
Stand: 22. Dezember 2011

Merkblatt

Register-Schuldbrief

Inhaltsübersicht

1.	Ausgangslage	1
2.	Der Register-Schuldbrief: eine neue Schuldbriefart.....	1
3.	Errichtung des Register-Schuldbriefs	2
4.	Übertragung des Register-Schuldbriefs.....	2
5.	Verpfändung des Register-Schuldbriefs	3
6.	Errichtung einer Nutzniessung an einem Register-Schuldbrief.....	4
7.	Register-Schuldbrief: Pfändung, Konkurs, Arrest	4
8.	Umwandlung Papier- in Register-Schuldbrief	5
8.1	Die erleichterte Umwandlung.....	5
8.2	Die "normale" Umwandlung.....	6
8.3	Handhabung im Papier-Grundbuch	7
9.	Gebühren.....	7
9.1	Umwandlung bestehender Grundpfandrechte	7
9.2	Übertragung (Gläubigerwechsel), Verpfändung, usw.....	8
9.3	Bescheinigung des Eintrags im Hauptbuch	8
10.	Übergangsrecht / Nach dem 1. Januar 2012 errichtete Papier-Schuldbriefe	9

1. Ausgangslage

Auf den 1. Januar 2012 treten die Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts (ZGB) sowie die Totalrevision der Grundbuchverordnung (GBV) in Kraft.

2. Der Register-Schuldbrief: eine neue Schuldbriefart

Kernstück der Revisionen bildet die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefs als Alternative zum Papier-Schuldbrief. Dabei handelt es sich um ein reines Registerpfandrecht. Es wird kein Wertpapier ausgestellt.

3. Errichtung des Register-Schuldbriefs

Zur Entstehung des Register-Schuldbriefs bedarf es:

- eines öffentlich beurkundeten Vertrages zwischen Gläubiger und Schuldner,
- einer Grundbuchanmeldung sowie
- eines Eintrags im Hauptbuch.

Art. 857 nZGB

¹ Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch.

² Er wird auf den Namen des Gläubigers oder des Grundeigentümers eingetragen.

Beim Register-Schuldbrief handelt es sich um einen Namensschuldbrief. Einen Inhaber-Register-Schuldbrief gibt es nicht. Der Gläubiger (beim Eigentümerschuldbrief/unbelehnten Schuldbrief der Eigentümer) ist zwingend anzugeben. Den Eintrag "Gläubiger unbekannt" gibt es beim Register-Schuldbrief nicht. Der Eintrag ist konstitutiv, d.h. das Gläubigerrecht entsteht mit Eintragung im Grundbuch.

Beim Papier-Schuldbrief erhält der Gläubiger mit Zustellung des Schuldbrieftitels Kenntnis vom Eintrag im Hauptbuch. Beim Register-Schuldbrief entfällt dieser Automatismus mangels Schuldbrieftitel. Eine Bescheinigung des Eintrags im Hauptbuch (Art. 38 lit. b Ziffer 2 nGBV) ist ausdrücklich zu beantragen (zu den Kosten vgl. Ziffer 9.3).

Muster zur Eintragung im Papier-Grundbuch

Grundpfandrechte										
Lit	Art	Gläubiger zur Zeit der Errichtung	Pfandsumme	Zins	Pfand-stelle	Eintrag			Beleg	Bemerkungen
						Jahr	Monat	Tag		
A	RSB	Muster Bank AG, Zürich, UID	500'000.--	10	I	2012	Jan.	18	216	

In der Spalte "Art" wird je nach Platzverhältnissen die Abkürzung "RSB" oder "Reg.-SchB." zur Bezeichnung der Schuldbriefart eingetragen.

Der Gläubiger wird in der Abteilung "Grundpfandrechte", in der Spalte "Gläubiger zur Zeit der Errichtung" (nicht im Gläubigerregister oder in der Spalte "Bemerkungen") eingetragen (Angaben gemäss Art. 90 nGBV).

4. Übertragung des Register-Schuldbriefs

Der Register-Schuldbrief wird durch konstitutive Eintragung des neuen Gläubigers im Grundbuch übertragen (ausserbuchlicher Übergang vorbehalten z.B. Erbgang, Zwangsvollstreckung usw.).

Die Grundbuchanmeldung erfolgt durch den bisherigen Gläubiger. (Beim ausserbuchlichen Übergang erfolgt die Anmeldung z.B. beim Erbgang durch einen Erben oder den Willensvollstrecker unter Beilage der Bescheinigung, dass die erwerbenden Personen als einzige ge-

setzliche und eingesetzte Erben und Erbinnen anerkannt sind, oder bei einer Zwangsvollstreckung durch die gemäss Schuldbetreibungs- und Konkursrecht zuständige Behörde.)

Art. 858 nZGB

¹ Die Übertragung des Register-Schuldbriefs erfolgt durch Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers.

² Befreiende Wirkung haben nur Leistungen des Schuldners an die Person, die im Zeitpunkt der Zahlung als Gläubiger im Grundbuch eingetragen ist.

Art. 104 Abs. 1 nGBV

¹ Ein neuer Gläubiger oder eine neue Gläubigerin des Register-Schuldbriefs wird auf Anmeldung des bisherigen Gläubigers oder der bisherigen Gläubigerin in das Hauptbuch eingetragen.

Muster zur Eintragung im Papier-Grundbuch

Grundpfandrechte										
Lit	Art	Gläubiger zur Zeit der Errichtung	Pfandsumme	Zins	Pfandstelle	Eintrag			Beleg	Bemerkungen
						Jahr	Monat	Tag		
A	RSB	Muster Bank, Zürich, UID B. 1	500'000.--	10	I	2012	Jan.	18	101	1. Beispiel Kredit AG, Zürich, UID, 15.03.2013 B 552

Der bisherige Gläubiger wird gestrichen.

Der neue Gläubiger wird in der Abteilung "Grundpfandrechte", in der Spalte "Bemerkungen" (nicht im Gläubigerregister) eingetragen (Angaben gemäss Art. 90 nGBV).

In der Spalte "Gläubiger zur Zeit der Errichtung" wird auf die betreffende Bemerkungsziffer verwiesen.

5. Verpfändung des Register-Schuldbriefs

Die Verpfändung des Register-Schuldbriefs erfolgt durch Eintragung des Fahrnispfandgläubigers in der Abteilung Grundpfandrechte.

Die Grundbuchanmeldung erfolgt durch den im Grundbuch eingetragenen Grundpfandgläubiger.

Art. 859 Abs. 1 nZGB

¹ Die Verpfändung des Register-Schuldbriefs erfolgt durch Eintragung des Fahrnispfandgläubigers in das Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des im Grundbuch eingetragenen Gläubigers.

Art. 104 Abs. 3 nGBV

³ Der Fahrnispfandgläubiger oder die Fahrnispfandgläubigerin des Register-Schuldbriefs wird auf Anmeldung des Gläubigers oder der Gläubigerin, der oder die im Hauptbuch eingetragen ist, in das Hauptbuch eingetragen. Er oder sie wird in der Abteilung «Grundpfandrechte» mit der Bezeichnung als Fahrnispfandgläubiger oder -gläubigerin des Schuldbriefs eingetragen.

Muster zur Eintragung im Papier-Grundbuch

Grundpfandrechte										
Lit	Art	Gläubiger zur Zeit der Errichtung	Pfandsumme	Zins	Pfandstelle	Eintrag			Beleg	Bemerkungen
						Jahr	Monat	Tag		
A	RSB	Muster Bank AG, Zürich, UID B. 1	500'000.--	10	I	2012	Jan.	18	216	1. F-gl.: Beispiel Kredit AG, Zürich, UID, 15.03.2013 B 552

Der Fahrnispfandgläubiger wird in der Abteilung "Grundpfandrechte", in der Spalte "Bemerkungen" (nicht im Gläubigerregister) mit der Bezeichnung als Fahrnispfandgläubiger (bzw. der entsprechenden Abkürzung z. B. F-gl. sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 90 nGBV) eingetragen.

In der Spalte "Gläubiger zur Zeit der Errichtung" wird auf die betreffende Bemerkungsziffer verwiesen.

6. Errichtung einer Nutzniessung an einem Register-Schuldbrief

Die Nutzniessung wird im Grundbuch, in der Abteilung "Grundpfandrechte" eingetragen.

Art. 859 Abs. 3 nZGB

³ Die Nutzniessung entsteht mit der Einschreibung in das Grundbuch.

Art. 104 Abs. 4 nGBV

⁴ Eine Nutzniessung an einem Register-Schuldbrief wird in der Abteilung «Grundpfandrechte» eingetragen.

Muster zur Eintragung im Papier-Grundbuch

Grundpfandrechte										
Lit	Art	Gläubiger zur Zeit der Errichtung	Pfandsumme	Zins	Pfandstelle	Eintrag			Beleg	Bemerkungen
						Jahr	Monat	Tag		
A	RSB	Muster Bank AG, Zürich, UID B. 1	500'000.--	10	I	2012	Jan.	18	216	1. Nn.: Beispiel Kredit AG, Zürich, UID, 15.03.2013 B 552

Der Nutzniesser wird in der Abteilung "Grundpfandrechte", in der Spalte "Bemerkungen" (nicht im Gläubigerregister) mit der Bezeichnung als Nutzniesser (bzw. der entsprechenden Abkürzung z. B. Nn. sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 90 nGBV) eingetragen.

In der Spalte "Gläubiger zur Zeit der Errichtung" wird auf die betreffende Bemerkungsziffer verwiesen.

7. Register-Schuldbrief: Pfändung, Konkurs, Arrest

Die Pfändung wird im Grundbuch, in der Bemerkungsspalte zu den Grundpfandrechten eingetragen.

Art. 859 Abs. 2 nZGB

² Die Pfändung erfolgt durch Einschreibung der Verfügungsbeschränkung in das Grundbuch.

Art. 104 Abs. 5 nGBV

⁵ Die Pfändung des Register-Schuldbriefs und weitere zwangsvollstreckungsrechtliche Verfügungsbeschränkungen werden als Bemerkungen zum Pfandrecht eingetragen.

Wie die Pfändung sind weitere zwangsvollstreckungsrechtliche Massnahmen ins Grundbuch einzutragen (Arrest über einen Register-Schuldbrief, Konkurs über den Gläubiger oder die hängige Pfandverwertung des verpfändeten Register-Schuldbriefs).

Muster zur Eintragung im Papier-Grundbuch

Grundpfandrechte										
Lit	Art	Gläubiger zur Zeit der Errichtung	Pfandsumme	Zins	Pfandstelle	Eintrag			Beleg	Bemerkungen
						Jahr	Monat	Tag		
A	RSB	Muster Bank AG, Zürich, UID B. 1	500'000.--	10	I	2012	Jan.	18	216	1. Pfändung / 15.03.2013 B 552

Die Pfändung wird in der Abteilung "Grundpfandrechte", in der Spalte "Bemerkungen" unter Hinweis auf Datum und Anmeldebeleg eingetragen.

In der Spalte "Gläubiger zur Zeit der Errichtung" wird auf die betreffende Bemerkungsziffer verwiesen.

8. Umwandlung Papier- in Register-Schuldbrief

Durch die Umwandlung der Schuldbriefart erfährt das Pfandrecht und bestehende Schuldverhältnis zwischen Schuldner und Gläubiger keine Änderung. Die Pfandstelle wie auch das bisherige rangbestimmende Datum im Verhältnis zu Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen bleiben unverändert. Es wird lediglich die Ausgestaltung der Pfandrechtsart Schuldbrief verändert.

Der Papier-Schuldbrief ist zur Entkräftung einzureichen, wobei die Vorderseite sowie die Seite(n) mit den Indossamenten (bzw. eine Kopie davon, mit Bescheinigung des Grundbuchverwalters, dass die Kopie mit dem ihm vorgelegten Original übereinstimmt [Datum, Unterschrift, Stempel]) zum Nachweis des Gläubigerrechts des umwandelnden Gläubigers zu den Akten genommen werden.

8.1 Die erleichterte Umwandlung

Für die Umwandlung von vor dem 1. Januar 2012 eingetragenen Papier-Schuldbriefen genügt ein Rechtsgrundaussweis in einfacher Schriftform.

Die Grundbuchanmeldung kann durch den Grundeigentümer oder den Grundpfandgläubiger erfolgen.

Art. 33b SchIT nZGB

Der Grundeigentümer und die am Schuldbrief Berechtigten können gemeinsam schriftlich verlangen, dass ein vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 11. Dezember 2009 eingetragener Papier-Schuldbrief in einen Register-Schuldbrief umgewandelt wird.

Art. 74 nGBV

Ein vor dem 1. Januar 2012 errichteter Inhaber- oder Namensschuldbrief wird auf Anmeldung des Grundeigentümers, der Grundeigentümerin, des Grundpfandgläubigers oder der Grundpfandgläubigerin und gestützt auf einen schriftlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin und den am Schuldbrief berechtigten Personen in einen Register-Schuldbrief umgewandelt.

Die Umwandlung im Hauptbuch erfolgt durch Änderung der Pfandrechtsart und Bezeichnung des Gläubigers.

Art. 108 nGBV

¹ Die vereinfachte Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief (Art. 33b SchIT ZGB) erfolgt durch die Änderung des Pfandrechtseintrags auf dem Hauptbuchblatt mit folgenden Angaben:

- a. Bezeichnung als Register-Schuldbrief;
- b. Bezeichnung des Gläubigers oder der Gläubigerin.

² Das Grundbuchamt nimmt die Umwandlung erst vor, wenn ihm der Pfandtitel zur Entkräftung oder eine Kraftloserklärung des Gerichts eingereicht wird.

³ In einer Bemerkung wird das Datum der Umwandlung angegeben und auf die Anmeldebelege hingewiesen.

Der Papier-Schuldbrief ist zur Entkräftung einzureichen, wobei die Vorderseite sowie die Seite(n) mit den Indossamenten (bzw. eine Kopie davon, mit Bescheinigung des Grundbuchverwalters, dass die Kopie mit dem ihm vorgelegten Original übereinstimmt [Datum, Unterschrift, Stempel]) zum Nachweis des Gläubigerrechts des umwandelnden Gläubigers zu den Akten genommen werden.

8.2 Die "normale" Umwandlung

Die Umwandlung eines nach dem 1. Januar 2012 eingetragenen Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief erfordert eine öffentliche Urkunde.

Art. 73 nGBV

¹ Die Rechtsgrundaussweise für die folgenden Umwandlungen von Pfandrechten müssen öffentlich beurkundet werden:

- a. Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief und umgekehrt;
- b. Umwandlung eines Inhaberschuldbriefs in einen Namensschuldbrief und umgekehrt;
- c. Umwandlung einer Grundpfandverschreibung in einen Schuldbrief und umgekehrt.

² Absatz 1 gilt auch für Eigentümer-Schuldbriefe.

Bei der Umwandlung werden die neue Pfandrechtsart und die Bezeichnung des Gläubigers geändert bzw. aufgenommen.

Art. 107 Abs. 1 lit. a und b nGBV

¹ Ein Schuldbrief wird umgewandelt, indem auf dem Hauptbuchblatt die folgenden Angaben geändert werden:

- a. Bezeichnung der neuen Pfandrechtsart;
- b. bei der Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief: Bezeichnung des Gläubigers oder der Gläubigerin;

Der Papier-Schuldbrief ist zur Entkräftung einzureichen, wobei die Vorderseite sowie die Seite(n) mit den Indossamenten (bzw. eine Kopie davon, mit Bescheinigung des Grundbuchverwalters, dass die Kopie mit dem ihm vorgelegten Original übereinstimmt [Datum, Unterschrift, Stempel]) zum Nachweis des Gläubigerrechts des umwandelnden Gläubigers zu den Akten genommen werden.

8.3 Handhabung im Papier-Grundbuch

Muster zur Eintragung im Papier-Grundbuch (gilt für beide Umwandlungsformen):

Grundpfandrechte										
Lit	Art	Gläubiger zur Zeit der Errichtung	Pfandsumme	Zins	Pfandstelle	Eintrag			Beleg	Bemerkungen
						Jahr	Monat	Tag		
A	SB RSB, B. 1	Inhaber B. 1	500'000.--	10	I	2012	Jan.	18	101	1. Exempel Sparkasse AG, Aarau, UID, 15.03.2013 B 552
B	SB	Beispiel Kredit, Zürich	300'000.--	9	II	1999	Feb.	26	420	
C	SB	Vorbild AG, Baden	250'000.--	9	III	2000	Aug.	15	1584	

In der Spalte "Art" wird die bisherige Schuldbriefart gestrichen und je nach Platzverhältnissen die Abkürzung "RSB" oder "Reg.-SchB." zur Bezeichnung als Register-Schuldbrief eingetragen.

Findet gleichzeitig ein Gläubigerwechsel statt, wird der bisherige Gläubiger gestrichen.

Der neue Gläubiger wird in der Abteilung "Grundpfandrechte", in der Spalte "Bemerkungen" (nicht im Gläubigerregister) eingetragen (Angaben gemäss Art. 90 nGBV).

In der Spalte "Gläubiger zur Zeit der Errichtung" wird auf die betreffende Bemerkungsziffer verwiesen.

9. Gebühren

9.1 Umwandlung bestehender Grundpfandrechte

Für die Umwandlung bestehender Grundpfandrechte (insbesondere auch für beide Umwandlungsformen Papier- in Register-Schuldbrief, vgl. Ziffern 8.1 und 8.2) wird neu eine Gebühr gemäss § 6a Dekret über die Grundbuchgebühren vom 7. Mai 1980 (GBGD, SAR 725.110) erhoben.

§ 6a GBGD

¹Für die Umwandlung bestehender Grundpfandrechte beträgt die Gebühr Fr. 90.– für ein einzelnes Grundstück. Für jedes weitere Grundstück beträgt die Gebühr Fr. 30.–.

Die Gebühr wird pfandrechtsbezogen berechnet, d.h. die reduzierte Gebühr kommt bei Gesamtpfandrechten zur Anwendung.

Die Umwandlung eines Inhaber-Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief (immer Namensschuldbrief) wird als eine grundbuchliche Verrichtung betrachtet. Entsprechend wird die Gebühr einmal erhoben.

9.2 Übertragung (Gläubigerwechsel), Verpfändung, usw.

Für die Übertragung eines Register-Schuldbriefs sowie für die weiteren in § 6 GBGD umschriebenen Vorgänge kommt § 6 GBGD analog zur Anwendung.

D.h. z.B. bei einem Gläubigerwechsel ist die Löschung des bisherigen Gläubigers analog § 6 Abs. 4 GBGD gebührenfrei. Für die Eintragung des neuen Gläubigers wird eine Gebühr von Fr. 40.-- erhoben.

§ 6 GBGD

¹ Für die Angabe eines Gläubigerwechsels, eines Faustpfandgläubigers, eines Verwaltungs- oder Nutzniessungsrechtes, für Nachgangserklärungen von Grundpfandgläubigern zu Gunsten von Pfandrechten, Dienstbarkeiten und Vormerkungen anderer Berechtigter werden Fr. 40.– erhoben.

² Bei Angabe mehrerer Gläubiger des gleichen Pfandrechtes werden für jeden weiteren Gläubiger Fr. 40.– erhoben.

³ Für Adressänderungen von Grundpfandgläubigern, Faustpfandgläubigern usw. oder für die Übertragung von Titeln von der Hauptbank auf eine Filiale der gleichen Bank werden Fr. 40.– berechnet.

⁴ Löschungen im Gläubigerregister sind gebührenfrei.

9.3 Bescheinigung des Eintrags im Hauptbuch

Für die Ausfertigung einer Eintragungsbestätigung wird gemäss § 1 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Kanzleigebühren der Grundbuchämter vom 22. Juni 1992 (Kanzleigebührenverordnung, SAR 725.13) eine Gebühr von Fr. 20.-- erhoben.

§ 1 Abs. 1 lit. a Kanzleigebührenverordnung

¹ Die Grundbuchämter beziehen die folgenden Kanzleigebühren:

- a) für die Ausfertigung von verlangten Eingangs-, Tagebuch- und Eintragungsbestätigungen sowie für andere angeforderte Bestätigungen, pro Bestätigung Fr. 20.–

10. Übergangsrecht / Nach dem 1. Januar 2012 errichtete Papier-Schuldbriefe

Vor dem 1. Januar 2012 im Grundbuch eingetragene Schuldbriefe sind Papier-Schuldbriefe.

Art. 163 nGBV

Die im Grundbuch vor dem 1. Januar 2012 eingetragenen, als Schuldbrief bezeichneten Grundpfandrechte sind Papier-Schuldbriefe, solange sie nicht nach Artikel 33b SchIT ZGB umgewandelt sind.

Neue, nach dem 1. Januar 2012 errichtete Papier-Schuldbriefe werden im Papier-Grundbuch je nach Platzverhältnissen mit der Abkürzung "PSB" oder "Pap.-SchB." aufgenommen.