

# Eine Immobilie kaufen – Darauf sollten Sie im Kaufvertrag achten

Ob Sie nun eine Immobilie kaufen oder verkaufen, Sie sollten unbedingt darauf achten, dass nebst den allgemeinen Vereinbarungen auch individuelle Absprachen im Kaufvertrag geregelt sind. Daher ist es wichtig, diesen gründlich zu studieren oder sich beraten zu lassen, damit beim Übergang der Liegenschaft keine bösen Überraschungen auf Sie zukommen.



Ein Kaufvertrag für eine Liegenschaft benötigt gemäss Gesetz eine öffentliche Beurkundung. Diese Beurkundung wird von einem Notar durchgeführt, welcher als neutraler Dritter für beide Interessen sorgt. Auch wenn dieser, wie im Kanton Bern üblich, zu 100 % vom Käufer bezahlt wird. Der Notar wird Ihnen vorab einen Kaufvertragsentwurf zu stellen.

Der formelle Teil des Kaufvertrages beinhaltet, nebst den Personalien der Parteien (Käufer und Verkäufer), auch den grundbuchlichen Beschrieb der Liegenschaft, den Kaufpreis, die Zahlungs- und Abrechnungsmodalitäten für die Nebenkosten und den Übergang der Liegenschaft. Aber auch verschiedene steuerliche und versicherungstechnische Aspekte, sowie die gesetzliche Gewährleistung (Übernahmemodalitäten/Garantien) werden im formellen Kaufvertrag definiert. Werden nun persönliche Anliegen oder Abmachungen getroffen, so müssen diese unbedingt im Kaufvertrag genannt werden. Wichtig ist es, dass Sie diese Wünsche beim Notar auch ansprechen, so dass er diese bereits im Entwurf integrieren kann.

Was ist, wenn Ihr Objekt noch nicht gebaut ist, oder Sie während dem Bau etwas kaufen? Dann müssen Sie zusätzliche Punkte im Kaufvertrag beachten: Beim Kauf ab Plan, sollte das Vertragswerk nicht nur einen Kaufvertrag beinhalten, sondern es muss zwingend auch ein Werkvertrag integriert werden. Mit einem Werkvertrag kann ein Käufer nicht nur die bestellte Immobilie, sondern auch die Erstellung des Gebäudes gerichtlich einfordern, falls dies nötig wäre. Zudem kann ein Käufer bei Mängeln auch eine Nachbesserung verlangen.

Auch ein wichtiger Punkt ist: Werden Handwerker vom Bauherrn nicht bezahlt, können sie bis vier Monate nach Fertigstellung des Baus, Handwerkerpfandrechte errichten. Der Käufer riskiert dann, neben der bereits geleisteten Zahlung an den Generalunternehmer, die Forderungen der Handwerker ebenfalls begleichen zu müssen. Hier muss sich ein Käufer schriftlich absichern und die Folgen im Kauf- und Werkvertrag bereits regeln. Aber auch die Garantien sollten geregelt sein. Die SIA-Norm 118 regelt speziell die Haftungsgrundsätze bei zu erstellenden Bauwerken und ist relativ umfangreich.

Ein Kaufvertrag kann somit sehr komplex sein und daher ist es ratsam, wenn Sie einen Experten beiziehen, sei dies ein erfahrener Immobilienexperte oder natürlich auch Ihr Notar. Nachdem alles geklärt ist, kann die Vertragsunterzeichnung mit allen Parteien beim Notar stattfinden.

## Daniel Capelli

Geschäftsführer  
Martha Ruf  
Immobilientreuhand AG

3800 Unterseen  
Telefon 033 822 69 55  
info@martharuf.ch  
www.martharuf.ch

