



Häusermann+Partner

Notare | Rechtsanwälte



PRAKTISCHE ERFAHRUNGEN AUS  
DEM REVIDIERTEN SACHENRECHT /  
REGISTER-SCHULDBRIEFE



Häusermann+Partner

Notare | Rechtsanwälte

---

# PRAKTISCHE ERFAHRUNGEN AUS DEM REVIDIERTEN SACHENRECHT / REGISTERSCHULDBRIEFE



---

## INHALTSVERZEICHNIS

- :: Überblick | wichtigste Neuerungen
- :: Einführung Registerschuldbrief
- :: Miteigentum
- :: Stockwerkeigentum
- :: Dienstbarkeitsrecht
- :: Nachbarrecht
- :: Pfandrechte (Grundpfandverschreibung)
- :: Übergangsrecht



---

## ÜBERBLICK

:: Neues Sachenrecht: in Kraft seit **1. Januar 2012**

:: **Eckdaten:**

- grösste Revision des ZGB (rund 100 neue bzw. geänderte Bestimmungen)
- Totalrevision der Grundbuchverordnung
- diverse Übergangsbestimmungen

:: **Ziel:** möglichst **aktuelles Bodeninformationssystem**



---

## ÜBERBLICK | WICHTIGSTE NEUERUNGEN – TEIL 1

- :: Einführung **Registerschuldbrief** (Kern der Revision)
- :: Abschaffung Gült
- :: **Neue Formvorschriften** bei der Errichtung von Grundpfandrechten und Grunddienstbarkeiten.
- :: Einreichung eines Plans bei gewissen Dienstbarkeiten zwingend.



---

## ÜBERBLICK | WICHTIGSTE NEUERUNGEN – TEIL 2

- :: Möglichkeit der Abänderung von **Miteigentümer-Reglementen** durch **Mehrheitsbeschluss**.
- :: Neue **Anmerkungstatbestände** (gesetzlicher Vertreter, Willensvollstrecker, Erbschaftsverwalter, StWE-Verwalter).
- :: **Längere Eintragungsfristen** beim Bauhandwerkerpfandrecht.
- :: Möglichkeit **elektronischer Ausfertigungen**: kantonale Zuständigkeit.





---

## EINFÜHRUNG REGISTERSCHULDBRIEF

### ZIEL DER EINFÜHRUNG

- :: Verzicht auf die Ausstellung eines Wertpapiers («**papierloser** Schuldbrief»)
- :: Wegfall aller Ausfertigungs-, Aufbewahrungs- und Übermittlungskosten
- :: **Wegfall des Verlustrisikos**





---

## EINFÜHRUNG REGISTERSCHULDBRIEF

### ALLGEMEINES

- :: Papier-Schuldbriefe (Namen- / Inhaberschuldbriefe) bleiben gültig und können weiterhin errichtet werden.
- :: Alle wesentlichen Elemente des Schuldbriefs bleiben erhalten.







---

## EINFÜHRUNG REGISTERSCHULDBRIEF

### ENTSTEHUNG

#### **Art. 857 ZGB**

<sup>1</sup> Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch.

<sup>2</sup> Er wird auf den Namen des Gläubigers oder des Grundeigentümers eingetragen.

- :: Öffentliche Urkunde und Anmeldung beim Grundbuchamt
- :: Konstitutive Wirkung der Eintragung des Gläubigers ins Grundbuch (→ Registerpfandrecht)
- :: Unmöglichkeit des Inhaber-Register-Schuldbriefs mangels Titelinhaber
- :: Eigentümer-Register-Schuldbrief ist möglich



---


## EINFÜHRUNG REGISTERSCHULDBRIEF

### ÜBERTRAGUNG: UMBUCHUNG

- :: Grundsätzlich konstitutive Wirkung der Eintragung des neuen Gläubigers im Grundbuch (Ausnahme: Universalsukzession, Zwangsvollstreckung usw.)
- :: Form des Verpflichtungsgeschäftes irrelevant
- :: Schriftliche Erklärung des Gläubigers (schriftliches Verfügungsgeschäft des bisherigen Gläubigers)
- :: Grundbuchanmeldung reicht als schriftliche Erklärung

# EINFÜHRUNG REGISTERSCHULDBRIEF

## ÜBERTRAGUNG: UMBUCHUNG

 Häusermann+Partner  
Notare | Rechtsanwälte

[Grundbuchamt]

**Gläubigerwechsel**

Die Gläubigerin:

*(Juristische Person)*

Firma, Rechtsform, Sitz, UID	
Adresse, PLZ, Ort	

*(Natürliche Person)*

Vorname, Name, Geb.datum	
Heimatort, Zivilstand	
Adresse, PLZ, Ort	

überträgt sämtliche Rechte an folgendem Register-Schuldbrief

Pfandsumme CHF	Rang	Beleg Nr.	Pfandobjekt	
			Gemeinde	GbbL. Nr.

zugunsten der neuen Gläubigerin:

*(Juristische Person)*

Firma, Rechtsform, Sitz, UID	
Adresse, PLZ, Ort	

*(Natürliche Person)*

Vorname, Name, Geb.datum	
Heimatort, Zivilstand	
Adresse, PLZ, Ort	

und meldet dies gleichzeitig zur Eintragung ins Grundbuch an.

Ort, Datum Unterschrift Gläubiger/in

© Häusermann + Partner, Schwanengasse 5/7, 3001 Bern; Tel. 031 326 51 51, www.hausermann.ch

BEISPIEL:  
ÜBERTRAGUNGS-FORMULAR



---

## EINFÜHRUNG REGISTERSCHULDBRIEF

### UMWANDLUNG


- :: Erleichterte Umwandlung bei «alten» Papier-Schuldbriefen mittels einfach schriftlicher Erklärung
- :: Keine Erleichterte Umwandlung bei Papier-Schuldbriefen, die nach dem 1. Januar 2012 errichtet wurden (→ zwingend öffentliche Beurkundung)



## EINFÜHRUNG REGISTERSCHULDBRIEF

### UMWANDLUNG

#### BEISPIEL: UMWANDLUNGS-FORMULAR

 Häusermann+Partner  
Notare | Rechtsanwälte

[Grundbuchamt]

**Anmeldung/Begehren zur Umwandlung  
eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief  
(gemäss Art. 33b SchIT ZGB)**

Die Grundeigentümerschaft ersucht das zuständige Grundbuchamt mit Zustimmung des/der Pfandrechtsberechtigten nachfolgende Papier-Schuldbriefe in Register-Schuldbriefe umzuwandeln:

Pfandsumme CHF	Rang	Beleg Nr.	Pfandobjekt	
			Gemeinde	Göbbl. Nr.

Grundeigentümer/in:  
Grundpfandgläubiger/in:  
Faustpfandgläubiger/in:

Die in den Papier-Schuldbriefen enthaltenen Zins- und Abzahlungsbestimmungen sowie der jeweilige Höchstzinsfuß bleiben unverändert bestehen.

Die Grundeigentümerschaft und der/die Pfandrechtsberechtigte ermächtigen das Grundbuchamt ausdrücklich, den umzuwandelnden Papier-Schuldbrief zu entkräften und zu vernichten.

Die Kosten der Umwandlung trägt der/die Pfandrechtsberechtigte.

Datum, Ort \_\_\_\_\_ Die Grundeigentümerschaft

Datum, Ort \_\_\_\_\_ Der/Die Pfandrechtsberechtigte  
(Grund- und Faustpfandgläubiger)

© Häusermann + Partner, Schwanengasse 5/7, 3001 Bern; Tel. 031 326 51 51, www.haeusermann.ch



---

## EINFÜHRUNG REGISTERSCHULDBRIEF

### VERPFÄNDUNG, PFÄNDUNG UND NUTZNIESSUNG:

- :: Verpfändung analog Faustpfand ist möglich
- :: Pfändung durch Eintragung der Verfügungsbeschränkung im Grundbuch
- :: Nutzniessung mittels Eintragung im Grundbuch möglich



**gepfändet**



---

## MITEIGENTUM

### ÜBERBLICK ÄNDERUNGEN

- :: Änderung Nutzungs- und Verwaltungsordnung
- :: Ausschliessliche Nutzungsrechte
- :: Anmerkung weiterer verbindlicher Regelungen
- :: Aufhebung
- :: Exkurs: unselbständiges Miteigentum





---

## MITEIGENTUM

### NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSORDNUNG

#### Art. 647 ZGB

bisher

Änderung ist nur mit Zustimmung aller Miteigentümer möglich.

**neu**

Miteigentümer können eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsverordnung vereinbaren und darin vorsehen, dass Abänderung derselben mit **Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer** möglich ist.





---

## MITEIGENTUM

### AUSSCHLIESSLICHE NUTZUNGSRECHTE

- :: Art. 647 Abs. 1<sup>bis</sup> ZGB
- :: **Änderung** der Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte bedürfen **Zustimmung des betroffenen Miteigentümers.**





---

## ÜBERBLICK

### ANMERKUNG WEITERER VERBINDLICHER REGELUNGEN

#### Art. 649a ZGB

bisher	nur Anmerkung Nutzungs- und Verwaltungsordnung möglich.
<b>neu</b>	zusätzlich Anmerkung von <b>Verwaltungsbeschlüssen</b> , <b>gerichtlichen Urteilen</b> und <b>Verfügungen</b> möglich.
aber	Keine Pflicht zur Anmerkung!



---

## ÜBERBLICK

### AUFHEBUNG

#### Art. 650 Abs. 3 ZGB

bisher	Ausschluss Aufhebung durch Vereinbarung für höchstens 30 Jahre.
neu	<b>Ausschluss</b> Aufhebung durch Vereinbarung für <b>maximal 50 Jahre</b> möglich.



---

## MITEIGENTUM

### EXKURS: UNSELBSTÄNDIGES MITEIGENTUM

#### **Art. 655a ZGB**

<sup>1</sup> Ein Grundstück kann **mit einem anderen Grundstück** derart **verknüpft** werden, dass der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks auch Eigentümer des dazugehörenden Grundstücks ist. Dieses **teilt das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks** und kann nicht gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden.

<sup>2</sup> Erfolgt die Verknüpfung zu einem dauernden Zweck, so können das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer und der Aufhebungsanspruch nicht geltend gemacht werden.



## STOCKWERKEIGENTUM

### ÜBERBLICK ÄNDERUNGEN

- :: Wertquote
- :: Erweiterung Aufhebungsgründe
- :: Ausschliessliche Nutzungsrechte
- :: Anmerkungen





---

## STOCKWERKEIGENTUM

### WERTQUOTE

#### Art. 712e Abs. 1 ZGB

bisher

Hundertstel oder Tausendstel.

**neu**

**Beliebige Bruchteile.**

Bruchteile sind mit gemeinsamem Nenner anzugeben.



---

## STOCKWERKEIGENTUM

### AUFHEBUNGSGRÜNDE

:: Art. 712f ZGB

:: **Ergänzung:** Jeder Stockwerkeigentümer kann Aufhebung verlangen, wenn:

- Stockwerkeigentum **seit mehr als 50 Jahren** besteht;
- **schlechter baulicher Zustand** bestimmungsgemäße Nutzung verhindert.



---

## STOCKWERKEIGENTUM

### AUSSCHLIESSLICHE NUTZUNGSRECHTE

- :: Art. 712g Abs. 4 ZGB
- :: **Änderung** reglementarische Zuteilung Sondernutzungsrechte bedürfen der **Zustimmung des betroffenen Stockwerkeigentümers** (analog Miteigentum).





---

## STOCKWERKEIGENTUM

### ANMERKUNGEN

#### Art. 962a Ziff. 5 ZGB

neu

Möglichkeit Anmerkung **Stockwerkeigentumsverwalter.**

offen

analoge Anwendbarkeit von Art. 649a Abs. 2 ZGB, d.h.  
Anmerkung weiterer verbindlicher Regelungen.



---

## DIENSTBARKEITEN

### ÜBERBLICK ÄNDERUNGEN

- :: Errichtung, Abänderung und Erneuerung
- :: Nebenleistungspflichten
- :: mehrere Berechtigte
- :: Baurecht



---

## DIENSTBARKEITEN

ERRICHTUNG, ABÄNDERUNG, ERNEUERUNG

- :: **öffentliche Beurkundung** zwingend
- :: **Einreichung Auszug des Plans**, falls Dienstbarkeit nur gewissen Teil des Grundstücks betrifft und örtliche Lage aus Vertrag nicht genügend bestimmbar (Plan mit Grundstücksgrenzen und GBBl.-Nr.).



---

## DIENSTBARKEITEN

### NEBENLEISTUNGSPFLICHTEN

- :: nur **realobligatorische Wirkung**, wenn sich Nebenleistungspflichten aus Grundbucheintrag ergeben.
- :: Beispiel: Benutzungsrecht mit Nebenleistungspflicht.
- :: gilt nicht für Unterhaltspflicht: realobligatorische Wirkung, wenn aus Belegen ersichtlich.





---

## DIENSTBARKEITEN

### MEHRERE BERECHTIGTE

- :: **Mehrere Berechtigte** aufgrund gleicher Dienstbarkeit an einer Vorrichtung (z.B. Heizung): im Innenverhältnis gelten vermutungsweise die Bestimmungen für Miteigentümer.
- :: **Ausschluss Verzicht** auf Dienstbarkeit für **max. 30 Jahre** möglich.
- :: Ausschluss Verzicht auf Dienstbarkeit kann im Grundbuch **vorgemerkt** werden.



---

## DIENSTBARKEITEN

### BAURECHT

- :: Sämtliche **Baurechtsdienstbarkeiten** müssen **öffentlich beurkundet** werden.
- :: Sämtliche obligatorischen **Abreden** können im Grundbuch **vorgemerkt werden**.
- :: Damit eine Abrede im Grundbuch vorgemerkt werden kann, muss diese **öffentlich beurkundet** und die **Vormerkung** zwischen den Parteien **vereinbart** werden.



---

## NACHBARRECHT

### ÜBERBLICK ÄNDERUNGEN

- :: Immissionen
- :: Verantwortlichkeit des Grundeigentümers





---

## NACHBARRECHT

### IMMISSIONEN

#### Art. 684 ZGB

bisher

Nachbarrecht verbietet positive Immissionen (Lärm, Luftverunreinigung etc.)

**neu**

Explizites Verbot negativer Immissionen («Entzug von Besonnung und Tageslicht»)





---

## NACHBARRECHT

### VERANTWORTLICHKEIT DES GRUNDEIGENTÜMERS – TEIL 1

#### Art. 679 ZGB

Grundsatz	Klagemöglichkeit bei Überschreitung des Eigentumsrechts.
<b>neu</b>	Bei <b>Schädigung durch Baute keine Ansprüche</b> , wenn bei der Erstellung der Baute die damals geltenden Vorschriften eingehalten wurden.



---

## NACHBARRECHT

### VERANTWORTLICHKEIT DES GRUNDEIGENTÜMERS – TEIL 2

- :: Art. 679a ZGB
- :: **Vorübergehende übermässige und unvermeidliche Nachteile** bei rechtmässiger Bewirtschaftung des Grundstücks.
- :: Beschränkung auf **Schadenersatzanspruch.**
- :: Entspricht bisheriger Praxis des Bundesgerichts.





---

## GRUNDPFANDRECHTE

### NEUERUNGEN

#### :: **Vertragliche Grundpfandrechte**

Kraftloserklärung Schuldbrief: Verkürzung Frist auf 6 Monate.

#### :: **Gesetzliche Grundpfandrechte**

- Verbesserter Schutz gutgläubiger Dritter bei unmittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechten
- Bauhandwerkerpfandrecht





---

## BAUHANDWERKERPFANDRECHT

### NEUERUNGEN

- :: Verlängerung der **Eintragungsfrist** auf **4 Monate**.
  - :: **Erweiterung Katalog der Arbeiten** die zum Anspruch berechtigen:  
Abbrucharbeiten, Gerüstbau, Baugrubensicherung und dergleichen.
  - :: **Erweiterung Bestellerkreis:** Mieter, Pächter, andere berechnigte Personen;  
jedoch nur, wenn Zustimmung des Eigentümers zum Auftrag.
- **Verbesserung** zu Gunsten Bauhandwerker!





---

## BAUHANDWERKERPFANDRECHT

### KEINE ÄNDERUNG

- :: Auch Subunternehmer hat Pfandrechtsanspruch  
→ **Doppelzahlungsrisiko bleibt** bestehen!
- :: Kein Bauhandwerkerpfandrecht auf Grundstücken im Verwaltungsvermögen;  
jedoch **neu: gesetzliche Staats-Bürgschaft** analog zum Bauhandwerkerpfandrecht.





---

## ÜBERGANGSRECHT

Art. 17 ff. SchIT ZGB

- :: **Erleichterte Umwandlung** Papier-Schuldbriefe **in Registerschuldbriefe:** kann von Grundeigentümer und am Schuldbrief berechtigten Personen gemeinsam mit **einfacher Schriftlichkeit** verlangt werden. Keine Mitwirkung Schuldner.
- :: Mit Dienstbarkeiten **nebensächlich verbundenen Verpflichtungen**, die sich nur aus den Grundbuchbelegen ergeben, entfalten realobligatorische Wirkung und können gutgläubigen Dritten weiterhin entgegen gehalten werden.



Häusermann+Partner

Notare | Rechtsanwälte

---

**HERZLICHEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!**



Häusermann+Partner

Notare | Rechtsanwälte

---

## KONTAKTANGABEN

Häusermann + Partner  
Notare | Rechtsanwälte  
Schwanengasse 5/7  
Postfach 6519  
3001 Bern  
[www.haeusermann.ch](http://www.haeusermann.ch)



### Referent

Claude Monnier  
Rechtsanwalt und Notar  
[claude.monnier@haeusermann.ch](mailto:claude.monnier@haeusermann.ch)  
Tel. 031 326 51 53



### Referent

Thomas J. Wenger  
Notar  
[thomas.wenger@haeusermann.ch](mailto:thomas.wenger@haeusermann.ch)  
Tel. 031 326 51 21