



Neues Immobiliarsachenrecht – Das Wichtigste auf einen Blick!

In rund 10 Monaten tritt das revidierte Sachenrecht in Kraft. Welches sind die wichtigsten Änderungen? Was betrifft Sie? Was empfiehlt Häusermann + Partner? Welche Vorkehrungen sind zu treffen?

1. DER REGISTER-SCHULDBRIEF	2
1.1. Einführung.....	2
1.2. Projekt eGRIS / Terravis	2
1.3. Errichtung, Übertragung und Löschung des Register-Schuldbriefs	2
1.3.1. Errichtung eines Register-Schuldbriefs	3
1.3.2. Übertragung eines Register-Schuldbriefs	4
1.4. Der Register-Schuldbrief als Instrument zur Refinanzierung / Kreditbeschaffung	5
1.5. Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief	5
1.6. Fazit.....	6

1. Der Register-Schuldbrief

In der Schweiz sind ungefähr 2.5 Mio. Schuldbriefe im Umlauf, die Hypothekarforderungen von ca. CHF 700 Milliarden sichern und damit das häufigste und wichtigste Sicherungsmittel darstellen. Dieses erhält ab dem 1. Januar 2012 eine neue gesetzliche Grundlage. Zentrales Element der revidierten Bestimmungen ist die Einführung des papierlosen Register-Schuldbriefs.

1.1. Einführung

Der Schuldbrief ist das am häufigsten verwendete Mittel zur Sicherstellung von Hypothekarforderungen: In der gesamten Schweiz sind ca. 2'500'000 Schuldbriefe im Umlauf, von denen täglich tausende unter Banken, Notariaten und Grundbuchämtern verschickt werden. Diese Schuldbriefe dienen zur Sicherstellung von Hypothekarforderungen von ungefähr CHF 700 Milliarden. Ebenso zentral ist die Funktion des Schuldbriefs als Mittel zur Kreditbeschaffung und zur Refinanzierung für die Banken.

Heute muss der Schuldbrief zwingend als Wertpapier ausgestaltet werden und zwar entweder in der Form eines Namen-Schuldbriefs oder eines Inhaber-Schuldbriefs. Diese Ausgestaltung als Wertpapier bringt hohe Aufbewahrungs- und Übertragungskosten mit sich. Ausserdem besteht das Risiko, dass der Schuldbrief verloren geht und ein langwieriges und kostspieliges Verfahren zur Kraftloserklärung des Schuldbriefs eingeleitet werden muss.

Beim neuen Register-Schuldbrief fällt diese Verbriefung in ein Wertpapier weg, er entsteht mit dem Eintrag ins Grundbuch. Sämtlichen übrigen wesentlichen Elemente des Papier-Schuldbriefs sollen der gesetzlichen Konzeption nach beibehalten werden. Daraus resultiert im Bereich des Schuldbrief-Verkehrs eine deutlich höhere Sicherheit (kein Verlustrisiko) und Vereinfachung im Handling; ausserdem können Kosten, welche mit dem Verkehr und der Aufbewahrung der heutigen Schuldbriefe zusammenhängen, drastisch reduziert werden.

1.2. Projekt eGRIS / Terravis

Mit der Realisierung von eGRIS soll der Informationsaustausch im Grundbuchwesen durch die Einführung eines schweizweiten, elektronischen Grundstück-Informationssystems (eGRIS) vereinfacht werden. Als Drehscheibe für den elektronischen Informationsaustausch zwischen den Grundbuchämtern, den freiberuflichen Notaren, den Banken und Pensionskassen steht das Auskunftsportale Terravis zur Verfügung. Im Moment werden laufend die Grundbuchdaten der einzelnen Gemeinden ins System integriert und so eine umfassende Datenbasis geschaffen.

Mit der Einführung des Registerschuldbriefs am 1. Januar 2012 soll auch der elektronische Geschäftsverkehr zwischen Beteiligten über Terravis ermöglicht werden. Danach sollen weitere Entwicklungsschritte folgen, um Terravis zu einem umfassenden und effizienten Portal für Auskünfte und Abwicklung des elektronischen Geschäftsverkehrs auszubauen. Detailliertere Informationen zum ganzen Projekt eGRIS und zu Terravis können im Internet unter www.egris.info und www.terravis.ch nachgelesen werden.

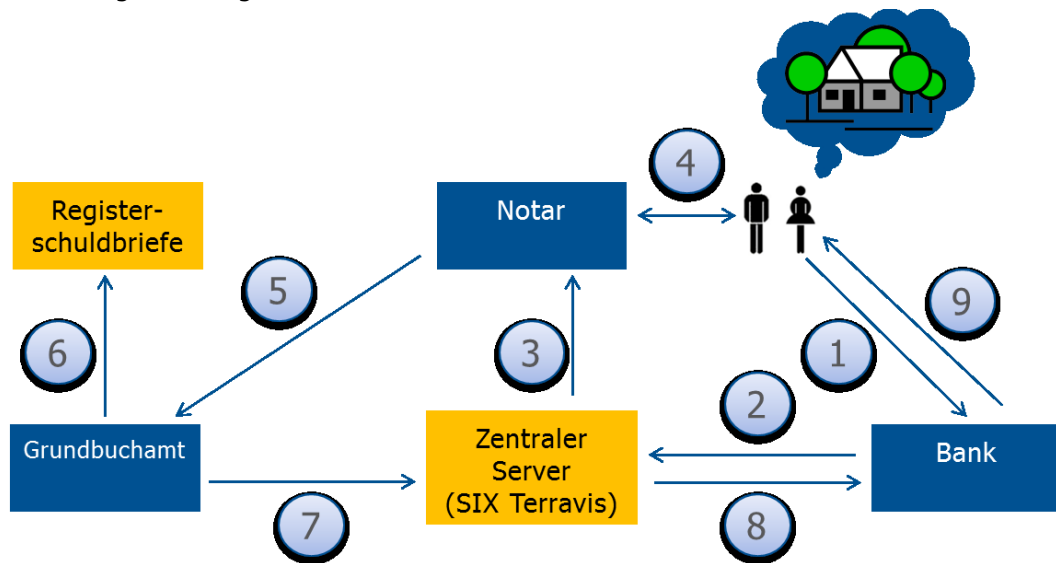
1.3. Errichtung, Übertragung und Löschung des Register-Schuldbriefs

Der Register-Schuldbrief entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch (Art. 857 des revidierten Schweizerischen Zivilgesetzbuchs, neuArt. 857 ZGB). Er wird auch mit Eintragung des neuen Gläubigers ins Grundbuch übertragen. Der bisherige Gläubiger muss der Übertragung schriftlich zustimmen (neuArt. 858 ZGB). Gelöscht wird der Register-Schuldbrief durch Löschung des Eintrags aufgrund gemeinsamer Erklärung des Gläubigers und des Schuldners an das Grundbuch-

amt, dass der Schuldbrief im Grundbuch zu löschen sei. Statt der Löschung kann der Schuldner auch die Übertragung des Register-Schuldbriefs auf seinen eigenen Namen verlangen (vgl. dazu neuArt. 853 ff. ZGB).

Der für Errichtung, Übertragung und Löschung nötige Geschäftsverkehr zwischen Schuldner, Gläubiger, neuem Gläubiger und gegebenenfalls Notar soll grösstenteils elektronisch über einen als Terravis bezeichneten Server abgewickelt und dadurch stark vereinfacht werden. Schematisch am Beispiel einer Errichtung und Übertragung dargestellt läuft dieser Geschäftsverkehr gemäss heutigem Stand des Projekts eGRIS wie folgt ab:

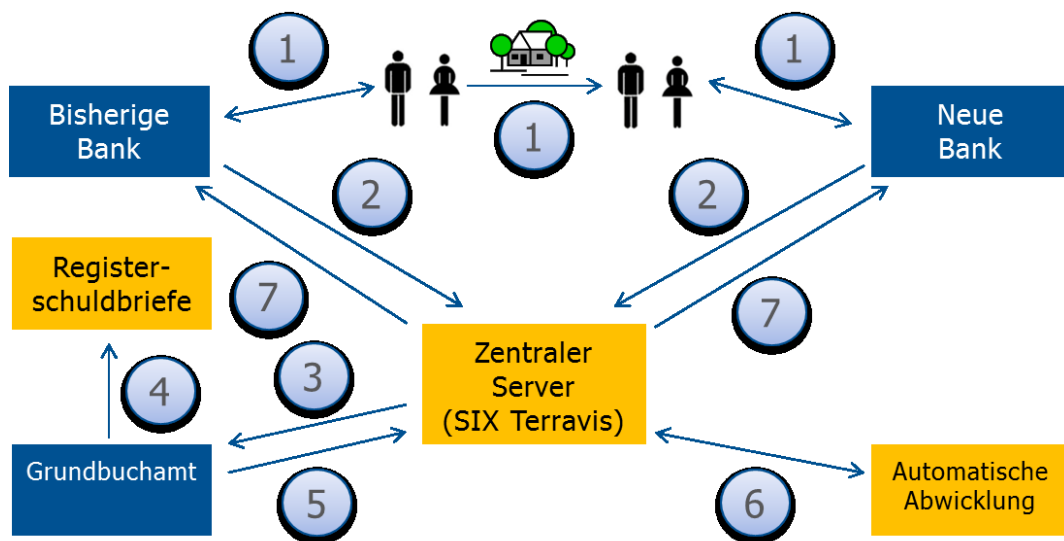
1.3.1. Errichtung eines Register-Schuldbriefs



Schritt	Prozesse	Details
1	--	Bedürfnis Hypothekarkredit Grundeigentümer und Abschluss eines entsprechenden Vertrags bei der Bank.
2	Datenaufbereitung / Darlehenserklärung	User (Bank) startet Prozess erfasst elektronisch folgende Daten: Höhe der Schuldbriefsumme, belastetes Grundstück, Nachrückungsrecht (mit Auswahl), Gläubiger (automatisch). Diese werden mit relevanten Daten aus dem Grundbuch ergänzt: Eigentümer des belasteten Grundstücks, Rang, Vorrang. Aus dieser Datenaufbereitung resultiert eine "Darlehenserklärung", welche von der Bank digital signiert und als XML File an Terravis übermittelt wird.
3	Freischaltung	Darlehenserklärung wird durch Notar freigeschaltet.
4	Öffentliche Beurkundung	Gestützt auf die freigeschaltete Darlehenserklärung erstellt der Notar den Vertrag zur Errichtung eines entsprechenden Schuldbriefs und beurkundet diesen Vertrag mit der Eigentümerschaft.

5	Grundbuchanmeldung	Die öffentliche Urkunde wird gescannt (als PDF) und elektronisch beim Grundbuchamt angemeldet. Die öffentliche Beurkundung wird mittels digitaler Notar-Signatur bestätigt.
6	Eintragung	Das Grundbuchamt trägt den Register-Schuldbrief im Grundbuch ein.
7/8/3	Bestätigungen	Das Grundbuchamt bestätigt die erfolgte Eintragung an Terravis, welches diese Bestätigung an die Bank und gegebenenfalls den Notar weiterleitet.
9	--	Bank überweist Kreditbetrag an Eigentümerschaft.

1.3.2. Übertragung eines Register-Schuldbriefs
 (hier am Beispiel Kreditablösung Bank zu Bank)



Schritt	Prozesse	Details
1	--	Übertragung Grundstück; Finanzierende Bank des Käufers nicht identisch mit derjenigen des Verkäufers.
2	Zahlungsversprechen / Pfandfreigabe-Erklärung	<p>Ablösende Bank startet Prozess und gibt ein unwiderrufliches, bedingtes Zahlungsversprechen zu Gunsten der abzulösenden Bank elektronisch ab.</p> <p>Abzulösende Bank gibt eine entsprechende, digital signierte bedingte Pfandfreigabe-Erklärung ab.</p> <p>Wenn beide Instruktionen matchen, wird der Prozess fortgesetzt.</p>

3	Anmeldung Wechsel eingetragener Gläubiger	Terravis leitet digital signierte Pfandfreigabe-Erklärung an das Grundbuchamt weiter.
4	Eintragung	Das Grundbuchamt trägt die ablösende Bank als neuen Gläubiger im Grundbuch ein.
5	Eintragungsbestätigung	Das Grundbuchamt sendet eine schriftliche Bestätigung des Eintrages an Terravis.
6	Zahlung	Terravis leitet Zahlungsauftrag aufgrund des ursprünglichen Zahlungsverprechens (vgl. Schritt 2 hievore) valutagerecht an SIC zwecks Bankzahlung weiter.
7/	Bestätigungen	Terravis leitet Zahlungs- und Eintragungsbestätigungen an die Banken weiter.

1.4. Der Register-Schuldbrief als Instrument zur Refinanzierung / Kreditbeschaffung

Der Vorentwurf zum neuen Sachenrecht sah für Register-Schuldbriefe ein Verpfändungsverbot vor. Auf Anregung des Bankensektors wurde im Vernehmlassungsverfahren dieses Verpfändungsverbot aus der Vorlage gekippt und diese (Weiter-)Verpfändung erfolgt ebenfalls durch Eintragung des neuen Pfandgläubigers im Grundbuch mittels schriftlicher Erklärung des bisherigen Gläubigers (neuArt. 859 Abs. 1 ZGB).

Die Abwicklungsvariante für die Mittelbeschaffung auf dem Wege der Verpfändung ist somit explizit geregelt. Anstelle der physischen Übergabe des Papier-Schuldbriefs zur Verpfändung (als Faustpfand) tritt beim Register-Schuldbrief der zwingende Eintrag ins Grundbuch. Für jedermann, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, ist somit jederzeit ersichtlich, wer aktuell an einem bestimmten Schuldbrief dinglich berechtigt ist.

Die mögliche analoge oder ähnliche Anwendung von weiteren, bei Papier-Schuldbriefen gängigen Abwicklungsvarianten, zur Refinanzierung und Kreditbeschaffung beim Register-Schuldbrief (z.B. die Sicherungsübereignung) ist weder vom Gesetzgeber explizit vorgesehen, noch hat man ihr bisher in der Literatur gross Beachtung geschenkt. Angesichts der tragenden Rolle, welche diese alternativen Abwicklungsvarianten zur Mittelbeschaffung heute in der Praxis spielen, wird deren analoge Anwendungsmöglichkeit ein zentraler Punkt sein, welcher vor der Einführung des Register-Schuldbriefs noch zu klären sein wird.

1.5. Umwandlung eines Papier-Schuldbriefs in einen Register-Schuldbrief

Für Papier-Schuldbriefe, welche vor dem Inkrafttreten der vorliegenden Gesetzesänderung (also vor dem 1. Januar 2012) errichtet sein werden, sieht Art. 33b des Schlusstitels des revidierten Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SchlT neuZGB) eine im Vergleich zur Neubegründung eines Schuldbriefs vereinfachte Umwandlung in Register-Schuldbriefe vor. Der Grundeigentümer und die am Schuldbrief Berechtigten können diesfalls gemeinsam und einfach schriftlich eine solche Umwandlung beim Grundbuchamt verlangen.

Sollen nach dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung errichtete Papier-Schuldbriefe in Register-Schuldbriefe oder umgekehrt Register-Schuldbriefe in Papier-Schuldbriefe umgewandelt werden, so bedarf dies wiederum der öffentlichen Beurkundung.

1.6. Fazit

Der Register-Schuldbrief birgt grosses Potential hinsichtlich massiver Erleichterungen im Verkehr und möglicher Kostenersparnis. Die Praxistauglichkeit wird jedoch davon abhängen, wie die Weiterverpfändung eines Registerschuldbriefs konkret in der Praxis umgesetzt wird bzw. ob die Praxis analoge Abwicklungsvarianten zur Mittelbeschaffung für die heute gängigen hervorbringen wird.

Bereits heute können Vorkehrungen und Vorbereitungen getroffen werden, welche den Wechsel zum Register-Schuldbrief per 1. Januar 2012 erleichtern werden. Unter Anderem sollte bezüglich der vereinfachten Umwandlung eines Papier- in einen Register-Schuldbrief (vgl. Ziffer 1.5 hievore) folgende Bestimmung in Grundpfandverträge, welche bis zum 31. Dezember 2011 abgeschlossen werden, aufgenommen werden:

"Der Schuldner ermächtigt die Gläubigerin, ab dem 1. Januar 2012 den Papier-Schuldbrief gemäss Art. 33b SchIT neuZGB im vereinfachten Verfahren in einen Register-Schuldbrief umzuwandeln und erteilt hierzu mit Unterzeichnung dieser Urkunde sein ausdrückliches Einverständnis."

Empfehlung von Häusermann + Partner

Ab sofort für neu zu errichtende Grundpfandverträge: **Aufnahme einer Vollmachtsklausel** zur Umwandlung in einen Register-Schuldbrief.