

K R E I S S C H R E I B E N  
DER VERWALTUNGSKOMMISSION  
DES OBERGERICHTES DES KANTONS ZUERICH  
an die  
Grundbuchämter  
betreffend  
Abschaffung des Pfandbuches  
vom 27. Januar 1971

---

Das Obergericht des Kantons Zürich hat auf Antrag der Kommission für Reformen im Notariatswesen beschlossen, das Pfandbuch abzuschaffen. Es hat die Verordnung über die Geschäftsführung der Grundbuchämter und die Einführung des eidgenössischen Grundbuches (Kantonale Grundbuchverordnung) vom 26. März 1958 in den §§ 10, 12, 26, 35 und 37 entsprechend geändert. Diese Aenderungen wurden auf den 1. Januar 1971 in Kraft gesetzt.

Das Pfandbuch ist demnach nicht mehr zu führen; auch bereits angemeldete Grundpfandrechte sind nicht mehr in das Pfandbuch zu übertragen.

Nach der Abschaffung des Pfandbuches ist folgendes zu beachten:

1. Nachführung von Grundbuch und Grundregister

a) Führung des Hauptbuches

Die Abschaffung des Pfandbuches hat gewisse Auswirkungen auf die Führung des Hauptbuches. Als Grundsatz gilt, dass im Hauptbuch auf alle Belege hinzuweisen ist, welche in ihrer Gesamtheit den Rechtsgrund für das Grundpfandrecht ausmachen.

Werden Grundpfandrechte neu eingetragen, so ist in der Kolonne "Belege", statt wie bisher auf das Pfandbuch, auf den Begründungsbeleg hinzuweisen. Spätere Aenderungen zu einem Pfandrechtseintrag - ob Schuldbrief oder Grundpfandverschreibung - sind in der Kolonne "Bemerkungen" mit Angabe des Beleges und des Datums zu bestätigen (z.B. Zinsfuss- oder Rangänderungen) oder darzustellen (z.B. Aenderung der Verzinsungs- und Zahlungsbestimmungen, Pfandänderungen, Mitverpfändungen, Abänderung des gesetzlichen Rangverhältnisses gegenüber beschränkten dinglichen oder vorgemerkten Rechten). Bei Pfandänderungen sind die Belege der Pfandänderungsverträge oder der Pfandentlassungsbewilligungen anzugeben.

Die Erhöhung oder Herabsetzung der Schuld- und Pfandsumme ist künftig nicht mehr durch Hinweis in den "Bemerkungen", sondern durch Hinzufügen des Datums und des Beleges der Aenderung in der Kolonne "Eintrag" zu bestätigen, und zwar neben dem erhöhten oder reduzierten Pfandsummenbetrag. Der beiliegende Ausschnitt aus einem Grundbuchblatt mag Ihnen als Muster dienen.

Die hier aufgestellten Grundsätze gelten auch für Grundpfandrechte auf Kollektivblättern.

b) Verwendung bestehender Pfandbücher

Die bestehenden Pfandbucheinträge sind für die Grundbuchführung noch so lange von Bedeutung, als im Hauptbuch der Eintrag des Grundpfandrechtes auf das Pfandbuch hinweist, und zwar für den ursprünglichen Eintrag wie auch für Aenderungen, auf die allein das Pfandbuch hinweist.

Da bisher einzig das Pfandbuch den Zugang zu den Pfandrechtsbelegen vermittelt hat, sind - um den Zugang zu den Belegen gelöschter Einträge zu sichern - die Pfand-

bücher auch dann weiter aufzubewahren, wenn sie für die laufende Grundbuchführung nicht mehr gebraucht werden.

Der Hinweis auf das Pfandbuch kann im Hauptbuch gestrichen und durch die Angabe des seinerzeitigen Begründungsbeleges ersetzt werden. In einem solchen Fall ist auch für Aenderungen, die nur aus dem Pfandbuch ersichtlich sind (z.B. Pfandänderungen), durch Nachtrag unter den "Bemerkungen" auf die Aenderungsbelege hinzuweisen, da auch hier alle Rechtsgrundaussage aus dem Hauptbuch ersichtlich sein müssen.

Neue Aenderungen an den Grundpfandrechten werden, auch wo die Hinweise auf das Pfandbuch bestehen bleiben, nur noch im Hauptbuch nach den Grundsätzen von Ziffer 1 a) dieses Kreisschreibens nachgeführt. Im Pfandbuch werden künftige Aenderungen nicht mehr dargestellt.

c) Verwendung der Grundprotokolleinträge

Grundprotokolleinträge auf Begründung von Grundpfandrechten (mit dem Neubeschrieb des Grundstückes) haben, sofern das Grundstück in der Folge in das Grundbuch oder das Grundregister übertragen wurde, nur noch den Charakter eines Hilfsregistereintrages. In diesen Fällen sind die für das Pfandbuch aufgestellten Grundsätze (vorn lit. b) massgebend.

2. Nachführung des Grundprotokolls

In denjenigen Gemeinden und Quartieren, wo noch das Grundprotokoll geführt wird, ist nach der Abschaffung des Pfandbuches wie folgt zu verfahren:

a) Eintrag von neuen Grundpfandrechten

Auch hier ist beim Eintrag von neuen Grundpfandrechten nicht mehr auf das Pfandbuch, sondern auf den Begründungsbeleg hinzuweisen.

Sämtliche Aenderungen am Grundpfandrecht (Pfandänderungen inbegriffen) sind beim Grundprotokolleintrag mit Angabe des Beleges zu bestätigen oder darzustellen.

Bei einem Neubeschrieb des Grundstückes ist an der neuen Stelle

- entweder

aa) auf alle Belege (Begründungs- und Aenderungsbelege) hinzuweisen, welche in ihrer Gesamtheit den Rechtsgrund für das Grundpfandrecht ausmachen,

- oder

bb) auf die Protokollstelle des ersten Eintrages, wo dann aber auch sämtliche Aenderungen nachzutragen sind, hinzuweisen. Ist diese Stelle unübersichtlich, ist bei einem Neubeschrieb immer nach aa) zu verfahren; bei weiteren Neubeschrieben ist das Grundprotokoll entweder nach aa) oder bb) nachzuführen.

b) Verwendung bestehender Pfandbücher

Soweit neben dem Grundprotokoll bisher das Pfandbuch geführt worden ist, findet Ziffer 1 b), Abs. 1 bis 3, entsprechende Anwendung. Pfandänderungen sind ebenfalls nach diesen Grundsätzen nachzuführen.

Künftige Aenderungen werden nach den unter Ziffer 2 a) aufgeführten Grundsätzen nachgeführt. Im Pfandbuch werden künftige Aenderungen nicht mehr nachgetragen.

c) Im Grundprotokoll protokollierte Grundpfandrechte

Die Aenderungen zu einem nach dem ursprünglichen Protokollsystem protokollierten Grundpfandrecht werden - wie bisher - unter Angabe der Belege an der Originalstelle bestätigt oder dargestellt. An der letzten Protokollstelle wird weiterhin auf die Originalstelle hingewiesen.

3. Zitat auf dem Titelblatt des Schuldbriefes

Auf dem Schuldbrief ist anstelle des Hinweises auf das Pfandbuch oder das Grundprotokoll der Begründungsbeleg anzugeben, z.B. "Grundbuchbeleg Enge 1970 Nr. 128".

Wir weisen Sie an, nach der Abschaffung des Pfandbuches für die buchmässige Behandlung der Grundpfandrechte die hier aufgestellten Grundsätze zu beachten.

Im Namen der Verwaltungskommission  
des Obergerichtes

Der Präsident:

Der Obergerichtsschreiber:



## Grundpfandrechte

Litera	Art	Gläubiger zur Zeit der Errichtung	Pfandsumme		Zins %	Pfandstelle	Eintrag		Bemerkungen zu den Grundpfandrechten
			Fr.	Rp.			Jahr	Monat: Tag	
F	Sch. - B.	Zürcher Kantonalbank Bem. 1, 2, 3	<del>50'000.00</del> 60'000.00	-	11.6	I	1965 1967	Mar. 17. Dez. 12.	1. <u>Zu F.</u> : Neue Zins- und Zinseszinsbestimmungen; 12. Dez. 1967, Bel. 350. 2. <u>Zu F. B.</u> : Dienstbarkeit SP. 1217, vorerstl.; 15. Aug. 1969, Bel. 195. 3. <u>Pfandsummenbestimmungen</u> : 18. Okt. 1968, Bel. 270/1, (F. B.); 12. Juli 1970, Bel. 167/9, (F.-C)
B	Sch. - B.	Inhaber Bem. 2, 3, 4, 5	<del>10'000.00</del> 14'000.00 60'000.00	-	2.7	II III	1967 1969 1970	Dez. 12. Aug. 15. Juli 12.	
C	Pf. - V.	Charles Keller, geb. 1922, Bülach Bem. 3, 4	8'000.00	-	2.5	II	1969	Aug. 15.	4. <u>Zu B. C.</u> : Rangbestimmungen; 12. Juli 1970, Bel. 170. 5. <u>Zu B.</u> : Zinseszinsbestimmung; 12. Juli 1970, Bel. 171.