

Checkliste Reservationsvereinbarung

1. objektiv und subjektiv wesentliche Elemente eines Grundstückkaufvertrages
2. Elemente des Grundstückkaufvertrages, die *conditio sine qua non* sind
3. übliche Elemente des Grundstückkaufvertrages

Objektiv wesentliche Elemente eines Grundstückkaufvertrages

Objektiv wesentlich heisst, dass eine Einigung der Parteien über sämtliche für die Art des zu schliessenden Vertrages typischen Vertragselemente stattfinden muss [z.B. beim Kauf: Verpflichtung zur Übertragung des Grundstückes durch den Verkäufer an den Käufer gegen Bezahlung des Kaufpreises durch den Käufer sowie Art der Tilgung (Barzahlung, Schuldübernahme, Verrechnung usw.) sowie weiterer relevanter Vertragspunkte, vgl. hernach].

Subjektiv wesentliche Elemente eines Grundstückkaufvertrages

Subjektive Wesentlichkeit bedeutet, dass einer oder beide Parteien einen bestimmten Sachverhalt, eine bestimmte Abwicklungsmodalität oder eine Nebenabrede im Kaufvertrag vereinbart und geregelt haben wollen [z.B. beim Kauf: Der Käufer übernimmt die Bezahlung der Maklerprovision, die eigentlich der Verkäufer dem Makler direkt schulden würde].

Elemente des Grundstückkaufvertrages, die *conditio sine qua non* sind

Conditio sine qua non (lateinische Begriffsumschreibung, die von Juristen deshalb verwendet wird, weil – im Gegensatz zur deutschsprachigen Umschreibung - damit eine eindeutige bestimmte Aussage mit Rechtsfolge verbunden, die jeder Jurist gleich versteht:

Die Rechtslehre versteht darunter, dass für eine Partei das Vorhandensein einer Eigenschaft so wesentlich ist, dass sie ohne deren Vorliegen den Kaufvertrag nicht schliessen würde (z.B. die Altlastenfreiheit des Grundstückes, die mielfreie Übertragung des Objektes usw.). Die meisten dieser Vertragspunkte betreffen die Rechts- oder Sachgewährleistung und führen in diesem Bereich zu einer Zusicherung des Vorhandenseins einer bestimmten Eigenschaft des Kaufsobjektes.

Übliche Elemente des Kaufvertrages:

- Bezeichnung als Kaufvertrag
- Verkäufer-Daten
- Verb "verkauft" (Verkaufswille)
- Käufer-Daten
- Kaufsobjekt (Liegenschaftenbeschreibung)
- Kaufpreis (Gegenleistung)
- Tilgungsart
- Anzahlung bei Reservation

- Anzahlung bei öffentlicher Beurkundung (wenn Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäft auseinander fallen (z.B. Haus im Bau)), unter Angabe, ob diese zu verzinsen und sicherzustellen ist
- Übernahme Grundpfandschuld
- Übernahme Faustpfandschuld
- Begründung eines Verkäuferdarlehens (neues Grundpfandverhältnis)
- Restzahlung (bar oder durch Check)

weitere Bestimmungen

- Vertragserfüllung / Verzugsfolgen
- bei schlüsselfertiger Ablieferung und öffentlicher Beurkundung vor Fertigstellung der Baute:
 - detaillierter Baubeschrieb samt Plansatz
 - **ACHTUNG 1:** genaue Prüfung von Vorbehalten des Verkäufers zur Projektänderung.
 - **ACHTUNG 2:** Verifizierung von allgemeinen Mehr- und Minderkosten-Klauseln des Verkäufers.
 - **ACHTUNG 3:** Bei Innen- bzw. End-Ausbauwünschen des Käufers sollte der Verkäufer Bauherr bleiben und die Entschädigungsfrage über eine spezifische Mehr- und Minderkosten-Klausel gelöst werden [beim Selbsteinbau durch den Käufer kann es, wenn das Haus wegen gravierender Mängel im vorgesehenen Erfüllungszeitpunkte nicht angetreten werden kann (Vertragsrücktritt), zu Streitigkeiten über Rückbau der käuferseitigen Einbauten (keine Verwendbarkeit für neuen Käufer) und die Entschädigung kommen]
- Besitzesantritt / Gefahrenübertragung
- ausseramtliche Abrechnung über Einnahmen, Abgaben und Vorräte (Aktiven) sowie Schuldzinsen (Passiven)
- Kosten (Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes) und Kostenteilung (üblich 1/2 Verkäufer und 1/2 Käufer, ev. anderer Modus)
- Steuerpfandrecht (Bestätigung betreffend Kenntnis der gesetzlichen Bestimmungen, Verpflichtung des Verkäufers, bis zur Eigentumsübertragung den ungefähren Betrag der durch den Verkauf resultierenden Grundstückgewinnsteuer berechnen zu lassen sowie Abrede über Art und Weise der Sicherstellung allfälliger offener Grundsteuern bzw. Abrede über Sicherstellungsverzicht seitens des Käufers)
- Rechts- und Sach-Gewährleistung:
 - "Altbau":
 - Usanz > Wegbedingung der Gewährleistungspflicht
 - Neubau:
 - entweder Gewährleistung durch den Verkäufer oder verbreitet ist auch die Abtretung der

- Nachbesserungsansprüche gegenüber den Handwerkern des Verkäufers
 - **ACHTUNG 1:** nach herrschender Lehre und Rechtssprechung sind aber die Wandelungs- oder Minderungsrechte des Verkäufers gegenüber den Handwerkern nicht abtretbar.
 - **ACHTUNG 2:** Unterstanden die Werkverträge des Verkäufers der SIA Norm 118, so sind die Gewährleistungsregeln eingeschränkter (2 Jahre für offene und 5 Jahre für verdeckte Mängel, anstatt generell 5 Jahre nach Gesetz).
 - **ACHTUNG 3:** bei Anwendbarkeit von SIA-Norm 118 hat der Verkäufer eine Barrücklage gemacht oder eine Bankgarantie oder eine Versicherungsgarantie erhalten > Herausgabe Barrücklage bzw. Abtretung der Garantien verlangen.
 - **ACHTUNG 4:** Anerkennung des Käufers als neuer Nachbesserungsgläubiger verlangen.
- Versicherung (vor Unterzeichnung Grundstückskaufvertrag, mind. vor Gefahrenübergang [VVG 54])
 - Mietverhältnisse (Übernahme oder mietfreie Übergabe)
 - Fahrhabe (Mitverkauf zu sep. Kaufpreis z.B. Betriebsmittel wie Rasenmäher, Schneefräse, Reinigungsequipement usf.)
 - Reuegeld- oder Konventionalstrafe-Abrede
 - Belehrung Grundbucheinführung (falls noch eine kantonale Registereinrichtung wie Grundprotokoll, Grundregister etc. für die betreffende Gemeinde besteht)