



# AUGEN AUF BEIM IMMOBILIENKAUF

Blum & Grob Rechtsanwälte — DAS INTERESSE NACH RENDITELIEGENSCHAFTEN UND EIGENHEIMEN STEIGT SEIT JAHREN. DIE ANHALTENDE POPULARITÄT DARF ABER NICHT DARÜBER HINWEGTÄUSCHEN, DASS VIELE VERTRÄGE MIT RISIKEN VERBUNDEN SIND. DOCH WOVOR SOLL SICH DER KÄUFER IN ACHT NEHMEN?

Parallel zum steigenden Immobilien-Interesse erhöht sich auch die Anzahl tatsächlicher Kaufabschlüsse. Was sowohl für Verkäufer als auch für Käufer auf den ersten Blick erfreulich erscheint, gibt bei näherer Betrachtung, oft für den Käufer, weniger Anlass zur Freude. Denn immer wieder beinhalten Verträge für den Käufer nachteilige Klauseln – mit der Folge unkalulierbarer Risiken und Kosten. Solche Kosten und Risiken sind zwar nie ganz zu vermeiden, doch mit der richtigen Expertise lassen sie sich erkennen und in den Kaufvertragsverhandlungen adressieren. Nachfolgend sechs Risiken im Brennpunkt:

## 1. Zahlungsplan

In Kaufverträgen finden sich oftmals für den Käufer unvorteilhafte Zahlungsbedingungen. Zahlungsbedingungen, wonach ein Käufer bereits vor Eigentumsübertragung beziehungsweise vor Bezug eine grössere Summe des Kaufpreises zu bezahlen hat, sind unüblich und nicht empfehlenswert. In einem solchen Fall spielt der Käufer die Bank. In der Regel ist eine Anzahlung von rund 20 Prozent des Kaufpreises bei der Vertragsunterzeichnung und die Bezahlung des Restbetrages bei Bezug respektive bei Eigentumsübertragung üblich. Vor der Überweisung des Restbetrages ist es ratsam, einen Augenschein vor Ort zu nehmen und Informationen über den Baufortschritt einzuholen sowie sich beim zuständigen Grundbuchamt zu vergewissern, dass keine Bauhandwerkerpfandrechte auf dem Grundstück eingetragen oder angemeldet sind.

Je nach Verhandlungssituation sollte ein Käufer versuchen, den Zahlungsplan so zu gestalten, dass zirka 10 Prozent des Kaufpreises zurückbehalten werden können und dieser Restkaufpreis erst dann zu bezahlen ist, wenn sichergestellt wurde, dass keine Mängel (mehr) bestehen. Grundsätzlich sind Zahlungspläne mit Fixterminen abzulehnen, sofern diese nicht an den Baufortschritt gekoppelt sind. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Käufer auch dann bezahlen muss, wenn die jeweilige Bauetappe nicht termingerecht abgeschlossen wird.

## 2. Grundstücksgewinnsteuer

Die vom Verkäufer zu bezahlende Grundstücksgewinnsteuer für die Handänderung

kann von der zuständigen Steuerbehörde vorgängig provisorisch berechnet werden. Für die Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer und zur Vermeidung eines ungewünschten Grundpfandes auf dem Grundstück ist es ratsam, dass der Käufer den mutmasslichen Steuerbetrag anlässlich der Eigentumsübertragung respektive des Bezugs auf Anrechnung an den Kaufpreis und für Rechnung des Verkäufers an das zuständige Steueramt bezahlt. Ein solcher Zahlungsmechanismus ist bei der Ausgestaltung des Kaufvertrages zu berücksichtigen.

## 3. Unbedingte Kaufvertragsbestandteile

Oft stellt sich die Frage, ob die Angaben im Baubeschrieb und auf den Plänen verbindlich sind und Bestandteil des Kaufvertrages sein sollen. Sämtliche Unterlagen wie Baubeschrieb, Prospekt etc., die nach dem Parteiwillen massgebend sein sollen, müssen in jedem Fall Bestandteil des Kaufvertrages sein. Ansonsten besteht Unsicherheit über Ausgestaltung und Umfang des Kaufobjekts, und bei allfälligen Streitigkeiten droht die Gefahr, dass sich die Vertragsparteien auf unterschiedliche Grundlagen berufen. Es empfiehlt sich, diese Unterlagen sorgfältig durchzusehen und allenfalls durch eine Fachperson überprüfen zu lassen.

## 4. Terminfestlegung

Es ist ratsam, den spätesten Übernahmepflicht- beziehungsweise Bezugstermin im Kaufvertrag festzulegen. Oftmals wird darin lediglich festgehalten, dass der Übernahme- beziehungsweise Bezugstermin eine gewisse Anzahl Monate im Voraus angekündigt wird. In einem solchen Fall gerät der Verkäufer nicht in Verzug und der Käufer kann seine ihm zustehenden Rechte nur beschränkt oder überhaupt nicht ausüben. Insbesondere kann er nicht vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn sich das Bauprojekt um Monate oder gar Jahre verzögert.

## 5. Stolperstein Gewährleistungen

Der Verkäufer neigt oftmals dazu, alle seine Ansprüche gegenüber Handwerkern, Lieferanten, Architekten sowie Ingenieuren an den Käufer abzutreten und selbst keine Garantien zu leisten. Dies hat zur Folge, dass der Verkäufer nicht für die von ihm verkaufte Liegenschaft haftet und der Käufer bei Mängel oder Schäden selber mit den Handwerkern und Unternehmern verhan-

deln muss. Zudem trägt der Käufer so auch das Bonitätsrisiko eines Handwerkers oder Unternehmers. Der Käufer übernimmt zudem Garantien aus Verträgen, die ihm nicht bekannt sind. Das ist für den Käufer in dieser Form nicht empfehlenswert. Vielmehr hat der Verkäufer die Garantieleistungen zu übernehmen und bei den Handwerkern und Unternehmern für die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistungen zu sorgen.

## 6. Spezialfall Generalunternehmervertrag

Ein Spezialfall besteht beim Abschluss eines Generalunternehmervertrages zwischen Verkäufer und Generalunternehmer. In einem solchen Fall schliesst der Generalunternehmer – und nicht der Verkäufer – sämtliche Verträge mit den Handwerkern und Unternehmern ab. Somit besteht zwischen dem Verkäufer und den Handwerkern und Unternehmern keine vertragliche Beziehung. In Kaufverträgen findet sich jedoch immer wieder in etwa folgende Formulierung: Der Verkäufer tritt dem Käufer sämtliche ihm von den Handwerkern, Lieferanten, Architekten und Ingenieuren geleisteten Garantien ab. Dies ist aufgrund der Vertragsgestaltung gar nicht möglich, da der Verkäufer lediglich Vertragspartei des Generalunternehmervertrags ist.

Der Verkäufer kann nur seine Ansprüche aus dem Generalunternehmervertrag an den Käufer abtreten. Im Kaufvertrag ist folglich sicherzustellen, dass der Verkäufer alle seine Ansprüche gegenüber dem Generalunternehmer unter dem Generalunternehmervertrag – allenfalls mittels zusätzlicher Abtretungserklärung – an den Käufer abtritt. Es ist ratsam, schon gleich zu Beginn der Vertragsverhandlungen eine Kopie des Generalunternehmervertrages zu verlangen oder allenfalls vertraglich zu vereinbaren, dass der Käufer davon eine Kopie erhält.

— KONTAKT —

**Blum & Grob Rechtsanwälte AG**  
Neumühlequai 6, 8021 Zürich  
T +41 (0)58 320 00 00  
F +41 (0)58 320 00 01  
info@blumgrob.ch  
www.blumgrob.ch