
Checkliste für Schuldner

Der Schuldner 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*
 - Geltendmachung der unterbliebenen Kündigung der Schuldbriefforderung durch den Schuldner, sofern der Gläubiger die Kündigung der Schuldbriefforderung unterliess
- **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 Schuldbriefenor

- 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*
 - Geltendmachung einer fehlenden Zinspflicht, falls es an einer Zinsabrede mangelt
- **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 Schuldbekennnis
 - Vgl. <http://www.bnlawyers.ch/wp-content/uploads/hypofolio-1.pdf>;
<http://www.bnlawyers.ch/wp-content/uploads/hypofolio-1.pdf>
 - *Rat*
 - Geltendmachung im Rechtsöffnungsverfahren, dass der derzeitige Schuldner nicht 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*
 - Geltendmachung der Unzulässigkeit des Blankoindossaments

- Prätendentenstreit bzw. Rückzahlungsverhandlung mit Konkursverwaltung kann dem Schuldner finanzielle Vorteile bringen, wobei die Doppelzahlungsvermeidung Priorität genießt
- **Betreibung zuerst der Schuldbriefforderung durch den Gläubiger**
 - *Grundlage*
 - ev. SchKG 41 Abs. 1bis
 - *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*
 - Erhebung der Einrede der Vorausvollstreckung (auch: Einrede des beneficium excussionis) > Rechtsvorschlag / Vorbringen im Rechtsöffnungsverfahren
- **Nichtzustellung des Zahlungsbefehls 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*
 - Geltendmachung der Unterlassung der Zahlungsbefehlzustellung, obwohl das Pfandobjekt eine Familienwohnung ist

- **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 Titelmrückgabe
- *Wirkungen*
 - Faustpfandverhältnis > Faustpfandverwertung des Schuldbriefes (zB Versteigerung des Papier-Schuldbriefes) und Ersteigerung des Schuldbriefes 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-credit.ch/grundpfandverwertung/verwertungsrecht>
 - <http://www.grundpfandrecht.ch/grundstuecksverwertung>
- *Rat*
 - Geltendmachung der Wahl des unrichtigen Verwertungsverfahrens durch den Schuldner, wenn der Gläubiger anstatt zuerst die Faustpfandverwertung (Versteigerung Schuldbrief) – ohne Selbsteintrittsrecht und –erklärung - die Grundpfandverwertung eingeleitet hat

- **Grundstückgewinnsteuer**

- *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; Schuldnermitwirkung bei der interessenwahrenden Steuerminimierung, da zu hohe Steuern den Pfanderlös schmälern und sich dadurch auch auf den Schuldner auswirken