

ZGB-Teilrevision – Am 1. Januar 2012 tritt das neue Immobiliarsachenrecht in Kraft. Als Kernstück der Gesetzesrevision wird der papierlose Register-Schuldbrief in der Schweiz eingeführt.

Papierlos und sicher: der neue Register-Schuldbrief



Ab 1. Januar 2012 müssen Schuldbriefe nicht mehr zwingend als Wertpapiere verbrieft und aufbewahrt werden.

BILD ISO K⁹-PHOTOGRAPHY/FOTOLIA

In der Schweiz sind ungefähr 2,5 Millionen Schuldbriefe zur Sicherstellung von Hypothekendarstellungen in der Höhe von rund 700 Milliarden Franken im Umlauf.

OLIVER REINHARDT
Notar, Häusermann + Partner, Bern

MARKUS GYSI
Notar und Rechtsanwalt,
Häusermann + Partner, Bern

Bis heute müssen sämtliche Schuldbriefe als Wertpapier, sei es als Namen- oder als Inhaberschuldbrief, ausgestellt werden. Entsprechend hoch sind die täglichen Kosten für die Aufbewahrung und den Transfer der Schuldbriefe zwischen Banken, Notaren, Grundbuchämtern sowie Grundeigentümern.

Nur noch im Grundbuch eingetragen

Ab dem 1. Januar 2012 stellt das Gesetz mit dem Register-Schuldbrief eine neue Schuldbriefart zur Verfügung. Dieser wird nicht mehr als Wertpapier verbrieft, sondern nur noch im Grundbuch eingetragen. Das Pfandrecht entsteht

gleichzeitig mit dem Eintrag des Gläubigers im Grundbuch. Entsprechend erfolgt auch die Übertragung des Register-Schuldbriefs durch Löschung des bisherigen und Eintragung des neuen Gläubigers. Dazu notwendig ist einzig eine schriftliche Übertragungserklärung des bisherigen Gläubigers. Abgesehen von den genannten Verschiedenheiten entspricht der Register-Schuldbrief dem Papier-Schuldbrief und ist diesem gleichwertig.

Mit dem Register-Schuldbrief wird ein neues, effizientes und sicheres Mittel zur Sicherstellung von Hypothekendarlehen geschaffen. Da kein Wertpapier mehr ausgestellt werden muss, entfallen jegliche Aufbewahrungs- und Transferkosten. Ausserdem wird das Verlustrisiko eliminiert. Entsprechend besteht für den Grundeigentümer beim Register-Schuldbrief auch nicht die latente Gefahr eines kostspieligen Kraftloserklärungsverfahrens, wie es zwingend bei verloren gegangenen Papier-Schuldbriefen durchzuführen ist. Die Einführung des Register-Schuldbriefs hat keinen Einfluss

auf die Gültigkeit der bestehenden Papier-Schuldbriefe. Diese werden auch nach dem 1. Januar 2012 gültig Hypotheken absichern. Es können auch weiterhin Papier-Schuldbriefe errichtet werden. Aufgrund der Vorteile des neuen Register-Schuldbriefs werden aber wohl viele Grundeigentümer – und auch die Banken – den Register-Schuldbrief bevorzugen.

Umwandlung jederzeit möglich

Papier-Schuldbriefe können jederzeit in Register-Schuldbriefe umgewandelt werden und umgekehrt. Die Umwandlung muss grundsätzlich durch eine Urkundsperson öffentlich beurkundet werden.

Dies gilt nicht für Papier-Schuldbriefe, die vor dem 1. Januar 2012 errichtet wurden: Diese können in einem vereinfachten Verfahren umgewandelt werden. Dafür braucht es einzig eine schriftliche Erklärung des Grundeigentümers und des berechtigten Gläubigers sowie die Vorlage des bestehenden Papier-Schuldbriefs. Dieser wird beim Eintrag des Register-Pfandrechts

durch das Grundbuchamt vernichtet.

Erst bei Anpassung umwandeln

Für die Grundeigentümer besteht jedoch kein Grund, die Umwandlung von bestehenden Papier-Schuldbriefen sofort vorzunehmen. Sinnvoller ist es – mitunter aus Kostengründen – mit dieser Umwandlung zuzuwarten, bis die bestehenden Schuldbriefe aufgrund einer anderen Anpassung (z.B. Wechsel des Gläubigers oder Erhöhung der Pfandsomme) ohnehin bearbeitet werden müssen. Auch die Banken werden bis auf Weiteres mit einer Massenumwandlung aller bei ihnen hinterlegten Papier-Schuldbriefe zuwarten und ihren Hypothekarkunden nur eine sukzessive Umwandlung bei der nächsten grundbuchlichen Bearbeitung empfehlen. Die Grundeigentümer müssen somit im Moment keine zwingenden Vorkehrungen treffen, sich aber bewusst sein, dass ihnen mit dem Register-Schuldbrief bei der Errichtung und Abänderung von Schuldbriefen eine neue, effiziente und sichere Pfandrechtsart zur Verfügung steht.

MEINUNG

Das erste Mal...



Als ich ein kleiner Bub war, starb meine Mutter und es gab auch ein «Leichenessen» – so hiess es damals offiziell bei uns – in einem Restaurant. Ich hatte bis dahin noch nie in einem Restaurant gegessen und das schönste dabei war, dass ich Orangina trinken durfte. Nicht eines oder zwei, nein viele. Es war das erste Mal, dass ich Orangina trank. Jahre später heiratete mein Vater wieder und an der Hochzeit war ich das zweite Mal in einem Restaurant und trank wieder Orangina. 14 an der Zahl seien es gewesen, meinte mein Vater später. Das war ein tolles Gefühl, sinnlos Orangina zu trinken. Mit 21 Jahren wurde ich von der Familie meiner Freundin zum Silvesteressen in ein Restaurant eingeladen und ich durfte das erste Mal ein Filet essen! Als junger Verbandssekretär durfte ich dann das erste Mal ein Abendessen mit Parlamentariern einnehmen. Stolz war ich darauf. Am nächsten Morgen fragte mich mein damaliger Chef, was für einen Eindruck ich von diesem ersten Mal gehabt hätte. Stotternd antwortete ich, dass ich das Resümee, welches ich meiner Frau abgegeben habe, nicht wiederholen wolle. Mein Chef nickte und meinte: «Sagen Sie es lieber nicht, ich weiss, was sie meinen.» Nun, liebe Leserinnen und Leser, der Titel verrät viel. Deshalb will ich noch einige Zitate aufführen. «Häufige Liebe auf den ersten Blick ist kein Fall für den Psychiater, sondern für den Optiker.» «Frauen erinnern sich noch an den ersten Kuss, wenn Männer bereits den letzten vergessen haben.» Dieses Zitat stimmt sicher: «Man lebt zwei Mal; das erste Mal in der Wirklichkeit, das zweite Mal in der Erinnerung.» Und: «Früher wollten die Leute in den Himmel, heute ins Fernsehen.» Man schätzte früher noch das erste Mal, heute ist alles «normal» geworden. Schade. Wie sagte doch noch jemand: «Früher ging es uns gut, heute besser. Es wäre gut, wenn es uns wieder gut ginge.»

Ihr «Orangina»-Gmür



«Ich bleibe flexibel trotz Hypothek.»

Rolf Käser, HEV Hypothekarkunde


HEV Hypothek

www.hev-hypothek.ch
☎ 044 560 93 33