



## NEWSLETTER

2011/06

### Grundbuchpraxis beim neuen Recht: Pfandrechte

#### Pfandrechtsarten

Neu gibt es nur noch zwei Pfandrechtsarten, nämlich den Schuldbrief und die Grundpfandverschreibung (Art. 793 Abs. 1 ZGB). Der Schuldbrief wird entweder wie bisher als Papier-Schuldbrief oder neu als Register-Schuldbrief ausgestaltet (Art. 843 ZGB).

#### Formerfordernis für Errichtung

Alle Grundpfandrechte (inkl. Eigentümer-Schuldbriefe) bedürfen neu zu ihrer Errichtung der öffentlichen Beurkundung (Art. 799 Abs. 2 ZGB). Sowohl für die Errichtung eines Papier-Schuldbriefes wie auch für die Errichtung eines Register-Schuldbriefes hat das Grundbuch- und Vermessungsamt Zug auf seiner Internetseite ([www.zug.ch/gva](http://www.zug.ch/gva)) unter dem Thema "Formulare / Downloads" Vorlagen aufgeschaltet.

#### Formerfordernis für Umwandlung

**Grundsätzlich** müssen alle Umwandlungen von Pfandrechten öffentlich beurkundet werden. Dies gilt auch für Eigentümer-Schuldbriefe (Art. 73 Grundbuchverordnung, abgekürzt GBV).

Papier-Schuldbriefe, welche vor dem 1.1.2012 im Grundbuch eingetragen wurden, können in einem **vereinfachten Verfahren** auf Grund eines schriftlichen Vertrags zwischen dem/der Grundeigentümer/in und den am Schuldbrief berechtigten Personen in Register-Schuldbriefe umgewandelt werden (Art. 33b SchIT ZGB und Art. 74 GBV). Da diese Umwandlung keine Auswirkungen auf die Stellung eines Drittschuldners bzw. einer Drittschuldnerin hat, ist dessen/deren Mitwirkung nicht erforderlich. Zur Erleichterung der vereinfachten Umwandlung hat das Grundbuch- und Vermessungsamt Zug eine spezielle Umwandlungshilfe erarbeitet. Diese ist auf der [Internetseite](#) des Grundbuch- und Vermessungsamts Zug unter dem Thema "Umwandlung von Pfandrechten" aufrufbar. Nach der Beantwortung der entsprechenden Fragen wird automatisch ein Umwandlungsvertrag generiert, der dann ausgedruckt, von den Parteien unterzeichnet und zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet werden kann.

#### Register-Schuldbrief

Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Grundbucheintragung (Art. 857 Abs. 1 ZGB). Beim Register-Schuldbrief wird kein Wertpapier ausgestellt. Er wird immer entweder auf den Namen des Gläubigers bzw. der Gläubigerin oder auf den Namen des Grundeigentümers bzw. der Grundeigentümerin (Eigentümer-Schuldbrief) ausgestellt (Art. 857 Abs. 2 ZGB). Es gibt also keine „Register-Inhaber-Schuldbriefe“. Massgebend für das Gläubigerrecht ist stets der Grund-

bucheintrag. Im Gegensatz zum Papier-Schuldbrief ist dieser Eintrag beim Register-Schuldbrief konstitutiv. Ein/e Drittschuldner/in ist im Grundbuch einzutragen.

Die Übertragung eines Register-Schuldbriefs erfolgt durch Grundbucheintragung des neuen Gläubigers bzw. der neuen Gläubigerin aufgrund einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers bzw. der bisherigen Gläubigerin (Art. 858 Abs. 1 ZGB, Art. 104 Abs. 1 GBV). Für die Grundbuchanmeldung des Gläubigerwechsels hat das Grundbuch- und Vermessungsamt Zug auf seiner [Internetseite](#) unter dem Thema "Formulare / Downloads" eine Vorlage aufgeschaltet.

Eine Verpfändung des Register-Schuldbriefs erfolgt durch eine schriftliche Erklärung des im Grundbuch eingetragenen Gläubigers bzw. der im Grundbuch eingetragenen Gläubigerin (Art. 859 Abs. 1 ZGB). Der/die Fahrnispfandgläubiger/in wird in der Abteilung „Grundpfandrechte“ mit der Bezeichnung als "Fahrnispfandgläubiger/in" eingetragen (Art. 104 Abs. 3 GBV).

Die Pfändung des Register-Schuldbriefs und weitere zwangsvollstreckungsrechtliche Verfügungsbeschränkungen (Art. 859 Abs. 2 ZGB) werden als Bemerkungen zum Pfandrecht eingetragen (Art. 104 Abs. 5 GBV).

Sofern eine Nutzniessung an einem Register-Schuldbrief begründet wird (Art. 859 Abs. 3 ZGB), ist diese ebenfalls in der Abteilung „Grundpfandrechte“ einzutragen (Art. 104 Abs. 4 GBV).

### **Kraftloserklärungsverfahren bei Schuldbriefen**

Die Kraftloserklärung bei einem abhanden gekommenen Schuldbrief beträgt neu 6 Monate (Art. 865 Abs. 2 ZGB). Die gleiche Frist gilt auch für das Verfahren gemäss Art. 856 ZGB, welches dem/der Eigentümer/in die Ablösung einer offenbar nicht mehr bestehenden Pfandlast ermöglicht.

### **Vorgangsänderungen**

Soll ein bereits im Grundbuch eingetragenes Recht (z.B. Wohnrecht) einem Grundpfandrecht im Range nachgestellt werden, so sind in der Zustimmungserklärung zur Rangfolgeänderung nicht nur der Kapitalbetrag des vorzustellenden Grundpfandrechtes, sondern auch der für dieses Grundpfandrecht eingetragene Maximalzinsfuss zu nennen.

Zug, 23. Dezember 2011

GRUNDBUCH- UND VERMESSUNGSAMT  
sign. Dr. Meinrad Huser

Fragen von allgemeinem Interesse aus unserem Geschäftsbereich, die Sie im Newsletter gerne beantwortet hätten, richten Sie bitte an [info.gva@di.zg.ch](mailto:info.gva@di.zg.ch).