



Papier-Schuldbrief vs. Register-Schuldbrief

Christoph Lüthi, Notar

Am 11. Dezember 2009 hat die Bundesversammlung das Immobiliarsachenrecht revidiert; der Bundesrat hat das neue Recht auf den 1. Januar 2012 in Kraft gesetzt.

Dem Grundeigentümer, der eine Bank – zwecks Finanzierung des Kaufpreises – um ein Hypothekendarlehen auf seiner Liegenschaft ersucht, steht die Möglichkeit offen, die Absicherung der Hypothek – wie für derartige Rechtsgeschäfte üblich – mittels Errichtung eines Schuldbriefs und Verpfändung desselben an die Gläubigerbank vorzunehmen. Der Schuldbrief stellt ein Wertpapier dar, welches, in Papierform ausgestellt, der Gläubigerbank Sicherheit für die Kapitalforderung, drei verfallene Jahreszinsen sowie den seit dem letzten Zinstag laufenden Zins bietet.

Bis zum 31. Dezember 2011 sah das Zivilgesetzbuch vor, den Schuldbrief entweder in Form des Namensschuldbriefs (auf den Gläubiger des Hypothekendarlehens lautender Schuldbrief) oder in Form des Inhaberschuldbriefs (auf den jeweiligen Inhaber lautender Schuldbrief) zu errichten. Beide Titel wurden durch das Grundbuchamt in Form eines Papiertitels ausgestellt, auf welchem unter anderem die Pfandsumme, die Zins-, Kündigungs- und Abzahlungsbestimmungen, der Maximalzinsfuss, die Grundbuchblattnummer des belasteten Grundstücks, die Pfandstelle sowie der Name des Gläubigers bzw. beim Inhaberschuldbrief die Angabe, dass der Titel auf den Inhaber lautet, figurieren.

Bis zur Inkraftsetzung des neuen Sachenrechts am 1. Januar 2012 erfolgte die Errichtung eines Namensschuldbriefs zugunsten eines Gläubigers in einem öffentlich zu beurkundenden Grundpfandvertrag, welcher – obwohl in seiner Natur ein zweiseitiges Rechtsgeschäft – einzig der Parteierklärung des belasteten Grundeigentümers und Schuldners bedurfte. Die Zustimmung der berechtigten Gläubigerin wurde vermutet.

Die Errichtung eines auf den Namen des belasteten Grundeigentümers und Schuldners lautenden Schuldbriefs (sog. Eigentümerschuldbrief) sowie die Errichtung eines Inhaberschuldbriefs konnte sowohl in öffentlicher Urkunde als auch durch schriftliche Erklärung des Schuldners beim zuständigen Grundbuchamt erfolgen.

Das revidierte Zivilgesetzbuch sieht nun in Art. 799 Abs. 2 ZGB vor, dass sowohl die Errichtung von Namensschuldbriefen als auch von Inhaberschuldbriefen ausschliesslich der öffentlichen Beurkundung unterliegt.

Mit der Einführung des sogenannten Register-Schuldbriefs hat der Gesetzgeber eine neue Art von Schuldbriefen geschaffen: Es besteht nun die Möglichkeit, anstelle des bewährten Papier-Schuldbriefs einen papierlosen

Schuldbrief zu errichten, der mit der Eintragung im Grundbuch unter der Rubrik «Grundpfandrechte» des belasteten Grundstücks entsteht, jedoch nicht als Titel in Papierform ausgestellt wird.

Aufgrund der Tatsache, dass beim Register-Schuldbrief kein Titel in Papierform ausgestellt wird, ist ausschliesslich die Errichtung eines Namensschuldbriefs möglich. Da sich der Gläubiger eines herkömmlichen Inhaberschuldbriefs durch Vorlage des Schuldbriefs auswies, was bei einem Register-Schuldbrief aufgrund des ausschliesslich grundbuchlichen Eintrags des Gläubigerrechts ausgeschlossen ist, entfällt die Möglichkeit eines Register-Inhaberschuldbriefs.

Der Entscheid für die eine oder andere Form des Schuldbriefs obliegt grundsätzlich dem Schuldner. Indessen hat sich bereits kurz nach Einführung des Register-Schuldbriefs gezeigt, dass die Gläubigerbanken ihren Kunden selten die Wahl lassen.

Auf den ersten Blick mag es für den belasteten Grundeigentümer wenig Bedeutung haben, ob er der Gläubigerbank einen Papier- oder einen Register-Schuldbrief als Sicherheit für ihre Forderung verpfändet. So lange die Geschäftsbeziehung mit der Bank Bestand hat, ergibt sich daraus kein Unterschied. Anders stellt sich die Situation dar, wenn der Schuldner die Forderung tilgt bzw. die Finanzierung seiner Liegenschaft einem anderen Bank- oder Versicherungsinstitut zu übertragen beabsichtigt. Bis anhin übertrug – im Fall des Namensschuldbriefs mittels Indossament¹ – die Bank dem Schuldner nach erfolgter Rückzahlung der Forderung den Schuldbrief und händigte diesen dem Grundeigentümer aus bzw. indossierte den Schuldbrief bei einer Ablösung der Finanzierung an den neuen Gläubiger. Bei Inhaberschuldbriefen reichte die Aushändigung des Titels an den Grundeigentümer bzw. den neuen Grundpfandgläubiger aus.

Bei einem Register-Schuldbrief stellt sich nun die Frage, wie das Gläubigerrecht bei Beendigung des Schuldverhältnisses an den neuen Gläubiger übertragen wird. Da eine Aushändigung des Schuldbriefs mangels Titelausstellung nicht erfolgen kann und sich das Gläubigerrecht einzig aus dem Grundbuch ergibt, muss der bisherige Gläubiger mittels schriftlicher Erklärung die Eintragung des neuen Gläubigers im Grundbuch veranlassen. Es gilt somit zu beachten, dass der bisherige Gläubiger nach erfolgter Tilgung der Forderung diese Erklärung zuhanden des Grundbuchamts auch tatsächlich abgibt, da befreiende Wirkung einzig Leistungen des Schuldners an diejenige Person haben, welche zum Zeitpunkt der Zahlung im Grundbuch als Gläubiger eingetragen ist.

Im Verkehr unter Geschäftsbanken erscheint die gesetzliche Regelung der Übertragung des Gläubigerrechts an Register-Schuldbriefen unproblematisch und praktikabel. Hingegen könnten im Geschäftsverkehr unter Privatpersonen, welche Schuldbriefe als Sicherheit für Forderungen einsetzen,

mangels Kenntnis der Rechtslage Schwierigkeiten bei der Rückübertragung des Gläubigerrechts nach erfolgter Tilgung der Forderung auftreten. Ferner ist für den Grundbuchlichen Vollzug der Rechtsgrund nachzuweisen, der den ausserbuchlichen Übergang des Gläubigerrechts belegt und den neuen Gläubiger als solchen legitimiert.

Mit der Einführung des Register-Schuldbriefs entfällt neben der Pflicht des Gläubigers, den Schuldbrief sorgsam aufzubewahren, auch jegliches Risiko, des Schuldbriefs verlustig zu gehen. Dem in der Praxis gelegentlich auftretenden Fall der Vernichtung des Schuldbriefs nach vollständiger Rückzahlung der Forderung bietet der Register-Schuldbrief Einhalt. Und nicht zuletzt schätzt sich der im beruflichen Alltag mit Schuldbriefen befasste Praktiker glücklich, dass mit der Einführung des Register-Schuldbriefs der Gläubiger aus dem Grundbuch verbindlich ersichtlich ist.

Nützlicher Hinweis

Änderung ZGB, Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht:
www.admin.ch/ch/d/as/2011/4637.pdf

Fussnote

1 Indossament: Übereignungsvermerk, in der Regel auf der Rückseite eines Orderpapiers