



Hinweise zur Erstellung von Pfandverträgen

Zur Errichtung und Eintragung der Pfandrechte sind gemäss Sachenrecht zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer Pfandverträge erforderlich. Sie dienen als Rechtsgrundausweis zur Eintragung im Grundbuch.

Zur reibungslosen Erledigung sind bei der Errichtung von Pfandverträgen nachfolgende Punkte zu beachten:

- 1. Name**
Grundeigentümer(in)
Gläubiger(in)

Die genaue Bezeichnung des Vor- und Familiennamens ist unbedingt erforderlich. Sofern nur **ein Name** als Familienname geführt wird, darf der Ledigename nicht mit Bindestrich angehängt werden. Es sei denn, der betreffende Ehegatte hätte vor dem Zivilstandsbeamten erklärt, dass er seinen bisherigen Namen unter Bildung eines Doppelnamens beibehalten will. (⇒ Ehegesetz Art. 44, LGBI. 1974 Nr. 20, 212.10).

Beispiele:

 - Josefine Meier
 - Josefine Meier geb. Müller
 - Josefine Meier-Müller geb. Müller
- 2. Geburtsdatum**

Es ist absolut notwendig, zur Vermeidung von Verwechslungen und falschen Eintragungen das Geburtsdatum anzugeben. (Format tt.mm.jjjj)
- 3. Wohnort, Wohnadresse**

Die aktuelle Adresse ist vollständig anzugeben. Bitte keine Postfächer aufführen.
- 4. Staatszugehörigkeit**

Die Angabe der Staatszugehörigkeit für alle beteiligten Personen.

- 5. Zivilstand** Die Angabe, ob die Person ledig oder verheiratet ist oder in eingetragener Partnerschaft lebt.
- 6. Verbandspersonen, rechtsfähige personenrechtliche Gemeinschaften sowie Treuunternehmen mit Rechtspersönlichkeit:** Die Firma oder den Namen, den Sitz und die Rechtsform, wenn diese nicht aus der Firma oder dem Namen hervorgeht, sowie die Registernummer und die Bezeichnung der Registerbehörde; den Nachweis über die rechtliche Existenz (Handelsregisterauszug, Amtsbestätigung, Genossenschafts- oder Vereinsstatuten samt Gründungsprotokollen).
Für Zeichnungsberechtigte gelten die Punkte 1, 2 und 4 sowie die Angabe der Funktion und des Zeichnungsrechts (Einzelzeichnungsrecht, Kollektivzeichnungsrecht zu zweien/dreien...)
- 7. Für andere Gesellschaften und Gemeinschaften, in denen die beteiligten Personen durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag verbunden und Gesamteigentümer sind:** Die Angaben über die daran beteiligten Personen nach den Punkten 1 - 6.
- 8. Vollmacht** Das Vertretungsverhältnis ist beim Grundeigentümer anzugeben: "**NN** mit General-/Spezial- Vollmacht vom... vertreten durch **NN**". Die Vollmacht mit amtlich beglaubigter Unterschrift ist beizuheften. Das Rechtsgeschäft muss durch den Inhalt der Vollmacht gedeckt sein, ansonsten ist die Vollmacht nicht ausreichend. Die Generalvollmacht darf für Grundbuchgeschäfte in der Regel nicht älter als zwei Jahre sein. Sie kann befristet werden. Spezialvollmachten sind vorteilhaft und sinnvoll, da sie bis zur "Erfüllung" des jeweiligen Geschäftes gültig sind.
- 9. Miteigentum ME** Bei jedem Grundeigentümer sind die allfälligen Miteigentumsanteile anzugeben. (Spalte „ME“)
- 10. Sicherstellung** Angabe des Forderungsverhältnisses und des eventuellen Drittschuldners.
- 11. Pfandrechtsart** Auf den Pfandverträgen ist genau anzugeben, ob es sich um einen Register-Schuldbrief (RSchB.) oder um eine Grundpfandverschreibung (PfV.) handelt. Bei Grundpfandverschreibungen ist ebenso anzugeben, ob eine Kapital- oder Maximal-Grundpfandverschreibung errichtet werden soll.

- 12. Pfandsumme** Die Pfandsumme ist in CHF anzugeben.
- 13. Pfandsumme in Worten** Zusätzlich zur zahlenmässigen Darstellung der Pfandsumme muss der Betrag in Worten aufgeführt werden.
- 14. Pfandstelle** Der Rang muss mit der Eintragung im Grundbuch übereinstimmen.
- 15. Kapitalvorgang** Der Kapitalvorgang in CHF muss mit der Eintragung im Grundbuch übereinstimmen.
- 16. Pfandobjekt** Die zu belastenden Grundstücke sind inkl. Flächenmass genau aufzuführen. ⇒ **Textmuster Anhang A**
Es ist auch aufzuführen, ob es sich beim Pfandobjekt um die Ehwohnung handelt oder nicht. Wenn ja, ist die Zustimmung des anderen Ehegatten erforderlich.
- 17.**
- 18. Zinstag, Zinsfuss, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen** ⇒ **Textmuster Anhang B**
- 19. Löschungsbewilligungen** Die Löschung der Pfandrechte (auch bei der Umwandlung) ist vom Eigentümer zu unterzeichnen. Die Grundeigentümer sind bei der Löschungsbewilligung aufzuführen.

Anhang A:**Textmuster zu „Grundstückbeschreibungen“****Grundstück****Allgemein:**

Gemeinde, Grundstück, Grundstücksnummer, Flurbezeichnung, Plan Nr., Quadratmeter

Beispiel:

Rg. Grundstück Nr. 500, Rösldfeld, Plan Nr. 2, mit 589 m²

Miteigentum**Allgemein:**

Miteigentumsanteil Nr.,
Miteigentumsanteile, Gemeinde, Grundstück, Grundstücksnummer,
Beschreibung Miteigentum (falls vorhanden)

Beispiele:

Miteigentumsanteil Nr. M40200

1/5 Miteigentum an Rg. Grundstück Nr. 500,
Autoeinstellplatz Nr. 2

Miteigentum Nr. M40400

1/5 Miteigentum an Rg. StWE Nr. S5000
mit Sonderrecht an der 4 ½ - Zimmerwohnung, Stockwerk Nr. 6,

Miteigentum Nr. M40400

1/5 Miteigentum an Rg. Baurechtsgrundstück Nr. B20200
Selbständiges und dauerndes Baurecht für Einfamilienhaus
Frist: 01.01.2030

Baurecht**Allgemein:**

Selbständiges und dauerndes Baurecht, Baurechtgrundstücksnummer,
Beschreibung Baurecht,

Frist

zulasten Gemeinde, Grundstück, Grundstücksnummer, Flurbezeichnung, Plan Nr.,

Beispiele:

Selbständiges und dauerndes Baurecht Nr. B20200

für Fabrikations- und Bürogebäude,

Frist bis: 32.01.2070

zulasten Rg. Grundstück Nr. 500, Röslfeld, Plan Nr. 2,

Baurechtsgrundstück Nr. B20200

Selbständiges und dauerndes Baurecht für Reiheneinfamilienhaus,

Frist: 01.01.2030

zulasten Rg. Grundstück Nr. 600, Giessen, Plan 13,

Stockwerkeigentum**Allgemein:**

StWE-Blatt Nr., Miteigentumsanteile, Gemeinde, Grundstück, Grundstücksnummer,
Sonderrechtsbeschreibung (kurz), Stockwerk Nr.

Beispiele:

StWE-Blatt Nr. S7000

500/1000 Miteigentum an Rg. Grundstück Nr. 500

mit Sonderrecht an der 5 ½ - Zimmerwohnung, Stockwerk Nr. 2

StWE Nr. S7777

500/1000 Miteigentum an Rg. Baurechtsgrundstück Nr. B20200,
mit Sonderrecht an der 5 ½ - Zimmerwohnung, Stockwerk Nr. 8

Anhang B:

Textmuster zu „Zinstag, Zinsfuss, Abzahlungs- und Kündigungsbestimmungen“

- Register-Schuldbriefe**
- Diese Schuld ist ab Entstehungstag ... jährlich auf/je auf ... erstmals auf ... zu dem zwischen Schuldner und Gläubiger vereinbarten Satz von derzeit ... % zu verzinsen und ist kündbar gegenseitig jederzeit auf ... Zur pfandrechtlichen Sicherung der Zinsforderung ist im Grundbuch ein Maximalzinsfuss von 10 % einzutragen.
 - Diese Schuld ist ab Entstehungstag ... jährlich zu dem zwischen Schuldner und Gläubiger vereinbarten Satz und zum/zu den vereinbarten Termin(en) zu verzinsen und ist kündbar gegenseitig jederzeit auf ... Zur pfandrechtlichen Sicherung der Zinsforderung ist im Grundbuch ein Maximalzinsfuss von 10 % einzutragen.
- Kapital-Grundpfandverschreibungen**
- Diese Schuld ist ab Entstehungstag ... jährlich auf ..., erstmals auf ..., zu dem zwischen Schuldner und Gläubiger vereinbarten ... Satz von derzeit ... % zu verzinsen und ist kündbar gegenseitig jederzeit auf ... Zur pfandrechtlichen Sicherung der Zinsforderung ist im Grundbuch ein Maximalzinsfuss von 10 % einzutragen.
 - Diese Schuld ist ab Entstehungstag ... jährlich auf ..., erstmals auf ..., zu dem zwischen Schuldner und Gläubiger vereinbarten Satz von derzeit ... % zu verzinsen und ist kündbar gegenseitig jederzeit auf ... Zur pfandrechtlichen Sicherung der Zinsforderung ist im Grundbuch ein Maximalzinsfuss von 10 % einzutragen.
Für den Fall, dass die Schuld in der Folge ganz oder teilweise zurückbezahlt und hernach neu begründet oder erhöht werden sollte, anerkennen Schuldner und Grundeigentümer im Voraus das Grundpfandrecht für die jeweilige Schuldsomme.
 - Diese Schuld ist ab Entstehungstag ... jährlich zu dem zwischen Schuldner und Gläubiger vereinbarten Satz und zum/zu den vereinbarten Termin(en) zu verzinsen und ist kündbar gegenseitig jederzeit auf ... Zur pfandrechtlichen Sicherung der Zinsforderung ist im Grundbuch ein Maximalzinsfuss von 10 % einzutragen.
Für den Fall, dass die Schuld in der Folge ganz oder teilweise zurückbezahlt und hernach neu begründet oder erhöht werden

sollte, anerkennen Schuldner und Grundeigentümer im Voraus das Grundpfandrecht für die jeweilige Schuldsomme

**Maximal-Grundpfand-
verschreibungen**

- Diese Grundpfandverschreibung (Maximalpfandrecht gemäss Art. 266 Abs. 2 SR) dient zur Sicherstellung aller gegenwärtigen und zukünftigen, im Zusammenhang mit dem gewährten Baukredit entstandenen oder entstehenden Forderungen des Gläubigers gegenüber dem Schuldner.
- Diese Grundpfandverschreibung (Maximalpfandrecht gemäss Art. 266 Abs. 2 SR) dient zur Sicherstellung aller gegenwärtigen und zukünftigen Forderungen des Gläubigers gegenüber dem Schuldner, seien sie aus Konto-Korrentverkehr, Darlehen, Wechsel, Bürgschaft oder aus anderen Schuldverhältnissen entstanden.