

Der neue Register-Schuldbrief

Karolina Dobry Oesch, Advokatin und Notarin
bei Ludwig + Partner AG, Advokaten

Seit dem 1. Januar 2012 sind die Bestimmungen zum Register-Schuldbrief in Kraft. Der Register-Schuldbrief besteht neu neben den bisherigen Sicherungsmöglichkeiten der Bank für eine Hypothek.

Bisherige Sicherungsmöglichkeiten

Die bisherigen Sicherungsmöglichkeiten der Bank waren vor allem der Inhaber-Schuldbrief und der Namen-Schuldbrief. Bis Ende 2011 wurden die Schuldbriefe bei einem Notar errichtet und beim Grundbuchamt angemeldet; anschliessend hat der Grundbuchführer den Schuldbrief physisch als ein Wertpapier ausgestellt. Die Bank hat dieses Wertpapier in Verwahrung genommen. Ein Schuldbrief hat bis Ende 2011 immer in Papierform existiert.

Der neue papierlose Register-Schuldbrief

Neu kann zwischen einem Schuldbrief in Papierform und dem papierlosen Register-Schuldbrief gewählt werden. In der Praxis hat der Register-Schuldbrief den Vorteil, dass die Kosten für die Herstellung, den Transport und die Aufbewahrung wegfallen und der Register-Schuldbrief nicht verloren gehen kann. Geht ein Schuldbrief in Papierform, d.h. als Wertpapier, verloren, ist ein

Gerichtsverfahren zur Kraftloserklärung durchzuführen. Dieses Verfahren kostet Geld und dauert relativ lange.

Errichtung des Register-Schuldbriefs

Der Schuldner einer Hypothek ist Eigentümer eines Grundstückes. Der Schuldner errichtet für die Hypothek einen Register-Schuldbrief auf seinem Grundstück. Für die Errichtung muss der Schuldner zu einem Notar gehen, da die Errichtung des Register-Schuldbriefes in öffentlicher Urkunde erfolgt. Der Schuldbrief dient der hypothezierenden Bank als Sicherheit für die dem Schuldner gewährte Hypothek. Die Bank ist meist massgebend für die Wahl, ob ein konventioneller Papier-Schuldbrief oder ein neuer Register-Schuldbrief errichtet wird.

Mit der Anmeldung des Register-Schuldbriefes beim Grundbuchamt ist der Register-Schuldbrief eingetragen und ab diesem Zeitpunkt auch existent; die Eckdaten des Register-Schuldbriefes sind direkt aus dem Grundbuchauszug des jeweiligen Grundstückes ersichtlich. Es wird kein Wertpapier mehr erstellt. Auf den „Guten Glauben“ in die Eintragungen in das Grundbuch darf man sich verlassen.

Änderungen betreffend die Schuldbriefe

Ein vor der Einführung des Register-Schuldbriefes bis Ende 2011 errichteter Papier-Schuldbrief kann mit gemeinsamem, schriftlichem Gesuch durch die Bank und den Eigentümer des Grundstückes an das Grundbuchamt in einen Register-

Schuldbrief umgewandelt werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob bisher ein Namen-Schuldbrief oder ein Inhaber-Schuldbrief bestanden hat.

Der neue Register-Schuldbrief ist hingegen nur als Namen-Registerschuldbrief möglich, d.h. die berechnete Bank wird mit ihrem Namen direkt in das Grundbuch eingetragen. Mit dem Gesuch an das Grundbuchamt für die Umwandlung ist auch das Original des bisherigen Papier-Schuldbriefes zur Entkräftung einzureichen.

Ist ein Schuldbrief nach dem 1. Januar 2012 als Papier-Schuldbrief errichtet worden und soll dieser in einen Register-Schuldbrief umgewandelt werden, so kann eine Umwandlung in einen Register-Schuldbrief nur bei einem Notar in einer öffentlichen Urkunde erfolgen.

Zuständigkeiten

Für die Errichtung und die Umwandlung in einen Register-Schuldbrief ist ein Notar nötig. Bei den Grundbuchgeschäften ist ein Notar für ein Grundstück örtlich zuständig, wenn dieses Grundstück in seinem Hoheitsgebiet liegt und er vom zuständigen Kanton die Kompetenz übertragen erhalten hat Grundbuchgeschäfte beurkunden zu dürfen.

Im Kanton Basel-Stadt sind alle Notare befugt, Grundbuchgeschäfte zu beurkunden. Im Kanton Basel-Landschaft hingegen sind bis jetzt nur die Notare der Bezirksschreibereien für die in ihren Bezirken gelegenen Grundstücke zuständig. Im Rahmen der vergangenen Abstimmung vom 17. Juni 2012 im Kanton Basel-Landschaft hat das

Volk entschieden, dass die Funktion des so genannten Amtsnotars der Bezirksschreibereien aufgehoben werden soll und dann neu nur noch freiberufliche Notare des Kantons Basel-Landschaft Grundbuchgeschäfte beurkunden sollen. Die Amtsnotare der Bezirksschreibereien würden demnach nur noch bis Ende 2013 tätig sein. Gegen den Volksentscheid wurde aber Beschwerde erhoben, weshalb im Moment unklar ist, ob und in welchem Zeitraum die Amtsnotare im Kanton Basel-Landschaft vollständig durch die privaten Notare ersetzt werden.

Fazit

Mit dem Register-Schuldbrief besteht kein Risiko mehr, den Schuldbrief zu verlieren. Der Verkehr mit den Register-Schuldbriefen ist enorm vereinfacht; bisherige Kosten für die Herstellung, den Transport und die Aufbewahrung entfallen. Eine Umstellung auf einen Register-Schuldbrief empfiehlt sich, wenn der Schuldbrief sowieso geändert werden muss.



Ludwig + Partner AG, Advokaten, St. Alban-Vorstadt 110,
4052 Basel, +41 61 204 02 02, www.ludwigpartner.ch