



Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Briefadresse: Postfach 2401, 8021 Zürich

Zürich, Im Dezember 2011

Telefon: 044 256 17 17  
Telefax: 044 261 97 81

An die Interessenten aus der Finanz-,  
Vorsorge- und Versicherungsbranche

## **Revision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts / Handhabung des Register-schuldbriefes**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 1. Januar 2012 tritt eine umfangreiche Teilrevision des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts in Kraft. Aufgrund der vermehrten Anfragen aus der Finanz-, Vorsorge- und Versicherungsbranche sollen mit diesem Schreiben samt Beilagen die wichtigsten Fragen beantwortet werden.

### Formvorschrift:

Gemäss dem neugefassten Art. 799 Abs. 2 ZGB bedarf das Rechtsgeschäft über die Errichtung eines Grundpfandrechts der öffentlichen Beurkundung. Somit werden auch Eigentümer-schuldbriefe von der Formvorschrift der öffentlichen Beurkundung erfasst.

### Einführung Register-Schuldbrief:

Mit der Teilrevision wird ein Register-Schuldbrief eingeführt, welcher neben den heute üblichen Papier-Schuldbrief tritt. Die bestehenden Papier-Schuldbriefe bleiben unverändert bestehen, eine Pflicht zur Umwandlung in einen Register-Schuldbrief besteht nicht. Im Gegensatz zum Papiersschuldbrief wird kein Wertpapier ausgestellt, sämtliche Verfügungen über den Register-Schuldbrief (z.B. Gläubigerwechsel, Verfaustpfändungen) erfolgen mittels Eintrag im Grundbuch.

### Erleichterte Umwandlung:

Schuldbriefe, welche vor dem 1. Januar 2012 errichtet wurden, können gemäss Art. 33b SchIT ZGB mittels schriftlicher Erklärung des Grundeigentümers und der am Schuldbrief berechtigten Person in einen Register-Schuldbrief umgewandelt werden. Diese erleichterte Formvorschrift gilt sowohl für Inhaberschuldbriefe wie auch für Namensschuldbriefe. Einzig entscheidend ist, dass der Schuldbrief vor dem Jahre 2012 errichtet wurde.

Von Massenumwandlungen seitens der Gläubiger ist grundsätzlich abzusehen. Sollten Sie von diesem Grundsatz abweichen wollen, bitten wir Sie um Kontaktaufnahme, damit ein vertretbares gemeinsames Vorgehen festgelegt werden kann.

Gläubigerwechsel:

Papier-Schuldbriefe werden wie bisher mittels Übergabe des Pfandtitels (bei Namensschuldbriefen zusätzlich mit Indossament) an einen neuen Gläubiger übertragen.

Die Übertragung eines Register-Schuldbriefs erfolgt durch Eintragung des neuen Gläubigers im Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers.

Im Übrigen verweisen wir auf die beiliegenden leicht angepassten Musterurkunden, welche durch eine Arbeitsgruppe des Projekts Terravis<sup>1</sup> ausgearbeitet wurden und auf deren Internetseite ebenfalls zur Verfügung stehen. Wir empfehlen Ihnen, sich auch periodisch unter [www.notariate.zh.ch](http://www.notariate.zh.ch) sowie [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch) über aktuelle Entwicklungen zu informieren. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der E-Mail-Adresse [sachenrechtsrevision@notariate.zh.ch](mailto:sachenrechtsrevision@notariate.zh.ch) zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

NOTARIATSINSPEKTORAT  
DES KANTONS ZÜRICH

Beilagen:

- Muster Pfandvertrag über die Errichtung eines Registerschuldbriefes
- Muster Pfandvertrag über die Erhöhung eines Registerschuldbriefes
- Muster erleichterte Umwandlung eines Papier- in einen Register-Schuldbrief
- Muster Erklärung betr. Gläubigerwechsel

---

<sup>1</sup> [www.terravis.ch](http://www.terravis.ch).