

# **OW\_GERICHTE VVGE 2001/02 Nr. 8 vom 30. Januar 2001**

OW Obergericht, 2001-01-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow\\_gerichte\\_VVGE\\_2001\\_02\\_Nr\\_8](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_2001_02_Nr_8)

FR: OW\_GERICHTE VVGE 2001/02 Nr. 8 du 30 janvier 2001

IT: OW\_GERICHTE VVGE 2001/02 Nr. 8 del 30 gennaio 2001

## **Regeste**

VVGE 2001/02 Nr. 8, S. 27: Art. 824 Abs. 1 und Art. 825 Abs. 1 ZGB; Art. 66 GBV Die Pfandrechtserneuerung einer Grundpfandverschreibung ist auf Anmeldung hin mit Datum und Belegnummer im Hauptbuch beim entsprechenden Pfandrechtsnachtrag ei

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Am 18. Dezember 1995 errichtete F. auf Parzelle X eine Kapitalgrundpfandverschreibung im ersten Rang im Betrag von Fr. 300 000.-- zu Gunsten von E. Diese zederte die der Grundpfandverschreibung zu Grunde liegende Forderung samt Pfandrecht und allen Nebenrechten am 25. März 1996 unwiderruflich und vorbehaltlos an die S. Am 1. Juli 1997 errichtete F. auf der nämlichen Parzelle im zweiten Rang eine weitere Kapitalgrundpfandverschreibung im Betrag von Fr. 150 000.-- zu Gunsten der S. F. verkaufte das Grundstück am 5. November 1999 zu einem Preis von Fr. 650 000.-- an A. Der Kaufpreis wurde getilgt mit der Zahlung von Fr. 350 000.-- an den Verkäufer und der Ablösung der Grundpfandschuld bei der S. im Umfang von Fr. 300 000.-- durch die L. Gleichzeitig wurden die beiden zu Gunsten der S. bestehenden Grundpfandverschreibungen an die L. zediert.

### **E. 2**

Am 21. Dezember 1999 schlossen A. und L. einen öffentlich beurkundeten Vertrag über die Anpassung eines Grundpfandrechts (Pfandrechtserneuerung). Am 22. Dezember 1999 meldete der beauftragte Notar die Pfandrechtserneuerung zur Eintragung ins Grundbuch an. Mit Mitteilung vom gleichen Tag gab der Grundbuchverwalter den Parteien Kenntnis davon, dass die Anmeldung abgewiesen werde. Zur Begründung führte er aus, die Pfandrechtserneuerung stelle keinen Tatbestand für eine Eintragung dar. Das Grundbuchamt könne die Urkunde vom 21. Dezember 1999 bloss als Aktenergänzung entgegen nehmen, nicht aber als Grundlage für einen Grundbucheintrag.

### **E. 3**

Am 13. Dezember 1999 trat die S. ihre Forderung von Fr. 300 000.-- gegenüber A. zusammen mit den beiden Grundpfandverschreibungen über Fr. 300 000.-- und Fr. 150 000.-- an die Beschwerdeführerin ab. In der Folge vereinbarten A. und die Beschwerdeführerin mit öffentlicher Urkunde vom 21. Dezember 1999, die beiden Grundpfandverschreibungen in den Beträgen von Fr. 300 000.-- und Fr. 150 000.-- zu erneuern. Diese erneute Vollbelehnung soll der Beschwerdeführerin Sicherheit bieten für die durch Zession übernommene sowie für alle anderen Forderungen, die ihr gegenüber der Pfandgeberin aus der Geschäftsbeziehung gegenwärtig zustehen oder in einem späteren Zeitpunkt zustehen werden. Gemäss Ziff. 4 der öffentlichen Urkunde vom 21. Dezember

1999 kann es sich dabei um Forderungen aus Darlehen, Kontokorrent, Baukredit, Konsolidierung eines Baukredits, um Schadenersatzansprüche oder um Forderungen aus irgend einem anderen Rechtsgrund im Rahmen der geschäftlichen Beziehungen mit der Beschwerdeführerin handeln. Ferner wurde vereinbart, dass diese beiden Grundpfandverschreibungen nicht untergehen, solange die Beschwerdeführerin mit der Pfandgeberin Geschäftsbeziehungen unterhält, selbst wenn ihr zeitweise keine Forderungen gegen die Pfandgeberin zustehen. Nach dem Gesagten boten die beiden Grundpfandverschreibungen vor Abfassen der öffentlichen Urkunde vom 21. Dezember 1999 lediglich Sicherheit für die auf Grund der Abtretung erworbene Forderung von Fr. 300 000.--, welche auf einem Rechtsverhältnis zwischen der S. und dem Rechtsvorgänger der heutigen Grundeigentümerin beruhte. Nun sollen diese wieder für den ganzen im Grundbuch eingetragenen Betrag von insgesamt Fr. 450 000.-- und im Sinne eines Generalpfandes auch für Forderungen Sicherheit leisten, die nichts mehr mit dem ursprünglichen Vertragsverhältnis zu tun haben, sondern direkt auf einem Vertragsverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der heutigen Grundeigentümerin beruhen. Aus diesem Grund bedurfte die Pfandrechtserneuerung wie erwähnt der öffentlichen Beurkundung (BGE 108 II 47, Erw. 3; LGVE 1995 I Nr. 18, Erw. c).

4.1 Die Prüfungsbefugnis (Kognition) des Grundbuchverwalters und seiner Aufsichtsbehörden erstreckt sich auf das Verfügungsrecht des Anmeldenden und auf den vorgelegten Rechtsgrund (Art. 965 ZGB); sie ist jedoch enger als die Kognition des Zivilrichters. Hinsichtlich des Rechtsgrundes muss der Grundbuchverwalter vor allem prüfen, ob die Formerfordernisse erfüllt sind. Dagegen hat er sich grundsätzlich nicht um den materiellen Bestand des Rechtsverhältnisses zu kümmern, sondern hat eine Anmeldung nur dann abzuweisen, wenn sich diese auf einen offensichtlich nichtigen Rechtstitel stützt. Ferner muss der Grundbuchverwalter prüfen, ob das angemeldete Recht sich seiner Natur nach zur Aufnahme ins Grundbuch eignet. Die Eintragung eines nicht eintragungsfähigen Rechts ist zu verweigern (BGE 119 II 17, Erw. 2a). Die inhaltliche Ausgestaltung der Grundpfandrechte ist, dem Grundsatz der Typenfixierung (vgl. Art. 793 ZGB) folgend, weitestgehend gesetzlich bestimmt. Der Grundbuchverwalter prüft mithin, dass ein zu errichtendes Pfandrecht nur in einer der drei gesetzlich vorgesehenen Formen und mit dem gesetzlich zulässigen Inhalt errichtet wird. Die Eintragung der Grundpfandrechte richtet sich nach Art. 40 der Verordnung betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910 (GBV; SR 211.432.1). Sie werden in einer dafür besonders eingerichteten Spalte des Hauptbuchblattes unter Angabe einer Ziffer oder Litera und der Art des Grundpfandrechts eingetragen. Anzugeben ist der Name des Pfandgläubigers im Zeitpunkt der Pfandbestellung bzw. bei auf den Inhaber lautenden Titeln die Bezeichnung "Inhaber". Ebenfalls eingetragen wird die Pfandsumme und gegebenenfalls der Zinsfuss, für welchen das Pfandrecht Sicherheit bietet. Wie bei der Eintragung der übrigen dinglichen Rechte auch, ist das Datum der Eintragung und der Hinweis auf die Belege anzugeben (vgl. Bettina Deillon-Schegg, Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragungsverfahren, Diss. Zürich 1997, S. 202 und 214).

4.2 Im vorliegenden Fall geht es allerdings nicht um die erstmalige Errichtung einer Grundpfandverschreibung, sondern um eine Pfandrechtserneuerung, mit welcher eine Generalpfand- und Wiederbelehnungsklausel bis zum im Grundbuch eingetragenen Kapitalbetrag von Fr. 450 000.-- zu Gunsten der Beschwerdeführerin als neuer Gläubigerin der abgetretenen Forderung statuiert wurde. Zur Frage, wie dieser Fall grundbuchlich zu behandeln ist, enthält weder das ZGB noch die GBV eine ausdrückliche Regelung. Immerhin steht fest, dass die Übertragung der

Forderung, für die eine Grundpfandverschreibung errichtet ist, zu ihrer Gültigkeit keiner Eintragung in das Grundbuch bedarf (Art. 835 ZGB). Die Übertragung einer durch eine Grundpfandverschreibung gesicherten Forderung richtet sich nach den Vorschriften der Abtretung (Art. 164 ff. OR). Mit der schriftlichen Forderungsabtretung geht auch das Grundpfandrecht (als Nebenrecht) an den neuen Gläubiger über. Der Wechsel des Grundpfandgläubigers vollzieht sich ausserhalb des Grundbuches (BGE 87 III 69). Art. 66 Abs. 1 GBV bestimmt denn auch, dass der Übergang des Gläubigerrechts aus Grundpfandforderungen im Grundbuch nicht eingetragen werden kann. Hingegen ist der neue Gläubiger auf entsprechendes Gesuch hin ins Gläubigerregister (Art. 108 Abs. 1 Bst. b GBV) aufzunehmen oder auf dem Hauptbuchblatt in der Abteilung Grundpfandrechte einzutragen (Art. 66 Abs. 2 GBV). Die Beschwerdeführerin wurde mittels Zession seitens der S. Gläubigerin einer Forderung im Umfang von Fr. 300 000.--. Als Nebenrechte boten die beiden Grundpfandverschreibungen somit im Zeitpunkt der Abtretung (und seither) auch nur für diesen Betrag dingliche Sicherheit. Damit die Pfandhaft wieder bis zum im Grundbuch eingetragenen Betrag von Fr. 450 000.-- und für alle Forderungen der Beschwerdeführerin gegenüber der Eigentümerin besteht, ist die Pfandrechtserneuerung im Grundbuch einzutragen. Die Frage, ob ein solches "Wiederaufleben" der Pfandhaft (hier von Fr. 300 000.-- auf Fr. 450 000.--) möglich ist, braucht weder vom Grundbuchverwalter noch von der Aufsichtsbehörde geklärt zu werden (Erw. 4.1.). Diese Frage würde in einem allfälligen Zivilprozess abschliessend geklärt. Immerhin scheint das Bundesgericht die Zulässigkeit eines Forderungsaustausches sowie der Generalpfand- und Wiederbelehntungsklausel nicht zu bezweifeln (BGE 108 II 48, Erw. 2). Zwar wäre es auch möglich, die beiden bestehenden Pfandrechte zu löschen und eine neue Grundpfandverschreibung im ursprünglichen Betrag von Fr. 450 000.-- zu errichten. Dieses mit zusätzlichen Notariats- und Grundbuchgebühren verbundene Vorgehen hätte für die Beschwerdeführerin allerdings den Nachteil, dass das neue Grundpfandrecht zwar die frei gewordene Pfandstelle einnimmt, nicht aber den ursprünglichen Rang zu den anderen eingetragenen beschränkten dinglichen und den vorgemerkten persönlichen Rechten behalten kann (Trauffer, Die Grundpfandverschreibung im Rechtsverkehr, in: ZBGR 79/1998, S. 18). Mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, die einen Forderungsaustausch und somit ein "Wiederaufleben" der Pfandhaft für zulässig erachtet, sowie der vorherrschenden Praxis, Pfandrechtserneuerungen einzutragen (Erw. 4.3.), besteht indes kein Anlass, auf diesem umständlicheren Vorgehen zu beharren. Es bleibt somit noch darzulegen, in welcher Form die Eintragung der Pfandrechtserneuerung vom 21. Dezember 2000 im Grundbuch zu erfolgen hat.

#### 4.3 Die Eintragung von Pfandrechtserneuerungen ins Grundbuch

ist in den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nicht ausdrücklich geregelt und es fehlen auch diesbezügliche Weisungen des eidgenössischen Amtes für Grundbuch und Bodenrecht (GBA). Indes wurde diese Thematik anlässlich der 3. Tagung der Grundbuchinspektorate und Grundbuchämter der Zentral- und Nordwestschweiz vom 21. März 2000 in Sarnen erörtert. Dabei empfahl der Chef des GBA, Manuel Müller, bei Pfandrechtserneuerungen zumindest das Datum des Vorgangs und den Beleg im Hauptbuch nachzutragen. Eine solche Belegsergänzung wird auch in den Nachbarkantonen Luzern (vgl. auch LGVE 1995 I, Nr. 18, Erw. c) und Nidwalden sowie in Uri eingetragen. Von den übrigen an der Tagung vertretenen Kantonen wurde keine gegenteilige Meinung vertreten (Protokoll der dritten Tagung der Grundbuchinspektorate und Grundbuchämter der Zentral- und Nordwestschweiz vom 21. März 2000 in Sarnen, S. 7). Schliesslich werden auch beim Grundbuchamt des Kreises I

(Sarneraatal) Pfandrechtserneuerungen im Grundbuch beim bestehenden Pfandrecht als Belegsergänzung (oder als Bemerkung) eingetragen, sofern eine entsprechende Anmeldung erfolgt (Kreisschreiben des Grundbuchverwalters I an die Notare vom 28. Juni 1999 und 21. November 2000). Diese Praxis erscheint sinnvoll und lässt sich insbesondere mit der Forderung nach Klarheit, Sicherheit und Vollständigkeit des Grundbuchs begründen. Mit dem Eintrag von Datum und Belegnummer oder einem Eintrag bei den Bemerkungen kann dem Hauptbuch bzw. dem Grundbuchauszug klar entnommen werden, dass in Bezug auf die entsprechende Grundpfandverschreibung ein Vorgang stattgefunden hat. Dies ist bei einer blossen Aktenergänzung, wo der neue Pfandrechtsvertrag lediglich dem ursprünglichen Beleg beigeheftet wird und kein Eintrag im Grundbuch stattfindet, nicht der Fall. Mit Blick auf das übergeordnete Interesse an einem zuverlässigen, transparenten und vollständigen Grundbuch, der Praxis in den umliegenden Kantonen sowie im Interesse einer einheitlichen Handhabung im ganzen Kanton rechtfertigt es sich, Pfandrechtserneuerungen - unter der Voraussetzung einer entsprechenden Anmeldung - mit Datum und Belegnummer im Hauptbuch einzutragen, auch wenn die einschlägigen Rechtsgrundlagen dies nicht ausdrücklich vorsehen. Am ursprünglichen Eintrag der entsprechenden Grundpfandverschreibung ändert sich im Übrigen nichts, mit der einzigen Ausnahme, dass der neue Gläubiger gestützt auf Art. 66 Abs. 2 GBV auf dem Hauptbuchblatt in der Abteilung "Grundpfandrechte" zu bezeichnen ist, sofern er darum ersucht. (Publiziert in ZBGR 2002, Nr. 23) de| fr | it Schlagworte grundpfandverschreibung grundbuch eintragung öffentliche beurkundung gesetz hauptbuch frage bank rechtsgeschäft nebenrecht vertrag öffentliche urkunde(strafrecht) ausdrücklich baukredit rang Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund ZGB: Art.793 Art.799 Art.824 Art.825 Art.835 Art.965 Art.971 GBV: Art.40 Art.66 Art.108 OR: Art.164 LGVE 1995 I Nr.18 ZBGR 79 S.18 Leitentscheide BGE 108-II-47 S.48 87-III-64 S.69 119-II-16 S.17 108-II-47 VVGE 2001/02 Nr. 8

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