

Kapitalisieren im Sachenrecht

Das Kapitalisieren ist im Sachenrecht bei den **Personaldienstbarkeiten** und den **Grundlasten** von Bedeutung. Im Folgenden finden Sie eine Auswahl einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen (1.), Hinweise auf Anwendungsfälle (2.) sowie das im Rahmen des Vortrags behandelte Rechenbeispiel (3.).

I. Einschlägige gesetzliche Bestimmungen (Auswahl)

Art. 736 Abs. 2 ZGB

Ist ein Interesse des Berechtigten zwar noch vorhanden, aber im Vergleich zur Belastung von unverhältnismässig geringer Bedeutung, so kann die Dienstbarkeit gegen Entschädigung ganz oder teilweise abgelöst werden.

Art. 783 Abs. 1 und 2 ZGB

¹Die Grundlast bedarf zu ihrer Errichtung der Eintragung in das Grundbuch.

²Bei der Eintragung ist ein bestimmter Betrag als ihr Gesamtwert in Landesmünze anzugeben, und zwar bei zeitlich wiederkehrenden Leistungen mangels anderer Abrede der zwanzigfache Betrag der Jahresleistung.

Art. 789 ZGB

Die Ablösung erfolgt um den Betrag, der im Grundbuch als Gesamtwert der Grundlast eingetragen ist, unter Vorbehalt des Nachweises, dass die Grundlast in Wirklichkeit einen geringeren Wert hat.

Art. 812 Abs. 2 und 3 ZGB

²Wird nach der Errichtung des Grundpfandrechts eine Dienstbarkeit oder Grundlast auf das Grundstück gelegt, ohne dass der Pfandgläubiger zugestimmt hat, so geht das Grundpfandrecht der späteren Belastung vor, und diese wird gelöscht, sobald bei der Pfandverwertung ihr Bestand den vorgehenden Pfandgläubiger schädigt.

³Der aus der Dienstbarkeit oder Grundlast Berechtigte hat jedoch gegenüber nachfolgenden Eingetragenen für den Wert der Belastung Anspruch auf vorgängige Befriedigung aus dem Erlöse.

Art. 142 Abs. 3 SchKG

Reicht das Angebot für das Grundstück mit der Last zur Befriedigung des Gläubigers nicht aus und erhält er ohne sie bessere Deckung, so kann er die Löschung der Last im Grundbuch verlangen. Bleibt nach seiner Befriedigung ein Überschuss, so ist dieser in erster Linie bis zur Höhe des Wertes der Last zur Entschädigung des Berechtigten zu verwenden.

Art. 37 Abs. 1 und 2 GBV

¹Bei Eintragung und Einschreibung einer Grundlast soll ausserdem ihr Gesamtwert gemäss Artikel 783 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches angegeben werden.

²Bei Eintragung und Einschreibung von Dienstbarkeiten kann ebenfalls ein bestimmter Betrag als Gesamtwert der Belastung angegeben werden, sofern die vorgehenden Pfandgläubiger der Errichtung der Dienstbarkeit nicht zugestimmt haben (Art. 812 Abs. 2 und 3 ZGB).

Art. 116 VZG

¹Muss eine den Grundpfandrechten nachgehende Last nach dem Ergebnis eines doppelten Aufrufes des Grundstückes gelöscht werden (Art. 56 hiavor) und bleibt nach Deckung des vorgehenden Grundpfandgläubigers ein nach Artikel 812 Abs. 3 ZGB zu verwendender Überschuss, so hat das Betreibungsamt den Berechtigten aufzufordern, ihm binnen zehn Tagen den Wert der Belastung anzugeben, den er dieser beilegt. Kommt der Berechtigte der Aufforderung nicht nach, so wird angenommen, er verzichte auf den ihm zustehenden Entschädigungsanspruch.

²Die Angabe des Wertes der Belastung ist in die Verteilungsliste aufzunehmen. Die Vorschriften der Artikel 147 und 148 SchKG finden in bezug auf diese Forderung entsprechende Anwendung.

II. Wichtige Anwendungsfälle

Die Bestimmung des Barwertes einer Personaldienstbarkeit oder einer Grundlast spielt namentlich in folgenden Fällen eine Rolle:

- **Anrechnung an den Verkaufspreis** einer bei Veräusserung eines Grundstücks eingeräumten Dienstbarkeit oder Grundlast.
- **Festsetzen der Gegenleistung** für eine Dienstbarkeit oder Grundlast, die in Form einer einmaligen Zahlung und nicht durch periodische Leistungen erbracht werden soll.
- **Ablösung** einer Dienstbarkeit oder einer Grundlast (beachte auch Art. 736 Abs. 2 und Art. 789 ZGB).
- **Im Fall einer Zwangsvollstreckung:**
 - * Höhe des zu entschädigenden Wertes einer Dienstbarkeit oder einer Grundlast, wenn das Recht nach einem Doppelaufwurf gelöscht wird (vgl. Art. 812 Abs. 2 und 3 ZGB, Art. 37 Abs. 1 und 2 GBV, Art. 142 Abs. 3 SchKG sowie Art. 116 VZG).
 - * Bei der Grundlast: Im Grundbuch eingetragener Gesamtwert als Maximalbetrag (zuzüglich einer Entschädigung für Nebenleistungen), den der aus der Grundlast Berechtigte bei der von ihm eingeleiteten Zwangsverwertung erhält (vgl. auch Art. 794 ZGB).
- **Berechnung der Handänderungssteuer** (je nach kantonalem Recht).

III. Beispiel

Ein 64-jähriger Bauer überträgt seinen Hof auf seinen Sohn, gleichzeitig bedingt er sich ein lebenslängliches Wohnrecht im Stöckli aus. Die Parteien setzen den Kaufpreis für den Hof auf Fr. 300'000.– fest, der wie folgt zu zahlen bzw. zu verrechnen ist:

- Übernahme des bestehenden Hypothekendarlehens in Höhe von Fr. 100'000.–
- Anrechnung des eingeräumten Wohnrechts
- Restbetrag durch Banküberweisung

Um festzustellen, wie hoch der per Banküberweisung zu zahlende Betrag ist, muss zunächst der **Kapitalwert des Wohnrechts** berechnet werden:

<i>Art der periodischen Leistung</i> [Wohnrecht lebenslänglich]:	Leibrente
<i>Alter des Berechtigten:</i>	64
<i>Geschlecht des Berechtigten:</i>	männlich
<i>Jährlicher Wert</i> [Annahme: bei Miete wäre Zins Fr. 400.–/Monat]:	Fr. 4'800.–
<i>Zinsfuss</i> [gemäss Praxis für Wohnrecht bei Hofabtretung]:	5.5%
<i>Zahlungsweise</i> [wie bei Miete]:	monatlich vorschüssig

Die Berechnung mit dem capitalisator ergibt einen Wert von Fr. 54'989.–, aufgerundet Fr. 55'000.–

⇒ per Banküberweisung bleiben zu zahlen: **Fr. 145'000.–**

Notizen
