

Kauf einer Immobilie – Kaufvertrag

Mit den nachfolgenden Ausführungen werden die häufigsten und gebräuchlichsten Klauseln in einem Liegenschaftskaufvertrag dargestellt und erläutert. Dabei handelt es sich jedoch nicht um eine abschliessende Aufzählung! Es gibt zahlreiche Varianten von Liegenschaftskaufverträgen und eine fachgerechte Prüfung der Verträge ist im Einzelfall häufig empfehlenswert.

Kaufvertragsparteien und Beschreibung des Kaufgegenstandes:

Ein Hauskaufvertrag enthält in einem ersten Teil jeweils die Angaben der Kaufvertragsparteien und die Angaben, in welchem Verhältnis mehrere Käufer kaufen (als Miteigentümer oder als Gesamteigentümer).

Im Anschluss daran enthält ein Kaufvertrag die Beschreibung des Kaufgegenstandes. Dies ist zunächst einmal die genaue Grundbuchbezeichnung der Liegenschaft mit den Angaben der amtlichen Vermessung unter Nennung der Katasternummer. Handelt es sich bei dem Kaufgegenstand um sog. „Stockwerkeigentum“, folgt dann noch eine Beschreibung des Stammgrundstücks. Im Anschluss daran werden dann die sog. „Anmerkungen“, „Vormerkungen“ und „Dienstbarkeiten“ aufgeführt.

Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten:

Unter Vormerkungen versteht man:

- Persönliche Rechte mit dinglicher Wirkung, wie beispielsweise Vorkaufsrechte oder Vormerkungen von Miet- und Pachtverträgen (die aufgrund der Eintragung auch gegenüber Dritten wirken);
- Beschränkungen der Verfügungsmöglichkeit über ein Grundstück, wie beispielsweise Pfändungen;
- vorläufige Sicherungen von Rechten, wie beispielsweise Bauhandwerkerpfandrechte.

Unter Anmerkungen versteht man bestimmte privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse, wie beispielsweise:

- Stockwerkeigentümerreglement;
- Beseitigungsrevers;
- Überbauungsbeschränkungen;
- Pflichtabstellplätze;
- etc.

Unter Dienstbarkeiten versteht man bestimmte Einschränkungen und Belastungen eines Grundstücks, wie beispielsweise:

- Fuss- und Fahrwegrechte;
- Nutzniessung;
- Wohnrecht;
- Grenzbaurecht;
- Mitbenützungsrecht Heizanlagen;
- Kanalisationsdurchleitungsrecht
- etc.

All diesen Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten ist gemein, dass sie dem Eigentümer einer Liegenschaft in Bezug auf den Gebrauch seines Eigentums bestimmte Vorgaben machen. Ausserdem können sie im Einzelfall auch erhebliche finanzielle Folgen mit sich bringen, wie beispielsweise Unterhaltsverpflichtungen von gemeinsam genutzten Einrichtungen. Deshalb ist es sehr wichtig, diese auf einer Liegenschaft ruhenden Belastungen und Berechtigungen jeweils zu kennen und über deren Inhalt informiert zu sein.

Die letzte Eintragung im Kaufvertrag bei der Beschreibung des Kaufgegenstandes sind die sog. „Grundpfandrechte“. Dies sind Rechte, die sich Darlehensgeber wie Banken und Versicherungen sich zur Absicherung ihrer Finanzierungen eintragen lassen (Schuldbriefe, Hypotheken).

Kaufpreis

Im Anschluss an die Beschreibung der Parteien und der Liegenschaft ist im Kaufvertrag in der Regel der Kaufpreis aufgeführt. Dieser ist normalerweise gesplittet in einzelne Teile, die häufig unterschiedlich gezahlt werden, und sieht beispielsweise wie folgt aus:

- CHF ____ bereits geleistete Reservationszahlung;
- CHF ____ erste Anzahlung, zu zahlen bei Unterzeichnung des Vertrages;
- CHF ____ Ablösung einer Hypothekarschuld auf der Liegenschaft;
- CHF ____ zu zahlen bei Eigentumsübertragung;
- CHF ____ zu zahlen an Steueramt zur Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer.

Tipp

Bei der Auflistung des Kaufpreises im Vertrag durch direkte Zahlung an das Steueramt zugleich eine Absicherung der Grundstücksgewinnsteuer vornehmen.

Weitere Bestimmungen:

Im Anschluss daran enthält ein Liegenschafts Kaufvertrag dann die sog. „weiteren Bestimmungen“, die im Umfang von wenigen Klauseln bis viele Seiten variieren können. Nachfolgend werden einige der am häufigsten vorkommenden „weiteren Bestimmungen“ dargestellt und deren Bedeutung kurz erläutert:

„Eigentumsübertragung“:

Gemäss den gesetzlichen Vorschriften wird ein Käufer erst dann neuer Eigentümer einer Liegenschaft, wenn ihm daran das Eigentum übertragen wurde. Hierzu gehört neben der Beurkundung des Kaufvertrages durch einen Notar auch die Anmeldung der Eigentumsübertragung an das Grundbuchamt. Dieses trägt den neuen Eigentümer aufgrund der Grundbuchanmeldung im Grundbuch ein. Häufig liegt eine gewisse Zeit zwischen der Unterzeichnung des Kaufvertrages und der Eigentumsübertragung, weil beispielsweise eine neue Überbauung erst noch fertig gestellt werden muss. In diesem Fall müssen Käufer und Verkäufer an zwei Terminen zum Notariat; einmal für die Unterzeichnung des Kaufvertrages und dann noch einmal für die Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung.

„Gewährspflicht“ bzw. „Aufhebung Gewährspflicht“:

Bei der sog. „Gewährspflicht“ handelt es sich um eine in der Praxis sehr bedeutende Klausel des Immobilienkaufvertrages über gebrauchte Liegenschaften. In der Regel wird hier die umgangssprachliche Formulierung „*gekauft wie gesehen*“ juristisch formuliert und der Käufer darauf hingewiesen, dass die Liegenschaft im bekannten gegenwärtigen Zustand übernommen wird, und dass der Verkäufer keine Gewähr für den Kaufgegenstand leisten muss. Aus diesem Grund ist die vorherige Prüfung der Liegenschaft sehr, sehr wichtig. Bei einer Aufhebung der Gewährspflicht können später meist keine Ansprüche mehr an den Verkäufer gestellt werden, wenn die Liegenschaft nicht ganz so ist, wie erwartet.

Bei neu zu erstellenden Liegenschaften, wo die Zulässigkeit dieser Klausel unter Juristen heftig diskutiert wird, wird in der Regel vereinbart, dass der Verkäufer dem Käufer in dem Umfang Gewähr leistet, wie er selber von den erstellenden Unternehmern Gewähr erhält. Diesbezüglich wird in der Regel auf die Vorschriften der SIA-Norm 118 und die dort enthaltenen Mängelrügeverpflichtungen hingewiesen. Bei derartigen Verträgen ist es sehr wichtig, den Termin der zweijährigen Kontrolle ernst zu nehmen und alle dann an einer Liegenschaft noch vorhandenen Mängel umfassend und vollständig zu rügen.

„Gebühren und Auslagen Notariat“:

Gewöhnlich enthalten die Kaufverträge eine Klausel, dass sich die Vertragsparteien die Gebühren und Auslagen des Notariats je hälftig teilen. Je nach Höhe des Kaufpreises kommt daher auf den Käufer nochmals eine Rechnung in Höhe von einigen Hundert Franken zu. Gemäss der gesetzlichen Regelung besteht für diese Gebühren die sog. „*solidarische Haftung*“ von Käufer und Verkäufer. Das heisst, dass für den Fall, dass eine Vertragspartei die Gebühren nicht zahlt, das Notariat diese Beiträge auch voll von der anderen Vertragspartei verlangen kann (die dann ihrerseits eine Rückgriffsmöglichkeit hat).

„Gesetzliches Pfandrecht Grundstücksgewinnsteuer“:

Wenn mit der Veräusserung einer Liegenschaft ein Gewinn erzielt wird, fällt auf diesen Gewinn die sog. „Grundstücksgewinnsteuer“ an. Diese schuldet grundsätzlich derjenige, der den Gewinn erzielt, also der Verkäufer. Kann der Verkäufer jedoch die geschuldete Steuer nicht bezahlen, steht dem kantonalen Steueramt ein Rückgriff auf den jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft zu. Dies ist dann in der Regel der Käufer, der ja durch Kaufvertrag und Eigentumsübertragung neuer Eigentümer wird. Um hier nicht hohe Kosten zu riskieren ist es empfehlenswert, bereits im Kaufvertrag eine Sicherung der Grundstücksgewinnsteuer zu vereinbaren.

„Art. 54 VVG“:

Gemäss dieser gesetzlichen Bestimmung gehen die Versicherungsverträge, die ein Eigentümer über seine Liegenschaft geschlossen hat, automatisch auf einen neuen Eigentümer über, sofern dieser nicht innert 30 Tagen nach der „Handänderung“ (entspricht der Eigentumsübertragung) der Versicherung gegenüber schriftlich mitteilt, dass dies nicht gewünscht ist. Aus diesem Grund sollte im Vertrag eine Verpflichtung des (übertragenden) Eigentümers enthalten sein, dass dieser dem Käufer sämtliche Versicherungsverträge bei der Eigentumsübertragung übergibt.

„Sicherheitsnachweis Niederspannungsinstallation“:

Bei Eigentumswechsel an einer Liegenschaft („Handänderung“) ist aufgrund von gesetzlichen Vorschriften in bestimmten gesetzlichen Abständen eine Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation vorzunehmen. Hierüber findet sich in der Regel ebenfalls eine Klausel im Kaufvertrag, die auch regelt, wer die dafür anfallenden Kosten vorzunehmen hat (frei verhandelbar).

„Nutzungs- und Verwaltungsordnung“:

Für Liegenschaften im Stockwerkeigentum findet sich in der Regel am Ende des Kaufvertrags eine Klausel, die auf die Nutzungs- und Verwaltungsanordnungen der Stockwerkeigentümerschaft verweist. Die dort enthaltenen Regelungen sind auch für neue Erwerber einer Liegenschaft bindend, genauso wie allfällige Verwaltungsbeschlüsse, selbst, wenn diese dem Käufer gar nicht bekannt sind. Aus diesem Grund ist es empfehlenswert, sich im Vorfeld eines Kaufs bei der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft nach entsprechenden Beschlüssen und Vereinbarungen zu erkundigen.

„BewG“ (Bundesgesetz über den Erwerb durch Personen im Ausland):

Der Erwerb von Grundeigentum ist in der Schweiz für Personen aus dem Ausland nur dann bewilligungsfrei gestattet, wenn diese über eine gültige

Aufenthaltsbewilligung verfügen, ihren tatsächlichen Wohnsitz und Lebensmittelpunkt in der Schweiz haben und das Kaufobjekt als Hauptwohnung nutzen. Aus diesem Grund findet sich in Immobilienkaufverträgen von Ausländern ganz am Schluss jeweils eine entsprechende Bestätigung. Teilweise müssen auch im Vorfeld der Vertragsunterzeichnung Belege und Bestätigungen als Nachweis eingereicht werden, damit der jeweilige Kauf bewilligungsfrei möglich ist.

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