



Gesetzliches Pfandrecht: Fallkonstellationen

StG 160

EGzZGB 130 ff.

Inhaltsverzeichnis

1.	Inhalt dieser Praxisfestlegung	1
2.	Wesen des gesetzlichen Pfandrechtes.....	2
3.	Mögliche Fallkonstellationen	4
3.1	Provisorische Rechnung: Pfandrecht wird geltend gemacht	4
3.1.1	Grundsatz	4
3.1.2	Definitive Veranlagung höher als provisorische Rechnung	4
3.1.3	Definitive Veranlagung tiefer als provisorische Rechnung.....	5
3.2	Definitive Veranlagung: Inkasso gegen Steuerschuldner läuft	5
3.3	Definitive Veranlagung: keine weiteren Inkassohandlungen	5
3.4	Definitive Veranlagung: Verlustschein liegt vor.....	5
3.5	Steuerschuldner wird ein Steuererlass gewährt	6
3.6	Steuerschuldner bezahlt die Steuer.....	6
3.7	Pfandeigentümer bezahlt die pfandgesicherte Forderung	6
3.7.1	Zahlung aufgrund provisorischer Rechnung	6
3.7.2	Definitive Veranlagung: Inkassohandlungen sind noch im Gange	7
3.7.3	Definitive Veranlagung: keine weiteren Inkassohandlungen	7
3.7.4	Definitive Veranlagung: Verlustschein liegt vor.....	7
3.8	Pfandeigentümer wird zur Zahlung eingeladen	8
3.9	Zahlungserleichterungen für Steuerschuldner / Pfandeigentümer	8
3.10	Steuererlass für den Pfandeigentümer	8
3.11	Betreibung auf Pfandverwertung.....	8

1. INHALT DIESER PRAXISFESTLEGUNG

Dieses Papier will die in der Praxis vorkommenden Verfahrensabläufe im Zusammenhang mit dem gesetzlichen Pfandrecht aufzeigen und zur Klärung diverser Inkassoprobleme beitragen. Einleitend sollen kurz die Grundzüge des gesetzlichen Pfandrechts dargelegt werden¹.

¹ Für detailliertere Ausführungen vgl. Toni Hess, Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden, ZGRG, 1994, S. 89 ff. und S. 116 ff.; Peter Stähli, Das Steuergrundpfandrecht, Diss. Bern 2006; Armin Zucker, Das Steuerpfandrecht in den Kantonen, Diss. Zürich 1988.

2. WESEN DES GESETZLICHEN PFANDRECHTES

Das gesetzliche Pfandrecht dient der **Sicherung** der auf die Grundstücke entfallenden Wertzuwachs-, Handänderungs- und Liegenschaftssteuern von Kanton, Gemeinden und übrigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften (vgl. EGzZGB 131).

Das Steuerpfandrecht **entsteht** als unmittelbares gesetzliches Pfandrecht gestützt auf EGzZGB 132 I von Gesetzes wegen gleichzeitig mit der zu sichernden Steuerforderung. Den **Rang** erhält das Steuerpfandrecht nach Massgabe seiner Entstehung (vgl. EGzZGB 130 II).

Das Verhältnis zwischen Pfandrecht und Steuerforderung wird vom Grundsatz der **Akzessorietät** beherrscht. Dieser besagt, dass das Pfandrecht bezüglich Entstehung, Bestand und Erlöschen von der Existenz der Steuerforderung abhängig ist. Das Pfandrecht (Haftungsverhältnis) besteht m.a.W. nur wenn und soweit auch die zu sichernde Forderung (Schuldverhältnis) effektiv besteht. Mit der Bezahlung der Steuerforderung geht das Pfandrecht unter.

Gemäss EGzZGB 132 I geht das Pfandrecht unter, wenn es nicht innert **zwei** Jahren seit Eintritt der Fälligkeit in das Grundbuch eingetragen wird (**Verwirkungsfrist**). Diese Zweijahresfrist gilt für alle Steuerarten, die grundpfandgesichert sind. Weder die Stundung der Steuer noch die Anfechtung der Veranlagungsverfügung durch den Steuerschuldner bewirken eine Verlängerung der zweijährigen Verwirkungsfrist.

Nach StG 151 I lit. a–b werden die Einkommens- und Vermögenssteuern, die Gewinn- und Kapitalsteuern sowie die übrigen Steuern mit der Zustellung der provisorischen Rechnung oder der Veranlagungsverfügung fällig. StG 151 II hält fest, dass für den Beginn der zweijährigen Eintragungsfrist des gesetzlichen Pfandrechts gemäss EGzZGB auf die Zustellung der Veranlagungsverfügung abgestellt wird.

Das gesetzliche Pfandrecht verwirkt nicht, geht also nicht unter, wenn es rechtzeitig in das **Grundbuch** eingetragen wird. Man spricht vom **Prinzip der erhaltenden Eintragung**. Zu beachten ist, dass der Gesetzgeber unter dem Begriff der Eintragung sowohl die definitive Eintragung im Sinne von ZGB 958 als auch die Vormerkung (einer vorläufigen Eintragung) gemäss EGzZGB 133 III i.V.m. ZGB 961 verstanden hat. Die Verwirkung des gesetzlichen Pfandrechts kann mit anderen Worten durch eine definitive Eintragung oder durch die Vormerkung (einer vorläufigen Eintragung) in das Grundbuch verhindert werden. In der Praxis weist die Steuerverwaltung beim Erlass der Pfandrechtsverfügung regelmässig das Grundbuchamt an, die Vormerkung in das Grundbuch vorzunehmen. Auf diese Weise bleibt die Verwirkungsfrist gewahrt und geht das Pfandrecht nicht unter.

Das für eine Steuer bestehende Pfandrecht erstreckt sich auch auf die **Verzugszinsen**, zumal diese einen Teil der Steuerforderung bilden. Infolge sinngemässer Anwendung von ZGB 818 auf die gesetzlichen Pfandrechte besteht das Steuerpfandrecht auch für die **Kosten** der Betreibung.

Die **Pfandrechtsverfügung** enthält:

- Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen;
- Pfandgegenstand;
- Pfandeigentümer;
- Steuerschuldner;
- Grund der pfandgesicherten Forderung;
- Stand der Inkassohandlungen
- Berechnung der pfandgesicherten Forderung (inkl. Hinweis auf Zinsen [entweder fester Betrag oder bloss Zinssatz] und Kosten);
- Rechtsmittelbelehrung;
- Anordnung gegenüber dem Grundbuchamt.

Die Pfandrechtsverfügung unterliegt gemäss EGzZGB 133 IV den gleichen **Einsprache- und Anfechtungsmöglichkeiten wie die gesicherte Forderung**. Dies bedeutet, dass der Pfandeigentümer im Einsprache- bzw. Beschwerdeverfahren nicht nur die Pfandrechtsverfügung, sondern (vorfrageweise) **auch** die an den Steuerschuldner ergangene **Veranlagungsverfügung überprüfen** lassen kann. Insbesondere ist es ihm möglich, nebst dem Pfandrecht auch Bestand und Umfang der gesicherten Forderung in Frage zu stellen.

Dem Pfandeigentümer ist volle Akteneinsicht zu gewähren; er kann neue Beweismittel einreichen, die Erhebung von Beweisen beantragen und dazu Stellung nehmen.

Wurde der **Steuerschuldner nach Ermessen** taxiert, weil er seine Mitwirkungspflichten im Veranlagungsverfahren nicht erfüllt hat, tritt die Steuerverwaltung auf seine Einsprache nur dann ein, wenn der Pflichtige die versäumten Mitwirkungshandlungen nachholt und z.B. die Steuererklärung einreicht (BGU 29.3.2005, 2A.39/2004; Praxisfestlegung 137-04-01). Diese **Eintretensvoraussetzung gilt für den Pfandeigentümer nicht**. Im Gegensatz zum Steuerschuldner kann sich der Pfandeigentümer auf die Teilanfechtung einzelner Positionen beschränken. Für den Pfandeigentümer gelten mit anderen Worten die normalen Regeln der Einsprache, nicht die qualifizierten Regeln der Einsprache gegen eine Ermessenstaxation. Eine gegenteilige Praxis käme einer Bestrafung des Pfandeigentümers für Unterlassungen des Steuerschuldners gleich. Gelangt die Steuerverwaltung im Einspracheverfahren zum Schluss, dass die ursprüngliche Ermessenstaxation richtig ist, ist die Einsprache des Pfandeigentümers abzuweisen. Stellt die Steuerverwaltung dagegen im Einspracheverfahren fest, dass die Ermessenstaxation (teilweise) fehlerhaft ist, heisst sie die Einsprache (teilweise) gut.

Die Wirkungen einer allfälligen Änderung der ursprünglichen Veranlagungsverfügung erstrecken sich nicht auf den Steuerschuldner; sie beschränken sich auf die **Pfandhaft** bzw. die Pfandsumme und damit auf den Pfandeigentümer. Die Rechtskraft der gegenüber dem Steuerschuldner erlassenen Veranlagungsverfügung bzw. Ermessenstaxation wird dadurch nicht tangiert.

3. MÖGLICHE FALLKONSTELLATIONEN

Unterlässt es ein Steuerschuldner, eine pfandgesicherte Steuer zu bezahlen, wird vorerst versucht, die Steuerforderungen beim Steuerschuldner (Verkäufer) einzutreiben. Ist die Steuerforderung erst provisorisch in Rechnung gestellt, erfolgt nur eine erste Mahnung. Ist die Steuerforderung definitiv veranlagt, folgen die 2. Mahnung und die Einleitung der Betreibung.

Die Steuerverwaltung kann aber auch direkt gegen den Pfandeigentümer vorgehen und das gesetzliche Pfandrecht geltend machen. Dieses Vorgehen ist dann zu wählen, wenn die Verwirkung des Pfandrechts droht oder wenn Inkassohandlungen gegen den Steuerschuldner von vornherein als aussichtslos beurteilt werden.

3.1 Provisorische Rechnung: Pfandrecht wird geltend gemacht

3.1.1 Grundsatz

Unterlässt es ein Steuerschuldner, eine provisorisch in Rechnung gestellte Steuer zu bezahlen, wird ihm die Steuerverwaltung eine 1. Mahnung zustellen. Gleichzeitig wird das Veranlagungsverfahren vorangetrieben. Um zu verhindern, dass das Pfandrecht nach Ablauf der Verwirkungsfrist untergeht, kann die Steuerverwaltung das **gesetzliche Pfandrecht** geltend machen und dieses im Grundbuch vormerken.

Der Pfandeigentümer ist darauf aufmerksam zu machen, dass die Steuerforderung erst provisorisch in Rechnung gestellt wurde und dass der Steuerpflichtige trotz erfolgter erster Mahnung die Steuerschulden nicht beglichen hat.

"Die erst provisorisch in Rechnung gestellten Steuern wurden trotz Mahnung nicht bezahlt. Um die Verwirkung des gesetzlichen Pfandrechts zu verhindern, muss diese Verfügung erlassen werden.

Die Steuerverwaltung wird raschmöglichst eine definitive Veranlagungsverfügung erlassen. In der Folge werden weitere Inkassohandlungen gegen den Steuerpflichtigen unternommen. Sollte es der Steuerschuldner auch nach Erhalt der definitiven Verfügung unterlassen, die geschuldeten Steuern zu bezahlen, sähe sich die Steuerverwaltung gezwungen, gegenüber dem Pfandeigentümer Vollzugsmassnahmen einzuleiten".

Bezahlt der Steuerschuldner in der Folge die Steuerforderung, geht das Pfandrecht unter. Dessen Vormerkung ist im Grundbuch zu löschen; der Pfandeigentümer ist zu informieren.

3.1.2 Definitive Veranlagung höher als provisorische Rechnung

Fällt die definitive Veranlagungsverfügung höher aus als die provisorische Rechnung und ist die Frist für die Geltendmachung des gesetzlichen Pfandrechts abgelaufen, kann die Pfandsumme nicht mit einer zweiten Pfandrechtsverfügung erhöht werden. Ist die Verwirkungsfrist dagegen noch nicht abgelaufen, ist eine zweite Pfandrechtsverfügung zu erlassen.

3.1.3 Definitive Veranlagung tiefer als provisorische Rechnung

Fällt die definitive Veranlagungsverfügung tiefer aus als die provisorische Rechnung, muss die Pfandsumme reduziert werden. Dies geschieht durch eine Ergänzung der ursprünglichen Pfandrechtsverfügung, nicht aber durch eine neue Pfandrechtsverfügung (Verwirkungsfrist!).

3.2 Definitive Veranlagung: Inkasso gegen Steuerschuldner läuft

Um zu verhindern, dass das Pfandrecht nach Ablauf der ein- bzw. zweijährigen Verwirkungsfrist untergeht, ist die Steuerverwaltung in der Praxis häufig gezwungen, das Pfandrecht gegenüber dem Pfandeigentümer vor Abschluss der Inkassohandlungen geltend zu machen und dieses in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Der Pfandeigentümer ist darauf hinzuweisen, dass weitere Inkassohandlungen gegen den Steuerpflichtigen unternommen werden und dass das Pfandrecht nur zum Zwecke der Fristwahrung geltend gemacht wurde.

"Der Steuerschuldner hat die rechtskräftig veranlagte Steuerforderung nicht beglichen. Die Steuerverwaltung wird weitere Inkassohandlungen in die Wege leiten. Das Pfandrecht musste zur Fristwahrung geltend gemacht werden.

Sollten die Inkassohandlungen erfolglos bleiben, wäre die Steuerverwaltung gezwungen, gegenüber dem Pfandeigentümer Vollzugsmassnahmen einzuleiten".

Die Pfandrechtsverfügung enthält keinen festen Zinsbetrag, sondern einen Hinweis auf den Prozentsatz, den Beginn des Fristenlaufes sowie bereits aufgelaufene Betreibungs-kosten.

3.3 Definitive Veranlagung: keine weiteren Inkassohandlungen

Ist eine Betreibung des Steuerschuldners nicht möglich (Steuerschuldner im Ausland) oder wird sie als sinnlos angesehen (insolventer Schuldner), macht die Steuerverwaltung in der Pfandrechtsverfügung einen entsprechenden Hinweis.

In der Pfandrechtsverfügung werden die (pfandgesicherte) Steuerforderung, die (bis zum Erlass der Pfandrechtsverfügung) aufgelaufenen Zinsen und die Kosten angegeben. Der Pfandeigentümer wird dahingehend orientiert, dass gegen ihn die Betreibung auf Pfandverwertung eingeleitet werden müsse, falls er es unterlasse, binnen einer bestimmten Frist (je nach Höhe des Betrages 30, 60 oder 90 Tage) die Pfandsumme – bestehend aus Steuerforderung, Verzugszinsen und Kosten – zu begleichen. Der Pfandrechtsverfügung wird ein Einzahlungsschein beigelegt.

3.4 Definitive Veranlagung: Verlustschein liegt vor

Wird das gesetzliche Pfandrecht erst geltend gemacht, nachdem gegen den Steuerschuldner ein Verlustschein erwirkt wurde, ist dies in der Pfandrechtsverfügung zu erwähnen. Überdies enthält die Pfandrechtsverfügung die Steuerforderung, die bis zur

Ausstellung des Verlustscheines aufgelaufenen Zinsen (berechnet durch das Betreibungsamt) sowie die Kosten gemäss Verlustschein.

Der Pfandeigentümer wird dahingehend orientiert, dass gegen ihn die Betreibung auf Pfandverwertung eingeleitet werden müsse, falls er es unterlasse, binnen einer bestimmten Frist (je nach Höhe des Betrages 30, 60 oder 90 Tage) die Pfandsumme – bestehend aus Steuerforderung, Verzugszinsen und Kosten – zu begleichen. Der Pfandrechtsverfügung wird ein Einzahlungsschein beigelegt.

3.5 Steuerschuldner wird ein Steuererlass gewährt

Das Bestehen eines gesetzlichen Pfandrechts schliesst nicht aus, dass der Steuerschuldner ein Erlassgesuch einreichen kann.

Wird dem Steuerschuldner ein Steuererlass gewährt, geht die Steuerforderung unter. Damit geht auch das gesetzliche Pfandrecht unter (Akzessorietät); es ist im Grundbuch zu löschen. Der Pfandeigentümer ist entsprechend zu informieren.

3.6 Steuerschuldner bezahlt die Steuer

In allen Konstellationen gehen die Steuerforderung und damit auch das Pfandrecht unter, wenn der Steuerpflichtige die Steuern bezahlt. Das Pfandrecht ist im Grundbuch zu löschen und der Pfandeigentümer ist zu informieren.

3.7 Pfandeigentümer bezahlt die pfandgesicherte Forderung

Um die Verwertung der Liegenschaft zu vermeiden, begleichen die Pfandeigentümer in der Praxis vielfach die pfandgesicherten Steuerforderungen. Der Pfandeigentümer kann aber nicht verpflichtet werden, die pfandgesicherten Steuern zu bezahlen; nicht er, sondern einzig das Grundstück haftet für diese Schulden. Es sind verschiedene Konstellationen zu unterscheiden.

3.7.1 Zahlung aufgrund provisorischer Rechnung

Der Pfandeigentümer kann ein Interesse daran haben, dass die Vormerkung im Grundbuch gestrichen wird. In diesen Fällen wird er die pfandgesicherte Forderung begleichen, obwohl die Steuerforderung noch nicht definitiv veranlagt wurde.

Mit der Zahlung durch den Pfandeigentümer gehen Steuerforderung und Pfandrecht unter; Letzteres ist im Grundbuch zu löschen.

Die Steuerverwaltung hat die Veranlagung speditiv voranzutreiben. Fällt die definitive Veranlagung tiefer aus als die provisorische Rechnung, ist die Differenz dem Pfandeigentümer zu erstatten. Ist die definitive Forderung höher, vgl. Ziff. 3.1.2.

Der Steuerverwaltung steht es nicht mehr zu, die Inkassohandlungen gegenüber dem Steuerschuldner weiterzuführen, da die Steuerforderung beglichen wurde. Vorbehalten bleibt eine höhere definitive Veranlagungsverfügung.

3.7.2 Definitive Veranlagung: Inkassohandlungen sind noch im Gange

Der Pfandeigentümer kann ein Interesse daran haben, dass die Vormerkung im Grundbuch gestrichen wird. In diesen Fällen wird er die pfandgesicherte Forderung begleichen, obwohl die Inkassohandlungen der Steuerverwaltung gegenüber dem Steuerpflichtigen noch nicht abgeschlossen sind.

Mit der Zahlung durch den Pfandeigentümer gehen die Steuerforderung und das Pfandrecht unter; Letzteres ist im Grundbuch zu löschen.

Der Steuerverwaltung steht es nicht mehr zu, die Inkassohandlungen gegenüber dem Steuerschuldner weiterzuführen, da die Steuerforderung beglichen wurde. Sie hat den Steuerschuldner zu informieren, dass die Steuerforderung durch den Pfandeigentümer bezahlt wurde, und dass eine allfällige Zahlung an diesen zu erfolgen habe. Die Steuerverwaltung hat überdies den Pfandeigentümer zu orientieren, dass gegen den Steuerschuldner keine weiteren Inkassohandlungen mehr vorgenommen werden und dass er allfällige Regressansprüche gegen den Steuerschuldner auf dem Zivilrechtsweg geltend machen müsse.

3.7.3 Definitive Veranlagung: keine weiteren Inkassohandlungen

Durch die Begleichung der Pfandsumme gehen Steuerforderung und Pfandrecht unter; Letzteres ist im Grundbuch zu löschen.

Der Pfandeigentümer ist darauf aufmerksam zu machen, dass er allfällige Regressansprüche gegen den Steuerschuldner auf dem Zivilrechtsweg geltend machen muss.

3.7.4 Definitive Veranlagung: Verlustschein liegt vor

Durch die Begleichung der Pfandsumme (gemäß Verlustschein) wird die Steuerverwaltung befriedigt. Steuerforderung und Pfandrecht gehen unter; Letzteres ist im Grundbuch zu löschen. Der Verlustschein wird dem Pfandeigentümer abgetreten, wobei zwei Fälle zu unterscheiden sind.

Solange die dem Verlustschein zugrundeliegende Steuerforderung mit der pfandgesicherten Forderung identisch ist, ergeben sich hier aus steuerlicher Sicht keine Probleme, gilt doch das Steuergeheimnis mit Bezug auf das die pfandgesicherte Steuerforderung betreffende Verfahren gegenüber dem Pfandeigentümer nicht².

Probleme können sich indessen ergeben, wenn der Verlustschein noch weitere Steuerforderungen umfasst, was regelmäßig dann der Fall sein wird, wenn ein aus einem Grundstückverkauf resultierender Wertzuwachsgewinn im Rahmen der Einkommens- oder Gewinnbesteuerung erfasst und in der Folge der Gesamtbetrag betrieben wurde. Die Aushändigung des (den Gesamtbetrag umfassenden) Verlustscheins an den Pfandeigentümer ist diesfalls nicht möglich. Die Steuerverwaltung hat vom zuständigen Betriebsamt zu verlangen, dass in der Höhe des pfandgesicherten, durch den Pfandeigentümer

² vgl. A. Zucker, Das Steuerpfandrecht in den Kantonen, Diss. ZH, S. 121 ff.

gentümer bezahlten Anteils an der Steuer ein zusätzlicher Verlustschein ausgestellt und dies auf dem ursprünglichen Verlustschein entsprechend vermerkt wird. Dem Pfandeigentümer ist alsdann lediglich derjenige Verlustschein zu übertragen, der die durch ihn bezahlte Pfandsumme enthält.

Der Pfandeigentümer ist darauf aufmerksam zu machen, dass er allfällige Regressansprüche gegen den Steuerschuldner auf dem Zivilrechtsweg geltend machen muss.

3.8 Pfandeigentümer wird zur Zahlung eingeladen

Solange die Steuerverwaltung das Inkasso gegen den Steuerschuldner vorantreibt, wird der Pfandeigentümer nicht zur Zahlung angehalten (vgl. Ziff. 3.2).

Endet das Inkasso mit einem Verlustschein oder sind weitere Inkassohandlungen nicht möglich (Schuldner im Ausland) bzw. nicht sinnvoll (Schuldner insolvent), wird dem Pfandeigentümer in Form eines einfachen Briefes (keine Verfügung) mitgeteilt, dass die Inkassohandlungen gegen den Steuerschuldner ergebnislos verlaufen sind. Die Höhe der Verzugszinsen und der Kosten wird im Schreiben an den Pfandeigentümer klar bezeichnet. Überdies wird der Pfandeigentümer gebeten, die Pfandsumme (inkl. Zinsen und Kosten gemäss Verlustschein) innert 30, 60 oder 90 Tagen zu begleichen (Einzahlungsschein liegt bei). Für den Fall, dass der Pfandeigentümer dies unterlassen sollte (was in der Praxis selten vorkommt), wird er mit einem zweiten Schreiben darauf aufmerksam gemacht, dass die Betreibung auf Pfandverwertung eingeleitet werden müsse.

3.9 Zahlungserleichterungen für Steuerschuldner / Pfandeigentümer

Nach StG 154 kann dem Steuerschuldner die Zahlungsfrist erstreckt oder eine Ratenzahlung gewährt werden, wenn die Zahlung zu einer erheblichen Härte führen würde. Diese Zahlungserleichterungen können auch dem Pfandeigentümer gewährt werden. Während der Zahlungserleichterungen zulasten des Steuerschuldners aufgelaufene Zinsen sind pfandgesichert. Wird dem Pfandeigentümer eine Zahlungserleichterung gewährt, sind ihm die aufgelaufenen Zinsen zu belasten; pfandgesichert sind diese Zinsen dagegen nicht.

3.10 Steuererlass für den Pfandeigentümer

Nach StG 156 können Steuern und Kosten erlassen werden, wenn der Steuerpflichtige in Not geraten ist oder wenn die Bezahlung des geschuldeten Betrages für ihn eine grosse Härte bedeuten würde. Der Wortlaut der Bestimmung zeigt deutlich, dass nur der Steuerpflichtige einen Erlass beanspruchen kann. Der Pfandeigentümer ist nicht legitimiert, ein Steuererlassgesuch zu stellen.

3.11 Betreibung auf Pfandverwertung

Unterlässt es der Pfandeigentümer, die Pfandsumme zu begleichen, ist die Steuerverwaltung zur Einleitung der Betreibung auf Pfandverwertung gezwungen. Dabei ist wie folgt vorzugehen: Betreibungsbegehren beim zuständigen Betreibungsamt, Zahlungsbe-

fehl an Pfandeigentümer, u.U. Rechtsvorschlag, Rechtsöffnung, Verwertungsbegehren etc.

Zu beachten ist, dass das SchKG nicht vorschreibt, innert welcher Frist nach Zustellung der Pfandrechtsverfügung die Betreibung auf Pfandverwertung einzuleiten ist. Fristen bestehen dagegen im Zusammenhang mit dem Verwertungsbegehren: Der Gläubiger kann die Verwertung eines Grundpfandes frühestens 6 Monate und spätestens 2 Jahre nach der Zustellung des Zahlungsbefehls verlangen. Ist Rechtsvorschlag erhoben worden, stehen diese Fristen zwischen der Einleitung und der Erledigung eines dadurch veranlassten gerichtlichen Verfahrens still (SchKG 154 I).