

## **BGE 85 I 32**

Bundesgericht (BGE), 1959-02-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_85\\_I\\_32](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_85_I_32)

FR: ATF 85 I 32

IT: DTF 85 I 32

### **Regeste**

Regeste Eigentumsгарantie. Ein Kanton, der im Rahmen von Art. 836 ZGB für gewisse öffentlich-rechtliche Forderungen (hier: die zürch. Grundstückgewinnsteuer) ein gesetzliches Grundpfandrecht mit Vorrang vor allen andern Grundpfandrechten einführt, verletzt keine wohlerworbenen Rechte der Inhaber der vom Eigentümer errichteten Grundpfandrechte.

Regeste Garantie de la propriété. Le canton, qui, dans les limites de l'art. 836 CC, introduit, pour certaines créances de droit public (ici: impôt zurichois sur les bénéfices immobiliers), une hypothèque légale privilégiée par rapport à toutes autres hypothèques, ne viole aucun des droits acquis du titulaire des droits de gage immobiliers accordés par le propriétaire.

Regesto Garanzia della proprietà. Se un Cantone, entro i limiti dell'art. 836 CC, introduce, per determinati crediti di diritto pubblico (nella fattispecie: imposta zurigana sul plusvalore immobiliare), un'ipoteca legale privilegiata rispetto a tutte le altre ipoteche, esso non viola nessun diritto acquisito dei titolari di pegni immobiliari costituiti dal proprietario.

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Die Eigentumsгарantie nach Art. 4 zürch. KV gewährleistet dem Bürger den Schutz seiner wohlerworbenen Privatrechte. Eingriffe des Staates und der Gemeinden in solche Rechte sind mit der Eigentumsгарantie nur vereinbar, wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und, sofern sie in der Wirkung einer Enteignung gleichkommen, gegen Entschädigung erfolgen ( BGE 82 I 161 Erw. 2 mit Verweisungen, BGE 84 I 172 Erw. 3). Das Obergericht hat angenommen, dass diese Voraussetzungen im vorliegenden Falle erfüllt seien und der dem gesetzlichen Grundpfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer in § 194 lit. e in Verbindung mit § 196 EG eingeräumte Vorrang vor den übrigen Grundpfandrechten daher einen zulässigen Eingriff in diese Rechte darstelle. Die Beschwerdeführerinnen machen demgegenüber geltend, das Obergericht habe das Vorliegen einer der genannten Voraussetzungen, nämlich eines haltbaren öffentlichen Interesses für den Eingriff in ihre Rechte, zu Unrecht, ja willkürlich bejaht. Dabei gehen sie, wie schon das Obergericht, ohne weiteres davon aus, dass nicht nur ihre Schuldbriefforderungen und die diese sichernden Pfandrechte wohlerworbene Rechte seien, sondern auch der diesen Pfandrechten gemäss der Grundbucheintragung zukommende Rang. Das versteht sich indessen keineswegs von selbst, sondern ist zu prüfen, und zwar von Amtes wegen, da davon abhängt, ob sich die Beschwerdeführerinnen überhaupt auf die Eigentumsгарantie berufen können. Die subjektiven Rechte, die sie geltend machen, gehören dem Privatrecht an; es handelt sich um Pfandrechte, d.h. beschränkte dingliche

Rechte, deren Gehalt vor allem durch die Privatrechtsordnung bestimmt wird. Die Eigentumsgarantie schützt solche Rechte nur mit dem Inhalt BGE 85 I 32 S. 37 und Umfang, den sie nach der jeweiligen objektiven Rechtsordnung, auf der sie beruhen, haben (vgl. KIRCHHOFER, Eigentumsgarantie, ZSR 1939 S. 140; GYGI, Über die Eigentumsgarantie, MBVR 1959 S. 258 c). Dass der Rang der Grundpfandrechte ein wohlerworbenes Recht darstelle, wird im angefochtenen Entscheid aus Art. 813 ZGB abgeleitet. Der Grundsatz der festen Pfandstellen, den diese Bestimmung aufstellt, und das sich hieraus ergebende Rangverhältnis unter verschiedenen Grundpfandrechten am gleichen Grundstück gelten jedoch nur für die durch den Eigentümer begründeten vertraglichen, nicht dagegen für die gesetzlichen Grundpfandrechte. Das ZGB selber kennt solche gesetzlichen Pfandrechte und gibt ihnen den Vorrang vor allen andern im Grundbuch eingetragenen Grundpfändern und sonstigen Belastungen (Art. 808 Abs. 3, 810 Abs. 2, 820/21 ZGB). Ferner behält Art. 836 ZGB ausdrücklich die gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechtes aus öffentlich-rechtlichen Verhältnissen vor, und zwar in der Meinung, dass das kantonale Recht ihnen den Rang zuweise und damit auch den Vorrang vor andern Grundpfandrechten einräumen könne (LEEMANN N. 9 zu Art. 813 und N. 15 zu Art. 836 ZGB ; HOMBERGER N. 24 zu Art. 972 ZGB ). Der Rang, den ein Grundpfandrecht bei der Errichtung durch den Grundeigentümer erhält, wird ihm somit nach den Vorschriften des ZGB selber nicht unbedingt verliehen, sondern nur unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der gesetzlichen Pfandrechte, insbesondere auch derjenigen des kantonalen öffentlichen Rechts. Dieser Vorbehalt gilt nicht nur für die gesetzlichen Pfandrechte, die in einem im Zeitpunkt der Errichtung vertraglicher Pfandrechte schon in Kraft stehenden kantonalen Gesetz vorgesehen sind, sondern auch für solche, die das kantonale Recht erst später einführt. Das ZGB beschränkt die Befugnisse der Kantone in dieser Beziehung nicht. Art. 836 ZGB lässt lediglich für die gesetzlichen Pfandrechte des kantonalen Rechts nur die Form der Grundpfandverschreibung zu und fordert eine Beziehung der BGE 85 I 32 S. 38 pfandgesicherten Forderung zum Grundstück, setzt aber, wie schon die II. Zivilabteilung in der vorliegenden Streitsache festgestellt hat, dem kantonalen Recht in bezug auf die Höhe der Pfandforderung oder den Rang des Pfandrechts und auch sonst keine Schranken ( BGE 84 II 100 Erw. 2). Der kantonale Gesetzgeber kann daher für gewisse öffentlich-rechtliche Forderungen ein gesetzliches Grundpfandrecht mit Vorrang vor allen andern Pfandrechten einführen, ohne auf die in diesem Zeitpunkt bereits bestehenden vertraglichen Pfandrechte Rücksicht zu nehmen. Es gehört demnach zum Wesen der durch den Grundeigentümer gemäss ZGB begründeten Grundpfandrechte, dass sie nicht einen absolut festen, beständigen und unverrückbaren Rang einnehmen; ihr Rang steht vielmehr unter dem Vorbehalt der gesetzlichen Pfandrechte insbesondere auch des kantonalen öffentlichen Rechtes. Dass dies eine gewisse Rechtsunsicherheit zur Folge haben und den Wert der vertraglichen Pfandrechte unter Umständen beeinträchtigen kann, ist nicht zu verkennen und in der Rechtslehre nicht übersehen worden (vgl. E. HUBER, Erläuterungen zum Vorentwurf 1900, 2. Aufl. S. 187/88; ROSSEL et MENTHA, Manuel du droit civil suisse, 2e éd. III p. 168/69; TUOR, Das schweiz ZGB § 102 III b). Dieser Mangel liegt jedoch in der Rechtsnatur der vertraglichen Pfandrechte, wie sie das ZGB geschaffen hat. Wenn daher der zürcherische Gesetzgeber in dem von Art. 836 ZGB gezogenen Rahmen ein gesetzliches Pfandrecht für die Grundstücksgewinnsteuer der Gemeinden eingeführt hat, das den ersten Rang einnimmt und den die Schuldbriefe der Beschwerdeführerinnen sichernden Pfandrechten vorgeht, so können dadurch keine wohlerworbenen Rechte der Beschwerdeführerinnen verletzt worden sein. Da ihre vertraglichen Pfandrechte nach

Massgabe des ZGB unter Vorbehalt solcher gesetzlicher Pfandrechte begründet worden sind, können sie sich der Nachstellung ihrer Schuldbriefe hinter diese Pfandrechte nicht widersetzen. Es standen ihnen inbezug auf das Rangverhältnis ihrer Schuldbriefe zum BGE 85 I 32 S. 39 gesetzlichen Pfandrecht nie subjektive wohlerworbene Rechte zu, die durch den Erlass von § 1941it. e EG (in der Fassung gemäss § 201 StG ) hätten verletzt werden können, weshalb ihre Berufung auf die Eigentumsgarantie unbegründet ist. Dispositiv

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