

Was gilt es beim Erwerb von Bestandesliegenschaften zu beachten?

Der Erwerb einer Bestandesliegenschaft ist namentlich zur Nutzung als Eigenheim oder als Renditeobjekt für einen privaten oder gewerblichen Investor interessant. Beim Abschluss des Kaufvertrages für eine Bestandesliegenschaft gilt es in rechtlicher Hinsicht Verschiedenes zu berücksichtigen. Es lohnt sich, beim Erwerb einer Bestandesliegenschaft insbesondere den folgenden Aspekten Beachtung zu schenken:

Zunächst ist sicherzustellen, dass für das bestehende Gebäude und dessen beabsichtigte Nutzung die erforderlichen Rechte bestehen. Namentlich ist zu prüfen, ob für die Liegenschaft die notwendigen Näherbaurechte, Bau- oder Überbaurechte, Leitungsrechte sowie Fuss- und Fahrwegrechte bestehen. Zudem ist zu prüfen, ob für die Nutzung des Gebäudes (Wohn- oder Geschäftszweck) eine baurechtliche Bewilligung besteht und ob die heutige Nutzung zonenkonform ist. Wertvoll kann ferner auch sein, den Nutzungsplan dahingehend zu überprüfen, ob eine erweiterte Nutzung der Liegenschaft baurechtlich zulässig wäre. Eine Nutzungserweiterung kann beispielsweise in der Aufstockung oder Erweiterung der Bestandesbaute oder in einer Umnutzung einer Wohn- in eine Geschäftsliegenschaft bestehen. Zudem sind die sich aus dem Grundbuch ergebenden Grundeigentümergepflichten, insbesondere aus Dienstbarkeiten, die auf der Liegenschaft lasten, sorgfältig zu prüfen. Diese können nach dem Erwerb den neuen Grundeigentümer belasten und für ein späteres Neubauprojekt allenfalls hinderlich sein, beispielsweise bei privaten Baubeschränkungen zugunsten von Nachbargrundstücken.

Weiter ist der Gewährleistungsklausel im Kaufvertrag besondere Beachtung zu schenken. Im Kaufvertrag von Bestandesliegenschaften ist oft ein vollständiger Gewährleistungsausschluss des Verkäufers für Mängel der Liegenschaft vorgesehen. Hier lohnt es sich zunächst einmal, nur die Sachgewährleistungspflicht des Verkäufers und nicht auch dessen Rechtsgewährleistungspflicht wegzubedingen. Zudem lohnt es sich, das bestehende Gebäude einer umfassenden baulichen Prüfung zu unterziehen, um (1.) allfällige Mängel vor dem Erwerb durch den Verkäufer

beheben zu lassen, (2.) hierfür eine Reduktion des Kaufpreises zu verlangen oder (3.) eine Zusicherung in den Kaufvertrag aufzunehmen, die den Erwerber vor allfälligen nachteiligen Folgen bestehender Mängel schützt. Spezielles Augenmerk ist dabei auf allfällige Bodenverschmutzungen (Stichwort Altlasten) oder Gebäudekontaminationen (Stichwort Asbest oder Radon) zu legen. Solche Mängel von Bestandesliegenschaften können hohe Kostenfolgen nach sich ziehen. Hier lohnt es sich, eine den Umständen des Einzelfalls entsprechende Gewährleistungsbestimmung in den Kaufvertrag aufzunehmen, welche die Folgen allfälliger Boden- oder Gebäudekontaminationen zwischen Käufer und Verkäufer regelt.

Wird eine vermietete Bestandesliegenschaft zu Anlagezwecken erworben, sind die bestehenden Mietverträge

und deren Laufzeiten sorgfältig zu prüfen, da diese beim Erwerb der Liegenschaft auf den neuen Eigentümer übergehen. Insbesondere beim Erwerb einer Bestandesliegenschaft als Renditeobjekt sind allenfalls Zusicherungen bezüglich der bestehenden Mietverhältnisse in den Kaufvertrag aufzunehmen, zumal der gebotene Kaufpreis massgeblich von der zu erwartenden Rendite aus der Vermietung der Bestandesliegenschaft abhängt.

Weitere Aspekte, denen beim Erwerb einer Bestandesliegenschaft Beachtung zu schenken ist, sind die Lärmempfindlichkeitswerte der Liegenschaft und ein allfälliger Denkmalschutz, namentlich in Form einer Schutzverfügung oder der Aufnahme der entsprechenden Liegenschaft in ein Inventar. Die Prüfung der

Bestandesliegenschaft auch hinsichtlich dieser Aspekte vor Abschluss des Kaufvertrags kann vor bösen Überraschungen im Rahmen eines Sanierungsprojekts oder eines Neubauprojekts schützen.

Insgesamt ist es als empfehlenswert zu erachten, vor Abschluss des Kaufvertrags für den Erwerb einer Bestandesliegenschaft unabhängige rechtliche und bauliche Beratung zu beanspruchen.

Das Immobilien-Team von Wenger & Vieli berät und unterstützt mit grosser Erfahrung Klienten in allen Belangen des Bau- und Immobilienrechts und bei allen Immobilientransaktionen.

Kontakt

Rechtsanwalt Dr. Roman Heiz

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Partner
www.linkedin.com/in/roman-heiz

Rechtsanwältin lic. iur. Nadine Zanetti

Senior Associate
www.linkedin.com/in/nadine-zanetti

www.wengervieli.ch

linkedin.com/company/wenger-&-vieli-ag

