

# ImmobilientreuhandPraxis Online

---



**ImmobilientreuhandPraxis unterstützt den modernen Immobilienprofi bei der täglichen Arbeit. Analyse, Beratung, Planung: Zufriedene Kunden dank fachlichem Know-How gepaart mit effizienten, rechtssicheren Immobilienwerkzeugen! Profitieren Sie jetzt von unseren massgeschneiderten Lösungen.**

## Fachinhalte

---

### Kauf und Verkauf von Liegenschaften

- Beurteilung und Schätzung
  - Gutachten
  - Werte einer Liegenschaft
  - Verkehrswertschätzung für überbaute Grundstücke
  - Immobilien und ihr Markt
  - Beurteilung von Liegenschaften
- Finanzielle und qualitative Folgen
- Formvorschriften im Überblick
- Immobilienfinanzierung
- Kauf einer Stockwerkeinheit
- Kaufpreisbezahlung
- Steuern bei Grundstücksgeschäften
  - Handänderungssteuer
  - Grundstückgewinnsteuer
- Maklervertrag
- Sachen- und Grundbuchrecht
  - Bauhandwerkerpfandrecht
  - Baurecht
  - Dienstbarkeiten
  - Grundpfandrechte
  - Besitz
  - Eigentum
  - Grundbuch
  - Sachenrecht
- Vertragsarten bei Grundstücksgeschäften

- Vorbereitung und Ablauf eines Kaufs oder Verkaufs

## **Renovation, An- und Umbau**

- Alternative Wärmesysteme
- Bauhandwerkerpfandrecht
- Energiesparmassnahmen
- Erneuerungen bei vermieteten Räumen
- Haftung bei Baumängeln und Bauschäden
- Mietzinsanpassung nach Umbau oder Sanierung
- Planungs- und Baupolizeirecht
- Projektorganisation bei Umbauprojekten
- Renditeberechnung
- Umbauten durch den Mieter
- Versicherungen im Rahmen baulicher Massnahmen
- Vorüberlegungen bei Umbauprojekten
- Werkvertrag
- Zusammenarbeit mit Fachspezialisten
  - Totalunternehmervertrag
  - Gutachten
  - Generalunternehmervertrag
  - Architekten- und Ingenieurverträge

## **Sachenrecht**

- Bauhandwerkerpfandrecht
- Baurecht
- Begriff des Sachenrechts
- Besitz
- Dienstbarkeiten
- Eigentum
- Grundbuch
- Grundpfandrechte

## **Steuern und Liegenschaften**

- Abgrenzung Privat-/Geschäftsvermögen
- Abschreibungen auf Liegenschaften
- Bewertungsgrundsätze im Steuerrecht
- Einkommen aus Grundeigentum im Privatvermögen
- Erbschafts- und Schenkungssteuern

- Grundlagen der Liegenschaftsbesteuerung
- Grundsteuerliche Behandlung der erbrechtlichen Handänderung
- Grundstücksgewinnsteuer
- Handänderungssteuer
- Liegenschaftenbesteuerung
- Liegenschaftssteuer
- Liegenschaften im interkantonalen Steuerrecht
- Nachholung der Vermögenssteuer bei Veräusserung oder Nutzungsänderung
- Steuerliche Abzugsfähigkeit von Liegenschaftskosten
- Vermögenssteuer auf dem Grundbesitz

## Verwaltung und Vermietung

- Unterhalt von Gebäuden und Anlagen
  - Aufbau der Unterhaltskontrolle
  - Bedeutung des Gebäudeunterhalts
  - Unterhalt von Einzelbauteilen
  - Unterhaltsverträge
  - Werterhaltung durch Gebäudeunterhalt
- Mietstreitigkeiten
  - Behörden und Verfahren bei Mietstreitigkeiten
- Übernahme und Führen der Verwaltung
  - Abschreibungen auf Liegenschaften
  - Beurteilung von Liegenschaften
  - Aufbau einer optimalen Verwaltungsorganisation
  - Aufbau der Unterhaltskontrolle
  - Hauswartung
  - Nachbarrecht
  - Renditeberechnung
  - Risikomanagement und Versicherungen
- Neu- und Wiedervermietung
  - Abschluss und Inhalt des Mietvertrags
  - Mängel an der Mietsache
  - Spezielle Aspekte der Vermietung von Familienwohnungen
  - Spezielle Aspekte der Vermietung von Geschäftsräumen
  - Störungen beim Abschluss des Mietvertrags
- Kündigung und Ausweisung
  - Ausweisung des Mieters
  - Kündigung und Kündigungsschutz
- Mietzins und Mietzinsinkasso

- Betreuung des Mieters für Mietzinsforderungen
- Mietzinsanpassung nach Umbau oder Sanierung
- Mietzins und Missbrauchsgesetzgebung
- Zahlungsverzug des Mieters und Mahnwesen
- Retentionsrecht des Vermieters von Geschäftsräumen
- Umgang mit speziellen Ereignissen
  - Konkurs des Mieters
  - Konkurs des Vermieters
  - Erneuerungen und Änderungen bei vermieteten Räumen
  - Eigentümerwechsel und Mietverhältnisse
- Umgang mit dem Mieter
  - Heiz- und Nebenkosten
  - Haustierhaltung
  - Umbauten durch den Mieter
  - Untermiete
  - Rückgabe des Mietobjektes durch den Mieter
  - Vorzeitige Rückgabe durch den Mieter

## Weitere Themen

- Bäuerliches Bodenrecht (Begriff)
- Grundlagen des Haftpflichtrechts
- Nachbarrecht
- Wohnraumförderung durch den Bund

## Arbeitshilfen

---

### Beurteilung von Liegenschaften

- Bestandesaufnahme für Grundstücke (Checkliste)
- Bestandesaufnahme für Gebäudehülle (Checkliste)
- Bestandesaufnahme für Gebäudekonstruktion (Checkliste)
- Bestandesaufnahme für Ausbaustandard (Checkliste)
- Bestandesaufnahme für Gebäudetechnik (Checkliste)
- Unterlagen zur Beurteilung einer Liegenschaft (Checkliste)
- Beurteilung einer Liegenschaft nach Nutzungen (Checkliste)
- Beurteilung einer Liegenschaft nach baulichem Zustand (Checkliste)
- Darstellung eines Schätzungsberichtes (Checkliste)
- Unterlagen für die amtliche Schätzung einer Stockwerk-Einheit (Checkliste)
- Erteilung von Schätzungsaufträgen (Checkliste)

- Überprüfung von Liegenschaftswerten und -expertisen (Checkliste)
- Hilfsblätter - Erfassung nach Nutzungen (Protokoll)
- Hilfsblätter - Erfassung des baulichen Zustandes nach Einzelräumen (Protokoll)
- Hilfsblätter - Erfassung des baulichen Zustandes nach Bauteilen (Protokoll)
- Experten-Schätzungsbericht Mehrfamilienhaus (Musterlösung)
- Hilfsblätter - Umfassende Liegenschafteninspektion (Sonstiges)
- Liegenschaftsanalyse (Mustertext)

## **Kauf und Verkauf von Liegenschaften**

- Verkaufsunterlagen (Checkliste)
- Vorbereitung eines Grundstückkaufvertrages (Checkliste)
- Kaufvertrag unbebautes Grundstück (Vertrag)
- Kaufvertrag unbebautes Grundstück im Miteigentum (Vertrag)
- Kaufvertrag Einfamilienhaus (Vertrag)
- Kaufrechtsvertrag unbebautes Grundstück (Vertrag)
- Vorkaufrechtsvertrag unbebautes Grundstück (Vertrag)
- Kauf einer Stockwerkeinheit mit Begründung eines Wohnrechts (Vertrag)
- Maklervertrag zum Verkauf einer Liegenschaft (Vertrag)
- Kauf einer Stockwerkeinheit (Checkliste)
- Verkauf einer Liegenschaft (Checkliste)
- Phasen im Erwerbsprozess (Übersicht)
- Unterlagen zum Finanzierungsgesuch (Checkliste)
- Entscheidungshilfen für den Liegenschaftskauf (Übersicht)

## **Kündigung und Ausweisung**

- Mängelrückschreiben (Anschreiben)
- Schlussabrechnung nach Rückgabe der Mietsache (Anschreiben)
- Kontrollliste Wohnungsrückgabe (Checkliste)
- Lebensdauertabelle (Checkliste)
- Zustimmung des Mieters zur Rückzahlung der Kautions (Erklärung)
- Zustimmung für einen Ersatzmieter (Erklärung)
- Vorbereitung und Durchführung der Wohnungsabnahme (Checkliste)
- Kündigung Geschäftsräumlichkeiten (ausstehender Mietzins) (Erklärung)
- Bestätigung Empfang der Kündigung der Mieterschaft (Erklärung)
- Bestätigung Empfang ausserterminliche Kündigung der Mieterschaft (Erklärung)
- Zustimmung zum Ersatzmieter bei vorzeitiger Rückgabe der Mietsache (Erklärung)
- Ablehnung des Ersatzmieters (Erklärung)

- Zustellung Mieterstreckungsvereinbarung (Erklärung)
- Ausweisungsbegehren bei Zahlungsverzug des Mieters (Prozessmuster)
- Erstreckungsvereinbarung (Vertrag)

## Mietzins und Mietzinsinkasso

- Ausweisungsbegehren bei Zahlungsverzug des Mieters (Prozessmuster)
- 1. Mahnung an Mieter (ausstehender Mietzins) (Anschreiben)
- 2. Mahnung an Mieter und Kündigungsandrohung (ausstehender Mietzins) (Anschreiben)
- 2. Mahnung an Mieter, Betreibungs- und Kündigungsandrohung (ausstehender Mietzins) (Erklärung)
- Betreibungsbegehren (Prozessmuster)
- Zivilklage (Prozessmuster)
- Rechtsöffnungsbegehren (Prozessmuster)
- Fortsetzungsbegehren (Prozessmuster)
- Verwertungsbegehren (Prozessmuster)
- Begehren um Aufnahme einer Retentionsurkunde (Prozessmuster)
- Vereinbarung einer Mietzinsreduktion während der Renovation (Vertrag)
- Aufforderung zur Leistung einer Sicherheit an die Konkursverwaltung (Prozessmuster)
- Aufforderung zur Sicherstellung bei rückständigen Mietzinsen zu Händen der Konkursverwaltung (Prozessmuster)
- Forderungsanmeldung bei Wohnungsmietvertrag (Prozessmuster)
- Forderungsanmeldung bei Geschäftsräumen (Prozessmuster)
- Gesuch um Auszug aus dem Betreibungsregister (Prozessmuster)
- Voranzeige Mietzinserhöhung (Erklärung)
- Mitteilung Mietzinserhöhung (Erklärung)
- Mitteilung Mietzinsreduktion (Erklärung)
- Mietzinserhöhungen auf Grund wertvermehrender Investitionen (Übersicht)
- Mietzinssoll: Berechnung und Aufteilung auf einzelne Objekte einer Liegenschaft (Sonstiges)

## Neu- und Wiedervermietung

- Geschäftsmietvertrag (Vertrag)
- Geschäftsmietvertragsformular (Vertrag)
- Allgemeiner Mietvertrag (Vertrag)
- Zustellung Mietvertrag an Nachmieter (Erklärung)
- Minimal-Fragebogen zur Wohnungsbewerbung (Erklärung)
- Zustellung des Vertragsentwurfs an Mieterschaft (Erklärung)
- Zustellung Mietvertrag und Mietzinsdepot (Erklärung)

## Renovation, An- und Umbau

- Ausarbeitung eines Architektenvertrags (Checkliste)
- Ausfüllen eines Werkvertragformulars SIA 1023 (Checkliste)
- Ausarbeitung eines Generalunternehmervertrages (Checkliste)
- Ausführungsphase Renovation (Checkliste)
- Zu prüfende Versicherungen vor der Renovation (Checkliste)
- Prüfung und Reaktion auf Baumängel und Bauschäden (Checkliste)
- Typische Langzeitschäden: Schadensbild, Kontrolle und Vorbeugung (Checkliste)
- Flachdachunterhalt (Checkliste)
- Projektablauf Renovation (Checkliste)
- Erklärung Verjährungsverzicht (Vertrag)
- Mietzinserhöhungen auf Grund wertvermehrender Investitionen (Übersicht)
- Beurteilung von Wärmequellen bei der Prüfung von Wärmepumpen (Übersicht)
- Erneuerungskonzept (Mustertext)
- Vereinbarung einer Mietzinsreduktion während der Renovation (Vertrag)

## Sachenrecht

- Grunddienstbarkeitsvertrag (verschiedene Rechte) (Vertrag)
- Grunddienstbarkeitsvertrag Wegrecht gegen Bezahlung (Vertrag)
- Grunddienstbarkeitsvertrag Gegenseitiges Näherbaurecht (Vertrag)
- Grunddienstbarkeitsvertrag Übertagende Baute und Nutzniessung (Vertrag)
- Grunddienstbarkeitsvertrag Kabelfernsehanlage (Vertrag)
- Grunddienstbarkeitsvertrag Grenzbaurecht (Vertrag)
- Grunddienstbarkeitsvertrag Fusswegrecht (Abänderung) (Vertrag)
- Parzellenteilung und Errichtung von Grunddienstbarkeiten (Vertrag)
- Grunddienstbarkeitsvertrag Näherbau- und Fusswegrecht (Vertrag)
- Eintrag provisorisches Bauhandwerkerpfandrecht auf Stockwerkeigentumseinheiten (Vertrag)
- Pfandfreigabe auf Stockwerkeigentums-Einheiten (Vertrag)
- Bewilligung Rangverschiebung eines Pfandrechts (Vertrag)
- Baurechtsvertrag für ein selbständiges und dauerndes Baurecht (Campingplatz) (Vertrag)
- Baurechtsvertrag für ein selbständiges und dauerndes Baurecht (Gebäude und Anlagen) (Vertrag)
- Vertrag zur Übertragung der baulichen Ausnützung (Vertrag)

## Streitbeilegung

- Anfechtung der Mietzinshinterlegung zu Händen der Schlichtungsbehörde (Prozessmuster)
- Rechtsschrift ans Mietgericht (Einzelrichter) (Prozessmuster)
- Gegenbegehren bei Anfechtung einer Mietzinserhöhung durch den Mieter (Prozessmuster)

- Antrag an Schlichtungsbehörde zur Vorladung (Prozessmuster)
- Weiterzug eines Entscheides der Schlichtungsbehörde (Prozessmuster)

## Übernahme und Führen der Verwaltung

- Heiz- und Nebenkostenabrechnung (Rechner)
- Mieterinformation Übernahme der Liegenschaftsverwaltung (Erklärung)
- Liegenschaften-Bewirtschaftungsvertrag (Vertrag)
- Allgemeine Bedingungen zum Liegenschaften-Bewirtschaftungsvertrag (Vertrag)
- Kontenplan für die Liegenschaftsverwaltung (Sonstiges)
- Registerblatt Liegenschaftsordner (Sonstiges)
- Regelungen im Verwaltungsvertrag (Checkliste)
- Übernahme/Abgabe einer Verwaltung (Checkliste)
- Pflichtenheft für Hauswartung (Checkliste)
- Regelungen im Verwaltungsvertrag (Checkliste)
- Mieterinformation Wohnungsbesichtigung (Erklärung)
- Übernahme/Abgabe einer Verwaltung (Checkliste)
- Risikoanalyse im Zusammenhang mit Versicherungen (Checkliste)
- Allgemeine Buchhaltungsregeln - Schritt für Schritt (Checkliste)

## Umgang mit dem Mieter

- Mieterinformation Verkauf der Liegenschaft (Erklärung)
- Zustimmung zur Untervermietung (Erklärung)
- Zustimmung zur Haustierhaltung (Erklärung)
- Heiz- und Nebenkostenabrechnung (Rechner)
- Mieterinformation Verkauf der Liegenschaft (Erklärung)
- Mieterinformation Übernahme der Liegenschaftsverwaltung (Erklärung)
- Rechtsdomizilverzeigung (Erklärung)
- Mieterinformation Aussenrenovation der Liegenschaft (Erklärung)
- Mieterinformation Renovation Küche und Bad/WC (Erklärung)
- Mieterinformation Neubesetzung der Hauswartstelle (Erklärung)
- Mieterinformation Errichtung eines Fahrradunterstandes (Erklärung)
- Mieterinformation Wohnungsbesichtigung (Erklärung)
- Zustimmung zu baulichen Veränderungen (Erklärung)
- Zustimmung zur Untervermietung unter Auflagen (Erklärung)
- Richtiges Lüften zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden in Wohnungen (Merkblatt)
- Vereinbarung betreffend Umbauarbeiten durch den Mieter (Vertrag)

## Unterhalt von Gebäuden und Anlagen

- Unterhaltsmassnahmen bei alten Holzfenstern mit Doppelverglasung (Checkliste)
- Unterhaltsmassnahmen bei neuen Holzfenstern mit Isolierverglasung (Checkliste)
- Unterhaltsmassnahmen bei wasserbeanspruchten Kittfugen (Checkliste)
- Richtiges Lüften zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden in Wohnungen (Merkblatt)
- Protokoll Flachdachservice (Protokoll)
- Servicevertrag für Flachdachunterhalt (Vertrag)
- Beispiel Dossier Kontroll-Listen (Musterlösung)