

Kauf einer Immobilie - Allgemein

Der Kauf einer eigenen Liegenschaft wird auch in der Schweiz immer beliebter. In der Regel wird für diesen Kauf ein grosser Teil des bis dahin angesparten Altersguthabens verwendet. Es empfiehlt sich daher, gut darüber Bescheid zu wissen, für was man sein Altersguthaben ausgibt, und ob im konkreten Kauf allfällige Risiken enthalten sind, die einem Laien vielleicht nicht sofort ins Auge fallen.

Neben einer baulichen Prüfung der Liegenschaft, die durch entsprechende Fachleute (Architekten, Bauingenieure) durchgeführt werden kann, sollte dabei auch dem rechtlichen Umfeld des Hauskaufs ein angemessener Stellenwert eingeräumt werden.

Mit den nachfolgenden Ausführungen wird dargelegt, wie der Kauf einer Immobilie aus rechtlicher Sicht abläuft und in welchen Schritten dieser vollzogen wird.

Ablauf:

In der Regel erhält der Käufer in einem ersten Schritt vom Verkäufer einen **schriftlichen Kaufvertragsentwurf** zur Durchsicht und Prüfung. Häufig werden diese Kaufvertragsentwürfe von Notariaten

ausgefertigt, die dafür ihre eigenen Standardformulierungen verwenden.

Die Frage, inwieweit der Käufer noch **Änderungswünsche** zu diesem Vertrag anbringen kann, bestimmt sich nach der Verhandlungsmacht. Möchte der Käufer die Liegenschaft unbedingt erwerben, wird er in Bezug auf die Anmeldung von Änderungen einzelner Vertragsklauseln eher vorsichtig sein. Möchte der Verkäufer die Liegenschaft unbedingt veräussern, wird er auf konkrete Änderungswünsche eines Käufers viel eher eingehen.

In jedem Fall sollte der Käufer aber verstehen, auf was er sich bei Unterzeichnung des Vertrages einlässt und welche **Konsequenzen** der Kauf für ihn bringt. In einem weiteren Beitrag haben wir einige der gebräuchlichsten Kaufvertragsklauseln (hirschrecht.ch/Publikationen) und deren Bedeutung dargestellt. Das genaue Durchlesen jeder einzelnen Vertragsklausel des Kaufvertrags ist unerlässlich. Und auch die **Prüfung** des Kaufvertrags durch einen erfahrenen Anwalt ist in der Regel eine Investition, die sich bestimmt auszahlt.

Wenn sich die Parteien über den Inhalt des Vertrages geeinigt haben, wird ein **Notariatstermin** vereinbart, an dem Verkäufer und Käufer den Kaufvertrag notariell beurkundet unterzeichnen. Hierfür ist jeweils das Notariat des Grundbuchkreises örtlich zuständig, in dem sich die Liegenschaft befindet.

Immobilienkaufverträge werden in der Schweiz nur in der **Amtssprache des** jeweiligen **Kantons** beglaubigt, in dem sich die Liegenschaft befindet. Sofern ein Käufer oder Verkäufer dieser Landessprache nicht mächtig ist, ist für die Durchführung der notariellen Amtsgeschäfte im Zusammenhang mit einem Immobilienkauf entweder der Beizug eines (zugelassenen) Dolmetschers erforderlich, oder es muss für die Unterzeichnung ein Stellvertreter (beispielsweise ein Anwalt) beigezogen werden, der die jeweilige Landessprache spricht und die Handlungen wirksam für eine Vertragspartei vornehmen kann.

Es ist grundsätzlich möglich, dass Parteien sowohl für die Unterzeichnung des Kaufvertrags als auch für die Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung einen **Stellvertreter** bezeichnen. Aufgrund der gesetzlichen muss die Bestellung dieses Stellvertreters selbst aber durch notarielle Beglaubigung erfolgen.

Tipp!

Vor dem Kauf Abklärungen durch die Fachleute vornehmen lassen! Die dafür anfallenden Gebühren von Architekten, Bauingenieuren und Anwälten zahlen sich in der Regel sehr schnell aus.

Falls die sog. „**Eigentumsübertragung**“ nicht zugleich mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags durchgeführt wird (was häufig der Fall ist), wird zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer Notariatstermin erforderlich, an dem die Parteien die Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung unterzeichnen. Dabei geht es darum, dass der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Gemäss der gesetzlichen Regelung wird der Käufer erst mit dieser Eintragung zum neuen Eigentümer.

Weitere Abklärungen:

Zusätzlich zur Prüfung der einzelnen Bestimmungen des Immobilienkaufvertrags empfiehlt es sich

ferner, weitere Abklärungen über die Liegenschaft durchzuführen.

So sollte beispielsweise geprüft werden, welche Eintragungen über die Liegenschaft sich im sog. „**ÖREB-Kataster**“ befinden. In diesem Verzeichnis werden die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (wie beispielsweise Baulinien) eingetragen.

Des weiteren ist es sehr wichtig zu wissen, ob über die Liegenschaft oder eine unmittelbar benachbarte Liegenschaft ein Eintrag im sog. „**KbS**“, dem Kataster der belasteten Standorte besteht. In diesem Verzeichnis werden beispielsweise Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen aufgeführt.

Ebenfalls empfehlenswert ist die Abklärung, mit welchem **Radonrisiko** die Gemeinde in der Schweizer Radonkarte aufgeführt ist, weil dies beispielsweise bei Umbaumaassnahmen grosse Kostenauswirkungen haben kann.

Mit diesen Abklärungen kann der inskünftige Eigentümer einer Liegenschaft viele negative Überraschungen vermeiden. Denn gestützt auf derartige Überraschungen nachträglich eine Reduktion des Kaufpreises durchzusetzen wäre sehr schwierig bis unmöglich.

Oktober 2016

Susanne Hirschberg
Rechtsanwältin, LL.M.
hirschberg@hirschrecht.ch

Kanzlei hirschrecht
Schaffhauserstrasse 15 | Postfach 252
8042 Zürich | Schweiz
Tel.: +41 (0)43 343 1293
Fax.: +41 (0)44 383 3513
info@hirschrecht.ch | www.hirschrecht.ch