



## Gestaffelter Kauf

Auch bei einem gestaffelten Kauf wird als Erstes der Kaufvertrag aufgesetzt und unter Aufsicht des Notars unterschrieben. Im Vertrag ist aber ein späteres Kaufdatum festgelegt, und der Eintrag ins Grundbuch sowie die Bezahlung finden erst kurz vor diesem Datum statt. Erst dann werden Sie auch rechtlich Eigentümer oder Eigentümerin der Liegenschaft.

Eine gestaffelte Abwicklung bringt Vorteile für beide Seiten: Sie als Käufer oder Käuferin haben einen notariell beglaubigten Kaufvertrag in der Hand, sind also sicher, dass Sie die Liegenschaft erhalten werden. Der Verkäufer seinerseits kann dank des bereits unterschriebenen Vertrags beispielsweise eine neue Hypothek für den Kauf einer anderen Liegenschaft beantragen. Zwei Punkte sollten Sie dabei aber beachten:

- Der Kaufvertrag muss eine Klausel enthalten, die den Verkäufer zur Zahlung eines Schadenersatzes verpflichtet, wenn er die Liegenschaft nicht zum vereinbarten Zeitpunkt übergibt. Der Betrag sollte Ihre Kosten für ein Ausweichquartier und den zweimaligen Umzug oder das Einstellen der Möbel abdecken.
- Wird im Kaufvertrag nichts anderes vereinbart, gehen «Nutzen und Gefahr» mit der Unterschrift beim Notar auf den Käufer über. Das heisst: Falls in der Zeit bis zur Übernahme der Liegenschaft etwas kaputtgeht, tragen Sie den Schaden selber. Deshalb sollten Sie im Kaufvertrag eine Klausel einfügen, dass der Übergang von Nutzen und Gefahr erst mit Besitzesantritt, also mit der Übernahme der Immobilie, stattfindet. Ist die Zeitspanne bis zur Übernahme länger ein halbes Jahr, lohnt es sich allenfalls, den Zustand des Objekts zum Zeitpunkt des Kaufs gemeinsam mit dem Verkäufer zu protokollieren. So beugen Sie Diskussionen bei der späteren Übergabe vor.

In Zusammenarbeit mit

**Beobachter**

© Beobachter-Edition, Mai 2019. Dieser Ratgeber-Inhalt wurde zur Onlinepublikation an Clientis lizenziert. Die Unterlagen sind ausschliesslich zum persönlichen Gebrauch durch private Nutzerinnen und Nutzer der Clientis Website bestimmt und dürfen nicht weiterverbreitet werden.