

Rechtstipp

Rechtsanwalt Thomas Leuner

Rechtstipp Liegenschaft/Sachenrecht Nr. 1

Grundstückskaufverträge/Liegenschaftsverträge

Stichworte: Grundstückskaufverträge, Überprüfung von Liegenschaftsverträgen, Sachgewährleistung, Vorkauf- und Rückkaufrechte, Nichtigkeit von Grundstückskaufverträgen, Rückabwicklung

Der Grundstückskauf/Liegenschaftskauf ist relativ ausführlich in den Art. 216 bis 221 des Obligationenrechts (OR) geregelt. Danach sind Grundstückskaufverträge notariell zu beurkunden, sonst sind diese Verträge nichtig. Das gilt auch für Vorverträge, also für alle Verträge, bei denen der Kaufgegenstand ein Grundstück ist oder grundstücksähnliche Rechte umfasst und der Kaufpreis festgelegt wurde. Unter die Nichtigkeit fallen auch Kaufverträge, bei denen der Kaufpreis zu niedrig angegeben wird.

Die Aufgabe des Notars ist bei der Beurkundung dafür zu sorgen, dass ein fachlich korrekter Vertrag aufgesetzt wird, der Vertrag also verständlich formuliert ist und nicht den Gesetzen widerspricht und die Grundbuchlage Eingang in den Vertrag gefunden hat. Der Notar berät die Parteien nicht und gibt keinerlei Hinweise auf mögliche wirtschaftliche Nachteile. Dafür sind die Vertragsparteien jeweils selbst verantwortlich.

Der Erwerber des Grundstückseigentums muss in das Grundbuch eingetragen werden. Erst dann tritt der Eigentumserwerb ein. Etwas unglücklich ist die Regelung, dass der Verkäufer beim Grundbuchamt den Grundbucheintrag über den Eigentumswechsel schriftlich anmelden muss. Diesen Anspruch auf Eintragung in das Grundbuch kann der Käufer notfalls gegenüber dem Verkäufer gerichtlich durchsetzen.

Der Übergang des Eigentums ist nicht zu verwechseln mit der Übergabe des Grundstücks an den Käufer. Das Datum des Besitzeintritts wird vertraglich vereinbart und hat zur Folge, dass die Nutzung und die Verantwortung der Gefahren (Haftung) des Grundstücks auf den Käufer übergehen.

Wesentliche Teile des Grundstückskaufvertrags sind neben dem Kaufpreis der Kaufgegenstand, also das Grundstück nebst Baulichkeiten, die fest mit dem Boden

verbunden sind. Welches Zubehör – also nicht mit dem Boden fest verbundene Baulichkeiten/Sachen – mit verkauft werden soll, sollte ausdrücklich vertraglich vereinbart werden.

Das verkaufte Grundstück in seinem Flächenumfang ist durch die Eintragung im Grundbuch festgelegt. Dabei gehen die Angaben im Grundbuchplan den örtlichen Grenzzeichen wie Marksteinen oder Metallbolzen vor (zu den Besonderheiten des gutgläubigen Erwerbs siehe meinen Rechtstipp „Grundbuchrecht“).

Problematisch können falsche Flächenangaben sein, die u.a. durch Vermessungsfehler entstanden sind. Vorsicht ist beim Kauf von unvermessenen Grundstücksteilen geboten. In den meisten Kaufverträgen wird die genaue Flächenangabe, also die Quadratmeterzahl des verkauften Grundstücks, nicht rechtsverbindlich vereinbart. Eine rechtlich verbindliche Zusicherung des Verkäufers für eine bestimmte Grösse des verkauften Grundstücks dürfte daher die Ausnahme sein (vgl. dazu meinen Rechtstipp „Grenzstreitigkeiten“).

Beim Grundstückskauf wird für die Baulichkeiten in der Regel eine Gewährleistung ausgeschlossen, vergleichbar mit einem Kaufvertrag einer gebrauchte Sachen. Besonderheiten gelten, wenn es sich bei den Bauten um Neubauten handelt. Die Gewährleistungsansprüche für Mängelbeseitigung sollten in diesem Fall vertraglich geregelt werden.

Angaben im Grundbuch über die Art und Weise des Grundstücks (etwa Wald, Wiese, Acker) oder der Baulichkeiten haben für den Grundstückskaufvertrag keine Bedeutung. Es zählen allein die vertraglichen Vereinbarungen im Kaufvertrag, in der Regel wird gekauft wie vor Ort gesehen.

Besonderheiten ergeben sich durch die im Grundbuch eingetragenen Belastungen des Grundstücks. Hat der Käufer diese Belastungen in ihrem vollen Umfang durch den Kaufvertrag nicht gekannt, kann er sich nicht auf Irrtum berufen und vom Kaufvertrag zurücktreten. Bei den vertraglichen Sorgfaltspflichten wird vom Käufer erwartet, dass er sich das Grundbuch und die dortigen Eintragungen zum Grundstück angesehen hat.

Andernfalls wird ihm Fahrlässigkeit beim Vertragsabschluss vorgeworfen. Im Ergebnis wird das Grundstück also mit den im Grundbuch eingetragenen Belastungen gekauft (siehe dazu auch meinen Rechtstipp „Grundbuchrecht“).

Neben diesem klassischen Grundstückskaufvertrag gibt es sogenannte vermischte und verbundene Grundstückskaufverträge: Mit dem Kaufvertrag über eine Liegenschaft

werden andere Rechtsgeschäfte verknüpft, zum Beispiel eine Teilschenkung oder der Abschluss eines Architekten- oder Werkvertrags für ein Haus. Dabei entstehen komplizierte Rechtslagen und es muss jeweils anhand der Verträge ausgelegt werden, ob nur ein Grundstückskaufvertrag vorliegt oder auch Werkvertrags- und Fairnesskaufrecht zur Anwendung kommen.

Besonderheiten gelten für den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland und für landwirtschaftliche Grundstücke. Für Grundstücke in der Schweiz kommt immer zwingend Schweizer Recht zur Anwendung und das örtliche Notariat ist für die Beurkundung zuständig.

Dieser Rechtstipp sind mit grösster Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch kann keine anwaltliche Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben und Rechtsmeinungen übernommen werden. Falls Sie Fragen und Anregungen haben, können Sie sich gerne per E-Mail melden. kanzlei@raleuner.ch