

«Infoblatt»

Vom Kaufzuschlag bis zum Einzug

Der Zuschlag für Ihr künftiges Zuhause: ein emotionaler Moment. Wir zeigen Schritt für Schritt das weitere Vorgehen auf.

Zuschlag, Anzahlung und Vorvertrag

Das Gesetz schreibt eine öffentliche Beurkundung beim Notar vor. Zur gegenseitigen Absicherung einigen sich beide Parteien oft schon vorher auf einen Reservationsvertrag (auch «Kaufzusage» genannt). Dieser kann sehr knapp gehalten sein und umfasst die Bezeichnung des Objekts, den vereinbarten Kaufpreis, die Aufteilung der Kosten des Grundbuchamts, das Datum der Übergabe und die Höhe einer allfälligen Anzahlung – einschliesslich der Regelung für den Fall, dass Käufer oder Verkäufer vom Vertrag zurücktreten.

Notar und Kaufvertrag

Notariate sind kantonal unterschiedlich organisiert. In einigen Kantonen sind die Notare freiberuflich tätig, in anderen handelt es sich um Staatsangestellte. Beide Varianten haben ihre Vorteile: Im ersten Fall können Käufer und Verkäufer wählen, wem sie das Geschäft anvertrauen wollen. Im zweiten Fall sind die Funktionen von Notariat und Grundbuchamt zusammengelegt, was die ganze Abwicklung vereinfacht – beispielsweise die Ausstellung des Schuldbriefs und die Eigentumsübertragung.

Der Notar setzt in aller Regel den Entwurf des Kaufvertrags auf. Selbstverständlich haben sowohl Käufer als auch Verkäufer das Recht, die Unterlagen gründlich zu studieren, Fragen zu stellen oder Änderungswünsche vorzubringen. Der Notar steht beiden Vertragsparteien beratend zur Seite.

Je nach Geschäft sind die einzelnen Vertragsbestimmungen unterschiedlich. In der Regel enthalten sie:

- Name von Käufer und Verkäufer
- nähere Umschreibung von Grundstück bzw. Liegenschaft
- Kaufpreistilgung (vereinbarter Kaufpreis und der vorgesehene Zahlungsablauf)

- Datum der Eigentumsübertragung
- Haftung bei Mängeln
- Aufteilung der Handänderungs- und Notariatskosten

Wichtig ist, dass der Vertrag nicht unter Zeitdruck ausgearbeitet und unterzeichnet wird. Und denken Sie daran: Massgeblich ist immer der Inhalt des Vertrags. Irgendwelche Prospekte, Verkaufsunterlagen oder mündliche Besprechungen sind rechtlich gesehen unbedeutend. Auch in dieser Phase ist es ein wesentlicher Vorteil, wenn Sie auf die Unterstützung durch die finanzierende Bank zählen können. Ihr Kundenberater verfügt über fundiertes Know-how und breite Erfahrung mit Grundstücksgeschäften und steht Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Die Gebühren für Notariat und Grundbuchamt sind kantonal sehr unterschiedlich und richten sich nach dem Tarif des jeweiligen Kantons. Oft teilen sich Käufer und Verkäufer die Kosten, in einigen Kantonen kommt allein der Käufer dafür auf.

Beurkundung

Die Beurkundung erfolgt ebenfalls auf dem Notariat. Dabei handelt es sich um einen sehr formellen Akt. Je nach Kanton und Notar wird der Vertrag im Wortlaut vorgelesen und noch einmal Punkt für Punkt besprochen. Hier besteht nochmals die Gelegenheit, fachliche Fragen zu stellen. Allerdings müssen zu diesem Zeitpunkt die Formalitäten geklärt sein:

- Als Käufer sollten Sie sich zum Beispiel gründlich darüber informiert haben, ob im Grundbuch gewisse Einträge für das betreffende Grundstück, sogenannte Dienstbarkeiten und Lasten (Wegrechte zugunsten von Nachbarn), vor- oder angemerkt sind. Diese können für die künftige Nutzung und Bebauung der Parzelle wesentlich sein.

- Sie müssen einen verbindlichen Nachweis vorgelegt haben, dass der Kaufpreis tatsächlich finanzierbar ist. Das entsprechende Dokument ist kantonal unterschiedlich und nennt sich «unwiderrufliches Zahlungsverprechen» oder «Finanzierungsbestätigung der Bank». Zum Teil ist auch eine verbindliche Prüfung einer Finanzierungsanfrage durch die Bank ausreichend.

Sind alle Unterlagen vollständig, wird der Kaufvertrag von beiden Vertragsparteien sowie vom Notar unterzeichnet.

Eigentumsübertragung

Als Eigentumsübertragung bezeichnet man den Übergang des Eigentums vom Verkäufer auf den Käufer. An diesem Termin müssen die zur Sicherung der Finanzierung notwendigen Schuldbriefe ausgestellt worden und vorhanden sein.

Rechtlich gesehen sind die Eigentumsübertragung und die Beurkundung des Kaufvertrags zwei unterschiedliche Vorgänge. Je nachdem, wie dies die Notariate und Grundbuchämter im jeweiligen Kanton regeln, wechselt das Objekt den Eigentümer direkt nach der Beurkundung. Häufig kommt es aber auch vor, dass die Beurkundung des Kaufvertrags und die tatsächliche Eigentumsübertragung zeitlich auseinanderliegen.

Auszahlung der Hypothek

Damit die Bank die Hypothek auszahlt, müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Kunde hat sich für eine passende Hypothek entschieden und den Hypothekervertrag der Bank unterzeichnet.
- Er hat das Eigenkapital (seinen Anteil am Kaufpreis, in der Regel 20 Prozent der gesamten Summe) einbezahlt.
- Sämtliche für den Kredit nötigen Sicherheiten liegen vor: Schuldbriefe, allenfalls zusätzliche Sicherheiten, Verpfändungen usw.
- Der Kaufvertrag ist beurkundet.

Protokoll und Übergabe der Immobilie

Grundsätzlich gilt die Regel: Der Käufer übernimmt das Objekt exakt in dem Zustand, in dem er es bei der Besichtigung angetroffen hat.

Es ist schon lange branchenüblich, dass in Kaufverträgen für bestehende und insbesondere ältere Liegenschaften jede Haftung für Mängel ausgeschlossen wird. Der Verkäufer kann also nicht zur Rechenschaft gezogen werden, wenn einige Wochen nach der Übergabe die Heizung defekt ist oder das Dach rinnt. Was sich nach dem Gesetz nicht wegbedingen lässt, sind «arglistig verschwiegene Mängel» (OR-Artikel 199). Dieser Tatbestand wäre beispielsweise dann erfüllt, wenn der Verkäufer darüber Bescheid wusste, dass die Heizung nicht funktioniert.

Um sich gut abzusichern, sollten Sie das Objekt daher vor dem Kauf auf Herz und Nieren prüfen lassen, indem Sie zum Beispiel einen Architekten oder Bauexperten beiziehen. Natürlich haben Sie als Käufer auch die Möglichkeit, sich im Vertrag gewisse Eigenschaften oder einen bestimmten Zustand zusichern zu lassen. In jedem Fall sollte bei der Übergabe des Objekts ein detailliertes Protokoll erstellt werden. Bei einem Neubau sind Sie in einer stärkeren Position als bei einer älteren Liegenschaft: Sie können sich auf die üblichen Garantien für Bauarbeiten berufen und zum Beispiel die Handwerker für eine einwandfreie Arbeit zur Verantwortung ziehen.

Nebenkosten abrechnen

Es ist Sache des Verkäufers – respektive bei Stockwerkeigentum der Verwaltung –, bereits geleistete Zahlungen auf das Datum der Übergabe abzurechnen. Darunter fallen unter anderem:

- vorhandene Vorräte in einem Öltank
- im Voraus bezahlte Prämien für die Gebäudeversicherung (Feuer und Elementar) oder eine Gebäude-Wasserversicherung
- Kehrrichtgebühren oder andere Abgaben an die öffentliche Hand

Fällt der Tag der Übergabe nicht gerade aufs Jahresende, werden diese Kosten pro rata temporis abgerechnet.

Schliesslich sollten bei der Übergabe auch Pläne, Garantiescheine, Betriebsanleitungen usw. ausgehändigt werden – und das Haus sollte sauber geputzt sein. Auch hier gilt die Regel: Am besten fahren Käufer und Verkäufer, wenn sie sich im Voraus über die Formalitäten der Übergabe verständigen.