

# Immobilien Fragen und Antworten

## Miteigentumsanteile an Grundstücken

### Welche Bauteile sind Sonderrecht?

- Jeder Miteigentümer gegenüber einem Nichtmiteigentümer, der einen Anteil erwirbt, ein gesetzliches Vorkaufsrecht hat (kurz: Miteigentum+ Sonderrecht = **Stockwerkeigentum**) Die gemeinschaftliche Teile, die allen zugänglich sind und von allen genutzt werden können (Beispiele: Land, Treppenhaus, Dach, Fassaden). Die Bauteile, die Gegenstand des **Sonderrechts** bilden (Beispiele: Wohnungen, Bastelräume). Aus dieser Abgrenzung ergibt sich der dingliche Inhalt des Stockwerkeigentums.
- Was Sonderrecht sein kann, bestimmt das Gesetz wie folgt: Einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken, mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sind, aber getrennt Nebenräume umfassen können.

### Was kann nicht zu Sonderrecht erklärt werden, sondern als Nutzungsrecht?

#### Zu Sonderrecht kann nicht erklärt werden:

- Der Boden der Liegenschaft und das Baurecht, kraft dessen Gegebenfalls das Gebäude erstellt wird.
- Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder äusserer Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (Balkone).
- Die Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen.

### Was ist eine Dienstbarkeit?

- Ein Grundstück kann zum Vorteil eines anderen Grundstückes oder Person in der Weise belasten werden, dass sich sein Eigentümer bestimmte Eingriffe gefallen lassen muss oder sein Eigentumsrecht nach gewissen Richtungen nicht ausüben darf. Inhalt einer Dienstbarkeit kann somit immer nur ein Dulden oder Unterlassen sein.

### Was für Dienstbarkeit gibt es?

- Näherbaurechten, Grenzbaurechten, Fusswegrechten steht das Recht dagegen einer bestimmten Person zu, liegt eine Personaldienstbarkeit vor.

### Wann wird eine öffentlich Beurteilung bei Dienstbarkeit verlangt?

- Bei der unentgeltlichen Einräumung?

- Wenn die Dienstbarkeit gesetzlich Eigentumsbeschränkungen abändert oder aufhebt.
- Für die Begründung von Wohn- und Nutznießungsrechten in Verbindung und des selbständigen und dauernden Baurechtes.

### **Was sind Grundlasten?**

- Durch die Grundlast wird der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes zu einer Leistung an eine bestimmte Person oder an den Eigentümer eines bestimmten Grundstückes verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet.

### **Was ist eine Grundlast?**

- Mit der öffentlichen Beurkundung des Vertrages und der Eintragung im Grundbuch.

### **Was ist ein Pfandhaft?**

- Das eine Forderung durch Belastung eines Grundstückes gesichert wird.

### **Arten von Grundpfandrechten?**

- Schuldbrief, Grundpfandverschreibung, Gült.

### **Was gibt Auskunft über die Pfandsicherheit?**

- Pfandsumme und der Zinsfuss geben Auskunft über die Pfandsicherheit. Gläubiger und Schuldner sind berechtigt, über Schuldbetrag und Konditionen anderer Vereinbarungen zu treffen.

### **Was ist ein Gesamtpfand?**

- Bei der Verpfändung von mehreren Grundstücken spricht man von Gesamtpfand.

### **Was ist ein Bauhandwerkerpfandrecht?**

- Das Gesetz erlaubt dem Unternehmer und Handwerker, die Material und Arbeit oder nur Arbeit für eine Neu- oder Umbaute geliefert haben, ihre Forderung im Grundbuch eintragen zu lassen.

### **Was bewirkt das Bauhandwerkpfandrecht?**

- Im Grundbuch vorgemerkt und Bewirkt so eine Datum- und Rangsisicherung gegenüber später angemeldeten Rechten.

### **Was ist ein Grundbuch?**

- Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, welches über die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse an Grundstücken Auskunft gibt Es bildet die Grundlage für alle rechtlichen Veränderungen an Grundstücken.

### **Was ist das Tagebuch (Grundbuch)?**

- Im Tagebuch werden alle Anträge auf Änderung im Grundbuch (Anmeldung) in chronologischer Reihenfolge unverzüglich nach ihrem Eingang registriert. Das Datum im Tagebuch ist anschliessend massgebend für den Eintrag im Hauptbuch.

### **Was ist das Hauptbuch?**

- Das Hauptbuch stellt das eigentliche Grundbuch im Volksmunde dar. Es besteht in Buchform oder Form von losen Blättern.

### **Was sehen Sie bei den Grundbuchpläne?**

- Wo die Vermessung durchgeführt ist, da findet das Grundbuch seine Ergänzung in den Plänen, die eine geometrische Darstellung der Grundstücke enthalten und zur Bestimmung ihrer Lage und Grenzen massgebend sind.

### **Was ist die Liegenschaftsbeschreibung?**

- Sie gibt Auskunft über die Lage, den Flächeninhalt, die Kulturart, die Bauten, angemerkte öffentlich- rechtliche Eigentumsbeschränkungen und andere rechtliche Verhältnisse.

### **Bitte definieren sie die Eintragungen im engeren Sinne?**

- Eigentumsverhältnisse
- Dienstbarkeiten
- Grundlasten und
- Pfandrechte

### **Was ist eine Vormerkung?**

- Die Vormerkungen zählen nicht zu den dinglichen Rechten, wirken sich aber dadurch aus, als sie gegenüber jedem späteren Erwerber eines dinglichen Rechtes durchgesetzt werden können.

### **Was für Vormerkungen geben es?**

Sie werden in folgenden Kategorien eingeteilt:

- Vormerkungen von persönlichen Rechten
- Verfügungsbeschränkungen
- Vorläufige Eintragungen

### **Was ist ein Persönliches Recht?**

Das Gesetz gibt Auskunft, welche Arten von persönlichen Rechten im Grundbuch vorgemerkt werden dürfen.

## Was für Persönliche Rechte gibt es?

- Gewinnanteilsrecht
- Ausschluss der Aufhebung des Miteigentums
- Abänderung oder Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsrechte bei Miteigentum und Baurecht
- Vereinbarung eines Vorkaufsrechtes beim Stockwerkeigentum
- Einsprachrecht beim Stockwerkeigentum
- Vorkaufs-, Kaufs-, und Rückkaufsrecht
- Heimfallvereinbarung beim Baurecht
- Nachrückungsrecht
- Rückfallsrecht bei Schenkungen
- Miete und Pacht
- Mitgliedschaft an einer Genossenschaft
- Vorkaufsrecht für landwirtschaftliche Grundstücke

## Was ist eine vorläufige Eintragung?

- Eine vorläufige Eintragung eines Rechtes ist möglich:  
Zur Sicherung eines behaupteten dinglichen Rechts z.b.: jemand behauptet, ihm stehe ein Fusswegrecht als Dienstbarkeit zu.

## Definieren Sie Anmerkung?

- Die Anmerkungen dienen einzig der Information über bestehende Rechtsverhältnisse, die auch ohne Anmerkung im Grundbuch bestehen können.

## Was könnte als Anmerkung eingetragen sein? (Grundbuch)

- Allgemeine Hinweise auf besondere Rechtsverhältnisse, z.b. Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, Belastungsgrenze bei landwirtschaftlichen Liegenschaften, die subjektiv- dingliche Verbindung mit einem anderen Grundstück.
- Baubeginn
- Auszahlung von Vorsorgegeldern im Rahmen des Wohneigentumsförderungsgesetzes

## Auf was können Bemerkungen hinweisen?

Sie können Hinweisen auf

- Pfandänderungen
- Mitverpfändete
- Änderungen der Zins- und Zahlungsbestimmung
- Rangänderungen
- Erhöhungen der Schuld- und Pfandsumme
- Vorgansänderungen
- Gläubigerregistervermerke
- Vor- und Nachstellungen zu anderen Rechten

### **Was für eine Wirkung haben Bemerkungen?**

- Sie haben wie die Anmerkungen keine dingliche Wirkung, sondern geben näherer Informationen zu den Grundpfandeinträgen.

### **Was für gebühren müssen bezahlt werden bei Kauf oder Verkauf, von Haus oder Land?**

- Notariatsgebühren
- Grundbuchgebühren
- Handänderungssteuern
- Grundstückgewinnsteuern
- 1/2 Käufer
- 1/2 Verkäufer

### **Wie hoch kann eine Grundstückgewinnsteuer anfallen?**

- Je nach Höhe des Gewinnes und Besitzdauer des Grundstückes bis ca. 60 % des Gewinnes. Bei besonderen Konstellationen kann der Kauf auch Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie bei Land- und fortwirtschaftliche Grundstücken eine ergänzende Vermögensbesteuerung auslösen.

### **Was wird bei der Kreditwürdigkeit beurteilt?**

- Berufliche Ausbildung
- Vertrauenswürdigkeit
- Lebensstil
- Zuverlässigkeit
- Etc.

### **Was wird bei der Kreditfähigkeit beurteilt?**

- Finanzielle Tragbarkeit der zukünftigen Lasten
- Berufliches Entwicklungspotential in finanzieller Hinsicht
- Anwartschaften, Erbschaften, Schenkungen etc.

### **Was für Unterlagen braucht der Finanzinstitut für die Beurteilung?**

- Finanzierungsplan
- ZEK- Auskunft
- Steuerzahlen
- Betreibungsregisterauskunft
- Informationen bei Banken oder Auskunfteien
- Nachweis über die Vermögens- und Einkommensverhältnisse
- Geschäftsabschlüsse bei juristischen Personen

### **Was braucht es für Unterlagen für die Bewertung Festlegung des Belehnungswertes?**

Grundlagen für die Schätzung eines Grundstückes können bilden:

- Grundbuchauszug
- Pläne, Situations-, Grundbuch-, Zonenplan
- Schätzungsanzeige der kantonalen Gebäudeversicherung
- Baubewilligung
- Mietverzeichnis
- Erwerbsvertrag
- Kostenvoranschlag des Architekten
- Baupläne
- Besichtigung des Objektes
- Amtliche Schätzung
- Schätzungsgutachten einer Drittperson

### **Was ist der Verkehrswert?**

- Aktueller Marktwert. Mutmasslicher Verkaufswert eines Grundstückes

### **Was ist der Realwert?** (auch Bau und Landwert genannt)

- Zeitbauwert des Gebäudes (Kubikinhalt x Neuwert pro m<sup>3</sup>) abzüglich Altersentwertung + Verkehrswert des Landes

### **Was ist der Ertragswert?**

- Kapital, das aus dem Ertrag des Grundstückes dauernd verzinst werden kann.

### **Was passiert mit dem Konkursprivileg der Vorsorgegelder wenn sie verpfändet sind oder bezahlt?**

- Konkursprivileg fällt weg sobald verpfändet oder bezahlt wird.

### **Was ist der Direkt Besitz von Immobilien?**

- Eigenheime (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser)
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen im In- und Ausland
- Rendite Objekte als Vermögensanlage
- Gewerbliche und industrielle Bauten (Betriebsstätten)
- Mischformen
- Merkmale: Der Anleger ist als Eigentümer der Liegenschaft im Grundbuch eingetragen.

### **Was ist der Indirekte Besitz von Immobilien?**

- Immobilienfonds
- Beteiligungen an Immobiliengesellschaften
- Pensionskassen
- Anteilscheine an Mieter- Baugenossenschaften
- Time- Sharing

- Merkmale: Der Anleger ist nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Er partizipiert in irgendeiner Weise an einer Körperschaft, welche ihrerseits Immobilien besitzt.