

**Kanton Schaffhausen
Grundbuchamt**

Mühlentalstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen

www.sh.ch

E-Mail: gbamt@ktsh.ch

Tel.: +41 52 632 XX XX (gem. Zuständigkeitsliste)

Fax: +41 52 632 77 43



Merkblatt für den Erwerb von Grundeigentum

I.

Allgemeines

Der Vertrag auf Eigentumsübertragung (i.d.R. Kaufvertrag) bedarf der öffentlichen Beurkundung (Art. 657 Abs. 1 ZGB, Art. 216 Abs. 1 OR). Für die Eigentumsübertragung ist zudem, gestützt auf eine entsprechende Grundbuchanmeldung, eine Eintragung im Grundbuch erforderlich (Art. 656 Abs. 1 ZGB).

Zuständigkeiten

Im Kanton Schaffhausen ist für die öffentliche Beurkundung der Verträge wie auch für die Entgegennahme der Grundbuchanmeldungen das kantonale Grundbuchamt zuständig.

Ablauf

Der von den Parteien gewünschte Übertragungsvertrag wird durch das kantonale Grundbuchamt erstellt. Die dazu erforderlichen Angaben können dem Grundbuchamt mit dem **elektronischen Formular „Auftrag zur Erstellung eines Grundstückkaufvertrages“** ohne Zeitverzug übermittelt werden. Damit der Vertrag präzise und zeitnah erstellt werden kann, ist das korrekte und vollständige Ausfüllen des Formulars zentral. Sollten Sie hierzu Fragen haben, stehen Ihnen die Mitarbeitenden des Grundbuchamtes gerne telefonisch zur Verfügung.

Nebst der elektronischen Datenübermittlung können Sie das Formular auch per Post zustellen, am Schalter abgegeben oder uns die Angaben/Daten anlässlich eines im Voraus vereinbarten Beratungsgespräches mitteilen.

Hinweis zur Finanzierung

Sofern für den Erwerb des Grundstückes Fremdkapital (Hypothek) erforderlich ist, sollte die Erwerbspartei sobald als möglich den Kontakt mit dem finanzierenden Gläubiger suchen. Dieser trifft in der Folge die notwendigen Abklärungen mit dem Gläubiger der Veräusserungspartei, stellt die erforderlichen und **an die Eigentumsübertragung mitzunehmenden Zahlungsverprechen** (als Nachweis für die Hypothekarablösung und/oder Kaufpreistilgung) aus und übermittelt dem Grundbuchamt allfällige Anträge über die Errichtung oder Erhöhung von Grundpfandrechten, die dann gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung auf dem Grundbuchamt unterzeichnet werden können.

Erwerb durch Personen im Ausland (Lex Koller)

Sofern eine ausländische Person (nicht EU/EFTA-Bürger) Wohnsitz in der Schweiz hat, kann sie Wohneigentum zur Selbstnutzung sowie Betriebsstätte-Grundstücke erwerben.

EU/EFTA-Bürger mit Wohnsitz in der Schweiz sind demgegenüber Schweizer Bürgern gleichgestellt. Für sie bestehen keine Einschränkungen. Sie können somit nebst selbstgenutztem Wohneigentum oder Betriebsstätte-Grundstücken auch (Wohn-)Renditeobjekte und Zweit-/Ferienwohnungen wie auch Bauland in beliebigem Umfang erwerben.

Für Details zu diesem Thema siehe auch die Dokumentation „Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland“.

Bäuerliches Bodenrecht

Der Liegenschaftsverkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken unterliegt einer Spezialgesetzgebung (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht; SR 211.412.11), die diverse privatrechtliche wie auch öffentlich-rechtliche Beschränkungen kennt. So bestehen zB. von Gesetzes wegen Vorkaufs- und Kaufsrechte und benötigt jeder Eigentumserwerb eine Erwerbsbewilligung des kantonalen Landwirtschaftsamtes.

Dieser Gesetzgebung unterliegen alle Grundstücke (und Grundstücksteile) in der „Landwirtschaftszone“, mit Ausnahme von Kleingrundstücken (kleiner als 1'500 m² Rebland oder 2'500 m² anderem Land), die nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören.

II.

Gut zu wissen:

- Grundstücke werden i.d.R. (Ausnahme bei Neubauten) **ohne rechtliche Gewährleistung** („Garantie“) der Veräusserungspartei veräussert. Es ist somit wichtig, dass die Erwerbspartei das Erwerbsobjekt genau prüft und allenfalls spezifische Gewährleistungsvereinbarungen trifft. Diese sind dann in den Übertragungsvertrag aufzunehmen.
- Bei einer Grundstücksübertragung sind **gesetzliche Pfandrechte** (Steuerpfandrecht v.a. für die Grundstückgewinnsteuer, Pfandrecht für kantonale Gebäudeversicherungsprämie, Pfandrecht der Gemeinde für Beitragsforderungen sowie Bauhandwerkerpfandrecht) zu beachten (vgl. hierzu auch den Anhang zu diesem Merkblatt). Diese Pfandrechte ermöglichen es dem Gläubiger bei Nichtbezahlung der gesicherten Forderung durch die Veräusserungspartei, innert gesetzlich definierter Frist auf das Veräusserungsobjekt zuzugreifen. Wird die Forderung in der Folge weder durch die Veräusserungspartei noch die Erwerbspartei bezahlt, kann der Gläubiger die betriebsrechtliche Verwertung des Vertragsgrundstückes verlangen. Im Übertragungsvertrag haben sich die Vertragsparteien deshalb darüber zu verständigen, ob für bestehende, durch ein gesetzliches Pfandrecht gesicherte Forderungen eine Sicherstellung zu erfolgen hat.
- Auf dem Grundstück bestehende **Miet- und Pachtverhältnisse** gehen von Gesetzes wegen auf die Erwerbspartei über. Bei dringendem Eigenbedarf der Erwerbspartei steht dieser gemäss OR 261 Abs. 2 ein vorzeitiges Kündigungsrecht zu. Eine Mietvertragserstreckung bleibt aber gleichwohl möglich (OR 272).
- **Versicherungen:** Die kantonale Gebäudeversicherung (Elementarschaden) geht von Gesetzes wegen auf die Erwerbspartei über. Bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen (zB. Wasserschaden, Glasbruch, Gebäudehaftpflicht) gehen ebenfalls auf die Erwerbspartei über, sofern diese nicht innert 30 Tagen nach der Eigentumsübertragung bei der Versicherungsgesellschaft deren Übergang ablehnt.
- Das Grundbuch ist ein privatrechtliches Instrument und gibt verlässlich Auskunft über Eigentum, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Pfandrechte und Vormerkungen, hingegen nicht **über öffentlich-rechtliche Vorschriften/Bestimmungen** (zB. Bau- und Zonenplan, spezifische Bauvorschriften, Verdachtsflächenplan [Altlasten], Schutzzonen etc.). Über diese hat sich die Erwerbspartei **separat zu informieren**.

Anhang

Gesetzliche Grundlagen für Pfandrechte:

I. Allgemein:

Art. 119 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (SHR 210.100)

¹ Ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht ohne Eintragung in das Grundbuch:

- a. zugunsten des Staates und der Gemeinden für die Steuer auf den ihr nach der Steuergesetzgebung unterworfenen Grundstücken;
- b. zugunsten der kantonalen Gebäudeversicherung für die Versicherungsprämien.

² In beiden Fällen umfasst das Grundpfandrecht die Steuern bzw. Prämien des laufenden und der vorangegangenen vier Jahre. Die gesetzlichen Grundpfandrechte gehen allen übrigen Pfandrechten vor und stehen unter sich im gleichen Range.

II. Steuerpfandrecht:

Art. 191 Gesetz über die direkten Steuern (SHR 641.100)

¹ Die auf Grundstücke verlegten Einkommens-, Grundstücksgewinn-, Vermögens-, Gewinn-, Kapital-, Minimal- und Mindeststeuern sind ohne Eintrag im Grundbuch durch ein Pfandrecht gedeckt, das den übrigen gesetzlichen Pfandrechten und Grundlasten im Rang gleichsteht (Art. 119 EG zum ZGB).

² Die Steuerbehörde kann die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechtes ins Grundbuch veranlassen. Damit wird das Recht unverwirksam.

(Hinweis: Das gesetzliche Pfandrecht umfasst insbesondere auch noch nicht veranlagte oder noch nicht bezahlte Steuern aus früheren Handänderungen sowie aus Reinvestitionen.)

III. Pfandrecht der Gebäudeversicherung:

Art. 24 Gebäudeversicherungsgesetz (SHR 960.100)

¹ Die Prämienrechnungen sind einem vollstreckbaren Urteil im Sinne von Art. 80 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs gleichgestellt.

² Für die Prämien besteht am Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 119 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

³ Der Erwerber eines Gebäudes haftet der Gebäudeversicherung für die noch ausstehenden Prämien solidarisch mit dem Veräusserer.

IV. Pfandrecht der Gemeinde für Beitragsforderungen:

Art. 79 Baugesetz (SHR 700.100)

¹ Für Beitragsforderungen hat die Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB.

² Der Gemeinderat hat das Pfandrecht bei gestundeten Beiträgen oder bei Zahlungsverweigerung im Grundbuch eintragen zu lassen.

V. Bauhandwerkerpfandrecht

Art. 837 Zivilgesetzbuch (SR 210)

¹ Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandes besteht:

1. für die Forderung des Verkäufers an dem verkauften Grundstück;
2. für die Forderung der Miterben und Gemeinder aus Teilung an den Grundstücken, die der Gemeinschaft gehörten;
3. für die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben.

² Ist ein Mieter, ein Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person Schuldner von Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, so besteht der Anspruch nur, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat.

³ Auf gesetzliche Grundpfandrechte nach diesem Artikel kann der Berechnigte nicht zum Voraus verzichten.

Art. 838 Zivilgesetzbuch

Die Eintragung eines Pfandrechtes des Verkäufers, der Miterben oder Gemeinder muss spätestens drei Monate nach der Übertragung des Eigentums erfolgen.

Art. 839 Zivilgesetzbuch

¹ Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer kann von dem Zeitpunkte an, da sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben, in das Grundbuch eingetragen werden.

² Die Eintragung hat bis spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeit zu erfolgen.

³ Sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet.

⁴⁻⁶ *zur Thematik Verwaltungsvermögen laut Gesetz*

- - -