

# Schuldbrief

---

<p><strong>IMPRESSUM<br />  
<br />

Prof. Dr. Hans Caspar von der Crone</strong></p>

<p><strong>FS 21 Mag. iur. LL.M. Magda Aref, MLaw Giovanni Dazio, RA MLaw Bruno Mahler</strong></p>

<p><strong>FS 20 MLaw Keivan Mohasseb, Mag. iur. LL.M. Magda Aref, MLaw Fleur Baumgartner</strong></p>

<p><strong>FS 19 MLaw Fleur Baumgartner, MLaw Keivan Mohasseb, RA M.A. HSG Merens Derungs</strong></p>

<p><strong>FS 18 RA M.A. HSG Richard Allemann, MLaw Thomas Grob</strong></p>

<p><strong>FS 17 RA MLaw Patricia Reichmuth, RA M.A. HSG Linus Cathomas, MLaw LL.M. Merens Cahannes</strong></p>

<p><strong>FS 16 MLaw Olivia Wipf, MLaw LL.M. Merens Cahannes, MLaw Melanie Gottini</strong><br />  
</p>

<p>Zitiervorschlag: von der Crone et. al.; RechtEck, die Internetplattform zum Wertpapierrecht; [http://www.rechteck.uzh.ch/\[...\]](http://www.rechteck.uzh.ch/[...]); besucht am 27.10.2021</p>

---

1. Begriff und Rechtsquellen	3
2. Papier-Schuldbrief	4
2.1. Charakteristik	4
2.2. Errichtung des Papier-Schuldbriefs	4
2.2.1. Vertragliche Errichtung	5
2.2.2. Errichtung aufgrund einseitigen Rechtsgeschäfts	5
2.2.3. Eintrag ins Grundbuch und Ausstellung	6
2.2.4. Begebung	6
2.3. Übertragung des Papier-Schuldbriefs	6
2.3.1. Vollrechtsübertragung des Papier-Schuldbriefs	7
2.3.2. Verpfändung des Papier-Schuldbriefs	7
2.4. Verkehrsschutz	8
2.4.1. Charakteristik des Grundpfandtitels	8
2.4.2. Verkehrsschutz in Bezug auf die Rechtszuständigkeit	8
2.4.3. Verkehrsschutz in Bezug auf Forderung und Pfandrecht	8
2.4.3.1. Zurechenbarkeit des Grundbucheintrags und der Urkundenausstellung	8
2.4.3.2. Verkehrsschutzbedürfnis	9
2.4.3.3. Die Schutzwürdigkeit des Erwerbers	9
2.4.4. Zusammenfassung	10
3. Register-Schuldbrief	10
3.1. Charakteristik	10
3.2. Errichtung des Register-Schuldbriefs	10
3.3. Eintragung in das Grundbuch	11
3.4. Übertragung und Verkehrsschutz	11
3.4.1. Vollrechtsübertragung des Register-Schuldbriefs	11
3.4.2. Verkehrsschutz	11
3.4.3. Verpfändung des Register-Schuldbriefs	12
4. Rechtsprechung	12

---

# 1. Begriff und Rechtsquellen

---

## Begriff und Rechtsquellen

- Der Schuldbrief ist ein in Art. 842 ff. ZGB geregeltes Grundpfandrecht, welches im Grundbuch eingetragen wird.
- Durch den Schuldbrief wird eine persönliche Forderung begründet, die grundpfändlich sichergestellt ist. Die Schuldbriefforderung tritt neben die zu sichernde Forderung, die dem Gläubiger gegenüber dem Schuldner aus dem Grundverhältnis zusteht, soweit nicht etwas anderes vereinbart wurde (Art. 842 Abs. 1 ZGB und Art. 842 Abs. 2 ZGB).
- Mit der Revision des Schuldbriefrechts wurde die gesetzliche und nur gegenüber den Vertragsschliessenden sowie gegenüber nicht-gutgläubigen Dritten wiederlegbare Vermutung der Novation gestrichen.
- Art. 855a ZGB sah demgegenüber vor, dass: „mit der Errichtung eines Schuldbriefs oder einer Gült [...] das Schuldverhältnis, das der Errichtung zugrunde liegt, durch Neuerung getilgt“ ist.
- Erhalten bleibt der nicht akzessorische Charakter des Schuldbriefs: Der Schuldbrief kann nach Tilgung der ursprünglich gesicherten Schuld und Rückgabe an den Schuldner von diesem zur Sicherung einer anderen Forderung wieder begeben werden.
- Die Anwendbarkeit der allgemeinen wertpapierrechtlichen Normen des OR auf Schuldbriefe ist in der Lehre umstritten.
  - Ein Grossteil der Lehre lehnt diese aufgrund des Vorbehalts in Art. 973 OR ab und erachtet die Sonderregelung für Schuldbriefe im ZGB als abschliessend (a.A.: Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Anwendung der wertpapierrechtlichen Normen des OR zur Schliessung von Gesetzeslücken in Frage kommt.).
  - Fazit: Die wertpapierrechtlichen Bestimmungen im OR sind zumindest nicht direkt und nur mit Vorbehalten auf Schuldbriefe anwendbar.
- Zwei Arten:
  - Papier-Schuldbrief
  - Register-Schuldbrief

## 2. Papier-Schuldbrief

---

### Papier-Schuldbrief

- Charakteristik
- Errichtung
- Verkehrsschutz

---

#### 2.1. Charakteristik

- Traditionelle Form des Schuldbriefs
- Neben dem Grundbucheintrag wird ein Wertpapier (Pfandtitel) ausgestellt.
- Vorteil: Zur Zirkulation geeignetes und bestimmtes Wertpapier, das eine Forderung verkörpert und diese zugleich grundpfandrechtlich sichert
- kann als Inhaber- oder als Namensschuldbrief ausgestaltet sein (Art. 860 Abs. 2 ZGB)

#### Interimsschein

- Art. 861 Abs. 3 ZGB bezweckt zwar, dass Erwerb des Titels durch den Gläubiger und Aushändigung der Darlehenssumme an den Schuldner Zug um Zug erfolgen, wobei sich die Praxis anders entwickelt hat:
- Angesichts der z.T. sehr langen Dauer, bis der Titel vom Grundbuchamt ausgestellt und geliefert wird, erbringt der Grundpfandgläubiger die Gegenleistung meist, bevor er den Titel erhält (CHK-Fasel, Art. 861, N 4 f.).
- Er kann sich in diesem Fall einen Interimsschein aushändigen lassen, wenn der Titel noch nicht formgerecht ausgestellt wurde, aber die Anmeldung zur Errichtung erfolgt ist. Dieser kann den Titel jedoch nicht vertreten.
- Solange der Titel nicht ausgestellt ist, kann weder über Forderung noch über Pfandrecht verfügt werden. Jedoch gewährleistet er eine vorübergehende Sicherheit und vermittelt einen Anspruch auf Auslieferung des Schuldbriefs.

---

#### 2.2. Errichtung des Papier-Schuldbriefs

Der Schuldbrief kann durch Vertrag oder durch einseitiges Rechtsgeschäft errichtet werden. Zur formell korrekten Errichtung eines Grundpfandtitels sind gemäss Art. 860 ff. ZGB erforderlich:

- Die Eintragung der Forderung und des Pfandrechts in das Grundbuch
  - Die Ausstellung der Urkunde durch den Grundbuchverwalter
  - Für die Entstehung des Wertpapierrechts ist zusätzlich die Begebung des Grundpfandtitels nötig.
-

---

### 2.2.1. Vertragliche Errichtung

Ein Schuldbrief wird i.d.R. aufgrund einer bestehenden Verpflichtung begründet. Unter Vorbehalt einer anderen Abrede tritt die Schuldbriefforderung neben die zur Sicherung der Forderung, Art. 842 Abs. 2 ZGB.

Eine Novation im Sinne der Tilgung der bestehenden Forderung und der gleichzeitigen Neubegründung der Schuldbriefforderung ist möglich, muss allerdings speziell vereinbart sein.

Jeder Schuldbrief begründet zwei untrennbar miteinander verknüpfte Rechtspositionen:

- Eine persönliche Forderung (Schuldbriefforderung) und;
- ein diese Forderung sicherndes Grundpfandrecht, Art. 842 Abs. 1 ZGB.

Kraft der Schuldbriefforderung kann der Gläubiger Befriedigung aus dem Gesamtvermögen des Schuldners suchen (in Konkurrenz mit den anderen Gläubigern).

Kraft des Grundpfandrechts ist die Verwertung des Grundstücks möglich mit dem „exklusiven“ Recht auf den auf die vereinbarte Pfandstelle entfallenden Erlös.

Der Schuldbrief wird typischerweise errichtet, um eine schon vorher begründete Forderung, z.B. aus einem Bankkredit, zu sichern. Diese Forderung aus dem Grundverhältnis (z.B. Art. 312 OR) und die Schuldbriefforderung müssen unterschieden werden; sie haben unterschiedliche Entstehungsgründe und Inhalte.

Die Forderung aus dem Grundverhältnis entsteht nach dessen Regeln, z.B. durch Vereinbarung und Auszahlung eines Darlehens.

Die Schuldbriefforderung entsteht durch die gültige Errichtung des Schuldbriefs. Die Schuldbriefforderung ist zu der Forderung aus dem Grundverhältnis nicht akzessorisch. Eine „kausale“ Ausgestaltung, wonach die Schuldbriefforderung an eine Forderung aus einem Grundverhältnis anknüpfen würde, ist nicht zulässig, Art. 846 Abs. 1 ZGB, weil dies die Umlauffähigkeit beeinträchtigen würde.

---

### 2.2.2. Errichtung aufgrund einseitigen Rechtsgeschäfts

Ein Grundpfandtitel kann auch aufgrund eines einseitigen Antrags des Grundeigentümers ausgestellt werden (vgl. Art. 860 Abs. 2 ZGB). Dies ist der Fall beim ursprünglichen Eigentümergrundpfandtitel oder bei der Errichtung durch letztwillige Verfügung. Ein Eigentümergrundpfandtitel zeichnet sich dadurch aus, dass Verpflichteter und Berechtigter übereinstimmen (Ausgestaltung als Namen- oder Inhabereigentümergrundpfandtitel möglich).

- Ursprünglicher Eigentümergrundpfandtitel: Grundpfandtitel wird aufgrund eines einseitigen Antrags des Grundeigentümers ausgestellt, wobei der Eigentümer des mit dem Grundpfandtitel belasteten Grundstücks zugleich als Gläubiger (bzw. erster Nehmer) erscheint (Errichtung als bloße Vorbereitungshandlung im Hinblick auf eine spätere Begebung der Urkunde)
  - Nachträglicher Eigentümergrundpfandtitel: Erwerb eines vertraglich errichteten Grundpfandtitels durch den Grundeigentümer (etwa nach Bezahlung der gesicherten Schuld, vgl. Art. 853 Ziff. 2 ZGB) oder durch Erwerb des Grundstücks
-

durch den Eigentümer des Grundpfandtitels (Wiederverwendung möglich), vgl. auch Art. 118 Abs. 3 OR.

---

### 2.2.3. Eintrag ins Grundbuch und Ausstellung

- Anders als in den Wertpapieren des Obligationenrechts wird in Grundpfandtitel nicht nur eine Forderung, sondern zusätzlich ein Pfandrecht verurkundet.
  - Formvorschrift für das dem Grundpfandtitel zugrundeliegende Rechtsgeschäft: Öffentliche Beurkundung (Art. 799 Abs. 2 ZGB); gilt seit dem 1. Januar 2012 auch für die Errichtung aufgrund eines einseitigen Rechtsgeschäfts
  - Die Ausstellung des Papier-Schuldbriefs erfolgt – nach dessen Eintragung in das Grundbuch (Art. 144 Abs. 1 GBV) – durch das Grundbuchamt auf einem durch Verordnung des Bundesrates bestimmten Formular, wobei die Unterschrift des Grundbuchverwalters auf dem Schuldbrief erforderlich ist (Art. 861 Abs. 1 ZGB, Art. 861 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 144 Abs. 2 GBV).
  - Interimsschein: Bestätigung der Anmeldung zur Errichtung des Titels (kann den Titel nicht vertreten); Solange der Grundpfandtitel nicht formgerecht ausgestellt ist, kann weder über die Forderung noch über das Pfandrecht verfügt werden.
- 

### 2.2.4. Begebung

- Der Grundbucheintrag und die Ausstellung der Urkunde genügen nicht, um das Wertpapierrecht entstehen zu lassen; zusätzlich erforderlich ist die Begebung des Titels.
  - Begebung eines Inhabergrundpfandtitels: Auf vertragliche Grundlage gestützte Übergabe des Papiers (Art. 864 Abs. 1 ZGB); Begebung eines Namengrundpfandtitels: Zusätzlich Indossierung erforderlich (Art. 864 Abs. 2 ZGB); vgl. auch Art. 861 Abs. 3 ZGB und Art. 148 GBV
  - Das Forderungsrecht beim Eigentümergrundpfandtitel entsteht erst mit der Übertragung des Titels im Rahmen des Begebungsvertrages. Dabei handelt es sich formell um die Verfügung über ein bestehendes Recht. In Wirklichkeit wird das Recht jedoch erst mit der Begebung begründet: Erst der Erwerber, an den die Begebung erfolgt, ist (materiell) erster Nehmer, und nicht bereits der Eigentümer des belasteten Grundstücks, der (formell) als solcher erscheint.
  - Begebung zu Vollrecht oder Übertragung zu Faustpfand
- 

### 2.3. Übertragung des Papier-Schuldbriefs

- Vollrechtsübertragung des Papier-Schuldbriefs
  - Verpfändung des Papier-Schuldbriefs
-

---

### 2.3.1. Vollrechtsübertragung des Papier-Schuldbriefs

#### Vollrechtsübertragung

- Zur Übertragung der Schuldbriefforderung bedarf es der Übergabe des Pfandtitels an den Erwerber (Art. 864 Abs. 1 ZGB).
- Gläubigerstellung hinsichtlich Schuldbriefforderung und Pfandrecht wird durch Eigentum am Pfandtitel vermittelt
- Bei Inhaber-Papier-Schuldbrief: Lediglich Eigentumsübertragung am Papier erforderlich
- Bei Namensschuldbrief: Zusätzlich Übertragungsvermerk auf Titel erforderlich (Art. 864 Abs. 2 ZGB)

---

### 2.3.2. Verpfändung des Papier-Schuldbriefs

- keine Sonderregelung im Schuldbriefrecht
- Verpfändung des Papier-Schuldbriefs erfolgt nach den Bestimmungen über das Pfandrecht an Forderungen und anderen Rechten (Art. 899 ff. ZGB)

#### Art. 156 Abs. 2 SchKG

Vor der Revision des SchKG im Jahre 1994:

- Faustpfandgläubiger konnte zuerst in einer Betreibung auf Faustpfandverwertung den ihm verpfändeten Schuldbrief zu Eigentum ersteigern und zum Grundpfandgläubiger werden.
- In der Folge hatte er die Möglichkeit, durch Betreibung auf Grundpfandverwertung erneut die gesamte Grundpfandforderung geltend zu machen (vgl. BGE 115 II 149) und erhielt zudem in der Betreibung auf Faustpfandverwertung einen Pfandausfallschein (für den aus der Faustpfandverwertung nicht befriedigten Betrag) mittels dessen er auch in das übrige Vermögen des Schuldners vollstrecken konnte (unabhängig von der Vollstreckung seiner Grundpfandforderung).
- Folge: Benachteiligung des Schuldners und unbilliger Gewinn für den Gläubiger

Anpassung von Art. 156 Abs. 2 SchKG im Zuge der SchKG-Revision von 1994:

- Betreibender Gläubiger muss sich entscheiden, ob er durch ein möglichst hohes Eigenangebot in der Faustpfandverwertung eine ebenso hohe grundpfandgesicherte Forderung erwerben oder ob er in Form des Pfandausfallscheins die Möglichkeit der Vollstreckung in das übrige Vermögen des Schuldners erwirken will.
  - Wirtschaftliche Gleichbehandlung von Gläubiger und Schuldner durch Herabsetzung des Schuldbriefs auf den Betrag des Erlöses.
  - Vermehrung der Schuldenlast kann ausgeschlossen werden.
-

---

## 2.4. Verkehrsschutz

### 2.4.1. Charakteristik des Grundpfandtitels

- Schuldbrief als doppeltes Publizitätsmittel: Sowohl das Grundbuch als auch die Urkunde geben Auskunft über die gesicherte Forderung und das Pfandrecht (Art. 860 f. ZGB und Art. 973 ZGB). Beide beanspruchen öffentlichen Glauben.
- Vorrang des Grundbucheintrages (Art. 862 Abs. 2 ZGB)
- Der Schuldner kann dem Erwerber des Schuldbriefs neben persönlichen Einreden sämtliche Einreden entgegenhalten, die sich aus dem Grundbucheintrag oder aus der Urkunde ergeben.
- Schutz des gutgläubigen Erwerbers der Urkunde (Art. 863 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 955 ZGB)
- Beschränkte Publizitätswirkung des Grundpfandtitels im Verhältnis zum Grundbuch („mit Wertpapiereigenschaft ausgestatteter Auszug des Grundbuches“, gemäss Urteil des Obergerichts Zürich vom 7. November 1967, in: ZBGR 49 (1968) S. 91)

---

### 2.4.2. Verkehrsschutz in Bezug auf die Rechtszuständigkeit

- Inhabergrundpfandtitel können kraft guten Glaubens vom Nichtberechtigten erworben werden, auch wenn die Urkunde dem Berechtigten abhandengekommen ist (Art. 935 ZGB).
- Namengrundpfandtitel sind gesetzliche Ordrepapiere. Ihre Übertragung erfordert Papierübergabe und Indossament (Art. 864 ZGB). Art. 864 Abs. 2 ZGB schliesst die bei Wertpapieren des OR allgemein zulässige Blankoindossierung aus. Die Art. 1145 ff. OR betr. Ordrepapiere sind nicht direkt auf Namengrundpfandtitel anwendbar; jedoch lassen sich die allgemeinen Grundsätze des Indossamentsrechts sich zur Lückenfüllung heranziehen

---

### 2.4.3. Verkehrsschutz in Bezug auf Forderung und Pfandrecht

Vergleichbar mit dem Verkehrsschutz in Bezug auf das verbrieftete Recht der Wertpapiere des OR (Unterschiede im Bereich der Zurechenbarkeit!)

---

#### 2.4.3.1. Zurechenbarkeit des Grundbucheintrags und der Urkundenausstellung

Zurechenbarkeit des Grundbucheintrags und der Urkundenausstellung kann nicht in Frage gestellt werden:

Grundbucheintrag und Urkundenausstellung erfolgen auf Veranlassung des Schuldners durch den Grundbuchbeamten. Der erwartungsbegründende Sachverhalt wird also nicht wie sonst bei Wertpapieren des öffentlichen Glaubens durch den Verpflichteten selbst geschaffen.

Die Veranlassung zur Eintragung und zur Urkundenausstellung kann somit dem Verpflichteten u.U. nicht zugerechnet werden.

Nach allgemeinen Grundsätzen führt weder die Willensäusserung eines Handlungsunfähigen noch diejenige einer fremden, nicht bevollmächtigten Person zu einer gültigen Verfügung oder Verpflichtung. Art. 848 ZGB, Art. 862 Abs. 1 ZGB und Art. 973 ZGB enthalten

---



diesbezüglich aber eine abweichende Ordnung:

Der Eintrag im Grundbuch und der formrichtige Grundpfandtitel geniessen umfassenden öffentlichen Glauben. Der Pfandschuldner muss gemäss Grundbuch und Urkunde einstehen und kann gegenüber dem gutgläubigen Erwerber nicht geltend machen, dass er Eintragung und Ausstellung nicht in zurechenbarer Weise veranlasst habe. (Ausgleich durch Kausalhaftung der Kantone: Art. 862 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 955 ZGB).

Beispiel: Der handlungsunfähige A vereinbart mit B die Errichtung eines Schuldbriefs. Gegenüber dem Erfüllungsanspruch des B kann A die Einrede der Handlungsunfähigkeit geltend machen; das Verkehrsschutzbedürfnis fehlt. Anders dagegen nach Übertragung des Schuldbriefs durch B an C. A kann sich jedoch aufgrund der Kausalhaftung der Kantone für die Grundbuchführung schadlos halten.

---

#### 2.4.3.2.

##### Verkehrsschutzbedürfnis

Auch beim Schuldbrief sind die Einreden des Verpflichteten nur insoweit beschränkt, als ein Verkehrsschutzbedürfnis besteht.

- Voraussetzungen: Urkunde ist in Umlauf gelangt (kein Verkehrsschutzbedürfnis bzgl. Einreden aus dem direkten Verhältnis zwischen Schuldner und Gläubiger; Art. 849 ZGB) und die entsprechende Verfügung hat in der spezifisch wertpapierrechtlichen Form zu erfolgen (demgegenüber bei Zession oder Gesamtrechtsnachfolge: Eintreten in die Einredenlage, wie sie gegenüber Rechtsvorgänger bestanden hat)
- Kein Verkehrsschutz bzgl. aus dem Grundbuch hervorgehender Einreden; diese kann der Schuldner unabhängig vom Text des Titels immer geltend machen (Art. 849 ZGB und Art. 862 Abs. 2 ZGB). Hat sich der Erwerber in gutem Glauben auf den unrichtigen Titel verlassen, so haftet ihm der Kanton für den Schaden, der aus der Führung des Grundbuchs entstanden ist (Art. 862 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 955 ZGB).
- Ein von den Parteien auf der Urkunde angebrachter Hinweis auf eine Einrede genügt grundsätzlich nicht, zerstört jedoch i.d.R. den guten Glauben des Erwerbers (d.h. keine Einredebefreiung bzgl. dieser Einrede).

---

#### 2.4.3.3. Die Schutzwürdigkeit des Erwerbers

##### Schutzwürdigkeit des Erwerbers

In Art. 849 ZGB fehlt ein Hinweis auf den Massstab, der an die Sorgfalt des Erwerbers zu stellen ist.

Wie in anderen Fällen des sachenrechtlichen Verkehrsschutzes ist auch hier nur der gutgläubige Erwerber schutzwürdig. Wer bei Erwerb eine Einrede des Verpflichteten hätte erkennen können, ist diesbezüglich nicht schutzwürdig (Art. 3 Abs. 2 ZGB).

Die Grundpfandtitel sind in dieser Beziehung weniger verkehrsfreundlich ausgestaltet als die obligationenrechtlichen Wertpapiere öffentlichen Glaubens.

---

---

#### 2.4.4. Zusammenfassung

- Der Verkehrsschutz in Bezug auf die Rechtszuständigkeit entspricht bei Grundpfandtiteln im Wesentlichen der Regelung der Wertpapiere des Obligationenrechts.
- Besonderheiten in Bezug auf Forderung und Pfandrecht:
  - Zurechenbarkeit des Grundbucheintrags und der Urkundenausstellung kann nicht in Frage gestellt werden
  - Grundpfandtitel hat lediglich Funktion eines Abbilds des Grundbuchs

## 3. Register-Schuldbrief

---

### 3.1. Charakteristik

- Seit 1. Januar 2012
- Reines Registerpfandrecht: Errichtung, Übertragung und Verpfändung erfolgt ausschliesslich im Grundbuch
- Keine (direkte) Akzessorietät zwischen Forderung und Pfandrecht (Art. 846 Abs. 1 ZGB)
- Schuldner kann sich gegenüber dem (ersten) Gläubiger auf persönliche Einreden aus dem Grundverhältnis berufen (Art. 842 Abs. 3 ZGB)
- Inhaberregisterschuldbrief gibt es rein begrifflich nicht

---

### 3.2. Errichtung des Register-Schuldbriefs

- Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch (Art. 857 Abs. 1 ZGB). Der Grundbucheintrag ist konstitutiv für die Entstehung des Register-Schuldbriefs (betr. Grundbuchanmeldung vgl. Art. 46 ff. GBV).
  - Die Errichtung wird regelmässig durch ein Grundgeschäft ausgelöst (z.B. durch Abschluss eines Darlehensvertrages).
  - Weitere Voraussetzungen: Schuldbrieferrichtungsgeschäft (ein- oder zweiseitig; Formvorschrift: Öffentliche Beurkundung nach Art. 799 Abs. 2 ZGB), Verfügungsbefugnis des Bestellers hinsichtlich des Grundstücks oder des guten Glaubens des Erwerbers (Art. 973 ZGB)
-

---

### 3.3. Eintragung in das Grundbuch

- Es gilt das absolute Eintragungsprinzip (vgl. Art. 799 Abs. 1 ZGB).
- Der Register-Schuldbrief muss immer auf einen bestimmten Gläubiger eingetragen werden, wobei dies auch der Eigentümer sein kann (Art. 857 Abs. 2 ZGB).
- Der Schuldner hingegen ist nicht aus dem Grundbuch ersichtlich.

---

### 3.4. Übertragung und Verkehrsschutz

- Vollrechtsübertragung des Register-Schuldbriefs
- Verkehrsschutz
- Verpfändung des Register-Schuldbriefs

---

#### 3.4.1. Vollrechtsübertragung des Register-Schuldbriefs

##### Vollrechtsübertragung

- Die Übertragung des Register-Schuldbriefs erfolgt durch (konstitutive) Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch (Art. 858 Abs. 1 ZGB).
- Voraussetzungen: Gültiges, formfreies Verpflichtungsgeschäft und Verfügungsgeschäft in der Form einer Grundbucheintragung.
- Rückdatierung des Grundbucheintrages auf den Zeitpunkt des Tagebucheintrages (Art. 972 Abs. 2 ZGB).
- Der Schuldner muss der Übertragung nicht zustimmen und muss auch nicht benachrichtigt werden; allenfalls erfolgt eine Anzeige durch das Grundbuchamt (vgl. Art. 969 ZGB).

---

#### 3.4.2. Verkehrsschutz

Der bisherige Gläubiger, von dem die Anmeldung ausgeht, muss der wirklich Berechtigte sein. Ansonsten kommt ein Erwerb kraft guten Glaubens in Frage.

Schutz des gutgläubigen Erwerbers:

- Der öffentliche Glaube aufgrund des Grundbuches bezieht sich auf das am Grundstück bestehende Grundpfandrecht (dingliches Recht gemäss Art. 973 Abs. 1 ZGB) sowie die Schuldbriefforderung (Art. 848 ZGB).
- Erfolgt auf diese Weise ein gutgläubiger Erwerb, kann der Schuldner nicht geltend machen, der Schuldbrief sei von ihm gar nicht wirksam errichtet worden, weil er bspw. nicht handlungsfähig gewesen sei.
- Ist hingegen der im Grundbuch eingetragene Gläubiger nicht der wirklich aus dem SB Berechtigte und hätte der Dritterwerber dies erkennen können, scheidet der Erwerb am fehlenden Erfordernis des guten Glaubens.

Art. 849 ZGB nennt die kraft Gesetz zugelassenen Einreden:

- Einreden, die sich aus dem Grundbuch ergeben (vgl. Art. 852 ZGB)
  - Persönliche Einreden des Schuldners gegen den ihn belangenden Gläubiger (obligatorische Beziehung zum betr. Gläubiger): Darunter fällt insbesondere alles, was der Schuldner mit dem ersten Gläubiger vereinbart hat, wenn der Schuldbrief
-

noch nicht weiter übertragen wurde.

- Gegenüber gutgläubigen Rechtsnachfolgern kann sich der Schuldner nicht auf die sich aus dem Grundverhältnis ergebenden persönlichen Einreden berufen (vgl. Art. 842 Abs. 3 ZGB).

---

#### 3.4.3. Verpfändung des Register-Schuldbriefs

- Auch der Register-Schuldbrief kann vertraglich verpfändet werden
- Verpfändung erfolgt durch Eintragung des Fahrnispfandgläubigers in das Grundbuch aufgrund schriftlicher Erklärung des im Grundbuch eingetragenen Gläubigers (Art. 859 Abs. 1 ZGB)
  - Lex specialis zu allgemeinen Vorschriften über die Bestellung eines vertraglichen Pfands
  - Art. 859 Abs. 1 ZGB spricht von "Fahrnispfandgläubiger"; es handelt sich jedoch (anders als beim Papier-Schuldbrief) um Verpfändung eines Buchrechts
- vgl. auch Kapitel "Verpfändung des Papier-Schuldbriefs" betr. Auswirkungen von Art. 156 Abs. 2 SchKG

## 4. Rechtsprechung

---