Vor der Unterschrift alles auf den Tisch

Quer gelesen

- Die Handänderung von Immobilien wird erst mit dem Grundbucheintrag rechtskräftig.
- Fragen nach Grundlasten, Dienstbarkeiten oder Vorkaufsrechten vorab klären.
- Die Kaufpreiszahlung ist über eine Bank, eine Versicherung oder die Zahlstelle zu sichern.

Keine Unterschrift, bevor nicht alles auf dem Tisch ist. Das gilt beispielsweise auch beim Fehlen von Baubewilligungen.

Bild: iStockphoto

Ein Liegenschaftskauf bedarf der öffentlichen Beurkundung. Schriftliche Reservationsverträge, welche zwischen den Parteien abgeschlossen werden, sind laut verschiedenen Bundesgerichtsurteilen unverbindlich. Die Grundbuchanmeldung erfolgt erst, wenn die Kaufpreiszahlung sichergestellt ist.

Text: August Köpfli

Eile ist beim Immobilienhandel eine schlechte Begleiterin. Bevor Verkaufs- oder Reservationsverträge unterzeichnet werden, müssen sich beide Vertragsparteien gegenseitig absichern. Die Käuferin oder der Käufer hat sich über sämtliche Informationen zur Immobilie einen Überblick zu verschaffen. Für die Verkäuferin oder den Verkäufer ist es entscheidend, dass die Kaufpreiszahlung sichergestellt ist. Da Grundstücks- und Liegenschaftsverkäufe erst mit der öffentlichen Beurkundung bindend werden, besteht sonst das Risiko, dass der Handel kurz vor Abschluss platzt und Vorleistungen abgeschrieben werden müssen.

Vorgängige Kaufpreisanzahlungen direkt auf das Konto des Verkäufers sind riskant.

Zahlungsgarantie zwingend

In der Regel wird die Sicherstellung der Kaufpreiszahlung durch den Käufer oder die Käuferin mit einem unwiderruflichen Zahlungsversprechen einer Bank oder eines Versicherungsinstitutes beigebracht. In gewissen Kantonen erfolgt die Sicherstellung des Kaufpreises über eine Zahl- und Treuhandstelle des Notariats. Eine Grundbuchanmeldung soll erst erfolgen, wenn die entsprechenden Zahlungen auf dem Konto der Zahl- und Treuhandstelle eingetroffen sind oder das unwiderrufliche Zahlungsversprechen vorliegt. In Kaufverträgen sind entsprechende Formulierungen aufzunehmen.

August Köpfli
Bewertung & Recht,
Agriexpert

Vorsicht bei Reservations-Anzahlungen

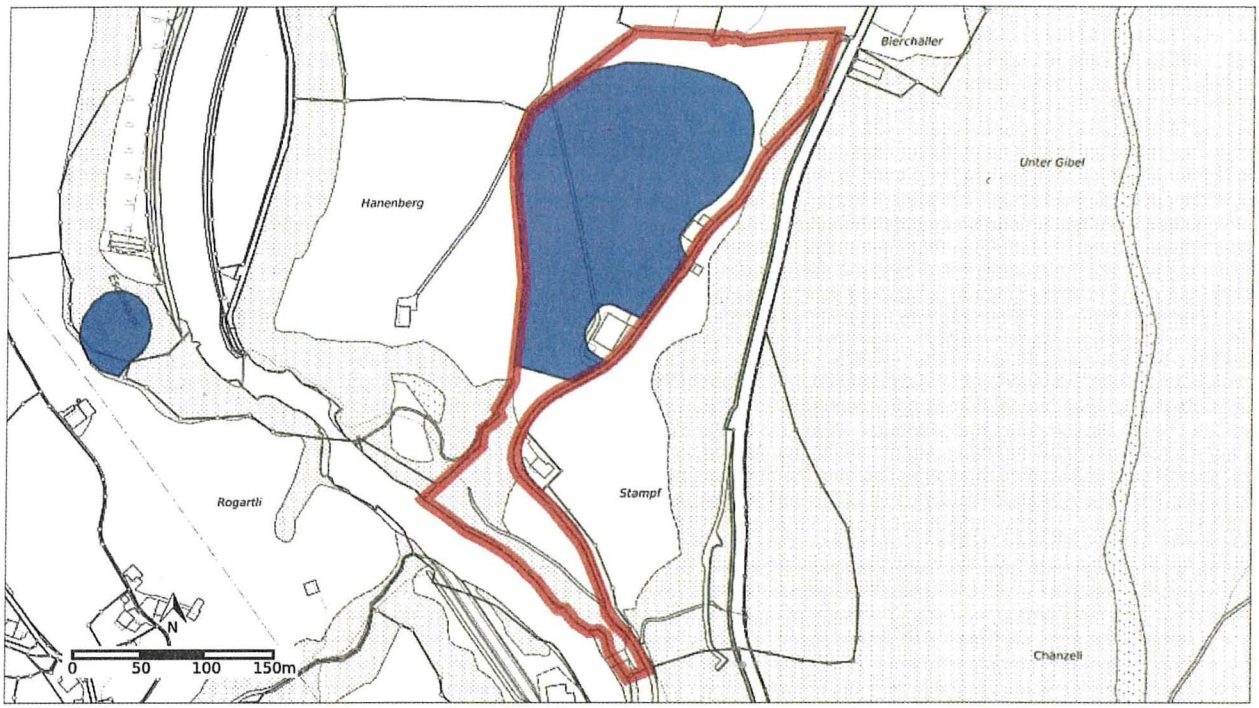
Vorgängige Kaufpreisanzahlungen direkt auf das Konto des Verkäufers oder der Verkäuferin sind riskant. Kommt es nicht zu einem Vertragsabschluss und sollte der Verkäufer oder die Verkäuferin in Konkurs gehen, besteht die Gefahr, die Anzahlung zu verlieren. Es wird geraten, Anzahlungen auf ein Sperrkonto oder auf eine Zahl- und Treuhandstelle zu überweisen. Zieht sich ein Kaufinteressent trotz Reservationsvertrag und Anzahlung vom Kauf zurück, kann er die geleistete Anzahlung zurückverlangen. Der Verkäufer oder die Verkäuferin kann jedoch Kosten für Aufwände im Zusammenhang mit der Reservation geltend machen und die Anzahlung zurückbehalten. Ein Reuegeld oder eine Konventionalstrafe hingegen kann der Verkäufer oder die Verkäuferin eines Grundstücks bei der Reservation, mangels öffentlicher Beurkundung, nicht geltend machen.

Definitionen Vertragsbestimmungen

Bevor ein Reservationsvertrag unterzeichnet ist, sollten die späteren Vertragsbestimmungen eingehend besprochen und im Reservationsvertrag festgehalten werden. Dies gilt auch für Nebenverträge wie Inventar- oder Mietverträge. Dazu gehören Kaufpreise, Termine, Kaufpreiszahlungen, Antrittsdatum, Angaben, wie der Kaufgegenstand übergeben wird, Angaben über periodische Abrechnungen, Gewährleistung, Mängel, Miet- und Pachtverträge und weitere Verträge (z. B. mit Lieferanten und Abnehmern). Sprechen die Parteien die offenen Punkte und Eigenschaften des Grundstücks nicht an oder gehen von unterschiedlichen Annahmen aus, besteht die Gefahr, dass ein Geschäft nicht zur Abwicklung kommt.

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Käuferinnen und Käufer tun gut daran, sich über die Dienstbarkeiten und Grundlasten, öffentlich-rechtliche Bestimmungen und Nutzungsmöglichkeiten (Baubewilligungen und Auflagen) vor dem Kauf zu informieren (siehe Kasten). Bei Unklarheiten zu Dienstbarkeiten und Grundlasten wenden sich die Parteien an das mit der Beurkundung beauftragte Notariat. Dieses kann die Dienstbarkeiten und Grundlasten erklären und auch die entsprechenden Verträge (Belege) zu den Grundbucheinträgen beim Grundbuchamt beschaffen und den Parteien veranschaulichen.



Im OEREB-Kataster erfährt man beispielsweise, ob es sich bei einem Grundstück um einen nicht untersuchten belasteten Standort (blau) handelt. Eine Untersuchung vor der Handänderung ist in diesem Fall ratsam. Bild: geo.admin.ch

Bei einem Verkauf von verschiedenen Parzellen an unterschiedliche Käufer und Käuferinnen ist besonders zu beachten, ob die Nutzung wie bis anhin möglich ist. Verkauft die Verkäuferin oder der Verkäufer ein Grundstück, auf dem sich beispielsweise die Quellfassung des Wohnhauses befindet, aber noch kein Quellenrecht eingetragen ist, muss unbedingt vor der Veräusserung das Quell- und Leitungsrecht begründet werden. Vor einem Verkauf ist zu prüfen, ob beispielsweise Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Überfahrtsrechte etc. anzupassen sind. Nachträglich sind solche Dienstbarkeiten je nachdem nur mehr schwer und mit höherem Kostenaufwand anzupassen.

Einschränkungen und Vorkaufsrechte

Öffentlich-rechtliche Einschränkungen

Einschränkungen lassen sich mehrheitlich über den OEREB-Kataster einsehen. Mit Kartensuche oder Parzellensuche lässt sich ein OEREB-Auszug pro Grundstück generieren, um einen groben Überblick zu erhalten. Eine Konsultation von kantonalen Geoportalen ist jedoch unerlässlich, da die OEREB-Kataster nicht alle Informationen enthalten.

www.cadastre.ch → oereb

Gesetzliche Vorkaufsrechte gemäss BGBB und ZGB

Beim Verkauf eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks bestehen Vorkaufsrechte:

Art. 25 ff. BGBB Kaufsrecht von Verwandten

Art. 42 ff. BGBB Vorkaufsrecht der Verwandten

Art. 47 ff. BGBB Vorkaufsrecht des Pächters

Art. 49 BGBB Vorkaufsrecht an Miteigentumsanteilen

Art. 682 ZGB Vorkaufsrecht Miteigentümer

Gesetzliche und vertragliche Vorkaufsrechte

Bei landwirtschaftlichen Grundstücken kommt es häufig vor, dass gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen. In den häufigsten Fällen sind Vorkaufsberechtigte selbstbewirtschaftende Nachkommen und Verwandte oder auch Pächterinnen oder Pächter, sofern die entsprechenden Anforderungen erfüllt sind. Aber auch bei Miteigentum besteht grundsätzlich ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Verkauft eine Miteigentümerin ihren Miteigentumsanteil, hat der andere Miteigentümer ein Vorkaufsrecht. Sollten gesetzliche oder auch vertragliche Vorkaufsrechte bestehen, welche ausgeübt werden könnten, muss sich ein Käufer oder eine Käuferin bewusst sein, dass ein Vorkaufsberechtigter den Vorrang hat (siehe Kasten). ■

Nachträglich sind Dienstbarkeiten nur mehr schwer und mit höherem Aufwand anzupassen.