
Checkliste für Gläubiger

Der Gläubiger sollte beachten bzw. vorkehren:

- **Fälligkeit der Schuldbriefforderung**
 - *Begriff*
 - Schuldbriefforderung-Fälligkeit = Bewirkung der Leistungs- bzw. Zahlungspflicht
 - *Grundlage*
 - VZG 85
 - ZGB 844 Abs 1.
 - *Gegenstand*
 - *Grundsatz*
 - Die Kündigung der Darlehensforderung bewirkt nicht automatisch die Fälligkeit der Schuldbriefforderung
 - Die Kündigungsnotwendigkeit bezüglich der Darlehensforderung ergibt sich aus der Sicherungsabrede
 - *Option*
 - Vereinbarung der automatischen Fälligkeit der Schuldbriefforderung bei Kündigung der Darlehensforderung
 - *Wirkungen*
 - *Ziel*
 - Doppelfälligkeit von Darlehensforderung und Schuldbriefforderung
 - *Handlungsoptionen*
 - Je Kündigung oder
 - Abrede der automatischen Fälligkeit der Schuldbriefforderung bei Kündigung der Darlehensforderung
 - *Rat*
 - Bei der Sicherungsübereignung sollte der Gläubiger mit dem Schuldner ausdrücklich verabreden, dass die Fälligkeit der Grundforderung automatisch die Fälligkeit der Schuldbriefforderung bewirke oder ausdrücklich die Darlehens- und Schuldbriefforderung kündigen

- **Zins der Schuldbriefforderung**

- *Begriff*
 - Schuldbriefforderungs-Zins = Verzinsung der Schuldbrief-Kapitalforderung
- *Grundlage*
 - OR 313
- *Gegenstand*
 - Fehlende gesetzliche Verzinsungspflicht der Schuldbriefforderung
 - Maximalzinspfandrecht beinhaltet nur das Zinspfandrecht für eine zu vereinbarende (Schuldbrief-)Forderung
 - Zinspflicht erfordert
 - einen speziellen Zinssatz im Schuldbriefen
 - eine (formfreie) Vereinbarung zwischen Gläubiger und Schuldner über die Festlegung des Zinssatzes
- *Wirkungen*
 - Darlehen unter Privaten sind – andere Abrede vorbehalten – nicht verzinslich (vgl. OR 313 Abs. 1)
 - Ohne klare Zinsvereinbarung (eindeutige Schuldanerkennung) kann keine Rechtsöffnung für den Zins erteilt werden
 - Vgl. auch <http://www.rechtsoeffnung.ch/>
 - Darlehen im kaufmännischen Verkehr sind auch ohne Verabredung Zinsen zu bezahlen (vgl. OR 313 Abs. 2)
 - Vgl. OGer ZH, in: ZBGR 1968, S. 95; a.Mg. ZOBL, in: ZBGR 1978, S. 223
- *Rat*
 - Vereinbarung eines Zinsfusses für die Schuldbriefforderung

- **Schuldbrief ohne Schuldner**

- *Begriff*
 - Schuldbriefforderung ohne Schuldner = Schuldübernahme oder Schuldübergang beim Schuldbrief, ohne Nachführung
- *Grundlage*
 - SchKG 82 Abs. 2
- *Gegenstand*
 - Ausserbuchlicher Schuldnerwechsel beim Schuldbrief
- *Wirkungen*
 - Ohne Schuldneintragung nach Schuldübernahme oder Schuldübergang keine Rechtsöffnung
 - Amtlich beglaubigte Kopie des Pfandvertrages mit Schuldbekanntnis
 - Vgl. <http://www.bnlawyers.ch/wp-content/uploads/hypofolio-1.pdf>;
<http://www.bnlawyers.ch/wp-content/uploads/hypofolio-1.pdf>
- *Rat*
 - Kontrolle vor der Betreibungseinleitung, ob der (derzeitige) Schuldner im Schuldbrief eingetragen ist

- **Blankoindossament**
 - *Begriff*
 - Blankoindossament = Indossament ohne Angabe des Indossatars (= Offenlassen des Namens des Schuldbrief-Erwerbers)
 - *Grundlage*
 - aZGB 869 Abs. 2
 - *Grundsatz*
 - Unzulässigkeit des Blankoindossaments (vgl. BGE 81 II 115)
 - *Praxis*
 - Blankoindossamente bei Papier-Namenschuldbriefen anzutreffen
 - *Wirkungen des nicht ausgefüllten Blankoindossaments*
 - Blankoindossant bleibt Gläubiger
 - Kein Ausfüllen des Blankoindossaments nach Konkurseröffnung über den Blankoindossanten (vgl. BGE in ZBGR 1974, S. 25)
 - Vgl. auch <http://www.zession.ch/verfuegungsvertrag/blankozession>
 - *Rat*
 - Ausfüllen des Blankoindossament, jedenfalls bevor der ursprüngliche Gläubiger dispositionsunfähig wird
- **Betreibung zuerst der Schuldbriefforderung**
 - *Grundlage*
 - ev. SchKG 41 Abs. 1 bis
 - *Gegenstand*
 - Zuerst Betreibung der Schuldbriefforderung und nicht der Grundforderung aus dem Hypothekendarlehen, sofern zB der Schuldner im Voraus auf die Einrede des beneficium excussionis realis (Recht des Schuldners auf Vorausverwertung eines Pfandes) verzichtet wurde
 - Vorbehalt
 - Der Schuldner kann das sog. „Pfandprivileg“ geltend machen, d.h. die Sach- vor der Personenhaftung verlangen
 - Damit würde er die Einrede der Vorausvollstreckung bzw. die Einrede des beneficium excussionis realis in Anspruch nehmen
 - *Wirkungen*
 - Vorab-Verhinderung der Einreden und Einwendungen, sofern der Schuldner nicht die Einrede des beneficium excussionis realis erhebt, Rechtsvorschlag erhebt oder die erwähnte Einrede im Rechtsöffnungsverfahren vorbringt
 - *Rat*
 - Einleitung der Grundpfandbetreibung für die Schuldbriefforderung, sofern und soweit keine entgegenstehende Abrede besteht

- **Zahlungsbefehl an den Ehepartner**

- *Begriff*
 - Zahlungsbefehlzustellung an Ehepartner = Zahlungsbefehlzustellung im Falle, dass es sich beim Pfandobjekt um die Familienwohnung handelt
- *Grundlagen*
 - ZGB 156 Abs. 2
 - SchKG 153 Abs. 2 lit. b
 - VZG 90
 - VZG 100
- *Gegenstand*
 - Obliegenheit, dem Ehegatten des Schuldners einen Zahlungsbefehl zustellen zu lassen, wenn das Pfandobjekt als Familienwohnung dient
- *Wirkungen*
 - Nichtzustellung des Zahlungsbefehls kann auch im Verwertungsverfahren gerügt werden
 - Nachträgliche Zustellung des Zahlungsbefehls
 - Verwertungszulässigkeit erst nach
 - Rechtskraft des letzten Zahlungsbefehls
 - Ablauf der 6-monatigen Frist seit Zustellung dieses Zahlungsbefehls abgelaufen ist (vgl. VZG 100 Abs. 1)
 - Vgl. ferner <http://www.grundpfandrecht.ch/besondere-grundpfaender/drittpfand>;
<http://www.vormerkung.ch/verfuegungsbeschraenkungen/liste-vormerkbarer-verfuegungsbeschraenkungen>
- *Rat*
 - Abklärung vor Betreibungseinleitung, ob das Pfandobjekt eine Familienwohnung ist und Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung nach Rechtsvorschlagbeseitigung

- **Verpfändeter Eigentümerschuldbrief**

- *Begriff*
 - Eigentümerschuldbrief = Schuldbrief zu eigenen Gunsten, der verpfändet wird
- *Grundlage*
 - BGE 49 II 26
 - BGE 93 II 85 f.
 - BGE 71 II 265
- *Gegenstand*
 - Allgemein
 - Errichtung eines Schuldbriefes, bei dem der Grundeigentümer (Pfandeigentümer), Schuldner und Gläubiger identisch sind und anschliessend Verfaustpfändung
 - Ursprünglicher Eigentümerschuldbrief
 - Eigentümerschuldbriefverhältnis bei Titelerrichtung
 - Nachträglicher Eigentümerschuldbrief

- Eigentümerschuldbriefverhältnis durch Darlehensrückzahlung und Titelerückgabe
- *Wirkungen*
 - Faustpfandverhältnis > Faustpfandverwertung des Schuldbriefs (zB Versteigerung des Papier-Schuldbriefs) und Ersteigerung des Schuldbriefs durch den Faustpfandgläubiger > Einleitung der Grundpfandverwertung durch den Faustpfandgläubiger, der als Erwerber zum Grundpfandgläubiger wird
 - Vgl. ferner
 - <http://www.grundpfandrecht.ch/vertragliche-grundpfandrechte/eigentuemerschuldbrief-und-inhaberpfandrecht>
 - <http://www.hypothekar-kredit.ch/grundpfandverwertung/verwertungsrecht>
 - <http://www.grundpfandrecht.ch/grundstuecksverwertung>
- *Rat*
 - Faustpfandverwertung (Versteigerung Schuldbrief) > Ersteigerung des Schuldbriefes durch den Faustpfandgläubiger > Faustpfandgläubiger wird zum Grundpfandgläubiger > Einleitung Grundpfandverwertung > Verwertung Grundstück
- **Grundstückgewinnsteuer-Massaschuld**
 - *Begriff*
 - Grundstückgewinnsteuer-Massaschuld = allf. *Grundstückgewinnsteuer* bildet in der Zwangsverwertung eine *Massaschuld*
 - *Grundlage*
 - SchKG 262 Abs. 1
 - *Grundsatz*
 - Grundstückgewinnsteuer zählt zu den vorab zu deckenden Verwertungskosten
 - *Betroffene Verfahren*
 - Grundpfandbetreibung (vgl. BGE 122 III 248)
 - Konkursverfahren (vgl. BGE 120 III 153)
 - *Wirkungen*
 - Erlösminderung
 - Die Vorabtilgung der Grundstückgewinnsteuer führt zu einer Schmälerung der Pfandgläubigerdeckung
 - Vgl. ferner
 - <http://www.grundstueckverwertung.ch/betreibung/verteilung/betreibung-auf-pfandverwertung>
 - <http://www.grundstueckverwertung.ch/konkurs/verteilung-und-schlussrechnung>
 - *Rat*
 - Abklärung, ob im betreffenden Kanton eine Grundstückgewinnsteuer erhoben wird

- Durch Betreibungs- bzw. Konkursverwaltung Anlagekosten (ehemaliger Erwerbspreis der Immobilie, wertvermehrnde Aufwendungen während der Besitzesdauer und steuerlich zulässige Gewinnungskosten) abklären und die approximative Höhe der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer ermitteln lassen; Gläubigermitwirkung bei der interessenwahrenden Steuerminimierung, da zu Grundsteuern dem Pfandgläubiger möglicherweise einen Pfandausfall bescheren können
- **Nach Grundpfandbestellung unterpreisig vermietete Pfandobjekte**
 - *Begriff*
 - Unterpreisig vermietetes Pfandobjekt = Benachteiligung des Pfandgläubigers durch ein zu günstiges und / oder langjähriges Mietverhältnis
 - *Grundlage*
 - OR 261 Abs. 1 und 2
 - *Gegenstand*
 - Beeinträchtigung der Werthaltigkeit des Pfandobjekts durch langfristige Vermietung oder Vermietung mit marktunüblich niedrigem Mietzins
 - *Wirkungen*
 - Immobilie mit zu günstigen Mieten lösen tiefere Gebot der Bieter aus und wirken daher wertmindernd
 - Umstrittene Vorkehr-Möglichkeit
 - Doppelaufruf gemäss SchKG 142?
 - Vgl. hierzu <http://www.grundstueckverwertung.ch/betreibung/oeffentliche-versteigerung/steigerungsverfahren/doppelaufruf>
 - Paulianische Anfechtung
 - Vgl. hierzu <http://www.paulianische-anfechtung.ch/>
 - Tendenz
 - Analoge Doppelaufruf-Anwendung auf nicht vorgemerkte, wertmindernde Miet- oder Pachtverhältnisse (vgl. BGE 125 III 123 ff.)
 - *Rat*
 - Prüfung und Geltendmachung der Gläubigerinteressen