

**Amt für Geoinformation**

Amtliche Vermessung

Rötistrasse 4  
4500 Solothurn  
Telefon 032 627 75 92  
www.so.ch

**Stefan Ziegler**

Leiter amtliche Vermessung  
Telefon 032 627 75 96  
stefan.ziegler@bd.so.ch

Inhaber von  
Ingenieur-Geometerbüros  
im Kanton Solothurn

14. Mai 2012 sz

**Informationen zum gesetzlichen Grundpfandrecht**

Sehr geehrte Damen und Herren

In diesen Schreiben erhalten Sie erläuternde Informationen zum gesetzlichen Grundpfandrecht.

**Gesetzliche Grundlagen**

Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BGS 211.1)

§ 283            B. Gesetzliche Pfandrechte des kantonalen Rechtes  
                  I. Ohne Eintragung  
                  1. Fälle

<sup>1</sup> Nach kantonalem Recht entsteht mit Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung ohne Eintragung in das Grundbuch ein gesetzliches Pfandrecht, das jeder eingetragenen Belastung vorgeht:

- a) zugunsten des Staates für die Handänderungssteuer<sup>[34]</sup>, die staatlichen Verurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie für die Kosten der Grundbuchvermessung und der Katasterschätzung;
- b) zugunsten der Gemeinden und ihrer Wasserversorgungsunternehmen für den letzten verfallenen Jahreswasserzins;
- c) in den von der Spezialgesetzgebung bezeichneten Fällen.

§ 283<sup>bis</sup>            2. Verfahren

<sup>1</sup> Entstehen gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über 1000 Franken nach § 283 ohne Eintragung im Grundbuch und werden sie nicht innert vier Monaten nach der Fälligkeit der zugrunde liegenden Forderung, spätestens jedoch innert zwei Jahren seit der Entstehung der Forderung in das Grundbuch eingetragen, so können sie nach Ablauf der Eintragsfrist Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht mehr entgegengehalten werden.

<sup>2</sup> Das Begehren um Eintragung ist von der zuständigen Behörde an das Grundbuchamt zu richten.

<sup>3</sup> Besondere Verfahrensvorschriften der Spezialgesetzgebung bleiben vorbehalten.

**Hintergrund**

Der Gesetzgeber wollte die Publizitätswirkung des Grundbuches verbessern und beschloss, dass gegenüber Dritten (bei Handänderungen) künftig eine Verbesserung der Information entstehen soll. Sie sollen möglichst sehen, welche Lasten auf dem Grundstück bestehen, das sie erwerben. Nicht dass sie am Schluss noch für viele Forderungen gerade stehen müssen, die sie nicht kannten. Daher wurde beschlossen, dass für Forderungen über Fr. 1'000.00 ein Pfand (egal ob eines mit oder ohne Eintragung) aus dem Grundbuch ersichtlich sein muss, damit es dann Dritten gegenüber auch geltend und somit gefordert werden kann.

**Erläuterungen**

Ohne Eintragung ins Grundbuch entsteht das gesetzliche Grundpfandrecht mit Fälligkeit der Forderung. Fällig ist die Forderung mit der Rechnungsstellung. Die Forderung selber entsteht jedoch unmittelbar nach der ausgeführten Arbeit des Nachführungsgeometers.

Beispiel: Der Nachführungsgeometer vermisst am 10. Mai 2012 ein Gebäude. Die Forderung aus der geleisteten Arbeit entsteht somit am 10. Mai 2012.

Die Rechnung wird am 5. August 2012 gestellt. Die Forderung wird also am 5. August 2012 fällig. Dann entsteht auch das Grundpfandrecht ohne Eintrag. Wird dieses Grundpfandrecht nicht innert 4 Monaten seit Fälligkeit (im Beispiel bis zum 5. Dezember 2012) eingetragen, ist ein späterer Eintrag nicht mehr möglich und eine allfällige Forderung kann dann gegenüber einem gutgläubigen Dritten nicht mehr entgegengehalten werden. Mit dem Eintrag kann sichergestellt werden, dass nach einer Handänderung die Sicherheit des privilegierten Grundpfandes weiterhin besteht und die Forderung auch einem künftigen anderen Grundeigentümer (Dritter) gegenüber geltend gemacht werden kann. Die Betreibung auf Grundpfandverwertung bleibt somit weiterhin möglich und die Forderung bleibt weiterhin privilegiert. Fehlt der fristgerechte Eintrag kann ein gutgläubiger Dritter nicht mehr belangt werden und es bleibt nur noch die normale Betreibung (ohne Privilegierung).

Die 2 Jahre sind gedacht für den Fall, dass nach der Vermessungsarbeit (ab dann wäre eine Forderung möglich) längere Zeit keine Rechnung gestellt würde, z.B. erst nach 1 Jahr. Dann würde ab dieser etwas verspäteten Rechnungsstellung 4 Monate Zeit bleiben für die Eintragung. Wenn aber 2 Jahre nach der Vermessungsarbeit kein Pfand eingetragen wäre und noch keine Rechnung gestellt, ist ein Eintrag nicht mehr möglich.

Die Eintragung und Löschung eines Pfandrechtes kosten je circa Fr. 120.00. Die Kosten der Betreibung (normal oder auf Pfändung) ist abhängig vom geschuldeten Betrag.

Mit freundlichen Grüssen

Stefan Ziegler  
Leiter amtliche Vermessung