

Immobilienverkauf: Übergang von Nutzen und Gefahr

Mit der Schlüsselübergabe kann man die Immobilie nutzen, haftet aber auch für sämtliche damit zusammenhängenden Gefahren.

MLaw Natascha Schärz-Jetzer,
Endingen

Verschiedene Daten im Zusammenhang mit einem Immobilienkauf

Beim Kauf einer Immobilie wird jeweils zwischen folgenden drei Daten unterschieden:

- Datum des Grundbucheintrages, d.h. der effektiven Eigentumsübertragung;
- Datum von Übergang von Nutzen und Gefahr (Datum der Schlüsselübergabe);
- Datum für die Kaufpreiszahlungen.

Diese drei Daten sind meist nicht übereinstimmend, müssen aber richtig koordiniert werden. Diese Aufgabe übernimmt meist der Notar in Zusammenarbeit mit den Banken und Parteien.

Festlegung des Antrittstermins

Das Datum, auf welches die Parteien am meisten Einfluss haben, ist jenes des Überganges von Nutzen und Gefahr, also des Antrittstermins (Datum der Schlüsselübergabe).

Von Gesetzes wegen (Art. 185 OR) gehen Nutzen und Gefahr an einem Kaufobjekt ohne anderweitige Vereinbarung mit dem Vertragsabschluss auf die Käuferschaft über. Dies macht bei einer Immobilie nur in folgenden Fällen Sinn:

- der bisherige Mieter ist der Erwerber und bewohnt die Liegenschaft bereits;
- beim Kaufobjekt handelt es sich um eine reine Landparzelle;
- die Liegenschaft steht bereits leer.



gettyimages
Credit: Witthaya Prasongsin

Bild: Getty

In den übrigen Fällen wird die Liegenschaft beim Vertragsschluss meist noch durch die Verkäuferschaft oder einen Mieter bewohnt und entsprechend wird im Kaufvertrag das Antrittsdatum auf einen in der Zukunft liegenden Zeitpunkt festgelegt. Häufig findet die Schlüsselübergabe auf Ende oder Beginn eines Monats hin statt, wobei dies nicht zwingend ist. Es erleichtert aber die Abgrenzung der Nebenkosten.

Auswirkungen des Überganges von Nutzen und Gefahr

Der Antrittstermin, d.h. das Datum, an dem Nutzen und Gefahr auf die Käuferschaft übergehen, bezeichnet den Zeitpunkt, ab welchem die Käuferschaft durch die Schlüsselübergabe die Liegenschaft effektiv zur Selbstbewoh-

nung oder Vermietung nutzen kann. Gleichzeitig hat sie von da an auch die Möglichkeit, bauliche Veränderungen an der Immobilie vorzunehmen und entsprechend haftet sie von da an auch für sämtliche Risiken/Gefahren im Zusammenhang mit der Immobilie und trägt die Kosten.

Gefahren im Zusammenhang mit Immobilien

Als Hauseigentümer hat man die Gefahr des Unterganges / der Verschlechterung der Liegenschaft z.B. durch einen Brand oder Wasserschaden zu tragen. Dies bedeutet, dass man je nach Ursache und Versicherung die Gefahr eingeht, dass man für die Wiederinstandstellungskosten aufkommen muss. Von einer Liegenschaft bzw. de-

ren Umgebung gehen aber z.B. auch folgende Gefahren aus, für die man als Eigentümer haftet:

- der Briefträger rutscht bei der Postzustellung auf dem ungenügend gepflegten/gesalzenen Gehweg zur Haustür aus und verletzt sich;
- der flüchtende Dieb stürzt in den ungesicherten Aussenpool und muss danach ins Spital;
- dem Nachbarn fällt nach einem Sturm ein Ziegel von Ihrem Dach auf den Kopf oder er wird im Winter von einer Dachlawine getroffen;
- die morsche Tanne fällt bei einem Sturm auf das Nachbarhaus.

In der Schweiz ist man zwar gut versichert und hat jeweils eine Haftpflichtversicherung und eine obligatorische

Gebäudeversicherung, aber auch bei diesen Versicherungen gibt es gewisse Haftungsausschlussgründe. Denn nur durch die Versicherungsdeckung wird der Eigentümer nicht davon entbunden, den betriebstauglichen Zustand seiner Liegenschaft sicherzustellen, d.h. Schnee zu räumen, Schwimmbäder abzudecken/einzuzäunen oder morsche Bäume zu fällen.

Fazit

Nach den vorherigen Ausführungen ist insbesondere bei beabsichtigten Umbauarbeiten darauf zu achten, dass der Übergang von Nutzen und Gefahr auf einen Zeitpunkt vor dem Umbaustart gelegt wird und keinesfalls auf ein Datum danach. Sollte es nämlich bei den Umbauarbeiten zu Schäden kommen, so sollte auch das Haftungsrisiko bereits bei der Käuferschaft und nicht mehr bei der Verkäuferschaft liegen.

ANG ★★★

Die heutige Themenseite wurde vom Verlag in Zusammenarbeit mit der Aargauischen Notariatsgesellschaft erstellt. Verantwortlich für diese Seite zeichnen Stefan Augstburger, Aarau, Nicole Erne, Baden, Roman Fehlmann, Brugg, Murielle Fischer, Laufenburg und Georg Schärer, Aarau.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 7. Dezember 2024.

Mehr Informationen unter:
www.aargauernotar.ch

Was passiert beim Verkauf der Liegenschaft mit den Versicherungen?

Lic. iur. Gabriela Furter, Lenzburg

Beim Kauf einer Liegenschaft stellt sich für die Käuferschaft die Frage, was mit den obligatorischen und den nicht obligatorischen Versicherungen im Rahmen des Eigentumsübergangs geschehen soll.

Die im Aargau obligatorische Versicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung deckt Feuerschäden durch Unfall (Feuer, Blitzschlag, Explosionen usw.) und Elementarschäden (Sturm, Hagel, Hochwasser, Lawinen, Erdbeben usw.) ab. Daneben gibt es zahlreiche nicht obligatorische Sachversicherungen wie die Haftpflichtversicherung (herunterfallender Ziegel beschädigt Fahrzeug usw.), die Wasserschadenversicherung (undichter Geschirrspüler, Leitungsbruch, eindringendes Regenwasser usw.), die Glasbruchversicherung oder die Versicherung für Haustechnikanlagen (defekte Wärmepumpe, Tierverbiss an Solaranlage).

Im Versicherungsvertragsgesetz ist geregelt, dass alle die Liegenschaft betreffenden Sachversicherungen mit dem Eigentumsübergang (Datum der Eintragung der Handänderung im Tagebuch des Grundbuchs) automatisch mit allen Rechten und Pflichten auf die

Käuferschaft übergehen. Ohne Handeln der Käuferschaft laufen folglich alle durch den vorherigen Eigentümer abgeschlossenen Versicherungen weiter. Es ist deshalb wichtig, dass die Käuferschaft bei der Verkäuferschaft rechtzeitig die entsprechenden Versicherungspolizen einholt und diese prüft. Es gilt zu entscheiden, welche

der bestehenden Versicherungen man beibehalten will, ob allenfalls neue Angebote bei einer anderen Versicherungsgesellschaft einzuholen sind und ob zusätzliche Versicherungen abgeschlossen werden müssen. Der neue Eigentümer kann nämlich bis spätestens 30 Tage nach dem Eigentumsübergang den Übergang der bestehen-

den Versicherungsverträge mittels schriftlicher Erklärung gegenüber den Versicherungsgesellschaften ablehnen. Ausgenommen ist einzig die obligatorische Gebäudeversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung. Diese Versicherung muss übernommen und kann nicht gekündigt werden.

Kontrolle elektrischer Niederspannungsinstallationen bei Handänderungen

Die Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV) sieht vor, dass elektrische Installationen regelmässig kontrolliert werden müssen. Bei einem Einfamilienhaus existieren üblicherweise zehn- oder zwanzigjährige Kontrollperioden. Gemäss Ziff. 2 des Anhangs zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7.11.2001 müssen die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind. Die Kontrolle muss durch einen Fach-

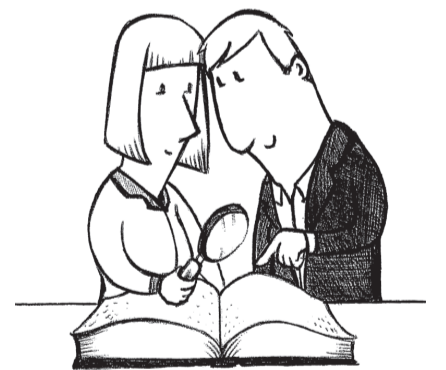
mann vorgenommen werden. Die Inhaber einer Kontrollbewilligung des ESTI sind im Internet unter www.esti.admin.ch, Bewilligungsverzeichnisse ersichtlich.

Grundsätzlich fallen durch diese Kontrolle einerseits Kosten für die Kontrolle selbst und andererseits Kosten für eine allfällige Reparatur/Behebung von Mängeln an. Nach Abschluss der Kontrolle erstellt der Kontrolleur einen Sicherheitsnachweis, worin der Zustand der Niederspannungsinstallationen bescheinigt wird. Es macht Sinn, dass im Kaufvertrag geregelt wird, wer die Kosten für die Kontrolle

und eine allfällige Reparatur übernimmt. Übernimmt die Verkäuferschaft diese Kosten, muss der Käuferschaft der entsprechende Sicherheitsnachweis übergeben werden. Plant die Käuferschaft jedoch Umbauarbeiten, macht es in der Regel mehr Sinn, wenn die Kontrolle erst nach Abschluss des Umbaus durchgeführt wird.

Sind weniger als fünf Jahre seit der letzten Kontrolle vergangen, muss keine Kontrolle durchgeführt werden. Es genügt, wenn der Käuferschaft der Sicherheitsnachweis übergeben wird.

MLaw Roman Fehlmann, Brugg



Hätten Sie gewusst, dass ...

- bei einem Liegenschaftsverkauf das Datum der Eigentumsübertragung nicht mit dem Datum des Übergangs von Nutzen und Gefahr übereinstimmen muss?
- das Eigentum an Grundstücken mit dem Eintrag der Käuferschaft im Grundbuch und nicht bereits bei Vertragsunterzeichnung übergeht?
- private, sich auf das Kaufobjekt beziehende Versicherungsverträge (Sach- und Haftpflichtversicherungen) von Gesetzes wegen im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung auf die Käuferschaft übergehen?
- sämtliche Gebäude im Kanton Aargau obligatorisch gegen Feuer- und Elementarschäden bei der Aargauischen Gebäudeversicherung versichert sind?