



Peter Rütimann  
lic. iur., Rechtsanwalt  
Inhaber Anwaltskanzlei Rütimann Rechtsanwälte  
Winterthur/Zürich  
[www.ruetimann.ch](http://www.ruetimann.ch)

# Gestalten Sie Ihren Kaufvertrag

Verträge können innerhalb der Grenzen unserer Rechtsordnung und der Sittlichkeit weitgehend frei gestaltet werden, soweit sie einen erfüllbaren Inhalt haben (Art. 20 OR). Allerdings haben sich gerade auch im Baurecht Vertragsarten und Inhalte verfestigt, von denen Notare und Immobilienprofis ungern abweichen. Das ist eine unnötige Einschränkung.

Mit individualisierten Vertragsklauseln und bei professioneller Beratung können Sie Ihrer persönlichen Situation und Ihren Wünschen im Kaufvertrag für Ihr Traumhaus viel präziser Rechnung tragen.

## Der Reservationsvertrag

In der Praxis ist der Reservationsvertrag weit verbreitet, mit dem ein Haus oder eine Wohnung gegen eine zumeist fünfstellige Reservationsgebühr reserviert wird. Der Reservationsvertrag geht dem Kaufvertrag voran, welcher erst abgeschlossen wird, wenn beispielsweise alle Wohneinheiten der Überbauung verkauft sind, der Werkvertrag bereinigt oder die Finanzierung des Baukredits gesichert ist. Beim Vertragsrücktritt des Käufers verbleibt zumeist ein Teil der Reservationsgebühr beim Verkäufer.

Zu wenig bekannt ist die Tatsache, dass ein Reservationsvertrag, der nicht öffentlich beurkundet ist, formungültig ist. Das bedeutet, dass beide Parteien nicht an den Vertrag gebunden sind und jederzeit erklären können, sich nicht an den Vertrag halten zu wollen. Bei den allermeisten rechtlichen Konstellationen muss in diesem Fall die Re-

servationsgebühr ohne Abzug rückerstattet werden.

## Der Kaufvertrag für eine Immobilie

Der Kaufvertrag verpflichtet den Verkäufer lediglich, dem Käufer das Eigentum am Kaufobjekt zu verschaffen. Der Vertragsschluss und auch die Zahlung des Kaufpreises allein machen einen Käufer somit noch nicht zum Eigentümer. Erst die Eigentumsübertragung, die Umschreibung im Grundbuch, verschafft dem Käufer das Eigentum an seinem Traumhaus. Diese beiden Phasen des Hauskaufs sind Wegmarken auf dem Weg zum eigenen Haus und eignen sich deshalb für den Einbau kluger Vertragsklauseln besonders gut.

## Gültigkeitsklauseln

Beim Vertragsschluss ist es möglich, die Verpflichtungswirkung von der Rechtskraft einer ausstehenden Baubewilligung oder der Realisierung der Überbauung, in der das Kaufobjekt liegt, abhängig zu machen. Die Bindungswirkung kann auch von der Zustimmung der Erbtante zum Hauskauf oder dem erfolgreichen Abschluss des Studiums abhängig gemacht werden. Und auch der umgekehrte Fall ist

denkbar, dass also Vertragsbedingungen aufgenommen werden, bei deren Eintritt der Kaufvertrag aufgelöst wird.

In der Praxis finden solche Klauseln ihre Grenzen bei der Akzeptanz Ihres Vertragspartners. Ein Verkäufer wird sich nur auf Vertragsbedingungen einlassen, wenn diese seinen Zielsetzungen nicht zuwiderlaufen – er also davon ausgehen kann, dass sich diese in absehbarer Zeit erfüllen und er mit dem Bauwerk beginnen kann.

Das OR verbietet den Parteien, den Eintritt einer Bedingung mutwillig zu verzögern oder gar zu verunmöglichen, und dem aus der Bedingung Berechtigten, Massnahmen zur Sicherung seines Anspruchs vorzukehren.

## Bedingungen für den Eigentumsübergang

Oft verknüpft der Verkäufer die Übertragung des Eigentums und die Schlüsselübergabe an die Zahlung eines Restkaufpreises. Damit sichert er sich gegen das Ausbleiben eines Kaufpreisrests wirkungsvoll ab.

Auch Sie als Hauskäufer können den Eigentumsübergang von Forderungen abhängig machen, die für Sie neben der Hausabnahme vor dem Bezug erfüllt sein müs-

sen, so beispielsweise die Fertigstellung der Gartenbepflanzung.

## Kaufvertrag und Werkvertrag

Kaufen Sie eine Wohnung oder ein Haus, das erst noch gebaut werden muss, kann gleichzeitig mit dem Kaufvertrag für das Land ein Werkvertrag für die Wohnung oder das Haus abgeschlossen werden. Wird der Werkvertrag in den Kaufvertrag integriert, werden Projektpläne und Baubeschrieb im Kaufvertrag aufgeführt und verbindlich erklärt, und es werden die Garantiebestimmungen geregelt. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass Kauf- und Werkvertrag aus einem Guss sind, dass Sie nur einem Partner gegenüberstehen, und dass beide Verträge ein gemeinsames Schicksal teilen. Wichtig ist in solchen Fällen, dass dem Baubeschrieb und den Plänen, die selbst nicht öffentlich beurkundet werden, die nötige Beachtung geschenkt wird. Diese sind verbindlich und gemäss diesen wird Ihr Traumhaus letzten Endes auch gebaut.

Nutzen Sie die Chance, im Kaufvertrag alles verbindlich festzulegen, was Ihnen beim Kauf Ihres Hauses wichtig ist. Ihr Vertrauensanwalt oder der zuständige Notar unterstützen Sie gerne. ☺