

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 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag gehen die mit dem Kaufsobjekt zusammenhängenden privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf den Käufer über, sofern dieser dem Versicherungsunternehmen nicht **innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintrag) schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehnt**. Andererseits ist auch das Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen, nachdem sie vom neuen Eigentümer Kenntnis erhalten hat, den Vertrag zu kündigen.

Die obligatorische Versicherung der Gebäude bei der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen geht von Gesetzes wegen mit Eigentumsübertragung (Grundbucheintrag) auf den Käufer über.

Kontrolle der Niederspannungsinstallationen

Gemäss der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV) müssen elektrische Installationen bei Ein- und Mehrfamilienhäusern alle 20 Jahre und bei Gewerbe, Landwirtschaft, Restaurant, Verkaufsläden etc. alle 10 Jahre durch einen Elektroinstallateur kontrolliert werden. Ausserdem muss auch bei jeder Handänderung, nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle, erneut eine Kontrolle durchgeführt werden. Ein entsprechendes Merkblatt kann beim Grundbuchamt Gaiserwald bezogen werden.

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 verleihen 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 Gaiserwald ein umfassendes Merkblatt bezogen werden.

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