

**Kanton Schaffhausen
Grundbuchamt**

Mühlentalstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen

www.sh.ch

E-Mail: gbaumt@ktsh.ch

Fax: +41 52 632 77 43



Merkblatt für den Erwerb von Grundeigentum

Verträge

Diese werden durch das kantonale Grundbuchamt erstellt, gemäss den durch die Vertragsparteien gemachten Angaben (Auftrag zur Erstellung eines Grundstückkaufvertrags). Zur Rechtsgültigkeit bedürfen Verträge über Grundeigentum der öffentlichen Beurkundung durch die Urkundspersonen. Im Kanton Schaffhausen sind dies die Grundbuchverwalterinnen und Grundbuchverwalter.

Finanzierung

Damit ein Erwerb stattfinden kann, muss vorgängig die Finanzierung gesichert sein.

Sofern Fremdkapital beansprucht werden muss, sind mit dem Geldgeber die erforderlichen Verhandlungen zu führen. Nach definitiver Absprache wird der künftige Gläubiger dem Grundbuchamt Anträge zur Errichtung der erforderlichen Grundpfandrechte (Hypotheken) bzw. allenfalls zur Anpassung bestehender Grundpfandrechte zustellen. Die entsprechenden Pfandverträge werden durch den Schuldner im Anschluss an den Grundstückserwerb beim Grundbuchamt unterzeichnet, worauf das Amt dem Gläubiger eine Vollzugsmeldung zustellen wird.

Der/die ErwerberIn hat dafür zu sorgen, dass

- der Geldgeber den Termin der Eigentumsübertragung baldmöglichst erfährt;
- der Geldgeber die Ablösung von anderweitig bestehenden Grundpfandrechten frühzeitig in die Wege leitet;
- der Geldgeber die Anträge zur Errichtung bzw. Anpassung der Grundpfandrechte umgehend an das Grundbuchamt zustellt;
- bei der Eigentumsübertragung der Kaufpreis-Zahlungsnachweis vorliegt, was mit dem Geldgeber vorgängig abzusprechen ist.

Auf diese Art können unliebsame Verzögerungen vermieden werden.

Hinweise in den Verträgen

In den Verträgen werden speziell auf folgende Gesetzesbestimmungen hingewiesen:

Art. 191 Gesetz über die direkten Steuern:

Die auf Grundstücke verlegten Einkommens-, Grundstückgewinn-, 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). 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.)

Art. 114 Gesetz über die direkten Steuern:

Steuerpflichtig ist die veräussernde Person. Die Erbengemeinschaft gilt als Steuersubjekt. Deren Mitglieder entrichten die Steuer aufgrund ihrer Anteile unter solidarischer Haftung. Mehrere Veräusserer bzw. Veräusserinnen entrichten die Steuer entsprechend ihren Anteilen unter solidarischer Haftung. Die Grundstückgewinnsteuer wird mit der Veräusserung fällig. Vor der Eintragung in das Grundbuch kann die Hinterlegung des mutmasslichen Steuerbetrages verlangt werden.

Art. 119 Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch:

Ein gesetzliches Pfandrecht 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.

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.

Art. 79 Baugesetz:

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

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

Art. 837 Zivilgesetzbuch:

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 zu Bauten oder andern Werken auf einem Grundstücke Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstücke, sei es, dass sie den Grundeigentümer oder einen Unternehmer zum Schuldner haben. Auf diese gesetzlichen Grundpfandrechte kann der Berechtigte nicht zum voraus Verzicht leisten.

Art. 838 Zivilgesetzbuch:

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

Art. 839 Zivilgesetzbuch:

Das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer kann von dem Zeitpunkte an, da sie sich zur Arbeitsleistung verpflichtet haben, in das Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung hat bis spätestens drei Monate nach der Vollendung ihrer Arbeit zu geschehen. Sie darf nur erfolgen, wenn die Forderung vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet.

Weitere Auskünfte erteilt das Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen.