
Teilrevision des Immobiliarsachenrechts Am 1. Januar 2012 treten die im Dezember 2009 durch das Parlament verabschiedeten Änderungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches betreffend Immobiliarsachenrecht in Kraft. Das Kernstück der Revision bildet die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefes. Daneben wurden unter anderem das Bauhandwerkerpfandrecht revidiert, die Formvorschriften für die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten verschärft sowie die Rechtswirkungen für Anmerkungsgrundstücke gesetzlich verankert. Dieser Newsletter soll die wichtigsten Änderungen sowie deren Auswirkungen auf bereits bestehende Rechtsinstitute aufzeigen.

Teilrevision des Immobiliarsachenrechts.

Am 1. Januar 2012 treten die im Dezember 2009 durch das Parlament verabschiedeten Änderungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches betreffend Immobiliarsachenrecht in Kraft. Das Kernstück der Revision bildet die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefes. Daneben wurden unter anderem das Bauhandwerkerpfandrecht revidiert, die Formvorschriften für die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten verschärft sowie die Rechtswirkungen für Anmerkungsgrundstücke gesetzlich verankert. Dieser Newsletter soll die wichtigsten Änderungen sowie deren Auswirkungen auf bereits bestehende Rechtsinstitute aufzeigen.



Von **Marco Strahm**
Rechtsanwalt und Notar
Partner
Telefon +41 44 498 99 01
marco.strahm@walderwyss.com



und **Christine Beutler**
Dr. iur., Rechtsanwältin
Telefon +41 44 498 99 20
christine.beutler@walderwyss.com

Der papierlose Registerschuldbrief

Der Schuldbrief ist ein Wertpapier, welches eine Forderung verkörpert und diese zugleich grundpfändlich sichert (Art. 842 ZGB). Er ist das weitaus am häufigsten verbreitete Grundpfandrecht und muss heute stets als Pfandtitel ausgegeben werden. Die Ausgabe der Schuldbriefe in Papierform verursacht einen grossen Aufwand sowie hohe Kosten, sei dies weil die Schuldbriefe sicher aufbewahrt, zwischen Banken, Notaren und Grundbuchämtern hin- und hergeschoben oder bei Verlust in einem kostspieligen und langen Verfahren für kraftlos erklärt werden müssen. Diese Nachteile sollen durch den papierlosen Registerschuldbrief aufgehoben werden.

Unterschiede zum Schuldbrief in Papierform

Der papierlose Register-Schuldbrief entsteht mit Eintragung in das Grundbuch und wird auf den Namen des Gläubigers oder des Grundeigentümers eingetragen (Art. 857 neuZGB). Die Übertragung auf einen anderen Gläubiger sowie die Verpfändung erfolgen ausschliesslich durch Eintragung im Grundbuch, weshalb aus dem Grundbuch stets ersichtlich sein wird, wer an einem bestimmten

Schuldbrief aktuell dinglich berechtigt ist. Auf die Ausstellung eines Pfandtitels und dessen körperliche Übertragung kann hingegen zukünftig verzichtet werden. Dadurch entfallen die Kosten für die Ausstellung des Wertpapiers, für die Aufbewahrung und Übertragung des Papiers, sowie das Risiko eines Verlustes. Ansonsten untersteht der Register-Schuldbrief jedoch denselben Regelungen wie der bisher bekannte Schuldbrief in Papierform.

Was geschieht mit den Papier-Schuldbriefen?

Auch nach Inkrafttreten des Registerschuldbriefes wird es nach wie vor möglich sein, den Schuldbrief als Papier-Schuldbrief auszugestalten, d.h., dass neben der Eintragung in das Grundbuch zusätzlich ein Pfandtitel in Papierform ausgestellt wird. Nach heute geltendem Recht erstellte Schuldbriefe behalten somit ohne Weiteres ihre Gültigkeit und es besteht kein dringender Handlungsbedarf für Besitzer von Papier-Schuldbriefen. Jedoch sieht das Gesetz eine erleichterte Umwandlung von Papier-Schuldbriefen in Register-Schuldbriefe vor. Die Umwandlung kann vom Grundeigentümer oder der Grundeigentümerin und der am Schuldbrief berechtigten Person in einfacher Schriftform und damit ohne öffentliche Beurkundung verlangt werden (Art. 33b SchlT revZGB (BBl. 2009, 8779 ff.)). Diese erleichterte Umwandlung be-

steht nur für Papier-Schuldbriefe, welche vor Inkrafttreten der Teilrevision errichtet wurden. Nach Inkrafttreten der Teilrevision errichtete Schuldbriefe bedürfen zur Umwandlung (sei es von Papier-Schuldbriefen in Register-Schuldbriefe oder umgekehrt) der öffentlichen Beurkundung.

Aufhebung der Gült

Im Gegensatz zum Schuldbrief entfällt bei der Gült die persönliche Haftung des Schuldners, weshalb sie nur auf sicheren Grundstücken wie landwirtschaftliche Grundstücke, Wohnhäuser und Baugebiet errichtet werden kann. Zudem dürfen die Grundstücke nur bis zu einer bestimmten Belastungsgrenze mit einer Gült belastet werden, welche durch eine amtliche Schätzung zu ermitteln ist. Da sich die Gült in der Schweiz nicht durchsetzen können, wird sie nun aufgrund ihrer Bedeutungslosigkeit abgeschafft (BBl. 2007 5283, S. 5295). Die wenigen eingetragenen Gült bleiben aber im Grundbuch eingetragen. Für sie gelten weiterhin die Bestimmungen des bisherigen Rechts, solange das kantonale Recht keine Umwandlung in eine andere Pfandart vorsieht.

Bauhandwerkerpfandrecht

Das Bauhandwerkerpfandrecht wurde insbesondere hinsichtlich der Frist, dem Umfang der sicherzustellenden Arbeiten, dem Besteller sowie hinsichtlich der Arbeiten an Verwaltungsvermögen präzisiert und teilweise erweitert. Durch die teilweise Erweiterung wird der Schutz des Handwerkers im revidierten Recht verstärkt.

Neue Frist

Die Frist zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts wird von 3 Monaten auf 4 Monate seit Vollendung der Arbeiten erhöht. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Erstellung sowie die Prüfung der Rechnung meist eine längere Zeit in Anspruch nimmt und das Recht auf Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts bereits vor Eintritt der Fälligkeit der Schlussforderung des Unternehmers verwirken könnte. Die Frist beginnt mit Vollendung der Arbeiten zu laufen, was der bisherigen Regelung entspricht.

Umfang der Arbeiten

Neu hält das Gesetz ausdrücklich fest, dass auch Forderungen von Handwerkern oder Unternehmern, die auf einem Grundstück zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung und dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit alleine geliefert haben, durch ein Bauhandwerkerpfandrecht gesichert werden können. Damit wird der Katalog

der Arbeiten, welche zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts berechnen erweitert und der Schutz der Handwerker und Unternehmer verstärkt.

Besteller der Arbeiten ist nicht Eigentümer des Grundstücks

Mit der Revision wurde der Gesetzestext an die bereits heute geltende Praxis des Bundesgerichts angepasst, wonach einem Handwerker oder Unternehmer ein Pfandrechtsanspruch auch dann zusteht, wenn nicht der Eigentümer sondern ein Dritter, wie beispielsweise der Mieter, Besteller der Arbeiten und damit Schuldner der Werklohnforderung ist. Dies gilt jedoch nur, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat. Den Handwerkern oder Unternehmern ist deshalb aus Beweisgründen stets zu empfehlen, diese Zustimmung in einer beweisbaren Form einzufordern.

Bauhandwerkerpfandrecht bei Verwaltungsvermögen

Handelt es sich beim Grundstück, für welches Material und Arbeit oder Arbeit alleine geliefert wurde, unbestrittenermassen um Verwaltungsvermögen und ergibt sich die Schuldpflicht aufgrund eines Staatsauftrages, so haftet das

Gemeinwesen den Handwerkern oder Unternehmen nach den Bestimmungen über die einfache Bürgschaft. Von Verwaltungsvermögen wird dann gesprochen, wenn ein Grundstück dem Gemeinwesen unmittelbar zur Erfüllung von Verwaltungsaufgaben dient. Auf solchen Grundstücken kann kein Bauhandwerkerpfandrecht errichtet werden, da diese Grundstücke bei Nichtbezahlung der Forderung aufgrund ihrer Nutzung nicht zwangsversteigert werden können. Ist strittig, ob es sich beim Grundstück um Verwaltungsvermögen handelt, kann eine vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts erreicht werden. Wird durch ein Urteil festgestellt, dass es sich tatsächlich um Verwaltungsvermögen handelt, ist das vorläufige Bauhandwerkerpfandrecht zu löschen und die Bürgschaft tritt an seine Stelle.

Formvorschriften für die Errichtung von Dienstbarkeiten und Grundpfandrechten

Nach neuem Recht bedürfen grundsätzlich sämtliche Rechtsgeschäfte über die Errichtung von Dienstbarkeiten zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Dies gilt sowohl für Grund- wie auch für Personaldienstbarkeiten (Art. 732 neuZGB und Art. 781 Abs. 3 ZGB). Auch Änderungen an bereits bestehenden Dienstbarkeitsverträgen müssen neu öffentlich beurkundet werden. Die öffent-

liche Beurkundung bietet einerseits dem Verpflichteten einen Schutz vor Über-eilung und soll zudem die Rechtsbeständigkeit der Dienstbarkeit für den Erwerber sicherstellen.

Ebenfalls der öffentlichen Beurkundung bedürfen künftig sämtliche Rechtsgeschäfte für die Errichtung eines Grundpfandes, also nicht mehr nur Verträge, sondern auch einseitige Errichtungen. Es ist somit nicht mehr möglich, einen Schuldbrief durch einseitige Erklärung in Form der einfachen Schriftlichkeit zu errichten. Bereits nach geltendem Recht wurde die öffentliche Beurkundung verlangt, sofern sich der Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Errichtung des Schuldbriefs zu dessen Übertragung, beispielsweise an eine Bank, verpflichtet hat. Eine Unterscheidung zwischen zweiseitiger vertraglicher und einseitiger Errichtung ist nicht mehr gerechtfertigt, da ein Schuldbrief selten auf Vorrat, sondern meistens im Hinblick auf oder im Zusammenhang mit einem Kreditgeschäft errichtet wird.

Anmerkungsgrundstücke

Ist ein Grundstück mit einem anderen Grundstück derart verknüpft, dass der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks auch Eigentümer des dazugehörenden Grundstücks ist, so spricht man von einem Anmerkungsgrundstück. Während die Grundbuchverordnung die grundbuchliche Ausgestaltung von Anmerkungsgrundstücken regelt, finden sich keine Bestimmungen zu deren Rechtswirkungen. Neu regelt Art. 655a ZGB, dass ein Anmerkungsgrundstück das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks teilt und nicht gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden kann. Es muss jedoch zulässig bleiben, eine Dienstbarkeit, wie etwa ein Wegrecht, auf einem Anmerkungsgrundstück eintragen zu lassen, wenn die Dienstbarkeit tatsächlich dieses Grundstück betrifft.

Erfolgt die Verknüpfung des Anmerkungsgrundstückes mit dem Hauptgrundstück zu einem dauernden Zweck, so können das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer (Art. 682 Abs. 1 ZGB) und der Aufhebungsanspruch des Miteigentums (Art. 650 Abs. 1 ZGB) bei Anmerkungsgrundstücken nicht geltend gemacht werden. Wird beispielsweise

ein Parkplatzmitteigentumsanteil mit einem Hauptgrundstück dauernd verknüpft, so können die Miteigentümer des Parkplatzes beim Verkauf des Hauptgrundstückes und damit auch des Mitteigentumsanteils am Parkplatz ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben.

Das Grundbuch als aktuelles und zeitgemäßes Bodeninformationssystem

Die Grundbuchämter sollen ein griffigeres Instrumentarium erhalten, um das Grundbuch von bedeutungslos gewordenen Einträgen zu entlasten. So können zweifelsfrei bedeutungslose Einträge von Amtes wegen gelöscht werden, etwa wenn ein Eintrag ein unübertragbares oder unvererbliches Recht einer verstorbenen Person enthält. Einträge, die höchstwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung mehr haben, können auf Antrag der belasteten Person und nach Mitteilung an die berechtigte Person ebenfalls gelöscht werden, sofern sich die berechtigte Person nicht gegen die Löschung wehrt. Haben sich in einem ganzen Gebiet die Verhältnisse

tatsächlich oder rechtlich so verändert, dass eine grössere Zahl von Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen ganz oder weitgehend hinfällig geworden oder die Lage nicht mehr bestimmbar ist, so findet ein öffentliches Bereinigungsverfahren statt, in welchem eine vom Kanton bezeichnete Behörde die Bereinigung anordnet.

Fazit

Insbesondere die Einführung des Register-Schuldbriefes entspricht einem von Banken- und Wirtschaftskreisen schon länger geäusserten Anliegen (Botschaft, a.a.O., S. 5345). Insgesamt soll diese Revision die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bereich des Immobiliarsachenrechts nachhaltig verbessern. Sämtliche Änderungen treten auf den 1.1.2012 in Kraft.

Walder Wyss AG
Rechtsanwälte

Seefeldstrasse 123
Postfach 1236
8034 Zürich
Schweiz

Telefon + 41 44 498 98 98
Fax + 41 44 498 98 99
reception@walderwyss.com
www.walderwyss.com

Bubenbergplatz 8
Postfach 8750
3001 Bern
Schweiz

Telefon + 41 44 498 98 98
Fax + 41 44 498 98 99
reception@walderwyss.com
www.walderwyss.com