

Hilber Immobilien & Treuhand GmbH
Marktstrasse 10
6060 Sarnen

Telefon 041 660 00 88
info@hilber-treuhand.ch
www.hilber-treuhand.ch

Was ist beim Kaufvertrag und beim Notartermin zu beachten.

Der Verkauf einer Immobilie ist für beide Parteien immer ein grosser Schritt mit einer grossen Tragweite.

Mit dem Abschluss des Kaufvertrages werden gross Verpflichtungen in Kraft gesetzt. Doch auf was sollte man achten?

Sowohl der Kauf als auch der Verkauf einer Immobilie stellen eine folgenschwere Entscheidung dar. Der Verkäufer verpflichtet sich durch die Unterzeichnung des Vertrages, sämtliche Eigentumsrechte an den Käufer zu übertragen.

Dieser hingegen übernimmt die Pflicht, den gesamten zu zahlen. Dabei muss alles genau im Kaufvertrag festgelegt werden.

Ein Fachmann zur Prüfung des Vertrages ist empfehlenswert

Neben den Zahlungsbedingungen ist vorallem der Zustand des Objektes der häufigste Grund für Streitigkeiten. Daher sollte im Vertrag möglichst detailliert geklärt werden, wie das Objekt übergehen soll.

Hier empfiehlt es sich, sich Zeit zu nehmen und alles genau zu prüfen. Ein überstürzter Kauf oder Verkauf nützt niemandem etwas.

Bereits vor dem Notartermin sollten alle Unklarheiten beseitigt worden sein. Am Termin selbst, wird es meist sehr umständlich, wenn noch Änderungen gemacht werden müssen. Der Notar/Die Notarin wird bei der Vertragsunterzeichnung nochmals den ganzen Vertrag vorlesen und nachfragen, ob sie jede Klausel verstehen und einverstanden sind.

Zahlungsvorgang / Reservationsgebühr

Der vereinbarte Kaufpreis wird in der Praxis erst nach dem Notartermin und nach der rechtskräftigen Unterzeichnung des Kaufvertrags (Beurkundung) bzw. bei der Eigentumsübertragung überweisen.

Reservationsgebühr bei bestehenden Immobilien:

Bei bestehenden Immobilien ist eine Reservationszahlung von Fr. 10'000 bis Fr. 20'0000 möglich und teilweise üblich. Tatsächlich sollten Reservationsverträge lediglich als unverbindliche Absichtserklärung betrachtet werden, da sich aus ihnen keinerlei rechtliche Verpflichtungen ergeben. Besteht der Verkäufer dennoch auf eine Reservationszahlung, sollte diese stets auf einem zweckgebundenen Sperrkonto hinterlegt werden. Wenn der Kauf der Immobilie doch nicht zustande kommt, haben die Kaufinteressenten andernfalls Probleme die Anzahlung zurückzuerhalten.

Eine Anzahlung von bis zu 20 Prozent ist bei Neubauprojekten möglich/üblich. Diese wird jedoch erst bei der Beurkundung überwiesen. Den restlichen Betrag begleichen Käufer bei der Eigentumsübertragung.

Notartermin

Für den Kauf einer Immobilie gibt es gewiss rechtliche Grundlagen. Ein Kaufvertrag ist zwingend notariell zu beglaubigen. Der Notar erstellt im Normalfall den Vertrag und stellt diesen den Parteien vorgängig zu. Im Idealfall werden Fragen bereits vorher geregelt. Bei der Unterzeichnung können aber auch noch Anmerkungen vorgebracht werden.

Der Notar sollte eine neutrale Person sein. Beim Termin wird er den Vertrag nochmals erläutern und auch feststellen, dass alle Vertragsparteien berechtigt und auch in der Lage sind einen solchen Vertrag abzuschliessen.

Anschliessend an die Unterzeichnung wird der Vertrag im Grundbuch angemeldet.

Die Kosten werden in den meisten Fällen je hälftig übernommen. Andere Vereinbarungen sind jedoch zulässig.

Was kann nach Notartermin noch schief gehen? | Mängelhaftung nach Haus- bzw. Wohnungskauf

In der Praxis werden sämtliche Haftungen für Mängel im Vertrag ausgeschlossen. Bei bewusstem Verschweigen eines Mangels, kann jedoch der Verkäufer nachträglich haftbar gemacht werden. Leider ist dies in der Praxis schwer zu beweisen.

Hil TREUHAND
IMMOBILIEN **ber**