

**Geschäftsleitung
der Grundbuchämter
des Kantons Bern**

Directoire
des bureaux du registre
foncier du canton de Berne

Per Adresse:

**Grundbuchamt
Berner Jura**

Rue de la Préfecture 2
2608 Courtelary

Telefon: 031 / 635 96 60
Telefax: 031 / 635 96 70
E-Mail: brf.jb@jgk.be.ch

Ostermundigen, 7. Oktober 2014

**Weisungen
betreffend die Eintragung von unmittelbaren gesetzlichen Grund-
pfandrechten mit Rangprivileg**



Die Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern

gestützt auf

- Art. 124 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 28. Mai 1911¹,
- die Art. 1, 2, 9 Abs. 1 Bst. b und d sowie Abs. 2 der Verordnung über die Organisation und Steuerung der dezentralen Verwaltung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (OSDV), vom 9. September 2009²,
- im Bestreben, eine einheitliche Rechtsanwendung durch die bernischen Grundbuchämter sicher zu stellen,

erlässt nachfolgende Weisungen an die Grundbuchämter des Kantons Bern:

1. Ausgangslage

- 1.1. Mit Änderung des Gesetzes über die Handänderungssteuer vom 2. September 2013, angenommen in der Volksabstimmung vom 18. Mai 2014³, wurde für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum eine Steuererleichterung eingeführt. Demnach kann ab 1. Januar 2015 bei der Handänderung von Grundstücken auf den ersten Fr. 800'000.00 der Gegenleistung eine Steuerbefreiung geltend gemacht werden, sofern das Grundstück der Erwerberin oder dem Er-

¹ BSG 211.1

² BSG 152.322.1

³ Gesetzesänderung in BAG 14-55, nachfolgend zitiert als nHG.

werber während zweier Jahre als Hauptwohnsitz dient, wobei für die Begründung des Hauptwohnsitzes eine Frist von einem Jahr (bei Kauf einer fertigen Baute) bzw. zwei Jahren (wenn die Baute noch erstellt werden muss) gilt⁴.

- 1.2. Während der oben genannten Fristen wird die Handänderungssteuer gestundet⁵. Zur Sicherstellung der Handänderungssteuer besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht, welches allen anderen Pfandrechten im Rang vorgeht⁶. Dabei handelt es sich zwar um ein gesetzliches Pfandrecht, welches auch ohne Grundbucheintrag besteht⁷, jedoch muss dieses innerhalb bestimmter Fristen im Grundbuch nachgetragen werden, damit es nicht verwirkt und damit es gutgläubigen Dritten entgegengehalten werden kann⁸. Diese Fristen dauern weniger lang als die Stundungsfristen für die Handänderungssteuer.
- 1.3. Aus diesem Grund muss in Zukunft bei der Anmeldung eines Grundbuchgeschäftes, bei welchem ein Gesuch um Stundung der Handänderungssteuer gestellt⁹ und vom Grundbuchamt gutgeheissen wird, das gesetzliche Pfandrecht gemäss Art. 109 Bst. d. EG ZGB im Grundbuch eingetragen werden. Dies wird dazu führen, dass in Zukunft die Anzahl der gesetzlichen Pfandrechte im Grundbuch stark ansteigen wird.
- 1.4. Diese Ausgangslage hat die Geschäftsleitung der Grundbuchämter dazu bewogen, die Eintragungspraxis für alle unmittelbar gesetzlichen Grundpfandrechte mit Rangprivileg grundsätzlich zu überdenken und in Zukunft diese Pfandrechte wie nachfolgend beschrieben im Grundbuch einzutragen:

2. Geltungsbereich der Weisung

- 2.1. Die vorliegende Weisung gilt nur für *unmittelbar gesetzliche Grundpfandrechte mit Rangprivileg*. *Unmittelbar* bedeutet, dass das Grundpfandrecht auch ohne Eintrag im Grundbuch besteht; die Tatsache, dass innert einer bestimmten Frist das Pfandrecht im Grundbuch nachgetragen werden muss, um gewisse Rechtswirkungen zu wahren¹⁰, ändert daran nichts. *Rangprivileg* bedeutet, dass das Grundpfandrecht allen anderen Pfandrechten vorgeht, womit vor allem vertragliche Pfandrechte gemeint sind. Innerhalb verschiedener unmittelbar gesetzlicher Grundpfandrechte mit Rangprivileg kann es durchaus auch zu verschiedenen Rängen kommen¹¹.
- 2.2. Aufgrund des soeben umschriebenen Geltungsbereiches sind von dieser Weisung namentlich folgende Pfandrechte erfasst:

⁴ Art. 11a und 11b nHG

⁵ Art. 11a Abs. 3 nHG

⁶ Art. 109 Bst. d in Verbindung mit Art. 109e Abs. 1 EG ZGB

⁷ Art. 109 EG ZGB, Einleitungssatz

⁸ Art. 109d EG ZGB

⁹ Art. 17 Abs. 2 nHG

¹⁰ Art. 836 Abs. 2 ZGB, Art. 109d EG ZGB

¹¹ So geht zum Beispiel das Pfandrecht zur Sicherung der Handänderungssteuer gemäss Art. 109 Bst. d EG ZGB dem Pfandrecht zur Sicherung der Gebäudeversicherungsprämien gemäss Art. 109b Bst. a EG ZGB vor (Art. 109e Abs. 1 EG ZGB). Beide gehen jedoch allen vertraglichen Pfandrechten vor (Art. 109e Abs. 2 EG ZGB). Siehe dazu auch die Ausführungen in Ziff. 4.2 der vorliegenden Weisung.

Auf Stufe Bund

- Art. 808 Abs. 3 ZGB
- Art. 810 Abs. 2 ZGB
- Art. 819 Abs. 1 ZGB

Auf Stufe Kanton (gestützt auf Art. 836 ZGB)

- 109 EG ZGB
- 109a EG ZGB
- 109b EG ZGB

- 2.3. Nicht unter diese Weisung fallen namentlich das Bauhandwerkerpfandrecht¹² nach Art. 839 ff. ZGB, das Verkäufer- und Miterbenpfandrecht nach Art. 837 Ziffern 1 und 2 ZGB, das Pfandrecht zur Sicherung der Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümer nach Art. 712i ZGB sowie das Pfandrecht zur Sicherung des Baurechtszinses nach Art. 779i ff. ZGB. Ebenso gilt diese Weisung nicht für das Pfandrecht gemäss Art. 109c EG ZGB, da dieses gemäss Art. 109e EG ZGB kein Rangprivileg geniesst. Bei all diesen Pfandrechten gelten die üblichen grundbuchrechtlichen Grundsätze betreffend Rang und Vorgang.
- 2.4. Eine Sonderstellung nimmt das Pfandrecht bei Bodenverbesserungen gemäss Art. 820 – 821 ZGB ein. Dabei handelt es sich um ein vertragliches Grundpfandrecht mit Rangprivileg¹³, für das im Grundbuch anstatt der Pfandstelle die Abkürzung „B-V“ eingetragen wird (Art. 119 Abs. 1 GBV). Die vorliegende Weisung kann auf dieses Grundpfandrecht analog angewendet werden.
- 2.5. Wenn im nachfolgenden von gesetzlichen Grundpfandrechten die Rede ist, sind ohne anderweitige Angabe nur solche gemeint, die vom Geltungsbereich dieser Weisung erfasst sind.

3. Eintragung und Rang der unmittelbar gesetzlichen Grundpfandrechte mit Rangprivileg

- 3.1. Das gesetzliche Grundpfandrecht zur Sicherung der Handänderungssteuer gemäss Art. 109 Bst. d EG ZGB wird bei jeder Stundung der Handänderungssteuer infolge selbstgenutzten Grundeigentums verfügt und sofort anlässlich der Grundbucheintragung des Eigentumserwerbes im Hauptbuch eingetragen. Einer allfälligen Beschwerde gegen die Pfandrechtsverfügung ist die aufschiebende Wirkung zu entziehen. Für die Eintragung der übrigen gesetzlichen Grundpfandrechte gilt das *Handbuch für den Verkehr mit den Grundbuchämtern und die Grundbuchführung der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern* (nachfolgend *Handbuch JGK* genannt).
- 3.2. Die gesetzlichen Grundpfandrechte werden in Anwendung der Regelung von Art. 118 Abs. 3 GBV unter Angabe einer Pfandstelle im Hauptbuch eingetragen. Um das Rangprivileg zum Ausdruck zu bringen, wird für die gesetzlichen Grundpfandrechte stets die Pfandstelle mit der Nummer Null verwendet. Dank dieser Darstellung müssen Notarinnen und Notare für die Redaktion ihrer Urkunden die gesetzlichen Pfandrechte bei der Bestimmung der Pfandstelle nicht

¹² Das Vorrecht gemäss Art. 841 ZGB ist kein Rangprivileg im oben umschriebenen Sinn.

¹³ vgl. Bernhard Trauffer / Christina Schmid-Tschirren in: Basler-Kommentar, ZGB II, 4. Auflage, Basel 2011, N 3 zu Art. 820 ZGB.

berücksichtigen und es können Beanstandungen wegen fehlerhaften Angaben des Ranges vermieden werden.

- 3.3. Die in Pfandstelle Null eingetragenen gesetzlichen Pfandrechte werden bei der Berechnung der den nachfolgenden Pfandrechten vorgehenden Pfandsomme (sogenannter Vorgang) berücksichtigt. Erwähnen die Notarinnen und Notare in den angemeldeten Rechtsgrundaussweisen diesen Vorgang – was gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht nötig wäre¹⁴ – und wird das gesetzliche Pfandrecht nicht mitberechnet, so ist der im Rechtsgrundaussweis angegebene Vorgang im Umfang der gesetzlichen Pfandrechte zu klein. Nur in diesem Fall sehen die Grundbuchämter entgegen Ziff. 5.2.1.4. Handbuch JGK von einer Reklamation bezüglich des falschen Vorganges ab. Jedoch wird bei neu auszustellenden Papiersschuldbriefen der um das gesetzliche Grundpfandrecht höhere Vorgang aus dem Titel ersichtlich sein. Bereits bestehende Schuldbriefe werden nur auf Verlangen der Gläubiger gegen Vorlage der Titel neu ausgestellt.
- 3.4. Bei einem Erwerb zu Miteigentum ist das gesetzliche Grundpfandrecht soweit möglich auf der Sache selber und nicht auf dem Miteigentumsanteil einzutragen. Auf einem Miteigentumsanteil wird das gesetzliche Grundpfandrecht dann eingetragen, wenn nur ein solcher Gegenstand des Erwerbes ist und auf der Sache selbst kein gesetzliches Grundpfandrecht eingetragen werden kann, weil zum Beispiel andere Miteigentümer am Erwerb nicht beteiligt sind. In diesem Fall müssen separate Grundbuchblätter angelegt werden, sofern diese noch nicht bestehen.
- 3.5. Bei einem Erwerb zu Gesamteigentum wird das gesetzliche Grundpfandrecht immer auf der Sache selbst eingetragen, ausser wenn das Erwerbsobjekt ein Miteigentumsanteil ist.
- 3.6. Über die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechtes erfolgt anlässlich des Grundbucheintrages eine Avisierung nach Art. 969 Abs. 1 ZGB und Art. 118 Abs. 4 GBV der Grundeigentümer und ausschliesslich aller Berechtigten der dem neu eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrecht nachgehenden (oder gleichrangigen) Grundpfandrechte.

4. Übergangsrecht und Rangkonkurrenz in Pfandstelle Null

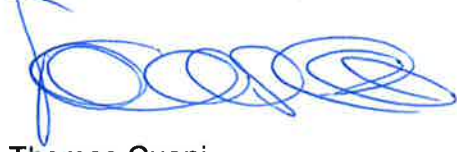
- 4.1. Alle vor dem 01.01.2015 angemeldeten gesetzlichen Grundpfandrechte mit Rangprivileg wurden jeweils in der nächsten freien Pfandstelle im Grundbuch eingetragen. Stösst das Grundbuchamt bei der Bearbeitung von Grundbuchgeschäften auf solche Pfandrechte, so können diese von Amtes wegen neu in Pfandstelle Null eingetragen werden.
- 4.2. Sind verschiedene gesetzliche Grundpfandrechte in Pfandstelle Null eingetragen, ist unter den Bemerkungen folgender Hinweis anzubringen: „Die Rangre-

¹⁴ Vgl. ZBGR 1991 S. 372 = BGE 116 II 291 Nr. 51 (italienisch) = Pra 80 S. 722 ff. Nr. 160; siehe ferner Friedrich, Der Rang der Grundstücksrechte, ZGBR 1977 S. 346.

gelung *innerhalb* der in Pfandstelle Null eingetragenen gesetzlichen Grundpfandrechte ergibt sich aus Art. 109e EG ZGB.¹⁵

Die Geschäftsleitung der Grundbuchämter des Kantons Bern

Der Vorsitzende i. V.:



Thomas Cueni

¹⁵ Das kantonale Recht kann seine rangprivilegierten Grundpfandrechte sogar den rangprivilegierten Grundpfandrechten des Bundesrechtes voransetzen (so sinngemäss Josef Hostettler / Christoph Turnherr in: Basler-Kommentar, ZGB II, 4. Auflage, Basel 2011, N 26 zu Art. 836 ZGB mit weiteren Hinweisen), so dass auch für das Rangverhältnissen zwischen den kantonalen und den bundesrechtlichen Grundpfandrechten Art. 109e EG ZGB massgebend ist. Dies gilt auch für den Sonderfall des Pfandrechtes nach Art. 820 ZGB (Bernhard Trauffer / Christina Schmid-Tschirren in: Basler-Kommentar, ZGB II, 4. Auflage, Basel 2011, N 10 zu Art. 820 ZGB).