



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD

Neuerungen im Immobiliarsachenrecht

Prof. Dr. iur. Christina Schmid-Tschirren

Veranstaltung des St.Galler Juristenvereins
Mittwoch, 20. Juni 2012, St.Gallen



Überblick

1. Einleitung
2. Hauptinhalt der Immobiliarsachenrechtsrevision
3. Der neue Register-Schuldbrief
4. Die Neuerungen beim Bauhandwerkerpfandrecht
5. Neue Formvorschriften
6. Das Anliegen einer erhöhten Transparenz des Grundbuchs
7. Neue Instrumente zur Bereinigung des Grundbuchs
8. Die Neuerungen beim Mit- und Stockwerkeigentum
9. Verantwortlichkeit des Grundeigentümers und Immissionen



2. Hauptinhalt der Immobiliarsachenrechtsrevision

- Revision des Schuldbriefrechts (v.a. das “Paradepferdchen” Register-Schuldbrief)
- Neue Formvorschriften
- Ausbau des Grundbuchs zu einem zeitgemässen, transparenten Bodeninformationssystem
- Kleinere Änderungen an bewährten sachenrechtlichen Instituten



3. Der neue Register-Schuldbrief

- Beibehalten aller Wesensmerkmale des Schuldbriefs
- Errichtung des Register-Schuldbriefs
- Namen- und Eigentümer-Schuldbrief (kein Inhaberschuldbrief!)
- Übertragung des Register-Schuldbriefs
- Privilegierung des Register-Schuldbriefs



4. Die Neuerungen beim Bauhandwerkerpfandrecht

- Neue Ziffer 3 von Artikel 837 ZGB:
Abbrucharbeiten, Arbeiten zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherheit oder dergleichen
- Änderung von Artikel 839 ZGB:
 - Neu: 4-Monatsfrist (Abs. 2)
 - Grundstücke im Verwaltungsvermögen (neue Abs. 4-6)



5. Neue Formvorschriften

- a) Grundpfandrechte
- b) Baurechte
- c) Grunddienstbarkeiten
- d) Elektronische Ausfertigungen und Beglaubigungen



5. a) Grundpfandrechte

Art. 799 Abs. 2 ZGB

² Das Rechtsgeschäft auf Errichtung eines Grundpfandes bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.



5. b) Baurechte

Art. 779a ZGB

¹ Das Rechtsgeschäft über die Errichtung eines Baurechts bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

² Sollen der Baurechtszins und allfällige weitere vertragliche Bestimmungen im Grundbuch vorgemerkt werden, so bedürfen sie zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der öffentlichen Beurkundung.



5. c) Grunddienstbarkeiten

Art. 732 ZGB

¹ Das Rechtsgeschäft über Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

² Beschränkt sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks und ist die örtliche Lage im Rechtsgrundaussweis nicht genügend bestimmbar umschrieben, so ist sie in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch darzustellen.



5. d) Elektronische Ausfertigungen und Beglaubigungen

Art. 55a SchIT ZGB

- ¹ Die Kantone können die Urkundspersonen ermächtigen, elektronische Ausfertigungen der von ihnen errichteten öffentlichen Urkunden zu erstellen.*
- ² Sie können die Urkundspersonen auch ermächtigen, die Übereinstimmung der von ihnen erstellten elektronischen Kopien mit den Originaldokumenten auf Papier sowie die Echtheit von Unterschriften elektronisch zu beglaubigen.*
- ³ Die Urkundsperson muss eine qualifizierte elektronische Signatur verwenden, die auf einem qualifizierten Zertifikat einer anerkannten Anbieterin von Zertifizierungsdiensten im Sinne des Bundesgesetzes vom 19. Dezember 2003 über die elektronische Signatur beruht.*
- ⁴ Der Bundesrat erlässt Ausführungsbestimmungen, welche die Interoperabilität der Informatiksysteme sowie die Integrität, Authentizität und Sicherheit der Daten gewährleisten.*



6. Das Anliegen erhöhter Grundbuchtransparenz

- a) Anmerkungspflicht für ÖREB (Art. 962 ZGB, Art. 129 GBV)
- b) Neue Anmerkungstatbestände (u.a. Art. 962a ZGB)
- c) Neue Instrumente zur Bereinigung des Grundbuchs (Art. 976 ff. ZGB, Art. 836 ZGB)



7. Neue Instrumente zur Bereinigung des Grundbuchs

- a) Die Grundbuchbereinigung
- b) Die Eintragung von unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechten (Art. 836 ZGB)



8. Die Neuerungen beim Miteigentum

Art. 647 Abs. 1 und 1^{bis} ZGB

¹ Die Miteigentümer können eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren und darin vorsehen, dass diese mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer geändert werden kann.

^{1bis} Eine Änderung von Bestimmungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung über die Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte bedarf zudem der Zustimmung der direkt betroffenen Miteigentümer.

Art. 650 Abs. 2 ZGB

² Die Aufhebung kann auf höchstens 50 Jahre durch eine Vereinbarung ausgeschlossen werden; diese bedarf für Grundstücke zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und kann im Grundbuch vorgemerkt werden.



8. Die Neuerungen beim Stockwerkeigentum

Art. 712e Abs. 1 ZGB

¹ Im Begründungsakt sind die räumliche Ausscheidung und der Anteil jedes Stockwerks am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner anzugeben.

Art. 712g Abs. 4 ZGB

⁴ Eine Änderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte bedarf zudem der Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer.



8. Die Neuerungen beim Stockwerkeigentum

Art. 712f Abs. 3 und 4 ZGB

³ Die Aufhebung kann von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude:

- 1. zu mehr als der Hälfte des Wertes zerstört und der Wiederaufbau nicht ohne eine für ihn schwer tragbare Belastung möglich ist; oder*

- 1. seit mehr als 50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann.*

⁴ Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.



9. Die Verantwortlichkeit des Grundeigentümers

Art. 679 Abs. 2 ZGB

² Entzieht eine Baute oder Einrichtung einem Nachbargrundstück bestimmte Eigenschaften, so bestehen die vorstehend genannten Ansprüche nur, wenn bei der Erstellung der Baute oder Einrichtung die damals geltenden Vorschriften nicht eingehalten wurden.

Art. 679a ZGB

Fügt ein Grundeigentümer bei rechtmässiger Bewirtschaftung seines Grundstücks, namentlich beim Bauen, einem Nachbarn vorübergehend übermässige und unvermeidliche Nachteile zu und verursacht er dadurch einen Schaden, so kann der Nachbar vom Grundeigentümer lediglich Schadenersatz verlangen.



9. Immissionen

Art. 684 Abs. 2 ZGB

² Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch Entzug von Besonnung oder Tageslicht.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD

Ich danke Ihnen für Ihre geschätzte Aufmerksamkeit!