

## Grundstückverkaufe laufen auch ohne Notar ...

... wenn man auf den Handschlag der guten alten Zeit vertrauen möchte.

Wie das allerdings wesentlich sicherer und professioneller geht, lesen Sie hier.

### Das Notariatswesen im Allgemeinen

In der Schweiz sind nur notariell beglaubigte Verträge für Käufer und Verkäufer bindend. Diese Form nennt man auch „qualifizierte Schriftlichkeit“. In einigen Kantonen sind Notare freiberuflich tätig, in anderen sind sie staatliche Beamte. Bei privaten Notaren hat man die Freiheit, den Notar selber zu bestimmen. Bei öffentlichen Notaren muss man sich an das Notariat der jeweiligen Gemeinde wenden. Meistens werden 2-3 Gemeinden in einem Notariatskreis zusammen betreut. Die öffentlichen Notare sind meist etwas günstiger, die privaten zeichnen sich allenfalls durch eine höhere Dienstleistungsbereitschaft (infolge des Wettbewerbs) aus. Je nach Kanton zahlt der Käufer oder der Verkäufer die Notariatsgebühren. In vielen Kantonen werden diese geteilt.



### Die Kaufvertragsbeurkundung und die Eigentumsübertragung

Der Kaufakt gliedert sich in zwei Phasen. Diese können gleichzeitig bzw. direkt hintereinander stattfinden oder nach einem festen Zeitplan zeitlich verzögert erfolgen.

#### 1. Das Verpflichtungsgeschäft = Kaufvertragsunterzeichnung

Hier handelt es sich um die Kaufvertragsunterzeichnung. Käufer und Verkäufer unterschreiben im Beisein des Notars den Kaufvertrag, welcher das gesamte Rechtsgeschäft regelt. Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung des Kaufpreises, der Verkäufer verpflichtet sich, das Eigentum an den Käufer abzutreten.

#### 2. Das Erfüllungsgeschäft = Eigentumsübertragung

Das Eigentum wird erst mit dem Erfüllungsgeschäft übertragen. Dabei wird gegen Kaufpreiszahlung der Käufer als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Die Eigentumsübertragung kann gleich nach der Vertragsunterzeichnung oder in einer bestimmten (im Kaufvertrag vereinbarten) Zeitperiode angetreten werden. Bei öffentlichen Notaren ist es üblich, dass der Notar auch gleich das Grundbuchgeschäft behandelt. Private Notare wenden sich für das Erfüllungsgeschäft an das Grundbuchamt, welches immer staatlich ist.

## Übersicht der Notariatskosten von ausgewählten Kantonen (Stand März 2013, ohne Gewähr):

Kanton	Privat / öffentlicher Notar	Notariatskosten	Grundbuchkosten	Handänderungssteuern	Wer bezahlt die Gebühren? (Usanz)
Zürich	Öffentliche Notare	0.1 %	0.1 %	Keine	Teilung
St. Gallen	Öffentlich / Grundbuchamt	0.25 %	0.25 %*	1 %	Teilung
Aargau	Private Notare	0.4 % bis CHF 600'000, 0.2 % ab CHF 600'000	0.4 %	Keine	Teilung
Schwyz	Öffentliche Notare	0.09 % sowie geringe Aufwandsentschädigung, max. CHF 13'500	Geringe Aufwandsentschädigung nur für Schulbrieferrichtung	Keine	Teilung
Zug	Private Notare	Grundgebühr CHF 500, dann nach Stundenaufwand, max. CHF 3'300	Aufwandsentschädigung	Keine	Teilung
Graubünden	Private Notare	0.25 %	0.25 %	2 bis 2.5 %, je nach Gemeinde	Teilung

\*Grundbuchamt verlangt 0.5 % für Beurkundung und Eigentumsübertragung.

### Inhalt eines Kaufvertrages

Der Kaufvertrag regelt im Wesentlichen folgende Punkte:

#### 1. Nennung der Vertragsparteien (Käufer / Verkäufer)

Um die Personalien zu prüfen, verlangt der Notar beim Beurkundungstermin einen Pass oder eine Identitätskarte.

#### 2. Der Grundstücksbescrieb

Hier wird das Grundstück laut Grundbuch wiedergegeben. Der Käufer muss diesen Inhalt gegen sich gelten lassen. Er muss den Inhalt und die Bedeutung von Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen verstehen. Ebenfalls muss er Kenntnis über vorhandene Schuldbriefe erhalten. In einigen Kantonen liest der Notar den Grundstücksbescrieb oder den ganzen Vertrag sogar vor.

#### 3. Die Kaufpreistilgung

In diesem Teil wird beschrieben, wie hoch der Kaufpreis vereinbart wurde und wie die Zahlungen zu erfolgen haben. Früher wurde der Kaufpreis in bar oder mit Check

bezahlt, heute werden die Grundstückskäufe immer mit unwiderruflichen Zahlungsversprechen von Schweizer Finanzinstituten getätigt.

#### 4. Die weiteren Bestimmungen


Dieser Teil ist am umfangreichsten. Es gelten bis auf wenige Punkte vertragliche Formfreiheiten, in der Praxis sehen die weiteren Bestimmungen bei Kaufverträgen oft gleich oder sehr ähnlich aus. Folgende Punkte möchte der Notar in den weiteren Bestimmungen geregelt haben:

- a. Zeitpunkt des Eigentumsantritts
- b. Zeitpunkt des Besitzesantritts (Übergang von Nutzen und Gefahr)
- c. Abrechnung der laufenden, mit dem Vertragsobjekt verbundenen Kosten
- d. Rechtsgewährleistung von Sachmängeln / Übergabe von Garantien

- e. Regelung der Kostentragung für Notariats- und Grundbuchgebühren
- f. Regelung / Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuern und allfälligen Handänderungssteuern
- g. Übergabe von bestehenden Versicherungsverträgen
- h. Übergabe von allfälligen Mietverträgen
- i. Eintritt in Verträge und Beschlüsse (v. a. bei Wohnungen wie Verwaltungsvertrag, Erneuerungsfonds, Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung)
- j. Hinweise auf gesetzliche Bestimmungen betreffend Retentionsrechten sowie Schiedsgerichtsklauseln (bei Wohnungen)
- k. Hinweise betreffend öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sowie dem Gesetz für die Kontrolle von Niederspannungsinstallationen
- l. Klauseln für Ausländer (Kaufbewilligungen)
- m. Klauseln betreffend Güterstand und Familienwohnung (bei speziellen Güterständen wie Gütergemeinschaft, Einverständniserklärung beim Verkauf einer Familienwohnung)

## Ablauf eines Grundstückskaufs

- Vor allem bei Neubauten, aber auch bei Bestandesliegenschaften kann ein Reservationsvertrag dem Kaufvertrag vorgehen. Der Reservationsvertrag ist rechtlich nicht bindend, ausser er hat den Inhalt des Hauptvertrags und ist öffentlich beurkundet. In den meisten Fällen kommt der Reservationsvertrag einem „Gentlemen“-Agreement gleich. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Objekt vom Markt zu nehmen und die Liegenschaft nicht mehr weiteren Kaufinteressenten zu zeigen. Der Käufer verpflichtet sich im Gegenzug zur Zahlung einer Reservationsgebühr und der Kaufvertragsunterzeichnung innert festgelegter Frist. Wird der Reservationsvertrag aufgelöst, so ist die Anzahlung gemäss geltender Bundesgerichtspraxis zurückzuzahlen. Der Verkäufer darf jedoch die belegbaren Kosten (z. B. Notariatskosten und Reisekosten) davon in Abzug bringen.
- Falls sich Käufer und Verkäufer über die wesentlichen Punkte eines Grundstückverkaufs einig sind, kann man den Vertragsentwurf zum Notariat senden oder den Notar bitten, einen solchen Entwurf aufzusetzen. Im Falle eines Reservationsvertrags empfiehlt es sich, die wesentlichen Vertragspunkte wie Kaufpreis, Übernahmzeitpunkt und weitere Nebenbedingungen bereits festzulegen.
- Usanzgemäss vergehen mind. 5–10 Arbeitstage, bis man auf dem Notariat einen Termin für die Beurkundung erhält. Bei privaten Notaren kann diese Zeit kürzer sein. Ist man sich über alle Vertragspunkte einig, geht man zum Notar und beurkundet den Kaufvertrag.
- Eine Eigentumsübertragung mit Übergang von Nutzen und Gefahr kann im Anschluss an eine Beurkundung stattfinden oder zu einem festgelegten, späteren Zeitpunkt. Dabei gilt es zu beachten, dass in Kantonen mit privaten Notaren diese nicht für das Grundbuch zuständig sind. In Zürich ist es eine Personalunion, in anderen Kantonen wie z. B. Graubünden oder Aargau muss der Notar den Vertrag zur Anmeldung beim Grundbuchamt vorbeibringen.



### CHECKLISTE / UNTERLAGEN, WELCHE MAN FÜR DIE BEURKUNDUNG BENÖTIGT!

- ✔ **Unwiderrufliches Zahlungsverprechen**  
Usanzgemäss wird eine Kaufpreisanzahlung bei der Beurkundung verlangt. Das Finanzierungsinstitut (Bank oder Versicherung, evtl. Pensionskasse) muss zudem oft schon bei der Beurkundung dem Verkäufer ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen über die Anzahlung und allenfalls den Restkaufpreis beibringen. Checks und Barzahlungen gehören schon lange der Vergangenheit an. Heute werden die Immobilienverkäufe praktisch immer über unwiderrufliche Zahlungsverprechen abgewickelt.

## ✔ Handlungsfähigkeitszeugnis

In einigen Kantonen (nicht im Kanton Zürich) wird vom Käufer ein Handlungsfähigkeitszeugnis verlangt. Dieses ist auf der Gemeinde bei der Einwohnerkontrolle zu verlangen und belegt, dass der Käufer handlungsfähig ist. Käufer aus dem Ausland können dieses Zeugnis nicht beibringen, zudem verlangen es einige Kantone nicht.

## ✔ Identitätskarte oder Pass sowie Ausländerausweis

Um sich auszuweisen, benötigen alle Vertragsparteien einen Pass oder eine Identitätskarte. Ausländer benötigen noch den Ausländerausweis B oder C. Bei Ferienwohnungen können noch weitere Bewilligungen (z. B. für 2. Wohnungen) oder eine Wohnsitzbescheinigung bei Erstwohnsitzen verlangt werden.

## MERKBLATT

### WAS IST ZU BEACHTEN BEI DER BEURKUNDUNG UND ÜBERGABE EINER LIEGENSCHAFT?

#### 1. BEURKUNDUNG

Folgende Unterlagen sind zum Termin der Beurkundung mitzubringen:

##### **Käufer / Erwerbende Partei**

- Ausweis / Identitätskarte\*
- Bei Ausländern: Ausländerausweis / Aufenthaltsbewilligung B oder C
- Original des unwiderruflichen Zahlungsverprechens der Bank oder der Versicherung zuhanden der Verkäuferbank

##### **Verkäufer / Veräussernde Partei**

- Ausweis / Identitätskarte\*
- Alle privat abgeschlossenen Versicherungspolizen (z. B. Gebäudewasser, Gebäudehaftpflicht etc.) in Kopie vorab zur Information
- Mietvertrag in Kopie (falls vermietet)
- Verwaltungsvertrag in Kopie
- Bescheid über Niederspannungs-Installationsprüfungen, sofern innerhalb der letzten 5 Jahre erfolgt

#### 2. EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Folgende Unterlagen sind zum Termin der Eigentumsübertragung mitzubringen:

##### **Käufer / Erwerbende Partei**

- Ausweis / Identitätskarte\*
- Ausländerausweis / Aufenthaltsbewilligung B oder C
- Evtl. unwiderrufliche Zahlungsverprechen, falls nicht schon bei Beurkundung übergeben.

## Verkäufer / Veräussernde Partei

- Ausweis / Identitätskarte\*
- Alle vorhandenen, privat abgeschlossenen Versicherungspolicen im Original
- Original-Mietverträge
- Vorhandene Grundrisspläne (Originale)
- Garantiescheine und Gebrauchsanweisungen von Maschinen und Installationen
- Sämtliche Schlüssel zur Liegenschaft, vorhandener Schliesspla

## Bei Wohnungen

- Kopie bestehender Verwaltungsvertrag
  - Alle vorhandenen Verwaltungsunterlagen (Abrechnungen, Protokolle, Beschlüsse der letzten Jahre)
- \* Gegebenenfalls eine beurkundete Vertretungsvollmacht bei einer allfälligen Vertretung.

### Wichtige Informationen zur Eigentumsübertragung:

Bei einer allfälligen **Schuldbrieferrhöhung** müssen per Eigentumsübertragung die Original-Schuldbriefe beim Notariat vorliegen!

Die **veräussernde Partei** wird gebeten, **folgende Erledigungen** per Datum Eigentumsübertragung (Besitzantritt) durchzuführen:

- Werke mit dem Ablesen von Strom, Gas, Wasser und Abwasser beauftragen.
- Heizölstand ablesen und allfällige Abrechnung des Heizölbestandes.
- Servicevertragspartner (z. B. Heizungsunternehmen) über den Verkauf zu informieren.
- Schlussabrechnung zugunsten / zulasten der erwerbenden Partei zu erstellen.
  - Heizölvorrat kann zum Einstandspreis (Preis letzter Einkauf) verrechnet werden.
  - Im Januar für das ganze Jahr vorausbezahlte Versicherungsprämien der kantonalen Gebäudeversicherung können pro rata temporis abgerechnet werden (die staatliche Versicherung entschädigt diese Prämien nicht).
  - Evtl. weitere Rechnungen, welche vorschüssig bezahlt wurden wie Kehrichtgrundgebühren (in einigen Gemeinden vorhanden).
  - Bei vermieteten Objekten werden die erhaltenen Mieten auf den Antrittstag pro rata temporis abgerechnet.
  - Bei Wohnungen kann pro rata temporis die vorausbezahlte oder noch zu bezahlende Quartals- oder Semesterrechnung (Verwaltungsakonto) verrechnet werden (die Verwaltung macht keinen Zwischenabschluss).
- Post über Umzug informieren und Post für mind. 1 Jahr umleiten lassen.
- Bei Wohnungen noch zu beachten: Verwaltung über Eigentümerwechsel informieren.

## Autor: Claude Ginesta



Claude A. Ginesta ist Eidg. dipl. Immobilientreuhänder und CEO / Inhaber von Ginesta Immobilien AG. Das Unternehmen wurde 1944 gegründet und ist auf den Verkauf von Immobilien im Wirtschaftsgebiet Zürich und Graubünden spezialisiert. Für Objekte mit überregionalem Charakter ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Küsnacht, Horgen und Chur schweizweit als Makler tätig.

## Herausgeber der Illusionen-Reihe

Ginesta Immobilien AG, [www.ginesta.ch](http://www.ginesta.ch)