

Grundstückkaufvertrag



Der Grundstückkaufvertrag muss öffentlich beurkundet werden. Zusätzlich ist für den Erwerb des Grundeigentums die Eintragung ins Grundbuch erforderlich. Der Vertrag enthält die Grundstücksbeschreibung sowie insbesondere Klauseln zu den nachfolgend aufgeführten Themen.

Grundstückbeschreibung

Der Kaufvertrag enthält den amtlichen Grundstücksbeschrieb. Die zu den einzelnen Eintragungen gehörigen Grundbuchbelege können beim Grundbuchamt eingesehen oder bestellt werden. Es sind jedoch nicht alle relevanten Grundstücksangaben aus dem Grundbuch ersichtlich. Unter anderem sind folgende Informationen beim Grundbuchamt nicht erhältlich:

- **Bau- und Zonenordnung:** Für diesbezügliche Fragen ist das kommunale Bauamt zuständig. Der Zonenplan kann unter „www.oereb.lu.ch“ abgerufen werden.
- **Altlasten:** Verbindliche Auskunft, ob eine Liegenschaft mit Altlasten belastet ist, kann keine Amtsstelle geben. Unter „www.oereb.lu.ch“ kann jedoch das Altlastenkataster abgerufen werden. In diesem Kataster sind die bekannten Altlasten bzw. Altlastenrisiken vermerkt.
- **Bestehende Miet-, Pacht- und Nutzungsverträge:** Über das Vorhandensein sowie den Inhalt von Miet-, Pacht- und Nutzungsverträgen kann meist nur der Verkäufer Auskunft erteilen. In Ausnahmefällen sind Mietverträge im Grundbuch vorkennzeichnet.
- **Gesetzliche Pfandrechte:** Für die Grundbuchgebühren, die Handänderungs-, Grundstückgewinn-, Einkommens-, Gewinn-, Vermögens- und Kapitalsteuer samt Zins hat das Gemeinwesen im Umfang, in dem die Steuerforderung eine besondere Beziehung zu einem Grundstück aufweist, ein den eingetragenen Pfandrechten im Rang vorgehendes gesetzliches Pfandrecht.

Erwerbsart

Eine Person erwirbt ein Grundstück als Alleineigentümer. Sofern zwei oder mehrere Personen gemeinsam ein Grundstück kaufen, muss die Art des gemeinschaftlichen Eigentums (Miteigentum oder Gesamteigentum) im Kaufvertrag angegeben werden. Mit dem Notar kann die geeignete Erwerbsart besprochen werden. Zudem sollten Ehegatten, welche gemeinsam ein Grundstück erwerben, an allfällige flankierende Massnahmen denken.

Eigentumsübergang und Übergang von Nutzen und Schaden

Die Eigentumsübertragung erfolgt, sobald der Notar den Kaufvertrag beim Grundbuchamt anmeldet und das Grundbuchamt diesen ins Tagebuch des Grundbuchs einträgt.

Im Kaufvertrag wird geregelt, wann Nutzen und Schaden auf den Käufer übergeht. Ab diesem Zeitpunkt kann der Käufer das Grundstück frei nutzen. Ihm stehen z.B. ab diesem Zeitpunkt die Mietzinserträge zu. Gleichzeitig trägt er aber auch das Risiko einer zufälligen Wertverminderung (z.B. bei Naturereignissen, Beschädigung durch Dritte usw.) und hat für die allfälligen Kosten einer Stockwerkeigentümergemeinschaft aufzukommen.

Kaufpreis, Kaufpreistilgung, Zahlungsverprechen

Der gesamte Kaufpreis, der für das Grundstück bezahlt wird, muss im Kaufvertrag festgehalten werden. Die Abgeltung des Kaufpreises erfolgt in der Regel durch eine Anzahlung, allenfalls durch die Übernahme von Grundpfandschulden, durch eine Akontozahlung an das Steueramt zwecks Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer sowie durch eine Schlusszahlung. Der Käufer muss dem Verkäufer anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags ein Zahlungsverprechen einer anerkannten Schweizer Bank oder Versicherung übergeben.

Grundpfand- bzw. Hypothekarschulden

Sofern der Verkäufer eine Festhypothek infolge des Kaufvertrags vorzeitig auflösen muss, sind damit in der Regel Kosten verbunden, welche die Bank dem Verkäufer in Rechnung stellen wird (Vorfälligkeitsentschädigung). Der Verkäufer ist gut beraten, den beabsichtigten Verkauf seines Grundstücks vorgängig mit seiner Bank zu besprechen.

Gewährleistung

Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung des Verkäufers für allfällige Mängel am Grundstück. Man unterscheidet dabei zwischen Rechtsmängeln und Sachmängeln:

- **Rechtsgewähr:** Der Verkäufer hat Gewähr dafür zu leisten, dass nicht ein Dritter aus Rechtsgründen, die schon zur Zeit des Vertragsabschlusses bestanden haben, den Kaufgegenstand dem Käufer ganz oder teilweise entzieht.
- **Sachgewähr:** Der Verkäufer haftet dem Käufer sowohl für die zugesicherten Eigenschaften als auch dafür, dass die Sache weder körperliche noch rechtliche Mängel hat, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zu dem vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder erheblich mindern.

Bei älteren Grundstücken bzw. Grundstücken, welche bereits bewohnt sind, wird die Gewährleistung in der Regel wegbedungen. Der Käufer trägt somit das Risiko und der Verkäufer kann nur noch für arglistig verschwiegene Mängel haftbar gemacht werden.

Versicherungen

Im Kanton Luzern sind sämtliche Gebäude obligatorisch bei der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern gegen Feuer-, Elementar- und Erdbebenschäden versichert. Für weitergehende Versicherungen (z.B. Haftpflicht, Glasbruch, Wasserschaden, Hausrat etc.) sind die privaten Versicherungen zuständig. Bei Handänderungen gehen bestehende privatrechtliche Versicherungen betreffend das Kaufobjekt automatisch auf den neuen Eigentümer über, sofern dieser den Übergang nicht schriftlich ablehnt. Wir empfehlen den Parteien, mit den zuständigen Versicherungsberatern Kontakt aufzunehmen und den Bedarf betreffend Änderung, Aufhebung oder Neubegründung der privaten Versicherungen zu besprechen.

Bestehende Mietverträge

Bestehende Mietverhältnisse gehen von Gesetzes wegen auf den Käufer über. Bei dringendem Eigenbedarf kann der Käufer das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Kündigungstermin kündigen. Kündigt der Käufer früher, als es der Vertrag mit dem Verkäufer gestattet, so haftet der Verkäufer dem Mieter für allen daraus entstehenden Schaden.

Familienwohnung

Ist der Verkäufer verheiratet, muss der Nichteigentümerehegatte dem Verkauf des Grundstücks durch Mitunterzeichnung des Kaufvertrags oder durch Unterzeichnung einer separaten Zustimmungserklärung zustimmen, sofern es sich beim Grundstück um die Familienwohnung handelt.

Kontrolle der technischen Hausinstallationen

Liegt kein Sicherheitsnachweis vor, der jünger ist als fünf Jahre, so muss nach der Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen (Steckdosen etc.) durchgeführt werden.

Stockwerkeigentum / Miteigentum

Der Käufer einer Stockwerkeigentumswohnung oder eines Miteigentumsgrundstücks (z.B. Einstellhallenplatz) sollte rechtzeitig vom Verkäufer die Aushändigung der bestehenden Reglemente (Reglement der

Stockwerkeigentümer, Nutzungs- und Verwaltungsordnung) sowie der Beschlüsse der Stockwerk- bzw. Miteigentümergeinschaft verlangen, um sich einen Überblick über die bestehenden Regelwerke zu verschaffen.

Kosten und Steuern

Im Kanton Luzern werden die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren in der Regel je zur Hälfte von Verkäufer und Käufer getragen. Die Handänderungssteuern gehen gemäss gesetzlicher Regelung zu Lasten des Käufers. Die allfälligen Grundstückgewinnsteuern bzw. Gewinnsteuern werden gemäss gesetzlicher Regelung vom Verkäufer getragen. Es sind abweichende Kostenaufteilungen möglich.

Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer

Die Grundstückgewinnsteuer ist gemäss gesetzlicher Regelung vom Verkäufer zu bezahlen. Auf Grund des gesetzlichen Pfandrechts, welches dem Gemeinwesen bei Nichtbezahlung der Grundstückgewinnsteuer durch den Verkäufer zusteht, haftet jedoch das verkaufte Grundstück für diese Steuerschuld. Bei Nichtbezahlung durch den Verkäufer muss somit letztendlich der Käufer die Steuer bezahlen. Aus diesem Grund wird die Grundstückgewinnsteuer, da es sich oft um relativ hohe Beträge handelt, meist durch direkte Akontozahlung an das Steueramt sichergestellt. Dem Käufer wird empfohlen, vor der Beurkundung des Kaufvertrags beim Steueramt am Lageort des Grundstücks Erkundigungen betreffend eine allfällige Grundstückgewinnsteuer einzuholen und sich vom Verkäufer entsprechend ermächtigen zu lassen.

Flankierende Massnahmen

Ehegatten, welche gemeinsam ein Grundstück erwerben, wird empfohlen, allfällige unterschiedliche Beiträge der Ehegatten zur Finanzierung des Kaufobjekts güterrechtlich (mit oder ohne Mehrwertbeteiligung) oder als Darlehen zu regeln, damit bei einer Auflösung der Ehe durch Tod oder Scheidung klare und Streitpräventive Verhältnisse geschaffen werden. Auch nichtverheiratete Personen sollten allfällige unterschiedliche Beiträge zur Finanzierung des Kaufobjekts vertraglich regeln, falls die Finanzierungsquoten von den Eigentumsquoten abweichen.

Käufer, welche ein Grundstück als Alleineigentümer erwerben, sollten ebenfalls an die rechtzeitige Regelung des Todesfalles denken.

Im Hinblick auf eine Urteilsunfähigkeit sollte der Abschluss eines Vorsorgeauftrags geprüft werden.

Möchten Sie mehr wissen?

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an einen unserer Notare. Wir stehen Ihnen gerne für ein Beratungsgespräch zur Verfügung oder sind Ihnen bei der Vertragsgestaltung behilflich.

Kontakt: Stadelmann Advokatur & Notariat AG, 041 211 30 30, mail@stadelmann-law.ch