

Der Blick ins Grundbuch – warum er beim Immobilienkauf entscheidend ist

Ein Haus ist schnell besichtigt und ein erster Eindruck zur Bausubstanz sowie zur Lage gewonnen. Doch massgebende Informationen für den Liegenschafts-kauf liegen oft nicht sichtbar im Garten oder im Keller – sondern im Grundbuch. Wer eine Immobilie erwerben möchte, sollte deshalb den Grundbuchauszug genau prüfen. Denn dort finden sich Rechte und Pflichten, die über Nutzungsmöglichkeiten, den langfristigen Wert und mögliche spätere Konflikte entscheiden können.

Das Grundbuch – die rechtliche «Identität» jeder Immobilie

Das Grundbuch ist das offizielle, öffentliche Register aller Grundstücke in der Schweiz. Es hält verbindlich fest, wem eine Liegenschaft gehört und welche Rechte oder Lasten darauf bestehen. Geführt wird es durch die Grundbuchämter der Gemeinden oder Kantone. Der Grundbuchauszug einer Immobilie kann beim Grundbuchamt bestellt werden.

Ein Grundbuchauszug umfasst im Wesentlichen drei Bereiche:

- die Beschreibung des Grundstücks
- die Eigentumsverhältnisse
- die eingetragenen Rechte und Lasten

Rechte und Lasten im Überblick

Für die Einschätzung einer Liegenschaft ist entscheidend, was im Grundbuch eingetragen ist. Dazu gehören verschiedene Arten von Rechten und Lasten, die festlegen, was erlaubt ist und welche Einschränkungen bestehen. Nachfolgend werden die verschiedenen Arten der Eintragungen beleuchtet. Anmerkungen haben in erster Linie informativen Charakter. Sie begründen keine direkten Rechte oder Pflichten, geben aber wichtige Hinweise. Häufig wird beispielsweise das Reglement einer Stockwerkeigentümergemeinschaft zur Orientierung angemerkt.

Vormerkungen hingegen sichern konkrete Rechte. Dazu zählen etwa Vorkaufs-, Kauf- oder Rückkaufsrechte. Für Kaufinteressenten sind solche Einträge besonders relevant, da sie den Handlungsspielraum erheblich einschränken können – etwa wenn ein Dritter ein Vorkaufsrecht hat.

Den grössten Anteil der Eintragungen machen in der Praxis die Dienstbarkeiten aus. Sie verpflichten den Eigentümer dazu, bestimmte Nutzungen zu dulden oder zu unterlassen. Typische Beispiele sind Fuss- und Fahrwegrechte, Näherbaurechte, Grenzbaurechte aber auch Wohnrechte,

Nutzniessungen oder Leitungsrechte. Viele dieser Begriffe wirken auf den ersten Blick technisch, haben im Alltag jedoch oft ganz konkrete Auswirkungen auf die Nutzung der Liegenschaft.

Gerade bei Dienstbarkeiten lohnt sich ein genauer Blick über den Grundbuchauszug hinaus. Im Auszug selbst ist meist nur die Bezeichnung der Dienstbarkeit ersichtlich. Die detaillierten Regelungen, etwa der genaue Verlauf eines Wegrechts oder die Frage, wer für Unterhalt und Erneuerung zuständig ist, sind hingegen in den sogenannten Grundbuchbelegen respektive Dienstbarkeitsverträgen festgehalten. Diese sollten vor einem Kauf zwingend beim Grundbuchamt eingeholt und geprüft werden. Eher selten, aber dennoch von Bedeutung, sind Grundlasten. Im Unterschied zu Dienstbarkeiten beinhalten sie eine aktive Verpflichtung. So kann beispielsweise die Pflicht zur Lieferung von Wärme oder der Unterhalt einer Anlage als Grundlast geregelt sein. Zudem sind im Grundbuch auch Grundpfandrechte eingetragen. Sie zeigen auf, über welchen Betrag das Grundstück als Sicherheit für einen Kreditgeber dient. Beim Kauf einer Liegenschaft ist zu beachten, dass diese bestehenden Verpflichtungen neu geregelt, übernommen

oder abgelöst werden. In der Regel erfolgt dies in enger Abstimmung mit der finanzierenden Bank.

Was passiert, wenn man nicht genau prüft?

Wer den Grundbuchauszug vor dem Kauf nur oberflächlich prüft, riskiert unangenehme Überraschungen. Übersehene Einträge können die Nutzung stark einschränken – etwa, wenn ein geplanter Sitzplatz wegen eines Wegrechts nicht realisierbar ist oder ein Vorkaufsrecht den Erwerb verhindert. Solche Situationen führen zu Konflikten und können den Wert der Liegenschaft negativ beeinflussen. Zudem lassen sich Eintragungen im Grundbuch nur mit Zustimmung aller Beteiligten und mittels öffentlich beurkundetem Vertrag anpassen oder löschen.

Der Grundbuchauszug ist ein zentrales Dokument im Kaufprozess. Er zeigt auf, was eine Liegenschaft tatsächlich zulässt und wo klare Grenzen bestehen. Wer sich die Zeit nimmt, die Einträge frühzeitig und sorgfältig zu prüfen, schützt sich vor späteren Überraschungen und schafft eine solide Entscheidungsgrundlage. Denn nicht nur das, was auf dem Grundstück steht, zählt – sondern auch das, was im Grundbuch festgehalten ist.



Livia Koller

Projekt- und Bau-
management



Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau