

Mai 2012

# aktuell

Neuerungen im Sachenrecht



Fellmann Tschümperlin Löttscher

Anwaltsbüro und Notariat

# Editorial



Das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) ist am 1. Januar 1912 in Kraft getreten. Seither hat das Gesetz nur wenige Änderungen erfahren, so beispielsweise im Kindesrecht, im Eherecht und im Scheidungsrecht.

Genau 100 Jahre seit Bestehen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches sind nun auf den 1. Januar 2012 moderate Änderungen im Bereich des Immobilien-Sachenrechts in Kraft gesetzt worden. Mit dem Immobilien-Sachenrecht werden die Rechtsverhältnisse an Grundstücken geregelt. In einem solchen Rechtsverhältnis steht insbesondere der Eigentümer eines Grundstückes. Die Bestimmungen sind aber auch für den Mieter einer Wohnung, für den Käufer eines Grundstückes, für den Nachbarn und sogar für den Handwerker, der an einem Gebäude Arbeiten verrichtet, von Bedeutung. Die Rechtsverhältnisse an einem Grundstück sind aus dem Grundbuch ersichtlich.

Gleichzeitig wurde auch die Grundbuchverordnung revidiert. Die Änderungen zielen darauf ab, die Bedürfnisse nach einem modernen Bodeninformationssystem zu befriedigen. Der Blick ins Grundbuch soll Aufschluss über sämtliche Rechtsverhältnisse an einem Grundstück geben.

Dr. iur. Markus Lötscher  
Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt SAV Bau-  
und Immobilienrecht

Nicole Portmann  
Rechtsanwältin

## Der Register-Schuldbrief

Mit einem Grundpfandrecht wird ein Grundstück als Sicherheit für eine Forderung eingesetzt. Bezahlt der Schuldner nicht, kann der Gläubiger die Verwertung des verpfändeten Grundstückes verlangen und erhält den Steigerungserlös zur Deckung seiner Forderung.

Die in der Schweiz bedeutendste Grundpfandart ist der Schuldbrief. Seit 1. Januar 2012 kann der Schuldbrief auch als Register-Schuldbrief, d.h. als „papierloser Schuldbrief“, ausgestaltet sein. Der bisherige Papier-Schuldbrief bleibt daneben weiterhin bestehen. Die beiden Schuldbriefarten unterscheiden sich dadurch, dass für den Papier-Schuldbrief auch tatsächlich ein Wertpapier ausgestellt und ausgehändigt wird, während sich die Rechte des Gläubigers am Register-Schuldbrief allein aus dem Grundbucheintrag ergeben. Ansonsten sind Register- und Papier-Schuldbrief weitgehend identisch.

Der Register-Schuldbrief wird in einer öffentlichen Urkunde errichtet. Gestützt darauf trägt das Grundbuchamt den Register-Schuldbrief im Grundbuch ein. Erst mit diesem Grundbucheintrag entstehen die Rechte des Gläubigers.

Die Übertragung des Register-Schuldbriefes kann nur durch Eintragung des neuen Gläubigers im Grundbuch erfolgen. Der übertragende Gläubiger hat dazu seine Zustimmung zu erklären.

Papier-Schuldbriefe, die bis zum 31. Dezember 2011 begründet wurden, können mit einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und dem Gläubiger in einem einfachen und günstigen Verfahren in Register-Schuldbriefe umgewandelt werden.

Ein wesentlicher Vorteil des Register-Schuldbriefes besteht darin, dass kein Wertpapier mehr ausgestellt und aufbewahrt werden muss. Der Aufwand für die Aufbewahrung sowie das Risiko des Diebstahls, Verlustes oder Untergangs des Schuldbriefes entfallen somit.

Sowohl der Register- als auch der Papier-Schuldbrief werden in einer separaten Vereinbarung an den Gläubiger, meist eine Bank, übertragen. Mit dieser Übertragung erhält der Gläubiger die eingangs erwähnten Zugriffsrechte. Dank dieser Sicherheit kann der Gläubiger günstige Kredite gewähren. Deshalb sind Hypothekarkredite zur Zeit zu Zinssätzen von weniger als 3% erhältlich. Ungesicherte Kredite müssen hingegen zu wesentlich höheren Sätzen verzinst werden.

### **Das Bauhandwerkerpfandrecht**

Das Gesetz gewährt dem Bauhandwerker, der an einem Grundstück wertvermehrende Arbeiten verrichtet hat, zur Sicherung seines Werklohnes einen Anspruch auf ein Pfandrecht am betreffenden Grundstück, das sogenannte Bauhandwerkerpfandrecht. Mit der Revision wird die Stellung des Bauhandwerkers gestärkt. Pfandrechtl. gesichert sind einmal wie bisher die Lieferung von Material und Arbeit bzw. von Arbeit allein. Zu den pfandgesicherten Leistungen zählen neu aber auch Abbrucharbeiten, der Gerüstbau oder die Baugrubensicherung. Ist der Grundeigentümer mit Bauarbeiten seines Mieters einverstanden, so kann der Handwerker auch für Leistungen im Auftrag des Mieters sein Pfandrecht geltend machen.

Um klare Rechtsverhältnisse zu schaffen, verlangt das Gesetz eine rasche Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechtes im Grundbuch



## Tipps

Grundpfand- und Dienstbarkeitsverträge behandeln spezielle und komplexe Fragen. Lassen Sie sich dazu vom Notar beraten. Er hat Sie über Inhalt und Tragweite des Geschäftes aufzuklären. Verlangen Sie vor allem bei Dienstbarkeiten eine sorgfältige Feststellung der Örtlichkeiten.

Bauhandwerkerpfandrechte sind oft das Ergebnis unvollständiger Abklärungen und von Kommunikationspannen. Verlangen Sie deshalb als Grundeigentümer und als Bauhandwerker zur Beweissicherung stets schriftliche Vereinbarungen.

innert bestimmter Frist. Diese Frist beginnt mit dem Abschluss der Bauarbeiten zu laufen. Sie wurde von bisher drei Monaten auf vier Monate verlängert.

Weiterhin nicht pfändbar sind Grundstücke, die der Staat zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben benötigt, zum Beispiel Verwaltungsgebäude, Schulhäuser etc. Neu kann der Bauhandwerker jedoch eine gesetzliche Bürgschaft des Gemeinwesens für die erbrachten Bauleistungen verlangen. Auch eine solche Bürgschaft ist innert Frist zu beanspruchen.

### Dienstbarkeiten

Ein Grundstück kann mit einer Dienstbarkeit so belastet werden, dass sich der Eigentümer entweder bestimmte Eingriffe gefallen lassen muss oder aber sein Eigentumsrecht nicht ausüben kann. Beispiele sind das Wegrecht, das Leitungsrecht oder die Baubeschränkung.

Das neue Recht erhöht die Anforderungen an den Errichtungsakt einer Dienstbarkeit: Sämtliche Dienstbarkeiten müssen in einem öffentlich beurkundeten Vertrag errichtet werden, selbst wenn jemand Dienstbarkeiten im Verhältnis zwischen eigenen Grundstücken errichten will. Die öffentliche Beurkundung wird auch für die Änderung von Dienstbarkeiten verlangt. Nur die Löschung einer Dienstbarkeit ist weiterhin mit blosser schriftlicher Erklärung des Berechtigten möglich.

Oft lässt sich die örtliche Lage einer Dienstbarkeit nicht präzise genug mit Worten umschreiben. In solchen Fällen ist die Lage auf einem amtlichen Plan einzuzeichnen. Dieser Plan wird dann Bestandteil des Dienstbarkeitsvertrages; er muss von den Parteien unterzeichnet werden. Mit diesen neuen strengeren Formvorschriften soll gewährleistet werden, dass die Grundbucheinträge präzise und klar sind. Die Dienstbarkeit ist schliesslich ein dauerndes Rechtsverhältnis, das nicht nur Wirkung zwischen den Vertragsparteien entfaltet. Auch Jahrzehnte später soll sich der Inhalt der Dienstbarkeit für die Rechtsnachfolger klar und deutlich aus dem Grundbucheintrag und dem Dienstbarkeitsvertrag ergeben.

Die Autoren dieses Beitrages sind seit Jahren im Sachenrecht tätig und Ansprechpersonen für sämtliche Fragen im Sachenrecht und Immobilienrecht. Dr. Markus Lötscher ist zudem Notar und als Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht regelmässig Referent im Rahmen vertrags- und immobilienrechtlicher Veranstaltungen. Nicole Portmann war während dreizehn Jahren im Grundbuchwesen des Kantons Luzern tätig.

## In eigener Sache



Dr. Walter Fellmann

Im Mai erscheint in der Reihe Stämpflis juristische Lehrbücher der erste Band des zweibändigen Grundlagenwerks von Prof. Dr. Walter Fellmann und Dr. Andrea Kottmann „Schweizerisches Haftpflichtrecht“. Das Buch behandelt auf rund 1'200 Seiten den Allgemeinen Teil des Haftpflichtrechts und die gewöhnlichen Kausalhaftungen. Diese umfassende Darstellung stützt sich zum einen auf die jahrelange Auseinandersetzung der Autoren mit der Dogmatik des Haftpflichtrechts, zum andern auf ihre reiche Erfahrung als Anwälte in Haftpflichtprozessen.



Dr. Andrea Kottmann

Frau Andrea Kottmann hat neben ihrer Tätigkeit als Anwältin in unserer Kanzlei an der Universität Luzern in mehrjähriger Arbeit eine Dissertation zum Thema „Schadensberechnung und Schadensschätzung bei Körperverletzung und Tötung – Notwendigkeit der Bildung von Regeln“ verfasst. Die Rechtswissenschaftliche Fakultät der Universität Luzern hat ihr dafür am 16. März 2012 den Titel einer Doktorin der Rechtswissenschaft verliehen. Wir gratulieren Andrea Kottmann ganz herzlich zu diesem grossartigen Erfolg!



# Fellmann Tschümperlin Löttscher

Anwaltsbüro und Notariat

Zinggertorstrasse 4  
CH-6000 Luzern 6  
Phone +41 41 419 30 30  
Fax +41 41 410 45 35

Gerliswilstrasse 4  
CH-6021 Emmenbrücke  
Phone +41 41 260 59 59  
Fax +41 41 260 59 89

[mail@fellmann-partner.com](mailto:mail@fellmann-partner.com)  
[www.fellmann-partner.com](http://www.fellmann-partner.com)