

Informationsblatt zu Eigentumsübertragung von Grundstücken

(zur Abgabe an interessierte Grundeigentümer)

Gewährleistung

Es gelten unter anderem folgende gesetzlichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR):

Art. 197 OR

- 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.

Art. 199 OR

Eine Vereinbarung über Aufhebung oder Beschränkung der Gewährspflicht ist ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat.

Art. 200 OR

- 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.

Art. 219 OR

- 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.

Gemäss Art. 200 OR und gestützt auf die Wegbedingung der Gewährleistung (Ausschlussklausel) im Vertrag betreffend die Übertragung von Grundstücken ist der Verkäufer von der Haftung für folgende Mängel befreit:

- **Mängel, die dem Käufer bekannt sind**
- **Mängel, die der Käufer bei Anwendung 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

Gesetzliche Grundpfandrechte

siehe eigenes Info-Blatt

Schaden- und Haftpflichtversicherungen

Die Parteien werden darauf aufmerksam gemacht, dass die das Kaufsobjekt betreffenden Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf den Käufer übergehen, sofern dieser den Versicherungsunternehmen nicht innert 30 Tagen seit der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) schriftlich mitteilt, dass er den Übergang ablehnt. Andererseits sind auch die Versicherungsunternehmen berechtigt, innert 14 Tagen, nachdem sie vom neuen Eigentümer Kenntnis erhalten haben, den Vertrag zu kündigen (Art. 54 Versicherungsvertragsgesetz). Die obligatorische Versicherung der Gebäude bei der Gebäudeversicherung des Kantons St. Gallen ist davon nicht betroffen.

Elektrische Niederspannungsinstallationen

Gemäss der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (SR 734.27, Anhang Ziffer 3) müssen bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle die elektrischen Hausinstallationen kontrolliert werden.

Öffentliche-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Nicht alle öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gehen aus dem Grundbuch hervor. Als Beispiele seien die folgenden kommunalen Vorschriften und Bestimmungen genannt:

- *einschlägige Gesetze und Verordnungen im Bau- und Umweltschutzwesen* (z. B. Baureglement, Zonenplan, Ortsplanung)
- *öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen* (z. B. für Wasser, Strom, Kanalisation, Telefon, Gemeinschaftsantennenanlage)
- *öffentliche Gewässer*
- *Strassen- und Wegunterhaltungspflichten gemäss Gemeindestrassenplan und -verzeichnis*

Die Abklärung hierüber ist Sache des Käufers.

Durchleitungsrechte für öffentliche Leitungen

Die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanalisation, Gemeinschaftsantennenanlage usw.), für welche die Durchleitungsrechte vereinbart oder rechtskräftig festgestellt sind, bestehen gestützt auf Art. 113 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ohne Eintrag im Grundbuch.

Die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in der Gemeinde Grabs sind in der Regel nicht im Grundbuch eingetragen. Diese Leitungen sind in den Werkleitungsplänen eingezeichnet, welche bei den zuständigen Werken eingesehen werden können.

Grundbuchamt Grabs