

Der Immobilien-Kaufvertrag und seine Tücken?



Ein Immobilienkauf/-Verkauf ist ein Prozess, in welchem viele Personen und Stellen involviert sind. Viele einzelne Handlungen müssen nacheinander in richtiger Reihenfolge und zielsicher erledigt werden.

Wir versuchen, Käufer- und Verkäuferschaft auf einige kritische Zusammenhänge bei Immobilien-Kaufverträgen zu sensibilisieren. Aufzupassen lohnt sich beim Immobilienhandel; Fehler können für beide Parteien teuer sein.

Juni 2021

www.si-immo.ch

Ein Immobilienhandel muss zu seiner Gültigkeit zwingend zwei Vorgänge durchlaufen: Die bindende Beurkundung des Kaufvertrags und die Eigentum begründende Grundbuchanmeldung. Bei beiden Vorgängen müssen beide Parteien (oder beglaubigte Vertreter) vollzählig vor der Urkundsperson erscheinen. Dies stellt sicher, dass alle rechtlichen Voraussetzungen eingehalten werden. Die bilateralen Vereinbarungen der Parteien wird die Urkundsperson hingegen nicht kommentieren. Dieser Kontrollücke sollten sich die Parteien bewusst sein und vor der Vertragsunterzeichnung die Vereinbarungen nochmals prüfen.

Die Beurkundung des Kaufvertrags ist zwar ein bindender Vorgang, die eigentliche Übertragung des Eigentums kann jedoch auch später mit der Grundbuchanmeldung erfolgen. Ein späterer Übertragungstermin ist grundsätzlich ungefährer Natur. Soll dieser verpflichtend sein, muss er als solcher im Kaufvertrag bezeichnet und u.U. mit einem Penalty versehen werden. Letzteres ist möglich, jedoch unüblich.

Die Käuferschaft sollte überprüfen, ob alle geforderten Nachweise vorhanden sind. Heute ist das bei uns nur der Sicherheitsnachweis der Elektroinstallation (SiNa). Deutschland kennt viel weiter gehende Nachweise, die in der EnEV (Energie-Einspar-Verordnung) definiert sind. Solche Nachweise könnten auch in der Schweiz Vorschrift werden, insbesondere wenn das gerade aktuelle CO₂-Gesetz umgesetzt werden sollte. Damit würde der Erwerber einer Liegenschaft womöglich nachträglich sanierungspflichtig was ins Geld gehen kann (Fenster, Dämmung, Fotovoltaik, Heizung...).

Hat man vereinbart, dass noch Mängel zu beheben sind, so müssen diese Mängel im Vertrag benannt und terminiert werden. Geht es um hohe Beträge, ist es aus Sicht der Käuferschaft angebracht, die zu erwartende Summe als Depot auf einem Sperrkonto einzahlen zu lassen.

Ein besonderes Augenmerk sollte der Grundstück-Gewinnsteuer (GGSt) gewidmet werden. Diese schuldet zwar die Verkäuferschaft, lastet aber auf dem Grundstück. Und das ist das Gefährliche. Denn das Steueramt wird bei Nichtbegleichung der Steuerschuld diese bei der neuen Käuferschaft einfordern. Das kann bis zur Zwangsverwertung der Liegenschaft gehen. Darum muss unbedingt eine Sicherstellung durch eine Depotzahlung der Verkäuferschaft erfolgen. Die zu erwartende, maximale Steuer kann beim Steueramt berechnet werden lassen.

Alle Zahlungen sind durch ein Unwiderrufliches Zahlungsverprechen der Käuferbank zu garantieren. Dies schliesst Abschlagszahlungen an die Verkäuferschaft aber auch eventuelle Depotzahlungen z.B. für die GGSt oder für die Mängelbehebung mit ein.

Ein sorgloser Immobilienhandel kann recht komplex sein und deshalb sollten Käufer- und Verkäuferpartei fachkundiger Hilfe nutzen. Mehr Augen sehen mehr; hier zu sparen kann teuer werden.