



Verstärkung des Juristentteams bei Häusermann + Partner Neues Immobiliarsachenrecht – erste Praxiserfahrungen

Das Jahr 2012 bringt Neues: Häusermann + Partner hat sich personell verstärkt und das neue Immobiliarsachenrecht ist seit Anfang des Jahres in Kraft.

1. Häusermann + Partner

Seit dem 1.1.2012 ist Markus Gysi nicht nur als Rechtsanwalt sondern auch als Notar für unsere Kunden tätig. Neu wird unser Team durch Christoph Brügger als Notar unterstützt. Häusermann + Partner ist damit mit 8 Notaren und total 29 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern das zweitgrösste Notariat in der Schweiz.

1.1. Markus Gysi

Herr Markus Gysi ist seit 2008 bei Häusermann + Partner und seit 2009 als Rechtsanwalt tätig. Nach Abschluss seines Staatsexamens hat er seit kurzem seine Tätigkeit auch als Notar aufgenommen.



1.2. Christoph Brügger

Herr Christoph Brügger ist Betriebsökonom FH und seit 2010 Notar des Kantons Bern. Nach seiner Tätigkeit bei einer Grossbank und einer Vermögensverwaltung verstärkt er ab dem 1.1.2012 unser Team als Notar.



2. Das neue Immobiliarsachenrecht ist in Kraft getreten

Am 1.1.2012 ist die Revision des Immobiliarsachenrechts in Kraft getreten. Seit diesem Datum gibt es in der Schweiz den neuen Register-Schuldbrief und es hat zahlreiche weitere Neuerungen gegeben. Wir verweisen für vertiefte Informationen zu den einzelnen Themen auf unseren [Info-Service vom März 2011](#). In der Folge noch einmal das Wichtigste auf einen Blick:

2.1. Register-Schuldbrief

- Beim Register-Schuldbrief ersetzt der Registereintrag das Wertpapier. Dadurch fallen Aufbewahrungs- und Versandkosten (insbesondere bei Begründung und Übertragung des Schuldbriefs) sowie das Verlustrisiko weg.
- Die Errichtung eines Papier-Schuldbriefs ist weiterhin möglich.
- Papier-Schuldbriefe, welche vor dem 31.12.2011 ausgestellt worden sind, können einfach-schriftlich in Register-Schuldbriefe umgewandelt werden. Sollen später errichtete Papier-Schuldbriefe in Register-Schuldbriefe und umgekehrt umgewandelt werden, ist die öffentliche Beurkundung vorgeschrieben.

Formulare für die einfach-schriftliche Umwandlung werden von den Kantonen im Internet sukzessive aufgeschaltet. Zu beachten ist, dass die meisten Kantone (im Moment) keinen speziellen Tarif für die Umwandlung von Papier-Schuldbriefen in Register-Schuldbriefe vorsehen. Vielmehr

werden wohl auch für die privilegierte Umwandlung mehrheitlich die bisher gültigen Grundbuchtarife (in evtl. leicht reduziertem Umfang) verlangt werden. Dasselbe gilt für die Errichtung eines Register-Schuldbriefs. Einzig die Ausstellungsgebühr für den Titel selber wird beim Register-Schuldbrief wegfallen (im Kanton Bern beträgt diese im Moment CHF 20 pro Titel und Grundstück).

Häusermann + Partner hat sich intensiv mit dem neuen Register-Schuldbrief auseinandergesetzt und ist vorbereitet. Insbesondere stehen uns sämtliche angepassten Formulare (Umwandlungsgesuch für die privilegierte Umwandlung, Beurkundungs- und Anmeldeverpflichtung als analoge Erklärung zur Einlieferungsverpflichtung bei Papier-Schuldbriefen, usw.) zur Verfügung. Wir beraten Sie gerne bei der Umsetzung und unterstützen Sie bei sämtlichen in diesem Zusammenhang stehenden Fragen.

2.2. Die wichtigsten übrigen Neuerungen

- Sämtliche Dienstbarkeitsverträge sowie deren Änderungen müssen neu öffentlich beurkundet werden.
- Miteigentümerreglemente können neu mit Mehrheitsbeschluss angepasst werden.
- Beim Baurecht können beliebige vertragliche Pflichten wie namentlich die Bezahlung eines Baurechtszinses vorgemerkt werden (sofern öffentlich beurkundet).
- Beim Bauhandwerkerpfandrecht wurden die Frist zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf vier Monate verlängert und der Katalog der zum Bauhandwerkerpfandrechtseintrag berechtigten Arbeiten erweitert.

Das elektronische Grundstücksinformationssystem und der elektronische Geschäftsverkehr zwischen Grundbuchämtern, Notaren, Banken und Pensionskassen stehen noch bei weitem nicht zur Verfügung. Dieses Projekt (eGRIS/Terravis) ist erst im Aufbau. Es ist davon auszugehen, dass nicht in allen Kantonen die Umsetzung gleichzeitig erfolgen wird. Den aktuellen Stand über das Projekt eGRIS/Terravis können Sie auf den entsprechenden Homepages (www.egriss.ch und www.terravis.ch) abfragen.

Häusermann + Partner ist weiterhin in engem Kontakt mit der Projektleitung von eGRIS/Terravis und wird Sie über praktische Neuerungen regelmässig informieren.

3. **Änderungen im Verkehr mit Grundbuch- und Handelsregisterämtern**

Im Zuge der Gesetzesrevision wurden auch die Grundbuchverordnung (GBV) und die Handelsregisterverordnung (HRegV) angepasst. Neu müssen bei sämtlichen Grundbuchgeschäften sowie bei einzelnen Handelsregistergeschäften den Ämtern Ausweiskopien (Identitätskarte oder Pass) eingereicht werden.

Häusermann + Partner wird aufgrund dieser neuen Verordnungsbestimmungen und zur vereinfachten Abwicklung der Grundbuch- und Handelsregistergeschäfte den Bestand an vorhandenen Ausweiskopien laufend aktualisieren und erweitern und dankt für Ihr Verständnis und Ihre geschätzte Mithilfe.