

Das Grundpfandrecht als Sicherheit für die Hypothek

Verpfändet ein Grundeigentümer für ein Darlehen sein Grundstück, spricht man von einer Hypothek. Diese wird sichergestellt durch ein Grundpfandrecht, das im Grundbuch eingetragen wird. Es gibt zwei Arten von Grundpfandrechten: Die Grundpfandverschreibung und den Schuldbrief.



ROLAND PFÄFFLI
Prof. Dr. iur., Notar, Thun
Konsulent bei
Von Graffenried Recht, Bern



MASCHA SANTSCI KALLAY
Dr. iur., Rechtsanwältin,
Meggen
Konsulentin bei epartners
Rechtsanwälte AG, Zürich

Für den Erwerb eines Grundstücks wird üblicherweise ein Darlehen aufgenommen. Dieses wird in der Regel durch ein Grundpfandrecht sichergestellt. Das Grundstück wird somit verpfändet. An der Eigentümerschaft ändert sich dadurch nichts. Hingegen wird im Grundbuch die Verpfändung eingetragen. Darlehensgeberin ist in den meisten Fällen eine Bank. Aber auch Versicherungen, Pensionskassen oder Private kommen als Gläubiger infrage. Das Rechtsgeschäft zur Errichtung eines Grundpfandrechts bedarf der öffentlichen Beurkundung durch einen Notar.

Arten von Grundpfandrechten

Es gibt zwei Grundpfandrechtarten: Die Grundpfandverschreibung und den Schuldbrief, wobei letzterer entweder als Papier-Schuldbrief oder als Register-Schuldbrief ausgestaltet werden kann. Früher existierte als dritte Art noch die Gült, die man jedoch Ende 2011 gesetzlich aufhob.

Grundpfandverschreibung

Die Grundpfandverschreibung ist eine Beweisurkunde. Durch sie kann eine beliebige gegenwärtige oder zukünftige oder bloss mögliche Forderung pfandrechtiglich sichergestellt werden. Sie kommt beispielsweise vor zur Sicherstellung von Forderungen des Ehegatten aus Güterrecht oder bei Gewinnanteilsrechten der Miterben bei einer Veräusserung des Grundstücks. Ausserdem werden die gesetzlichen Pfandrechte als Grundpfandverschreibungen begründet.

Hingegen ist sie bei Hypothekendarlehen nicht verbreitet. Wird nämlich die Forderung bezahlt, geht das Pfandrecht unter. Anders ist dies beim Schuldbrief: Diesen kann der Schuldner für die Aufnahme einer neuen Hypothek erneut verwenden.

Papier-Schuldbrief

Der Papier-Schuldbrief ist ein Wertpapier. Lautet der Titel ausdrücklich auf den Namen des Gläubigers, handelt es sich um einen Namensschuldbrief. Die Übertragung auf einen neuen Gläubiger wird durch ein Indossament vorgenommen, unterzeichnet vom bisherigen Gläubiger auf der Rückseite des Schuldbriefs. Ist der Titel hingegen auf den jeweiligen, namentlich nicht genannten Inhaber ausgestellt, spricht man von einem

Inhaberschuldbrief. Hier erfolgt die Übertragung des Gläubigerrechts durch blosse Übergabe des Schuldbriefs an den neuen Gläubiger.

Register-Schuldbrief

Für den Register-Schuldbrief wird kein physisches Wertpapier ausgestellt. Man trägt ihn auf den Namen des Gläubigers im Grundbuch ein. Massgebend für das Gläubigerrecht ist dieser Grundbucheintrag. Die Übertragung erfolgt durch Eintragung des neuen Gläubigers im Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers.

Verlust eines Schuldbriefs

Wird ein Darlehen, d.h., die Hypothek, zurückbezahlt, wird dem Grundeigentümer als Schuldner der hinterlegte Papier-Schuldbrief ausgehändigt, da er den Titel später bei Bedarf weiterverwenden kann. In der Praxis kommt es aber häufig vor, dass sich der Grundeigentümer nicht mehr erinnert, wo er den Papier-Schuldbrief aufbewahrt hat. Oft sind es auch die Erben, die erfolglos die Schuldbriefe des Erblassers suchen.

Wird ein Papier-Schuldbrief vermisst, kann man beim Gericht dessen Kraftloserklärung beantragen. Das Gericht ordnet dann eine öffentliche Auskündigung an (im Schweizerischen Handelsamtsblatt und im kantonalen Amtsblatt). Kommt der Titel innert sechs Monaten nicht zum Vorschein, erklärt das Gericht den Wertpapier-Titel als kraftlos und weist den Grundbuchverwalter an, einen gleichwertigen Papier-Schuldbrief auszustellen. Das Grundpfandrecht als solches wird dadurch nicht berührt.

Beim Register-Schuldbrief wird hingegen kein Wertpapier ausgestellt. Hier entfallen also das Verlustrisiko sowie allfällige langwierige und teure gerichtliche Kraftloserklärungsverfahren.

Umwandlung

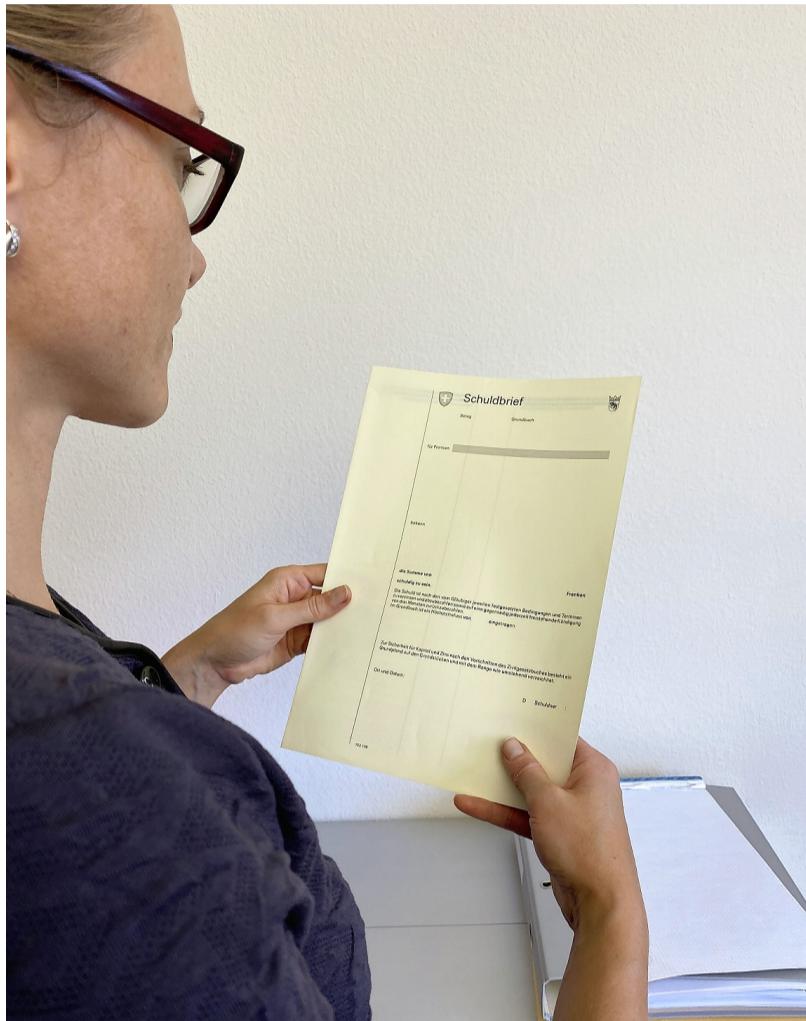
Es ist möglich, einen Papier-Schuldbrief in einen Register-Schuldbrief umzuwandeln. Die am Schuldbrief Berechtigten können ein Gesuch an das Grundbuchamt stellen. Der Papier-Schuldbrief muss zur Entkräftung vorgelegt werden. Die Gebühr für eine solche Umwandlung ist kantonal geregelt. Sie beträgt beispielsweise in den Kantonen Bern und Luzern pro Schuldbrief 50 Franken.

Drittpfand

In der Regel ist der Grundeigentümer auch Schuldner des Grundpfandrechts. Es ist aber zulässig, dass das verpfändete Grundstück nicht im Eigentum des Schuldners steht. Dies ist etwa der Fall, wenn die Mutter ihr Grundstück als Sicherheit für ein Darlehen, das eine Bank ihrem Sohn gewährt, zur Verfügung stellt. Man spricht in einer solchen Konstellation von einem Drittpfand.

Gesamtpfandrecht

Für die gleiche Forderung können auch mehrere Grundstücke als Sicherheit verpfändet werden. Allerdings müssen diese Grundstücke im Eigentum des gleichen Eigentümers sein. Gehören die Grundstücke verschiedenen Eigentümern, müssen sich diese für die Schuld solidarisch verpflichten, d.h., jeder von ihnen haftet für den gesamten Betrag. Es liegt in diesem Fall ein Gesamtpfandrecht vor. Zu beachten ist, dass man landwirtschaftliche und nichtland-



Der Papier-Schuldbrief ist ein Wertpapier. Die Papier-Version wird seit der Einführung des Register-Schuldbriefs (Eintrag des Namens des Gläubigers im Grundbuch) im Jahr 2012 jedoch nur noch selten errichtet. BILD ROLAND PFÄFFLI

wirtschaftliche Grundstücke nicht zusammen verpfänden kann.

Belastungsgrenze

Ein Grundstück kann im Prinzip mit beliebig vielen Grundpfandrechten belastet werden. Eine Beschränkung gilt allerdings für landwirtschaftliche Grundstücke. Diese dürfen nur bis höchstens zu 135 Prozent des Ertragswerts belastet werden. Auch ist bei der Belastung der Familienwohnung zu beachten, dass der Ehegatte eines Grundeigentümers zur Errichtung von Grundpfandrechten zustimmen muss, wenn die Belastung höher als zwei Drittel des Verkehrswerts beträgt.

Pfandstelle

Sofern ein Grundstück mit mehreren Grundpfandrechten belastet ist, muss die Rangfolge, d.h. die Pfandstelle, bestimmt werden. Die Pfandstelle ist bei der Verwertung des Grundstücks von Bedeutung. Anzuführen bleibt, dass die 1. Pfandstelle nicht gleichbedeutend ist mit der 1. Hypothek einer Bank.

Das Grundpfandrecht beinhaltet ein Verwertungsrecht für den Gläubiger. Wenn der Schuldner den Hypothekenzins oder die vereinbarten Amortisationen nicht bezahlt, steht dem Gläubiger das Recht zu, das Grundstück auf dem Betreibungsweg verwerten zu lassen. Es kommt dann zu einer öffentlichen Versteigerung des Grundstücks. Aus dem Erlös werden die Grundpfandgläubiger befriedigt, und zwar in der Reihenfolge ihrer Pfandstellen im Grundbuch. Allenfalls sind aber zuerst noch gesetzliche Pfandrechte des Gemeinwesens zu berücksichtigen, die über ein Rangprivileg verfügen (z. B. für Grundstücksgewinnsteuern).

Pfandsicherheit

Das Grundpfandrecht bietet dem Gläubiger Sicherheit für erstens die Kapitalforderung, für zweitens die Kosten der Betreibung und die Verzugszinsen sowie für drittens drei

zur Zeit der Konkurseröffnung oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallene Jahreszinsen und den seit dem letzten Zinstag laufenden Zins.

Praktische Bedeutung

Seit der Einführung des Register-Schuldbriefs im Jahr 2012 werden auf Wunsch der Gläubiger praktisch nur noch Register-Schuldbriefe errichtet. Dies aus folgenden Gründen: Mit dem Register-Schuldbrief lassen sich die Kosten für dessen sichere Aufbewahrung und den Transfer zwischen Grundbuchamt, Notariat und Banken sparen. Die Handhabung beim Registerpfandrecht ist zudem einfach und bürgerfreundlich, aber dennoch ganz im Sinne eines auf Sicherheit bedachten Rechtsverkehrs.