



Erläuterungen zu den Vertragsbestimmungen

Vertragsparteien

In den Urkunden sind die beteiligten Personen mit Namen, Vornamen, Geburtsdatum, Heimatort und Adresse zu bezeichnen.

Güterstand

Ehegatten, welche keinen Ehevertrag abgeschlossen haben, unterstehen in der Regel dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Falls Sie einen Ehevertrag abgeschlossen haben, stellen Sie bitte dem Grundbuchamt eine Kopie davon zu.

Spezialfälle (unterstehen nicht dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung, obwohl sie keinen Ehevertrag abgeschlossen haben):

- gerichtlich angeordnete Gütertrennung (z.B. im Rahmen eines hängigen Scheidungsverfahrens)
- gerichtlich angeordnete Ehetrennung
- wenn über einen Ehegatten, der in Gütergemeinschaft lebt, der Konkurs eröffnet wird
- Ehegatten, welche vor 1989 beim Güterrechtsregisterregisteramt eine Beibehaltungserklärung für einen Güterstand des alten Eherechts abgegeben haben.

Gemeinschaftliches Eigentum

Bei einem gemeinschaftlichen Kauf durch Ehegatten erwerben diese als Miteigentümer und werden so im Grundbuch eingetragen. Zudem ist gestützt auf einen entsprechenden Ehevertrag auch der Erwerb zu Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft möglich.

Anzahlungen

Häufig werden kleinere Anzahlungen bereits vor der Beurkundung anlässlich der Unterzeichnung einer sogenannten Reservationsvereinbarung geleistet.

Sofern die Eigentumsübertragung nicht unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages erfolgt, wird zudem oftmals die Bezahlung einer Anzahlung anlässlich der Vertragsbeurkundung vereinbart.

Anzahlungen sind für den Käufer mit einem gewissen Risiko verbunden. Sollte der Verkäufer vor der Eigentumsübertragung zahlungsunfähig werden, ist das Geld meist verloren.

Hypothekarschulden

Nehmen Sie für einen reibungslosen Ablauf der Kaufpreiszahlungen frühzeitig mit den betroffenen Finanzinstituten Kontakt auf. Bei seitens des Verkäufers bestehenden Hypothekarschulden benötigen wir Angaben über den effektiven Schuldbetrag. Bitte beachten Sie, dass die Hypothekargläubigerin des Verkäufers nicht verpflichtet ist, den Käufer als neuen Schuldner zu anerkennen.

Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung erfolgt durch Abgabe der Grundbuchanmeldung beim Grundbuchamt. Erst mit Abgabe dieser Grundbuchanmeldung wird der Käufer Eigentümer des Grundstückes und kann rechtlich darüber verfügen (z.B. Grundpfandrechte errichten oder das Grundstück weiterverkaufen).

Besitzesantritt

Besitzesantritt bedeutet die Übertragung der tatsächlichen Gewalt über die Kaufsache. Bei unvermieteten Räumlichkeiten geschieht dies normalerweise durch Schlüsselübergabe. Gleichzeitig mit dem Besitzesantritt gehen auch Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Käufer über.

Abrechnung Nebenkosten

Soweit es sich beim Kaufsobjekt nicht um einen Neubau handelt, empfiehlt es sich, eine schriftliche Abrechnung über die laufenden Einnahmen und Abgaben zu erstellen.

Zudem ist die Handänderung den Stadtwerken Gossau mitzuteilen und ein Termin für das Ablesen des Stromzählers zu vereinbaren.

Gewährleistung

Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung des Verkäufers für Mängel am Kaufsobjekt (Grundstück). Wird die Gewährleistung ausgeschlossen, trägt der Käufer das Risiko solcher Mängel. Dies bedeutet, der Verkäufer kann bei Ausschluss der Gewährleistung grundsätzlich nicht für Grundstücksängel belangt werden.

Die Vereinbarung über den Ausschluss der Gewährleistung ist ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer Mängel arglistig verschwiegen hat (Art. 199 OR).

Grundstückgewinnsteuer

Für die Grundstückgewinnsteuer haftet das Grundstück. Dies bedeutet, dass bei Fehlen eines zahlungsfähigen Verkäufers der jeweilige Grundstückeigentümer die Steuerforderung bezahlen muss. Die Grundstückgewinnsteuer wird meist sichergestellt, insbesondere auch, weil es sich dabei um sehr hohe Beträge handeln kann.

Ersatzbeschaffung Eigenheim

Bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung) kann der Verkäufer Aufschub der Grundstückgewinnsteuer beantragen, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.