

# Sandra und Daniel auf dem Weg zum Eigenheim

Daniel und Sandra, beide berufstätig, verfügen über Ersparnisse von CHF 170'000.–. Beide haben Pensionskassen-Guthaben von zusammen CHF 200'000.–. Sie wohnen in der Altstadt in einer alten, aber fein renovierten 4-Zimmer-Wohnung, für die sie monatlich CHF 2'500.– an Mietzins zuzüglich Nebenkosten bezahlen.

Dr. iur. Martin Ramisberger, Nussbaumen

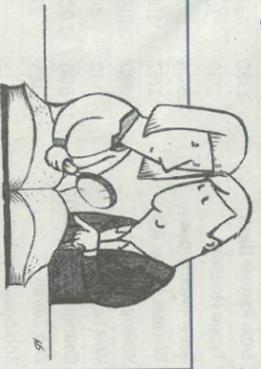
Schon lange suchen Sandra und Daniel nach eigenen vier Wänden, vorzugsweise einem Einfamilienhaus mit Garten.

## Geignetes Objekt in Sicht – wie weiter?

Endlich glauben sie das Objekt ihrer Träume gefunden zu haben. Sie haben sich auf ein Inserat in dieser Zeitung gemeldet und von der mit dem Verkauf beauftragten Immobilienfirma ein informatives Verkaufsdossier und einen Besichtigungstermin erhalten. Nach der Besichtigung sind beide begeistert: Das 5½-Zimmer-Einfamilienhaus wollen sie gern kaufen. Der Verkaufspreis von CHF 980'000.– erscheint angemessen und marktkonform. Der von den Verkäufern beauftragte Makler sendet ihnen einen Reservationsvertrag, mit dessen Unterschrift sie sich verpflichten, eine Akontozahlung von CHF 30'000.– an den Makler zu leisten.

## Notar und Bank als Ansprechpartner

Der Makler hat ihnen einen Notar für die Beurkundung des Kaufvertrags vorgeschlagen, doch wollen sie – auf



## Haben Sie gewusst, dass...

ein Ehegatte oder eingetragener Partner nur mit ausdrücklicher Zustimmung des andern das Haus oder die Wohnung der Familie verkaufen kann?

beim Kauf eines Hauses oder einer Wohnung zu Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft eine gesellschaftsrechtliche Klausel vereinbart werden kann, wonach diese Gesellschaft beim Tod eines Gesellschafters nicht mit dessen Erben fortgesetzt, sondern die Gesellschaft aufgelöst wird und Haus oder Wohnung sachenrechtlich ins Alleineigentum des überlebenden Partners fallen?

beim Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung unverheirateter bzw. nicht eingetragener Partner, die beide für die Finanzierung Gelder der 2. Säule beanspruchen, beide als Mitigentümer im Grundbuch eingetragen werden müssen?

Daniel und Sandra im Hauptartikel auf dieser Seite für die Bezahlung der Kosten für den Kauf des Hauses und für den Umsatz von ihren Ersparnissen noch CHF 20'000.– einsetzen können?



Die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden ist ungebrochen. Bild: Fotolia

Rat des Vaters von Sandra – lieber eine selbst gewählte Urkundsperson mit der Überschriftung des Hauses beauftragen.

Der Makler stimmt zu und knüpft den Kontakt mit der gewünschten Notarin, der er – nach ihrer Zusage – den Reservationsvertrag übermittelt. Das erste Gespräch führen Daniel und Sandra jedoch mit dem Vertrauensmann ihrer Bank. Dieser kann ihnen zusichern, dass die Bank die Finanzierung übernimmt, und verlangt verschiedene Unterlagen, unter anderem auch einen Kaufvertragsentwurf. Sandra und Daniel erhalten schon wenige Tage nach diesem Gespräch von der Urkundsperson einen Entwurf für den Kaufvertrag, den sie aufmerksam durchlesen und sich verschiedene Fra-

gen notieren. Sie nehmen Kontakt mit der Urkundsperson auf und vereinbaren einen Besprechungstermin zur Klärung dieser Fragen.

## Bereinigung aller Grundlagen und Bezüge

Die Urkundsperson passt den Entwurf in einigen Punkten gemäss ihrer Besprechung an und sendet ihnen den bereinigten Vertragsentwurf, von dem sie eine Kopie an ihre Bank übermitteln. Die Bank sendet Daniel und Sandra einige Tage danach die Verträge für die Finanzierung. Wie besprochen setzen Sandra und Daniel nach der geleisteten Anzahlung von CHF 30'000.– weitere Ersparnisse von CHF 120'000.– ein und beziehen für den Kauf von ihren Pensionskas-

sen Vorbezüge von gesamthaft CHF 140'000.–, womit sie für den Kauf total Eigenmittel von CHF 290'000.– aufbringen. Ihr Bankberater hat ihnen geraten, den bestehenden Namen-Papier-Schuldbrief per CHF 500'000.–, der auf dem Haus lastet, für die von der Bank für die Finanzierung aufzuwendende Summe (CHF 690'000.–) zur Sicherheit gerundet auf CHF 700'000.– zu erhöhen. Nach Rückhalt der von Daniel und Sandra unterzeichneten Verträge sendet die Bank die Darlehenszusicherung und ein unwiderrüfliches Zahlungsverprechen an die Notarin. Diese bereitet den erforderlichen Pfandvertrag vor und lädt Verkäufer sowie Sandra und Daniel auf einen abgesprochenen Termin zur Vertragsunterzeichnung ein.

## Vertragsunterzeichnung und Kostenregelung

Im Büro der Urkundsperson lesen die Parteien die Verträge in Ruhe durch und klären mit der Urkundsperson dazu noch einige Fragen, insbesondere zu den Kosten. Die Kosten für den Kaufvertrag werden zwischen Verkäufer und Käufer je hälftig geteilt, die Kosten für den Pfandvertrag haben Daniel und Sandra zu tragen. Die Gebühren des Grundbuchamts und der Urkundsperson sind in Tarifen geregelt. Die Notarin klärt Sandra und Daniel darüber auf, dass sie die Anmeldungen ans Grundbuchamt noch am gleichen Tag vollzieht.

## Grundbucheintrag, Belege und Einzug

Nach erfolgtem Grundbucheintrag erhalten der Verkäufer, Sandra und Daniel sowie ihre Bank von der Notarin beglaubigte Fotokopien der Urkunden mit Eintragungsbestätigung. Für die Kosten der Rechtsgeschäfte stellt die Notarin den Beteiligten eine detaillierte Rechnung, in welcher auch die Grundbuchgebühren ausgewiesen und belegt sind. Vier Monate nach der Zusage zum Kauf des Hauses ziehen Daniel und Sandra in ihre eigenen vier Wände ein. Ihre monatliche Zinsbelastung für die Hypothek beträgt weniger als die Hälfte des vorher bezahlten Mietzins.

## Blickpunkt Grundstücksgeschäfte

*Sie wollen ein Haus kaufen, einen Carport an die Grenze zu Ihrem Nachbarn bauen oder von Ihrem Nachbarn einen Landstreifen zu Ihrer Parzelle hinzukaufen?*

Alle Grundstücksgeschäfte müssen gemäss den gesetzlichen Bestimmungen in einem notariellen Vertrag geregelt und von einer Urkundsperson beurkundet werden. Die Form der Beurkundung bezweckt in erster Linie, beide Vertragsparteien vor übereilten Vertragsabschlüssen zu schützen, ihnen eine fachkundige Beratung zu gewährleisten und eine sichere Grundlage für den Grundbucheintrag zu schaffen. Grundstücksgeschäfte sind insbesondere:

- **Grundstückkaufverträge:** Bau- und ohne Haus, Bauland mit Werkvertrag für schlüsselfertig zu erstellendes Haus, bereits bestehendes Haus oder Wohnung, Grundstücksgeschäfte, ebenso Vorverträge und Begründung von Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufrechten an Grundstücken.
- **Dienstbarkeitsverträge:** Begrün-

**ANG**   
AARGAUISCHE  
NOTARIATS  
GESSELLSCHAFT

## Aargauer Urkundspersonen – Ihre Ansprechpartner

Auf der heutigen Themenseite der Aargauischen Notariatsgesellschaft – dem Berufsverband der aargauischen Urkundspersonen – dürfen Sie Sandra und Daniel auf dem Weg zu ihrem Eigenheim begleiten. Der Hauptartikel zeigt einen möglichen Ablauf vom Auffinden des Traumhauses bis zum Bezug. Daneben erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten Grundstücksgeschäfte und eine Einführung in die Welt der Grundpfandrechte.

Verantwortlich für diese Seite zeichnen Georg Klingler, Baden, Georg Schärer, Aarau, Denise Gunkel, Lenzburg, Regula Senn, Frick, und Martin Ramisberger, Nussbaumen.

Ich danke allen Beteiligten, insbesondere auch den Autoren, und unserer Illustratorin, Nathalie Suter, Kölliken, für ihre Arbeit.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am **19. März 2016**.

Für die ANG, der Vizepräsident:  
Marcel Merz, Wildegg

Mehr Informationen unter:  
[www.aargauernotar.ch](http://www.aargauernotar.ch)

## Aktuelle Finanzierungsregeln

Wer sich ein Haus oder eine Wohnung kaufen will, muss heute mindestens 20% des Kaufpreises selber aufbringen, davon die Hälfte (also mind. 10%) echtes Eigenkapital, also nicht Geld aus der Pensionskasse. Nach dem Kauf muss die Amortisation bis auf zwei Drittel des Belehnungswertes innert 15 Jahren erfolgen, und zwar linear in regelmässigen Teilzahlungen.

*Geld und Ausweise sind mir gestohlen worden, kann ich Ihnen als Pfand meine Uhr geben? Mit dieser Frage versucht der Tourist in Aarau, den Hotelier zur Aufnahme für eine Nacht zu bewegen.*

In diesem Beispiel will der Tourist dem Hotelier seine teure Uhr als Sicherheit – als Pfand – dafür geben, dass er für die Kosten der Nacht aufkommen wird. Die Uhr ist ein Faustpfand.

Beim Grundpfand erfüllt das Grundstück als Pfand die gleiche Funktion wie die teure Uhr. Da man dem Vertragspartner aber schlecht ein Grundstück, ein Haus oder eine Eigentumswohnung als Pfand in die Hände drücken kann, hat der Gesetzgeber die Grundpfandrechte zur Mobilisierung des Wertes von Grundeigentum entwickelt und weiterentwickelt.

Mit einer notariellen Urkunde, erstellt von einer Urkundsperson, kann ein solches Grundpfandrecht auf einer Liegenschaft oder auf mehreren Grundstücken errichtet werden. Zu den klassischen Formen der Grundpfandverschreibung, des Inhaber-Pa-

pier-Schuldbriefs und des Namen-Papier-Schuldbriefs, kam am 1. Januar 2012 der papierlose Register-Schuldbrief hinzu. Hier erhält die Bank als Sicherheit für das dem Kunden gewährte Darlehen kein Papier, sondern allein mit dem Grundbucheintrag und der Bestätigung dieses Eintrags einen «virtuellen» Register-Schuldbrief. Dieser muss ebenfalls durch eine Urkundsperson errichtet, erhöht oder abgeändert werden und hat in den bald vier Jahren seit seiner Einführung in der Praxis stark Fuss gefasst. Da kein Papier mehr ausgestellt wird, kann auch kein Papier mehr verloren gehen und die aufwändigen Kraftlosklärungsverfahren für verloren gegangene Papier-Schuldbriefe entfallen. Der Register-Schuldbrief bietet für die Gläubiger (Banken, Versicherungen usw.) dieselben Sicherheiten wie die bisherigen Formen.

In welcher Form auch immer: Wird die sichergestellte Forderung nicht erfüllt, kann der Kreditgeber ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück verwerten lassen, um sich aus dem Erlös schadlos zu halten.

ding von Näher- oder Grenzbaurechten, Benützungsrechte für gemeinsam genutzte Infrastrukturanlagen wie z. B. Besucherparkplätze, Heizungs- oder Containeranlagen, Fusswege etc., Begründung von Wegrechten, Durchleitungsrechten, Wohnrechten oder Nutzungsrechten etc.

- **Pfandverträge:** Errichtung oder Erhöhung von Schuldbriefen für Hypotheken, Aufteilung von Schuldbriefen bei Teilablösung von Hypotheken etc.
- **Stockwerkeigentum/Miteigentum:** Begründung von Stockwerkeigentum für Mehrfamilienhäuser und Terrassenhäuser, Begründung von Miteigentum für Tiefgaragen, Reglemente und Nutzungs- und Verwaltungsordnungen etc.
- **Grenzmutationen:** Parzellierung von Grundstücken oder die Abtrennung von Grundstückskabschnitten, Vereinigung = Zusammenlegung von Grundstücken oder Grundstückskabschnitten.

Raphael Hofstetter, Wohlen/Willmergen