

# hypo folio 1

## News

### *Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechtst*

Ende 2005 ist die Vernehmlassung zur Teilrevision des Schweizerischen Sachenrechts abgeschlossen worden. Bürgi Nägeli Rechtsanwälte erhielt vom Eidg. Justiz- und Polizeidepartement (EJPD) Gelegenheit, sich zu den Änderungen beim Bauhandwerkerpfandrecht vernehmen zu lassen. Der Bundesrat hat nun die Botschaft für den National- und den Ständerat auszuarbeiten und an diese Räte zu überweisen. Mit einer Inkraftsetzung ist nicht vor anfangs 2008 zu rechnen.

Die geplanten Änderungen beschlagen die Themen:

*Einführung des Register-Schuldbriefes*

*Abschaffung der Gült (Hypothek mit reiner Sachhaftung)*

*Änderungen beim Bauhandwerkerpfandrecht*

- *Ausgestaltung des Grundbuches als zeitgemässes Bodeninformationssystem*
- *Neuordnung der Aufsicht über das Grundbuch*
- *Ausdehnung des Beurkundungszwangs*
- *Änderungen bei der Grundeigentümerhaftung und beim Nachbarrecht*
- *Dauer und Aufhebung bei Mit- und Stockwerkeigentum*

*Einführung eines Raumrechtes*

Die wichtigste Neuerung für den Hypothekargläubiger wird der sog.

„papierlose Register-Schuldbrief“ sein. Es soll kein Pfandtitel mehr ausgestellt werden, wodurch die Verwahrungs- und Transferkosten entfallen würden. Inskünftig gäbe es als Grundpfandsicherheiten nur noch den Schuldbrief und die Grundpfandverschreibung. Die Gült soll abgeschafft werden.

## Kreditverhältnis

*Lex F (BewG)*

Die Finanzierung von Gewerbestandteilen durch ein ausländisches Bankinstitut ist ohne Einschränkungen möglich. Demgegenüber ist eine Hypothekierung von Wohngrundstücken durch eine Auslandsbank nur eingeschränkt möglich. Nur falls sich die Fremdfinanzierung im für schweizerische Verhältnisse verkehrsüblichen Rahmen bewegt und eine Schweizer Bank dem gleichen Schuldner eine zumindest ähnliche Finanzierung offerieren würde, entfällt grundsätzlich eine Bewilligungspflicht.

Vgl. hierzu im einzelnen Urs Bürgi, RA und Notarpatent-Inhaber, Bürgi Nägeli Rechtsanwälte, in IMMOBILIEN-ZEITUNG, Ausgabe 2005 Nr. 25, vom 01.12.2005, S. 11.

## Pfandvertrag

*Schuldbrief / Form*

Der Pfandvertrag mit einer Bank für die Errichtung eines Schuldbriefes bedarf der öffentlichen Beurkundung. Demgegenüber kann der Grundeigentümer in der Funktion als Pfandeigentümer, Schuldner und Gläubiger einen sog. ursprünglichen *Eigentümerschuldbrief* in der Form der einfachen Schriftlichkeit errichten (z.B. in der Grundbuchanmeldung selbst). –

## Inhaltsverzeichnis

News.....	1	Grundpfandverschreibung.....	5
Kreditverhältnis.....	1	Besicherungsarten.....	5
Pfandvertrag.....	1	Ablösung / Schuldübernahme.....	6
Pfandobjekt.....	2	Zwangsverwertung.....	7
Pfandeigentümer.....	4	Frequently Asked Questions (FAQ's).....	7
Schuldner.....	4	Terminator.....	7
Gläubiger.....	5	Veranstaltungen.....	7
Schuldbrief.....	5	Neue Dienstleistungen.....	7
		Impressum.....	8

Vor Eintragung des Schuldbriefes im Grundbuch kann sich der Errichter des Eigentümerschuldbriefes nicht zur Verpfändung des Titels verpflichten, ohne die Formvorschrift der öffentlichen Beurkundung beachtet zu haben. Berufet sich nun der Darlehensnehmer, obwohl er gestützt auf die formungültige Verpfändung das *Darlehen bezogen* hat, mangels öffentlicher Beurkundung des Grundpfandvertrages auf die Formnichtigkeit, ist dies - so das Schweiz. Bundesgericht - rechtsmissbräuchlich (Urteil Nr. 5C.98/2002 des Schweiz. Bundesgerichtes = Pra 2003 Nr. 68).

### *Widerrufbarkeit des Zustellauftrages an das Grundbuchamt bei Eigentübertiteln / Folgen*

Ein weitaus grösseres Risiko besteht für die Bank, wenn sie im Vertrauen auf den *Zustellauftrag des Errichters des Eigentümerschuldbriefes an das Grundbuchamt* die Darlehensauszahlung vornimmt. Anders als der Darlehensnehmer im oberwähnten Bundesgerichtsentscheid, der sich im Nachhin auf die Formungültigkeit berief, kann der Darlehensnehmer - wie

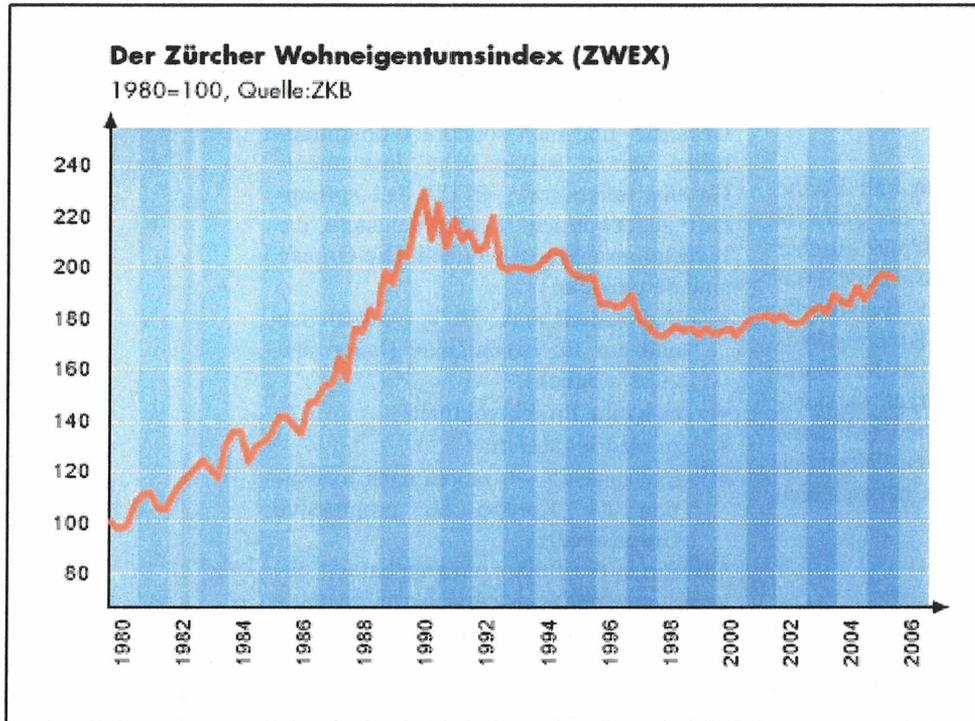
auch schon geschehen - den Zustellauftrag an das Grundbuchamt *widerrufen*. Die Bank wird in diesem Fall den Schuldbrief wohl kaum je erhalten. - Daher: Auszahlung von Hypothekarkrediten entweder gegen öffentlich beurkundeten Pfandvertrag oder im Falle von Eigentümerschuldbriefen erst nach Titelbesitz!

### **Pfandobjekt**

#### *Einkalkulierung der Risikomarge für Grundsteuern (vorabzubezahlende Massschulden)*

Ein findiger Immobilienhändler erzielte seinen Immobiliengewinn anstatt aus einem Weiterverkauf aus einer Überhypothezierung. In der Grundpfandverwertung erzielte das Objekt sogar einen Gewinn. Das kantonale-zürcherische Grundsteuerrecht sah für den Fall der Zwangsverwertung keine Grundsteuerpflicht vor. Die causa „Immobilien-gesellschaft Walche A.G.“ brachte den Gesetzgeber aufs Tapet: Seither sind Grundsteuern bei Grundpfandverwertung - wie Verwertungskosten! - vorabzuziehende Massschulden.

<i>Immobilienbarometer</i>		
Objektart	IST-Stand	Entwicklungstendenz
<b>Büroimmobilien</b>		
- Citylagen Zürich und Basel	Stagnation	Stagnation bis leicht steigend
- Citylagen Genf	Leicht steigend	Stagnation bis leicht steigend
- Peripherie, Agglomeration	Stagnation	Stagnation
<b>Gewerbeimmobilien</b>		
- mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten	zu adäquaten Preisen gefragt	zu adäquaten Preisen gefragt
- mit fixierter Raumeinteilung	mit Abschlag zu vermieten	weiter fallend
<b>Mehrfamilienhäuser</b>		
- ältere Einzelobjekte	Überhitzung	nicht absehbar
- Arealüberbauungen	grosse, aber renditeabhängige Nachfrage vorhanden	gleich bleibend
<b>Einfamilienhäuser</b>		
	je nach Standort (Zürich u. Umgebung: Boom)	nach Obj. individuelle Entwicklung
<b>Stockwerkeigentumswohnungen</b>		
	Boom, ev. vor Kulminationspunkt	nicht absehbar (eher Boom)
<b>Tendenzen allgemein:</b>		
<p>Eine zunehmende Volatilität ist zu erwarten (kurzfristige Intervalle). <b>Büro- und Gewerbeimmobilien</b> stark lage- und leerstandsabhängig. <b>Mehrfamilienhäuser</b> abhängig von der Entwicklung der Anlagealternativen (Aktien- oder Rohstoffbörse, Geldmarkt etc.), Einzelobjekte wegen Privatanleger-Nachfrage überhitzt, Arealüberbauungen nur bei adäquater Verzinsung (ca. 6 % Bruttorendite) absetzbar (Nachfrager: Institutionelle der Alters- und Berufsvorsorge). <b>Einfamilienhäuser und Stockwerkeinheiten</b> je nach Erwartungshaltung in Konjunktur und Wirtschaft (zur Zeit gut), hypothekarzinsorientiert (eher Risiko [steigende Zinsen]), standortorientiert (Citylagen/attractive Lagen: markante Preissteigerungen; ländliche Gebiete und Randregionen: ebenfalls Preissteigerung, stark abhängig von Anbindung an öffentlichen Verkehr (ÖV) / eher negative Entwicklung insbesondere bei neu erstellten durchschnittlichen Reihen- und Einfamilienhäusern zu erwarten: eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit wegen Arbeitsweg (Stau, zu erwartendes Roadpricing, kein guter ÖV-Anschluss), positiv: soeben begonnenes Steuersenkungskarussell der gegenüber den Ballungszentren weniger infrastrukturbelasteten „Agglomerationskantone“) und ausgestaltungsorientiert (moderne und offene Raumeinteilung, Tendenz zu grösseren Räumen und zu gehobenem Qualitätsstandard) sowie zielpublikumsorientiert (28- 45 Jahre alte Personen/Jungfamilien: EFH / 45 Jahre alte Personen und älter/Familien mit schulentlassenen Kindern/Pensionäre: STWE). - Eine Beurteilung des Einzelobjektes ist unumgänglich.</p>		
<i>Ohne Gewähr!</i>		



Da die Grundsteuer je nach Besitzesdauer zwischen 60 % (1 Jahr Besitzesdauer) bis 20 % (mehr als 20 Jahre Besitzesdauer) und Gewinn beträchtlich sein kann, empfiehlt es sich diese Position bei Berechnung des Finanzierungsgrades einzukalkulieren. Der Staat hat nur nebenbei erwähnt auch ein mittelbares gesetzliches Grundpfandrecht für nicht bezahlte Grundsteuern aus früheren Handänderungen. Es gilt hier zwar das Rangstellenprinzip, doch kann es für den Grundpfandgläubiger insofern Reflexwirkungen zeitigen, als der aktuelle Eigentümer diese Grundsteuern nicht auf die Verursacher überwälzen (Insolvenz) und nicht selber verkraften kann. Die finanzierende Bank tut gut daran, beim Schuldner vor Finanzierungszusage die Vorlage einer Bestätigung des zuständigen Grundsteueramtes darüber zu verlangen, ob und wenn ja, welche Handänderungen mit welchen potentiellen Grundsteuern nicht veranlagt bzw. noch nicht bezahlt sind.

#### *Altlasten / belastete Standorte*

Der Gesetzgeber (National- und Ständerat) hat das Umweltschutzgesetz (USG) geändert; die Referendumsfrist (Frist in- nert der verlangt werden kann, dass die Gesetzesvorlage dem Volk zur Abstim-

mung unterbreitet wird) ist noch nicht abgelaufen. Da keine Interessenskreise eine Unterschriftensammlung angekündigt haben, ist damit zu rechnen dass die Vorlage Gesetz wird und nach Verlautbarung der zuständigen Behörden Mitte 2006 in Kraft gesetzt werden kann. Worum geht es? Das USG unterscheidet zwischen sog. *belasteten Standorten* (Sanierung nur bei Aushub) und *Altlasten* (Sanierung wegen Gefährdung). Bis anhin haftete dem geschädigten Grundeigentümer *unbefristet* der Verursacher und wo dieser nicht mehr existiert, der Staat, für die Sanierungskosten. Neu kann im Falle des lediglich „belasteten Standortes“ (ohne Gefährdung) der betroffene Grundeigentümer nur noch 2/3 der Sanierungskosten und auch nur wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind (Erwerb zwischen dem 1.7.1972 und dem 1.7.1997) überwälzen. Über die Kostenüberwälzung entscheiden hier nicht mehr die Verwaltungsbehörden, sondern neu Zivilgerichte. Grundeigentümer und kreditierende Banken werden noch gefordert sein (Abklärung Handlungsbedarf je nach Objektvoraussetzungen). Bürgi Nägeli Rechtsanwälte wird regelmässig von Grundeigentümern, Banken und Behörden in Altlastenfragen beigezogen. Unsere Frau lic. iur. Gudrun

Bürgi-Schneider wurde als Expertin durch die vorberatende Kommission des Nationalrates beigezogen. Frau G. Bürgi beantwortet Ihnen gerne allfällige Fragen.

### PPP

Wenn auch mit Verspätung hält *Public Privat Partnership* (PPP) in der Schweiz Einzug; Referenzobjekte sind das Zürcher Hallenstadion, der „St. Jakob Park“, Basel, das „Stade de Suisse Wankdorf“, Bern, und demnächst das Kongresshaus Zürich. Selbstverständlich ist der Markt noch von Individualität geprägt, da sich - im Gegensatz zum deutschen (Muster-) Bundesland Nord-Rhein-Westfalen (NRW) - noch keine Praxis herausbilden konnte.

### Pfand Eigentümer

*Finanzierung gemeinschaftlichen Eigentums mit Mitteln der beruflichen Vorsorge / Beschränkungen für Konkubinatspartner*

Werden Immobilien gemeinschaftlich von mehreren Personen erworben, so können diese wählen zwischen *Miteigentum* (ZGB 646 – 651) und *Gesamteigentum* (ZGB 652 – 654).

Beim *Gesamteigentum* besteht grundsätzlich ein *numerus clausus*:

1. Gütergemeinschaft, 2. Gemeinderschaft, 3. Erben-Gemeinschaft, 4. einfache Gesellschaft, 5. Kollektivgesellschaft und 6. Kommanditgesellschaft.

In Art. 2 Abs. 2 der Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV; SR 831.40) sind die zulässigen Formen des Wohneigentums einschränkend festgelegt, nämlich: a. Eigentum, b. das Miteigentum, namentlich das Stockwerkeigentum, c. das *Eigentum der versicherten Person mit ihrem Ehegatten zu gesamter Hand* und d. das selbständige und dauernde Baurecht. - *Ehegatten* können also innerhalb des *numerus clausus* den Gesamthandschaftstyps frei wählen, nicht aber Konkubinatspartner. Sie sind auf lit. a, b und d verwiesen; erwerben die *Lebenspartner* gemeinsam Wohneigentum, so sind e contrario auf das *Miteigentum* (b) beschränkt!

### Schuldner

*Ausländische institutionelle Immobilienkäufer*

Die Nachfrage nach schweizerischen Gewerbe- und insbesondere Wohnimmobilien durch ausländische Investment-Gesellschaften bzw. REITs hat sprunghaft zugenommen. Leider scheitern die Investitionsanliegen vielfach. Die Gründe sind deren viele:

- Wohnanteil max. 30 % (Ausnahmen und nur für beschränkte Dauer sind zwar möglich)
- zu kleine Projektvolumen
- zu niedrige Rendite  
Exit innert 5 – 6 Jahren nach Investition (je Kanton zu progressive Grundsteuern)

Ob sich in der Praxis ein gangbares Konzept herausbildet, wird sich weisen müssen. Wir werden darüber wieder berichten.

*Schuldbrief / Angabe des neuen Schuldners im Titel?*

Im Schuldbrief ist immer der Schuldner im Zeitpunkt der Errichtung genannt. Ein Schuldnerwechsel, z.B. bei Schuldübernahme infolge Handänderung, wird im Schuldbrief nicht nachgeführt, es sei denn die Schuld- und Pfandsomme werde in diesem Zusammenhang erhöht; in diesem Fall verpflichtet sich natürlich der neue Schuldner unter Namensangabe den erhöhten Betrag zu schulden. – Die Unmöglichkeit, den Schuldneintrag im Schuldbrief ohne Erhöhungs- oder Änderungsanlass zu aktualisieren, kann u.U. dem Verkäufer Sorgen bereiten. In bestimmten Fällen könnte er tatsächlich als abstrakt haftender Schuldner angerufen werden, namentlich auch wenn beim Verkauf die Bank den Käufer als neuen Schuldner ablehnt. Will der Schuldner sich definitiv von der Schuldpflicht befreien, müsste anstelle einer Kaufpreistilgung durch Schuldübernahme die Ablösung seines Kredites durch Kaufpreiszahlung an die verkäuferseitige Bank vereinbart werden; der Gebührenersatz infolge Schuldbrieflöschung an den Käufer und die möglicherweise vorzeitige Kreditauflösung mit Erstattung einer Vorfälligkeitsentschädigung sind Verhandlungssache im konkreten Einzelfall.

## Gläubiger

*Schuldbrief / Angabe des neuen Gläubigers im Titel?*

So wie die Schuldnerangabe in Schuldbrief und Grundbuch nicht aktualisiert wird, kann auch die Gläubigerangabe bei einem Gläubigerwechsel – selbst wenn der ursprüngliche Gläubiger im Grundbuch eingetragen ist (Namenschuldbrief) – nicht nachgeführt werden. Das Grundbuchamt hat daher keine Kenntnis von der Person des jeweiligen Pfandgläubigers. Trotzdem hat das Grundbuchamt von Gesetzes wegen den Grundpfandgläubigern von bestimmten sie interessierenden Vorgängen Anzeige zu machen, z.B.

bei Verkauf des verpfändeten Grundstücks und Überbindung der Schuld an den Käufer

- bei Löschung eines vorgehenden Pfandrechtes an nachgehende, nachrückungsberechtigte Pfandgläubiger
- **bei Eintragung eines allen Pfandrechten vorgehenden Bodenverbesserungspfandrechtes.**

An wen soll das Grundbuchamt die Anzeige erlassen? Dieser Informationsnotstand hat zur Errichtung des *Gläubigerregisters* geführt. – Die Pfandgläubiger können, müssen sich aber nicht in das Gläubigerregister eintragen lassen. Der Möglichkeit für Pfandgläubiger und Nutzniesser an *Grundpfandforderungen*, sich ins Gläubigerregister einschreiben zu lassen, kommt erhebliche praktische Bedeutung zu!

## Schuldbrief

*Erste Erfahrungen aus dem Dahinfallen der Mitunterzeichnung des Schuldbriefs durch den Richter*

Der Verzicht des Gesetzgebers auf eine Mitunterzeichnung der Schuldbriefe durch den Richter hat zu einer schnelleren Auslieferung dieser Wertpapiere an die Gläubiger geführt. Damit wird ein erichtungsnaher Gläubigerwechsel nicht mehr verhindert oder erschwert.

## Grundpfandverschreibung

*Forderungs-Uebertragung*

Die Übertragung der Forderung, welche durch eine Grundpfandverschreibung gesichert ist, richtet sich nach den Vorschriften der Abtretung (OR 164 ff.). Mit der schriftlichen Forderungsabtretung geht auch das Grundpfandrecht (als Nebenrecht) an den Gläubiger (Zessionar) über. Das Pfandrecht als akzessorisches Recht folgt dabei ohne weiteres der Forderung. Sofern jedoch mit der Übertragung der Grundpfandverschreibung gleichzeitig die Forderung ausgewechselt wird, muss die Übertragung öffentlich beurkundet werden (Urteil des Schweiz. Bundesgerichtes / Pra 2002 Nr. 170).

## Besicherungsarten

*Eine Historie*

Das schweizerische Hypothekenwesen hat in den vergangenen Jahrzehnten bei gleich bleibender gesetzlicher Grundlage durch kreative Besicherungskonzepte der Banken, allen voran der Zürcher Kantonalbank, eine interessante Wandlung durchgemacht. Die traditionellen Besicherungsmethoden Schuldbrief im Grundpfand- oder im Faustpfandverhältnis sowie die Grundpfandverschreibung für Baukredite hatten ihre Mängel. Der Schuldbrief im Grundpfand- wie auch im Faustpfandverhältnis konnte aus dogmatischen Gründen nicht zugleich für einen Hypothekar- und einen Betriebskredit verwendet werden (im Grundpfandverhältnis ist die Bank Titeileigentümerin, im Faustpfandverhältnis bleibt der Grundeigentümer Titeileigentümer / eine Spaltung der Funktion Titeileigentum ist weder sachlich möglich noch rechtlich zulässig). Angeboten hätte sich das Faustpfandverhältnis; dieses bietet aber in allen Fällen der Zwangsvollstreckung Probleme (2-malige Verwertung, nämlich zunächst des verfaustpfändeten Schuldbriefes, der in aller Regel von der Bank ersteigert wird [sie wird dadurch Grundpfandgläubigerin] / Verwertung des Grundstückes / Fazit: 2x Kosten und doppelter Zeitaufwand). Mit dem zunehmenden Wert der Immobilien stieg auch die Opposition der Bauherren gegen den Einsatz einer Grundpfandverschreibung zur Absicherung des Baukredites: Sie mussten 2x Notariats- und Grundbuchgebühren bezah-

len, nämlich zunächst für die Grundpfandverschreibung und bei der Konsolidierung noch für den Schuldbrief des Hypothekendarlehens. Dies tat weh, auch wenn einzelne Kantone bei gleichzeitiger Löschung der Grundpfandverschreibung unter dem Titel „gebührenmässige Verwendung“ eine Rabattierung vorsahen. Die Bauherren setzten sich durch und die Banken errichteten heute bereits für Baukredite Schuldbriefe. Alle Probleme gleichzeitig löst die „Erfindung“ der sog. „Sicherungsübereignung“. Nach der von Prof. RA Dr. Manfred Zobl, ehemaliger Chef des Rechtsdienstes der Zürcher Kantonbank, entwickelten Sicherungsübereignung, gibt der Pfandeigentümer im Anschluss an den üblichen Pfanderichtungsakt seine(n) Titel als Treugeber der kreditierenden Bank als Treuehmerin; letztere ist gehalten, im Exitfalle erhaltenen Schuldbriefe in Art, Vorgehen und Zwangsvollstreckungsverfahren angemessen in einen Verwertungserlös umzumünzen.

Die Übersicht:

### Hypotheken

- **Schuldbrief an 1. Pfandstelle (ca. 66 %)** im Grundpfandverhältnis und Schuldbrief an 2. und folgender Pfandstellen (ca. 34 %) im Faustpfandverhältnis, letztere mit Vormerkung „Nachrückungsrecht“ [1912 - 1987]  
Verzicht auf das „Nachrückungsrecht“, da selten von praktischer Bedeutung
- Errichtung des Schuldbriefes mit Sicherungsübereignung [1987 - ]  
Unikat der Innerschweiz (für schnelle Uebertragbarkeit: kein Abwarten

einer richterlichen Mitunterzeichnung, kein Abwarten der Schuldbriefzustellung, keine Notarkosten soweit Grundbuchamt nicht auf öffentlicher Beurkundung besteht [umstritten] etc.):

- Inhaber-Obligation mit Grundpfandverschreibung (Kapitalhypothek)

### Baukredite

- Grundpfandverschreibungen (Maximal-Hypothek), nach Bauabrechnung und Feststehen des Fremdfinanzierungsbedarfs Umwandlung in eine Hypothek (siehe oben) [1912 - 1987]
- Errichtung eines Schuldbriefes mit dem Quantitativ des mutmasslichen Fremdfinanzierungsbedarfs nach Bauvollendung und Verfaustpfändung des Titels, Konsolidierung nach Bauvollendung in eine Hypothek [1985 - 1990]  
Errichtung eines Schuldbriefes und Sicherungsübereignung [ab 90er Jahren]

### Betriebs- und andere Kredite bzw. feste Vorschüsse:

- Schuldbrief im Faustpfandverhältnis

Die *Sicherungsübereignung* deckt alle Bedürfnisse (mehrere Kreditarten [Grundpfand- und Faustpfandkredit], feste Vorschüsse, floatende Kreditbeträge, Amortisationen, Teilrückzahlungen usw.) ab und hat sich als die flexibelste und kostengünstigste Besicherungsmethode in der Schweiz etabliert.

### Ablösung / Schuldübernahme

Die Begriffe Ablösung und Schuldübernahme schaffen hin und wieder Ver-

Die Ablösung betrifft die Gläubigerseite und ist in folgenden Konstellationen denkbar:					
Gläubiger	Schuldner	Pfandeigentümer	Pfandobjekt	Käufer	Bemerkungen
Wechselt	bleibt	bleibt	bleibt	---	---
wechselt	wechselt	bleibt	bleibt	---	Drittpfandverh.
wechselt	wechselt	wechselt	---	√	Handänderung
Die Schuldübernahme beschlägt die Schuldnerseite und kann für folgende Fälle eingefangen werden:					
Gläubiger	Schuldner	Pfandeigentümer	Pfandobjekt	Käufer	Bemerkungen
Bleibt	wechselt	bleibt	bleibt	---	Drittpfandverh.
bleibt	wechselt	wechselt	---	√	Handänderung
bleibt	bleibt	wechselt	---	√	Bank lehnt Käufer als neuen Schuldner ab!

ständnis- oder Zuordnungsprobleme.

## **Zwangsverwertung**

### *Freihandverkauf im Zwangsverwertungsverfahren (Form)*

In der Praxis hat sich teilweise das Vorgehen der Verfügung des Betreibungs- bzw. Konkursamtes verbunden mit dem Rechtsmittelverzicht des Erwerbers als Verfügungsadressaten anstelle der öffentlichen Beurkundung des Rechtsgrundausweises als Form herausgebildet. Das Schweiz. Bundesgericht hat erstmals diese weitaus günstigere ausserbuchliche Eigentumsübertragung (keine Notarkosten) als zulässig anerkannt (BGE 128 III 104). Diese Traditionsform verbessert für den Grundpfandgläubiger in jenen Fällen die Dividende, wo der Pfanderlös die Kreditforderung nicht voll deckt (Pfandausfall-Fälle). Da sich diese Formwahl bei weitem noch nicht überall durchgesetzt hat, ist dem Hypothekargläubiger zu empfehlen, sich vorgängig mit der zuständigen Zwangsvollstreckungsbehörde über die Freihandverkaufsform abzusprechen.

## **Frequently Asked Questions (FAQ's)**

### *Grundpfandverschreibung / Titelausstellung?*

Die Grundpfandverschreibung ist ein titelloser Pfandrechteintrag im Grundbuch, über den als ein Eintragungsnachweis ein sog. „Auszug“ erstellt wird. – Weder muss dieser Auszug in den Titelsafe der Bank (er kann jederzeit nachbestellt werden), noch sind darin Änderungen nachzutragen oder bei einem Gläubigerwechsel ein Indossament anzubringen.

### *An wen ist der Schuldbrief bei einer Drittpfandbestellung zurückzugeben?*

Für die Bank bzw. die Notariate und Grundbuchämter stellt sich bei Drittpfandbestellungen immer wieder die Frage, an wen dieser nach Rückzahlung auszuhändigen ist. Nach Ansicht der Autoren empfiehlt sich folgendes kaskadenhaftes Vorgehen:

1. an den Einlieferer des Titels (oder dessen Rechtsnachfolger)
2. kann der Einlieferer nicht mehr festgestellt werden, an den Schuldner (und nicht an den Drittpfandbesteller, weil dieser sonst aus dem abstrakt verbrieften Titel eine Gläubigerstel-

lung geltend machen könnte) unter Zustimmung des Drittpfandbesteller (dieser im Innenverhältnis vielleicht nur eine einmalige Hingabe des Titels verabredet / der Schuldner könnte sonst abredewidrig einen neuen Kredit aufnehmen und falls er diesen nicht mehr bedienen kann, käme der Drittpfandbesteller zu Schaden)

3. Hinterlegung beim Einzelrichter im summarischen Verfahren zur Herausgabe an den Berechtigten (Prätendentenstreit von Schuldner und Drittpfandbesteller).

## **Terminator**

### *Neubeurteilung von altlastenverdächtigen Pfandobjekten*

Kontaktaufnahme mit Schuldner bzw. Pfandeigentümer und Ausarbeitung einer individuellen Strategie für eine Erhältlichmachung potentieller Sanierungskosten.

## **Veranstaltungen**

Bürgi Nägeli Rechtsanwälte ist auch dieses Jahr an der MIPIM vertreten:

### *MIPIM in Cannes*

*(14. – 17.03.2006, Riviera Espace, Stand: R 33.01, Exhibitor: Swiss Circle)*

Besuchen Sie uns: Gerne beantworten wir Ihre Fragen zum Schweizerischen Immobilienmarkt und zum Schweizerischen Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht.

## **Neue Dienstleistungen**

### *Bau-dd*

Unser Herr Martin F. Keel, Architekt ETH/SIA – MBA INSEAD, Schätzungs-experte, macht für Bauherren und Bank gerne während des Baus und bei Ablieferung des Werks in allen Fällen wo eine käuferseitige professionelle Baubegleitung fehlt, für Teil- und Schlusszahlungen bzw. Kaufpreiszahlung bautechnische Checks. Verlangen Sie unseren Prospekt *Bau-dd* mit Preisliste.

### *Immo-Check*

Bei Bestandesimmobilien, sei es als Verkaufsvorbereitung, sei es als Prüf- bzw. Schätzungsbericht für den Kauf, macht Herr Martin F. Keel gerne einen *Immo-*

*Check.* Gerne unterbreiten wir Ihnen eine Offerte.

*Schulung von Bankmitarbeitern:  
vom Kreditantrag bis zur Zwangsverwertung*

Unsere Spezialisten mit Notariats-, Grundbuch- und Konkursverwalter- bzw. Sanierungs- und Bank-Erfahrung stellen Ihnen gerne ein Kursprogramm für die individuelle Schulung Ihrer Mitarbeiter bzw. für ein Refreshing zusammen und unterbreiten Ihnen gerne ein Angebot. Das gleiche gilt natürlich für das Thema Grundpfandkredit und Altlasten.

## Impressum

### Hauptsitz

Bürgi Nägeli Rechtsanwälte  
Grossmünsterplatz 9  
8001 Zürich  
Tel. ++41 (0)44 / 268 40 00  
Fax ++41 (0)44 / 268 40 05  
e-mail [info@bnlawyers.ch](mailto:info@bnlawyers.ch)

### Niederlassungen

**Weitere Niederlassungen** in Basel, Bern,  
St. Gallen, Schlieren und Zug.

### Ihre Kontaktpartner bei Bürgi Nägeli Rechtsanwälte im Kompetenzzentrum

#### Hypothekenrecht:

RA Urs Bürgi, Inhaber des  
Zürch. Notar-, Grundbuch-  
und Konkursverwalter-  
Patentes  
[ubuergi@bnlawyers.ch](mailto:ubuergi@bnlawyers.ch)

RAin Franziska Veng-  
haus-Eisterer, LL.M.  
[fvenghaus@bnlawyers.ch](mailto:fvenghaus@bnlawyers.ch)

lic. iur. Gudrun Bürgi-  
Schneider  
[gbuergi@bnlawyers.ch](mailto:gbuergi@bnlawyers.ch)

## Disclaimer

Die im hypo folio enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und beziehen sich nicht auf konkrete Umstände individueller Personen oder Rechtsträger. Obwohl wir uns bemühen, genaue und aktuelle Informationen zur Verfügung zu stellen, besteht keine Gewähr dafür, dass das Wiedergegebene zum Zeitpunkt der Herausgabe oder in Zukunft noch zutreffend und richtig sein wird. Die Informationen von hypo folio sollten nicht ohne eingehende Untersuchung und eine professionelle Beratung als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage verwendet werden.