

Prozess- einheit

"Pfandrecht"



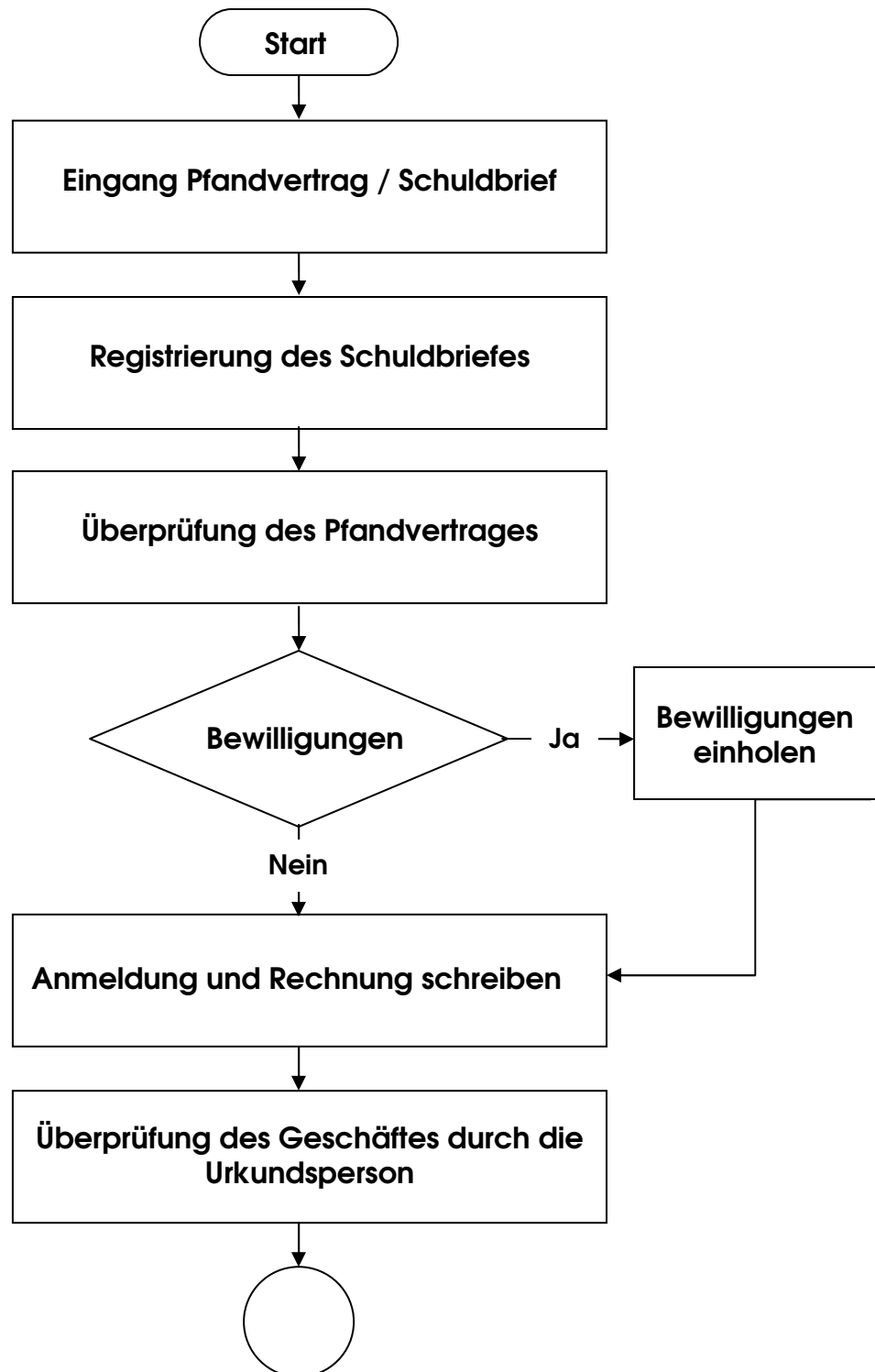
Daniela Ackermann, Notariat Bauma

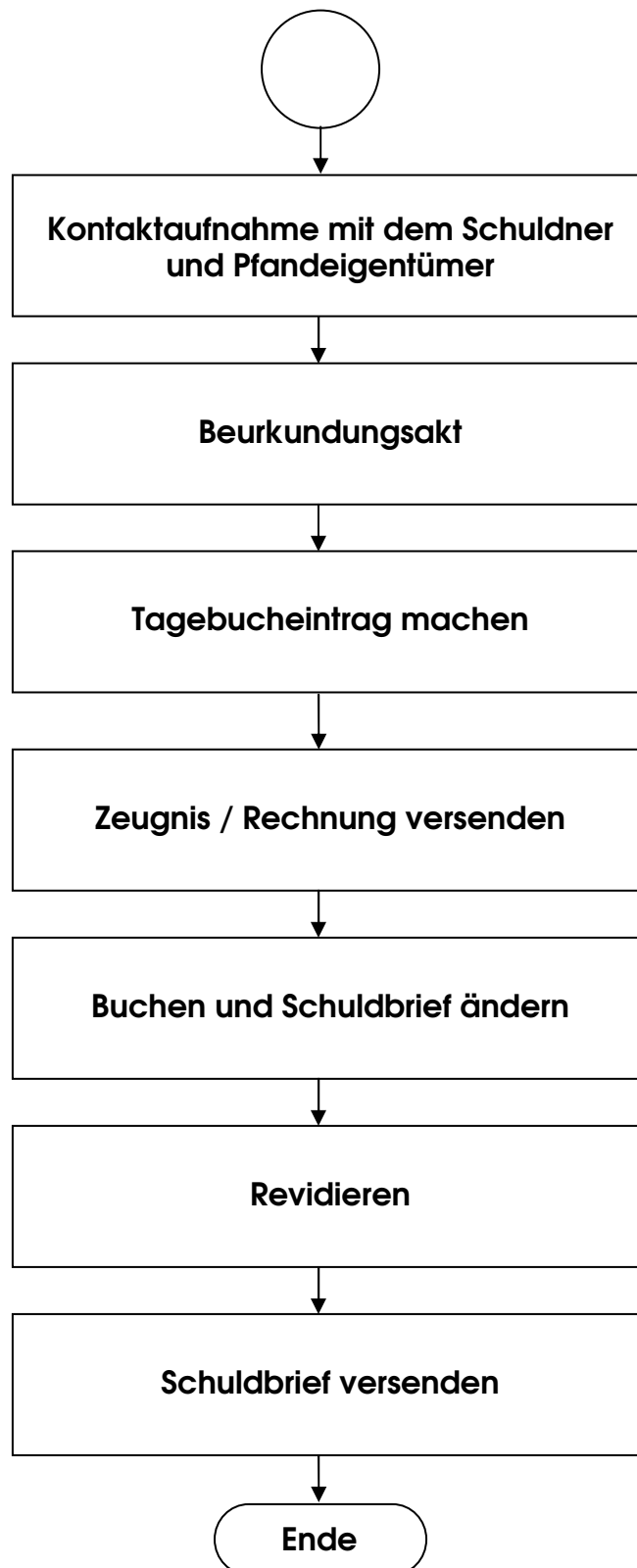
Freitag, 30. März 2007

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Titelseite..... | 1 |
| Inhaltsverzeichnis..... | 2 |
| Einführung in die Prozesseinheit | 5 |
| Prozessbeschreibung | 5 |
| Schlusswort | 6 |
| Muster 1: Schuldbrief (Änderungen rot gekennzeichnet) | 7 |
| Muster 2: Hauptbeleg | 9 |
| Vorgehensplan/Pendenzenliste..... | 12 |
| Auswertungsbogen der Lernjournale..... | 13 |

Flussdiagramm





Kurzberichte

Einführung in die Prozesseinheit

Die Prozesseinheit ist ein Teil der Lehrabschlussprüfung im betrieblichen Teil. Die Lernenden (im 1. Lehrjahr) führen ein oder mehrere Geschäfte im Zusammenhang mit Pfandrechten durch, beschreiben und analysieren diese.

Vom 7. bis 9. März besuchte ich gemeinsam mit 20 anderen Notariatslehrlingen den überbetrieblichen Kurs bei den Herren Morger, Läderach und Masciadri. Sie gaben uns unter anderem einen Einblick in die Durchführung der Prozesseinheit und wie diese anschliessend zu analysieren und schriftlich festzuhalten sei.

Im Lehrgeschäft angekommen, setzte ich mich mit Frau Bosshard, meiner Lehrlingsbetreuerin, zusammen und besprach die durchzuführende Prozesseinheit. Sobald das nächste Schuldbriefgeschäft eingetroffen war, konnte ich mit der Arbeitsanalyse und dem Prozessbeschrieb beginnen.

Prozessbeschreibung

Als ich am Morgen die Post öffnete und sie mir anschaute, erblickte ich darunter einen Pfandvertrag für einem Schuldbriefenerhöhung. Ich registrierte den Schuldbrief (Wertpapier, Sicherheit für die Bank) und gab die Post dann erst einmal weiter an die Sachbearbeiterin; einige Zeit später landete das Geschäft dann wieder auf meinem Pult. Ich eröffnete im AS (Auftragssystem) einen Geschäftsfall und machte mich dann an die Prüfung der Gläubigererklärung (kontrollieren, ob der Einsender auch der Gläubiger ist!). Der Pfandvertrag muss mit dem Titel „Öffentliche Beurkundung“ überschrieben sein und eine Grundstücksbeschreibung, das Schuldbekenntnis und die Angabe der Pfandstelle enthalten. Weiter überprüfe ich, ob die Zins- und Zahlungsbestimmungen auf dem Pfandvertrag mit denen auf dem Schuldbrief übereinstimmen, ob die Pfandbestellung vorhanden ist, ob die Unterschriften der Gläubigerschaft rechtsgültig sind und ob der erwähnte Schuldner überhaupt Verfügungsberechtigt ist. Nun prüfe ich im Grundregister, ob es zusätzliche Bewilligungen braucht (Vor- oder Nachstellungen von Schuldbriefen, Dienstbarkeiten oder Vormerkungen). In meinem Fall war alles okay, also konnte ich die Grundbuchanmeldung und die Rechnung vorbereiten. Eine korrekte Grundbuchanmeldung enthält:

- Angaben des Verfügungsberechtigten Grundeigentümers
- Grundstück (Gemeinde und Grundregisterblatt des Pfandobjektes)
- alle im Grundregister nachzuführenden Änderungen/Eintragungen
- Zustellungsauftrag (Empfänger des Titels nach der Erhöhung)

- Ort, Datum und Unterschrift der anmeldenden Person

Die vorbereiteten Dokumente gebe ich der Urkundsperson, damit diese noch einmal alles genau kontrollieren kann. Wenn sich ein Fehler eingeschlichen hat, verbessere ich ihn, anschliessend kann ich mich mit dem Schuldner und Pfandeigentümer in Verbindung setzen und mit ihm einen Termin vereinbaren.

Sobald der Schuldner auf dem Notariat und Grundbuchamt erscheint, findet die Unterzeichnung des Pfandvertrages mit öffentlicher Beurkundung (Feststellung des Parteiwillens, Prüfung der Handlungsfähigkeit) und der Grundbuchanmeldung statt. Sobald die Grundbuchanmeldung unterschrieben ist, muss sie ins Tagebuch eingetragen werden (nach Art. 14 GBV). Nach dieser Eintragung im Computersystem ordne ich den Hauptbeleg (und allfällige Nebenbelege) ein, versende Zeugnis und Rechnung. Das Zeugnis wird an die Gläubigerin geschickt. Es ist eine Bestätigung für die Bank, dass die Schuldbrieferrhöhung angemeldet wurde und dem Schuldner das Darlehen somit gewährt werden kann. Das Zeugnis wird versandt, weil die Erhöhung des Schuldbriefes oft einige Zeit braucht, weil sie noch durch den Grundbuchverwalter revidiert werden muss. Es würden lange Wartezeiten entstehen, wenn die Bank auf die Erledigung dieses Geschäftes warten müsste.

Anschliessend werden die Änderungen im Schuldbrief eingetragen sowie im Grundregister gebucht und vom Grundbuchverwalter revidiert. Nach Abschluss dieser Tätigkeiten kann ich den Schuldbrief aus dem Register austragen und verschicken (Zustellungsauftrag auf der Grundbuchanmeldung beachten!).

Schlusswort

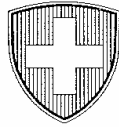
Es hat mir Spass gemacht, einmal ein Schuldbriefgeschäft von A bis Z zu verfolgen und zu analysieren, was ich eigentlich genau machen muss. Durch die schriftliche Festhaltung des Prozesses konnte ich einerseits mein eigenes Wissen überprüfen, andererseits aber auch Dinge hinterfragen und mich nach Sachen erkundigen, über die ich noch nicht so viel wusste. Ich fühle mich jetzt sicherer, wenn ich ein Schuldbriefgeschäft durchführe, da ich nun alles, was ich beachten muss, genau im Kopf habe.



Muster 1 Schuldbrief

Pfandtitelverzeichnis 1986

Ordn.-Nr. 140



SCHULDBRIEF



für

Franken ~~35'000.-- 65'000.-- 110'000.--~~ **130'000.-- 200'000.--**

Erhöht auf Fr. 65'000.-- am
2.6.1994, siehe hinten

Erhöht auf Fr. 130'000.-- am
19. Februar 2003

Erhöht auf Fr. 200'000.--, am
23.03.2007, s. hinten

Hans Muster, geb. 21.12.1937, von Wald ZH, wohnhaft Musterstrasse 77,
8494 Bauma

bekannt hiermit, der ZÜRCHER KANTONALBANK

schuldig zu sein die Summe von Franken:

~~fünfunddreissigtausend~~

~~Diese Schuld ist vom Entstehungstag an halbjährlich auf den 30. Juni und
31. Dezember zu dem von der Gläubigerin jeweils festgesetzten Zinssatz
zu verzinsen und auf eine gegenseitig täglich freistehende halbjährliche
Kündigung hin zurückzuzahlen.~~

Im Grundregister ist ein Höchstzins von ~~7 %~~
9 % eingetragen.

Diese Mehrschuld ist vom Entstehungstage an zusammen mit der bisherigen
Schuld auf 30. Juni und 31. Dezember zu dem von der Gläubigerin festge-
setzten Zinssatz zu verzinsen und auf eine gegenseitig täglich freiste-
hende, halbjährige Kündigung hin zurückzuzahlen; vorbehalten bleiben
spezielle, zwischen der Gläubigerin und dem Schuldber vereinbarte Zins-,
Zahlungs- und Kündigungbestimmungen. Im Grundbuch ist ein Höchstzins
von 9 % (neun Prozent) eingetragen. Grundbuchamt Bauma *Unterschrift*

Neuer MZ 9%, 2.6.94, siehe
hinten

Zur Sicherheit für Kapital und Zins besteht ein Pfandrecht an den Grundstücken und mit
dem Range, wie umstehend verzeichnet.

Serie F **03106**

8494 Bauma

, den 4. AUG. 1986

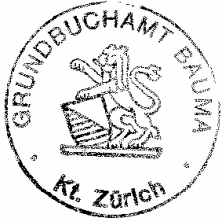
Der Schuldner :

Unterschrift

Muster 1 Schuldbrief

Bezeichnung der belasteten Grundstücke zur Zeit der Errichtung des
Schuldbriefes und Rang des Grundpfandes:

— Ord. Nr. 1139
Erhöht um Fr. 20'000.-- auf neu **Fr. 130'000.--** (Franken ein-
hundertdreissigtausend)
Schuldner: Müller Max, 1937
Gläubigerin: Zürcher Kantonalbank
Bauma, 19. Februar 2003

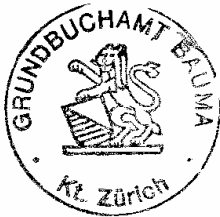


Grundbuchamt Bauma
Der Grundbuchverwalter:

Unterschrift

H. Mäusli, Notar

Ord. Nr. 7777 / Hauptbeleg Bauma 2007 Nr. 77
Erhöht um Fr. 70'000.-- auf **neu Fr. 200'000.--** (Franken zweihundert-
tausend);
Schuldner: **Hans Muster**, 1937, Musterstr. 77, 8494 Bauma
Gläubigerin: Zürcher Kantonalbank
Bauma, 23.03.2007



Grundbuchamt Bauma
Der Grundbuchverwalter:

Unterschrift

H. Mäusli, Notar

Änderungen am Grundpfand,
Pfandvermehrungen, Pfandentlassungen,
Veräußerungen und Zerstückelungen des
Grundpfandes:

Öffentliche Beurkundung

Ord. Nr. 2178

Vertrag über die Erhöhung eines Namensschuldbriefes

I.

Die **Zürcher Kantonalbank** gewährt dem/den nachgenannten Schuldner(n) ein weiteres Grundpfanddarlehen gegen Erhöhung des folgenden Titels:

Fr. 130'000.- Namenschuldbrief, datiert 04.08.1986
im 2. Rang, Vorgang: CHF 40'000.-, Inhaberschuldbrief im 1. Rang,
dat. 04.03.1976
lastend auf Seewadel 186, 8494 Bauma
Einfamilienhaus, Vers. Nr. 186
mit 316.0 m2 Grundfläche und Umgelände, Kat. Nr. 1422, GRBl. Nr. ~~41~~1418

Der/Die Schuldner und Pfandeigentümer erhöht/erhöhen diesen Schuldbrief und beauftragt/ beauftragen das Grundbuchamt, ihn der Gläubigerin auszuhändigen.

Falls der Schuldbrief auf den Inhaber lautet, wird er in einen Namensschuldbrief umgewandelt.

II.

Hans Muster, geb. 1937, von Wald ZH, verheiratet, Errungenschaftsbeteiligung,
Musterstrasse 77, 8494 Bauma

bekannt/bekennen, der **Zürcher Kantonalbank** die weitere Summe von

Fr. 70'000.- (Franken siebzigtausend 00/100)

total somit

Fr. 200'000.- (Franken zweihunderttausend 00/100)

zu schulden.

Diese Mehrschuld ist vom Entstehungstag an zusammen mit der bisherigen Schuld halbjährlich auf 30. Juni und 31. Dezember zu dem von der Gläubigerin jeweils festgesetzten Zinssatz zu verzinsen und auf eine gegenseitig täglich freistehende, halbjährige Kündigung hin zurückzuzahlen; vorbehalten bleiben spezielle, zwischen der Gläubigerin und dem/den Schuldner(n) vereinbarte Zins-, Zahlungs- und Kündigungsbestimmungen. Im Grundbuch ist ein Höchstzins von 9 % eingetragen.

Als Sicherheit für das erhöhte Kapital, Zinsen bis höchstens 9 % und Kosten wird nach den Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches das Grundpfandrecht am bereits verpfändeten Grundstück (bei mehreren bereits verpfändeten Grundstücken als Gesamtpfandrecht) an bisheriger Pfandstelle entsprechend ausgedehnt.

Die allenfalls seit Schuldbrieferrichtung im Grundbuch inzwischen eingetragenen Dienstbarkeiten (ausgenommen allfällige Wohn- und Nutzniessungsrechte) können dem Schuldbrief im Range vorgestellt werden. Ebenfalls ausgenommen sind Vormerkungen.

Zürich, 15.03.2007
LPF1/del / 044 292 94 29

Bauma, den **23. März 2007**

Die Gläubigerin

**Der/Die Schuldner und
Pfandeigentümer**

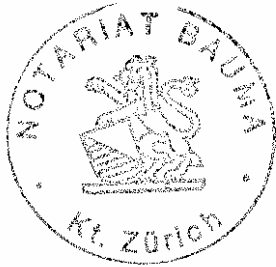
Zürcher Kantonalbank


Simone Briner


Brigitte Schmid


Unterschrift
Hans Muster

Muster 2
Hauptbeleg
(Beurkundungs-
formel)



vorstehende Urkunde enthält, in Verbindung mit der schriftlichen Gläubigererklärung, den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist vom Pfand Eigentümer durch Selbstlesen zur Kenntnis genommen, von ihm genehmigt und unterzeichnet worden.

Bauma, 23. März 2007, 16³⁰

NOTARIAT BAUMA

Unterschrift

K. Dörfel
Notariatssekretärin mBA

Anmeldung

Zur Eintragung wird angemeldet durch:

Hans Muster, geb. 1937, Bürgerort: Bauma, Musterstrasse 77, 8494 Bauma, als Alleineigentümer

Gemeinde: Bauma
Grundregister Blatt 1418,

Erhöhung der Schuld- und Pfandsumme um Fr. 70'000.00
auf neu Fr. 200'000.-- (Franken zweihunderttausend)

zum

Namenschuldbrief für Fr.130'000.--, dat. 04.08.1986, 2. Pfandstelle, Maximalzinsenfandrecht 9 %

Titelzustellung: Zürcher Kantonalbank, LPADT, Postfach, 8010 Zürich

Bauma, **23.03.2007**

Der Schuldner und Pfandeigentümer:

Unterschrift

Hans Muster

Vorgehensplan

Orientierung über PE im üK

- Besprechung im Lehrgeschäft (Thema vereinbaren)
- Vorgehensplan erstellen
- Bearbeitung des Prozesses (Schuldbrieferrhöhung)
- 1. Lernjournal ausfüllen (Pfandvertrag korrekt überprüfen)
- Kurzbericht und Einleitung schreiben/Checkliste erstellen
- Den Prozess noch einige Male bearbeiten (►Checkliste benutzen)
- Verbesserungen am Kurzbericht vornehmen
- Die bisherige Arbeit meiner Lehrlingsbetreuerin zeigen ►Besprechung und anschließend allfällige Änderungen vornehmen
- Flussdiagramm erstellen
- Musterdokumente scannen (►in Dokument einfügen)
- Titelblatt und Inhaltsverzeichnis erstellen
- 2. Lernjournal ausfüllen (Schuldbrief ändern)
- Auswertungsbogen für Lernjournale ausfüllen
- Ganze PE der Lehrlingsbetreuerin zeigen ►evtl. Änderungen vornehmen
- Ausdrucken (verschicken)

Bewertung durch den Lehrbetrieb/ durch Experten

Es sind keine Pendenzen offen, der Prozess wurde vollständig abgeschlossen.
