

## Checkliste Liegenschafts Kauf

Angesichts der sehr grossen Vielfalt von Entscheiden und Auswirkungen im Zusammenhang mit Liegenschaftskäufen und den damit verbundenen Rechtsfragen kann diese Checkliste nur ein Hilfsmittel sein und ist nicht abschliessend. Der Beizug eines Spezialisten ist deshalb auf jeden Fall zu empfehlen. Der Schweizer Bauernverband, Agriexpert, steht Ihnen als kompetenter Partner zur Verfügung.

### Kontakt mit Verkäufer aufnehmen

- Unverbindliche Informationen über die Liegenschaft einholen (Lage, Grösse, Gebäude, etc.)
- Verfügbarkeit der Liegenschaft:
  - Möglicher Antritt
  - Ist die Liegenschaft verpachtet oder vermietet? Wann endet der Pacht- resp. Mietvertrag?  
Ist dieser bereits gekündigt?
- Grobe Preisvorstellung

### Unterlagen betreffend Kaufobjekt beschaffen

- Verkaufsdokumentation
- Aktueller Grundbuchauszug
- Katasterplan, Grundbuchplan
- Details zu Dienstbarkeiten (Weg- und Quellenrechte, usw.)
- Gebäudeversicherungspolice (Alter, m<sup>3</sup>, Neubaukosten, etc.)
- Grundrisspläne
- Reglemente (z.B. Strassengenossenschaft, Nutzungs- und Verwaltungsordnung bei Stockwerkeigentum)
- Bestätigungen, dass Zupachtland weiterbewirtschaftet werden kann
- Aktuelle Ertragswertschätzung (nach 1. Februar 2004)
- Aktuelle Verkehrswertschätzung
- Aktuelle Belastungsgrenze (nötig, wenn das Kaufobjekt noch dem BGBB unterstellt ist)
- Auszug aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster

### Detailanalyse des Kaufobjektes

- Erscheinungsbild der Liegenschaft und der Umgebung
- Zugang und Zufahrt zum Haus und zur Garage, Parkplätze (auch im Winter)
- Umgebung (Nachbarn, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Verkehr, etc.)
- Wahrnehmbare Lärmquellen und Gerüche
- Wurden alle Revisionen durchgeführt (Boiler, Heizung, Strom)?
- Zustand der Gebäude, Einrichtungen, Innenausbau und Installationen
- In welcher Zone befindet sich die Liegenschaft und welche Nutzung ist möglich?

- 
- Können Ihre Wünsche bei dieser Liegenschaft umgesetzt werden? Ist dies auch rechtlich möglich (z.B. Raumplanungsgesetz)?
  - Liegt Wasser auf dem Grundstück?
  - Sind alle Grenzsteine vorhanden?
  - Was ist im Preis alles inbegriffen?
  - Ist die Liegenschaft an die Kanalisation angeschlossen?
  - Sind Altlasten eingetragen und vorhanden?
  - Geschichte der Liegenschaft (Bau, Renovationen)
  - Sind Ungeziefer (Marder, Mäuse, Käfer) vorhanden?
  - Naturgefahren (Bach, Überschwemmung, Lawine, Erdbeben)
  - Grundbuch und alte Baubewilligungen einsehen
  - Befindet sich das Grundstück im Perimeter einer Güterzusammenlegung? In welchem Stadium befindet sich das Verfahren? Welche Kosten werden noch anfallen?
  - Verkaufsgrund eruieren
  - Bei Unsicherheit Besichtigung mit einer Fachperson durchführen

**Finanzierungsabklärungen; die meisten Banken benötigen folgende Unterlagen:**

- betreffend Kreditnehmer
  - Ausweiskopie (Identitätskarte oder Pass)
  - Aktueller Lohnausweis
  - Kopie der letzten Steuererklärung
  - Aktueller Betreuungsauszug
  - Bilanz und Erfolgsrechnung der letzten drei Jahre bei Selbstständigerwerbenden
  - Eigenmittelnachweis
  - Säule 3a-Kontosaldo-Belege
  - Pensionskassenausweis
  - Lebensversicherungspolice
- betreffend Kaufobjekt
  - Verkaufsdokumentation
  - Aktueller Grundbuchauszug
  - Katasterplan, Grundbuchplan
  - Gebäudeversicherungspolice
  - Reglemente (z.B. Strassengenossenschaft, Nutzungs- und Verwaltungsordnung bei Stockwerkeigentum)
  - Ertragswertschätzung, Verkehrswertschätzung
  - Belastungsgrenze (nötig, wenn das Kaufobjekt noch dem BGGB unterstellt ist)
  - Tragbarkeitsberechnung

**Einigung des Verkäufers und Käufers**

- Leistungen und Preis fixieren
- Zahlungsbedingungen vereinbaren
- Übernahmetermin festlegen (Beginn Nutzen und Schaden)
- Muss resp. kann das Inventar, Milchkontingent übernommen werden und wenn ja, zu welchen Bedingungen?

**Weitere Abklärungen**

- Wer erwirbt die Liegenschaft? Einzelperson, Ehepaar im Mit- oder Gesamteigentum (Achtung beim Kauf von landwirtschaftlichen Objekten (BGBB!) im Mit- oder Gesamteigentum!)
- Ist ein Ehevertrag nötig?
- Erwerb durch juristische Person möglich?
- Bei baulichen Anpassungen an der Liegenschaft ausserhalb der Bauzone ist empfehlenswert, vorgängig ein Baugesuchsverfahren oder eine Bauanfrage zu stellen und den behördlichen Entscheid zur Kenntnisnahme mit einzureichen.

**Zusage, Reservationsvertrag**

- Im Reservationsvertrag verpflichtet sich der Verkäufer, die Liegenschaft zu Gunsten des Käufers zu reservieren. Der Käufer bekundet die Absicht, das entsprechende Objekt zu kaufen. Dieser Vertrag ist ohne öffentliche Urkunde rechtlich nicht bindend, verpflichtet jedoch denjenigen, welcher sich nicht an den Vertrag hält, die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten zu übernehmen.

**Definitive Vereinbarung mit der Bank**

- Darlehensverträge unterzeichnen
- Zahlungsverprechen der Bank besorgen

**Vertragsunterzeichnung**

- Der Notar braucht von allen Verkäufern und Käufern die Identitätskarte oder den Pass. Ausländische Käufer benötigen zusätzlich den Ausländerausweis.
- Zahlungsverprechen der Bank mitbringen (wenn nicht bereits vorher dem Notar abgegeben)
- Vertragsprüfung, alle unklaren Punkte vom Notar erklären lassen. Nur unterschreiben, wenn alles klar ist.
- Ist öffentlich beurkundeter Verzicht des vorkaufsberechtigten Pächters vorhanden? Evtl. unterzeichnet Pächter den Verzicht im gleichen Kaufvertrag.

**Wer nicht kennt das Recht, dem ergeht es leider schlecht.**

Nirgends ist die Weisheit «Vorbeugen ist besser als heilen» treffender als bei rechtlichen Fragestellungen, denn Vorabklärungen rechtlicher Art sind heute ein Muss!

Fundiertes Wissen im Landwirtschaftsrecht ist die Voraussetzung für die Tätigkeit im ländlichen Raum. Denn hier kommen zusätzlich Spezialgesetze zur Anwendung wie das landwirtschaftliche Pachtrecht, das bäuerliche Bodenrecht, die besonderen Bestimmungen des Raumplanungsrechts. Dies lässt sich mit einem Partner bewerkstelligen, der in allen involvierten Sachgebieten eines Immobilienverkaufs (Bautechnik, Vertragsrecht, Steuerrecht, Bodenrecht, Raumplanung und Marketing) kompetent agieren kann.

Jeder Liegenschafts Kauf oder -verkauf ist ein einzigartiger Vorgang. Nur durch ein individuell abgestimmtes Vorgehen kann ein erfolgreicher Vertragsabschluss erreicht werden. Ziel ist es, dass das Geschäft nach Abschluss des Kaufvertrages für den Käufer und den Verkäufer stimmt. Beide müssen sicher sein, ein gutes Geschäft gemacht zu haben. Dazu ist ein faires, transparentes Vorgehen unter Kenntnis der Marktlage sowie ein gutes Netzwerk von Interessenten, Verkäufern, Banken und Behörden unabdingbar.

Wir begleiten Sie kompetent von der Vorabklärung bis zum Vertragsabschluss!

Brugg, 3. März 2014 | th | fw | Checkliste Liegenschafts Kauf-g.doc

© Alle Rechte, auch die der fotomechanischen Vervielfältigung und des Nachdrucks, vorbehalten.