

Merkblatt für Eigentumsübertragungen von Grundstücken

Gewährleistung

Gemäss OR 200 und gestützt auf die Aufhebung der Gewährleistung ist der Verkäufer von der Haftung für folgende Mängel befreit:

- Mängel, die dem Käufer bekannt sind
- Mängel, die der Käufer bei Anwendungen gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte erkennen sollen
- Mängel, mit denen der Käufer vernunftgemäss rechnen muss

Die Vereinbarung einer Ausschlussklausel schliesst indessen die Haftung folgender Mängel nicht aus:

- Mängel, die der Verkäufer dem Käufer arglistig verschwiegen hat
- Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit der Käufer vernünftigerweise zu rechnen hat

Es gelten unter anderem folgende gesetzliche Bestimmungen:

OR 197

1 Der Verkäufer haftet dem Käufer sowohl für die zugesicherten Eigenschaften als auch dafür, dass die Sache nicht körperliche oder rechtliche Mängel habe, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zu dem vorausgesetzten Gebrauche aufheben oder erheblich mindern.

2 Er haftet auch dann, wenn er die Mängel nicht gekannt hat.

OR 199

Eine Vereinbarung über Aufhebung oder Beschränkung der Gewährspflicht ist ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat.

OR 200

1 Der Verkäufer haftet nicht für Mängel, die der Käufer zur Zeit des Kaufes gekannt hat.

2 Für Mängel, die der Käufer bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen, haftet der Verkäufer nur dann, wenn er deren Nichtvorhandensein zugesichert hat.

OR 219

1 Der Verkäufer eines Grundstückes hat unter Vorbehalt anderweitiger Abrede dem Käufer Ersatz zu leisten, wenn das Grundstück nicht das Mass besitzt, das im Kaufvertrag angegeben ist.

2 Besitzt ein Grundstück nicht das im Grundbuch auf Grund amtlicher Vermessung angegebene Mass, so hat der Verkäufer dem Käufer nur dann Ersatz zu leisten, wenn er die Gewährleistung hierfür ausdrücklich übernommen hat.

3 Die Pflicht zur Gewährleistung für die Mängel eines Gebäudes verjährt mit dem Ablauf von fünf Jahren, vom Erwerb des Eigentums an gerechnet.

Schaden- und Haftpflichtversicherungen

Gemäss Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz gehen **bestehende Schaden- und Haftpflichtversicherungen** bezüglich des Kaufgrundstückes auf den Käufer über, sofern dieser nicht innerhalb von **14 Tagen seit der Eigentumsübertragung** den Versicherern schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehnt. Allenfalls bestehende Versicherungspolice sind dem Käufer zu übergeben. Für die obligatorische Gebäudeversicherung besteht dieses Ablehnungsrecht nicht.

Gesetzliche Grundpfandrechte

Allgemeine Hinweise

Es gibt mittelbare und unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte.

Bei den mittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechten verleiht das Gesetz dem Gläubiger für seine Forderung unter bestimmten Voraussetzungen einen obligatorischen Anspruch auf Eintragung eines Grundpfandrechts in das Grundbuch. Dieser Anspruch ist realobligatorischer Natur, d.h. er kann auch gegenüber einem neuen Eigentümer des Grundstücks durchgesetzt werden, auch wenn der Verkäufer Schuldner der Forderung ist. Das Grundpfandrecht entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch.

Die unmittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte bestehen Kraft Gesetzes und ohne Eintragung in das Grundbuch. Das Grundstück haftet für die geschuldeten Forderungen, und zwar gleichgültig, ob diese vor oder nach der Eigentumsübertragung entstanden sind.

Wie die vertraglichen verleiht auch die gesetzlichen Grundpfandrechte dem Gläubiger die Befugnis, das Pfandobjekt im Fall der Nichtbefriedigung verwerten zu lassen, um aus dem Erlös die Bezahlung der gesicherten Forderung zu erhalten.

Mittelbare gesetzliche Grundpfandrechte mit Anspruch auf Eintragung/Eintragungszwang

- Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (Art. 712 i ZGB)
- Heimfallentschädigung für Baurechtsbaute (Art. 779 d ZGB)
- Baurechtszins (Art. 779 i ZGB)
- Verkäuferpfandrecht (Art. 837 Abs. 1 Ziffer 1 ZGB)
- Miterben- und Gemeinderpfandrecht (Art. 837 Abs. 1 Ziffer 2 ZGB)
- Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB)
- Pfandrecht für Gewinnanspruch (Art. 34, 37 Abs. 4, 41 und 53 BGG)
- Pfandrecht des Pfründers (Art. 523 OR)

Unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte (bestehen ohne Grundbucheintrag)

- Grundstückgewinnsteuern einschliesslich Ausgleichszinsen (Art. 227 StG)
- Grund- und Handänderungssteuerforderungen (Art. 231 StG)
- Strassenbaubeiträge (Art. 84 Abs. 1 StrG)
- Forderungen für: Gebäudeversicherungsprämien, Perimeterbeiträge und (Anschluss)beiträge für die Abwasseranlagen, Lieferung von Wasser und Elektrizität etc. (Art. 167 EGzZGB)

Diese Aufzählung enthält nur die wichtigsten gesetzlichen Grundpfandrechte und ist nicht abschliessend.

Bei weitergehenden Fragen kann beim Grundbuchamt Sevelen ein umfassendes Merkblatt bezogen werden.

Der Urkundsperson sind ausstehende Forderungen nicht bekannt. Ihre Abklärung ist allein Sache des Käufers.