


Bernhard Aschwanden

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


Blog > Rechtsberatung > Wertpapier-Verlust / Der elektronische Register-Schuldbrief

12.2012

Wertpapier-Verlust / Der elektronische Register-Schuldbrief

Aufgrund der Motion von FDP-Ständerat Fritz Schiesser (GL), der die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefs verlangte, aktualisierte der Bundesrat das Immobiliarsachenrecht. Die teilrevidierten Bestimmungen des 4. ZGB-Teils gelten ab 1. 1. 2012. Gleichzeitig werden auch die totalrevidierte Grundbuchverordnung (GBV) und die neue Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung (VeöB) allgemein rechtsverbindlich.



Hauptthemen der Revision waren der Ausbau des Grundbuchs zu einem zeitgemässen Bodeninformationssystem (insbesondere damit auch Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht) und neue Bestimmungen im Grundpfandrecht (namentlich mit Neuerungen im Schuldbriefrecht).

Beim Grundpfandrecht gilt generell neu, dass Rechtsgeschäfte auf Errichtung eines Grundpfands stets der öffentlichen Beurkundung bedürfen (Art. 799 Abs. 2 nZGB). Bislang war die Errichtung eines Eigentümergrundpfands auch mit einfacher Schriftlichkeit möglich.

Als neues Grundpfand wird nun der Register-Schuldbrief eingeführt. Es ist dies ein Pfandrecht, das mit seiner (elektronischen) Eintragung im Grundbuch bereits Rechtswirkung erlangt, so wie dies bei der Grundpfandverschreibung heute schon der Fall ist. Bei den bisherigen Schuldbriefformen (Inhaber-, Namensschuldbrief) – die nach wie vor rechtsgültig sind – wird stets ein Pfandtitel in Papierform ausgestellt (Art. 856 Abs. 1 ZGB). Dieser ist ein eigentliches Wertpapier (wie eine Aktie). Demgegenüber ist der Register-Schuldbrief ein papierloses Pfandrecht. Der Grundbuchverwalter stellt beim Register-Schuldbrief also keinen Schuldbrief mehr aus. Als Pfandgläubiger eines Register-Schuldbriefs gilt der im Grundbuch eingetragene Gläubiger (Art. 857 nZGB) und nicht wie beim Inhaber- oder Namensschuldbrief derjenige, der den Pfandtitel physisch in den Händen hält. Ergo muss beim Übertragen des Register-Schuldbriefs nur der neue Gläubiger im Grundbuch eingetragen werden, während bei den Papierschuldbriefen der Pfandtitel dem neuen Gläubiger ausgehändigt werden muss; dies verlangt beim Namensschuldbrief zudem noch einen Indossierungsvermerk auf dem Schuldbrief.

Die Übertragungs- bzw. Aushändigungserfordernisse der Schuldbriefe als eigentliche Wertpapiere birgt die Gefahr der Zerstörung bzw. des Verlusts. Beide ziehen jedoch nicht unbedingt die Ungültigkeit bzw. Rechtsunwirksamkeit des Pfandrechts im Grundbuch nach sich. Spätestens bei anstehenden Grundstückmutationen im Grundbuch muss das Schicksal eines Pfandtitels aber geklärt werden. Ist dieser nicht mehr vorhanden, leitet das örtlichzuständige Gericht zwingend ein so genanntes (zeit- und kostenintensives!) Amortisations- oder Kraftloserklärungsverfahren ein.

Erst nach dreimaliger Publikation der Gläubigeraufforderung im Schweizerischen Handelsamtsblatt innerhalb eines Kalenderjahrs kann das Gericht einen verlustig gegangenen Pfandtitel als kraftlos erklären. Diese lange Dauer kann im Rechtsverkehr einschneidende Folgen haben. Mit der Revision wird die Frist zwar auf sechs Monate reduziert (Art. 865 Abs. 2 nZGB), doch die Unwägbarkeiten bleiben bestehen.

Solche Probleme sind beim neuen papierlosen Register-Schuldbrief nicht zu befürchten. Darum wird sich der Register-Schuldbrief im Rechtsverkehr zwischen Grundeigentümern und Grundbuchamt einerseits und Gläubigern/Banken andererseits aus Sicherheits- und Kostengründen rasch durchsetzen.

Wer als Grundeigentümer Schuldbriefe in Papierform besitzt, die vor dem 31. 12. 2011 errichtet wurden, kann diese ab dem 1. 1. 2012 mittels einfacher Grundbuchanmeldung in einen neuen Register-Schuldbrief umwandeln lassen. Dabei ist der Werttitel ebenfalls dem Grundbuchamt einzureichen. Das gleiche Verfahren gilt auch für Pfandgläubiger. Nach dem 1. 1. 2012 errichtete Papierschuldbriefe müssen dagegen ein solches Verfahren mittels öffentlicher Beurkundung einleiten. Aus den dargestellten Rechtssicherheits- und Kostengründen empfiehlt es sich, ein entsprechendes Umwandlungsverfahren durchzuführen.

Tags: Rechtsberatung, Immobiliarsachenrecht, Wertpapier, Register-Schuldbrief, Grundpfandrecht, Grundbuch