

## **KLARE VERTRÄGE ZAHLEN SICH AUS (Bruno Frick, lic. iur., Notar, Notariat Einsiedeln)**

Der Kaufvertrag über ein Eigenheim (Haus oder Wohnung) erfolgt durch eine öffentliche Urkunde. Zuständig im Kanton Schwyz ist der Notar des Bezirkes, in welchem das Grundstück liegt; der Bezirk Schwyz ist aufgeteilt in die Notariate Goldau und Schwyz. Es lohnt sich für Verkäufer und Käufer, die wichtigsten Vertragspunkte frühzeitig und klar zu regeln. Die folgende Auflistung hilft zu erkennen, worauf beim Kauf eines Eigenheims zu achten ist. Es zahlt sich aus, alle Vertragspunkte vor der Beurkundung klar zu regeln. Das erspart viel nachträglichen Ärger und unvorhergesehene Kosten; zusätzliche Diskussionen oder gar Auseinandersetzungen mit dem Verkäufer trüben auch die Freude am Eigenheim. Oft werden „Vorverträge“ und „Kaufzusagen“ unterzeichnet. Diese sind ohne notarielle Beurkundung höchstens eine moralische Verpflichtung, rechtlich aber binden sie – mit oder ohne Anzahlung – nicht. Der Käufer kann aber für besondere Aufwendungen haften, die der Verkäufer tätigt (z.B. Einbau teurer Materialien).

Liegen der Zeitpunkt zwischen dem Vertragsabschluss und dem Bezug von Haus oder Wohnung nahe beieinander, werden notarieller Kaufvertrag und Eigentumsübertragung im Grundbuch gleichzeitig vorgenommen. Wenn Übernahme und Zahlung des Kaufpreises erst später erfolgen, empfiehlt es sich, sofort einen notariellen Kaufvertrag abzuschliessen. Dadurch werden Verkäufer und Käufer gegenseitig verpflichtet. Die Grundbuchanmeldung (Eigentumsübertragung) und die Bezahlung des Kaufpreises hingegen werden hinausgeschoben auf den Zeitpunkt, in dem auch Haus oder Wohnung übergeben werden. Im Einzelfall ist abzuwägen, welcher Weg den Vorzug verdient.

### **Sollen beide Ehegatten kaufen?**

Nach heutigem Verständnis der Gleichberechtigung kaufen sehr häufig Ehefrau und Ehemann die Wohnung gemeinsam, in der Regel zu Miteigentum. Dies regelt aber nur das Eigentum während der Ehe. Soll der überlebende Ehegatte begünstigt werden, empfiehlt sich ein Ehevertrag, Erbvertrag oder Testament. Notar und Anwälte beraten Sie.

### **Grundstück und Leistungen des Verkäufers klären**

Das Grundstück ist genau zu bezeichnen. Es empfiehlt sich, frühzeitig einen Grundbuchauszug zu verlangen, aus dem alle Belastungen und Rechte des Grundstückes ersichtlich sind. Das schafft Klarheit und vermeidet spätere Überraschungen! Bei Stockwerkeigentum soll der Verkäufer frühzeitig den Begründungsakt und die Reglemente übergeben. Daraus werden für den Käufer alle Rechte und Pflichten klar. Häufig werden Wohnungen und Häuser während der Bauzeit verkauft, mit der Verpflichtung des Verkäufers auf Fertigstellung. Das ist auch für die Käufer sinnvoll, weil sie den Ausbau noch mitbestimmen können. In diesem Fall muss im Kaufvertrag ein Baubeschrieb enthalten sein, welcher genau regelt, welchen Ausbau der Käufer auf eigene Kosten zu erbringen hat. Dabei sind Material und Qualitäten (z.B. "Bodenplatten Keramik Fr. 75.-- / m<sup>2</sup> verlegt") aufzuführen. Änderungen sind in gegenseitigem Einverständnis auch nach Abschluss des Kaufvertrages möglich. In diesem Fall sind Mehr- und Minderpreise gegenüber dem Kaufvertrag auszugleichen. Unklare Baubeschriebe sind die Quelle vieler Streitigkeiten. Genauigkeit lohnt sich. Falsch verstandene Grosszügigkeit zahlt sich nicht aus. In der Regel wird einem Baubeschrieb auch ein Plan beigelegt.

## **Einfache Lösung für die Kaufpreis-Zahlung**

Ist der Kaufpreis ausgehandelt, so gilt es, einen einfachen Zahlungsmodus zu finden. Bestehen Hypotheken, werden sie in der Regel übernommen. Will der Käufer die Bank wechseln, besorgen die Banken die Ablösung untereinander direkt. Der Restkaufpreis wird in der Regel durch Bankvergütung überwiesen und bei Beurkundung wird die entsprechende Bankbestätigung vorgelegt. Möglich - aber auch aufwendiger - ist die Bezahlung durch Bankcheck; Bargeldzahlungen sind für grössere Beträge die Ausnahme.

## **Neubaugarantie 5 Jahre**

Für neu erstellte Wohnungen und Häuser geben Architekt, Baumeister und Handwerker 5 Jahre Garantie für einwandfreie Planung, Materialien und Arbeiten. Erfolgt der Verkauf während der Garantiefrist, wird der Garantieanspruch für die Restdauer den Käufern abgetreten. Wer gibt Garantie? Ist der Käufer nicht Baufachmann, ist es von Vorteil, wenn der Verkäufer direkt Garantie gibt. Der Käufer kann sich an den Verkäufer halten und dieser muss die Lösung mit den Handwerkern finden, die er ja selber ausgesucht hatte. Der Vertrag kann vorsehen, dass der Käufer entweder auf eigenen Wunsch oder im gegenseitigen Einvernehmen mit dem Verkäufer sich direkt an die Bauhandwerker wendet. In der Regel ist bei einem Eigenheim davon abzuraten, dass der Verkäufer die Garantie vollständig an den Käufer abtritt und für sich selber jede Verpflichtung wegbedingt.

## **Zeitpunkt der Übernahme, Miete und Nebenkosten**

Für die Übergabe ist ein klares Datum festzulegen; es ist ein Protokoll zu erstellen, in welchem alle Mängel genau zu bezeichnen sind, welche der Verkäufer noch auf eigene Kosten beheben muss. Ab Datum der Übergabe (Besitzeserwerb) übernimmt der Käufer in der Regel auch die Nebenkosten bzw. Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft. Lassen Sie sich als Käufer auch die Nebenkostenabrechnungen der letzten Jahre zeigen - das vermeidet Überraschungen. Das gleiche gilt bei einer Eigentumswohnung für die Beschlüsse der letzten Jahre, welche die Stockwerkeigentümergeinschaft gefasst hat (Protokolle). Ist die Wohnung vermietet und übernimmt der Käufer den Mieter, soll der Verkäufer den Mietvertrag übergeben. So kann der Käufer seine Kosten und den Ertrag kalkulieren. Ist vorgesehen, dass der Käufer auf den Zeitpunkt der Übergabe einzieht, benötigt der Käufer eine Sicherheit: entweder eine schriftliche Bestätigung des Mieters, dass er auf den Termin auszieht und keine Mieterstreckung verlangt, oder eine Garantie des Verkäufers, dass er für einen verspäteten Auszug des Mieters finanziell aufkommt.

## **Wichtiges steht auch in den "Weiteren Bestimmungen"**

Bei Einfamilienhäusern kann der Käufer innerhalb von 14 Tagen ab Eigentumsübergang die Feuer- und Elementarschäden-Versicherung wechseln. Die nötigen Papiere stellt die neue Versicherung bereit. Tut er es nicht, übernimmt er automatisch die bestehende Feuer- und Elementarschäden-Versicherung. Hingegen enden alle übrigen das Grundstück betreffenden Policen, wie die Gebäudehaftpflichtversicherung, mit dem Datum des Eigentumsübergangs.

Die Grundstückgewinnsteuer wird in aller Regel vom Verkäufer getragen. Bezahlte der Verkäufer die Grundstückgewinnsteuer bei der Eigentums-Übertragung nicht, haftet unter Umständen der Käufer mit. In diesem Fall muss der Notar den Käufer schriftlich darauf hinweisen.

Für die Handänderungssteuer haftet von Gesetzes wegen der Käufer. Sie beträgt 1 % des Kaufpreises. Regelmässig aber wird sie zwischen Verkäufer und Käufer geteilt. Die Notariats- und Grundbuchgebühren betragen je nach Arbeitsaufwand und Kaufpreis ca. Fr. 1'000.- bis 3'000.- für ein Eigenheim und werden häufig geteilt. Die Kosten für eine neue oder erhöhte Hypothek gehen in der Regel zu Lasten des Käufers. (Der Kanton Schwyz hat die günstigsten Notariats- und Grundbuchgebühren der ganzen Schweiz.)