

Ratgeber Nr. 8

Der wichtige Blick ins Grundbuch

Vor dem Hauskauf verschafft ein Blick ins Grundbuch Klarheit über die Eigentumsverhältnisse sowie die Rechte, Lasten und Pflichten, die mit dem Erwerb des Grundstücks verbunden sind.



Angehende Immobilienbesitzer tun gut daran, wenn sie vor der Vertragsunterzeichnung im Grundbuch nachlesen, welche Rechte und Lasten mit dem Grundstück verbunden sind.

Angehende Immobilienbesitzer tun gut daran, wenn sie vor der Vertragsunterzeichnung im Grundbuch nachlesen, welche Rechte und Lasten mit dem Grundstück verbunden sind, auf dem das Wohnobjekt steht oder zu stehen kommen soll. Mit Interessensnachweis sind die detaillierten Informationen auf dem zuständigen Grundbuchamt als kostenpflichtiger Grundbuchauszug erhältlich.

Im Grundbuch sind unter anderem die Wegrechte festgehalten.

Pflichten, Lasten und Rechte



Zentrales Element des Grundbuchs ist das Hauptbuch. Es enthält die Grundstücksbeschreibung mit allen Angaben zur Fläche und allfällig bereits vorhandenen Gebäuden, führt Eigentümer und Erwerbsdatum auf und gibt Auskunft über Spezialregelungen und Mietverträge. Weiter umfasst es Pläne und Auflagen der Baupolizei und informiert über Dienstbarkeiten wie bauliche Ausführungsvorschriften, Wegrechte oder Nutznießung sowie Grundlasten und Pfandrechte. Gerade den Dienstbarkeiten und

Grundpfandrechten ist grosse Bedeutung beizumessen, schliesslich erwerben die Käufer das Grundstück automatisch mit den im Grundbuch eingetragenen Lasten und Rechten. Beim Kauf eines Grundstücks bzw. einer Immobilie zu beachten ist, dass der Eigentumswechsel nicht mit der Vertragsunterzeichnung, sondern erst mit dem Eintrag im Grundbuch erfolgt.

Vor Vertragsunterzeichnung studieren

Neben dem Hauptbuch liefern das Tagebuch, Belege, die Grundstückbeschreibung und auf amtlicher Vermessung beruhenden Pläne – die auch den genauen Grenzverlauf festhalten – alle das Grundstück betreffenden Auskünfte. Anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags liest – zumindest im Kanton Bern – der Notar auch den Grundbucheintrag vor und macht grundsätzlich auf die rechtlichen Konsequenzen aufmerksam. «Ein späterer Einwand, den Grundbucheintrag nicht gekannt zu haben, wird somit ausgeschlossen», erklärt Lukas Manuel Herren von Chèvre, Rutsch & Herren, Notariat und Verwaltungen, in Bern. Die Käufer seien aber gut beraten, die Grundbucheintragen bereits vor der Unterzeichnung des Vertrags genau zu studieren.

Expertenbeizug kann hilfreich sein

Die Eintragungen im Grundbuch sind unterschiedlich komplex. Während ein Wegrecht auch für den Laien noch relativ einfach zu verstehen sei, werde es beim Baurecht oder bei Regelungen rund um das Stockwerkeigentum schon wesentlich komplizierter, sagt Herren. In diesen Fällen ist für Laien der Beizug eines Experten unter Umständen sinnvoll; auch der beurkundende Notar selbst (als neutrale Person) kann weitergehende Auskunft erteilen.

Von Kantonen geführt

Der Inhalt aller Eintragungen im Grundbuch und die sich daraus ergebenden Wirkungen sind gesamtschweizerisch geregelt. Geführt werden die Grundbücher hingegen von den Kantonen unter Oberaufsicht des Bundesamts für Justiz. Sie bestimmen die Anzahl der Grundbuchkreise und die Organisation auf ihrem Gebiet. Ein zentrales Grundbuch existiert also nicht.