

Grossmünsterplatz 9  
8001 Zürich

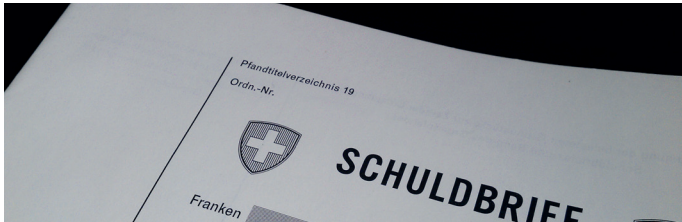
Tel. +41 (0)44 268 40 00  
Fax +41 (0)44 268 40 05

Email: [info@bnlawyers.ch](mailto:info@bnlawyers.ch)  
Website: [www.bnlawyers.ch](http://www.bnlawyers.ch)

Liebe Klienten  
Liebe Geschäftsfreunde

## Revision Immobiliarsachenrecht 2012

Die Ende 2009 beschlossene Teilrevision des Immobiliarsachenrechts tritt per 01.01.2012 in Kraft und soll die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insbesondere im Bereich der Grundpfandrechte nachhaltig verbessern.



Kernstück der Revision ist die **Einführung eines papierlosen Register-Schuldbriefes**. Dieser entsteht bereits mit Eintragung des Gläubigers im Grundbuch, ohne Ausstellung eines Pfandtitels. Die Neuerung bringt erhebliche Erleichterungen für die Praxis, insbesondere im Geschäftsverkehr zwischen Notariat, Grundbuchamt und Banken. Zeitraubende und aufwendige Formalitäten im Zusammenhang mit der Ausfertigung, Übertragung, Aufbewahrung und allfälliger Kraftloserklärung des Wertpapiers erübrigen sich in der Zukunft. Der klassische Schuldbrief in Papierform bleibt erhalten und kann auch weiterhin vereinbart werden.

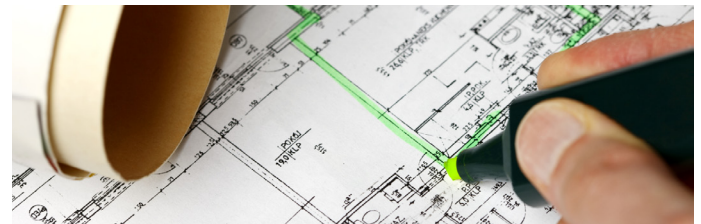


Das **Bauhandwerkerpfandrecht** erstreckt sich neu auch auf Abbrucharbeiten, Gerüstbau sowie auf Leistungen für eine Baugrubensicherung und erfasst nun ausdrücklich auch Arbeiten, die von Dritten (z.B. Mieter, Pächter) - nach Zustimmung des Grundeigentümers - bestellt worden sind. Die Frist zur Eintragung wird von 3 auf 4 Monate

verlängert. Innert derselben Frist kann neu eine **Bauhandwerkbürgschaft** der öffentlichen Hand für Arbeiten und / oder Lieferung von Material für Grundstücke im Verwaltungsvermögen (z.B. öffentliche Bauten, Strassen) verlangt werden.



Im Bereich von **Stockwerkeigentum bzw. Miteigentum** wird eine Abänderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung bereits mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer möglich. Ein ausschliessliches Nutzungsrecht an gemeinschaftlichen Teilen (z.B. Parkplatz) kann nicht mehr ohne die Zustimmung des berechtigten Miteigentümers entzogen werden.



Um den Bedürfnissen des modernen Geschäftsalltags zu entsprechen, wird die **Grundbuchverordnung ebenfalls totalrevidiert** und eine weitere Verordnung über die elektronische öffentliche Beurkundung erlassen. Nebst der Ermöglichung des elektronischen Geschäftsverkehrs wird die Publizitätsfunktion des Grundbuches verbessert. Ein neues, griffiges Instrumentarium ermöglicht es den Grundbuchämtern, bedeutungslos gewordene Einträge künftig einfacher zu löschen. Durch eine Bereinigung bei der Teilung oder Vereinigung von Grundstücken wird das Grundbuch aktueller und überschaubarer.

Das Leistungsspektrum unserer überregional tätigen Anwaltskanzlei umfasst auch die multidisziplinäre Beratung und Vertretung von Unternehmen und Privatpersonen in allen anderen Belangen.