

NEWSLETTER

INHALT

Kein Schutz vor Zahlungsverzugskündigung bei Hinterlegung bereits fälliger Mietzinse

— 1 —

Die erbrechtliche Begünstigung von Haustieren

— 2 —

Umwandlung von Papier- in Register-Schuldbriefe

— 3 —



MIETRECHT

Kein Schutz vor Zahlungsverzugskündigung bei Hinterlegung bereits fälliger Mietzinse

Anna Pulfer, Rechtsanwältin

Michel Jost, MLaw

Mit Urteil 4A_571/2020 vom 23. März 2021 fällt das Bundesgericht einen wichtigen Entscheid betreffend Hinterlegung des Mietzinses. Bei Mängeln kann die Mieterschaft nur künftige Mietzinse hinterlegen. Werden bereits fällige Mietzinse hinterlegt, riskiert die Mieterschaft eine Kündigung wegen Zahlungsverzug.

Bei Mängeln an gemieteten Wohn- oder Geschäftsräumen kann die Mieterschaft den Mietzins bei der zuständigen Stelle (i.d.R. Schlichtungsbehörde/Mietgericht)

hinterlegen. Dafür muss der Vermieterschaft zuerst schriftlich eine Frist zur Behebung der Mängel angesetzt und die Hinterlegung angedroht, respektive angekündigt werden.

Bis jetzt noch nicht geklärt hatte das Bundesgericht die Frage, ob auch bereits fällige Mietzinse mit "Tilgungswirkung" gegenüber der Vermieterschaft hinterlegt werden können.

Das Bundesgericht kommt nach Auslegung von Art. 259g Abs. 1 OR zum Ergebnis, dass dies nicht der Fall ist: Hinterlegt die Mieterschaft bereits fällige Mietzinse (Zeitpunkt der Hinterlegung massgebend), bewirkt die Hinterlegung keine Tilgung der Mietzinsschuld und die Hinterlegung entfaltet somit keine Schutzwirkung vor einer Zahlungsverzugskündigung.

Bei Fragen rund um mietrechtliche Angelegenheiten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

www.haeusermann.ch

ERBRECHT

Die erbrechtliche Begünstigung von Haustieren

Simon Hänni, Rechtsanwalt und Notar

Florian Käch, MLaw

Für viele Menschen stellen Haustiere einen wichtigen Bestandteil ihres Lebens dar. So ist es verständlich, dass man neben seinem Vermögen auch über das Schicksal seiner Vierbeiner entscheiden möchte. Da Tiere jedoch selber nicht Erben werden können, ist deren Begünstigung oft komplexer als gedacht.

Tiere gelten bereits seit dem Jahr 2003 nicht mehr als Sachen. Da im Erbrecht jedoch nur wenig besondere Bestimmungen für Tiere bestehen, gelten für sie grundsätzlich die auf Sachen anwendbaren Vorschriften. Tiere, die im Eigentum des Erblassers standen, gehören somit zu seinem Nachlass und werden wie alle anderen Vermögenswerte, Rechte und Pflichten vererbt. Daher macht es Sinn, in einem Testament neben der Aufteilung seines Vermögens festzulegen, wem das Haustier zugesprochen werden soll.

Sind sich die Erben nicht einig, wer ein Haustier erhalten soll, wird dieses durch den Richter derjenigen Partei zugesprochen, welche dem Tier in tierschützerischer Hinsicht die bessere Unterbringung gewährleistet. Es ist allerdings zu beachten, dass diese Regelung nur für Tiere im häuslichen Bereich gilt. Auf Tiere, die zu Vermögens- oder Erwerbszwecken gehalten werden findet diese Bestimmung keine Anwendung. Erklärt sich keiner der Erben zur Übernahme des Tiers bereit, wird dieses verkauft oder verschenkt. Ein allfälliger Erlös fällt in den Nachlass und wird unter den Erben aufgeteilt. Es kann

daher Sinn machen, sich mit seinen Erben abzusprechen, bevor man diese als neue Herrchen oder Frauchen bestimmt.

Auch wenn Tiere keine Sachen sind, können sie selber nicht erben oder durch Vermächtnisse bedacht werden. Hierzu fehlt es ihnen an der nötigen Rechtsfähigkeit. Vermacht man einem Tier etwas in seinem Testament, ist diese Verfügung jedoch nicht einfach ungültig, sondern gilt als Auflage, für das Tier tiergerecht zu sorgen. Das bedeutet, dass jegliches Vermögen, das dem Tier vermacht wird, an die Person geht, die das Tier aus dem Nachlass erhält. Der vermachte Betrag darf jedoch nur zur Deckung des Unterhalts des Haustiers verwendet werden. Die Erfüllung dieser Auflage kann durch jeden, der ein Interesse daran hat gerichtlich durchgesetzt werden.

Wie die Pflege des Tiers zu gestalten ist, kann ebenfalls im Testament festgehalten werden. So können Einzelheiten festgelegt werden wie z.B. die Art des Futters, die Häufigkeit der Spaziergänge oder die Bezeichnung des Tierarztes.

Bei der Extravaganz der bestimmten Pflege ist jedoch Vorsicht walten zu lassen. Reichen die Mittel des Nachlasses nämlich nicht aus, um das Tier bis zu seinem Tod in der festgelegten Art und Weise zu unterhalten, so darf es, nachdem die Mittel aufgebraucht wurden, weggegeben werden.

Ein Vermächtnis mit Auflage zum Unterhalt eines Tiers kann auch steuertechnisch interessant sein. Die effektiven Unterhaltskosten können nämlich von der begünstigten Person bei der Erbschaftssteuer in Abzug gebracht werden. Wie hoch der Abzug letztendlich ist wird von Fall zu Fall unterschiedlich bestimmt. Die Steuerverwaltung des Kantons Bern stellt die Bestimmung des Abzugs auf verschiedene Kriterien ab, wie das Alter des Tieres, die Art und Rasse, erhöhte Arztkosten durch

Krankheiten etc. So wird z.B. bei einem jungen Schäferhund von höheren Unterhaltskosten ausgegangen als bei einer älteren Katze. Es kann daher Sinn machen, diese Aspekte in die steuertechnische Planung des Nachlasses miteinzubeziehen.

Möchten Sie das Schicksal Ihrer Haustiere nach Ihrem Ableben genauer festlegen? Gerne unterstützen wir Sie bei der Planung Ihres Nachlasses.

www.haeusermann.ch

SACHENRECHT

Umwandlung von Papier- in Register-Schuldbriefe

Michelle Oswald, Notarin

Am 01. Januar 2012 traten die Teilrevisionen des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts in Kraft. Kernstück dieser Revisionen bildete die Einführung des Register-Schuldbriefs als Alternative zum Papier-Schuldbrief. Das Grundbuchamt sieht neu für die Umwandlung von Papier-Schuldbriefen in gewissen Fällen eine Kostenreduktion vor. Dies ist ganz im Sinne der Bankinstitute, welche solche Umwandlungen begrüssen.

Der Register-Schuldbrief entspricht hinsichtlich seiner Funktion dem Papier-Schuldbrief. Durch den Schuldbrief wird eine persönliche Forderung begründet, welche durch ein Grundpfandrecht sichergestellt ist. Für diese Forderung haftet der Schuldner mit seinem ganzen Vermögen. Nach Tilgung der Forderung kann der Schuldbrief zur Sicherung einer anderen Forderung des gleichen oder eines neuen Gläubigers wiederverwendet werden.

Der Register-Schuldbrief unterscheidet sich vom Papier-Schuldbrief dadurch, dass kein Pfandtitel ausgestellt

wird; weshalb er kein Wertpapier ist. Der Register-Schuldbrief ist – wie der Name bereits ausdrückt – einzig aus dem Register, d.h. aus dem Grundbuch ersichtlich. Er ist zwingend als Namen-Register-Schuldbrief zu errichten. Einen Inhaber-Register-Schuldbrief gibt es – im Gegensatz zum Papier-Schuldbrief – nicht. Der Register-Schuldbrief muss – wie auch der Papier-Schuldbrief – durch öffentliche Urkunde begründet und im Grundbuch eingetragen werden. Als reines Registerpfand ist dieser Grundbucheintrag konstitutiv. Weil beim Register-Schuldbrief kein Pfandtitel und somit kein Wertpapier ausgestellt wird, kann – im Gegensatz zum Papier-Schuldbrief – die Verfügung darüber nicht durch Übergabe des Pfandtitels und allenfalls einem zusätzlichen Indossament erfolgen. Verfügungen über den Register-Schuldbrief finden deshalb immer mittels Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch statt. Der aktuelle Gläubiger ist somit immer aus dem Grundbuch ersichtlich.

Der Register-Schuldbrief hat gegenüber dem Papier-Schuldbrief einige Vorteile: Durch die verbindliche Eintragung des aktuellen Gläubigers im Grundbuch erfolgt ein Transparenzgewinn. Es entfallen sowohl die Kosten für die Ausfertigung, als auch die sichere Aufbewahrung und Zirkulation des physischen Wertpapiers. Vor allem aber entfällt auch das Verlustrisiko und die Gefahr eines langwierigen Kraftloserklärungsverfahrens, wenn der Papier-Schuldbrief nicht mehr gefunden oder nach der Rückzahlung der gesicherten Forderung versehentlich vernichtet wird. Schliesslich vereinfacht der Register-Schuldbrief den Rechtsverkehr zwischen Grundeigentümer, Gläubiger, Notar und Grundbuchamt.

Aus den vorgenannten Gründen lohnt es sich nicht nur neu zu errichtende Schuldbriefe in Form von Register-Schuldbriefen zu errichten, sondern auch bestehende Papier-Schuldbriefe in Register-Schuldbriefe umzuwandeln. In der Praxis zeigt sich ausserdem, dass die Gläubigerbanken den Register-Schuldbrief begrüssen und deshalb auch die Umwandlung von Papier- in Register-

Schuldbriefe vorantreiben möchten. In diesem Sinne wurde auch der Gebührentarif der Grundbuchämter angepasst: Gemäss Anhang 4B der Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (GebV) ist die Umwandlung von Papier-Schuldbriefen in Registerschuldbriefe neu gebührenfrei, wenn sie anlässlich eines anderen gebührenpflichtigen Grundbuchgeschäfts beantragt wird und dieses Geschäft sowie die Umwandlung im Grundbuch verarbeitet werden können.

Es lohnt sich folglich z.B. bei Handänderungen oder bei Neuerrichtungen von Schuldbriefen zugleich die Umwandlung von Papier- in Register-Schuldbriefe anzustreben. Für die Umwandlung müssen die Papier-Schuldbriefe zusammen mit einem schriftlichen Begehren, welches vom Gläubiger und Schuldner bzw. Grundeigentümer unterzeichnet ist, beim Grundbuchamt eingereicht werden. Mittels schriftlichem Begehren können einzig die vor dem 01.01.2012 errichteten Papier-Schuldbriefe umgewandelt werden. Für nach dem 01.01.2012 errichtete Papier-Schuldbriefe bedarf es der Öffentlichen Urkunde.

Gerne beraten und unterstützen wir Sie bei sämtlichen Rechtsgeschäften im Bereich des Immobiliarsachenrechts sowie bei der zeitgleichen Umwandlung von noch bestehenden Papier- in Register-Schuldbriefe.

www.haeusermann.ch