begründet. c) Unter Darlehensgeber im Sinne von Art. 4 Abs. 2 BBPG ist somit im Falle von Eigentümerschuldbriefen der in Aussicht genommene Kreditgeber zu verstehen, dem der Schuldbrief nach seiner Errichtung ausgehändigt werden soll. Der Grundeigentümer, der im Hinblick auf ein Bauvorhaben einen Eigentümerschuldbrief errichten will, hat deshalb eine Anerkennung des Kostenvoranschlages durch den künftigen

Darlehensgeber und Erwerber des Schuldbriefes beizubringen. Er muss sich also schon vor der Schuldbrieferrichtung darum kümmern, an wen er den Titel im Zusammenhang mit der Kreditaufnahme weitergeben will.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.