

NEWSLETTER

REGISTER-SCHULDBRIEF

JULI 2011

Per 1. Januar 2012¹ wird das Zivilgesetzbuch (ZGB) im Bereich des Immobiliarsachenrechts revidiert. Eine wichtige Neuerung ist die Schaffung des Register-Schuldbriefes.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE:

- Neu besteht die Möglichkeit, Grundpfandrechte in Form des Register-Schuldbriefes zu begründen.
- Vorteile des Register-Schuldbriefes gegenüber dem Papier-Schuldbrief:
 - Kosten der Aufbewahrung und Verlustrisiko entfallen
 - Vereinfachung von Schuldbrieftransaktionen über das neue Online-Portal "Terravis"
 - Transparenz durch Eintragung des Gläubigers im Grundbuch
- Papier-Schuldbriefe existieren weiterhin; die Umwandlung von vor dem 1. Januar 2012 errichteten Papier-Schuldbriefen in Register-Schuldbriefe wird erleichtert.

¹ Inkrafttreten der Revision formell noch vom Bundesrat zu bestätigen

DIE NEUERUNGEN IM EINZELNEN

Bisherige Merkmale des Schuldbriefes bleiben unverändert

Wie bis anhin wird im Schuldbrief eine persönliche Forderung begründet, die grundpfändlich sichergestellt ist. Der Schuldbrief wird neu entweder als Register-Schuldbrief oder als Papier-Schuldbrief ausgestellt.

Im Unterschied zum bisherigen Recht besteht keine Gesetzgebungskompetenz der Kantone mehr, d.h. die Kantone dürfen z.B. keine Höchstzinsbeschränkungen mehr vorsehen.

Kein Wertpapier

Der Register-Schuldbrief ist kein Wertpapier und es wird kein physischer Titel ausgestellt. Im Gegensatz zum Papier-Schuldbrief kann der Register-Schuldbrief nur auf den Namen lauten (d.h. kein Inhaber-Register-Schuldbrief).

Errichtung des Schuldbriefes

Sowohl der Register-Schuldbrief wie auch der Papier-Schuldbrief müssen (neu in jedem Fall) durch eine öffentliche Urkunde begründet werden. Die bisherige Möglichkeit, einen Eigentümerschuldbrief mit einfachem schriftlichem Gesuch ausstellen zu lassen, ist im neuen Recht nicht mehr vorgesehen.

Der Register-Schuldbrief entsteht mit dem Eintrag des Gläubigers im Grundbuch. Die Kosten der Errichtung eines Register-Schuldbriefes entsprechen grundsätzlich den Errichtungskosten eines Papier-Schuldbriefes, d.h. Beurkundungskosten (i.d.R. in Abhängigkeit von der Pfandsumme) sowie Grundbuchgebühren, doch entfallen die mit der Ausfertigung des Pfandtitels verbundenen Auslagen.

Übertragung des Register-Schuldbriefes

Die Übertragung des Register-Schuldbriefes auf einen neuen Gläubiger erfolgt mittels einer formlos gültigen Abrede, wonach der neue Gläubiger an die Stelle des bisherigen Gläubigers tritt (sog. Verpflichtungsgeschäft) und der anschliessenden Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eintragung des Gläubigerwechsels durch den bisherigen Gläubiger (sog. Verfügungsgeschäft). Die Übertragung des Register-Schuldbriefes ist abgeschlossen, sobald der neue Gläubiger im Grundbuch eingetragen ist.

Die in der Bankenpraxis verbreitete Übertragung mittels Sicherungsübereignung ist auch bei Register-Schuldbriefen möglich. Wie bei der ebenfalls weiterhin möglichen Schuldbriefverpfändung setzt auch die Sicherungsübereignung den Eintrag des neuen Gläubigers im Grundbuch voraus.

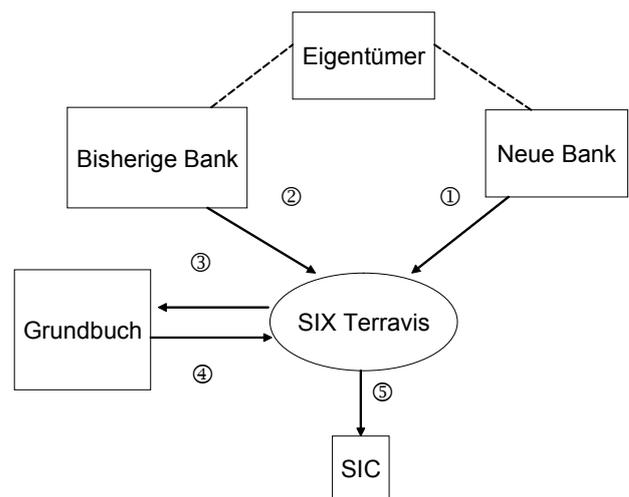
Terravis / eGRIS

Im Rahmen des Projekts eGRIS wird ein zentrales, elektronisches, kantonsübergreifendes Auskunftssystem für Grundbuchdaten geschaffen. Ab 2012 werden die Kantone ihre Grundbuchdaten sukzessive auf das elektronische Auskunftssystem Terravis (vgl. www.terravis.ch) aufschalten.

Das Portal, welches von der SIX Group betrieben wird, dient als Drehscheibe für den elektronischen Informationsaustausch zwischen den Grundbuchämtern, Notaren, Banken und Pensionskassen. Gleichzeitig ermöglicht es auch eine vereinfachte Abwicklung des Geschäftsverkehrs zwischen Banken und Grundbuchämtern, namentlich bei der Begründung von Schuldbriefen und der Ablösung von Hypotheken.

Beispiel:

Kreditablösung Bank – zu – Bank (vereinfachte Darstellung)



- ① Elektronisches Zahlungsverprechen
- ② Erklärung betr. Freigabe des Schuldbriefes
- ③ Mitteilung an Grundbuchamt
- ④ Eintrag der neuen Bank im Grundbuch
- ⑤ Zahlungsauslösung

Das Portal Terravis steht einstweilen nur für einen beschränkten Nutzerkreis (insb. Grundbuchämter, Notare, Banken, Pensionskassen, Betreibungs- und Konkursämter) zur Verfügung.

Empfehlungen

Der Register-Schuldbrief hat einige Vorteile gegenüber dem Papier-Schuldbrief: zum einen entfallen Aufbewahrungskosten und das Verlustrisiko, zum andern werden Schuldbrieftransaktionen aufgrund des Online-Portals Terravis vereinfacht. Es empfiehlt sich, ab dem 1. Januar 2012 neu zu errichtende Schuldbriefe in Form des Register-Schuldbriefes zu begründen.

Für bestehende Papier-Schuldbriefe besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf, doch empfiehlt es sich, diese anlässlich einer künftigen Transaktion (z.B. bei Schuldbriefenerhöhung, Liegenschaftsverkauf, Gläubigerwechsel etc.) in einen Register-Schuldbrief umzuwandeln.

Um einen vor dem 1. Januar 2012 errichteten Papier-Schuldbrief in einen Register-Schuldbrief umzuwandeln, muss der Papier-Schuldbrief zusammen mit einem schriftlichen Begehren von Gläubiger und Schuldner beim Grundbuchamt eingereicht werden. Die mit dieser vereinfachten Umwandlung verbundenen Kosten sind von den Kantonen noch festzulegen; es ist aber zu erwarten, dass sich diese in der Grössenordnung bis maximal CHF 200.00 pro Schuldbrief bewegen werden.

Die Umwandlung von nach dem 1. Januar 2012 begründeten Papier-Schuldbriefen muss hingegen in Form einer öffentlichen Urkunde erfolgen.

Kontakt



Dr. Stefan Gerster, LL.M.

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, MRICS
E stefan.gerster@cms-veh.com



Dr. Sibylle Schnyder, LL.M.

Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
E sibylle.schnyder@cms-veh.com

CMS von Erlach Henrici AG

Dreikönigstrasse 7
Postfach 2091
CH-8022 Zürich
T +41 44 285 11 11
F +41 44 285 11 22
E office@cms-veh.com
www.cms-veh.com

