



Merkblatt zum Register-Schuldbrief (Art. 319 ff. SR)

1. Neue Schuldbriefart

Mit der Revision des Sachenrechts (SR; LGBl. 2016 Nr. 349) und der Totalrevision der Grundbuchverordnung (GBV; LGBl. 2016 Nr. 418), die am 01.01.2017 in Kraft treten, wird der papierlose Register-Schuldbrief als neue Schuldbriefart eingeführt. Dabei handelt es sich um ein reines Registerpfandrecht; es wird kein Wertpapier ausgestellt. Neu können nur mehr Register-Schuldbriefe zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet werden; alte Papier-Schuldbriefe sollen jedoch weiterhin Bestand haben. Eine Neuerrichtung von Papier-Schuldbriefen ist jedoch nicht mehr möglich.

2. Errichtung des Register-Schuldbriefes

Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung ins Grundbuch und wird auf den Namen des Gläubigers (Namenschuldbrief) oder des Grundeigentümers (Eigentümerschuldbrief) eingetragen (Art. 320 SR; konstitutiver Charakter der Eintragung). Für die Eintragung sind folgende Dokumente notwendig:

- schriftlicher Vertrag zwischen Schuldner und Gläubiger, die Unterschrift des Schuldners ist amtlich zu beglaubigen, diejenige des Gläubigers hingegen nicht (Art. 37 Abs. 2 SR);
- schriftliche Anmeldung zur Eintragung ins Grundbuch.

In der Anmeldung ist der Gläubiger resp. der Grundeigentümer zwingend anzugeben; „Inhaber-Register-Schuldbriefe“, die keinen Gläubiger ausweisen, gibt es nicht und werden folglich nicht eingetragen.

Zu beachten ist, dass die Schuldbriefforderung sich nicht auf das Grund-Rechtsverhältnis zwischen Schuldner und Gläubiger beziehen darf; sie darf auch keine Bedingungen und keine Gegenleistungen enthalten (Art. 327 Abs. 1 SR). Andernfalls wird die Anmeldung im Grundbuch abgewiesen. Nebenabreden z.B. über Verzinsung, Abzahlung und Kündigung des Schuldbriefes sind zulässig (Art. 327 Abs. 2 SR).

3. Übertragung des Register-Schuldbriefes

Die Übertragung des Register-Schuldbriefes erfolgt durch Eintragung des neuen Gläubigers ins Grundbuch. Der **bisherige Gläubiger** muss die Eintragung der Übertragung anmelden (Art. 322 Abs. 1 SR; Art. 79 Abs. 1 GBV). Da der aktuelle Gläubiger dem Schuldner stets bekannt ist (er ist von der Übertragung des Register-Schuldbriefes zu informieren), kann der Schuldner seine Verbindlichkeit nur begleichen, indem er an die im Grundbuch als Gläubiger eingetragene Person zahlt.

Erfolgt der Übergang ausserbuchlich (z.B. im Erbgang oder durch Zwangsvollstreckung) erfolgt die entsprechende Anmeldung durch Erben (unter Bescheinigung seiner Erbenstellung) oder das Fürstliche Landgericht als Exekutionsgericht (Art. 49 i.V.m. Art. 45 Abs. 1 Bst. a resp. c GBV).

4. Verpfändung des Register-Schuldbriefes

Ein Register-Schuldbrief kann verpfändet werden; hierdurch wird ein Fahrnispfandrecht, also ein Pfandrecht an einer beweglichen Sache (nämlich dem Register-Schuldbrief selbst) begründet.

Die Verpfändung des Register-Schuldbriefes erfolgt durch Eintragung des Fahrnispfandgläubigers in der Abteilung „Grundpfandrechte“. Der **im Grundbuch eingetragene Gläubiger des Grundpfandes** hat die Eintragung der Verpfändung beim Grundbuch anzumelden (Art. 323 SR; Art. 79 Abs. 3 GBV).

5. Veräusserung eines mit einem Register-Schuldbrief belasteten Grundstückes

Bei einer Veräusserung des Grundstückes, auf welchem der Register-Schuldbrief lastet, bleibt die Haftung des Grundpfandes und des Schuldners unverändert, wenn nichts anderes vereinbart ist. Wenn der neue Eigentümer sich verpflichtet, die Schuldpflicht für die Pfandforderung zu übernehmen, muss der Schuldbriefgläubiger dieser Schuldübernahme erst **zustimmen**, damit die Haftung des neuen Eigentümers und damit die Schuldbefreiung des Veräusserers eintritt. Die Frist für diese Zustimmung beträgt **ein Jahr**. Alternativ können der Veräusserer und der neue Eigentümer des Grundstückes dem Gläubiger eine (kürzere oder längere) Frist setzen, nach deren fruchtlosen Ablauf die Zustimmung als verweigert gilt (Art. 325 SR).

6. Umwandlung eines Papier-Schuldbriefes in einen Register-Schuldbrief

Bei bestehenden Papier-Schuldbriefen (vor dem 01.01.2017 ins Grundbuch eingetragen) besteht die Möglichkeit, diese in Register-Schuldbriefe umzuwandeln. Die Umwandlung erfolgt durch Eintragung des Register-Schuldbriefes ins Grundbuch (Art. 27b und 27c SchIT-SR).

Für die Eintragung der Umwandlung sind folgende Dokumente beim Grundbuch einzureichen (Art. 27c SchIT-SR; Art. 50, 82 Abs. 2 GBV):

- schriftlicher Vertrag zwischen Grundeigentümer und den am Schuldbrief berechtigten Personen, Unterschriften müssen beglaubigt sein;
- gemeinsames Anmeldungsschreiben des Eigentümers des belasteten Grundstückes und der am Register-Schuldbrief Berechtigten (Gläubiger, Faustpfandgläubiger in Bezug auf den Schuldbrief selbst);
- umzuwandelnder Papier-Schuldbrief zur Entkräftung;
- (falls der Papier-Schuldbrief nicht vorgelegt werden kann:) Pfandtitel zur Entkräftung oder Kraftloserklärung des Gerichts.

Die Umwandlung erfolgt durch Änderung des Pfandrechtseintrages im Grundbuch mittels Umbenennung der Bezeichnung (neu: „Register-Schuldbrief“) und durch Bezeichnung des Gläubigers.

Inhaltlich erfahren der Schuldbrief selbst und das Schuldverhältnis zwischen Schuldner und Gläubiger durch die Umwandlung keine Veränderung. Der Rang des Pfandrechts ändert sich nicht, der Register-Schuldbrief tritt vielmehr an die Stelle des Papier-Schuldbriefes.

Die Umwandlung ist **zwingend**, wenn hinsichtlich eines bestehenden Papier-Schuldbriefes eine Handänderung im Grundbuch vorzunehmen ist, der Schuldbrief im Rahmen eines Gläubigerwechsels veräussert wird (s. Punkt 3) oder sonst eine Änderung erfolgt (Art. 27b Abs. 3 SchIT-SR).

7. Kündigung und Untergang des Register-Schuldbriefes

Sowohl der Gläubiger als auch der Schuldner können den Register-Schuldbrief mit einer halbjährlichen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Monats gekündigt werden, sofern nichts anderes vereinbart ist. Allerdings muss mindestens eine Kündigungsfrist von drei Monaten vorgesehen werden; kürzere Kündigungsfristen sind möglich, wenn der Schuldner mit der Zahlung der Amortisationen oder der Zinsen in Verzug befindet (Art. 328 SR). Anderslautende Vereinbarungen sind im Grundbuch zwingend in der Rubrik „Bemerkungen zu den Grundpfandrechten“ einzutragen.

Der Register-Schuldbrief geht grundsätzlich unter, wenn kein Gläubiger (mehr) vorhanden ist oder dieser auf das Pfandrecht verzichtet. Der Schuldner hat hier die Wahl, den Eintrag im Grundbuch löschen oder stehen zu lassen. Er kann den Register-Schuldbrief aber auch weiterverwenden (Art. 321 SR).

8. Gebühren

Die Gebühr für die Eintragung eines Register-Schuldbriefs beträgt 2 ‰ der Pfandsumme, mindestens aber CHF 100.00. Für die Änderung der Zins-, Kündigungs- oder Abzahlungsbestimmungen wird für jeden Register-Schuldbrief eine Gebühr von CHF 50.00 verrechnet.

Die Gebühr für die Umwandlung eines Papier-Schuldbriefes in einen Register-Schuldbrief beträgt CHF 50.00. Dies gilt auch dann, wenn ein Papier-Inhaber-Schuldbrief in einen Register-Schuldbrief (Namenschuldbrief) umgewandelt wird.

9. Rechtsgrundlagen

- [Sachenrecht vom 31. Dezember 1922; LGBl. 1923 Nr. 4 i.d.g.F.](#)
- [Grundbuchverordnung vom 29. November 2016 über das Grundbuch; LGBl. 2016 Nr.418 i.d.g.F.](#)
- [Verordnung vom 11. Februar 2003 über die Grundbuch- und Handelsregistergebühren, LGBl. 2003 Nr. 67 i.d.g.F.](#)