

Pfandsicherheit gemäss Art. 818 ZGB in der Praxis

Marc Wohlgemuth, Inhaber des Zürcher Notarpatentes

Unterlagen zum Referat vom 9. September 2014

1. Einleitung / Übersicht.....	2
2. Grundzüge der Sicherungsarten	3
a. Sicherungsübereignung von Schuldbriefen	3
b. Direktes Grundpfandrecht	4
c. Faustpfandrecht an Schuldbriefen	5
3. Umfang der Pfandsicherheit nach Art. 818 ZGB	7
a. Allgemeines	7
b. Das Kapital gem. Art. 818 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB	9
c. Die Betreibungskosten und Verzugszinse gem. Art. 818 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB	10
d. Zinse gem. Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB	10
e. Schutz nachrangiger Gläubiger gem. Art. 818 Abs. 2 ZGB	12
4. Praktische Umsetzung	13
a. Sicherungsübereignung von Schuldbriefen	13
b. Direktes Grundpfandrecht	15
c. Faustpfandrecht an Schuldbriefen	15
5. Spezialitäten in der Pfandverwertung sowie im Konkurs	18
a. Kreditkommissionen	18
b. Vorfälligkeitsentschädigungen	18
c. Nicht eingetragene mittelbare gesetzliche Pfandrechte (anhand von Stockwerkeigentümerbeiträgen).....	19
d. Verwaltungstreuhand von Registerschuldbriefen.....	20
e. Sicherungsübereignung: Kollokation nach der Kumulations- oder Kompensationsmethode?.....	21
Literaturverzeichnis.....	22
Materialien	24

1. Einleitung / Übersicht

Im Jahr 2012 ist die neue Fassung des Art. 818 ZGB, welcher eine zentrale Norm in der Zwangsverwertung von Grundstücken darstellt, in Kraft getreten. Die Neufassung hat eine Menge Fragen aufgeworfen, die ich nachfolgend praxisnah zu beantworten versuche. Auf verfahrensrechtliche Betrachtungen verzichte ich hingegen weitgehend.

In Ziffer 2 werden die Grundzüge der verschiedenen Sicherungsarten von Schuldbriefen dargestellt. Die Grundpfandverschreibung wird hingegen nicht behandelt, da diese aufgrund der Akzessorietät der gesicherten Forderung weniger Fragen aufwirft.

Die Ziffer 3 beinhaltet die Umschreibung der einzelnen Pfandsicherheiten gemäss Art. 818 Abs. 1 Ziffer 1 bis 3 ZGB.

In Ziffer 4 wird die Theorie mit Mustern in die Praxis umgesetzt.

In Ziffer 5 wird auf einige Fragen eingegangen, welche in der Praxis immer wieder für Diskussionen sorgen.

Zu guter Letzt enthält die Ziffer 6 einen Hinweis auf die Beilage.

2. Grundzüge der Sicherungsarten

In der Praxis sind drei verschiedene Begebungsarten von Schuldbriefen anzutreffen: Die Sicherungsübereignung, das direkte Grundpfandrecht sowie das Faustpfandrecht an (Eigentümer-)Schuldbriefen.¹

a. Sicherungsübereignung von Schuldbriefen

Seit dem Jahr 2012 wird gemäss Art. 842 Abs. 2 ZGB vermutet, dass die Schuldbriefforderung neben die zu sichernde Forderung tritt. Somit wurde die Sicherungsübereignung als gesetzlicher Normfall verankert. Die Novation² wird nicht mehr vermutet.³

Der Schuldner übergibt dem Gläubiger einen Papier-Schuldbrief treuhänderisch zu Eigentum zur Sicherung von sämtlichen bestehenden oder zukünftigen Forderungen. Beim Register-Schuldbrief wird der Gläubiger im Grundbuch eingetragen (Art. 857 Abs. 2 ZGB für den Fall der Errichtung bzw. Art. 858 Abs. 1 ZGB bei der Übertragung). Dem Gläubiger stehen somit nebst den konkreten Forderungen wie einer Hypothekarschuld oder einem Kontokorrentguthaben auch die abstrakte Schuldbriefforderung zu. Der Gläubiger kann somit mehr Rechte geltend machen, als er darf.⁴ Mit der Sicherungsabrede (rein internes Verhältnis) wird diese überschüssende Rechtsmacht⁵ insofern eingeschränkt, dass der Gläubiger die Schuldbriefforderung nur geltend machen kann, sofern der Sicherungszweck es erfordert (somit praktisch, wenn es zu einer Verwertung des Grundstücks kommt).⁶ Die Schuldbriefforderung wird erst bei einer Verwertung des Grundstückes aktiviert, vorher ist der Schuldbrief quasi unbelastet. In diesem Zeitpunkt werden die konkreten Forderungen aus dem Grundverhältnis dem sicherungsübereigneten Schuldbrief zugeordnet. Art. 818 ZGB regelt diese Zuordnung der Forderungen und stellt entsprechende Schranken auf (Näheres dazu in Ziffer 3 und 4 hinten).

¹ JENT-SØRENSEN, Rz 244.

² Bei der Neuerung (Novation) gemäss Art. 116 OR wird eine alte Schuld durch Begründung einer neuen Forderung getilgt.

³ PFAFFINGER, S. 250 f.; vgl. dazu noch Art. 855 Abs. 1 aZGB (vor 2012).

⁴ SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz 1844h.

⁵ Überschüssende Rechtsmacht beschreibt den Fakt, dass der Gläubiger neben den effektiven Forderungen (Grundverhältnis) zusätzlich die unbelastete Schuldbriefforderung geltend machen kann.

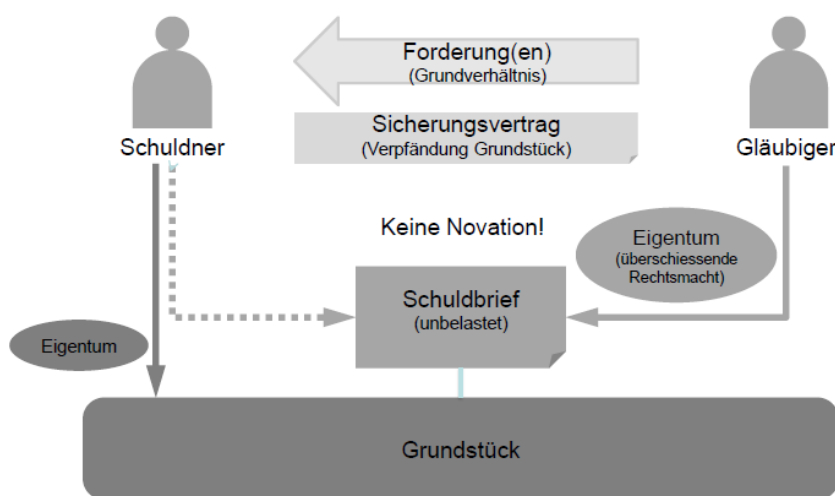
⁶ SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz 1844.

Wird der Schuldbrief vom Gläubiger (entgegen der Sicherungsabrede) einem gutgläubigen Dritten ohne gleichzeitige Zession der Grundforderungen veräußert, entsteht für den Schuldner ein Doppelzahlungsrisiko.

Die Sicherungsübereignung ist vor allem von der Verpfändung (nachfolgend lit. c) abzugrenzen. Bei der Verpfändung erwirbt der Gläubiger kein Eigentum am Grundpfandrecht.

Die Sicherungsübereignung lässt sich grafisch wie folgt darstellen:

Sicherungsübereignung (vereinfachte Darstellung)



Quelle: Mitteilungsblatt Nr. 53 des Notariatsinspektorates des Kantons Zürich.

b. Direktes Grundpfandrecht

Beim direkten Grundpfandrecht schuldet der Schuldner dem Gläubiger eine Geldsumme direkt gestützt auf den Schuldbrief. Es existiert somit keine zugrunde liegende Grundforderung mehr. Mit der Errichtung des Schuldbriefes und der Vereinbarung über die Novation (Art. 842 Abs. 2 ZGB) geht die ältere zugrunde liegende Forderung (regelmässig aus einem Darlehensvertrag) unter und entsteht neu als Schuldbriefforderung.⁷ Allfällige Einreden aus dem untergegangenen Grundverhältnis (z.B. Irrtum gemäss Art. 23 f. OR) können in der Regel nicht mehr geltend gemacht werden.⁸ Die

⁷ PFAFFINGER, S. 253; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Rz 1846 f.

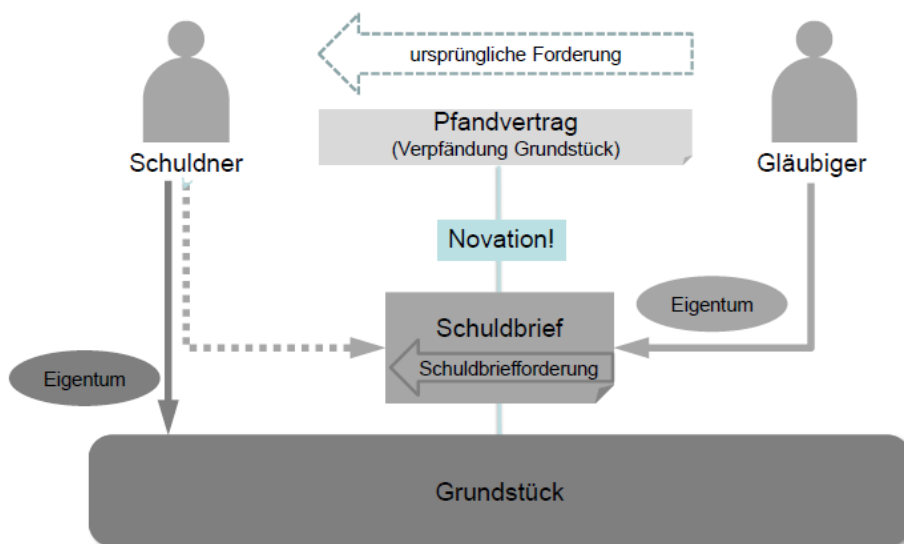
⁸ BGE 105 II 273, E. 3 a.

Grundpfandforderung ist nach der Novation untrennbar mit dem Schuldbrief verbunden.⁹

Das direkte Grundpfandrecht ist heute eher selten anzutreffen. Insbesondere im gewerbsmässigen Kreditgeschäft wurde es fast komplett durch die Sicherungsübereignung verdrängt.¹⁰ Meines Erachtens hat das direkte Grundpfandrecht dennoch eine weitere Daseinsberechtigung, zu denken sei etwa an grundpfändlich gesicherte Darlehen unter Privaten. Die Sicherungsübereignung mit den „doppelten Forderungen“ erfordert für Private (zu) komplexe Abreden.¹¹

Das direkte Grundpfandrecht lässt sich grafisch wie folgt darstellen:

Direktes Grundpfandrecht (vereinfachte Darstellung)



Quelle: Mitteilungsblatt Nr. 53 des Notariatsinspektorates des Kantons Zürich.

c. Faustpfandrecht an Schuldbriefen

Beim Faustpfandrecht an Schuldbriefen wird nicht das Grundstück verpfändet, sondern der Schuldbrief. Der Schuldner bleibt Eigentümer des Schuldbriefes, der Gläubiger erwirbt am Schuldbrief lediglich ein beschränktes dingliches Recht. Es handelt

⁹ BGE 134 III 71, E. 3.

¹⁰ Botschaft Register-Schuldbrief, S. 5321.

¹¹ Beispielsweise muss bei einem Gläubigerwechsel bei der Sicherungsübereignung einerseits der Schuldbrief übertragen werden, andererseits müssen die zu Grunde liegenden Forderungen zediert werden.

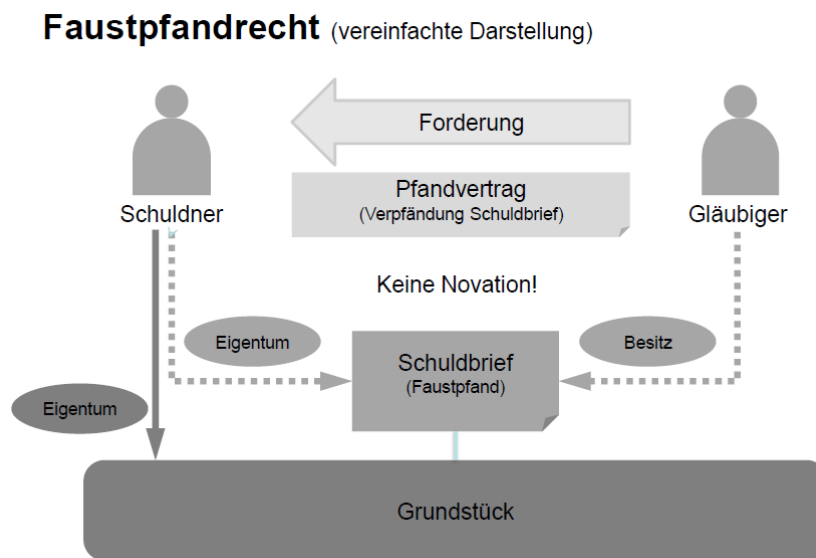
sich wie bei der Sicherungsübereignung um eine indirekte Sicherungsart. Es erfolgt keine Novation der Grundforderung.

Trotz der etwas verwirrenden Terminologie „Fahnisverpfändung“ ist ein solches Pfandrecht auch beim papierlosen Register-Schuldbrief (Buchrecht) möglich (Art. 859 Abs. 1 ZGB).

In der Spezialexecution wird demnach nicht das Grundstück verwertet, sondern der Schuldbrief, wobei der Nominalbetrag des Schuldbriefes nach erfolgter Verwertung auf den Verwertungserlös reduziert wird (Art. 156 Abs. 2 SchKG). Der Erwerber des Schuldbriefes wird Schuldbriefgläubiger¹² und kann in der Folge die Verwertung des Grundstückes verlangen.

Der Gläubiger und der Schuldner/Pfandbesteller können vertraglich vereinbaren, dass auch im Rahmen der betreibungsamtlichen Verwertung direkt das Grundstück und nicht nur der Schuldbrief verwertet werden kann.¹³

Das Faustpfandrecht lässt sich wie folgt grafisch darstellen:



Quelle: Mitteilungsblatt Nr. 53 des Notariatsinspektorates des Kantons Zürich.

¹² Durch die Verwertung des Faustpfandtitels entsteht ein direktes Grundpfandrecht.

¹³ BAUER, Art. 906 N 8 f.; BGE 64 II 415, 418 f.; JENT-SØRENSEN, Rz 191 f.

3. Umfang der Pfandsicherheit nach Art. 818 ZGB

a. Allgemeines

Art. 818 ZGB regelt den Umfang der Sicherheit, bis zu welchem das verpfändete Grundstück bei ausreichendem Verwertungsergebnis Sicherheit für die Forderung bietet. Nebst dem Nominalbetrag des Grundpfandrechts bietet Art. 818 ZGB weitere Sicherheiten, wie für die Kosten der Betreuung, Verzugszinse sowie drei verfallene und den laufenden Jahreszins.¹⁴

Per 1. Januar 2012 ist eine neue Fassung des Art. 818 ZGB in Kraft getreten. Der Wortlaut dieser Bestimmung lautet wie folgt:

Art. 818 ZGB

3. Umfang der Sicherung ¹ Das Grundpfandrecht bietet dem Gläubiger Sicherheit für:

1. für die Kapitalforderung;
2. für die Kosten der Betreuung und die Verzugszinse;
3. für drei zur Zeit der Konkursöffnung oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallene Jahreszinse und den seit dem letzten Zinstag laufenden Zins; *beim Schuldbrief sind nur die tatsächlich geschuldeten Zinse pfandgesichert.*

² Der ursprünglich vereinbarte Zins darf nicht zum Nachteil nachgehender Grundpfandgläubiger über fünf von Hundert erhöht werden.

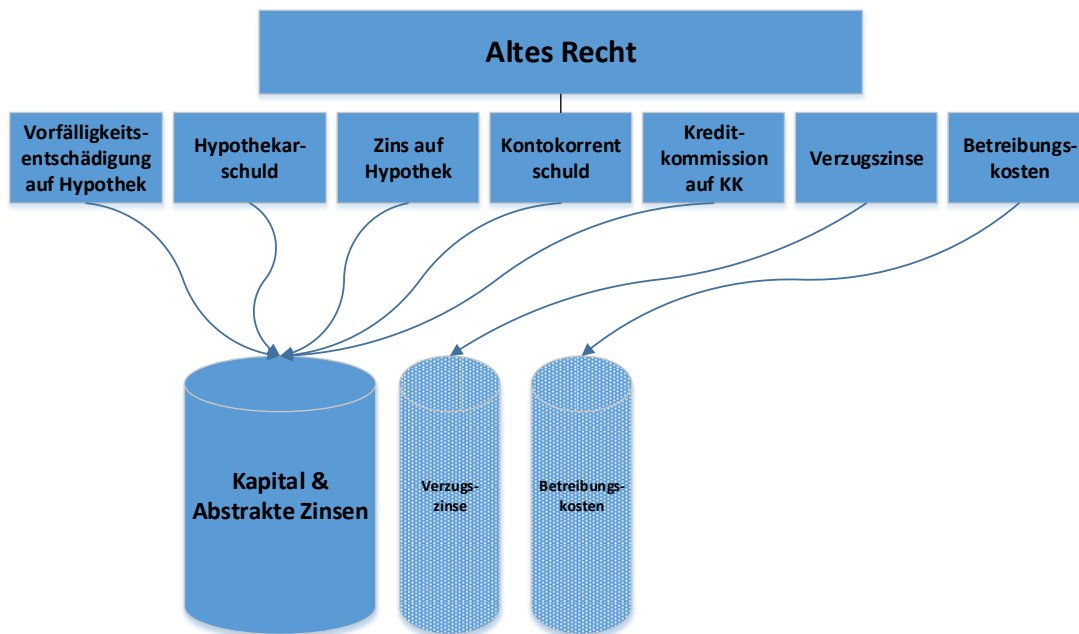
Die textliche Anpassung (Gesetzesrevision) per 2012 ist kursiv gekennzeichnet.

Um die Konsequenzen der Gesetzesänderung verständlich darstellen zu können, ist ein Blick auf die vor 2012 geltende Rechtslage unerlässlich. Der Gesetzgeber hat das Zinsenpfandrecht auf die tatsächlich geschuldeten Zinsen deshalb eingeschränkt, weil das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung die Norm (nach Ansicht des Gesetzgebers)

¹⁴ DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 7; FASEL, Art. 818 N 2; TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 818 N 1.

zu extensiv ausgelegt hat.¹⁵ Nach dieser Rechtsprechung konnten bei der Sicherungsübereignung sowie bei der Faustverpfändung beliebige Forderungen aus dem Grundverhältnis gesichert werden, da das Bundesgericht das Zinspfandrecht als „rein abstrakte“ oder „nur rechnermässige“ Zinse betrachtet hat.¹⁶ Das Bundesgericht sprach von einer „Maximalhypothek im Kleide einer Kapitalhypothek“.¹⁷

Grafisch lässt sich die alte Praxis wie folgt darstellen:¹⁸



Für die Praxis hat die Gesetzesänderung zur Folge, dass nach geltendem Recht die effektiven Forderungen nicht mehr auf eine „Maximalhypothek“ angerechnet werden können, sondern die Forderungen auf die vier verschiedenen Pfandsicherheiten „Kapital“, „Verzugszinse“, „Betreibungskosten“ und „Zinse“ aufgeteilt werden müssen.

¹⁵ BGE 115 II 349, E. 4 c) (Sicherungsübereignung); 102 III 93 E. 3 a); 104 III 35 f.; FASEL, Art. 818 N 4.

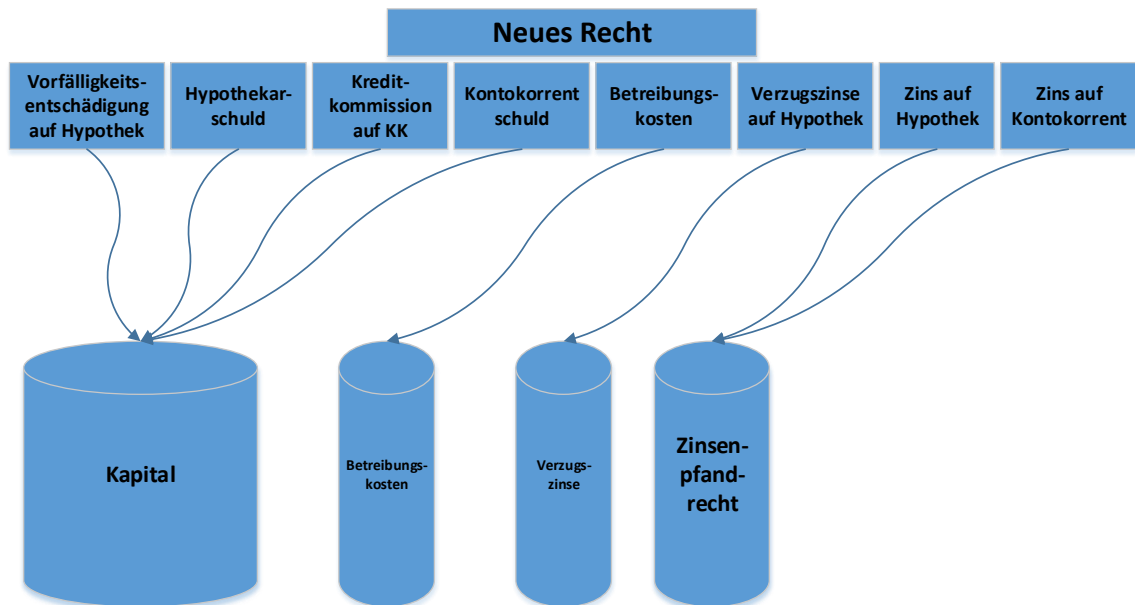
¹⁶ Botschaft Register-Schuldbrief, S. 5317; DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 8, 78.

¹⁷ BGE 115 II 349, E. 4 c); Botschaft Register-Schuldbrief, S. 5317; DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 8, 79.

¹⁸ Auch nach altem Recht war nebst Kapital und Zins ein Pfandrecht für Verzugszinsen und Betreibungskosten vorhanden, jedoch waren diese in der Praxis von vernachlässigender Bedeutung. In der Regel wurden auch die Verzugszinse und Betreibungskosten über die „Maximalhypothek im Kleide der einer Kapitalhypothek“ gesichert. Deshalb wurden diese Nebenrechte kariert dargestellt.

Die Komplexität der Kollokation von grundpfandgesicherten Forderungen hat dadurch erheblich zugenommen.

Grafisch lässt sich dies wie folgt darstellen:¹⁹



Bezüglich der Qualifikation der Kreditkommissionen und Vorfälligkeitsentschädigungen und deren Zuweisung zu den Pfandsicherheiten verweise ich auf Ziffer 5 hinten.

Nachfolgend wird nun auf die verschiedenen „Pfandrechtstöpfe“ eingegangen.

b. Das Kapital gem. Art. 818 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB

Die Höhe des Kapitalbetrages ergibt sich aus dem Grundbucheintrag. Auf diesen Kapitalbetrag können beliebige Forderungen gemäss Sicherungsübereignungsvertrag angerechnet werden.

Sofern die Voraussetzungen der Ziff. 2 und 3 des Art. 818 Abs. 1 ZGB (nachfolgend lit. c. und d.) nicht erfüllt sind, können die Forderungen ausschliesslich auf das Kapital

¹⁹ Unter dem geltenden Recht haben die Pfandrechte für die Betreibungskosten und Verzugszins etwas an Gewicht gewonnen, da diese nicht mehr an das abstrakte Zinsenpfandrecht angerechnet werden können.

angerechnet werden. Der Nominalwert des Grundpfandrechts ist die Schranke für die effektiven Kapitalforderungen.²⁰

Somit bildet der Kapitalbetrag einerseits ein Auffangbecken für Forderungen aller Art, andererseits stellt der maximale Kapitalbetrag die betragsmässige Beschränkung der Pfandsicherheit dar.

c. Die Betreuungskosten und Verzugszinse gem. Art. 818 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB

Die betriebsrechtlichen Kosten sind als Nebenforderung ebenfalls gesichert.^{21,22} Sie bemessen sich nach der Gebührenverordnung zum SchKG²³. Als Betreuungskosten gelten Rechtsöffnungskosten, jedoch nicht ein vorausgegangener ordentlicher Zivilprozess über den Bestand der Forderung.²⁴

Ohne zeitliche Begrenzung sind Verzugszinse im Sinne von Art. 104 OR bis maximal 5% pfandgesichert.²⁵ Vertraglich höher vereinbarte Zinssätze oder Schadensersatzforderungen (Vorfälligkeitsentschädigungen) erfüllen die Voraussetzungen der Verzugszinse gemäss Art. 818 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB nicht.²⁶ Der Zinsenlauf endet am Tag der Verwertung (Art. 157 Abs. 2 SchKG). In Konkursverfahren ist vor der Verteilung Art. 209 Abs. 2 SchKG zu beachten.²⁷

d. Zinse gem. Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB

Für Zinsforderungen aus dem gesicherten Kapital²⁸ besteht Sicherheit im maximalen Umfang von drei verfallenen Jahreszinsen und dem laufenden Zins.

Massgebend für die Berechnung des Zinszeitraums sind die Zinstermine gemäss den jeweiligen Zins- und Zahlungsbestimmungen der Schuldbriefe, welche jedoch oft nur

²⁰ TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 818 N 6.

²¹ DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 24 ff.; FASEL, Art. 818 N 6.

²² Bei Grundpfandverschreibungen, die als Maximalhypothek ausgestaltet sind, müssen die Betreuungskosten und Verzugszinse im Höchstbetrag Platz finden, vgl. dazu DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 28; TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 818 N 7 f.

²³ SR 281.35.

²⁴ BGE 119 III 63, E. 2; BRAND, S. 101; DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 25 ff.; TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 818 N 7.

²⁵ FASEL, Art. 818 N 7; DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 39; TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 818 N 8.

²⁶ BRAND, S. 101; DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 29; TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 818 N 8.

²⁷ DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 50 ff.

²⁸ Im Gegensatz zu den vorher abgehandelten Verzugszinsen handelt es sich hier typischerweise um Darlehenszinsen im Sinne von Art. 313 Abs. 2 OR; vgl. dazu DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 55, 58.

gelten, sofern „nichts anderes vereinbart“ wurde (Art. 846 Abs. 2 ZGB). Für die Rückrechnung sind die letzten Zinstermine vor Stellung des Verwertungsbegehrens oder der Konkurseröffnung massgebend.²⁹

Wie bereits mehrfach erwähnt wurde, hat der Gesetzgeber das Zinsenpfandrecht beim Schuldbrief auf die „tatsächlich geschuldeten Zinsen“ limitiert. Die im Range nachgehenden Grundpfandgläubiger sollen darauf vertrauen dürfen, dass das Zinsenpfandrecht nur für tatsächlich entstandene Zinsen verwendet werden kann.³⁰ Weder der Gesetzeswortlaut noch die Botschaft gehen näher darauf ein, was unter diesen „tatsächlich geschuldeten Zinsen“ zu verstehen ist.³¹

Bezieht sich die Einschränkung auf die Zinsen der Grundforderung oder derjenigen der abstrakten Schuldbriefforderung? WEISS vertritt die Ansicht, dass sich die Einschränkung ausschliesslich auf die abstrakten Schuldbriefzinsen bezieht, was zur Folge hätte, dass bei einer Sicherungsübereignung oder der Faustverpfändung von Schuldbriefen niemals Zinsen aus dem Grundverhältnis über Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB gesichert wären.³² GAMMETER hingegen geht davon aus, dass sich die Einschränkung auf die Zinse aus dem Grundverhältnis bezieht.³³

Nach der hier vertretenen Ansicht bezieht sich die Einschränkung auf die tatsächlich geschuldeten Zinse sowohl auf die aus dem Grundverhältnis entstehenden Zinse (Ziff. 1 nachfolgend) wie auch auf die abstrakten (Ziff. 2 nachfolgend) Zinse:

1. Die Einschränkung bezüglich der Zinse aus dem Grundverhältnis hat zur Folge, dass nicht mehr beliebige Forderungen über Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB gesichert werden können, sondern, dass es sich um effektive Zinsen handeln muss, die auf einer Kapitalforderung aus dem Grundverhältnis entstanden ist.³⁴ Anders ausgedrückt, dürfen über das Zinsenpfandrecht keine Kapitalforderungen, Kreditkommissionen (dazu hinten Ziffer 5 lit. a) oder Vorfälligkeitsentschädigungen (dazu hinten Ziffer 5 lit. b) mehr gesichert werden. Ist die Kapitalforderung schon ausgeschöpft, so müssen diese als nicht grundpfandgesichert abgewiesen werden.

²⁹ DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 62, 101; TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 818 N 9.

³⁰ Botschaft Register-Schuldbrief, S. 5317.

³¹ DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 81.

³² WEISS, S. 71.

³³ GAMMETER, S. 152.

³⁴ DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 84.

2. Die Einschränkung des abstrakten Zinsenpfandrechts (Grundpfandrecht) hat zur Folge, dass der Zinsenlauf frühestens mit der Eintragung des Gläubigers (Registerschuldbrief) resp. mit der Verschaffung des Eigentums am Wertpapier (Papier-Schuldbrief) zu laufen beginnt.³⁵ Diese Einschränkung hat nur im Falle Auswirkungen, wenn der sicherungsübereignete oder faustverpfändete Schuldbrief erst nachträglich als Sicherheit begeben wurde und die offenen Zinse aus dem Grundverhältnis zeitlich weiter zurückreichen als der Zeitpunkt der Begebung der Pfandsicherheit. In diesem wohl eher seltenen Fall sind die weiter zurückreichenden Zinse aus dem Grundverhältnis nicht grundpfandversichert.

Die Beschränkung auf „tatsächlich geschuldete Zinse“ gilt auch für Grundpfandrechte, die vor 2012 errichtet wurden (Art. 26 Abs. 2 SchlT ZGB).

Bei der Verpfändung von Schuldbriefen kann das Zinsenpfandrecht nur beansprucht werden, wenn dieses explizit mitverpfändet wurde.³⁶

Zu guter Letzt sei darauf hingewiesen, dass die Beschränkung der neuen Einschränkung auf Schuldbriefe nicht eine andere Rechtswirkung für Grundpfandverschreibungen zur Folge hat, da diese sowieso immer akzessorisch zur Grundforderung ausgestaltet ist, weshalb keine andere als „tatsächlich geschuldete Zinsen“ vorhanden sein können.³⁷

e. Schutz nachrangiger Gläubiger gem. Art. 818 Abs. 2 ZGB

Art. 818 Abs. 2 ZGB dient dem Schutz gleichrangiger oder konkurrierender (nachrangiger) Gläubiger. Soll das (Maximal-)Zinsenpfandrecht auf über 5% erhöht werden, so haben nachrangige oder gleichrangige Gläubiger der Erhöhung zuzustimmen.³⁸ Andernfalls entfaltet die Erhöhung gegenüber den nachgehenden Gläubigern keine Rechtswirkung.³⁹

³⁵ DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 101.

³⁶ GNS, S. 113; HIERHOLZER, Art. 247 N 105.

³⁷ DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 86.

³⁸ DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 130 ff.; HIERHOLZER, Art. 247 N 106; TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 818 N 14 f.

³⁹ DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 131.

4. Praktische Umsetzung

a. Sicherungsübereignung von Schuldbriefen

Im nachfolgenden Fall dienen der Bank Rucpy AG zwei Schuldbriefe als Pfand für die Sicherung von einer Hypothek, einem negativen Kontokorrent- und Privatkonto. Die maximale Pfandsicherheit der Schuldbriefe wurde zusammengerechnet, um die Übersichtlichkeit zu verbessern, was in der Praxis auch für die Beteiligten die Nachvollziehbarkeit erhöht.

Im nachfolgenden Beispiel wird die Kollokation nach der Kompensationsmethode vorgenommen.⁴⁰

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbe- träge Fr.	Gesamt- betrag Fr.	Zu über- binden Fr.	Bar zu be- zahlen Fr.
1	<p>Die Bank Rucpy AG, Zürich,</p> <p>macht das Grundpfandrecht geltend bezüglich der übereigneten Schuldbriefe</p> <p>a. Papier-Namenschuldbrief für Fr. 100'000, dat. 15.11.1981, 1. Pfandstelle, Beleg 23, Maximalzinsfuss 10%</p> <p>b. Register-Schuldbrief für Fr. 50'000.00, dat. 20.12.2000, 2. Pfandstelle, Beleg 475, Maximalzinsfuss 12%</p> <p>Gemäss Forderungseingabe der Bank Rucpy AG wurden die beiden Schuldbriefe der Gläubigerin mittels Sicherungsübereignung zu Eigentum übergeben bzw. übertragen und haften gemäss Sicherungsabrede für sämtliche Forderungen der Gläubigerin gegenüber dem Pfandschuldner, höchstens jedoch im Umfang von Art. 818 ZGB, nämlich wie folgt⁴¹:</p> <p>- Kapitalforderung (Art. 818 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB): Fr. 150'000.00</p> <p>a. <i>Kapitalforderung von Fr. 90'000.00 gemäss Hypothekarkonto Nr. 1234-5678-9H, gekündigt per 31.12.2013</i></p> <p>b. <i>Negativsaldo von Fr. 50'000.00 gemäss Kontokorrent 1234-5678-9K</i></p> <p>c. <i>Negativsaldo von Fr. 20'000.00 gemäss Privatkonto 1234-678-9P</i></p>				
		90'000.00			90'000.00
		50'000.00			50'000.00
		10'000 ⁴²			10'000.00

⁴⁰ Zu den verschiedenen Möglichkeiten vgl. Ziffer 5 lit. e hinten.

⁴¹ Die maximale Pfandhülle (Pfandsicherheit) wird in normaler Schrift, die effektiven Forderungen aus dem Grundverhältnis in kursiver Schrift dargestellt.

⁴² Die Schuld aus dem Privatkonto beträgt Fr. 20'000.00. Da die effektiven Kapitalforderungen den nominellen Betrag der Schuldbriefkapitale übersteigt, kann nur der Betrag von Fr. 10'000.00 aus dem Privatkonto als grundpfandgesicherte Forderung zugelassen werden. Der Differenzbetrag ist als nicht

- Verzugszinsen (Art. 818 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB) <i>Keine</i>			
- Betreuungskosten (Art. 818 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) <i>Betreibungskosten</i>	1'420.00		1'420.00
- 10% Zins vom 1.1.2011 bis 31.12.2013 ⁴³ (= drei verfallene Jahreszinse) bzgl. Schuldbrief a. oben: Fr. 30'000.00; 12% Zins vom 1.1.2011 bis 31.12.2013 (= drei verfallene Jahreszinse) bzgl. Schuldbrief b. oben: Fr. 18'000.00, total Fr. 48'000.00			
<i>Zins von 2.5 % auf Kapitalforderung von Fr. 90'000.00 gemäss Hypothekarkonto Nr. 1234-5678-9H, vom 1.6.2013 bis 31.12.2013</i>	1'312.50		1'312.50
- 10% Zins vom 1.1.2014 bis zur Pfandverwertung bzgl. Schuldbrief a. oben: Fr.; 12% Zins vom 1.1.2014 bis zur Pfandverwertung bzgl. Schuldbrief b. oben: Fr., total Fr.			
<i>Zins von 2.5 % auf Kapitalforderung von Fr. 90'000.00 gemäss Hypothekarkonto Nr. 1234-5678-9H, ab 1.1.2014 bis zur Pfandverwertung</i>
<i>Zins von 9 % auf Kapitalforderung von Fr. 50'000.00 gemäss Kontokorrent 1234-5678-9K, ab 1.1.2014 bis zur Pfandverwertung</i>
<i>Zins von 9 % auf Kapitalforderung von Fr. 10'000.00 gemäss Privatkonto 1234-678-9P, ab 1.1.2014 bis zur Pfandverwertung⁴⁴</i>
Im Schuldbrief an 1. Pfandstelle eingetragene Zins- und Zahlungsbestimmungen: <i>Die Schuld ist vom Entstehungstage an zu den zwischen Gläubiger und Schuldner separat vereinbarten Bestimmungen verzinslich und kündbar. Der Maximalzinsfuss beträgt 10%.</i>			
Im Schuldbrief an 2. Pfandstelle eingetragene Zins- und Zahlungsbestimmungen: <i>Die Schuld ist vom Entstehungstage an zu den zwischen Gläubiger und Schuldner separat vereinbarten Bestimmungen verzinslich und kündbar. Der Maximalzinsfuss beträgt 12%.</i>			

grundpfandgesichert abzuweisen (Bemerkung: Nach altem Sachenrecht konnte die Forderung über das abstrakte Zinsenpfandrecht gemäss Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB gesichert werden).

⁴³ In der Betreuung auf Pfandverwertung dient jeweils das Datum des Verwertungsbegehrens für die Festlegung des letzten Zinstermins, vgl. BRAND, S. 101. Im Konkursverfahren ist das Konkursöffnungsdatum massgebend.

⁴⁴ Die Zinsen können nur im zugelassenen Betrag der Kapitalforderung als grundpfandversichert geltend gemacht werden.

Eine komplexerer (Konkurs-)Fall samt zugrunde liegender Forderungseingabe ist im Anhang „Mitteilungsblatt Nr. 53 des Notariatsinspektorates“ dargestellt.

b. Direktes Grundpfandrecht

Wie in Ziffer 2 vorne ausgeführt, sind beim direkten Grundpfandrecht immer nur „tatsächlich geschuldete Zinsen“ anzutreffen, weshalb sich im Vergleich zur Sicherungsübereignung eine vereinfachte Darstellung rechtfertigt. Zu beachten ist jedoch der in der Praxis (bei der heutigen Zinspolitik) eher selten anzutreffende Fall, dass die effektiven Zinsen höher sind als der im Grundbuch eingetragene (Maximal-)Zinsfuß.⁴⁵

Das direkte Grundpfandrecht kann wie folgt im Lastenverzeichnis dargestellt werden:

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbe-träge Fr.	Gesamt-betrag Fr.	Zu über-binden Fr.	Bar zu be-zahlen Fr.
1	Die Bank Rupy AG, Zürich, macht das Grundpfandrecht geltend bezüglich des Papier-Namenschuldbriefes für Fr. 100'000, dat. 15.11.1981, 1. Pfandstelle, Beleg 23, Maximalzinsfuß 10% Die Forderung wurde per 31.12.2013 gekündigt. Kapital Betreibungskosten Zinsen von 2.5 % bis 31.12.2013 Zinsen ab 1.1.2014 bis zur Pfandverwertung	100'000 1'420.00 1'458.35 ...			100'000 1'420.00 1'458.35 ...

c. Faustpfandrecht an Schuldbriefen

Im nachfolgenden Fall dienen der Bank Rupy AG zwei Schuldbriefe als Fahrnispfand für die Sicherung von einer Hypothek und einem negativen Kontokorrentkonto. Die maximale Pfandsicherheit der Schuldbriefe wurde zusammengerechnet, um die Übersichtlichkeit zu verbessern, was in der Praxis auch für die Beteiligten die Nachvollziehbarkeit erhöht.

⁴⁵ Für diesen Fall verweise ich auf BRAND, S. 103.

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbe- träge Fr.	Gesamt- betrag Fr.	Zu über- binden Fr.	Bar zu be- zahlen Fr.
1	<p>Die Bank Rupy AG, Zürich,</p> <p>macht das Faustpfandrecht geltend bezüglich der Schuldbriefe</p> <p>a. Papier-Namenschuldbrief für Fr. 100'000, dat. 15.11.1981, 1. Pfandstelle, Beleg 23, Maximalzinsfuss 10%</p> <p>b. Register-Schuldbrief für Fr. 50'000.00, dat. 20.12.2000, 2. Pfandstelle, Beleg 475, Maximalzinsfuss 12%⁴⁶</p> <p>Gemäss Forderungseingabe der Bank Rupy AG wurden die beiden Schuldbriefe inkl. Nebenrechte der Gläubigerin zu Fahrnispfand übergeben bzw. überschrieben und haften gemäss Pfandvertrag für sämtliche Forderungen der Gläubigerin gegenüber dem Pfandschuldner, höchstens jedoch im Umfang von Art. 818 ZGB, nämlich wie folgt⁴⁷:</p> <p>- Kapitalforderung (Art. 818 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB): Fr. 150'000.00</p> <p>a. <i>Kapitalforderung von Fr. 90'000.00 gemäss Hypothekarkonto Nr. 1234-5678-9H, gekündigt per 31.12.2013</i></p> <p>b. <i>Negativsaldo von Fr. 50'000.00 gemäss Kontokorrent 1234-5678-9K</i></p> <p>- Verzugszinsen (Art. 818 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB) <i>Keine</i></p> <p>- Betreuungskosten (Art. 818 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) <i>Betreibungskosten</i></p> <p>- 10% Zins vom 1.1.2011 bis 31.12.2013⁴⁸ (= drei verfallene Jahreszinse) bzgl. Schuldbrief a. oben: Fr. 30'000.00; 12% Zins vom 1.1.2011 bis 31.12.2013 (= drei verfallene Jahreszinse) bzgl. Schuldbrief b. oben: Fr. 18'000.00, total Fr. 48'000.00</p> <p><i>Zins von 2.5 % auf Kapitalforderung von Fr. 90'000.00 gemäss Hypothekarkonto Nr. 1234-5678-9H, vom 1.6.2013 bis 31.12.2013</i></p> <p>- 10% Zins vom 1.1.2014 bis zur Pfandverwertung bzgl. Schuldbrief a. oben: Fr.; 12% Zins vom 1.1.2014 bis zur</p>				
		90'000.00			90'000.00
		50'000.00			50'000.00
		1'420.00			1'420.00
		1'312.50			1'312.50

⁴⁶ Im Gegensatz zum Papier-Schuldbrief ist es aus dem Grundbuch ersichtlich, ob bezüglich eines Register-Schuldbriefes ein Fahrnispfandrecht vorliegt (vgl. Art. 859 Abs. 1 ZGB).

⁴⁷ Die maximale Pfandhülle (Pfandsicherheit) wird in normaler Schrift, die effektiven Forderungen aus dem Grundverhältnis in kursiver Schrift dargestellt.

⁴⁸ In der Betreuung auf Pfandverwertung dient jeweils das Datum des Verwertungsbegehrens für die Festlegung des letzten Zinstermins, vgl. BRAND, S. 101. In Konkursverfahren ist das Konkursöffnungsdatum massgebend.

<p>Pfandverwertung bzgl. Schuldbrief b. oben: Fr., total Fr.</p> <p><i>Zins von 2.5 % auf Kapitalforderung von Fr. 90'000.00 gemäss Hypothekarkonto Nr. 1234-5678-9H, ab 1.1.2014 bis zur Pfandverwertung</i></p> <p><i>Zins von 9 % auf Kapitalforderung von Fr. 50'000.00 gemäss Kontokorrent 1234-5678-9K, ab 1.1.2014 bis zur Pfandverwertung</i></p> <p>Im Schuldbrief an 1. Pfandstelle eingetragene Zins- und Zahlungsbestimmungen: <i>Die Schuld ist vom Entstehungstage an zu den zwischen Gläubiger und Schuldner separat vereinbarten Bestimmungen verzinslich und kündbar. Der Maximalzinsfuss beträgt 10%.</i></p> <p>Im Schuldbrief an 2. Pfandstelle eingetragene Zins- und Zahlungsbestimmungen: <i>Die Schuld ist vom Entstehungstage an zu den zwischen Gläubiger und Schuldner separat vereinbarten Bestimmungen verzinslich und kündbar. Der Maximalzinsfuss beträgt 12%.</i></p>	<p>...</p> <p>...</p>			<p>....</p> <p>...</p>
---	-----------------------	--	--	------------------------

5. Spezialitäten in der Pfandverwertung sowie im Konkurs

An dieser Stelle sei den Personen gedankt, die mir ihre Fragen haben zukommen lassen.

a. Kreditkommissionen

Insbesondere bei Bau- und Kontokorrentkrediten verrechnen gewisse Banken zusätzlich zum Zins eine Kreditkommission (in der Regel in der Höhe von $\frac{1}{4}$ % pro Quartal). Diese Kreditkommissionen bemessen sich entweder nach dem durchschnittlich beanspruchten oder nach dem höchstbeanspruchten Kreditbetrag während eines Quartals.⁴⁹

Kreditkommissionen erfüllen die Voraussetzungen des Zinses nicht, weshalb diese nur auf das Kapital gemäss Art. 818 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB angerechnet werden können.⁵⁰ In Konkursverfahren können die Kreditkommissionen für die nach der Konkurseröffnung beginnenden Perioden nicht geltend gemacht werden, da gemäss Art. 209 Abs. 2 SchKG nur die Zinsen bis zur Pfandverwertung weiterlaufen. Eine entsprechende Bestimmung im Betreibungsrecht fehlt.

b. Vorfälligkeitsentschädigungen

Bei vorzeitiger Auflösung einer Festhypothek wird regelmässig seitens der Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung gefordert, deren Höhe sich nach der Differenz zwischen dem vertraglich festgelegten Hypothekarzins der Festhypothek und den aktuellen Zinssätzen, zu denen die Bank das Geld anlegen kann, berechnet.⁵¹

Soweit ersichtlich hat sich das Bundesgericht über die Rechtsnatur einer solchen Vorfälligkeitsentschädigung noch nicht geäussert. Meines Erachtens ist für diese die Zinsqualität zu verneinen, da es sich um einen Schadenersatz (siehe oben) des Hypothekargläubigers handelt. Die Vorfälligkeitsentschädigung entsteht im Gegensatz zu den Zinsen nicht laufend, sondern im Zeitpunkt der Vertragsverletzung, weshalb von einer

⁴⁹ EMCH et. al., Rz 874, 931.

⁵⁰ DÜRR/ZOLLINGER, Art. 818 N 59; HIERHOLZER, Art. 247 N 109; TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 818 N 9a; Unveröffentlichter Entscheid des BGer vom 21.11.1990 (=ZBGR 77 (1996) S. 268 f.; =BJM 1994 S. 37 f.); a.M. FASEL, Art. 818 ZGB N 8, welcher seine Meinung auf denselben Entscheid abstützt.

⁵¹ EMCH et. al., Rz 1003.

Zinsqualität – analog der Kreditkommission – nicht gesprochen werden kann. Dies hat zur Folge, dass – sofern eine solche Entschädigung überhaupt vereinbart wurde – eine Anrechnung auf das Maximalzinsenpfandrecht gemäss Art. 818 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB nicht zulässig ist.⁵² Vielmehr müssen solche Schadenersatzansprüche dem Kapital gemäss Art. 818 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB zugeordnet werden.

c. Nicht eingetragene mittelbare gesetzliche Pfandrechte (anhand von Stockwerkeigentümerbeiträgen)

Im Grundbuch eingetragene oder provisorisch vorgemerkte Stockwerkeigentümerbeiträge können ohne Weiteres im Lastenverzeichnis berücksichtigt werden. Bezüglich der Vorgehensweise verweist Art. 712i ZGB auf die Bestimmungen des Bauhandwerkerpfandrechtes.

Auch nicht eingetragene oder nicht provisorisch vorgemerkte Ansprüche von Stockwerkeigentümerbeiträgen können m.E. im Lastenverzeichnis berücksichtigt werden, sofern die Stockwerkeigentümergeinschaft respektive deren Verwalter ein entsprechendes Begehren stellt.⁵³ Eine Frist wie beim Bauhandwerkerpfandrecht (vier Monate nach Abschluss der Arbeiten) existiert bei den Stockwerkeigentümerbeiträgen nicht.⁵⁴ Auch muss das Pfandrecht vor einer Auszahlung des Erlöses nicht noch im Grundbuch eingetragen werden, da die Voraussetzungen für den Bestand des gesetzlichen Pfandrechts durch den Betreibungs-/Konkursbeamten bei der Erstellung des Lastenverzeichnisses geprüft wird und die Höhe der Forderung im Lastenbereinigerungsverfahren bzw. Kollokationsverfahren überprüft werden kann.

Kommt die Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Zwangsverwertung eines Anteils zu Verlust, kann der Anspruch gegenüber dem Ersteigerer nicht mehr geltend gemacht werden.⁵⁵

⁵² DÜRR/KAUFMANN, S. 13.

⁵³ GNS, S. 106, 111, 155 mit Verweis auf S. 153; JENT-SØRENSEN, RZ 261; SCHMID, S. 82 f.; ZOBL, ZSR, S. 167; a.A. BRAND, S. 242; HIERHOLZER, Art. 247 N 26; SCHUMACHER, Rz 1710 ff., mit weiteren Hinweisen.

⁵⁴ BÖSCH, Art. 712i N 2.

⁵⁵ BGE 106 II 83, E. 2; GNS, S. 107.

Dies lässt sich im Lastenverzeichnis wie folgt darstellen:

A. Grundpfandgesicherte Forderungen					
Nr.	Gläubiger und Forderungsurkunde	Einzelbeiträge Fr.	Gesamt-betrag Fr.	Zu überbinden Fr.	Bar zu bezahlen Fr.
1	<p>Die Stockwerkeigentümergeinschaft „Im Grüt“, Kloten, fordert:</p> <p>Stockwerkeigentümerbeiträge für das Jahr 2013</p> <p>wofür das gesetzliche Pfandrecht nach Art. 712i ZGB geltend gemacht wird.</p> <p>Bemerkung:</p> <p>Für diese Forderung besteht im Grundbuch weder ein eingetragenes Pfandrecht noch eine Vormerkung (vorläufige Eintragung).</p> <p>Diese Forderung wird provisorisch in das Lastenverzeichnis aufgenommen, für den Fall, dass aus der Versteigerung, nebst dem vollen Erlös der vertraglichen Pfandrechte sowie unter Berücksichtigung der Verwertungskosten und möglicher Grundstückgewinnsteuern, ein Übererlös resultiert.</p>	6'000.00			6'000.00

d. Verwaltungstreuhand von Registerschuldbriefen

Die SIX SIS AG bietet eine treuhänderische Verwaltung für Register-Schuldbriefe an (Nominee-Dienstleistung). Gegenstand der Dienstleistung bildet die Verwaltung der Register-Schuldbriefe von Kreditinstituten sowie sämtliche grundbuchrelevanten Geschäfte.⁵⁶ Wenn ein Schuldner bei der am Nominee-Programm teilnehmenden Bank X AG einen Hypothekarvertrag abschliesst (Grundverhältnis), wird der Pfandvertrag über die Errichtung eines Register-Schuldbriefes mit der Treuhänderin abgeschlossen. Das Einverständnis des Schuldners zur Teilnahme am Nominee-Programm ist in der Regel im Sicherungsübereignungsvertrag enthalten.⁵⁷ Somit steht im Aussenverhältnis die Grundforderung der Bank X AG zu. Die Schuldbriefforderung hingegen steht der Treuhänderin zu.⁵⁸ Bei einem Gläubigerwechsel zwischen zwei am Nominee-Programm teilnehmenden Banken kann auf den Eintrag des neuen Grundpfandgläubigers im Grundbuch verzichtet werden, da der Schuldbrief lediglich ins interne Depot der

⁵⁶ ZOBL/KRAMER, S. 237; <http://www.terravis.ch/de/home/nominee/produktbeschreibungen.html> (zuletzt besucht am 23.6.2014).

⁵⁷ ZOBL/KRAMER, S. 223.

⁵⁸ BGE 117 II 429, E 3 b); ZOBL/KRAMER, S. 221, 225 f.

erwerbenden Bank gebucht wird.⁵⁹ Somit findet die Übertragung der Gläubigerrechte nur noch in der Buchhaltung der Treuhänderin statt, was eine Kosteneinsparung der Banken zur Folge haben soll.⁶⁰

Es stellt sich nun die Frage, wie bei einer Zwangsverwertung vorgegangen werden soll, wenn der Gläubiger der konkreten Forderung nicht mit der Schuldbriefforderung übereinstimmt. Interessanterweise ist in den Musterverträgen der Treuhänderin auf der Homepage⁶¹, die immerhin mehrere Dutzend Seiten umfassen, nichts dazu zu finden.

Meines Erachtens kann eine konkrete Forderung nicht als grundpfandgesichert in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden, sofern das entsprechende Sicherungsmittel (i.c. ein Register-Schuldbrief) nicht auf denselben Gläubiger lautet. Somit hat die Treuhänderin vor Erstellung des Lastenverzeichnisses den Register-Schuldbrief auf die Treugeberin zu übertragen, was in jedem Stadium der Zwangsvollstreckung zulässig ist.

Die Alternative, wonach die Gläubigerin der Grundforderung dem Betreibungs- oder Konkursamt den Treuhandvertrag als Beweismittel für die Berechtigung einreicht, birgt Risiken für die Gläubigerin, da die Treuhänderin im externen Verhältnis als Eigentümerin des Schuldbriefes gilt, da diese im Grundbuch eingetragen ist.

e. Sicherungsübereignung: Kollokation nach der Kumulations- oder Kompensationsmethode?

Auch nach der Gesetzesänderung von 2012 sind sowohl die Kumulations- wie auch die Kompensationsmethode bei der Kollokation von Forderungen, welche mittels sicherungsübereignetem Schuldbrief gesichert sind, zulässig.⁶²

Aus Gründen der Übersichtlichkeit, insbesondere, wenn mehrere Schuldbriefe verpfändet wurden, empfehle ich die Kompensationsmethode, welche auch den obenstehenden Mustern zugrunde liegt.

⁵⁹ ZOBL/KRAMER, S. 220, 223, 226 ff.

⁶⁰ ZOBL/KRAMER, S. 218.

⁶¹ <http://www.terravis.ch/de/home/nominee/vertragsunterlagen.html> (zuletzt besucht am 23.6.2014).

⁶² Zu den einzelnen Methoden vgl. GNS, S. 115; ZOBL, ZBGR, S. 281 ff.

Literaturverzeichnis

Die hier aufgeführten Werke werden, falls bei den einzelnen Publikationen nicht anders angegeben, mit dem Namen des Autors/der Autoren und der betreffenden Seitenzahl oder Randnote zitiert.

- BAUER, THOMAS Kommentar zu Art. 906 ZGB, in: Honsell, Heinrich/Vogt Nedim Peter/Geiser Thomas (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II (Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB), 4. Auflage, Basel 2011
- BÖSCH, RENÉ Kommentar zu Art. 712i ZGB, in: Honsell, Heinrich/Vogt Nedim Peter/Geiser Thomas (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II (Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB), 4. Auflage, Basel 2011
- BRAND, EDUARD Die betreibungsamtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, Zürich Basel Genf 2008
- DÜRR, DAVID/KAUFMANN, THOMAS Der neue Register-Schuldbrief und weitere Änderungen des Grundpfandrechts, Bern 2012
- DÜRR, DAVID/ZOLLINGER, DANIEL Kommentar zu Art. 805-823 ZGB in: (Hrsg. Gauch, Peter/Schmid Jörg), (Zürcher) Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch Teilband IV 2b/2, Das Grundpfand, Zweite Lieferung, Allgemeiner Teil, Wirkung des Grundpfands, Art. 805-823 ZGB, 2. Auflage, Zürich Basel Genf 2013
- EMCH, URS/RENZ, HUGO/ARPAGAU, RETO/BEUTTER, CHRISTIAN/BOPP, CHRISTIAN/GASSER, ANDREAS/KRAMER, GEORG/STADLER, RALPH/WERLEN, THOMAS in: Emch, Urs/Renz, Hugo/Arpagaus, Reto (Hrsg.), Das Schweizerische Bankgeschäft, 7. Auflage, Zürich Basel Genf 2011

- FASEL, URS Kommentar zu Art. 818 ZGB, in: Breitschmid, Peter et. al. (Hrsg.), Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht (Art. 641-977 ZGB), 2. Auflage, Zürich Basel Genf 2012
- GAMMETER, ALEXANDER Der Register-Schuldbrief und die Sicherungsübereignung, in: Berner Notar 2011, S. 129 ff.
- GNS Muster-Kollokationsplan (Gesellschaft der Notarstellvertreter des Kantons Zürich (GNS)), 3. Auflage, Zürich 2007
- HIERHOLZER, DIETER Kommentar zu Art. 247 SchKG, in: Staehelin, Adrian/Bauer, Thomas/Staehelin, Daniel (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs II (Art. 159-352 SchKG, Art. 1-47 GSchG, Art.51-58 AVIG), 2. Auflage, Basel 2010
- JENT-SØRENSEN, INGRID Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexécution, Habil., Zürich Basel Genf 2003
- PFAFFINGER, MONIKA Sicherungsübereignung und Einreden beim Schuldbrief, in: Schmid, Jürg (Hrsg.), Die Dienstbarkeiten und das neue Schuldbriefrecht, Zürich Basel Genf 2012
- SCHMID, JÜRIG Das Bauhandwerkerpfandrecht im Konkurs, in: Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel, Festschrift 75 Jahre Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, Basel Genf München 2000
- SCHMID, JÖRG/HÜRLI-MANN-KAUP, BETTINA Sachenrecht, 4. Auflage, Zürich Basel Genf 2012
- SCHUMACHER, RAINER Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3. Auflage, Zürich Basel Genf 2008

TRAUFFER, BERNHARD/ SCHMID-TSCHIRREN, CHRISTINA	Kommentar zu Art. 818 ZGB, in: Honsell, Heinrich/Vogt Nedim Peter/Geiser Thomas (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II (Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchlT ZGB), 4. Auflage, Basel 2011
WEISS, STEFAN	Der Register-Schuldbrief, Kritische Analyse des Schuldbriefrechts unter besonderer Berücksichtigung des bundesrätlichen Entwurfs vom 27. Juni 2007, Diss., Zürich Basel Genf 2009
ZOBL, DIETER	Zur Sicherungsübereignung von Schuldbriefen, in: ZBGR 68 (1987) S. 281 ff. (zit. ZOBL, ZBGR)
DERSELBE	Das Bauhandwerkerpfandrecht de lege lata und de lege ferenda, ZSR NF 101 (1982) S. 1 ff. (zit. ZOBL, ZSR)
ZOBL, DIETER/KRAMER, STEFAN	Treuhänderische Verwaltung und Übertragung von Registerschuldbriefen, in: ZBGR 94 (2013) S. 217 ff.

Materialien

Abkürzung	Volltext
Botschaft Register-Schuldbrief	Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), BBl 2007 S. 5283.