

## Newsletter Januar 2012

---

### Neuerungen im Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht

---

#### I. Einleitung

Auf den 1. Januar 2012 sind diverse Neuerungen im Bereich des Immobiliarsachen- und Grundbuchs in Kraft getreten. Es handelt sich um die grösste Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchs seit Einführung des ZGB im Jahre 1912. Der vorliegende Newsletter soll Sie über die wichtigsten Neuerungen informieren.

#### II. Schuldbriefrecht

##### 1. Der papierlose Schuldbrief

Zur Anpassung des Schuldbriefrechts an die wirtschaftlichen Bedürfnisse, wird per 1. Januar 2012 der Register-Schuldbrief geschaffen. In diesem Zuge erfolgte eine Neufassung des gesamten Schuldbriefrechts und damit der Art. 842 bis 865 ZGB.

In einem Satz lassen sich die Neuerungen wie folgt zusammenfassen: Entstehung wie Übertragung des Schuldbriefs erfolgen durch Eintragung im Grundbuch, ohne dass ein Wertpapier ausgestellt werden muss.

Der Register-Schuldbrief wird durch Eintrag in ein Register, dem Grundbuch, gestaltet. Er entsteht durch Eintragung im Grundbuch, ohne dass ein physischer Titel (Wertpapier) ausgestellt wird. Nebst einer Grundbuchanmeldung ist hierfür – wie beim Papier-Schuldbrief – eine öffentliche Urkunde erforderlich. Nebst dem Namen des Gläubigers (bzw. des Grundeigentümers bei Eigentümerschuldbriefen) werden im Grundbuch insbesondere die Pfandstelle und der Zinssatz eingetragen. Inhaberschuldbriefe, bei welchen sich der Inhaber durch den Besitz des Pfandtitels als Gläubiger des Pfandrechts und nicht durch namentliche

Erwähnung legitimiert, werden somit auch unter dem revidierten Recht nur in der Form des Papier-Schuldbriefs möglich sein.

Durch die Eintragung des Gläubigers im Grundbuch erfolgt ein Transparenzgewinn, andererseits entfallen die Kosten für die Ausfertigung, sichere Aufbewahrung und Zirkulation eines physischen Titels (Wertpapier) sowie das Verlustrisiko und die Gefahr eines langwierigen und teuren Kraftloserklärungsverfahrens.

Übertragen wird der Register-Schuldbrief durch Eintragung des neuen Gläubigers im Grundbuch. Hierzu ist eine Erklärung des bisherigen Gläubigers erforderlich. Auch kann der Register-Schuldbrief durch entsprechende Registereinträge verpfändet oder Gegenstand einer Nutzniessung sein. Ferner kann der Register-Schuldbrief sicherungsübereignet werden, indem der fiduziarische Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

Für die Löschung des Schuldbriefs ist eine gemeinsame Erklärung von Gläubiger und Schuldner an das Grundbuchamt erforderlich. Der Registereintrag wird daraufhin gelöscht, sofern der Schuldner nicht die Übertragung des Register-Schuldbriefs auf seinen eigenen Namen verlangt (Eigentümerschuldbrief).

##### 2. Keine Novation bei Schuldbrieferrichtung

Nach bisheriger Rechtslage bestand die gesetzliche Vermutung, dass mit Errichtung des Schuldbriefes das zugrunde liegende Schuldverhältnis durch Neuerung („Novation“) getilgt wurde. Im neuen Recht fand dieses oft zu Unsicherheiten Anlass gebende Verhältnis

Klärung: Gemäss Art. 842 Abs. 2 nZGB tritt die Schuldbriefforderung neben die zu sichernde Forderung, die dem Gläubiger gegenüber dem Schuldner aus dem Grundverhältnis ohne anderslautende Verabredung zusteht.

### III. Weitere Änderungen im Immobilienrecht

#### 1. Stockwerkeigentum / Miteigentum

Nutzungs- und Verwaltungsordnung, Verwaltungsbeschlüsse der Stockwerkeigentümersversammlung, gerichtliche Urteile und Verfügungen können im Grundbuch angemerkt werden (Art. 649a nZGB). Diese Neueuerung hat keine rechtliche Relevanz, sie dient einzig Informationszwecken.

Im Rahmen der Begründung von Stockwerkeigentum ist neu eine freie Bezeichnung der Wertquoten und nicht mehr nur die Angaben in Hunderstel oder Tausendstel möglich (Art. 712e Abs. 1 nZGB).

In Art. 712f Abs. 3 und 4 nZGB wurde eine neue Möglichkeit zur Aufhebung der Stockwerkeigentumsgemeinschaft geschaffen: Die Aufhebung der Stockwerkeigentümergeinschaft kann neu von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude seit mehr als 50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann. Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.

In Art. 712g Abs. 4 nZGB ist neu vorgesehen, dass eine Änderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte der Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer bedarf. Mit dieser Regelung werden im Reglement geregelte Sondernutzungsrechte zu wohl erworbenen Rechten.

Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft kann auf sein Begehren oder auf Begehren der Stockwerkeigentümersammlung oder des Gerichts als Vertreter im Grundbuch angemerkt werden (Art. 962a Ziffer 5 ZGB).

#### 2. Nachbarrecht

Das geltende Recht verbietet übermässige Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn. Was als übermässig gilt, ist im Gesetz künftig ausführlicher definiert.

Verboten sind gemäss Art. 684 Abs. 2 nZGB insbesondere alle schädlichen und Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung, aber auch durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht.

Übermässige Einwirkungen auf das Nachbargrundstück berechtigen den belasteten Grundeigentümer grundsätzlich dazu, auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und Schadenersatz zu klagen. Entstehen die negativen Einwirkungen infolge von Bauten oder Einrichtungen, so besteht allerdings nur dann Anspruch auf Beseitigung und Schadenersatz, wenn bei Erstellung der Baute oder Einrichtung die damals geltenden Vorschriften nicht eingehalten wurden (Art. 679 Abs. 2 nZGB).

Fügt ein Grundeigentümer bei rechtmässiger Bewirtschaftung, namentlich beim Bauen, seinem Nachbarn vorübergehende übermässige unvermeidliche Nachteile zu, so kann der Nachbar nicht die Beseitigung dieses Zustandes, sondern für den dadurch entstandenen Schaden Schadenersatz verlangen (Art. 679a nZGB). Damit wurde weitgehend die geltende Gerichtspraxis im Gesetz verankert.

Weiter enthält das ZGB neue präzisierete Bestimmungen zum Durchleitungsrecht (Art. 691 nZGB).

#### 3. Bauhandwerkerpfandrecht

Das Parlament hat den Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandes für Forderungen der Handwerker oder Unternehmer auf Abbrucharbeiten, den Gerüstbau und die Baugrubensicherung ausgedehnt (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 nZGB). Nach bisherigem Recht hatte der Pfandrechtsschutz nur für Forderungen im Zusammenhang mit Material- und/oder Arbeitslieferung bestanden.

Zudem haben die Handwerker neu vier statt wie bisher drei Monate Zeit, um nach Vollen-  
dung der Arbeiten ein Pfandrecht eintragen zu  
lassen (Art. 839 Abs. 2 nZGB). Der Pfand-  
rechtsanspruch besteht sodann ausdrücklich  
auch für Arbeiten, die von einem Dritten, z. B.  
einem Mieter, veranlasst wurden – vorausge-  
setzt, der Grundeigentümer hat der Ausführ-  
ung der Arbeiten zugestimmt (Art. 837 Abs. 2  
nZGB).

#### **4. Neue Formerfordernisse bei Grund- dienstbarkeiten**

Die Rechtsgeschäfte über die Errichtung einer  
Grunddienstbarkeit und eines Baurechts be-  
dürfen zu ihrer Gültigkeit neu der öffentlichen  
Beurkundung und nicht mehr nur der Schrift-  
lichkeit (Art. 732 nZGB, Art. 779a nZGB). Wie  
bis anhin ist für die Errichtung zusätzlich ein  
Grundbucheintrag erforderlich.

\*\*\*\*\*  
Der Inhalt dieses Newsletters stellt keine  
Rechtsauskunft dar und darf nicht als solche  
verwendet werden. Für eine persönliche Bera-  
tung wenden Sie sich bitte an Ihre Kontaktperson  
bei Suter Howald Rechtsanwälte. Für  
weitergehende Fragen im Zusammenhang mit  
dem Thema dieses Newsletters wenden Sie  
sich bitte an:

Dr. André Bloch, Partner  
Suter Howald Rechtsanwälte  
Stampfenbachstrasse 52  
Postfach 1926  
8021 Zürich  
[andre.bloch@suterhowald.ch](mailto:andre.bloch@suterhowald.ch)  
Telefon: 0041 44 630 48 19