


Bernhard Aschwanden

 lic. iur. Rechtsanwalt und Urkundsperson
E-MAIL: bernhard.aschwanden@mattig.ch


Blog > Rechtsberatung > Der neue Register-Schuldbrief

04.2012

Der neue Register-Schuldbrief

Am 1. Januar 2012 trat die Revision des Immobiliarsachenrechts (Art. 641 bis 979 ZGB) in Kraft. Diese basierte ursprünglich auf einer parlamentarischen Motion des Glarner Ständerats Fritz Schiesser (FDP), der die Einführung des papierlosen Schuldbriefs verlangte. Der Bundesrat nutzte diesen Vorstoss schliesslich, um die Immobiliarsachenrechtsbestimmungen des ZGB generell zu überarbeiten. In unserem Beitrag geben wir Ihnen einen kurzen Überblick über die von alt Ständerat Schiesser gewünschte Einführung des papierlosen Schuldbriefs.



Frage

Soll ich meine (auch derzeit unbelasteten) Eigentümerschuldbriefe in papierlose Register-Schuldbriefe umwandeln lassen?

Antwort

Gemäss bisheriger gesetzlicher Regelung gab es dreierlei Arten von Pfandrechten:

- die Grundpfandverschreibung;
- den Schuldbrief, ausgestaltet entweder in einen Inhaber- oder Namensschuldbrief;
- die Gült

Die Gült hat in den letzten Jahren an Bedeutung verloren. Deshalb wird sie in den neuen Bestimmungen zum Immobiliarsachenrecht nicht mehr berücksichtigt.

Wie bereits erwähnt, verlangte die Motion von Ständerat Schiesser die Ausgestaltung eines papierlosen Registerpfands. Ein Registerpfand ist nichts Neues; auch die Grundpfandverschreibung stellt ein eigentliches Registerpfand dar.

Art. 843 nZGB

«Der Schuldbrief wird entweder als Register-Schuldbrief oder als Papier-Schuldbrief ausgestaltet.»

Bei aller Skepsis gegenüber dem papierlosen Register-Schuldbrief muss man sich bewusst sein, dass das Ausstellen des Schuldbriefs in Papierform bisweilen zu Problemen führen kann; namentlich dann, wenn der Schuldbrief als Wertpapier schadhafte oder verlustig bzw. verloren gegangen ist. Neben dem beim Institut des Register-Schuldbriefs nun einfacheren und rascheren Verkehr zwischen Grundbuchamt/Grundeigentümer und Gläubiger (Banken, Versicherungen oder Dritte) liegt ein wichtiges Argument in der doch recht zeit- und kostenintensiven Kraftloserklärung bei verlustig gegangenen Schuldbriefen.

Für Kraftloserklärungen von Pfandtiteln muss der Grundeigentümer vorgängig beim zuständigen Einzelrichter ein entsprechendes Gesuch einreichen und den Verlust hinreichend glaubhaft machen. Nachdem der Richter das eigentliche Amortisationsverfahren bewilligte, musste nach bisheriger Rechtsordnung eine einjährige Wartezeit in Kauf genommen werden, innert der die Amortisation durch dreimalige Publikation im Amtsblatt angekündigt wird. Dass dabei Kosten und Gebühren auflaufen, muss hier nicht näher beschrieben werden. Auch wenn der Gesetzgeber die Amortisationsfrist nun auf sechs Monate verkürzt (vgl. Art. 856 Abs. 1 nZGB), ist der Grundeigentümer während dieser Zeit in seiner wirtschaftlichen Freiheit eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund ist der papierlose Schuldbrief eine Verbesserung.

Ein Register-Schuldbrief zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass er bloss aus dem Grundbuch ersichtlich ist. Dabei wird der (Fahmis-)Pfandgläubiger im Grundbuch eingetragen (vgl. Art. 859 Abs. 1 nZGB). Dieses Formerfordernis kann als Nachteil empfunden werden, da der Gläubiger namentlich im Grundbuch erwähnt und dadurch Dritten gegenüber bekannt wird. Dies ist aber nichts grundlegend Neues. Auch beim Namensschuldbrief und bei der Grundpfandverschreibung ist der betreffende Gläubiger im Grundbuch eingetragen.

In diesem Zusammenhang muss festgehalten werden, dass die neue Rechtsform des Register-Schuldbriefs nicht nur für Neuerrichtungen, sondern auch für bereits vor dem 1. Januar 2012 errichtete Pfandrechte angewendet werden kann. Dabei lässt sich ein bereits im Grundbuch errichteter Schuldbrief auf relativ einfache Art und Weise in einen Register-Schuldbrief umwandeln.

Es gibt zwei verschiedene Umwandlungsverfahren zu berücksichtigen:

1. Der Eigentümer-Registerschuldbrief

Dies ist ein Schuldbrief, der nicht für einen Gläubiger verpfändet ist. In aller Regel war dieser zu einem früheren Zeitpunkt verpfändet und wurde später durch Rückzahlung des Darlehens oder der Hypothek beim Gläubiger ausgelöst, ohne dass gleichzeitig das Pfandrecht im Grundbuch gelöscht wurde.

Die Umwandlung geschieht – egal ob der bestehende Schuldbrief vor oder nach dem 1. Januar 2012 errichtet wurde – durch eine einfache schriftliche Grundbuchanmeldung. Mit ihr wird der bestehende Schuldbrief dem Grundbuchamt zur Löschung eingereicht (vgl. Art. 108 Abs. 2 neue Grundbuchverordnung [nGBV]) und an seiner Stelle die Errichtung eines Register-Schuldbriefs im gleichen Betrag beantragt. Gebührenrechtlich fallen keine Wertgebühren mehr an, d.h. die Pfandsumme spielt für die Gebührenberechnung keine Rolle mehr. Gemäss Praxiserfahrung wurde von einem schwyzerischen Grundbuchamt bei der Umwandlung eines Inhaberschuldbriefs in einen Register-Schuldbrief eine Gebühr von rund 160 Franken in Rechnung gestellt.

Ein solch errichteter Register-Schuldbrief kann später auch wieder an einen Gläubiger verpfändet werden. Eine einfache schriftliche Erklärung des neuen Gläubigers an das Grundbuchamt genügt, um als Gläubiger dieses Schuldbriefs zu gelten und diesen als solchen im Grundbuch eintragen zu lassen (vgl. 858 Abs. 1 nZGB). Eine öffentliche Beurkundung ist nicht notwendig.

2. Der Register-Schuldbrief

Vor dem 1. Januar 2012 errichtete Schuldbriefe, die für einen Gläubiger bereits verpfändet sind, können in der gleichen Verfahrensweise wie beim erwähnten Eigentümerregister-Schuldbrief – also mit einfacher Schriftlichkeit – umgewandelt werden (vgl. Art. 33b Schlusstitel ZGB [SchlT ZGB] und Art. 74 nGBV).

Nach dem 1. Januar 2012 errichtete Schuldbriefe im beschriebenen Sinn bedürfen jedoch für ihre Umwandlung der öffentlichen Beurkundung (vgl. Art. 73 Abs. 1 nGBV).

Schliesslich ist auf die neue, generell geltende Formerfordernis bei Pfandrechten hinzuweisen. Die Neuerrichtung eines Grundpfands – sei es als Register-Schuldbrief oder als Papier-Schuldbrief – bedarf künftig einzig und allein der öffentlichen Beurkundung. Dies gilt auch bei einer späteren Werterhöhung eines solchen Pfands.

Art. 799 Abs. 2 nZGB

«2 Das Rechtsgeschäft auf Errichtung eines Grundpfandes bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.»

Fazit

Der Register-Schuldbrief vereinfacht den Rechtsverkehr zwischen Grundeigentümer, Gläubiger und Grundbuchamt.

– Bestehende Schuldbriefe können auf einfache Weise in Register-Schuldbriefe umgewandelt werden.

– Register-Schuldbriefe bedingen die Eintragung der genauen Gläubigerangaben sowie – obwohl nicht verpflichtend

– der Nebenvereinbarungen (z.B. für Verzinsung und Kündigung der Pfandschuld) im Grundbuch.

– Aus Rechtsschutzgründen empfiehlt es sich, vor dem 1. Januar 2012 errichtete und derzeit unbelastete Eigentümerschuldbriefe in Register-Schuldbriefe umzuwandeln.

– Neue Schuldbriefe sollten als Register-Schuldbriefe errichtet werden; zumal damit Gebühren gespart werden können.

Tags: Rechtsberatung, Immobiliarsachenrecht, Immobiliarsachenrechtsbestimmungen, Schuldbrief, Eigentümerschuldbrief, Registerschuldbrief, Registerpfand