

Kaufabwicklung

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

02/13

ALL IN ONE

VERWALTUNGEN
STÖCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22



Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Beim Kauf einer Liegenschaft stellen sich verschiedenste Fragen. Die nachfolgenden Anmerkungen sollen Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Aspekte beim Kauf einer Liegenschaft verschaffen.

Finanzielle Tragbarkeit

Die Bankinstitute verlangen grundsätzlich, dass 20% des Kaufpreises durch den Käufer in Form von Eigenkapital beigebracht werden. Für die restlichen 80% wird eine Hypothek errichtet. Die notwendigen Eigenmittel können aus Barmitteln, Kontoguthaben oder auch Geldern der beruflichen Vorsorge bestehen. Es lohnt sich, sich frühzeitig über die Möglichkeiten zu informieren, insbesondere bezüglich der Verwendung von Geldern der beruflichen Vorsorge.

Die Tragbarkeit hängt vom Einkommen ab. Als Grundregel sollten die Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des monatlichen Nettoeinkommens betragen. Bei der Tragbarkeitsrechnung legen viele Banken nicht den aktuell vereinbarten oder zu vereinbarenden Zins zu Grunde, sondern einen kalkulatorischen Zins von 4.5-5%. Zudem werden zur Berechnung der Tragbarkeit 1% der Fremdmittel (Hypothek) zur Amortisation sowie 1% der Anlagekosten (Kaufpreis) für die Nebenkosten als zusätzliche Zinsbelastungen kalkulatorisch angerechnet.

Suche nach einem geeigneten Kaufobjekt

Nachdem feststeht, wie es mit den finanziellen Möglichkeiten aussieht, kann die Suche nach einem geeigneten Objekt beginnen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, wie Sie an Ihr Wunschobjekt gelangen. Wichtig ist, dass Sie sich über Ihre konkreten Wünsche, welche die Liegenschaft erfüllen sollte, Rechenschaft ablegen. Aufgrund der von allen professionellen Verkäufern zur Verfügung gestellten Verkaufsdokumentationen können Sie sich ein erstes Bild über die Liegenschaft machen. Anhand einer Besichtigung wird sich Ihr erster Eindruck in die eine oder andere Richtung verstärken. Falls Sie die Suche nach einem geeigneten Objekt nicht selber vornehmen wollen, besteht auch die Möglichkeit, dass Sie einen Immobilienmakler mit der Suche

nach Ihrem Wunschobjekt beauftragen. Viele Objekte sind renovations- bzw. sanierungsbedürftig. Es lohnt sich deshalb, anhand der Unterlagen bzw. aufgrund der Besichtigung, die Kosten der Sanierung zu schätzen. Der Beizug eines Architekten kann sich lohnen. Über viele im Angebot stehende Objekte sind Verkehrswertschätzungen gemacht worden. Fragen Sie nach, ob eine solche besteht. Falls nicht, ist es Ihnen nach Absprache mit dem Verkäufer selbstverständlich unbenommen, selbst eine entsprechende Verkehrswertschätzung in Auftrag zu geben. Oftmals verlangt dies die finanzierende Bank und lässt die Schätzung durch ihren Vertrauensarchitekten vornehmen. Verkehrswertschätzungen können Ihnen einen Anhaltspunkt über den mutmasslichen Wert der Liegenschaft vermitteln, nicht mehr und nicht weniger. Die Liegenschaft hat genau den Wert, welcher der Markt bereit ist herzugeben. Mit anderen Worten, eine noch so ausführliche und für die Verkäuferschaft interessante Verkehrswertschätzung kann den Markt nicht betrügen. Die Erfahrung zeigt, dass die Verkehrswertschätzungen oftmals zu hoch angesetzt sind.

Vertragliche Abwicklung

Da zwischen Kaufsentscheid und Vertragsabschluss meist einige Zeit verstreicht, empfiehlt es sich, einen öffentlich verkündeten Vorvertrag abzuschliessen. Nicht öffentlich verkündete Vorverträge, meist als Reservationsverträge etc. betitelt, können auf dem Rechtsweg nicht durchgesetzt werden. Somit ist der Abschluss eines öffentlich verkündeten Vorvertrages ein Muss, sofern sich Käufer- und Verkäuferschaft verbindlich binden wollen. Meist wird zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvorvertrages eine Anzahlung verlangt. Im Weiteren wird von der Käuferschaft beim Abschluss des Kaufvorvertrages meist eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung einer Bank oder Versicherung über den im Vertrag vereinbarten Kaufpreis verlangt. Nach Unterzeichnung des Kaufvorvertrages erfolgt die Anmeldung des Kaufes beim zuständigen Notar (im Kanton Solothurn: Amtsschreiberei, im Kanton Bern: freiberufliche Notare).

Gewährleistungsausschluss

Der Verkäufer von Altliegenschaften hat ein Interesse daran, im Kaufvertrag zu vereinbaren, dass sämtliche Gewährleistungsansprüche wegbedungen werden. Was bedeutet dies? Dies bedeutet, dass der Verkäufer weder für rechtliche noch sachliche Mängel am Verkaufsobjekt haften will. Ein solcher Gewährleistungsausschluss ist gültig, es sei denn, das Kaufobjekt weise schwerwiegende Mängel auf, welche nicht ersichtlich waren und mit denen ein Käufer grundsätzlich nicht rechnen musste. Bei Liegenschaften, auf welchen noch eine fortlaufende Garantie besteht, ist es wichtig, die Übertragung der Gewährleistungs- bzw. Mängelrechte auf den Käufer vorzusehen.

Von Nutzen und Schaden

Im Kaufvertrag wird der Zeitpunkt des Überganges von Nutzen und Schaden festgelegt, da oftmals die Verurkundung des Kaufvertrages zu einem anderen Zeitpunkt erfolgt, als die geplante Eigentumsübertragung. Der Übergang von Nutzen und Schaden ist insbesondere beim Kauf von Stockwerkeigentum von Bedeutung, da ab diesem Zeitpunkt der Verkäufer nicht mehr für die laufenden Nebenkosten aufkommen muss. Es erfolgt eine pro rata temporis Abrechnung auf diesen Zeitpunkt hin.

Was gehört zum Kaufobjekt?

Alles was fest verschraubt oder verpflanzt ist, gehört zur Liegenschaft und darf vom Verkäufer nicht entfernt werden. Alle freistehenden Geräte etc. gehören nicht zum Kaufobjekt und können vom Verkäufer mitgenommen werden. Hierzu gehört auch der Inhalt des Heizöltanks. Es lohnt sich deshalb, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden, ebenfalls eine Regelung über den Tankinhalt zu treffen. Beim Kauf einer Stockwerkeigentumswohnung tritt der Käufer in sämtliche Rechte und Pflichten seines Vorgängers ein. Er wird damit im Zeitpunkt des Eigentumsüberganges ebenfalls am Erneuerungsfonds entsprechend seines Wertquoten-Anteiles Eigentümer und daran berechtigt.

Die Höhe des Erneuerungsfonds sollte somit bei der Festlegung des Verkaufspreises angemessen berücksichtigt werden.

Kostentragung

Beim Kauf einer Liegenschaft entstehen verschiedene Arten von Kosten und Gebühren. Im Kanton Solothurn werden einerseits Notariats- und Grundbuchgebühren erhoben. Oft werden diese von den Parteien hälftig übernommen. Sie betragen ca. 0.3% des Kaufpreises. Die Handänderungssteuer fällt grundsätzlich beim Käufer an, d.h. der Käufer hat diese Handänderungssteuer, welche im Kanton Solothurn 2.2% des Kaufpreises beträgt, zu tragen. Die Handänderungssteuer fällt ab 01.01.2011 weg bei Handänderungen von Wohneigentum zur Selbstnutzung. Andererseits hat der Verkäufer einen allenfalls aus dem Liegenschaftsverkauf resultierenden Grundstücksgewinn zu versteuern.

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Wir hoffen, Ihnen damit einige Hinweise zum Kauf von Liegenschaften gegeben zu haben und begleiten Sie selbstverständlich gerne beim nächsten Kauf oder Verkauf.

Chirico & Partner
Rechtsanwälte / Notare
Mario Chirico
Rechtsanwalt
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
032 652 10 42

