

Informationen zu den Grundstücksgeschäften

Grundsatz: Lassen Sie sich in einem Erstgespräch in unserer Kanzlei über das geplante Geschäft beraten: Der Notar kann Ihnen die notwendigen Informationen zur Geschäftsplanung erteilen. Der Notar berät im Rahmen der Geschäftsabwicklung alle Vertragsparteien im Sinne einer neutralen Beratung. Angaben zu den Notariatsgebühren finden Sie in unserer Rubrik „Kosten“.

Mit dem Systemwechsel im Kanton Basel-Landschaft beurkundet der private Notar das Grundstücksgeschäft. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt durch die zuständige kantonale Amtsstelle (dies ist ab 1. Januar 2014 das Grundbuchamt Baselland, 4144 Arlesheim, in unmittelbarer Nähe zu unseren Büros).

Wir bieten Ihnen für Grundstücke im Kanton Basel-Landschaft sämtliche möglichen Grundstücksgeschäfte an. Dies sind etwa:

Übertragung von Liegenschaften (Kauf, Schenkung, Tausch usf.)

Kauf

Grundlage für die Bearbeitung des Kaufvertrages sind alle wesentlichen Angaben zu Vertragsparteien, Kaufobjekt, Kaufpreis etc., die Sie am besten in unserem Anmeldeformular aufführen (siehe Rubrik „Grundbuchnotariat“).

In der Praxis von Bedeutung ist insbesondere die sorgfältige Formulierung der Gewährleistung (Haftung der Verkäuferschaft für Sach- oder Rechtsmängel, Garantie bei Neubauten etc.). Geben Sie dem Notariat entsprechende Informationen zum Vertragsobjekt bekannt. Die Vertragsparteien haben rechtzeitig im Voraus mit den betroffenen Finanzierungsinstituten in Sachen Reglierung der Hypothek Kontakt aufzunehmen.

Soweit nur ein bestimmter Teil eines Grundstücks verkauft werden soll, sind vorgängig im Rahmen einer Mutation rechtliche Anpassungen zu treffen (siehe unten).

Falls gewünscht, wickelt unser Büro den Zahlungsverkehr und die Sicherstellung/Bezahlung der Steuern & Gebühren im Rahmen eines separat verrechneten Zahl- & Treuhandstellenmandats ab, oder übergibt dieses Geschäft einem externen Advokaten mit SRO-Zulassung (Kosten ebenfalls separat verrechnet).

Schenkungen



Bei einer schenkungsweisen Übertragung ist das Geschäft sorgfältig vorzubereiten:

Liegt eine reine Schenkung vor?

Liegt ein gemischter Vertrag (Kauf-Schenkungen) vor?

Soll ein Wohnrecht- oder Nutznießung vorbehalten werden?

Was ist bei den Immobilien- und Schenkungssteuern zu beachten?

Wir beraten Sie gerne.

Pfandverträge („Hypotheken“, Schuldbriefe)

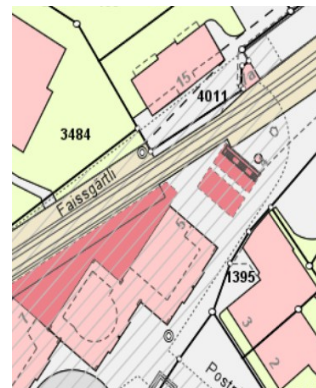
Möchten Sie z.B. die Hypothek auf Ihrer Liegenschaft erhöhen, oder eine Hypothek aufnehmen im Rahmen eines Hauskaufes, bitten wir Sie, mit ihrem Bankberater Kontakt aufzunehmen. Die Gläubigerbank stellt dem Notariat einen schriftlichen Antrag um Beurkundung des Pfandvertrages, den Sie vor dem Notar zu unterzeichnen haben. Erfolgt die Darlehensvergabe durch eine Privatperson, können Sie dem Notariat unser Anmeldeformular ausgefüllt einreichen, worauf wiederum die Erstellung des Pfandvertrages erfolgt. Die Ausstellung der Interimsquittung und die Anmeldung beim Grundbuch erfolgt durch das Notariat.

Dienstbarkeiten

Gemäss Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) sind grundsätzlich alle Dienstbarkeiten öffentlich zu verurkunden, d.h. Sie stellen uns den Antrag und das Notariat setzt den entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag auf.

Für die Bestellung von Baudienstbarkeiten (**Grenzbaurechte, Näherbaurechte** usw.) benötigen wir die entsprechende schriftliche Bauaufgabe des kantonalen Bauinspektorates sowie den dazugehörigen Plan aus dem Grundbuch

Für die übrigen Grunddienstbarkeiten (wie etwa **Wegrechte, Parkplatznutzungsrechte**) benötigen wir einen Antrag betreffend die betroffenen Parzellen sowie die Grundlagen des Inhalts. Weiter dazu gehört ein Plan aus dem Grundbuch aus dem die Lage ersichtlich ist. In der Regel ausreichend ist dazu ein Planausschnitt aus dem Geoview Baselland: <http://geoview.bl.ch/>



Zu den praxisrelevanten Personaldienstbarkeiten gehört das **Wohnrecht** oder die **Nutzniessung**, die z.B. zur Anwendung gelangen, wenn Liegenschaften auf die Nachkommen überschrieben werden. Nutzniessung und Wohnrecht können zeitlich und lagemässig beschränkt werden, bedürfen aber einer genauen Planung und Umschreibung in der Urkunde. Wir beraten Sie dazu gerne.

Erbeilungsverträge

Erbeilungsverträge im Zusammenhang mit Grundstücken benötigen keine Beurkundung. Dennoch ist es ratsam, wenn ein Notar an der Ausformulierung mitwirkt. Im Erbeilungsvertrag können weitere Geschäfte geregelt werden, wie etwa die Aufteilung von Grundstücken, Bestellung von Dienstbarkeiten.

Mutationen

Für die Veränderung von Grundstückparzellen (Abparzellierung, Vereinigung usw., genannt „Mutation“) benötigt der Notar zur Erstellung der Urkunde folgende Unterlagen/ Informationen:

- Die vom zuständigen Geometer vorbereitete rechtsgültige Mutation (Plan- & Tabelle) mit den Mutationsauflagen (Mutationsauflage kann die Bestellung von Dienstbarkeiten sein). Zur Zuständigkeit siehe: <http://www.baselland.ch/Geometer.288858.0.html>
Sie können dem zuständigen Geometer direkt angeben, welcher Notar für sie die Urkunde erstellt.
- Weitere Angaben der Eigentümer der betroffenen Parzellen zum Rechtsgrund der Mutation (z.B. Verkauf eines Abschnitts, interne Aufteilung) sowie z.B. zur Bestellung von zusätzlichen Dienstbarkeiten.

Tipp: Planen Sie genügend Zeit für die Umsetzung einer Grundbuchmutation ein, lassen Sie sich durch das Notariat und/oder den zuständigen Geometer beraten.



Stockwerkbegründung

Für die Begründung von Stockwerkeigentum auf einer Landparzelle oder bei einem bestehenden Haus muss eine öffentliche Urkunde errichtet werden.

Es bedarf dabei zwingend eines vom Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft vorgeprüften Planheftes (Aufteilungsbeschreibung und Aufteilungsplan). Siehe dazu die Wegleitung des Bauinspektorates: http://www.baselland.ch/fileadmin/baselland/files/docs/bud/bit/wegl_stweg.pdf

In der Regel wird für die Gemeinschaft ein massgeschneidertes Reglement erstellt und im Grundbuch angemerkt.

Tipp: lassen Sie sich rechtzeitig im Voraus durch unser Notariat beraten. Wir helfen Ihnen, für Ihre Überbauung die massgeschneiderte Lösung im Grundbuch zu erstellen.