

**Obergericht
des Kantons Bern**

Aufsichtsbehörde in Betrei-
bungs- und Konkursachen

**Cour suprême
du canton de Berne**

Autorité de surveillance
en matière de poursuite
et de faillite

Kreisschreiben Nr. B 12

der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern an die Grundbuchämter und der kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen an die Betreibungs- und Konkursämter des Kantons Bern

Überlassen von Eigentümerschuldbriefen an den Ersteigerer

A. ANFRAGE AN DAS BUNDESGERICHT

Die kantonale Aufsichtsbehörde hat der SchK-Kammer des Bundesgerichts 1979 die Frage unterbreitet, ob Art. 68 Abs. 1 Bst. b VZG zwingenden Charakter habe oder bloss eine Ordnungsvorschrift darstelle. Das Bundesgericht hat wie folgt Stellung genommen:

«Mit Schreiben vom 26. Juli 1979 haben Sie uns die Frage gestellt, ob das Betreibungs- und Konkursamt in jedem Fall, in dem Schuldbriefgläubiger aus dem Steigerungserlös nicht befriedigt werden konnten, die entsprechenden Schuldbriefe löschen lassen müsse oder ob es nicht zulässig sei, diese Schuldbriefe dem neuen Eigentümer als neuem Schuldner zu überbinden, wenn er es wünscht; mit andern Worten, ob Art. 68 Abs. 1 lit. b VZG zwingenden Charakter habe oder bloss eine Ordnungsvorschrift darstelle. Zu dieser Frage, die grundsätzlicher Natur ist und auch ausserhalb eines Rekursverfahrens beantwortet zu werden verdient, nehmen wir folgendermassen Stellung:

Nach Art. 68 Abs. 1 lit. b VZG hat das Betreibungsamt im Pfändungsverfahren gleichzeitig mit der Anmeldung des Eigentumsübergangs zur Eintragung im Grundbuch die Pfandrechte und sonstigen Lasten, die nicht überbunden werden konnten, zur Löschung anzumelden. Diese Bestimmung gilt nach Art. 102 und 130 Abs. 1 VZG auch im Pfandverwertungs- und im Konkursverfahren. Sie bezweckt, dem Ersteigerer die Lastenfreiheit des ersteigerten Objektes zu gewährleisten, soweit die Lasten nicht überbunden wurden, und ihn so vor der nachträglichen Geltendmachung von erloschenen Rechten Dritter zu schützen (vgl. BGE 99 Ib 433). Dass dies der Sinn der Bestimmung ist, ergibt sich deutlich aus Art. 69 VZG, wo die Publikation der Löschung des Grundpfandrechts im Amtsblatt vorgesehen ist, wenn der betreffende Titel nicht beigebracht werden kann und deshalb die Gefahr, dass der Grundpfandgläubiger sein untergegangenes Recht gegen den Ersteigerer geltend zu machen versucht, in besonderem Masse besteht. Diese ratio entfällt aber, wenn der Ersteigerer die Titel übernehmen will. Der Ersteigerer erhält auf diese Weise Eigentübertitel, die er ohne weitere Förmlichkeiten und ohne zusätzliche Kosten begeben kann. Es ist nicht einzusehen, welche Interessen einem solchen Vorgehen, das für den Ersteigerer erhebliche Vorteile bieten kann, entgegenstehen sollen. Das Interesse des Fiskus an der Erhebung von Abgaben für die Errichtung von neuen Schuldbriefen kann in diesem Zusammenhang nicht massgebend sein (vgl. BGE 99 Ib 434). Es besteht somit unseres Erachtens kein Anlass, Art. 68 Abs. 1 lit. b VZG als schlechthin zwingend zu betrachten. Dies deckt sich mit der Auffassung, die das Bundesgericht in



BGE 99 Ib 430 vertreten hat. In diesem Fall hatte der Liquidator in einem Nachlassverfahren mit Vermögensabtretung ein Grundstück freihändig verkauft. Mit dem Kaufpreis löste er die auf dem Grundstück lastenden Schuldbriefe aus, die er in der Folge den Käufern übergab. Das Bundesgericht betrachtete dieses Vorgehen als zulässig. Es hielt zwar Art. 68 Abs. 1 lit. b VZG grundsätzlich auch auf den Freihandverkauf im Nachlassverfahren für anwendbar, stellte jedoch fest, diese Bestimmung dürfe nicht zu formalistisch ausgelegt werden. Stünden keine Interessen Dritter entgegen, so könne im Einverständnis aller Beteiligten von der Löschung der Grundpfandtitel abgesehen und könnten diese dem Erwerber des Grundstücks übergeben werden.

Mit der in Art. 68 Abs. 1 lit. a VZG vorgesehenen Löschung von Eigentümerpfandtiteln, über die der Schuldner nicht verfügt hat, verhält es sich ähnlich. Auch hier ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen es nicht zulässig sein sollte, derartige Titel dem Ersteigerer zu überlassen, sofern nur Gewähr dafür besteht, dass allfällige nachgehende Pfandgläubiger nicht um ihr Recht gebracht werden, gemäss Art. 815 ZGB ohne Rücksicht auf den nicht begebenen Eigentübertitel am Verwertungserlös zu partizipieren.

In diesem Sinne glauben wir, Ihre Frage, ob Art. 68 VZG eine blosser Ordnungsvorschrift darstelle, über die im Einzelfall hinweggegangen werden kann, wenn kein Interesse Dritter im Spiele stehen, bejahen zu dürfen.»

B. ANLEITUNG AN DIE ÄMTER

Gemäss der Antwort des Bundesgerichts stellen sowohl Bst. a als auch Bst. b von Art. 68 Abs. 1 VZG blosser Ordnungsvorschriften dar. In der Praxis hat sich gezeigt, dass bei der Umsetzung dieses Grundsatzes immer wieder Probleme auftauchen. Deshalb soll den Betreibungs- und Konkursämtern im Folgenden eine Anleitung für die Behandlung von Grundpfandforderungen im Grundpfandverwertungsverfahren, wenn also nicht ein Grundpfandtitel selbst, sondern das Grundstück Betreibungsgegenstand ist, geboten werden:

I. NICHT FÄLLIGE GRUNDPFANDFORDERUNGEN: ÜBERBINDUNG

1. Überbindung

Nicht fällige Grundpfandforderungen (Grundpfandverschreibungen und/oder Schuldbriefe) sind dem Erwerber des belasteten Grundstückes zu überbinden, soweit sie durch den Zuschlagspreis gedeckt sind. In diesem Umfang wird der Erwerber des Grundstücks Grundpfandschuldner.

Dem Grundbuch lässt sich nicht entnehmen, ob eine Grundpfandforderung fällig ist. Bei der Betreuung ist diesbezüglich auf die Angaben des Gläubigers in der Forderungseingabe abzustellen. Im Konkursverfahren muss die Frage der Fälligkeit anhand der eingereichten oder einzufordernden Unterlagen geprüft werden.

Im Lastenverzeichnis werden die nicht fälligen Forderungen beim Formular VZG 9a B in der zweit- und beim Formular VZG 9a K in der drittletzten Kolonne eingetragen. Im Formular VZG 15 sind die überbundenen Grundpfandforderungen unter Ziff. 6.a) aufzuführen.

2. Teillöschung

Die Überbindung erfolgt zu dem Betrag, für den der Gläubiger gemäss Forderungseingabe Deckung verlangt (konkrete oder abstrakte Forderungseingabe). Die Höchstgrenze bilden dabei die im Grundbuch eingetragene Pfandsumme sowie der Zuschlagspreis.

Das Betreibungsamt übernimmt den in der Forderungseingabe genannten Betrag ohne weitere Prüfung, während das Konkursamt im Lastenverzeichnis den zugelassenen Betrag einsetzt.

Nach durchgeführter Steigerung ist der Betrag, der den Zuschlagspreis übersteigt, und/oder der Differenzbetrag zwischen der überbundenen und der im Grundbuch eingetragenen Summe zu löschen. Im Grundbuch wird keine leere Pfandstelle eingetragen.

Die entsprechende Mitteilung an das Grundbuchamt erfolgt auf dem Formular VZG 15 unter Ziff. 6.b) für die Grundpfandverschreibung sowie unter Ziff. 6.b) und 7.b) für den Schuldbrief, während die überbundenen Forderungen unter Ziff. 6.a) aufzuführen sind. Die Titel sind zur Teillöschung ebenfalls dem Grundbuchamt einzusenden.

Folgende **Ausnahme** ist zu beachten:

Die für den Baurechtszins eingetragene Grundpfandverschreibung ist von der Löschung im Zwangsverwertungsverfahren ausgenommen (Art. 779k Abs. 1 ZGB).

II. FÄLLIGE GRUNDPFANDFORDERUNGEN: BARZAHLUNG

1. Grundsatz: Löschung des Grundpfandes

Für die fälligen Grundpfandforderungen ist in den Steigerungsbedingungen grundsätzlich Barzahlung zu verlangen. Im Lastenverzeichnis sind die fälligen Grundpfandforderungen beim Formular VZG 9a B in der letzten und beim Formular VZG 9a K in der zweitletzten Kolonne aufzuführen.

Im Anschluss an die Steigerung sind die Grundpfandrechte zu löschen. Die Mitteilung an das Grundbuchamt erfolgt auf dem Formular VZG 15, und zwar für Grundpfandverschreibungen unter Ziff. 6.b) und für Schuldbriefe unter Ziff. 6.b) und 7.a). Die Schuldbriefe sind dem Grundbuchamt zur Löschung einzureichen.

2. Sonderregelung: Übertragung der Schuldbriefe an Ersteigerer

Wünscht der Ersteigerer ausdrücklich die Übernahme der Schuldbriefe, die zur Verwertung gebracht worden sind (Namen- und/oder Inhaberschuldbriefe), ist wie folgt zu verfahren:

Die Zuschlagserklärung am Schluss des Steigerungsprotokolls ist zu ergänzen mit der Klausel: *«Der Ersteigerer übernimmt den/die Schuldbrief/e [nähere Spezifikation] zu Eigentum und damit die persönliche Schuldpflicht für die Schuldbriefforderung/en.»* Die Zuschlagserklärung ist durch den Erwerber zu unterzeichnen.

Das Formular VZG 15 ist unter Ziff. 6.a) zu ergänzen mit der Klausel: «*Der Ersteigerer hat gestützt auf das Kreisschreiben Nr. B 12 der Direktion für Inneres und Justiz und der Aufsichtsbehörde in Betreibungs- und Konkursachen des Kantons Bern vom 25. April 2000 mit Erklärung an der Grundstücksteigerung vom [Datum] den/die Schuldbrief/e [nähere Spezifikation] zu Eigentum und damit die persönliche Schuldpflicht für die Schuldbriefforderung/en übernommen.*»

Nach der vollständigen Bezahlung des Steigerungspreises sind die Schuldbriefe zur Einschreibung des Erwerbers im Gläubigerregister dem Grundbuchamt einzusenden, wobei Namensschuldbriefe vorgängig durch das Betreibungs- oder Konkursamt auf den Ersteigerer zu indosieren sind. Im Anschluss an die grundbuchliche Behandlung können die Titel dem Ersteigerer übergeben werden.

Die Schuldbriefe dürfen einzig auf den Erwerber des Grundstücks übertragen werden; die direkte Übertragung an einen von ihm bezeichneten Dritten ist unzulässig.

Folgende **Ausnahmen** sind zu beachten:

Die Übernahme von Schuldbriefen ist unzulässig, wenn gleich- oder nachrangige Grundpfandrechte (Grundpfandverschreibungen oder Schuldbriefe) überbunden werden. Schuldbriefe, die sich gegenüber den überbundenen Rechten im Nachgang befinden, können jedoch übernommen werden.

Grundpfandverschreibungen können nicht zur Weiterverwendung übernommen werden und sind stets zu löschen, wenn die Forderungen fällig und deshalb nicht zu überbinden sind (vorbehalten bleibt Art. 779k Abs. 1 ZGB).

III. UNBELASTETE SCHULDBRIEFE

1. Grundsatz: Löschung der Schuldbriefe

Alle Schuldbriefe, die unbelastet sind und sich demzufolge in den Händen des betriebenen bzw. konkursiten Grundeigentümers befinden, sind vom Betreibungs- oder Konkursamt in Verwahrung zu nehmen, finden aber im Lastenverzeichnis keine Berücksichtigung.

Im Anschluss an die Steigerung sind die betreffenden Schuldbriefe nach dem in Ziff. II.1. festgehaltenen Verfahren zu löschen.

2. Sonderregelung: Übertragung der Schuldbriefe an Ersteigerer

Wünscht der Ersteigerer ausdrücklich die Übernahme der unbelasteten Schuldbriefe, ist gemäss Ziff. II.2. zu verfahren.

Bern, 25. April 2000 (redaktionell geändert per 1. Juli 2020)