



P.P. CH-3003 Bern, BJ

A-Post

An die

kantonalen Grundbuchinspektorate und
Grundbuchämter der Kantone
UR, OW, NW, GL, ZG, BS, SH, AI, GE, JU

Referenz/Aktenzeichen:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: SCH

Bern, 28. Juni 2007

Wegleitung zur grundbuchlichen Behandlung von Trustgeschäften

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 1. Juli 2007 wird - zusammen mit Anpassungen des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht (IPRG) und des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) - das Haager Übereinkommen über das auf Trusts anzuwendende Recht und über ihre Anerkennung (Haager Trust-Übereinkommen) in Kraft treten.

Aus diesem Anlass hat das eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht zusammen mit dem Fachbereich Internationales Privatrecht (beide Bundesamt für Justiz) sowie einer Untergruppe der Fachkommission im Bereich der Oberaufsicht über das Grundbuch eine Wegleitung zur grundbuchlichen Behandlung von Trustgeschäften erarbeitet.

Diese Wegleitung enthält lediglich Hinweise und Empfehlungen für die grundbuchliche Behandlung der wichtigsten trustrechtlichen Vorgänge. Sie entbindet die Grundbuchämter nicht von einer eigenverantwortlichen Prüfung und Beurteilung der angemeldeten Geschäfte.

Sie befasst sich nur mit dem Eigentum an Grundstücken, gilt jedoch sinngemäss auch für beschränkte dingliche Rechte.

I. Einleitung

Der Trust, der sich von seiner rechtlichen Struktur her zwischen Treuhandverhältnis und Stiftung einordnen lässt, ist hauptsächlich in Staaten angelsächsischer Rechtstradition verbreitet. Der Begriff bezeichnet ein Rechtsverhältnis, bei dem bestimmte Vermögenswerte treuhänderisch auf eine oder mehrere Personen (*trustees*) übertragen werden, welche diese zu verwalten und für einen vom Treugeber (*settlor*) vorgegebenen Zweck zu verwenden

haben. Letzterer kann allgemeiner Natur sein oder die Begünstigung bestimmter Personen (*beneficiaries*) beinhalten. Der Settlor hat auch die Möglichkeit, sich selber zu begünstigen, und kann sich das Recht vorbehalten, den Trust zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufzulösen. Der Trust kann entweder durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden oder durch eine Verfügung von Todes wegen errichtet werden. Er hat keine Rechtspersönlichkeit. Der Trustee ist fiduziarischer Volleigentümer des Trustvermögens, das ein von seinem persönlichen Vermögen getrenntes Sondervermögen darstellt.

Ist Trustvermögen auf den Namen des Trustees im Grundbuch eingetragen, kann gestützt auf den neuen Artikel 149d IPRG mittels einer Anmerkung auf das Bestehen eines Trustverhältnisses hingewiesen werden. Dieses kann gutgläubigen Dritten nur entgegengehalten werden, wenn es angemerkt ist.

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) bleiben auch auf Trustverhältnisse uneingeschränkt anwendbar. Geschäfte, welche nicht ausschliesslich betrieblich genutzte Grundstücke (sog. Betriebsstätten-Grundstücke) betreffen, sollten in der Regel an die zuständige kantonale Lex-Bewilligungsbehörde verwiesen werden.

Fundstellen:

- Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2006 über die Genehmigung und Umsetzung des Haager Übereinkommens über das auf Trusts anzuwendende Recht und über ihre Anerkennung: AS 2007 2849
- Deutsche Übersetzung des Übereinkommens: AS 2007 2855
- Botschaft: BBI 2006 551

Literatur:

- Peter Max Gutzwiller, Schweizerisches Internationales Trustrecht, Helbing Lichtenhahn Basel, 2007
- Nedim Peter Vogt, Trusts, im Basler Kommentar IPRG, S. 1137 ff.
- Thomas M. Mayer, Das Haager Trust-Übereinkommen; Auswirkungen und Vorteile einer Ratifikation aus rechtlicher Sicht: AJP 2004 S. 156 ff.
- Thomas M. Mayer Die Schweiz und das Haager Trust-Übereinkommen, in "Der Schweizer Treuhänder" 2006/9, S. 676 ff.
- Thomas M. Mayer, Der Trust und das auf ihn anwendbare Recht aus Schweizer Sicht, in "Recht" 2007, Heft 2, S. 64 ff.

II. Grundbuchanmeldung und einzureichende Belege

1. Übertragung eines Grundstücks auf einen Trust bei dessen Errichtung:

a) Allgemeines

- Die Errichtung des Trusts untersteht dem vom Haager Trust-Übereinkommen bezeichneten anwendbaren Recht (sog. Truststatut). Dieses gilt, anders als das Übereinkommen selber, nicht nur für schriftlich nachweisbare Trusts (Art. 149a IPRG).
- Es handelt sich um einen einseitigen Widmungsakt (nicht um einen Vertrag zwischen Settlor und Trustee).
- Die Vermögenswerte müssen einzeln übertragen werden (keine Universalsukzession).
- Die Grundbucheintragung ist konstitutiv (kein ausserbuchlicher Eigentumsübergang).

Verpflichtungsgeschäft für die Grundstücksübertragung ist der (einseitige) Widmungsakt (welcher dem ausländischen Recht untersteht),

Verfügungsgeschäft ist die Grundbuchanmeldung (die i.d.R. durch den Settlor mit Zustimmung des Trustees erfolgt). Es gelten die Artikel 11 ff. der Verordnung betreffend das Grundbuch (GBV).

b) *Errichtung durch Rechtsgeschäft unter Lebenden*

Bei *lebzeitiger* Errichtung eines Trusts muss der Settlor als Beleg eine notarielle Feststellungsurkunde einer schweizerischen Urkundsperson (Zuständigkeit: ganze Schweiz) beibringen, wonach

- der Trust formgültig (nach ausländischem Recht) errichtet wurde¹;
 - die Person, auf welche das Grundstück übertragen werden soll, als Trustee eingesetzt wurde;
 - das auf den Trustee zu übertragende Grundstück dem Trustvermögen gewidmet ist.
- Ist der Widmungsakt in einer Urkunde verkörpert, so muss diese der Grundbuchanmeldung nicht beigelegt werden.

c) *Errichtung durch Verfügung von Todes wegen*

Bei Errichtung des Trusts *durch Verfügung von Todes wegen* bestimmt das anwendbare Erbrecht, ob das Grundstück direkt auf den Trustee oder zuerst auf einen Zwischenberechtigten (*personal representative*), z.B. einen Erbschaftsverwalter (*administrator*) oder einen Willensvollstrecker (*executor*) übergeht (mit der Verpflichtung der Herausgabe des Trustguts an den Trustee).

Das ausländische Erbfolgezeugnis (Erbbescheinigung, Erbausweis) genügt als Rechtsgrundausweis, wenn sich daraus (auch) der Übergang auf den Trustee ergibt.

Ergibt sich der Übergang auf den Trustee nicht aus dem Erbfolgezeugnis (was dem Normalfall entsprechen dürfte), so sind dem Grundbuchamt zudem die Urkunden gemäss der Wegleitung des Bundesamts für Justiz "Ausländische Erbfolgezeugnisse als Ausweis für Eintragungen im schweizerischen Grundbuch" von November 2001 (abrufbar unter www.bj.admin.ch) vorzulegen.

2. Anmerkung des Trustverhältnisses

Der Settlor kann bei der Errichtung des Trusts die Anmerkung des Trustverhältnisses verlangen, oder er kann es dem Trustee überlassen, die Anmerkung zu einem späteren Zeitpunkt zu erwirken.

Falls es das Truststatut vorsieht, können auch Beneficiaries oder andere Personen die Anmerkung verlangen, aber nur mit Zustimmung des Trustees oder gestützt auf ein Gerichtsurteil.

Die Anmerkung bewirkt keine Verfügungsbeschränkung des Trustees (dieser ist fiduziarischer Volleigentümer), sondern sie hat den Zweck, den guten Glauben von Dritterwerbenden zu zerstören und die Beneficiaries zu schützen (die Durchsetzung des Aussonderungs- und des Herausgabe- bzw. Rückführungsanspruchs gegenüber gutgläubigen Dritten setzt zwingend die Anmerkung voraus). Die Anmerkung bewirkt auch, dass die im anglo-amerikanischen Trustrecht vorgesehene Aussonderung des Trustvermögens in der Zwangsvollstreckung gegen den Trustee auch gegenüber denjeni-

¹ Falls die formgültige Errichtung des Trusts die Eigentumsübertragung an den Trustee voraussetzt, genügt die Feststellung, dass ein formgültiger Widmungsakt vorliegt.

gen Gläubigern Bestand hat, denen die Zugehörigkeit des Grundstücks zu einem Trust nicht bekannt war.

Die Anmerkung erfolgt mit dem Stichwort: "*Gehört zu einem Trustvermögen, Beleg ...*".

3. Löschung der Anmerkung

Für die Löschung der Anmerkung ist entweder ein Gerichtsurteil oder eine notarielle Feststellungsurkunde einer schweizerischen Urkundsperson erforderlich, wonach der Trustee gemäss dem Truststatut im konkreten Fall zur Löschung befugt ist (was den Nachweis einschliesst, dass gegebenenfalls notwendige Zustimmungen - namentlich der Beneficiaries, einer vom Settlor zur Löschung ermächtigten Personen oder einer Aufsichtsbehörde - vorliegen).

Fehlen die nötigen Zustimmungen, kann die Löschung nur vom Richter angeordnet werden.

4. Veräusserung eines Grundstücks aus dem Trustvermögen und Erwerb eines Grundstücks für das Trustvermögen durch den Trustee

Die Übertragung erfolgt durch öffentlich beurkundeten Vertrag (Verpflichtungsgeschäft).

Verfügungsgeschäft ist die Grundbuchanmeldung; der Grundbucheintrag ist konstitutiv.

Das Grundstück geht auch bei pflichtwidriger Veräusserung auf den Erwerber über. Der Schutz des Erwerbers vor allfälligen Rückübertragungsansprüchen nach dem hierfür massgebenden Recht hängt davon ab, ob im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs die Anmerkung der Zugehörigkeit des Grundstücks zum Trustvermögen bestanden hat oder nicht. Bestand keine Anmerkung, ist der gutgläubige Erwerber vor solchen Ansprüchen geschützt.

Das Grundbuchamt muss sich, wenn nicht beantragt, nicht um die Löschung der Anmerkung kümmern.

5. Übertragung von Grundstücken aus dem Trustvermögen auf Beneficiaries

Falls die Übertragung in Erfüllung von Ansprüchen der Beneficiaries aus dem Widmungsakt erfolgt, stellt dieser das Verpflichtungsgeschäft dar. Der Trustee muss mit der Grundbuchanmeldung (Verfügungsgeschäft) eine notarielle Feststellungsurkunde einer schweizerischen Urkundsperson beibringen, wonach

- das zu übertragende Grundstück zum Vermögen eines formgültig errichteten Trusts gehört (sofern sich dies nicht bereits aus der Anmerkung ergibt);
- nach dem Truststatut ein Anspruch des oder der Beneficiaries auf Übertragung des Grundstücks besteht;
- nach dem Truststatut allenfalls erforderliche Zustimmungen vorliegen.

Bestimmt das Truststatut nichts anderes, erwerben mehrere Beneficiaries das Grundstück zu Miteigentum. (Der Erwerb zu Gesamteigentum setzt voraus, dass er zu einem gemeinsamen Zweck - im Rahmen einer einfachen Gesellschaft - erfolgt.)

Der Grundbucheintrag ist konstitutiv.

Mit dem Ausscheiden des Grundstücks aus dem Trustvermögen wird die Anmerkung grundsätzlich gegenstandslos und der Trustee kann die Löschung beantragen. In klaren Fällen kann sie das Grundbuchamt auch von Amtes wegen vornehmen.

6. Trusteewechsel (Rücktritt/Abberufung/Tod)

- a) Eine *Mehrheit von Trustees* wird hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse der einfachen Gesellschaft (mit Fortsetzungsvereinbarung) gleichgestellt. Es besteht Gesamteigentum am Trustvermögen. Beim Ausscheiden eines Trustees tritt Akkreszenz ein.
- b) Wurde *nur ein Trustee* eingesetzt, tritt dieser zurück und wurde im Widmungsakt ein Ersatz-Trustee bestimmt, so stellt der Widmungsakt den Rechtsgrundausweis für den Übergang des Grundstücks auf den neuen Trustee dar. Eine notarielle Feststellungsurkunde einer schweizerischen Urkundsperson muss bestätigen, dass das zu übertragende Grundstück zum Vermögen eines formgültig errichteten Trusts gehört (sofern sich dies nicht bereits aus einer Anmerkung ergibt), der bisherige Trustee ausgeschieden und der neue berechtigt ist, das Grundstück zu übernehmen. Die Grundbuchanmeldung erfolgt durch den bisherigen Trustee. Unterlässt er die Anmeldung, muss sich der neue Trustee das Eigentum gerichtlich zusprechen lassen. Dann kann er die Grundbuchanmeldung selber vornehmen. Ausländische Urteile werden nur anerkannt, soweit sie den bisherigen Trustee zur Übertragung des Grundstücks verpflichten. In einem solchen Fall kann nur der schweizerische Richter am Ort des Grundstücks als Ersatz für die Willenserklärung des Verpflichteten das Eigentum direkt auf den Berechtigten übertragen.
- c) Wurde im Widmungsakt *kein* Ersatz-Trustee bestimmt, so ist die Ernennung eines solchen durch die nach Truststatut zuständige Person oder Behörde erforderlich. Wenn ihm zugleich das Eigentum am Trustvermögen zugesprochen wird, kann er die Grundbuchanmeldung selber vornehmen.
- d) *Stirbt* der Trustee, bestimmt das anwendbare Erbrecht, inwieweit das Trustvermögen auf die Erben oder einen Zwischenberechtigten (*personal representative*) übergeht, und das Truststatut, inwieweit die betreffende Person verpflichtet ist, das Treugut an den im Widmungsakt oder von der zuständigen Person oder Behörde bestimmten Nachfolgetrustee weiterzugeben.

Das ausländische Erbfolgezeugnis (Erbbescheinigung, Erbausweis) genügt als Rechtsgrundausweis, wenn sich daraus (auch) der Übergang auf den Nachfolgetrustee ergibt.

Ergibt sich der Übergang auf den neuen Trustee nicht aus dem Erbfolgezeugnis, ist zusätzlich eine notarielle Feststellungsurkunde einer schweizerischen Urkundsperson erforderlich, wonach

- das zu übertragende Grundstück zum Vermögen eines formgültig errichteten Trusts gehört (sofern sich dies nicht bereits aus einer Anmerkung ergibt);
- die Person, auf welche das Grundstück übertragen werden soll, als neuer Trustee eingesetzt wurde;
- dem Personal representative oder den Erben das Verfügungsrecht über das Trustvermögen zusteht und er oder sie der Übertragung des Grundstücks auf den Trustee zustimmen.

Die Grundbuchanmeldung erfolgt durch die Erben bzw. den Personal representative. Nehmen sie die Anmeldung nicht vor, muss sich der Nachfolgetrustee das Eigentum am Trustvermögen gerichtlich zusprechen lassen. Das Truststatut kann vorsehen, dass auch die Beneficiaries oder andere Personen auf Übertragung des Eigentums an den neuen Trustee klagen können.

7. Auflösung des Trusts

Bei Auflösung des Trusts geht das Trustvermögen auf die Endbegünstigten (ev. den Settlor selber) über. Es handelt sich um einen Sonderfall von Ziff. 5 mit dem einzigen Unterschied, dass hier sämtliche Grundstücke übertragen werden. Die notarielle Feststellungsurkunde muss den Anspruch der Endbegünstigten bestätigen und ansonsten den gleichen Inhalt aufweisen.

Da mit der Auflösung des Trusts keine Grundstücke mehr zum Trustvermögen gehören können, kann das Grundbuchamt Anmerkungen in der Regel auch ohne ausdrücklichen Antrag von Amtes wegen löschen.

Freundliche Grüsse

EIDGENÖSSISCHES AMT FÜR GRUNDBUCH- UND BODENRECHT

Christina Schmid-Tschirren
Vorsteherin

P.S. (die italienische Fassung dieser Wegleitung folgt)