

Rechtsfragen zum Eigenheim

Beim Bauen und beim Erwerb von Wohneigentum gilt es, zahlreiche gesetzliche Vorschriften zu beachten. Mit den wichtigsten sollten Sie vertraut sein.

Was Sie als Bauherr kennen und wissen müssen

- **Bau- und Zonenreglement**

Das kantonale Baugesetz und die Bauordnung legen die Kriterien fest, wie und wo ein Haus gebaut werden darf. Durch die Bauordnung werden unter anderem Ausnutzungsziffer, Abstand zur Strasse und zu den Nachbargrundstücken, maximale Fassadenlänge/-höhe eines Hauses sowie Anzahl Stockwerke und Dachgestaltung festgelegt. Das Bau- und Zonenreglement erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung. Meist finden Sie diese Unterlagen aber auch online. baurecht.lu.ch

- **Das Grundbuch**

Der Grundbuchauszug gibt u. a. Auskunft über die Fläche, den Eigentümer sowie die Belastungen des Grundstücks. Er enthält zudem Informationen über Durchfahrts-, Näherbau-, Weg- und Nutzungsrechte gegenüber Nachbarn. Sie erhalten den vollständigen Grundbuchauszug gegen eine Gebühr und mit Einverständnis des Eigentümers beim Grundbuchamt. grundbuch.lu.ch

- **Die Erschliessung**

Bei einem erschlossenen Grundstück ist die Zufahrt bis zum Grundstück erstellt. Zu- und Ableitungen (Elektrizität, Wasser, TV, Kanalisation etc.) sind bereits verlegt. Ist dies nicht der Fall, muss die Erschliessung im Baulandpreis berücksichtigt werden.

- **Das Baurecht**

Gegen Bezahlung eines Baurechtszinses kann ein Baurechtsnehmer ein Grundstück bis zu 100 Jahre nutzen. Dies kostet anfänglich weniger als der Erwerb des Grundstücks, kann aber auf längere Sicht teurer sein. Lassen Sie den Baurechtsvertrag unbedingt durch eine Fachperson prüfen!

Was Sie als Eigentümer kennen und wissen müssen

- **Beurkundung**

Der Kauf von Grundeigentum bedarf der öffentlichen Beurkundung durch eine Urkundsperson (Notar). Der Vertrag wird beim Grundbuchamt (Notariat) angemeldet. Erst mit dem definitiven Eintrag ins Grundbuch werden Sie zum Eigentümer.

- **Das Alleineigentum**

Sie haben die volle Verfügungsfreiheit, da das Objekt Ihnen allein gehört.

- **Das Gesamteigentum**

Beim Gesamteigentum können die Eigentümer, die durch Gesetz oder Vertrag verbunden sind, nur gemeinsam und mit der Zustimmung aller Berechtigten über das Objekt verfügen (siehe Art. 652 ZGB).

- **Das Miteigentum**

Jede Partei erwirbt beim Kauf einer Liegenschaft einen Wertanteil (z. B. Ehepartner zu je 50%). Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers und kann seinen Anteil veräussern oder verpfänden (siehe Art. 646 ZGB). In der Praxis geschieht dies meist nur gemeinsam.

- **Das Stockwerkeigentum**

Sie kaufen einen Anteil an einem Grundstück und an einem Gebäude. Über die erworbene Wohneinheit hat der Eigentümer das Verfügungsrecht (Sonderrecht). Über das Gebäude und den Boden bestimmt die Mehrheit der Stockwerkeigentümer (gemeinschaftliches Eigentum).

Beratungszentrum: Tel. +41 (0) 844 822 811, info@lukb.ch, lukb.ch. Luzerner Kantonalbank AG, Pilatusstrasse 12, 6003 Luzern

Das Dokument dient einzig zu Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung oder eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Die aufgeführten Bedingungen und Zinssätze beziehen sich auf den Zeitpunkt der Herausgabe dieses Produktbeschreibs. Änderungen sind jederzeit möglich.