

Teil 1: Der Grundbuchauszug – eine Übersicht



Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in welchem alle wichtigen Einzelheiten zu einem Grundstück sowie die damit verbundenen dinglichen Rechte aufgeführt werden. Jedem Grundstück wird eine Grundbuchnummer zugeteilt, um die Rechte und Lasten sowie die Eigentumsverhältnisse abzubilden.

Die Bestandteile des Grundbuchauszuges:

- Grundstückbeschreibung (Bspw. Fläche, Gemeinde)
- Dominierte Grundstücke (zugehörige Grundstücke)
- Amtliche Bewertung (Steuerwert)
- Eigentum (Bspw. Alleineigentum, Gesamteigentum und Name des Eigentümers)
- Anmerkungen (Bspw. Reglement bei Stockwerkeigentum)
- Dienstbarkeiten (Rechte/Lasten, welche auf dem Grundstück vermerkt sind)
- Grundlasten (Verpflichtende Leistung mit Haftung Grundstück)
- Vormerkungen (Bspw. Vorkaufsrecht)
- Pfandrechte (Höhe der Schuldbriefe und Gläubiger)
- Hängige Geschäfte (Geschäfte, welche noch nicht eingetragen sind)
- ÖREB-Kataster (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen)

Wieso werden Grundstücke im Grundbuch eingetragen?

Der Eintrag schafft Transparenz über die Rechtsverhältnisse und bietet, aufgrund der Beweiskraft, Sicherheit für die an einem Rechtsgeschäft beteiligten Parteien. Was eingetragen wird, ist verpflichtend - auch für einen Rechtsnachfolger. Meist sind wertbeeinflussende Faktoren in Form einer Dienstbarkeit ersichtlich.

Die wichtigsten Dienstbarkeiten sind:

- Wohnrecht: Das Recht, die Liegenschaft zu bewohnen.
- Nutzniessung: Das Recht auf den Besitz, den Gebrauch und die Nutzung einer Liegenschaft.
- Vorkaufsrecht: Das Recht (limitiert oder unlimitiert), die Liegenschaft vor Dritten zu erwerben.
- Wegrecht: Das Recht, eine Strasse oder einen Weg, welcher über ein fremdes Grundstück führt, zu überfahren oder zu Fuss zu überqueren.
- Näherbaurecht: Grenzabstände können verkleinert werden.
- Baurecht: Der Boden gehört Eigentümer A und die Liegenschaft Eigentümer B.

Weiterführende Erklärungen zu den einzelnen Faktoren finden Sie in den kommenden Wochen wiederum an dieser Stelle.

Haben Sie Fragen?

Kontaktieren Sie uns.

Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)