

# Grundstückskauf: Bitte beachten!

Ein Grundstück ist ein durch amtliche Vermessung bestimmter Teil der Bodenfläche (Parzelle), mit oder ohne darauf befindlicher Baute. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch zählt neben den Liegenschaften, also bebauten oder unbebauten Parzellen, auch das Stockwerkeigentum oder selbstständige und dauernde Rechte wie das Baurecht zu den Grundstücken. **Text: Pascal Lutz**



Pascal Lutz  
Architekt FH/NDS Wirtschaftsingenieur FH,  
Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma ImmoPro AG, Zürich.  
[www.immopro.ch](http://www.immopro.ch)

Das Hauptproblem beim Grundstückskauf in unseren Breitengraden und insbesondere in und um Ballungszentren ist, überhaupt eine geeignete Parzelle zu finden. Oft ist dies nur über den Kauf einer bestehenden Altliegenschaft möglich. Vor einem Abbruch derselben ist zwingend zu klären, ob mit einem Neubau wieder die gleiche Ausnützung realisiert werden kann. Nicht selten sind alte Liegenschaften durch eine Bestandesgarantie geschützt, das heisst aufgrund zwischenzeitlicher Anpassungen bei den bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen könnte das Grundstück bei einem Neubau nicht mehr im gleich ausgenutzt werden. In diesem Fall kann der Erhalt der Altliegenschaft, auch bei grösserem Sanierungsbedarf, eine lohnende Option sein.

## Lagebeurteilung

Vor dem Kauf eines Grundstücks ist nebst der Beurteilung der «Mikrolage», wie zum Beispiel Aussicht, Himmelsrichtungen, Nachbarschaft oder allfällige Lärmeinwirkungen, auch die «Makrolage», das heisst die Distanzen zur Ortsmitte, zu den Einkaufszentren, zum Arbeitsplatz, zur Schule, zu kulturellen Institutionen, zu öffentlichen Verkehrsmitteln und zu Naherholungsgebieten, zu klären. Weiter muss die Eignung für die vorgesehenen Überbauungswünsche geprüft werden. Hier kann es sinnvoll sein, einen Architekten oder Bauherrenberater beizuziehen. Oft ist aber auch die örtliche Baubehörde zu Hilfestellungen bereit. Die realisierbaren Nutzflächen und allfälligen Projektvorgaben wie bebaubare Fläche, zulässige Geschosshöhe, Abstand zum Nachbarn oder Dachform können aufgrund der Bau- und Zonenordnung schnell ermittelt werden. Über die insbesondere in grösseren Gemeinden verfügbaren GIS-Systeme und Internetportale können heute viele dieser Informationen auch online abgefragt werden. Die Baubehörde kann Sie auch über den Erschliessungsgrad des Grundstücks (Zufahrt, Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Werkleitungen wie Strom, Wasser, Gas, Entwässerung) und die diesbezüglich zu erwartenden Kosten informieren. Die Erschliessung ist eine der Voraussetzungen für die «Baureife» des Grundstücks und somit für die spätere Bewilligungsfähigkeit. Gleichzeitig können auch die Möglichkeiten allfälliger Ausnahmebewilligungen, z.B. eines kleineren Grenzabstands, mit Einverständnis des Nachbarn geklärt werden.

Die Bodenbeschaffenheit kann durch die geologischen Baugrundverhältnisse (Materialzusammensetzung, Höhe des Grundwasserspiegels, Fundationsmöglichkeiten), aber auch in Bezug auf mögliche Altlasten im Boden ein Kostentreiber sein. Daher empfiehlt sich auch hier eine möglichst umfassende Vorabklärung. Auf einer schon bebauten Parzelle bestehen diesbezüglich sicher bessere Kenntnisse als in einer bisher unbebauten und eventuell sogar neu erschlossenen Parzelle. Für allfällige Altlasten sollte ein entsprechender Vorbehalt im Kaufvertrag gemacht werden.

Weitere Belastungen des Grundstücks können in Form von Dienstbarkeiten (z.B. Weg- und Durchleitungsrechte, Gewerbebeschränkungen, Nutzniessungsrechte), Vormerkungen (Vorkaufsrechte, Mietverträge, vorläufige Eintragungen usw.) oder Anmerkungen (wie z.B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen) bestehen. Auch Grundlasten und Hypotheken (Schuldbriefe, Grundpfandverschreibungen, gesetzliche Pfandrechte) können für den zukünftigen Eigentümer relevant sein. Zur Klärung dieser Fragen ist das Grundbuch einzusehen, wofür in der Regel eine Vollmacht des Grundeigentümers erforderlich ist. Die Interpretation und Wertung entsprechender Einträge erfordert Fachkenntnisse. Der Notar kann Ihnen hier erste Hilfestellungen bieten, ohne Beizug eines Baufachexperten kann aber der Einfluss auf Ihr Vorhaben nicht abschliessend geklärt werden.

## Preis und Kaufvertrag

Auch über den angemessenen Preis sollten Sie sich Klarheit verschaffen. Informieren Sie sich über bezahlte Grundstückspreise in der Gegend (z.B. [Comparis.ch](http://Comparis.ch)). Auch die Wiederverkäuflichkeit ist ein wichtiger Faktor für die Beurteilung von Baulandpreisen. Insbesondere bei selbstgenutztem Wohneigentum ist letztlich die Finanzierbarkeit und längerfristige Tragbarkeit entscheidend.

Nach dem Kaufentscheid und entsprechender Handelseignigkeit wird der Kaufvertrag erstellt und öffentlich beurkundet. Der Käufer wird in einem formellen zweiten Schritt, gestützt auf diesen Vertrag und die Grundbuchanmeldung des Verkäufers, als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen.

Erst durch diesen Eintrag wird die Eigentumsübertragung definitiv vollzogen und der Restkaufpreis beglichen – die Beurkundung des Kaufvertrags allein genügt nicht. Es ist deshalb unerlässlich, sich bei An- oder Vorauszahlungen, die vor dem Eintrag ins Grundbuch erfolgen, ausreichend abzusichern (Sperrkonto, Bankgarantie usw.).

Bei Grundstückverkäufen ist nebst dem Kaufpreis mit zusätzlichen Abgaben, Gebühren und der Grundstücksgewinnsteuer zu rechnen. Letztere ist durch den Verkäufer geschuldet und bemisst sich nach dem auf dem Grundstück durch den Verkauf erzielten «Grundstücksgewinn». Hierbei ist zu beachten, dass für diese Steuern oft ein Grundpfandrecht der Steuerbehörde besteht: Sollte der Verkäufer dieser Steuerpflicht nicht nachkommen, muss der neue Besitzer des Grundstücks für diese Schuld einstehen. Daher empfiehlt sich, diese Zahlung mittels einer anteilmässigen Direktzahlung an das Steueramt und in Anrechnung an den Kaufpreis abzusichern. Der mutmassliche Steuerbetrag wird dafür vorgängig abgeschätzt.

### **Baurecht statt Grundstückskauf**

Eine Alternative zum Kauf des Grundstücks, der insbesondere in Ballungszentren schnell einmal mehr als die Hälfte der Anlagekosten ausmachen kann, ist die Vereinbarung eines privatrechtlichen Baurechts. Damit kann ein Bauvorhaben realisiert werden, ohne das hierzu erforderliche Land zu kaufen. Anstelle eines Kaufvertrags wird ein Baurechtsvertrag mit einem selbstständigen und langfristigen Baurecht, z. B. für 60 bis 80 Jahre, abgeschlossen. Dieses kann im Grundbuch als Grundstück aufgenommen werden. Durch die Bezahlung eines Baurechtszinses, versehen mit einer Kostenindexklausel und der Regelung für den ordentlichen Heimfall nach Vertragsablauf, reduziert sich die für ein Haus mit Landfläche einzusetzende Summe beträchtlich. Banken sind jedoch oft zurückhaltend bei der Finanzierung oder verlangen eine höhere Eigenkapitalquote. Nicht zuletzt aufgrund emotionaler Aspekte ist diese Art der Besitznahme trotz erheblicher finanzieller Vorteile aber noch wenig verbreitet. Der Wunsch nach «eigenem Grund und Boden» ist gerade im Eigenheimbereich offenbar noch immer stark verwurzelt. ☺