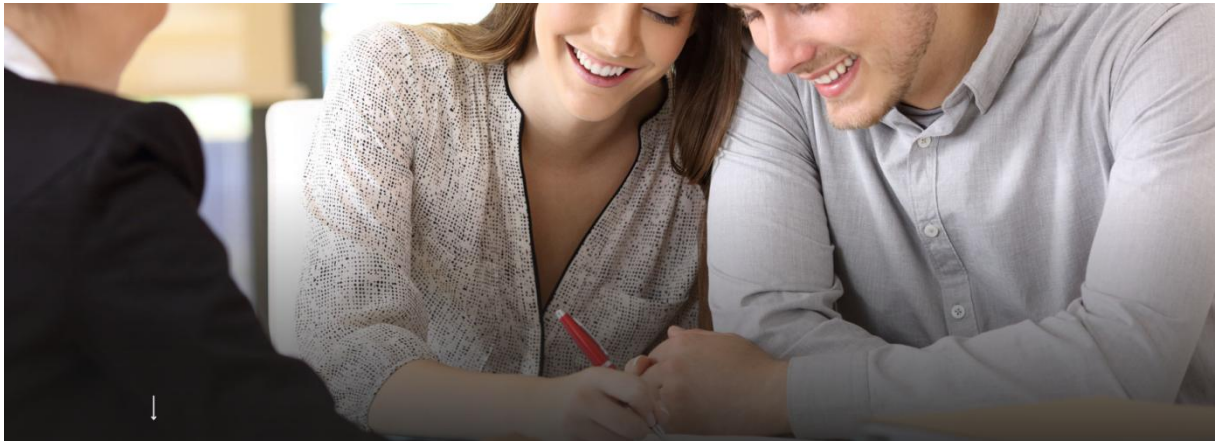


Ratgeber Nr. 7

Kaufabwicklung beim Hauskauf

Ein Haus kaufen die meisten von uns nur einmal im Leben. Erfahren Sie hier alles, was Sie als Hauskäufer wissen müssen: Von Verhandlungstipps, damit Sie nicht zu viel bezahlen, bis zur Zahlung des Kaufpreises an den Verkäufer.



In der Regel einigen sich Käufer und Verkäufer darauf, dass der Käufer den Kaufpreis erst überweist, wenn der Vertrag von beiden Parteien unterschrieben, notariell beglaubigt und in das Grundbuch eingetragen worden ist.

Wenn Sie Ihr Traumhaus gefunden haben, müssen Sie mit dem Verkäufer verhandeln. Je besser Sie sich darauf vorbereiten, desto besser werden Sie argumentieren:

- Überlegen Sie sich Ihre persönliche finanzielle Schmerzgrenze: Wie viel können und wollen Sie für das Haus, für Ihren Traum, bezahlen? Denken Sie an die Finanzierung und Tragbarkeit.
- Machen Sie sich ein Bild von den Preisen in der Region. Vergleichen Sie Immobilieninsetrate, reden Sie mit den Nachbarn, fragen Sie einen Makler vor Ort oder das Grundbuchamt der Gemeinde.
- Informieren Sie sich über den regionalen Immobilienmarkt. Wenn viele vergleichbare Häuser auf dem Markt sind, dürfte der Verkäufer eher bereit sein, über den Kaufpreis zu verhandeln.

Das gehört in einen Kaufvertrag

Der Kaufvertrag regelt Punkt für Punkt die Bedingungen für den Handel. Weil das, je nach Objekt, recht komplex sein kann, setzt der Notar einen Vertragsentwurf auf. Der Verkäufer und Sie als Käufer prüfen und ergänzen diesen Entwurf so lange, bis der Vertrag für beide stimmt. Diese Punkte sollten Sie im Kaufvertrag regeln:

- Name und Adresse des Verkäufers
- Name und Adresse des Käufers
- Detaillierte Beschreibung der Liegenschaft
 - Adresse
 - Katasternummer
 - Gebäudeversicherungssumme (falls schon vorhanden)
 - Grundstückfläche
- Kaufpreis
- Aufteilung der Gebühren und Steuern
- Zahlungsbedingungen
- Zustand der Liegenschaft bei der Übergabe
- Termin für die Übertragung
- Regelung, falls der Käufer beispielsweise die Gebäudeversicherung weiterführen will
- Dienstbarkeiten
- Konventionalstrafen oder andere Regelungen, falls eine Partei den Vertrag nicht erfüllt
- Alle Dokumente, die als Teil des Kaufvertrages aufgeführt sind

Achten Sie auf die Details

Tauschen Sie sich so lange mit dem Verkäufer aus, bis der Entwurf für Sie und ihn stimmt. Achten Sie darauf, dass der Text rechtlich korrekt formuliert ist und nichts fehlt. Gehen Sie erst wieder zum Notar, wenn der Verkäufer und Sie einer Meinung sind – jede Änderung kostet Zeit und Geld. Um sich Ärger zu sparen, achten Sie auf diese Punkte, die zu Missverständnissen führen können:

- Wenn Sie ein Haus «ab Plan» kaufen, ist der detaillierte Baubeschrieb entscheidend. Beauftragen Sie zuerst einen neutralen Fachmann, der den Beschrieb und die Pläne prüft, und bestehen Sie darauf, dass diese Dokumente Teil des Kaufvertrages sind.
- Wenn Sie ein Haus «wie besichtigt» kaufen, ist es sinnvoll, einen Bausachverständigen zu bezahlen, damit er sich das Objekt genau anschaut. Das kostet Sie weniger als die Reparaturen für Schäden, die Sie möglicherweise übersehen hätten.
- Wenn Sie ein älteres Haus kaufen, wollen die meisten Verkäufer die Gewährleistung ausschliessen. Bestehen Sie dafür auf der Mängelgewährleistung für kurz vor dem Handwechsel ausgeführte Renovationen.
- Wenn Sie ein Haus kaufen, übernehmen Sie auch Dienstbarkeiten, zum Beispiel ein Wegrecht. Kontrollieren Sie darum das Grundbuch gründlich und lassen Sie sich jede Dienstbarkeit erklären.

Zuerst unterschreiben, dann bezahlen

Die Zahlungsbedingungen sind im Kaufvertrag festgehalten. In der Regel einigen sich Käufer und Verkäufer darauf, dass der Käufer den Kaufpreis erst überweist, wenn der Vertrag von beiden Parteien unterschrieben, notariell beglaubigt und in das Grundbuch eingetragen worden ist. Damit der Verkäufer während der Vertragsverhandlungen sicher sein kann, dass Sie als Käufer auch wirklich bezahlen werden, müssen Sie Ihre Zahlungsbereitschaft beweisen. Zum Beispiel mit der unwiderruflichen Garantie Ihrer Bank, dass sie die Zahlung auslösen wird, sobald der Handwechsel in das Grundbuch eingetragen ist.

Denken Sie an die Gebühren und Steuern

Beim Handwechsel fallen Gebühren und Steuern an. Der Verkäufer bezahlt die Grundstückgewinnsteuer, in den meisten Kantonen teilen sich Käufer und Verkäufer das Honorar des Notars, die Gebühren des Grundbuchamts und die Handänderungssteuer (falls sie erhoben wird). Sie können im Kaufvertrag aber auch eine andere Aufteilung definieren.

Mit dem Grundbucheintrag ist es offiziell

Sobald der Handwechsel eingetragen ist, ist der Handel rechtskräftig und Sie sind rechtmässiger Besitzer, rechtmässige Besitzerin des Hauses. Der Eintrag im Grundbuch ist zweiteilig: Im Grundbuchblatt sind alle wichtigen Daten eingetragen, darunter auch die Grundpfandrechte und die Dienstbarkeiten, im Grundbuchplan sind alle Grundstücksgrenzen, Gebäude und Strassen eingezeichnet.