



## Erläuterungen zum Kaufvertrag

### **Kaufpreis**

Für die Bezahlung des Kaufpreises hat die finanzierende Bank der Käuferschaft im Normalfall ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen auszustellen, das der Verkäuferschaft spätestens bei der Beurkundung des Kaufvertrages zu übergeben ist. Dieses Zahlungsverprechen bildet für die Verkäuferschaft die Sicherheit, dass der Kaufpreis nach der Eigentumsübertragung überwiesen wird.

Es ist wichtig, dass im Kaufvertrag der effektive Kaufpreis aufgeführt wird. Ist dies nicht der Fall und werden Leistungen erbracht die im Vertrag nicht erwähnt sind, wird der Vertrag nichtig und die Vertragsparteien machen sich strafbar.

### **Ablösung der bestehenden Hypothekarschuld durch die Käuferschaft**

Die offenen Hypothekarforderungen des Gläubigers an die Verkäuferschaft werden auf Abrechnung am Kaufpreis zurückbezahlt. Offene Zinsen und Ablösekosten bezahlt die Verkäuferschaft direkt an die Bank. Die Käuferschaft kann neue Hypothekerverträge mit ihrer Bank abschliessen.

### **Übernahme der bestehenden Hypothekarschuld durch die Käuferschaft**

Bei einem Grundstückskauf kann im Kaufvertrag die Schuldübernahme durch die Käuferschaft vereinbart werden. Dadurch tritt die Käuferschaft in den laufenden Hypothekervertrag der Verkäuferschaft ein und befreit diese von ihrer Schuldpflicht gegenüber dem Gläubiger.

Übernimmt die Käuferschaft von der Verkäuferschaft die bestehende Hypothek, empfiehlt sich, von der Bank eine schriftliche Bestätigung ausstellen zu lassen, in dem sie bestätigt, dass sie die Käuferschaft als neue Schuldner anerkennt. Liegt keine solche Bestätigung vor, kann die Bank innert einem Jahr nach Kenntnisnahme des Verkaufes erklären, die Verkäuferschaft

weiterhin als Schuldner beizubehalten.

### **Eigentumsübertragung**

Die Eigentumsübertragung erfolgt durch Abgabe der Grundbuchanmeldung beim Grundbuchamt. Erst mit Abgabe dieser Grundbuchanmeldung wird die Käuferschaft Eigentümer der Kaufobjekte und kann rechtlich darüber verfügen (z.B. Grundpfandrechte errichten oder die Kaufobjekte weiterverkaufen).

### **Besitzesantritt**

Besitzesantritt bedeutet die Übertragung der tatsächlichen Gewalt über die Kaufsache. Gleichzeitig mit dem Besitzesantritt gehen auch Nutzen, Lasten und Gefahr auf die Käuferschaft über. Somit ist der Antrittstag auch der Abrechnungstag für alle laufenden Kosten und Erträge.

### **Handänderungssteuer / Gebühren**

Die Handänderungssteuer beträgt 1 % vom Marktwert (in der Regel ist dies der Kaufpreis), bei Handänderungen zwischen Eltern und ihren Kindern 0,5 %. Handänderungen zwischen Ehegatten sind steuerfrei.

Die Gebühren für die Vorbereitung und Beurkundung des Kaufvertrages sowie für die Eintragung im Grundbuch betragen 0,4 % vom Marktwert, mindestens Fr. 400.—.

Zusätzlich können weitere Gebühren für die Errichtung von Schuldbriefen oder Dienstbarkeiten anfallen. Kantonaler Gebührentarif siehe [https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts\\_of\\_law/914.5](https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/914.5)

### **Grundstückgewinnsteuer**

Verkauft eine natürliche Person ein Grundstück mit Gewinn, hat die Verkäuferschaft eine Grundstückgewinnsteuer zu bezahlen. Diese ist, sofern nicht anders vereinbart, vor dem Abschluss des Kaufvertrages beim Kantonalen Steueramt durch die Verkäuferschaft vorab berechnen zu lassen

<https://www.sg.ch/steuern->

[finanzen/steuern/steuerarten/grundstueckgewinnsteuer.html](#).

Sollte die Verkäuferschaft ihrer Zahlungspflicht nicht nachkommen, muss die Steuer durch die Käuferschaft bezahlt werden. Deshalb wird die Grundstücksgewinnsteuer direkt auf Abrechnung vom Kaufpreis an das Kantonale Steueramt überwiesen, dies als Sicherheit für die Käuferschaft.

Juristische Personen, also Firmen, versteuern einen allfälligen Gewinn über die ordentlichen Jahressteuern, für welche die Käuferschaft nicht haftet.

### **Gesetzliche Pfandrechte**

Von einem Pfandrecht spricht man, wenn das Grundstück für eine Forderung das Pfand bildet. Der Schuldbrief ist ein solches Pfandrecht, welcher der Bank als Sicherheit für die Hypothek dient. Werden die Zinsen und Amortisationen durch die Grundeigentümer nicht bezahlt, kann die Bank die Betreuung einleiten und das Grundstück versteigern lassen.

Ein Pfandrecht sieht das Gesetz auch für verschiedene öffentliche Abgaben vor, ohne dass dafür ein Schuldbrief errichtet werden muss. Das bekannteste gesetzliche Pfandrecht ist das Bauhandwerkerpfandrecht, womit Handwerker, Unternehmen und Lieferanten die Kosten für die ausgeführten Arbeiten am Grundstück pfandrechtl. sichern können.

Auch für die jährliche Grundsteuer, die Gebäudeversicherungsprämie, die Forderungen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft (z.B. Heiz- und Nebenkosten) oder die Anschlussgebühren bei Neu- und Umbauten besteht ein gesetzliches Pfandrecht. Sollten solche Forderungen bei der Handänderung noch offen sein, haftet die Käuferschaft dafür mit dem Grundstück, d.h. im schlimmsten Fall sind diese Rechnungen durch die Käuferschaft zu bezahlen oder das Grundstück wird versteigert.

### **Gewährleistung**

Grundstücke werden in der Regel im

Zustand bei Vertragsunterzeichnung übernommen, also wie von der Käuferschaft beabsichtigt. Die Verkäuferschaft übernimmt im Normalfall keine Gewährleistung, d. h. keine Garantie. Davon ausgenommen sind versteckte Mängel, die man nicht sehen konnte, der Verkäuferschaft aber bekannt sind und absichtlich der Käuferschaft verschwiegen werden.

### **Versicherungen**

Die obligatorische, kantonale Gebäudeversicherung (GVSG) deckt Brand- und Elementarschäden ab. Das Grundbuchamt informiert die GVSG über die erfolgte Handänderung. Die im Voraus bezahlte Prämie wird auf Antrag der bisherigen Eigentümerschaft zurückerstattet. Die Käuferschaft erhält eine neue Prämienrechnung für das laufende Jahr. Wird kein Antrag an die GVSG gestellt, erfolgt die Abrechnung ausseramtlich.

Bestehende private Versicherungen (z.B. Gebäudehaftpflicht und -wasserschaden) laufen weiter. Der neue Eigentümer kann diese innert 30 Tagen kündigen. Die Verkäuferschaft übergibt deshalb den neuen Eigentümern am Besten die Policen.

### **Kontrolle der Elektroinstallationen**

Die Elektroinstallationen werden periodisch durch ein Kontrollorgan überprüft. Wenn innert der letzten fünf Jahre keine solche Überprüfung stattgefunden hat, löst die Handänderung eine Kontrolle aus. In der Regel bezahlt die Käuferschaft die daraus entstehenden Kosten. Es kann auch vereinbart werden, dass die Verkäuferschaft zu bezahlen hat.

### **Miet- und Pachtverhältnisse**

Die Käuferschaft muss bestehende Miet- und Pachtverhältnisse übernehmen. Kündigt die Käuferschaft Verträge mit fester Dauer und machen die Mieter aus diesem Grund gegenüber der Verkäuferschaft Schadenersatz geltend, hat die Käuferschaft die Verkäuferschaft davon zu entlasten.



# Gesetzliche Grundpfandrechte

4.233

## 1. Allgemeines

Es gibt mittelbare und unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte. Ein Grundpfandrecht verleiht dem Gläubiger die Befugnis, das verpfändete Grundstück verwerten zu lassen, sofern die sichergestellte Forderung nicht bezahlt wird.

## 2. Mittelbare gesetzliche Pfandrechte

Die mittelbaren gesetzlichen Pfandrechte entstehen durch die Eintragung im Grundbuch. Der Gläubiger hat einen Anspruch auf eine solche Eintragung. Dieser Anspruch kann gegenüber einem neuen Eigentümer durchgesetzt werden, auch wenn er nicht Schuldner der Forderung ist.

Ein mittelbares gesetzliches Pfandrecht besteht für folgende Forderungen:

### 2.1 Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Art. 712i Abs. 1 ZGB. Die Gemeinschaft hat für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil.

### 2.2 Heimfallentschädigung für Baurechtsbaute

Art. 779d Abs. 2 ZGB. Wird die Entschädigung nicht bezahlt oder sichergestellt, so kann der bisherige Bauberechtigte oder ein Gläubiger, dem das Baurecht verpfändet war, verlangen, dass an Stelle des gelöschten Baurechtes ein Grundpfandrecht mit demselben Rang zur Sicherung der Entschädigungsforderung eingetragen werde.

### 2.3 Baurechtszins

Art. 779i Abs. 1 ZGB. Zur Sicherung des Baurechtszinses hat der Grundeigentümer gegenüber dem jeweiligen Bauberechtigten Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes an dem in das Grundbuch aufgenommenen Baurecht im Höchstbetrag von drei Jahresleistungen.

### 2.4 Forderungen des Verkäufers, der Miterben, Gemeinder, Bauhandwerker und Unternehmer

Art. 837 ZGB. Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes besteht:

1. für die Forderung des Verkäufers an dem verkauften Grundstück;
2. für die Forderung der Miterben und Gemeinder aus Teilung an den Grundstücken, die der Gemeinschaft gehörten;
3. für die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, an diesem Grundstück, sei es, dass sie den Grundeigentümer, einen Handwerker oder Unternehmer, einen Mieter, einen Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person zum Schuldner haben.

Ist ein Mieter, ein Pächter oder eine andere am Grundstück berechnigte Person Schuldner von Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, so besteht der Anspruch nur, wenn der Grundeigentümer seine Zustimmung zur Ausführung der Arbeiten erteilt hat.

Auf gesetzliche Grundpfandrechte nach diesem Artikel kann der Berechnigte nicht zum Voraus verzichten.

### 2.5 Gewinnanspruch bei Weiterveräusserung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder eines landwirtschaftlichen Grundstücks (vgl. auch Art. 37 Abs. 4, 41, 53 BGGB, Art. 212 Abs. 3 ZGB)

Art. 34 BGGB. Ein Miterbe (*oder anderer Veräusserer*) kann seinen Gewinnanspruch durch Errichtung eines Grundpfandes (Grundpfandverschreibung) am zugewiesenen Gewerbe oder Grundstück gemäss den folgenden Bestimmungen sichern lassen.

Der Berechnigte kann jederzeit, spätestens aber bis zum Zeitpunkt der Veräusserung des Gewerbes oder Grundstücks eine vorläufige Eintragung des Pfandrechtes ohne Angabe des Pfandbetrags im Grundbuch vormerken lassen. Die vorläufige Eintragung bewirkt, dass das Recht für den Fall einer späteren Feststellung vom Zeitpunkt der Vormerkung an dinglich wirksam wird.

Die vorläufige Eintragung fällt dahin, wenn der Miterbe nicht innert dreier Monate seit Kenntnis der Veräusserung des Gewerbes oder Grundstücks die definitive Eintragung des Pfandrechtes verlangt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über das Pfandrecht der Handwerker und Unternehmer.

### 2.6 Ansprüche des Pfründers

Art. 523 OR. Hat der Pfründer dem Pfrundgeber ein Grundstück übertragen, so steht ihm für seine Ansprüche das Recht auf ein gesetzliches Pfandrecht an diesem Grundstück gleich einem Verkäufer zu.

### 3. Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte

Die unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechte entstehen von Gesetzes wegen ohne Grundbucheintragung. Beträgt die Forderung mehr als Fr. 1'000.– kann das Pfandrecht gegenüber einem gutgläubigen Erwerber nur durchgesetzt werden, wenn es innert vier Monaten seit Fälligkeit, bzw. innert zwei Jahren seit Entstehung der Forderung im Grundbuch eingetragen wird (vgl. Art. 836 Abs. 2 ZGB). Für die Wahrung dieser Fristen genügt eine vorläufige Eintragung (vgl. Art. 961 Abs. 1 Ziffer 1 ZGB).

Nicht eingetragene gesetzliche Pfandrechte mit einer Pfandsumme von mehr als Fr. 1'000.–, die vor dem 1. Januar 2012 entstanden sind, können einem gutgläubigen Dritten (z.B. einer Käuferin) nach Art. 44 Abs. 3 Schlusstitel ZGB noch bis zum 1. Januar 2022 entgegengehalten werden. Bei einer geringeren Pfandsumme besteht keine Befristung.

Ein unmittelbares gesetzliches Pfandrecht besteht für folgende Forderungen:

#### 3.1 Grundstückgewinnsteuer

Art. 227 StG. Dem Staat steht für Grundstückgewinnsteuern einschliesslich Ausgleichszinsen ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück zu.

#### 3.2 Grundsteuer und Handänderungssteuer

Art. 231 StG. Der politischen Gemeinde steht für Grund- und Handänderungssteuerforderungen ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück zu.

#### 3.3 Mehrwertabgabe bei Einzonung

Art. 61 PBG. Dem Kanton steht für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht.

#### 3.4 Kosten für die Ersatzvornahme zur Wiederherstellung des baurechtlich zulässigen Zustands

Art. 160 PBG. Dem zuständigen Gemeinwesen steht am Grundstück für die entstehenden Kosten der Massnahmen ohne Eintrag im Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht.

#### 3.5 Beiträge an die Melioration der Rheinebene

Art. 20 Gesetz über die Melioration der Rheinebene und die Errichtung eines Arbeitsbeschaffungskontos (sGS 633.3). Zur Sicherung der Perimeterbeiträge an die Bau- und Unterhaltskosten und der Rückerstattungspflicht nach Art. 24 besteht auf den Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht, das allen eingetragenen Pfandrechten im Rang vorgeht.

#### 3.6 Wertverminderungs- und Werterhaltungspfandrechte des Gläubigers

Art. 808 Abs. 3, 810 Abs. 2 und 819 Abs. 1 ZGB. Für die Kosten und Auslagen des Gläubigers entsteht ein gesetzliches Grundpfandrecht ohne Eintragung im Grundbuch, das jeder eingetragenen Belastung vorgeht.

#### 3.7 Diverse

Art. 167 Abs. 2 EG-ZGB. Ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht, besteht besonders für:

1. die nach dem Gesetz über die Gebäudeversicherung und dem Gesetz über den Feuerschutz auf den versicherten Gebäuden ruhenden Verpflichtungen;
2. die Einkaufsforderungen nach Art. 101 Abs. 2 (*Brandschutzmauern*);
3. die durch die zuständigen Organe festgesetzten Beiträge für die Anlage, den Bau, die Korrektur und den Unterhalt von Strassen und Wegen, Gewässerkorrekturen, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen sowie Bodenverbesserungen;
- 3<sup>bis</sup>. Anschlussbeiträge für die Lieferung von Wasser, Fernwärme und Elektrizität sowie die Abwasserentsorgung;
4. die Forderung auf Deckung der Kosten, die nach dem Gesetz über den Feuerschutz aus der Mängelbehebung durch den Gemeinderat zulasten des Eigentümers entstehen.

#### Abkürzungen

BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11)
EG-ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 3. Juli 1911 / 22. Juni 1942 (sGS 911.1)
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (SR 220)
PBG	Planungs- und Baugesetz vom 5. Juli 2016 (sGS 731.1)
StG	Steuergesetz vom 9. April 1998 (sGS 811.1)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

Januar 2018 Grundbuchinspektorat St.Gallen