

Infoblatt

Grundbuch, Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten

Was im Grundbuch steht, stimmt – das ist das **Prinzip des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs**. Aus dem Grundbuch muss jederzeit ersichtlich sein, wem welche Rechte an einem Grundstück zustehen. Deshalb genügen die Unterzeichnung des Kaufvertrags und die Sicherstellung der Zahlung allein noch nicht für die rechtskräftige Übertragung einer Immobilie. Sie sind erst Eigentümer, Eigentümerin Ihres neuen Zuhauses, wenn dies so im Grundbuch eingetragen ist.

Das Grundbuch wird vom Grundbuchamt geführt. Jeder Eintrag besteht, vereinfacht gesagt, aus zwei Teilen: dem Grundbuchblatt, in dem alle wichtigen Daten eingetragen werden, und einem Grundbuchplan, auf dem die Grenzen des Grundstücks und die Lage der darauf stehenden Gebäude und der Strassen eingetragen sind. Gegen Entgelt können Sie nach dem Eintrag eine beglaubigte Kopie des Grundbuchauszugs samt Plan verlangen.

Steht eine Liegenschaft im Stockwerkeigentum, gilt jede einzelne Einheit als separates «Grundstück», für das ein eigenes Grundbuchblatt erstellt wird.

Im Grundbuch eingetragen sind auch die **Grundpfandrechte**. An erster Stelle steht da in der Regel Ihre Hypothekarbank, die sich damit das Recht sichert, bei einer zwangsweisen Versteigerung der Liegenschaft vor allen anderen Gläubigern ihr Geld zurückzuerhalten. Aber auch andere Gläubiger können die Errichtung eines Grundpfands verlangen, zum Beispiel ein privater Geldgeber, der Ihnen für den Hauskauf ein Darlehen gewährt.

Ebenfalls im Grundbuch vermerkt sind die **Dienstbarkeiten** – also die Rechte, die andere Grundstücke an Ihrem Grundstück haben, oder umgekehrt Ihre Rechte an den Nachbargrundstücken. Die wichtigsten Dienstbarkeiten sind:

- **Wegrecht**

Ist ein Grundstück nicht genügend ans öffentliche Strassennetz angeschlossen, kann den Bewohnern das Recht eingeräumt werden, private Wege und Zufahrten auf dem Nachbargrundstück mitzubedenutzen.

- **Näherbaurecht**

Damit werden Abweichungen von den öffentlichen Bauvorschriften geregelt. Beispielsweise, dass der Nachbar näher als eigentlich erlaubt an die Grundstücksgrenze bauen darf (wird oft für den Bau einer Garage eingeräumt).

- **Durchleitungsrecht**

Dieses Recht regelt, dass ein Grundeigentümer seine Leitungen für Strom, Wasser oder Gas durch das Nachbargrundstück führen darf.

- **Mitbenutzungsrecht**

Darin wird festgehalten, wer beispielsweise sein Auto auf dem gemeinsamen Parkplatz abstellen kann oder wer im Kriegs- oder Katastrophenfall den Zivilschutzraum mitbenutzen darf.

Tipp

Prüfen Sie vor einem Kauf unbedingt die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und lassen Sie sich von einer Fachperson auf dem Grundbuchamt erklären, was es mit den einzelnen Einträgen auf sich

Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Der Weg zum Eigenheim», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

Beobachter-Rechtsratgeber

Noch Fragen? Erkunden Sie den Rechtsratgeber des Beobachters. Hier finden Sie über 4'000 verständliche Beratungsinhalte wie Erklärartikel, Merkblätter, Checklisten und Vorlagen zu Lebens-, Geld- und Rechtsthemen. www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber