

Grundpfandrechte: Zinssatz

Zinssatz bei Grundpfandrechten – so leicht eingetragen, so schnell vereinbart. Doch wofür steht der bei Grundpfandrechten im Grundbuch eingetragene Maximalzinssatz? Und wann gilt der vertraglich vereinbarte Zinssatz?



Foto: 123rf.com

*SERAINA KIHM**

HAFTUNGSUMFANG DES GRUNDPFANDRECHTS.

Der nachfolgend besprochene Entscheid des Bundesgerichts gibt Anlass, sich mit den eingangs gestellten Fragen genauer auseinanderzusetzen, insbesondere mit den Fragen, wofür und in welcher Höhe ein im Grundbuch eingetragenes Grundpfandrecht haftet.

Gemäss Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB sichert ein Grundpfandrecht dem Gläubiger im Umfang von drei zur Zeit der Konkurseröffnung oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallene Jahreszinsen und den seit dem letzten Zinstag aufgelaufenen Zins ab («Zinspfandrecht»). Beim Schuldbrief hingegen sind nur die effektiv geschuldeten Zinsen pfandgesichert – und zwar maximal bis zur Höhe des im Grundbuch eingetragenen Höchstzinssatzes (i. d. R. max. 10%). Mit der Eintragung im Grundbuch wird der Zinssatz auch gegenüber Dritten wirksam. Gesichert sind typischerweise die rechtsgeschäftlich vereinbarten Darlehenszinsen, also die Zinsen der Grundforderung. Dabei beginnen die Zinsen erst mit der Schuldbrieferrichtung zu laufen und enden im Zeitpunkt der letzten Verwertung. Gesichert sind jedoch nicht die Zinsen für die drei vor dem Pfandverwertungs-

begehren liegenden Jahre, sondern für jene drei Jahre, deren Zinsfälligkeitstage vor dem Stichtag liegen.

Vor Bundesgericht waren diese beim Schuldbrief «tatsächlich geschuldeten Zinsen» strittig; nämlich, ob sich diese auf das Grundverhältnis oder auf den Schuldbrief beziehen. Der zu beurteilende Sachverhalt war der folgende: Das Ehepaar C hatte im Juli 2004 ein Grundstück zu Miteigentum erworben. Von der Bank A hatte es einen Baukredit in der Höhe von 715 000 CHF erhalten, ursprünglich mit 3,65%, ab dem 15. Mai 2006 mit 7.65% verzinst. Als Sicherheit diente der Bank ein im 1. Rang stehender Schuldbrief in der Höhe von 655 000 CHF, der mit einem Maximalzinssatz von 10% im Grundbuch eingetragen worden war. Nachdem die Rückzahlungen an die Bank A ausgeblieben waren, kündigte die Bank A den Kreditvertrag und forderte die Rückzahlung des gesamten Baukredits. Im Februar 2007 leitete die Bank A die Betreibung auf Pfandverwertung ein und forderte die Rückzahlung von 655 000 CHF inkl. Zins von 10% seit Februar 2004. Das Betreibungsamt erstellte das Lastenverzeichnis für das Grundstück und liess die Forderung der Bank A inkl. Zinsen nur mit dem in der Grundforderung (Kreditvertrag) verabredeten Zinssatz zu und nicht,

wie von der Bank A gefordert, mit dem im Grundbuch eingetragenen Maximalzinssatz von 10%. Die Bank A unterlag bis vor Kantonsgericht und gelangte schliesslich an das Bundesgericht. Dort rügte die Bank A insbesondere die Verletzung von Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB und verlangte die Berichtigung ihrer Forderung im Lastenverzeichnis. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde der Bank A gut und wies das Urteil zur korrekten Berechnung der Schuldbriefzinsen an die Vorinstanz zurück.

Nach bundesgerichtlicher Auslegung bezieht sich Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB auf die Zinsforderung des Schuldbriefes; zur Anwendung gelangt der im Schuldbrief vereinbarte Zinssatz. Dazu hielt das Bundesgericht fest, dass, sollte die schuldbrieflich gesicherte Zinsforderung die tatsächlich geschuldeten Zinsen aus dem Kreditvertrag übersteigen, die Vereinbarungen aus dem Kreditvertrag zur Anwendung kommen, da nicht mehr eingefordert werden könne, als tatsächlich aus dem Grundverhältnis geschuldet sei. Demzufolge sind die Schuldbriefzinsforderungen auf höchstens die aus dem Grundverhältnis geschuldeten Zinsen zu beschränken.

Das Kantonsgericht hatte Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB insofern verletzt, als es die Berechnung der schuldbrieflich gesicherten Zinsen anhand des Zinssatzes des Kreditvertrags und nicht anhand des im Grundbuch eingetragenen Maximalzinssatzes von 10% durchführte. Lediglich im Fall, dass der Zinsbetrag, gestützt auf den Maximalzinssatz im Zeitpunkt der Verwertung, die fälligen Zinsen aus dem Kreditvertrag übersteigen würde, sind nur die Zinsen aus dem Kreditvertrag ins Lastenverzeichnis aufzunehmen.

Das Bundesgericht hielt ferner fest, es sei die Pflicht des Betreibungsamtes, sowohl die aufgelaufenen Zinsen aus dem Grundverhältnis als auch jene aus der Schuldbriefforderung aufzuführen, es sei jedoch der kleinere Betrag zu berücksichtigen. ●

Entscheid des Bundesgerichts 5A_853/2016 vom 26. Oktober 2017



***SERAINA KIHM**

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei CMS von Erlach Poncet AG und Absolventin des Masters in Advanced Studies UZH in Real Estate. Sie ist spezialisiert auf Immobilienrecht.