

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 gesetzlichen Bestimmungen:

OR192

- ¹ Der Verkäufer hat dafür Gewähr zu leisten, dass nicht ein Dritter aus Rechtsgründen, die schon zur Zeit des Vertragsabschlusses bestanden haben, den Kaufgegenstand dem Käufer ganz oder teilweise entziehe.
- ² Kannte der Käufer zur Zeit des Vertragsabschlusses die Gefahr der Entwehrung, so hat der Verkäufer nur insofern Gewähr zu leisten, als er sich ausdrücklich dazu verpflichtet hat.
- ³ Eine Vereinbarung über Aufhebung oder Beschränkung der Gewährspflicht ist ungültig, wenn der Verkäufer das Recht des Dritten absichtlich verschwiegen hat.

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.

Gesetzliche Grundpfandrechte

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:

- **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.
- **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.
- **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.
- **Forderungen des Verkäufers, 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.
- **Gewinnanspruch bei Weiterveräußerung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder eines landwirtschaftlichen Grundstücks (vgl. auch Art. 37 Abs. 4, 41, 53 BGG, Art. 212 Abs. 3 ZGB)**
Art. 34 BGG. 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.
- **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:

- **Grundstückgewinnsteuer**
Art. 227 StG. Dem Staat steht für Grundstückgewinnsteuern einschliesslich Ausgleichszinsen ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück zu.
- **Grundsteuer und Handänderungssteuer**
Art. 231 StG. Der politischen Gemeinde steht für Grund- und Handänderungssteuerforderungen ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück zu.
- **Mehrwertabgabe bei Einzonung**
Art. 61 PBG. Dem Kanton steht für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches Pfandrecht zu, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht.
- **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.
- **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.
- **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;
 - 3bis. 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)

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

Grundbuchamt Buchs