



Immobilienkaufvertrag

Immobilienkaufvertrag: Rechtssicher ins Eigenheim

Beim Kauf einer Immobilie in der Schweiz ist der Immobilienkaufvertrag das zentrale Dokument, welches den Eigentumsübergang vom Verkäufer zum Käufer regelt.

Was ist ein Immobilienkaufvertrag?

Ein Immobilienkaufvertrag in der Schweiz ist ein umfassender, rechtlich verbindlicher Vertrag. Er regelt alle wichtigen Aspekte zum Kauf und Verkauf einer Immobilie, um sowohl Käufer als auch Verkäufer zu schützen.

Ein Immobilienkaufvertrag muss schriftlich verfasst und von einer Notariatsperson beglaubigt werden, um in der Schweiz gültig zu sein. Diese formellen Anforderungen sorgen dafür, dass alle Beteiligten vollständig über ihre Rechte und Pflichten informiert sind und der Vertrag den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

Die Grunddeckung der Gebäudeversicherung umfasst in der Regel

Wesentliche Elemente des Vertrags umfassen:

- **Identifikation der Parteien:** Der Vertrag legt klar die Identität von Käufer und Verkäufer fest, um jegliche Verwechslungen auszuschliessen und die Verantwortlichkeiten eindeutig zuzuordnen.
- **Beschreibung der Immobilie:** Hierzu gehören genaue Angaben zur Lage, Grösse, Beschaffenheit und den rechtlichen Gegebenheiten der Immobilie, wie z.B. Grundbuchdaten und etwaige Belastungen oder Dienstbarkeiten¹.
- **Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten:** Der vereinbarte Kaufpreis, die Art und Weise der Bezahlung, eventuelle Anzahlungen, Fälligkeitstermine und Bedingungen für die Kaufpreiszahlung werden definiert.
- **Übergabe und Besitzverhältnisse:** Der Vertrag regelt den Zeitpunkt und die Bedingungen der Übergabe der Immobilie an den Käufer, einschliesslich aller Vereinbarungen bezüglich des Zustands der Immobilie bei Übergabe.
- **Gewährleistung und Mängelhaftung:** Es werden Vereinbarungen über die Haftung für bestehende oder zukünftig entdeckte Mängel festgelegt, einschliesslich der Dauer der Gewährleistungsperiode und der Rechte des Käufers bei Mängeln.
- **Nebenkosten:** Eine detaillierte Aufstellung aller mit dem Kauf verbundenen Nebenkosten, wie Notargebühren, Grundbuchgebühren, Handänderungssteuer und Maklerprovisionen.
- **Haftung und Verpflichtungen:** Dieser Teil behandelt die Haftung für Schäden oder Verluste vor und nach der Übergabe sowie die Verpflichtungen beider Parteien in Bezug auf die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften.

Vor der Unterzeichnung beachten

- Informieren Sie sich gründlich über den Zustand der Immobilie, rechtliche/steuerliche Aspekte, Finanzierung und Marktsituation.
- Ziehen Sie bei Unklarheiten Fachexpertise hinzu.
- Lesen und verstehen Sie den Vertrag sorgfältig. Achten Sie besonders auf Kaufpreis, Immobilienübergabe, Gewährleistung, Nebenkosten und Haftungsregelungen.

Tipps und Tricks für einen erfolgreichen Immobilienkauf

- Vergleichen Sie Angebote und verhandeln Sie den Kaufpreis.
- Sichern Sie sich gegebenenfalls mit einer Reservationsvereinbarung das Kaufrecht.
- Prüfen Sie Finanzierungsoptionen und holen Sie eine Zusage Ihrer Bank ein.
- Lassen Sie die Immobilie von Experten bewerten.
- Überprüfen Sie Grundbuchauszüge und Baugenehmigungen.
- Beachten Sie steuerliche Konsequenzen wie Grundstücksgewinn-, Einkommens- und Vermögenssteuer.
- Erstellen Sie ein Übergabeprotokoll und melden Sie den Kauf bei den Behörden an.

¹ Verschiedene Arten von Rechten und Pflichten bezüglich eines Grundstücks

Fazit

Ein Immobilienkaufvertrag in der Schweiz ist ein komplexes Dokument, das weit über die einfache Vereinbarung eines Kaufpreises hinausgeht. Er schafft eine solide rechtliche Basis für eine der bedeutendsten finanziellen Transaktionen im Leben der meisten Menschen und gewährleistet Klarheit und Schutz für alle Beteiligten. Es ist von grösster Wichtigkeit, dass alle Parteien den Vertrag sorgfältig prüfen und verstehen, bevor sie ihre Unterschrift daruntersetzen.



smzh-Tipp



Thomas Kaufmann
Präsident des Verwaltungsrats

Thomas Kaufmann empfiehlt dringend die Expertise einer Fachperson in Anspruch zu nehmen. Dies bietet eine gründliche Prüfung des Vertrags, identifiziert gezielt potenzielle Risiken und entwickelt auf Ihre Bedürfnisse passende Verhandlungsstrategien:

«**Unsere Spezialistinnen und Spezialisten sind in der Lage, Ihnen praxisnahe Unterstützung und Insiderwissen für die Gestaltung und Durchführung Ihres Kaufvertrags zu vermitteln. Nutzen Sie diesen unschätzbaren Vorteil, um Ihren Immobilienkauf sicher und vorteilhaft zu gestalten.**»

smzh für Sie

- **Finanzierungsberatung:** Wir entwickeln eine optimale Finanzierungsstrategie, klären Ihre Tragbarkeit und Belehnung und finden die besten Partner für Ihre Finanzierung.
- **Rechtliche Sicherheit:** Unsere Expert:innen prüfen den Kaufvertrag und begleiten Sie beim gesamten Kaufprozess, vom Notartermin bis zur Eigentumsübertragung.
- **Effiziente Zahlungsabwicklung:** Wir koordinieren die Erstellung des Zahlungsverprechens und die rechtzeitige Bereitstellung der Kaufmittel.
- **Rundum-Begleitung:** Wir stehen Ihnen bei jedem Schritt zur Seite, damit Ihr Immobilienkauf sicher, reibungslos und erfolgreich abläuft.



Rufen Sie uns unter
+41 43 355 44 55
an oder vereinbaren Sie einen
Termin online

Über uns

Die smzh ag ist ein unabhängiger Finanzdienstleister, der seinen Kunden mit einer umfassenden, transparenten und nachhaltigen Beratung in den Themenfeldern Finanzen & Anlagen, Vorsorge & Versicherungen, Hypotheken & Immobilien sowie Steuern & Recht zur Verfügung steht.

Besuchen Sie uns online oder in

Arosa · Aarau · Baden · Basel · Bern · Buchs SG · Chur · Frauenfeld · Luzern · Pfäffikon SZ · St. Gallen · Sursee · Zürich



smzh ag
Tödistrasse 53, CH-8002 Zürich
+41 43 355 44 55
contact@smzh.ch
www.smzh.ch