Finanzierungsglossar

1. Hypothek

Eine 1. Hypothek gewähren die Banken in der Regel bis zu zwei Dritteln des **Verkehrswertes** einer Wohnliegenschaft. Sie muss bei gegebener **Tragbarkeit** nicht amortisiert werden.

2. Hypothek

Als 2. Hypothek wird normalerweise die **Belehnung** über zwei Drittel des **Verkehrswertes** einer Immobilie bezeichnet. Der Hypothekarzinssatz kann aufgrund der weiter gehenden **Belehnung** höher als bei der **1. Hypothek** sein. Die 2. Hypothek muss amortisiert werden.

2. Säule

Unter der 2. Säule versteht man die obligatorische berufliche **Vorsorge Pensionskasse**. Das **Pensionskassenguthaben** kann unter bestimmten Voraussetzungen zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum verwendet werden. Sie finden den verfügbaren Betrag in Ihrem persönlichen **Pensionskassenausweis** oder erfahren ihn bei Ihrer **Pensionskasse**.

3. Säule

Als 3. Säule oder Säule 3a bezeichnet man die gebundene private **Vorsorge** bei Banken und **Versicherungen**. Sie können Ihre Ersparnisse aus der
3. Säule zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum einsetzen. Die Gelder können als Zusatzsicherheit verpfändet oder bezogen werden.

Amortisation

Unter Amortisation versteht man die einmalige oder ratenweise Rückzahlung einer Hypothekar-Schuld. Für die **2. Hypothek** besteht eine Amortisationspflicht. Sie muss linear und innerhalb von max. 15 Jahren getilgt werden. Die Rückzahlung kann direkt oder indirekt erfolgen. Siehe auch **Direkte Amortisation** und **Indirekte Amortisation**.

Anlagekosten

Unter den Anlagekosten versteht man entweder die Gestehungskosten bei der Erstellung eines Neubaus wie Land-, Bau- sowie Umgebungs- und **Baunebenkosten** (z.B. Gebühren, **Baukreditzinsen**) oder den
Kaufpreis einer bestehenden bzw. schlüsselfertigen Liegenschaft.

Ausbaustandard

Der Ausbaustandard wird primär definiert durch die verwendeten Materialien und die Ausstattung der Liegenschaft. Beispiele dafür sind: Cheminée, Schwedenofen, elektrische Storen, zusätzliche Nasszellen, Anzahl Einbauschränke. Der Ausbaustandard hat einen Einfluss auf den Preis/Wert einer Immobilie.

Baubeschrieb

Im Baubeschrieb sind Details zur Konstruktion, zur Bauausführung und zum Ausbau der Liegenschaft enthalten.

Baubewilligung

Für den Bau eines Gebäudes ist eine Baubewilligung notwendig. Diese wird aufgrund eines Baugesuchs von der zuständigen Gemeinde ausgestellt. Die Baubewilligung kann Auflagen enthalten, die beim Bau der Liegenschaft zu erfüllen sind. Eine Baubewilligung wird nicht nur für Neubauten, sondern auch für grössere Veränderungen an bestehenden Gebäuden benötigt. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen Ihre Gemeindeverwaltung.

Bauhandwerkpfandrecht

Bezahlt der Verkäufer offene Bauhandwerkerrechnungen nicht, kann der Handwerker innerhalb von vier Monaten nach Beendigung der Arbeiten ein Bauhandwerkpfandrecht im **Grundbuch** eintragen lassen.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Bietet Deckung während der Bauphase für die aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmung erhobenen Ansprüche aus Personen und Sachschäden.

Baukredit

Kontokorrentkredit mit **Grundpfandsicherheit**, der zur Finanzierung eines Neubaus oder eines Umbaus dient. Der Kreditnehmer kann je nach Stand des Baufortschritts darüber verfügen. Nach Abschluss des Bauvorhabens wird der Baukredit in eine **Hypothek** umgewandelt.
Siehe auch **Konsolidierung**.

Baurecht

Das Baurecht erlaubt dem Baurechtsnehmer, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu erstellen. Der Baurechtsgeber wird durch Zahlung des Baurechtzinses entschädigt. Das Baurecht wird im **Grundbuch** eingetragen.

Hauptsitz
Schwanden
Bahnhofstrasse 25
8762 Schwanden
055 647 34 50

Filiale
Engi
Sernftalstrasse 103
8765 Engi
055 642 61 30

Filiale
Elm
Dorf 44
8767 Elm
055 642 61 37

Filiale
Glarus
Burgstrasse 16
8750 Glarus
055 645 35 45

Filiale
Glarus Nord
Hauptstrasse 41a
8867 Niederurnen
055 617 27 90

glarner-regionalbank.ch

GRB

Finanzierungsglossar

Bauversicherung

Mit der Bauversicherung sind Neubauten und auch grössere Gebäudeerneuerungen vom Beginn der Bauarbeiten an versichert. Je nach Situation empfiehlt es sich, auch den Abschluss einer **Bauherrenhaftpflicht**- und **Bauwesenversicherung** zu prüfen.

Bauwesenversicherung

Wird auch als Kaskoversicherung des Bauherrn bezeichnet. Sie deckt während der Bauzeit unvorhergesehene Sachschäden am entstehenden, noch nicht fertigen Bauwerk, die nach den allgemeinen Bedingungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) den Versicherungsteilnehmer treffen können.

Bauzeitversicherung

Versicherung des entstehenden Bauwerks während der Bauzeit – im Sinne der Gebäudeversicherung

Bauzonen

Bauzonen sind Gebiete, welche nach kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften bebaut werden können. Ihre Fläche wird durch den Zonenplan festgelegt. Man unterscheidet verschiedene Nutzungseinschränkungen, z.B. Kernzone, Wohnzone, Industrie-
und Gewerbezone. Ausserhalb der festgelegten Bauzonen sind in der Schweiz nur landwirtschaftliche und standortgebundene Bauten zulässig

Belehnung

Als Belehnung bezeichnet man das Verhältnis zwischen dem **Verkehrswert** der Liegenschaft und der darauf lastenden **Hypothek**.
Beispiel:
Verkehrswert einer Liegenschaft = CHF 1 Mio.; **Hypothek** = CHF 700 000.–; Belehnung = 70%. Selbst genutzte Wohnliegenschaften (Hauptdomizil) werden in der Regel bis zu 80% der **Anlagekosten** bzw. des **Verkehrswertes** belehnt

Bruttoeinkommen

Einkommen vor Abzug der Sozialabgaben.

Bürgschaft

Vertragliche Verpflichtung des Bürgen gegenüber dem Gläubiger des Hauptschuldners, für dessen Schuld (Hauptschuld) einzustehen. Zweck der Bürgschaft ist die Sicherung der Hauptschuld.

Dienstbarkeit

Im **Grundbuch** vorgemerkte Belastung eines Grundstücks zugunsten einer Person (z.B. Wohnrecht, Nutzniessung) oder zugunsten eines anderen Grundstücks (z.B. Wegrecht).

Direkte Amortisation

Bei der direkten Amortisation wird die **Hypothekarschuld** durch die vereinbarten Amortisationsleistungen effektiv reduziert. Die Höhe der Amortisationsleistungen sowie der Rückzahlungsrhythmus werden im Voraus vereinbart. Mit jeder Rückzahlung verkleinert der **Hypothekarschuldner** die Schuld. Siehe auch **Indirekte Amortisation**.

Eigenkapital / Eigenmittel

Gelder, die der Bauherr oder der Liegenschaftskäufer selbst zur Finanzierung seines Eigenheims aufbringt. In der Regel müssen zur Finanzierung von selbst bewohntem Wohneigentum mind. 20% der **Anlagekosten** bzw. des **Verkehrswertes** in Form von **Eigenmitteln** aufgebracht werden, z.B. Mitteln aus Ersparnissen oder Erbschaften.

Eigenleistungen

Eigenleistungen sind Bau- und Umbauarbeiten, welche der Hauseigentümer selbst leistet. Eigenleistungen können einen Teil der **Eigenmittel** bilden. Sie werden üblicherweise aber nicht vollumfänglich als **Eigenmittel** angerechnet. Zudem muss der Bauherr Gewähr dafür bieten, dass die Arbeiten fachgerecht ausgeführt werden können, die veranschlagten Preise marktkonform sind und die Liquidität des Ausführenden nicht über Gebühr beeinträchtigt wird.

Eigenmietwert

Steueramtlich festgesetzter Mietwert des vom Eigentümer bewohnten Wohneigentums, der zum steuerbaren Einkommen hinzugezählt wird.

Eigentumserwerb

Eigentum kann man auf verschiedene Arten erwerben: durch Kauf, Schenkung oder Tausch. In jedem dieser Fälle ist man mit einem Vertrag allein jedoch noch nicht Eigentümer. Der Vertrag muss zwingend öffentlich beurkundet werden. Zusätzlich ist ein Eintrag ins **Grundbuch** erforderlich.

Hauptsitz
Schwanden
Bahnhofstrasse 25
8762 Schwanden
055 647 34 50

Filiale
Engi
Sernftalstrasse 103
8765 Engi
055 642 61 30

Filiale
Elm
Dorf 44
8767 Elm
055 642 61 37

Filiale
Glarus
Burgstrasse 16
8750 Glarus
055 645 35 45

Filiale
Glarus Nord
Hauptstrasse 41a
8867 Niederurnen
055 617 27 90

glarner-regionalbank.ch
GRB

Finanzierungsglossar

Eigentumsformen

Je nach Eigentumsform ändert sich die Rechtslage für den oder die Eigentümer. So unterscheidet man zwischen:
– **Alleineigentum**: Ein Objekt steht einer Person allein als Eigentum zu.
– **Gesamteigentum**: Mehrere Eigentümer (z.B. ein Ehepaar) werden durch Gesetz oder Vertrag zu einer Gemeinschaft verbunden und besitzen ein Objekt als gemeinschaftliches Eigentum. Der einzelne Eigentümer kann nicht über seinen Anteil bestimmen. Über das Objekt kann nur gemeinsam verfügt werden.
– **Miteigentum**: Mehrere Personen besitzen einen rechnerischen Wertanteil an einem Objekt. Das Objekt selbst ist nicht geteilt, sondern lediglich die Eigentumsbefugnisse und das Eigentumsrecht. Jeder Miteigentümer kann über seinen Anteil rechtlich frei verfügen und ihn verpfänden oder veräussern.
– **Stockwerkeigentum**: Stockwerkeigentum ist eine Sonderform des **Miteigentums**. Mit dem Kauf von Stockwerkeigentum erwirbt man einen Anteil am Grundstück sowie am ganzen Gebäude und erhält gleichzeitig das Sonderrecht, bestimmte Einheiten eines Gebäudes zu benutzen und innen auszubauen. Zu dieser Einheit gehören in sich geschlossene Wohnungen mit eigenem Zugang, aber auch Nebenräume wie Keller oder Estrich und Garagen.

Erschliessung

Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es selbst und die darauf vorgesehenen Bauten genügend zugänglich sind, wenn diese ausreichend mit Wasser sowie Energie versorgt werden können und die einwandfreie Beseitigung von Abwässern sowie weiteren Abfallstoffen gewährleistet ist.

Ertragswert

Der Ertragswert entspricht dem nachhaltig erzielbaren, kapitalisierten Nettomietertrag einer Liegenschaft. Die Höhe des Kapitalisierungssatzes ist u.a. abhängig von den Kapitalkosten, den Eigentümerlasten, dem Mietzinsrisiko und dem Gebäudezustand. Bei Renditeobjekten (z.B. Mehrfamilien- und Geschäftshäusern) ist der Ertragswert von zentraler Bedeutung und stellt die Basis für das Finanzierungsausmass dar.

Familiendomizil / Familienwohnung

Wohneigentum, das die Familie dauerhaft bewohnt und das deshalb durch das Gesetz besonders geschützt ist. Aus diesem Grund bedarf es z.B. bei Kauf, Finanzierung oder Verkauf der Zustimmung beider Ehegatten. Für eingetragene Partnerschaften gelten die gleichen Bestimmungen.

Freie Vorsorge

Die freie Vorsorge steht sowohl erwerbstätigen als auch nicht erwerbstätigen Personen offen. Über das angesparte Kapital kann jederzeit frei verfügt werden.

Fremdkapital

Alle Gelder, die von dritter Seite zur Verfügung gestellt werden und verzinslich und/oder rückzahlbar sind, bezeichnet man als Fremdkapital. Bei Liegenschaftsfinanzierungen handelt es sich dabei meistens um die **Hypotheken** der Banken. Es können aber auch private Darlehen oder andere Vorschüsse sein.

Gebäudehaftpflichtversicherung

Deckt Personen- und Sachschäden, die aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen gegen Haus- sowie Grundeigentümer erhoben werden und die durch die Privathaftpflichtversicherung nicht abgedeckt sind. Deckt Schäden an baulichen Einrichtungen, die mit dem Wohngebäude fest verbunden sind.

Gebäudeversicherung

Deckt Feuer- und Elementarschäden. In den meisten Kantonen besteht eine kantonale Gebäudeversicherung. In den übrigen Kantonen müssen private Versicherer beigezogen werden.

Gebundene Vorsorge

Die gebundene Vorsorge steht Personen mit einem AHV-pflichtigen Erwerbseinkommen offen und wird vom Staat in besonderer Weise steuerlich begünstigt. Die Vorsorgegelder können für selbst genutztes Wohneigentum in folgenden Situationen verwendet werden: Erwerb und Erstellung der Liegenschaft, wertvermehrende Investitionen am Wohneigentum, **Amortisation** der **Hypothekarschuld**. Siehe auch **3. Säule.**

Generalunternehmer

Mit der Erstellung von schlüsselfertigen Liegenschaften werden oft General- oder Totalunternehmer beauftragt. Der Generalunternehmer ist in der Regel verantwortlich für die gesamte Ausführung des Bauvorhabens, nicht aber für das Projekt und die Bauleitung. Der Totalunternehmer übernimmt neben der Bauausführung auch die Planung und die Bauleitung. Zwischen dem Bauherrn und dem General- bzw. Totalunternehmer wird ein detaillierter **Werkvertrag** abgeschlossen, der alle wichtigen Details zum Bauvorhaben enthält.

Hauptsitz
Schwanden
Bahnhofstrasse 25
8762 Schwanden
055 647 34 50

Filiale
Engi
Sernftalstrasse 103
8765 Engi
055 642 61 30

Filiale
Elm
Dorf 44
8767 Elm
055 642 61 37

Filiale
Glarus
Burgstrasse 16
8750 Glarus
055 645 35 45

Filiale
Glarus Nord
Hauptstrasse 41a
8867 Niederurnen
055 617 27 90

glarner-regionalbank.ch

GRB

Finanzierungsglossar

Grundbuch

Amtliches und öffentliches Register, in welchem alle Rechte und Lasten an Grundstücken mit genauer Lage, Grösse, Nutzung des Grundstücks, Eigentum und eventuelle **Grundpfänder** oder Rechte Dritter am Grundstück (Weg- oder Leitungsrecht usw.) eingetragen werden.

Grundbuchauszug

Auszug über die wichtigsten Einträge zu einer Liegenschaft bzw. einem Grundstück im **Grundbuch**.

Grundpfand

Dient ein Grundstück als Sicherheit für ein Darlehen, wird ein Grundpfand (in aller Regel ein **Schuldbrief**) errichtet.

Grundpfandverschreibung

Öffentlich beurkundeter, im **Grundbuch** eingetragener Vertrag, durch welchen eine Forderung grundpfändlich sichergestellt wird. Die Grundpfandverschreibung ist kein Wertpapier.

Grundstücksgewinnsteuer

Die Kantone erheben üblicherweise eine Grundstückgewinnsteuer auf dem bei einem Verkauf einer Liegenschaft erzielten Gewinn (Verkaufspreis minus **Anlagekosten**). Sie muss vom Verkäufer bezahlt werden. Der Grundeigentümer sollte Bauabrechnungen, **Kaufvertrag** und/oder Rechnungen von wertvermehrenden Investitionen unbedingt aufbewahren (Nachweis der **Anlagekosten**). Der Bund besteuert Grundstückgewinne nur, wenn sie gewerbsmässig erzielt werden. Für detaillierte Informationen ist das Steueramt in der Wohngemeinde zu kontaktieren.

Handänderung/Handänderungssteuer

Rechtsgültige Übertragung von Eigentum an Grundstücken. Bei der Handänderung werden Steuern und Gebühren fällig, die vom Kanton oder von den Gemeinden erhoben werden. In einzelnen Kantonen wurde die Handänderungssteuer abgeschafft.

Hypothek

Darlehen, das durch ein **Grundpfandrecht** gesichert ist. Arten dieser **Grundpfandrechte** sind in der Schweiz der Schuldbrief und die **Grundpfandverschreibung**.

Indirekte Amortisation

Bei der indirekten **Amortisation** leistet der **Hypothekarschuldner** keine direkten Rückzahlungen an die **Hypothekarschuld**, sondern zahlt die vereinbarte **Amortisationsrate** auf ein **Vorsorgekonto** der **Säule 3a** ein. Die Höhe der **Hypothekarschuld** bleibt dabei unverändert. Das **Säule-3a-Konto** ist der Bank als Zusatzsicherheit für die **Hypothek** zu verpfänden. Mit der indirekten **Amortisation** baut der **Hypothekarschuldner** eine Vorsorge auf und profitiert zusätzlich vom Steuerprivileg auf **Vorsorgesparen**. Siehe auch **Direkte Amortisation**.

Kalkulatorischer Zinssatz

Der **Hypothekargeber** rechnet zur Ermittlung der **Tragbarkeit** mit einem kalkulatorischen Zinssatz. Dieser Satz soll einem langfristigen Mittelwert entsprechen, um die Finanzierung auch in einer Hochzinsphase sicherzustellen. Die tatsächlichen **Hypothekarzinsen** können von den kalkulatorischen abweichen.

Katasterplan

Der Katasterplan ist ein amtliches Dokument, auf welchem der Grenzverlauf von Grundstücken mit den entsprechenden Vermarkungen sowie Gebäude und feste Bauten ersichtlich sind. Folgende Detailinformationen sind in der Regel auf einem Katasterplan aufgeführt: Grenzverlauf, Vermarkungspunkte, Strassenbezeichnungen, Gebäude und feste Einrichtungen, grösseren Stützmauern und Ähnliches, **Grundbuch**- bzw. Grundstücknummern, Gebäudenummern, Hausnummern, Baulinien.

Kaufpreis

Preis, der effektiv für eine Immobilie bezahlt wird. In der Regel sind darin keine Transaktionskosten, wie Steuern oder Gebühren, enthalten. Diese Kosten müssen separat bezahlt werden.

Kaufvertrag

Der Kaufvertrag regelt die gegenseitigen Verpflichtungen von Käufer und Verkäufer bei der Übertragung von Grundeigentum. Er muss öffentlich, das heisst von einem Notar, beurkundet werden.

Konsolidierung

Nach Bauvollendung wird der **Baukredit** üblicherweise in eine **Hypothek** umgewandelt. Diesen Vorgang nennt man Konsolidierung.

Hauptsitz
Schwanden
Bahnhofstrasse 25
8762 Schwanden
055 647 34 50

Filiale
Engi
Sernftalstrasse 103
8765 Engi
055 642 61 30

Filiale
Elm
Dorf 44
8767 Elm
055 642 61 37

Filiale
Glarus
Burgstrasse 16
8750 Glarus
055 645 35 45

Filiale
Glarus Nord
Hauptstrasse 41a
8867 Niederurnen
055 617 27 90

glarner-regionalbank.ch

GRB

Finanzierungsglossar

Kostenvoranschlag

Detaillierte Schätzung der Baukosten aufgrund der Planung sowie eventuell Richtofferten von Unternehmern, Handwerkern und anderen Baupartnern.

Kubatur

Bei der Kubatur handelt es sich um den umbauten Raum. Dieser gibt Aufschluss über das Volumen der Liegenschaft und wird bei der **Verkehrswertschatzung** verwendet. Angaben zur Kubatur erhalten Sie bei der kantonalen Gebäudeversicherung, vom Architekten oder vom **Generalunternehmer**.

Miteigentum

Siehe **Eigentumsformen**.

Neben- und Unterhaltskosten

Generell muss der Grundeigentümer für die Werterhaltung des Grundstückes und die anfallenden Betriebskosten (z.B. für Heizung, Elektrizität) mit jährlichen Neben- und Unterhaltskosten von rund 1% der **Anlagekosten** bzw. des **Verkehrswerts** rechnen. Bei älteren Grundstücken können diese Kosten auch höher ausfallen.

Nettowohnfläche

Bodenfläche der Räume, die ganzjährig bewohnt werden (inkl. Küche, WC, Bad/Dusche, Korridoren, Treppen innerhalb der Wohnung und einzelner Zimmer wie Kellerzimmer/Mansarde im selben Gebäude). Alle Nebenräume (Waschküche, Sauna, Keller, Estrich, Schutzraum usw.) sowie Balkon und Terrassen gehören nicht dazu.

Nutzniessungsrecht

Die Nutzniessung gibt dem Berechtigten das Recht, eine Liegenschaft vollumfänglich zu nutzen. Demgegenüber ist der Nutzniesser in der Pflicht, die Zinsenlast zu tragen und den Unterhalt des Objekts zu bestreiten. Nutzniessung wird häufig im Rahmen der vorzeitigen Erbschaftsregelung errichtet. Die Begründung der Nutzniessung an einem Grundstück muss öffentlich beurkundet werden und wird als **Dienstbarkeit** im **Grundbuch** eingetragen.

Öffentliche Beurkundung

Beurkundung eines Rechtsgeschäfts durch den Notar oder eine andere Urkundsperson.

Schuldbrief

Für die Sicherstellung von **Hypotheken** und **Baukrediten** werden zugunsten der Bank bzw. des **Grundpfandgläubigers Grundpfandrechte** (Schuldbriefe) zulasten des haftenden Grundstücks errichtet. Das Total der Schuldbriefe muss immer mindestens der **Hypothekarschuld** resp. der **Baukreditlimite** entsprechen. Bereits bestehende Schuldbriefe gehen bei einem Liegenschaftskauf üblicherweise an den neuen Eigentümer über. Seit dem 1.1. 2012 ist es möglich, Schuldbriefe auch papierlos in Form eines Registerschuldbriefes zu errichten.

Situationsplan

Zeigt die Lage eines Grundstücks und der Gebäude in der entsprechenden Gemeinde (inkl. Strasse usw.). Der Situationsplan wird vom Geometer erstellt.

Standortqualität

Die Standortqualität ist eine Einschätzung der Lage der Immobilie. Eine hohe Standortqualität hat einen positiven Einfluss auf den **Verkehrswert** bzw. Preis. Faktoren, welche die Standortqualität beeinflussen sind: Lärmemissionen, Aussicht, Besonnung, Verkehrsanbindung usw.

Steuerwert

Entspricht einer Liegenschaftsschätzung gemäss kantonalem Steuergesetz. Die Schätzung ist die Bemessungsgrundlage für die Vermögens-, Liegenschafts-, Erbschafts- und Schenkungssteuer.

Stockwerkeigentum

Siehe **Eigentumsformen**.

Stockwerkeigentümerreglement

Im Stockwerkeigentümer- oder Verwaltungsreglement sind Bestimmungen über die gemeinschaftliche Benutzung und Verwaltung der gesamten Liegenschaft enthalten sowie die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer festgehalten.

Tragbarkeit

Belastung des Einkommens durch die Ausgaben für die Liegenschaft in Prozenten. Eine Faustregel besagt, dass diese Ausgaben gesamthaft ein Drittel des Einkommens nicht übersteigen sollten. Die Ausgaben für die Liegenschaft umfassen nebst den **Hypothekarzinsen** auch die **Amortisation** und die **Nebenkosten**.

Hauptsitz
Schwanden
Bahnhofstrasse 25
8762 Schwanden
055 647 34 50

Filiale
Engi
Sernftalstrasse 103
8765 Engi
055 642 61 30

Filiale
Elm
Dorf 44
8767 Elm
055 642 61 37

Filiale
Glarus
Burgstrasse 16
8750 Glarus
055 645 35 45

Filiale
Glarus Nord
Hauptstrasse 41a
8867 Niederurnen
055 617 27 90

glarner-regionalbank.ch

GRB

Finanzierungsglossar

Totalunternehmer

Siehe **Generalunternehmer**.

Unterhalt

Aufwand, der wegen Abnützung und Witterungsschäden am Gebäude oder Umland notwendig ist,
um den Zustand einer Liegenschaft zu erhalten. Diese Kosten fallen unregelmässig an.

Verkehrswert

Preis, der unter normalen Umständen bei einem Verkauf der Liegenschaft erzielt werden kann. Der Verkehrswert ist nicht gleichzusetzen mit der
amtlichen Bewertung oder einer **Gebäudeversicherungsschatzung**.

Verpfändung von Vorsorgegeldern

Werden Vorsorgegelder zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum als Zusatzsicherheit verpfändet, so bleiben die Vorsorgeleistungen im Gegensatz zum **Vorbezug von Vorsorgegeldern** unverändert erhalten, sind nun aber zugunsten des **Hypothekargebers** verpfändet. Die Verpfändung hat keine steuerlichen Folgen für den Vorsorgenehmer.

Versicherungen

Nach dem Bau oder dem Kauf eines Eigenheims empfiehlt es sich, den Versicherungsschutz zu überprüfen. Neben einer Haftpflichtversicherung empfiehlt sich der Abschluss einer Gebäudewasserschaden- und Glasbruchversicherung. Weitere Auskünfte erhalten Sie bei den privaten Versicherungsgesellschaften.

Vorbezug von Vorsorgegeldern

Werden Vorsorgegelder zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum vorbezogen, so reduzieren sich in der Regel allfällige Versicherungsleistungen. Im Gegensatz zur **Verpfändung** von **Vorsorgegeldern** fallen Steuern an. Das Steueramt in der Wohngemeinde gibt auf Anfrage vorgängig Auskunft über die Höhe der anfallenden Steuern. Der **Vorbezug** von **Pensionskassengeldern** (**2. Säule**) wird im **Grundbuch** angemerkt.

Vorkaufsrecht

Wer ein Vorkaufsrecht vertraglich vereinbart hat, kann eine Liegenschaft vorrangig erwerben, wenn ein Dritter sie auch kaufen will.

Werkvertrag

Vertrag, der alle wichtigen Details zum Bauvorhaben enthält.
Siehe auch **Generalunternehmer**.

Wertvermindernde Servitute

Dienstbarkeiten, die den Wert einer Liegenschaft dauerhaft vermindern können, z.B. Bauverbote, Nutzniessungsrechte, **Wohnrechte**.
Siehe auch **Dienstbarkeit**.

Wohnrecht

Das Recht, ein Haus, eine Wohnung oder einen Wohnungsteil zu bewohnen. Man unterscheidet entgeltliche und unentgeltliche Wohnrechte. Meistens wird ein Wohnrecht lebenslänglich eingeräumt. Die Begründung eines Wohnrechts an einem Grundstück muss öffentlich beurkundet werden und wird als **Dienstbarkeit** im **Grundbuch** eingetragen.

Schwanden, November 2022 / nom

Hauptsitz
Schwanden
Bahnhofstrasse 25
8762 Schwanden
055 647 34 50

Filiale
Engi
Sernftalstrasse 103
8765 Engi
055 642 61 30

Filiale
Elm
Dorf 44
8767 Elm
055 642 61 37

Filiale
Glarus
Burgstrasse 16
8750 Glarus
055 645 35 45

Filiale
Glarus Nord
Hauptstrasse 41a
8867 Niederurnen
055 617 27 90

glarner-regionalbank.ch

GRB