

Neues Immobiliarsachenrecht

Am 23.09.2011 hat der Bundesrat die vom eidgenössischen Parlament beschlossene Teilrevision des Immobiliarsachenrechts auf den 01.01.2012 in Kraft gesetzt. Auf diesen Zeitpunkt trat auch die total revidierte Grundbuchverordnung sowie die neue Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung in Kraft.

Die Revision des Immobiliarsachenrechts umfasst aber auch die vereinfachte Abänderbarkeit von Miteigentümerreglementen, die zwingende Eintragung von Anmerkungen und insbesondere einen massiven Ausbau des Schutzes der Bauhandwerker.

Papierloser Register-Schuldbrief als Kernstück

In der Schweiz sind ungefähr 2,5 Millionen Schuldbriefe zur Sicherstellung von Hypothekarforderungen in der Höhe von rund CHF 700 Milliarden im Umlauf. Bis heute müssen sämtliche Schuldbriefe als Wertpapier, sei es als Namen- oder als Inhaberschuldbrief, ausgestellt werden. Entsprechend hoch sind die täglichen Kosten für die Aufbewahrung und den Transfer der Schuldbriefe zwischen Banken, Notaren, Grundbuchämtern sowie Grundeigentümern.

Nur noch im Grundbuch eingetragen

Seit dem 01.01.2012 stellt das Gesetz mit dem Register-Schuldbrief eine neue Schuldbriefart zur Verfügung. Dieser wird nicht mehr als Wertpapier verbrieft, sondern nur noch im Grundbuch eingetragen. Das Pfandrecht entsteht gleichzeitig mit dem Eintrag des Gläubigers im Grundbuch. Entsprechend erfolgt auch die Übertragung des Register-Schuldbriefs durch Löschung des bisherigen und Eintragung des neuen Gläubigers. Dazu notwendig ist einzig eine schriftliche

Übertragungserklärung des bisherigen Gläubigers. Abgesehen von den genannten Unterschieden entspricht der Register-Schuldbrief dem bisherigen Papier-Schuldbrief und ist diesem gleichwertig. Mit dem Register-Schuldbrief wurde ein neues, effizientes und sicheres Mittel zur Sicherstellung von Hypothekendarlehen geschaffen. Da kein Wertpapier mehr ausgestellt werden muss, entfallen jegliche Aufbewahrungs- und Transferkosten. Ausserdem wird das Verlustrisiko eliminiert. Entsprechend besteht für den Grundeigentümer beim Register-Schuldbrief auch nicht die latente Gefahr eines kostspieligen Kraftloserklärungsverfahrens, wie es zwingend bei verloren gegangenen Papier-Schuldbriefen durchzuführen ist.

Die Einführung des Register-Schuldbriefs hat keinen Einfluss auf die Gültigkeit der bestehenden Papier-Schuldbriefe. Diese sichern auch nach dem 01.01.2012 gültig Hypotheken ab. Es können auch weiterhin Papier-Schuldbriefe errichtet werden. Aufgrund der Vorteile des neuen Register-Schuldbriefs werden aber wohl viele Grundeigentümer – und auch die Banken

– den Register-Schuldbrief bevorzugen.

Umwandlung jederzeit möglich

Papier-Schuldbriefe können jederzeit in Register-Schuldbriefe umgewandelt werden und umgekehrt. Die Umwandlung muss grundsätzlich durch eine Urkundsperson öffentlich beurkundet werden. Dies gilt nicht für Papier-Schuldbriefe, die vor dem 01.01.2012 errichtet wurden. Diese können in einem vereinfachten Verfahren umgewandelt werden. Dafür braucht es einzig eine schriftliche Erklärung des Grundeigentümers und des berechtigten Gläubigers sowie die Vorlage des bestehenden Papier-Schuldbriefs. Dieser wird beim Eintrag des Register-Pfandrechts durch das Grundbuchamt vernichtet.

Erst bei Anpassung umwandeln

Für die Grundeigentümer besteht jedoch kein Grund, die Umwandlung von bestehenden Papier-Schuldbriefen sofort vorzunehmen. Sinnvoller ist es – mitunter auch aus Kostengründen – mit dieser Umwandlung zuzuwarten, bis die bestehenden Schuldbriefe aufgrund einer anderen Anpassung (z. B. Wechsel des Gläubigers oder Erhöhung der Pfandsomme) ohnehin bearbeitet werden müssen. Auch die Banken werden bis auf Weiteres mit einer Massenumwandlung aller bei ihnen hinterlegten Papier-Schuldbriefe zuwarten und ihren Hypothekarkunden nur eine sukzessive Umwandlung bei der nächsten grundbuchlichen Bearbeitung empfehlen. Die Grundeigentümer müssen somit im Moment keine Vorkehrungen treffen, sich aber bewusst sein, dass ihnen mit dem Register-Schuldbrief bei der Errichtung und Abänderung von Schuldbriefen eine neue, effiziente und sichere Pfandrechtsart zur Verfügung steht.

Wenn Sie Fragen haben, stehen Ihnen die Truvag-Fachleute gerne für ein beratendes Gespräch zur Verfügung. ■

Autor:



Peter Saner
lic. iur.
Truvag Sursee