



IMMOBILIENWISSEN

Fakten und Begriffe kurz erklärt.



MEDRI AG

www.medri.ch



LIEBE IMMOBILIENEIGENTÜMERIN, LIEBER IMMOBILIENEIGENTÜMER,

Danke, dass Sie sich für unseren Ratgeber „IMMOBILIENWISSEN“ entschieden haben.

Wer sich mit Immobilienthemen nicht auskennt, wird früher oder später mit Fachbegriffen konfrontiert, die Verwirrung stiften können. Um kompetente Entscheidungen im Bereich Immobilienverkauf und -erbe treffen zu können, ist es jedoch wichtig, die Bedeutung dieser Begriffe zu verstehen. In einem Mini-Lexikon werden wichtige Begriffe, wie die Teilungserklärung oder die Anlageimmobilie, erklärt. Auch die Rolle eines Notars wird näher erläutert. Ein guter Überblick über diese Begriffe ermöglicht es, fachkundig zu diskutieren und eine professionelle Entscheidung zu treffen.

Zudem ist es einfacher, mit Sachverständigen, wie einem Gutachter, in Kontakt zu treten und die Leistungen dieser Fachleute zu bewerten. Eine umfassende Kenntnis der Immobilienbranche hilft somit dabei, das eigene Vermögen zu schützen und das Beste aus dem Verkauf oder Erbe einer Immobilie herauszuholen. In diesem Zusammenhang kann ein Mini-Lexikon eine nützliche Informationsquelle darstellen und dazu beitragen, Unsicherheiten in Bezug auf Immobilienfragen auszuräumen. Jetzt aber viel Spass beim Lesen unseres Ratgebers!

Ihr MEDRI AG - Team



BEGRIFFE RUND UM DIE IMMOBILIE

Bei Immobilienverkäufen spielt die Immobilie eine zentrale Rolle, sei es eine Villa, ein Haus, Mehrfamilienhaus, eine Wohnung, ein gewerbliches oder landwirtschaftliches Objekt oder ein Grundstück. Doch bei einem Immobilienverkauf gibt es viele weitere Aspekte zu beachten. Dabei kommen Interessenten, Verkäufer, Makler, Behörden und Banken ins Spiel. Es ist von Vorteil, wenn man mit den gängigen Begriffen vertraut ist und die eigenen Rechte kennt. Wer sich hierbei unsicher fühlt, kann sich an Experten wie Notare, Anwälte und Sachverständige wenden.

Ein wichtiger Aspekt ist beispielsweise die Kenntnis des Immobilienmarkts, um den Wert einer Immobilie realistisch einschätzen zu können. Zudem ist es hilfreich, sich mit den verschiedenen Vertragsformen, wie Kaufverträgen und Mietverträgen, auszukennen und die Risiken und Chancen von Immobilieninvestitionen zu verstehen. Ein gründliches Verständnis von Immobilienthemen erleichtert somit nicht nur den Verkauf einer Immobilie, sondern auch den Erwerb einer solchen. Eine gute Vorbereitung auf alle Aspekte eines Immobilienverkaufs ist daher unerlässlich.



DIE IMMOBILIE

Unter dem Begriff Immobilien versteht man alle Arten von Bauwerken und Grundstücken, darunter Wohnimmobilien, landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten sowie alle anderen Arten von Liegenschaften. Der Begriff Liegenschaft wird vor allem in der Amtssprache, zum Beispiel im Erbrecht, verwendet und steht für ein Grundstück, bebautes Grundstück oder Anwesen. Immobilien haben in der Regel einen hohen Wert mit einer starken Werterhaltungstendenz. Aus diesem Grund dienen sie als Sicherheiten bei Bürgschaften, Verträgen und Krediten und sind eine beliebte Form der Kapitalanlage.

Eine gründliche Recherche und Kenntnis des Immobilienmarkts ist hierbei unerlässlich. Denn Immobilien können an Wert verlieren und unterliegen auch anderen Risiken, wie zum Beispiel Leerstand oder Sanierungskosten.

Dennoch bieten Immobilieninvestitionen auch viele Vorteile. Sie können ein regelmässiges Einkommen durch Mieteinnahmen generieren und im Falle eines Verkaufs hohe Gewinne erzielen. Insgesamt sind Immobilien ein wichtiger Bestandteil der Wirtschaft und haben für viele Menschen eine grosse Bedeutung als Investitionsobjekt oder als Ort zum Leben und Arbeiten.



GRUNDBUCH

Das Grundbuch ist ein wichtiger Bestandteil jeder Immobilie und wird oft als "Herzstück" bezeichnet. Es dient dazu, die wichtigsten Informationen über ein Grundstück zu erfassen und ist somit ein wichtiges Instrument für alle, die mit Immobilien zu tun haben. So können sich Käufer und Verkäufer, Banken und Versicherungen, Behörden und Anwälte einen umfassenden Überblick über das Grundstück verschaffen und somit eine fundierte Entscheidung treffen.

Im Grundbuch werden Eigentumsverhältnisse sowie alle Belastungen und Beschränkungen eingetragen. Dies umfasst zum Beispiel Wegerechte, Vorkaufsrechte, Grunddienstbarkeiten, Hypotheken oder auch Zwangssicherungshypotheken. Alle Eintragungen sind chronologisch geordnet und ermöglichen somit eine lückenlose Nachverfolgung.

Auch bei einem Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist das Grundbuch von grosser Bedeutung. Denn nur wer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, kann auch über das Grundstück verfügen. Wer das Grundbuch einsehen möchte, kann dies beim zuständigen Grundbuchamt tun. Hierbei ist ein berechtigtes Interesse, wie zum Beispiel ein Kaufvertrag, nachzuweisen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Grundbuch eine wichtige Informationsquelle für alle Beteiligten bei Immobilientransaktionen ist und einen wesentlichen



GRUNDBUCHAUSZUG

Ein Grundbuchauszug ist ein wichtiges Dokument für alle, die sich mit Immobilien beschäftigen. Der Auszug enthält alle wichtigen Informationen über ein bestimmtes Grundstück, wie zum Beispiel die Eigentumsverhältnisse, Nutzungsarten und eventuelle Beschränkungen. Gerade beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist es unerlässlich, einen aktuellen Grundbuchauszug vorzulegen.

Ein Grundbuchauszug kann entweder schriftlich oder online beantragt werden. Banken, Gerichte, Notare oder Behörden können die Einträge hingegen online abfragen. Die Ausstellung eines Grundbuchauszugs ist kostenpflichtig.

Ein Grundbuchauszug kann auch im Rahmen der Wertermittlung einer Immobilie von Bedeutung sein. So kann er beispielsweise bei der Beleihungsprüfung für Bauspardarlehen herangezogen werden. Es ist wichtig, dass der Grundbuchauszug immer aktuell ist, da Änderungen der Einträge unverzüglich im Grundbuch vermerkt werden.

Insgesamt ist der Grundbuchauszug ein unverzichtbares Instrument für alle, die mit Immobilien zu tun haben. Er bietet eine umfassende Übersicht über alle wichtigen Daten eines Grundstücks und gibt somit wichtige Informationen für Entscheidungen im Zusammenhang mit Immobilien weiter.

DIE TEILUNGSERKLÄRUNG

Eine Teilungserklärung ist ein wichtiges Dokument, das die Aufteilung von Immobilien in Eigentümergemeinschaften regelt. Sie enthält Details über die Aufteilung des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie Sondernutzungsrechte, wie beispielsweise Waschräume, Fahrradkeller, Gartenanteile oder Stellplätze. Die Teilungserklärung dient dazu, die Eigentumswohnungen oder Gewerbeeinheiten eines Gebäudes einzeln verkaufen oder bei Vermietung mit Neben- und Betriebskosten belasten zu können.

Neben der Aufteilung von Nutzungsrechten enthält die Teilungserklärung auch Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft. Sie muss von einem Notar beglaubigt und im Grundbuchamt hinterlegt werden. Änderungen an der Teilungserklärung sind nur in gemeinsamer Abstimmung mit allen Eigentümern möglich.

Die Teilungserklärung ist ein wichtiges Dokument, das den Verkauf von Eigentumswohnungen oder Gewerbeeinheiten ermöglicht. Sie regelt die Aufteilung von Nutzungsrechten und enthält Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft. Es ist daher von grosser Bedeutung, dass sie sorgfältig erstellt und aufbewahrt wird.



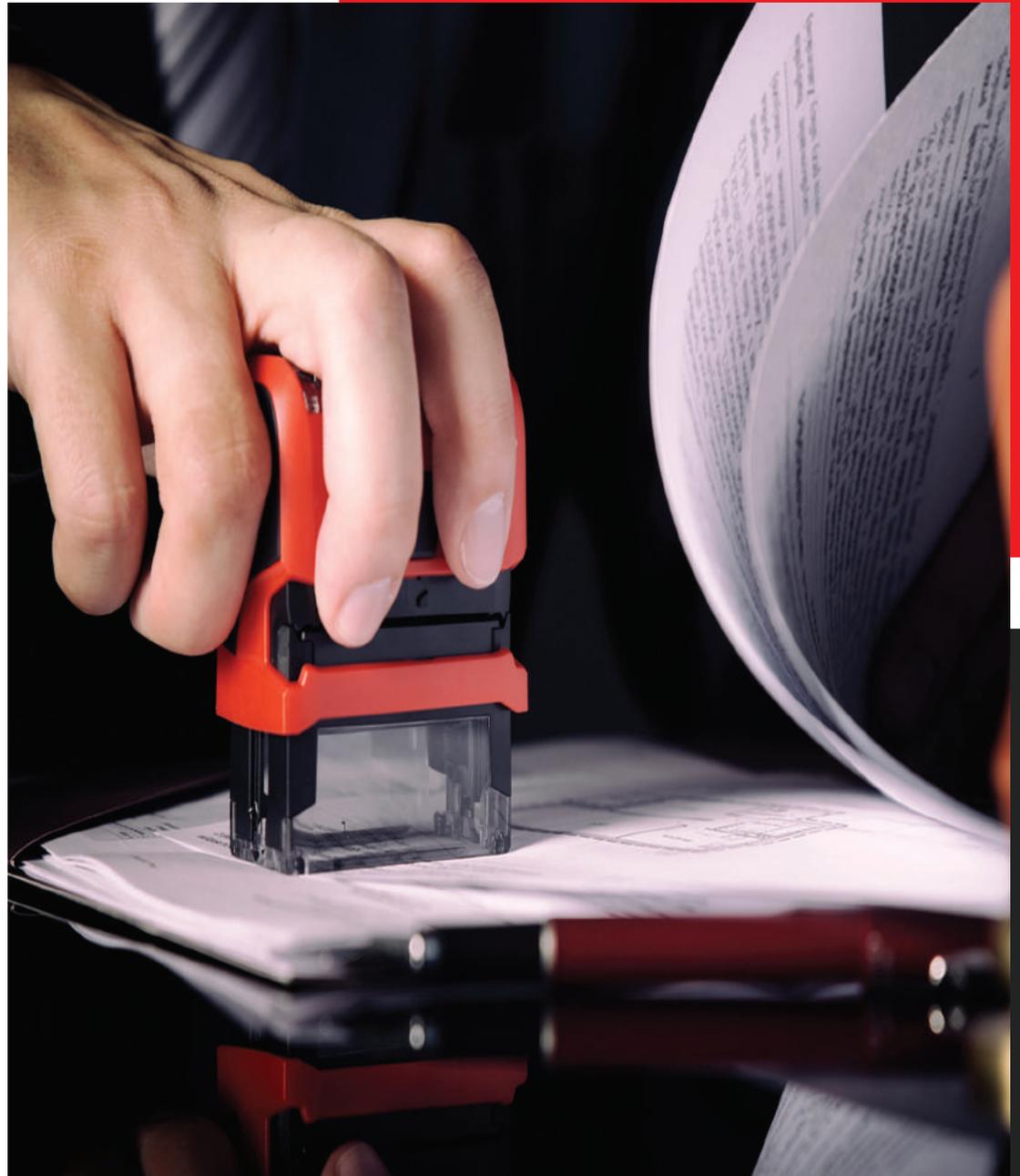
AUFGABEN EINES NOTARS

Ein Immobiliengeschäft ist ohne die Beglaubigung durch einen Notar nicht möglich. Jeder Kaufvertrag muss notariell beglaubigt werden, wobei die Vertragsparteien frei in der Wahl des Notars sind. Die Rolle des Notars bei einem Immobiliengeschäft ist von grosser Verantwortung geprägt. Der Notar ist gemeinsam mit dem Makler dafür verantwortlich, den Kaufvertrag aufzusetzen und auf Richtigkeit zu prüfen.

Der Notar prüft die Personalien der Vertragspartner und überprüft die Eigentumsrechte des betreffenden Vertragspartners auf Richtigkeit. Vor der Unterzeichnung des Kaufvertrags durch beide Parteien liest der Notar diesen laut vor. Die letzte Unterschrift auf dem Vertrag erfolgt vom Notar selbst, womit die getroffenen Vertragsvereinbarungen besiegelt werden.

Neben der Beglaubigung des Kaufvertrags kümmert sich der Notar auch um die Änderungen im Grundbuch und die Bekanntmachungen bei den zuständigen Behörden. Darüber hinaus kann der Notar auch treuhändische Verwaltungsaufgaben rund um den ausgehändigten Verkaufspreis der Immobilie übernehmen.

Insgesamt ist die Rolle des Notars bei einem Immobiliengeschäft von grosser Bedeutung, da er die Richtigkeit der Vertragsvereinbarungen prüft und die Beglaubigung des Kaufvertrags sowie die Änderungen im Grundbuch und bei den Behörden übernimmt.



KAUFVERTRAG

Ein Kaufvertrag ist bei einem Immobiliengeschäft unerlässlich, da er alle getroffenen Vereinbarungen, Rechte und Pflichten zwischen Käufer und Verkäufer enthält. Der Vertrag dient als Schutz vor Risiken und gibt beiden Parteien die notwendige Rechtssicherheit. Vereinbarungen, die ausserhalb eines Kaufvertrags getroffen wurden, sind aus juristischer Sicht nichtig. Ein Kaufvertrag muss bestimmte Angaben und Inhalte enthalten, um gültig zu sein. Dazu gehören Angaben zur Immobilie wie Lage, Anschrift und relevante Informationen aus dem Grundbuch. Ebenfalls muss der vereinbarte Kaufpreis, die Art der Auszahlung und die Personalien der Vertragspartner angegeben werden. Der Kaufvertrag erhält erst mit allen notwendigen Unterschriften seine Gültigkeit.

Die Erstellung eines Kaufvertrags erfordert fachliches Wissen. Ein Notar oder ein kompetenter Makler können bei der Erstellung helfen. Beide haben das notwendige Expertenwissen und können dafür sorgen, dass der Kaufvertrag alle notwendigen Informationen und Angaben enthält.

Insgesamt ist der Kaufvertrag ein wichtiges Dokument bei einem Immobiliengeschäft. Er schützt die Vertragsparteien vor Risiken und gibt ihnen die notwendige Rechtssicherheit. Der Kaufvertrag muss bestimmte Angaben und Inhalte enthalten und sollte von einem Notar oder einem erfahrenen Makler erstellt werden.



IMMOBILIENÜBERGABE

Der Kauf einer Immobilie ist eine grosse Investition und daher ein wichtiger Schritt im Leben eines Menschen. Nachdem alle Formalitäten wie die notarielle Beglaubigung und die Übertragung des Eigentums im Grundbuch abgeschlossen sind, steht die Schlüsselübergabe bevor. Oft wird dieser Akt als das Ende des Immobiliengeschäfts angesehen, jedoch ist es wichtig zu verstehen, dass die Übergabe der Schlüssel lediglich symbolisch ist und keinen Einfluss auf den Eigentumsübergang hat.

Der vollständige Kaufpreis wird mit der notariellen Beglaubigung fällig und geht an den Verkäufer über. Dies ist ein wichtiger Aspekt, den sowohl Käufer als auch Verkäufer berücksichtigen müssen.

Es ist auch wichtig, dass beide Parteien den Kaufvertrag gründlich prüfen und sicherstellen, dass alle Abmachungen und Vereinbarungen korrekt aufgeführt sind.

Obwohl die Schlüsselübergabe symbolisch ist, ist es dennoch ein emotionaler Moment für den Käufer, da er nun offiziell Eigentümer der Immobilie ist. Es ist wichtig, dass alle Parteien dieses Ereignis angemessen würdigen und die notwendigen Schritte ergreifen, um sicherzustellen, dass der Eigentumsübergang erfolgreich abgeschlossen wird.





VERSTECKTE MÄNGEL

Beim Kauf einer Immobilie ist es wichtig, dass der Verkäufer alle Mängel offenlegt, die die Kaufentscheidung des Käufers beeinträchtigen könnten. Dazu zählen sowohl Sachmängel als auch rechtliche Abgelegenheiten. Der Verkäufer ist laut Gesetz dazu verpflichtet, die Immobilie in einwandfreiem Zustand zu übergeben, sofern keine anderen Vereinbarungen getroffen wurden. Werden im Nachhinein Mängel festgestellt, die verschwiegen wurden, hat der Käufer Ansprüche gegenüber dem Verkäufer. Er kann vom Kaufvertrag zurücktreten, die Behebung der Mängel verlangen oder Schadensersatz einfordern.

Um Probleme und Streitigkeiten zu vermeiden, sollte der Käufer vor dem Kauf einer Immobilie eine umfassende Prüfung durchführen. Dabei kann ein Sachverständiger helfen, der mögliche Mängel aufdeckt und den Wert der Immobilie einschätzt. Auch eine genaue Überprüfung der Unterlagen, wie zum Beispiel des Grundbuchs, kann hilfreich sein.

Der Verkäufer sollte auf der anderen Seite darauf achten, alle Mängel und Abweichungen offenzulegen, um späteren Streitigkeiten aus dem Weg zu gehen. Werden Mängel absichtlich verschwiegen, kann dies nicht nur zu finanziellen Verlusten, sondern auch zu einem Reputationsverlust führen. Daher ist es ratsam, sich an die geltenden gesetzlichen Vorgaben zu halten und einen ehrlichen und transparenten Umgang mit potenziellen Käufern zu pflegen.

NEBENKOSTEN BEIM VERKAUF

Wer eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchte, muss neben dem Kaufpreis auch mit zusätzlichen Kosten rechnen. Die sogenannten Nebenkosten müssen von beiden Parteien getragen werden, sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart wurde. Die Notarkosten variieren je nach Kanton und betragen in der Regel zwischen 0,1 % und 0,5 % des Kaufpreises. Der Notar erstellt den Kaufvertrag, beurkundet ihn und sorgt für den Eintrag ins Grundbuch. Die Grundbuchgebühren werden in den meisten Kantonen pauschal berechnet und müssen vom Käufer bezahlt werden. Auch die Maklerprovision ist Verhandlungssache und beträgt üblicherweise zwischen 2 % und 3 % des Verkaufspreises.

Zusätzlich zu diesen Kosten fallen für den Verkäufer auch die Grundstückgewinnsteuer und mögliche Kosten für den neuen Schuldbrief an. Die Höhe der Grundstückgewinnsteuer variiert je nach Kanton und beträgt zwischen 0 % und 50 % des Gewinns aus dem Verkauf der Immobilie. Der neue Schuldbrief muss erstellt werden, wenn die Immobilie mit einer Hypothek belastet ist und der Käufer die Hypothek übernimmt. Die Kosten für den neuen Schuldbrief trägt der Käufer.

Es ist ratsam, sich im Vorfeld über die anfallenden Nebenkosten zu informieren und gegebenenfalls mit dem Verkäufer oder Käufer zu verhandeln, wer welche Kosten trägt.



HYPOTHEK

Eine Hypothek ist eine Möglichkeit, um den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen, wenn das Ersparte nicht ausreicht. Dabei handelt es sich um ein Darlehen, das bei einem Hypothekengeber aufgenommen wird und durch das die Immobilie als Sicherheit dient. Die Höhe der Hypothek hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie zum Beispiel dem Kaufpreis der Immobilie, dem Eigenkapital und dem Einkommen des Kreditnehmers.

Die Höhe der Zinsen für eine Hypothek hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie dem aktuellen Marktzins, dem Kreditwerts des Kreditnehmers und der Höhe des Kredits. Es gibt verschiedene Modelle von Hypotheken, wie beispielsweise die Festhypothek, die variabel verzinsliche Hypothek oder die Saron-Hypothek. Jedes Modell hat Vor- und Nachteile und sollte individuell abgewogen werden. Eine Hypothek ist eine langfristige Verpflichtung, die oft über mehrere Jahrzehnte läuft. Daher ist es wichtig, die Kosten und die Rückzahlungsmöglichkeiten genau zu kalkulieren und sich bei Unsicherheiten von einem Experten beraten zu lassen. Eine Hypothek kann jedoch eine gute Möglichkeit sein, um den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen und langfristig Vermögen aufzubauen.



IHRE IMMOBILIE IST INDIVIDUELL - AUCH BEIM VERKAUF.

Sie suchen eine schnelle und unkomplizierte Lösung für den Verkauf Ihrer Immobilie? Mit uns haben Sie den perfekten Partner gefunden! Wir bieten Ihnen eine schnelle Verkaufsabwicklung, ohne Provision und ohne lange Suche nach Käufern.

Verabschieden Sie sich von Besichtigungstourismus und den damit verbundenen Unannehmlichkeiten. Mit uns ist der Verkauf Ihrer Immobilie sicher und rechtskonform.

Diskretion und Vertraulichkeit sind für uns selbstverständlich. Zusätzlich übernehmen wir für Sie die kostenlose Räumung und Entsorgung. Durch flexible Vereinbarungen passen wir uns ganz an Ihre Bedürfnisse an. Überlassen Sie uns die Arbeit - wir kümmern uns um alles!"

SIE HABEN FRAGEN ODER BENÖTIGEN UNTERSTÜTZUNG?

Setzen Sie sich mit uns in Verbindung! In einem unverbindlichen Gespräch sind wir gerne für Sie und Ihre Immobilie da.



MEDRI AG
Florastr. 20
5734 Reinach

✉ info@medri.ch
🌐 www.medri.ch
☎ **+41 62 520 66 88**