

Grundstückverkehr

Für Rechtsgeschäfte wie Kauf, Tausch, Schenkung, Abtretungen auf Rechnung künftiger Erbschaft (Erbvorbezug), Pfandrechte, Wohnrecht, Nutzniessung, selbständige und dauernde Baurechte, Begründungen von Stockwerkeigentum, limitierte Vorkaufsrechte, Kaufrechte, Rückkaufsrechte, Kauf- und Werkverträge sowie weitere Grundbuchgeschäfte schreiben das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) und das Schweizerische Obligationenrecht (OR) die öffentliche Beurkundung vor.

Wir beraten Sie im Bereich des Grundstückverkehrs umfassend und erläutern Ihnen die rechtliche Bedeutung und die Folgen verschiedener Vertragstypen und Vorgehensvarianten, damit anhand der Vor- und Nachteile der möglichen Rechtsgeschäfte das für Sie zweckmässigste Vorgehen gefunden werden kann.

Wir beschaffen die für den Vertragsabschluss und die Vertragsabwicklung notwendigen Unterlagen wie Grundbuchauszüge, Dienstbarkeitswortlaute, Reglemente, Situationspläne usw. und erläutern Ihnen die daraus hervorgehenden Informationen sowie ihre rechtliche Bedeutung.

Wir treffen die notwendigen Vorabklärungen bei Behörden, holen allfällig erforderliche Bewilligungen und Zustimmungen öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Natur ein und übernehmen für Sie den Schriftverkehr mit den beteiligten Personen bzw. zuständigen Stellen. Je nach Vertragswert ist die Sicherstellung der gegenseitigen Vertragserfüllung ein zentraler Vertragspunkt.

Im Bereich des Steuer- und Abgabenrechts erteilen wir Auskunft über aus dem Vertrag voraussichtlich anfallende Steuern und Abgaben und erläutern die gesetzlichen Veranlagungsverfahren wie z.B. im Bereich der Grundstückgewinnsteuern, Handänderungssteuern, Erbschafts- und Schenkungssteuern. Weiter werden Sie über allfällige Alternativen und deren Konsequenzen in Kenntnis gesetzt.

Beim Grundstückverkehr bestehen einige Schnittstellen zum öffentlichen Recht (Gemeinde, Kanton, Bund). Dabei ist die Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten von besonderer Bedeutung. Wir können Ihnen Auskunft über Regelungsgrundsätze geben, Sie an die zutreffende Amtsstelle weiterleiten oder selber mit diesen in Kontakt treten.

Die möglichen Geschäfte mit Grundstücken sind umfangreich und vielfältig. Gerne beraten wir Sie persönlich und eruieren gemeinsam anhand Ihrer Bedürfnisse und Wünsche den allfälligen Handlungsbedarf sowie mögliche Vorgehen zur Realisierung Ihrer Ziele.

Die folgende Aufzählung nennt stichwortartig nur eine kleine Auswahl an möglichen notariellen Grundbuchgeschäften:

Kaufvertrag

Beim Kaufvertrag wird ein Grundstück vom Verkäufer auf einen Käufer gegen ein bestimmtes Entgelt übertragen. Soweit nur bestimmte Teile eines Grundstücks (Teilfläche, einzelne Gebäude oder Eigentumswohnungen) übertragen werden sollen, sind vorgängig rechtliche Anpassungen im Grundbuch vorzunehmen.

Kauf- und Werkvertrag

Beim Kauf- und Werkvertrag erstellt ein Unternehmer bzw. Verkäufer auf einem Grundstück, das er vor Baubeginn oder im Verlaufe des Baufortschritts an einen Bauherrn bzw. Käufer veräußert hat, gegen eine bestimmte Vergütung eine klar definierte Baute. Als Vertragsgegenstand gelten sowohl das Bauland wie auch die noch nicht fertig erstellte Baute. Der Verkäufer kann die Bauarbeiten selber ausführen oder durch einen Dritten ausführen lassen. Mit Erfüllung der gegenseitigen Verpflichtungen ist der Bauherr bzw. Käufer sowohl Eigentümer des Bodens als auch der darauf befindlichen Baute.

Tauschvertrag

Beim Tausch werden zwischen zwei Personen Eigentum und Besitz an bestimmten Grundstücken wechselseitig übertragen. Es handelt sich dabei im Grunde um zwei Kaufverträge, bei denen die Preiszahlung je durch eine andere Sachleistung ersetzt wird. Soweit die Grundstücke nicht gleichwertig sind, kann für die Differenz eine Ausgleichszahlung vereinbart werden.

Schenkungsvertrag

Als Schenkung gilt jede Zuwendung (z.B. Grundstück) unter Lebenden, womit jemand aus seinem Vermögen einen andern ohne entsprechende Gegenleistung bereichert (Art. 239). Im Grundstückverkehr liegt eine solche reine Schenkung nur vor, wenn dem Beschenkten keine Schulden (z.B. Hypothekarschulden) überbunden werden.

Übernimmt der Beschenkte mit dem Grundstück auch darauf lastende Hypothekarschulden liegt eine gemischte Schenkung vor.

Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft (Erbvorbezug)

Als Abtretung auf Rechnung künftiger Erbschaft (Erbvorbezug) wird eine lebzeitige Schenkung bezeichnet, die beim Ableben des Abtretenden mit den Miterben auszugleichen ist. Der Anrechnungswert für die Ausgleichung kann im Abtretungsvertrag bereits verbindlich festgelegt werden.

Kaufvorvertrag

Mit dem Kaufvorvertrag verpflichten sich Parteien, zu einem späteren Zeitpunkt einen definitiven Kaufvertrag abzuschließen. Der Kaufvorvertrag bindet die Parteien an ein bestimmtes Verhandlungsergebnis, bevor der eigentliche Kaufvertrag abgeschlossen wird. Je nach inhaltlicher Ausgestaltung kann der Abschluss des definitiven Kaufvertrags gestützt auf den Kaufvorvertrag von einer oder beiden Seiten verlangt werden.

Vorkaufsvertrag

Im Vorkaufsvertrag verpflichtet sich ein Grundeigentümer gegenüber einem Vorkaufsberechtigten, ihm den Vorrang für den Eigentumserwerb zu lassen, falls er das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt verkaufen sollte. Der Vorkaufsvertrag kann den Preis für den Erwerb im Vorkaufsfall bereits definieren (limitiertes Vorkaufsrecht) oder offen lassen und somit vom mit dem Dritten vereinbarten Preis abhängig machen (nicht limitiertes Vorkaufsrecht). Das Vorkaufsrecht kann auf eine Dauer von maximal 25 Jahren vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden (Art. 216a OR).

Kaufrechtsvertrag

Mit dem Kaufrechtsvertrag wird einem Kaufberechtigten ein Gestaltungsrecht zum Erwerb eines bestimmten Grundstücks zu einem bestimmten Preis eingeräumt. Der Kaufberechtigte kann durch eine einseitige, an den kaufbelasteten Eigentümer adressierte Erklärung einen gültigen Kaufvertrag zum Abschluss bringen. Das Kaufrecht kann auf eine Dauer von maximal 10 Jahren vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden (Art. 216a OR).

Rückkaufsvertrag

Mit dem Rückkaufsvertrag wird einem Verkäufer ein Gestaltungsrecht zum Rückkauf des veräusserten Grundstücks eingeräumt. Der Rückkaufberechtigte kann durch eine einseitige, an den rückkaufbelasteten Eigentümer adressierte Erklärung einen gültigen Kaufvertrag über das Vertragsobjekt zum Abschluss bringen. Das Rückkaufsrecht kann auf eine Dauer von maximal 25 Jahren vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden (Art. 216a OR).

Gewinnanteilsrecht (Gewinnanspruch)

Mit dem Gewinnanteilsrecht kann eine bestimmte Person an einem Gewinn aus einem späteren Weiterverkauf eines Grundstücks anteilmässig beteiligt werden. Der Gewinn entspricht grundsätzlich der Differenz zwischen dem Erlös aus der Veräusserung und den Gestehungskosten. Im Bäueralichen Bodenrecht besteht ein vormerkbarer, gesetzlicher Gewinnanspruch (Art. 28 ff. BGG).

Parzellierungen und Vereinigungen

Bei Parzellierungen und Vereinigungen werden Grundstücke aufgeteilt oder zusammengelegt. Dabei sind immer auch alle auf dem Grundstück eingetragenen Rechte und Lasten zu bereinigen, sodass aus der Veränderung der Sache (Grundstück) keine Nachteile für am Geschäft unbeteiligte Dritte entstehen. Am häufigsten erfolgen Parzellierungen und Vereinigungen vor, nach oder zusammen mit einem Kauf oder einer Abtretung.

Baurecht

Ein Grundstück kann mit einer Baurechtsdienstbarkeit belastet werden. Dadurch erhält der Berechtigte die Befugnis, auf oder unter der Bodenfläche Bauten und Anlagen zu errichten oder beizubehalten (Art. 675 und 779 Abs. 1 ZGB). Der Bauberechtigte wird durch die Dienstbarkeit Eigentümer der im Baurecht stehenden Baulichkeiten (Art. 675 Abs. 1 ZGB). Das Baurecht kann an eine bestimmte Person oder ein bestimmtes Grundstück gebunden oder übertragbarer Natur sowie auf eine bestimmte oder unbestimmte Dauer angelegt sein. Ein selbständiges und dauerndes Baurecht kann für höchstens 100 Jahre vereinbart werden. Eine Verlängerung ist jedoch möglich.

Mit dem Baurechtsvertrag werden Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit für den Bauberechtigten und den Grundeigentümer geregelt (vgl. Art. 779b ZGB). Am Baurecht können Unterbaurechte eingeräumt werden. Das Baurecht kann sodann auch in Stockwerkeigentum aufteilt werden. Das gesetzliche Vorkaufsrecht (Art. 682 ZGB) und die Vereinbarungen über die Heimfallentschädigung (Art. 779e ZGB) können unter entsprechender Vormerkung im Grundbuch angepasst werden.

Sofern die mit dem Baurecht belastete Fläche nicht die gesamte Liegenschaft umfasst, ist die genaue Belastung in einem Situationsplan (Geometerplan) einzuzeichnen.

Als Gegenleistung für das Recht, Bauten und Anlagen auf dem Grundstück einer andern Person zu erstellen und als Eigentümer darüber zu verfügen, wird in der Regel die Bezahlung eines auf die ganze Baurechtsdauer bemessbaren Baurechtszinses vereinbart.

Eigentum mehrerer Personen

Ein Grundstück kann mehreren Personen gleichzeitig gehören.

Miteigentum

Beim Miteigentum verfügt jeder Berechtigte über einen auf eine Quote festgelegten Anteil, der selbständig veräußert werden kann (Art. 646 ZGB). Bei einer Veräußerung steht den übrigen Miteigentümern von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht zu (Art. 682 ZGB). Die Miteigentümer können zudem vom Gesetz abweichende Nutzungs- und Verwaltungsreglemente (z.B. bei Miteigentum an Autoeinstellhallen) erlassen.

Gesamteigentum

Eine Rechtsgemeinschaft kann derart miteinander verbunden sein, dass sämtliche Vermögenswerte (z.B. Grundstücke) allen gemeinsam gehören, ohne dass individuell handelbare Anteile bestehen (Art. 652 ff. ZGB). Die Mitglieder der Rechtsgemeinschaften (z.B. einfache Gesellschaft und Erbengemeinschaften) sind am gemeinsamen Gut immer gesamthaft berechtigt und verpflichtet. Das Prinzip der Einstimmigkeit ist hier vorherrschend (Art. 653 Abs. 2 ZGB).

Stockwerkeigentum

Ein Grundstück kann in einzelne Stockwerkeinheiten aufgeteilt werden. Neben dem Miteigentum am Grundstück bzw. den gemeinschaftlichen Teilen verfügt jeder Stockwerkeigentümer auch über Räume bzw. Gebäudeteile, die er unter Ausschluss aller anderen Stockwerkeigentümer benutzen und innen ausbauen kann (Art. 712a ZGB).

Die zu Sonderrecht ausgeschiedenen Gebäudeteile werden bei der Begründung des Stockwerkeigentums umschrieben und in den Situationsplänen (Aufteilungsplänen) eingezeichnet.

Für jede Stockwerkeinheit wird eine Wertbeteiligung (Wertquote) am ganze Grundstück geführt (Art. 712e Abs. 1 ZGB).

Jeder Stockwerkeigentümer trägt einen bestimmten Anteil an den gemeinsamen Lasten (Art. 712h ff. ZGB) und ist im Bereich seines Sonderrechts in der Rechtsausübung frei (Art. 712a ZGB).

Die Kosten für den laufenden Unterhalt, für Reparaturen und Erneuerungen der gemeinschaftlichen Teile des Grundstückes und Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen werden in der Regel aus einem zu äufnenden Erneuerungsfonds bestritten (Art. 712l i.V.m. und 712a Abs. Ziff. 1 ZGB).

Zur Einschränkung der freien Handelbarkeit von Stockwerkeinheiten können Vorkaufsrechte sowie Einsprachrechte eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt werden (Art. 712c ZGB) und Vorhandrechte vereinbart werden. Wie die Miteigentümer können auch die Stockwerkeigentümer besondere Nutzungs- und Verwaltungsreglemente erlassen.

Wir beraten Sie im Bereich Grundstückverkehr gerne.