

v.FISCHER Recht freut sich, Sie mit diesem Newsletter auf zwei rechtliche Neuerungen hinzuweisen. Für weitergehende Informationen stehen Ihnen unsere Anwälte und Notare gerne persönlich zur Verfügung.

---

### Revision des Immobiliarsachenrechts Inkrafttreten 1. Januar 2012

Nachstehend finden Sie einige der wichtigsten Neuerungen im Immobiliarsachenrecht. Die Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### I. Der papierlose Schuldbrief (Registerschuldbrief)

Die Einführung des papierlosen Schuldbriefes ist ein Kernstück der Revision und verspricht den hohen administrativen Aufwand zu verringern. Zudem steigt die Rechtssicherheit.

Unter bisherigem Recht war derjenige Berechtigte, der bei Namensschuldbriefen auf dem Papier genannt und bei Inhaberschuldbriefen im Besitz des Papiers war. Die Eintragung im Grundbuch war nicht verlässlich, da häufig nicht nachgeführt. Beim papierlosen Schuldbrief wird der Eintrag im Grundbuch entscheidend und damit auch verlässlich sein.

Die Errichtung eines Schuldbriefes in Papierform ist nach wie vor möglich. Auch behalten die bisherigen Schuldbriefetitel in Papierform selbstverständlich ihre Gültigkeit. Die Umwandlung vor dem 31. Dezember 2011 errichteter Papierschuldbriefe in Registerschuldbriefe wird Übergangsrechtlich begünstigt, indem eine einfachschriftliche Vereinbarung genügt. Eine ansonsten für die Umwandlung von Schuldbriefen nötige öffentliche Beurkundung wird demnach nicht verlangt.

Die Errichtung neuer Schuldbriefe – ob nun in Papierform oder papierlos – bedarf hingegen neu stets der öffentlichen Beurkundung. Die Errichtung von Inhaber-Schuldbriefen und sog. Eigentümerschuldbriefen direkt beim Grundbuchamt ist nicht mehr möglich.

#### II. Neuerungen des Bauhandwerkerpfandrechts

Die Frist, ein Bauhandwerkerpfandrecht einzutragen, wird von drei auf vier Monate verlängert. Die Unternehmer haben damit nach Abschluss

der Arbeiten etwas länger Zeit, ihre Ansprüche mit einem Pfandrecht zu sichern.

Die zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts berechtigten Arbeitsgattungen werden zudem erweitert um Abbrucharbeiten, Gerüstbau und Baugrubensicherung.

Ein Handwerker kann ein Bauhandwerkerpfandrecht eintragen lassen, selbst wenn er in direktem Auftrag des Mieters gehandelt hat und nicht Vertragspartei des Eigentümers war. Jedoch besteht diese Möglichkeit nur, wenn der Eigentümer die Zustimmung zu den Arbeiten erteilt hat. Was bisher vom Bundesgericht anerkannt wurde, ist neu im Gesetz verankert.

#### III. Neuerungen des Stockwerkeigentums

Das relativ junge Rechtsinstitut des Stockwerkeigentums erfährt in dieser Revision einzig kleinere Anpassungen an Bedürfnisse, die sich in den Jahrzehnten seit der Einführung aus der Praxis ergaben. So wird die Wahl der Wertquoten-Angabe flexibilisiert und ein neuer Aufhebungsgrund für über 50-jährige Gebäude in schlechtem baulichen Zustand eingeführt.

Einem einzelnen Stockwerkeigentümer reglementarisch zugewiesene Rechte können neu nicht mehr ohne dessen Zustimmung entzogen werden. Das Bedürfnis nach Zuweisung von Gartenflächen, Dachterrassen, Aussenparkplätzen etc. an bestimmte Eigentümer ist in der Praxis gross. Ebenso gross ist auch das Bedürfnis nach Rechtssicherheit, dass das einmal erworbene Recht nicht ohne Weiteres durch Mehrheitsbeschluss entzogen werden kann. Was bislang extra im Reglement festgeschrieben werden musste, gilt damit neu von Gesetzes wegen.

#### IV. Neuerungen des Miteigentums

Neu besteht die Möglichkeit, die Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) durch Mehrheitsbeschluss zu revidieren, sofern dies in der NVO selber vorgesehen ist. Bisher war eine NVO lediglich mit Zustimmung aller Miteigentümer revidierbar, was in der Praxis eine unnötige Starrheit bewirkte.

Bislang konnte einzig die NVO als solche im Grundbuch angemerkt werden – neu wird dies auch für einzelne verbindliche Regelungen und Beschlüsse gelten. Die dadurch angestrebte Rechtssicherheit ist jedoch lediglich scheinbar: Eine grundbuchliche Anmerkung hat reinen Informationscharakter. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit und die Verbindlichkeit der NVO für einen Erwerber ergibt sich aus dem

Gesetz. Ein Erwerber hat trotz Anmerkung im Grundbuch genau zu prüfen, welche Regelungen gelten und welche Beschlüsse für ihn verbindlich sind und kann sich nicht einzig auf die Informationen im Grundbuch verlassen.

## V. Neuerungen der Grunddienstbarkeiten

Neu ist für die Errichtung und Vereinbarung von Grunddienstbarkeiten in jedem Fall die öffentliche Beurkundung vorgesehen. Bis anhin musste immer speziell geprüft werden, ob eine Beurkundung nötig ist – um dann sicherheitshalber eine solche durchzuführen, wollte man das Geschäft nicht wegen eines Formmangels gefährden. Die Neuerung verschafft damit eine höhere Rechtssicherheit und Einheitlichkeit.

## VI. Neuerungen des selbständigen und dauernden Baurechts

Es sollen neu auch einzelne Bestimmungen des Baurechtsvertrages im Grundbuch vorgemerkt werden können. Die Vormerkung bewirkt, dass die nur zwischen dem Bauberechtigten und dem Grundeigentümer geltenden Bestimmungen auch für deren Rechtsnachfolger verbindlich sind, ohne dass dies gesondert von einer Partei auf die andere übertragen werden muss. So können beispielsweise die Bestimmungen zum Baurechtzins, zu den Zustimmungserfordernissen für die Übertragung etc. dinglich abgesichert werden.

## VII. Würdigung

Der grosse „Wurf“ ist sie nicht, die Revision des Immobiliarsachenrechts. Neben der Einführung des papierlosen Schuldbriefes beinhaltet sie kaum bahnbrechende Neuerungen. Die Revision ist trotzdem gut und nötig – nach über hundert Jahren in Kraft ist es an der Zeit, diesen Bereich des Zivilgesetzbuches „zu entrümpeln“ (beispielsweise die Abschaffung der Gült) und zeitgemässer zu gestalten, gewisse Entwicklungen in der Praxis als Gesetz festzuschreiben und so ein verlässliches Instrument für die Zukunft zur Verfügung zu stellen.

Quellen:

- Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 27. Juni 2007, BBl 2007/07.061, S. 5283 ff
- Revision des Immobiliarsachenrechts (Institut für Notariatsrecht und Notarielle Praxis, div. Autoren, Hsg. Prof. Dr. Stephan Wolf, Bern 2011)
- Dr. Roland Pfäffli/Daniela Byland, Neues Immobiliarsachenrecht vom Parlament beschlossen, in Jusletter 14. Dezember 2009

## Information bezüglich US Erbschaftssteuer im Zusammenhang mit US-Wertschriftenanlagen

Die US-Regierung hat im Dezember 2010 beschlossen, die Erbschaftssteuer (Federal Estate Tax) rückwirkend per 1. Januar 2010 wieder in Kraft zu setzen, nachdem sie ursprünglich für das Jahr 2010 ausgesetzt worden war. Wir weisen Sie darauf hin, dass diese Erbschaftssteuer für Sie von Bedeutung sein könnte.

Der US-Erbschaftssteuer unterliegen nicht nur Vermögenswerte von verstorbenen Personen mit US-Staatsangehörigkeit oder Wohnsitz in den USA. Auch Vermögenswerte von sogenannten Nicht-US-Personen können von der Erbschaftssteuer betroffen sein, sofern diese zum Zeitpunkt ihres Ablebens bestimmte Arten von US-Vermögenswerten (sogennante US Situs Assets) hielten.

Gemäss dem amerikanischen Steuerrecht gelten neben Immobilienbesitz in den USA unter anderem auch Aktien von Gesellschaften mit Sitz in den USA, bestimmte Anleihen von US-Schuldern oder Anteile an Anlagefonds von US-Instituten als US-Vermögenswerte.

Die US-Erbschaftssteuer fällt für Nicht-US-Personen jedoch grundsätzlich nur an, wenn der Gesamtwert der US-Vermögenswerte einen Marktwert von USD 60'000 übersteigt. Allerdings können auf der Grundlage von anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den USA und dem letzten Wohnsitzstaat des Erblassers allenfalls höhere Steuerfreibeträge oder Steuerbefreiungen zur Anwendung gelangen.

Für die Abklärung der individuellen steuerlichen Relevanz der von Ihnen gehaltenen US-Vermögenswerte in Bezug auf die US-Erbschaftssteuer sowie der entsprechenden Deklarationspflicht gegenüber den US-Behörden steht Ihnen Herr Marius Gfeller, Rechtsanwalt und Notar, gerne zur Verfügung. Sie erreichen Herr Gfeller unter der Telefonnummer 031 326 38 00 oder unter der E-mail-Adresse [marius.gfeller@vfischer.ch](mailto:marius.gfeller@vfischer.ch).

v.FISCHER Recht  
Marktgasse 37  
3011 Bern  
031 326 38 38

[www.recht.vfischer.ch](http://www.recht.vfischer.ch) [info@vfischer.ch](mailto:info@vfischer.ch)

Dezember 2011