



# HAUSKAUF

## Wie kauft man eine Liegenschaft?

Fragen Sie Ihre Notarin  
oder Ihren Notar.



VERBAND BERNISCHER NOTARE

————— IHRE RECHTSBERATER —————



Wer ein Haus, eine Eigentumswohnung oder Land kauft, benötigt mehr als eine Quittung, um als Eigentümer zu gelten. Die Notarin oder der Notar erstellt den Kaufvertrag und hilft bei allen anderen Fragen.



## GRUNDBEGRIFFE DES SACHENRECHTS

### Grundstück

Grundstücke im Sinne des Zivilgesetzbuchs (ZGB) sind bebaute oder unbebaute Landparzellen, also Häuser, Eigentumswohnungen oder Land. Auch das Baurecht, d.h. das Recht, auf einer Landparzelle ein Gebäude zu errichten oder beizubehalten, kann ein Grundstück im Sinne des ZGB sein.

### Gemeinschaftliches Eigentum

Das Eigentum an einer Sache kann einer oder mehreren Personen zustehen. Wenn keine externen Anteile ausgeschlossen sind, spricht man von Gesamteigentum. Gesamteigentümer können nur gemeinsam über die Sache verfügen. Sind hingegen Anteile ausgeschlossen, spricht man von Miteigentum (z.B. Miteigentum zu je  $\frac{1}{2}$ ). Jeder Miteigentümer kann über seinen Anteil selbstständig verfügen.

### Stockwerkeigentum

Stockwerkeigentum ist eine spezielle Art von Miteigentum. Besser bekannt ist die Bezeichnung Eigentumswohnung. Die Eigentumswohnung gehört dem Eigentümer, der sie ausschliesslich nutzen und verändern darf. Die übrigen Teile des Gebäudes (z.B. Fassade, Dach, Treppenhaus) sind gemeinschaftlich und stehen sämtlichen Stockwerkeigentümern gemeinsam zu.



## Grundbuch

Jedes Grundstück ist im Grundbuch (Grundstückverzeichnis), welches nach Gemeinden geordnet ist, unter einer individuellen Nummer eingetragen. Der Grundbuchauszug enthält die Beschreibung des Grundstücks, den Eigentümer sowie weitere Informationen (z.B. Dienstbarkeiten und Schuldbriefe). Das Grundbuch wird im Kanton Bern von 5 regionalen Grundbuchämtern geführt. Bestimmte Informationen (z.B. Eigentümer) sind für jedermann einsehbar, andere (z.B. Schuldbriefe) nur bei Nachweis eines besonderen Interesses.

## Dienstbarkeiten

Ist ein Grundstück mit einem Recht zugunsten eines Dritten oder eines anderen Grundstücks belastet, spricht man von einer Dienstbarkeit. Dienstbarkeiten geben den Begünstigten das Recht, das belastete Grundstück im vertraglich vereinbarten Umfang zu gebrauchen oder zu nutzen. Dienstbarkeiten sind z.B. Wohnrechte, Nutznießungsrechte, Wegrechte und Baubeschränkungen.

## Schuldbriefe

Wer den Erwerb eines Grundstücks oder den Umbau einer Liegenschaft bei einer Bank finanzieren will, muss eine Hypothek aufnehmen. Dafür verlangt die Bank eine Sicherheit. Zu diesem Zweck wird das Grundstück verpfändet und ein Schuldbrief ausgestellt. Wird die Hypothek nicht vertragsgemäss verzinst oder abbezahlt, kann die Bank als Eigentümerin des Schuldbriefs das Grundstück versteigern lassen.



## FRAGEN AUS DER PRAXIS

### Vorbereitungsarbeiten

Beim Kauf oder Verkauf von Grundeigentum bietet die Notarin oder der Notar eine umfassende Beratung an. Dazu gehört die Beschaffung der notwendigen Unterlagen wie Grundbuchauszüge, Dienstbarkeitswortlaute, Situationspläne etc. Ferner erteilt die Notarin oder der Notar Auskunft über das zweckmässigste Vorgehen und über die unmittelbaren Steuerfolgen. Die Notarin oder der Notar wird die notwendigen Vorabklärungen bei Behörden treffen sowie allfällig erforderliche Bewilligungen einholen.

### Abschluss eines Kaufvertrags

Haben sich Käufer und Verkäufer geeinigt, so ist die Notarin oder der Notar neutraler Berater im Hinblick auf die Formulierung des Kaufvertrags. Dazu gehört die Beratung über Zahlungsmodalitäten, Übergang von Nutzen und Gefahr, Garantievereinbarungen etc.

### Steuern und Kosten

Erzielt der Verkäufer mit einem Liegenschaftsverkauf einen Gewinn, erhebt der Kanton eine Grundstücksgewinnsteuer. Deren Höhe ist abhängig von der Höhe des erzielten Gewinns und der Dauer, während der das Grundstück im Eigentum des Verkäufers war.

Der Käufer übernimmt in der Regel die Kosten des Kaufvertrags. Diese bestehen aus der kantonalen Handänderungssteuer, der Beurkundungsgebühr und den Auslagen der Notarin oder des Notars, den Grundbuchgebühren sowie allfälligen Nebenkosten.



## VOLLZUG

Der Kauf einer Liegenschaft wird durch die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags bei der Notarin oder beim Notar abgeschlossen. Nach der Beurkundung fertigt die Notarin oder der Notar den Vertrag aus und meldet ihn nach Vorliegen der allenfalls benötigten Bewilligungen beim zuständigen regionalen Grundbuchamt zur Eintragung an. Mit der Eintragung im Grundbuch geht das Eigentum auf den Käufer über, was den verschiedenen Amtsstellen (Gemeinde, Steuerverwaltung etc.) mitgeteilt wird.

## DIE AUFGABEN DER URKUNDS-PERSON IM SACHENRECHT

### Notarinnen und Notare

- beraten in sämtlichen Fragen des Sachenrechts;
- verfassen und beurkunden Grundstückskaufverträge;
- errichten die notwendigen Schuldbriefe;
- übernehmen den Verkehr mit Banken und Amtsstellen;
- kümmern sich um die Sicherstellung allfälliger Grundstücksgewinnsteuern;
- verfassen und beurkunden Stockwerkeigentumsbegründungen an Liegenschaften;
- errichten Dienstbarkeiten;
- regeln güter- und erbrechtliche Verhältnisse nach erfolgtem Liegenschaftserwerb;
- beraten auch in steuerrechtlicher Hinsicht.

Ziehen Sie uns für alle Rechtsfragen rechtzeitig bei!



## **DIE NOTARE – IHRE PARTNER BEI JURISTISCHEN FRAGEN**

### **Unabhängige Fachleute**

Die bernischen Notarinnen und Notare sind Juristen mit Hochschulausbildung, die ihren Beruf unabhängig ausüben. Sie unterstehen einer ständigen Aufsicht. Ihre Gebühren sind in einer Verordnung geregelt.

### **Beratende Urkundspersonen**

Dank ihrer vielseitigen Ausbildung können die bernischen Notarinnen und Notare nicht nur öffentliche Urkunden ausstellen, sie bieten auch eine umfassende zivil- und steuerrechtliche Beratung an. Sie sorgen dafür, dass die von ihnen beurkundeten Verträge (Ehe- und Erbverträge, Kaufverträge, Dienstbarkeiterrichtungen) und Urkunden (Testamente, Stiftungerrichtungen, Gesellschaftsgründungen) klar formuliert sind und keinen Konfliktstoff beinhalten.

### **Umfassende Dienstleistung**

Notarinnen und Notare beraten Sie kompetent. Sie erledigen alle mit einem Geschäft verbundenen Aufgaben, treffen die Abklärungen, führen Verhandlungen und reichen die erforderlichen Dokumente bei den Behörden ein. Dank der strengen beruflichen Aufsicht und dem gesetzlich geschützten Berufsgeheimnis sind sie die idealen Partner für Treuhand- und Verwaltungsgeschäfte.

**Fragen Sie Ihre Notarin oder Ihren Notar. Sicher ist sicher.**



**Verband bernischer Notare**

Geschäftsstelle

Zieglerstrasse 29

3007 Bern

T +41 31 387 37 37

F +41 31 387 37 99

info@bernernotar.ch

Mehr Informationen?

**[www.bernernotar.ch](http://www.bernernotar.ch)**