



# Kaufvertrag

## Wegleitung zur Überprüfung

Für den rechtsgeschäftlichen Erwerb eines Grundstücks bedarf es in der Regel eines gültigen Kaufvertrags. Das Gesetz schreibt vor, dass der Kaufvertrag über ein Grundstück zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung durch den zuständigen Grundbuchverwalter bedarf.

Diese Wegleitung hilft Ihnen, den Kaufvertrag auf Inhalt und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Weitergehende Unterstützung können Sie bei erfahrenen Immobilientreuhändern, dem zuständigen Grundbuchamt (GBA), Ihrer Kundenberaterin oder Ihrem Kundenberater der St.Galler Kantonalbank oder gegebenenfalls einem Rechtsanwalt anfordern.

## ALLGEMEIN

### Kaufvertrag

Verpflichtungsgeschäft:  
Kaufvertragsabschluss mit öffentlicher Beurkundung.

Verfügungsgeschäft:  
Gegenseitige Erfüllung des Kaufvertrags durch Leistung des Kaufpreises und Übertragung des Eigentums.

Was bedeutet  
«Öffentliche Beurkundung»?

Feststellung des übereinstimmenden gegenseitigen Parteiwillens durch die zuständige Urkundsperson (Kanton SG: Grundbuchverwalter).

- Vertragspartner
- Grundbuchamt (GBA)

## VERTRAGSINHALT

### Vertragsparteien

Verkäufer

Welches sind seine Aufgaben?

Er ist verpflichtet, das Grundeigentum vertragskonform auf den Käufer zu übertragen.

- frühere Bauherren
- Kundenberater/in Bank

Käufer

Welches sind seine Aufgaben?

Er ist verpflichtet, den vereinbarten Kaufpreis zu leisten.

### Eigentumsverhältnis Käufer

Alleineigentum

Was spricht für Alleineigentum?

- Das alleinige Verfügungsrecht des Käufers.
- Hauptsächlich der alleinige Eigenkapitaleinsatz des Käufers.

- Steuerberater
- SGKB-Website: [sgkb.ch/wohneigentum](http://sgkb.ch/wohneigentum)

Miteigentum

Was spricht für Miteigentum (ME)?

Eine Eigenkapitalbeteiligung des Partners oder der Partnerin.

Wie hoch sollen die Anteile sein?

Entsprechend der Kapitalanteile.

Gesamteigentum

Welcher Unterschied besteht zu ME?

- Braucht Ehevertrag auf Güterverbindung oder Variante: Einfache Gesellschaft.
- Im Grundbuch besteht keine quotenmässige Eigentumsaufteilung.

- Rechtsanwalt, Amtsnotariat
- GBA: Erklärung im Kaufvertrag

Erläuterung	Kritische Frage	Antwort, Konsequenz, Massnahmen	Ansprechpartner, Literatur
-------------	-----------------	---------------------------------	----------------------------

## VERTRAGSINHALT

### Kaufobjekt(e)/ Grundstücksart mit genauem Beschrieb aller beteiligter Grundstücke

- Grundstücksnummer(n), Ortsbezeichnungen
- Gebäude und Grundstücksflächen

Amtlicher Verkehrswert

Was bedeutet dieser?

In erster Linie ist dies der Steuerwert.

Haben nachstehende Eintragungen Einfluss auf den Wert des Kaufobjekts?

Wertmindernde Eintragungen in Kaufpreisverhandlungen einbeziehen oder (wo möglich), Löschung bis zur Eigentumsübertragung verlangen.

Das GBA verfügt in all diesen Fällen über den detaillierten Wortlaut der Verträge oder Verfügungen.

Vormerkungen, z. B.

- Kaufsrecht für Dritte. Dauer und Preis sind vorbestimmt.
- Vorkaufsrecht. Dauer und Preis sind eventuell vorbestimmt.

Worin besteht das Recht und wann kann es ausgeübt werden?

Auf grundsätzlich jederzeitigen Erwerb ohne Zustimmung des Eigentümers. Auf Erwerb ohne Zustimmung des Eigentümers jedoch nur beim Wiederverkauf des Kaufobjekts.

Anmerkungen, z. B. Strassen- und Baubeitragspflichten

Wie hoch sind diese?

Gemäss Perimeterverfügung

Bauverwaltung; evtl. GBA

Wo sind sie definiert?

Im Perimeterbeschluss.

Wer trägt die Kosten?

Gemäss Abmachung im Kaufvertrag, wenn nötig ist Sicherstellung zu verlangen.

Reglement der Stockwerkeigentümer

Was bedeutet das?

Nutzungs- und Organisationsreglement der StWE-Gemeinschaft → siehe Wegleitung zur Überprüfung StWE-Reglement.

Erläuterung	Kritische Frage	Antwort, Konsequenz, Massnahmen	Ansprechpartner, Literatur		
<b>VERTRAGSINHALT</b>					
<b>Kaufobjekt(e)/ Grundstücksart mit genauem Beschrieb aller beteiligter Grundstücke</b>	Dienstbarkeiten (Servitute), z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnrecht (Personaldienstbarkeit)</li> <li>▪ Baubeschränkung (Grunddienstbarkeit)</li> </ul>	Was bedeuten «L» und «R»?	«L» sind Lasten, «R» Rechte auf dem Grundstück	GBA verfügt über detaillierten Wortlaut der Verträge.	
		Wie lange dauern diese?	Grunddienstbarkeiten in der Regel auf unbestimmte Zeit, Personaldienstbarkeiten sind meist zeitlich begrenzt (Empfehlung: Für genauen Servitutsinhalt Vertrag beim GBA einsehen).		
		Können Servitute meine Nutzungsabsicht verhindern oder einschränken?	Hängt vom Servitutsinhalt ab; diesen wenn nötig auf Projekt umsetzen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Architekt</li> <li>▪ Baufachmann</li> </ul>	
		Können Servitute ausgelöst werden?	Grundsätzlich nicht möglich. Bei unüberbrückbaren Nutzungsschranken auf Kauf verzichten.		
	Grundpfandrechte <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vertragliche: Immer im Grundbuch eingetragen</li> <li>▪ gesetzliche: Es gibt solche mit und solche ohne Grundbucheintrag</li> </ul>	Sind das Schulden des Käufers?	Zunächst nein, doch haftet das Grundstück für Schuldverpflichtungen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ GBA</li> <li>▪ Immobilitentreuhänder</li> <li>▪ Gläubiger (Bank) zur Abklärung des Schuldbetrages und der Übernahmemöglichkeit</li> <li>▪ Eingetragene Bauhandwerker</li> <li>▪ Gebäudeversicherung; Bauverwaltung; GBA</li> </ul>	
		Wie kann die Grundstückshaftung eliminiert werden?	Durch Rückzahlung durch den Verkäufer oder Schuldübernahme durch den Käufer mit Abrechnung vom Kaufpreis.		
		Welche sind im Grundbuch ersichtlich, welche nicht?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z. B. Bauhandwerkerpfandrecht</li> <li>▪ z. B. Gebäudeversicherungsprämien, Perimeterbeiträge, Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern → vor Eigentumsübertrag Zahlung und Löschung durch Verkäufer, evtl. Sicherheitsleistung verlangen.</li> </ul>		

Erläuterung	Kritische Frage	Antwort, Konsequenz, Massnahmen	Ansprechpartner, Literatur
-------------	-----------------	---------------------------------	----------------------------

## VERTRAGSINHALT

<b>Besonderes zu Kaufobjekten</b>	Sujektiv-dingliches Eigentum oder Miteigentum (mit dem Hauptobjekt verbundenes Eigentum, z. B. an Spielplatz, Garten, Strasse, Anteil an Autoeinstellhalde)	Was bedeutet das?	Solches kann nicht unabhängig vom Hauptobjekt gehandelt werden.	GBA
	Baurecht	Was ist anders als bei einer Parzelle?	Das (Bau-)Land gehört einem Dritten, wofür periodisch Baurechtszins zu bezahlen ist.	
		Wie lange dauert das Baurecht?	Das Baurecht läuft nach Vertrag, spätestens nach 100 Jahren ab.	
		Was geschieht nach Ablauf des Baurechts?	Sofern nicht aufgehoben, muss der Landeigentümer für die auf ihn übergehende Baute eine Heimfallentschädigung bezahlen. Dringend ganzen Wortlaut des Baurechtsvertrags prüfen.	
<b>Kaufpreis</b>	Gegenleistung des Käufers für das Kaufobjekt.	Wie ist dieser zu erbringen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z. B. Anzahlung (meist bei Vertragsabschluss). In der Regel übergibt der Käufer dem Verkäufer auch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen des finanzierenden Instituts für den Restkaufpreis auf den Termin der Eigentumsübertragung.</li> <li>▪ evtl. teilweise (Grundpfand-)Schuldübernahme (bei Übertragung).</li> <li>▪ Banküberweisung für Rest- oder Gesamtkaufpreis bei Übertragung.</li> </ul>	Kundenberater/in Bank

	Erläuterung	Kritische Frage	Antwort, Konsequenz, Massnahmen	Ansprechpartner, Literatur
<b>VERTRAGSINHALT</b>				
<b>Anzahlung</b>	Anzahlung einer bestimmten Summe des Käufers an den Verkäufer.	Kann Anzahlung zurückgefordert werden?	Grundsätzlich ja, wenn keine Eigentumsübertragung stattfindet. Hingegen kann der Verkäufer auf Vertragserfüllung pochen. Sofern Vertragserfüllung nicht erfolgt, kann der Verkäufer Schadenersatz fordern.	Jurist
<b>Reuegeld</b>	Abmachung zwischen Käufer und Verkäufer, dass Anzahlung nicht zurückgefordert werden kann, sofern Käufer vom Vertrag zurücktreten will.	Ist ein Reuegeld immer vorgesehen?	Nein, eine Reuesumme muss explizit im Vertrag erwähnt und vereinbart werden.	
<b>Besitzesantritt</b>	Übernahmeterrin des Kaufobjekts (Effektive Inbesitznahme; zu diesem Zeitpunkt übernimmt der Erwerber Nutzen und Gefahr), sofern im Kaufvertrag keine abweichende Regelung vereinbart ist.	Wie kommt dieser zustande?	Durch Schlüsselübergabe.	
		Was geschieht bei Verzug?	Folgen im Vertrag regeln.	
<b>Eigentumsübertragung</b>	Grundbuchlicher Eigentumsübertrag: Ab diesem Zeitpunkt kann der Käufer rechtlich über das Kaufobjekt verfügen.	Wie kommt dieser zustande?	Durch Grundbuchanmeldung des Verkäufers mit oder nach Erfüllung aller Vertragsbedingungen und -vorbehalte und in der Regel gegen Erbringung des Restkaufpreises.	GBA

## VERTRAGSINHALT

### Weitere Verkäuferleistungen

z. B. bauliche Leistungspflichten, wie Erstellung oder Fertigstellung eines Einfamilienhauses.

Worin können diese bestehen und welche Abmachungen sind notwendig?

Dafür sind präzise vertragliche Abmachungen notwendig:

- Baupläne (mindestens Projekt-, besser bereits Ausführungspläne)
- Nennung des Werkpreisanteils (empfohlen)
- Baubeschrieb samt Umgebung, evtl. durch Preisfixierung für bestimmte Leistungen oder Materialien
- Möglichkeiten und Folgen von Projektänderungswünschen
- Im Kaufpreis enthaltene Nebenleistungen wie Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, EV, Gas, Fernheizung, TV-Anschluss, Bauzinsen, Kosten der Gebäudeaufnahmen durch den Geometer und für Neuschätzung
- Im Kaufpreis nicht enthaltene Leistungen, die vom Käufer zusätzlich zu bezahlen sind
- Gewährleistungspflicht für Mängelfreiheit der Bauleistungen; Festlegung, wer diese gewährt
- Termin der gebrauchsfähigen Fertigstellung (auch bei Besitzeserwerb berücksichtigen)

Baubeiträge (Perimeterbeiträge) an öffentliche Werkleitungen, wie Kanalisation, Strassen, Wasserversorgung usw.

Abklärungen über den Bestand solcher Kosten treffen und Kostenträger im Kaufvertrag abmachen, evtl. Sicherstellung verlangen.

Bauverwaltung, siehe auch bei Anmerkungen

	Erläuterung	Kritische Frage	Antwort, Konsequenz, Massnahmen	Ansprechpartner, Literatur
<b>VERTRAGSINHALT</b>				
<b>Gewährleistungspflicht bei bestehenden Objekten</b>		Was umfasst diese?	Nach Gesetz grundsätzlich 5 Jahre für Gebäudemängel. Sie wird vom Verkäufer in der Regel wegbedungen und besteht dann nur noch für arglistig verschwiegene Mängel.	
<b>Mietverhältnisse</b>	Das Kaufobjekt ist Dritten zur Nutzung zu überlassen	Müssen diese vom Käufer übernommen werden?	Sie gehen nach Gesetz auf den Käufer über.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mietverband (<a href="http://www.mieterverband.ch">www.mieterverband.ch</a>)</li> <li>▪ Hauseigentümerverband (<a href="http://www.hev-schweiz.ch">www.hev-schweiz.ch</a>)</li> </ul>
		Können sie aufgelöst werden?	Nur bei dringendem Eigenbedarf, nach Eigentumserwerb auf den nächst möglichen, gesetzlichen Kündigungsstermin kündbar.	
<b>Ausseramtliche Abrechnung</b>	Über periodische Liegenschaftsabgaben und Heizölvorräte, Serviceverträge usw.	Wer ist dafür verantwortlich?	Verkäufer in Zusammenarbeit mit dem Käufer.	
		Wird diese immer vorgenommen?	Nein, je nach Abmachung im Vertrag.	
<b>Versicherungen</b>	Gebäude- und Privat-Schadenversicherungen	Welche Schäden sind durch sie gedeckt?	Gebäudeversicherung für Brand- und Elementarschäden (am Gebäude); Private für Gebäudehaftpflicht und Wasserschäden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ für Gebäudeversicherung GBA und Gebäudeversicherungsanstalt</li> <li>▪ für Privatversicherungen Versicherungsgesellschaft</li> </ul>
		Müssen diese übernommen werden?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebäudeversicherung obligatorisch (Kt. SG)</li> <li>▪ Privatversicherungen können innert 14 Tagen nach Eigentumsübertrag schriftlich abgelehnt werden.</li> </ul>	



	Erläuterung	Kritische Frage	Antwort, Konsequenz, Massnahmen	Ansprechpartner, Literatur
<b>VERTRAGSINHALT</b>				
<b>Bereinigung von bestehenden Grundpfandrechten</b>	Löschung oder Reduktion von Grundpfandrechten, soweit daran die Schuldpflicht nicht übernommen wird.	Wann hat diese zu erfolgen? Wer veranlasst diese?	Spätestens bei der Eigentumsübertragung Der Verkäufer ist dafür verantwortlich; die Prüfung obliegt dem Käufer.	GBA
<b>Handänderungskosten</b>	Das sind die Handänderungssteuer, die Grundbuchgebühren und (bei Parzellierung) die Vermessungskosten.	Wie hoch sind diese? Wer trägt diese Kosten?	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Handänderungssteuer und die Grundbuchgebühren werden vom Kaufpreis berechnet und sind kantonal unterschiedlich.</li> <li>Vermessungskosten sind vom Aufwand abhängig.</li> </ul> Nach Gesetz der Käufer. In der Praxis werden sie meist geteilt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>GBA</li> <li>Geometer</li> </ul>
<b>Grundstücksgewinnsteuer</b>	Verkäufersteuer für den Gewinn aus dem Grundstücksverkauf.	Tangiert diese den Käufer?	Ja, durch das gesetzliche Pfandrecht haftet das Kaufobjekt, deshalb Sicherstellung der Steuer verlangen.	GBA
<b>Überbindung von obligatorischen Verhältnissen</b>	Eintritt des Käufers in Verpflichtungen des Verkäufers gegenüber Dritten.	Was kann das sein?	z. B. Service-, Verwaltungs- und Hauswartverträge, befristete Vereinbarungen mit Nachbarn usw.	
<b>Überbindung von öffentlichen Auflagen und Verpflichtungen</b>	Eintritt des Käufers in solche.	Worum kann es sich dabei handeln?	z. B. Auflagen zu einer erteilten Baubewilligung, Bewilligung auf Zusehen hin; Mehrwertreverse.	Bauverwaltung

	Erläuterung	Kritische Frage	Antwort, Konsequenz, Massnahmen	Ansprechpartner, Literatur
<b>VERTRAGSINHALT</b>				
<b>Erwerb durch Ausländer</b>	Ausländer können nur unter bestimmten Voraussetzungen Grundeigentum erwerben.	Wer gilt als Ausländer?	Ausländer ohne Niederlassungsbewilligung in der Schweiz oder ausländische Gesellschaften.	GBA
		Gibt es Ausnahmen?	Ja, Bewilligung unter bestimmten Voraussetzungen und evtl. mit Auflagen.	Kantonales Grundbuchinspektorat
<b>Besonderes bei (Bau-)Land</b>	Vorgängige Abklärungen erforderlich über Bauzone, Baureglement (Grenzabstände, Ausnützung usw.) sowie Sondernutzungspläne.	Was sind Sondernutzungspläne und was ist an ihnen speziell?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Überbauungs- und der Gestaltungsplan</li> <li>▪ Die Überbauung muss sich in erster Linie nach ihnen richten, das Baureglement gilt nur noch ergänzend.</li> </ul>	Bauverwaltung
	Vorgängige Abklärung Verdachtsflächenkataster.	Was bedeutet die Aufnahme in dieses Kataster?	Das Grundstück könnte mit Altlasten belastet (kontaminiert) sein, welche vor einer Überbauung untersucht und allenfalls sogar beseitigt werden müssten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bauverwaltung</li> <li>▪ Amt für Umweltschutz nur mit Zustimmung des Eigentümers</li> </ul>
		Wer trägt die Kosten?	Grundsätzlich der Verursacher; doch treffen die Probleme den Eigentümer.	

## VERTRAGSINHALT

### ZUSÄTZLICH BEI STOCKWERK-EIGENTUM (STWE)

Die Begründungsunterlagen samt Beschlüssen der StWE-Gemeinschaft müssen vollständig akzeptiert werden. Der Käufer hat keine selbstständige Änderungsmöglichkeit.

Was gehört zu diesen Begründungsunterlagen?

Folgende Akten konsultieren und Punkten prüfen.

- GBA
- Immobilitentreuhänder

### Aufteilungspläne

Umgrenzung des Sonderrechts, evtl. des Sondernutzungsrechts, der Gemeinschaftsräume und -anlagen. Sie sollten mindestens für das Kaufsstockwerk und seine Nebenräume vorhanden sein; ideal, wenn sie über das gesamte StWE-Gebäude und die Umgebung vorliegen.

Was bedeutet Sonderrecht und Sondernutzungsrecht?

Sonderrecht müssen abgeschlossene Räume mit eigenem Zugang sein. Nur sie werden namentlich im Grundbuch eingetragen. Sondernutzungen (ausschliessliche Benützungsrrechte) können an (grundsätzlich gemeinschaftlichen) Teilen im Reglement begründet werden, z. B. an Auto-Einstell- und Abstellplätzen, Balkonen, Sitzplätzen, Gärten.

- Verkäufer und/oder Verwalter sollte dem Käufer solche aushändigen
- Originale liegen beim GBA
- Reglement, evtl. Verwalter für Baubewilligung
- Bauverwaltung

Was ist bei Abweichungen zwischen Aufteilungs- und Baupläne zu tun?

Abklären, ob Abweichung gravierend und nach Reglement und Baubewilligung zulässig ist. Wenn nötig Plananpassung oder nachträgliche Baubewilligung verlangen.

### StWE-Begründungsakt

Grundbuchamtliches Dokument: Umwandlung des früheren Eigentums in StWE.

Was ist in diesem Dokument besonders wichtig?

- Die Umschreibung des Sonderrechts
- Die Wertquoten
- Ein allfälliges Vorkaufsrecht und Einsprucherecht der Stockwerkeigentümer

GBA

Erläuterung	Kritische Frage	Antwort, Konsequenz, Massnahmen	Ansprechpartner, Literatur	
<b>VERTRAGSINHALT</b>				
<b>Reglement der Stockwerkeigentümer</b>	Nutzungs- und Organisationspapier. Es ist fakultativ, aber sehr nützlich, für Sondernutzungen sogar notwendig.	Was ist in diesem dokument wichtig?	Siehe Checkliste «Wegleitung zur Überprüfung des Stockwerkeigentümerreglements»	GBA für Ursprungsfassung. Nachträgliche Änderungen können beim Verwalter abgefragt werden.
<b>Wertquoten (WQ) der Stockwerke</b>	Berechnung der Wertanteile für die Stockwerke. Dieses Dokument ist nicht vorgeschrieben und meist im Grundbuch nicht hinterlegt.	Sind die Wertquoten nachvollziehbar?  Was ist ihre Bedeutung?	Plausibilität kann durch Stockwerkvergleich im Begründungsakt beurteilt werden.  Die vollständige Ermittlung aller WQ ergibt sich aus der WQ-Berechnung. Sie dienen vor allem als gesetzlicher Verteilschlüssel für die gemeinschaftlichen Grundstückskosten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkäufer</li> <li>▪ Verwalter</li> <li>▪ Immobilienrehänder</li> </ul>
<b>ZUSÄTZLICH BEI (SELBSTSTÄNDIGEM) MITEIGENTUM (ME)</b>	Die Begründungsunterlagen samt Beschlüssen der ME-Gemeinschaft müssen vollständig akzeptiert werden. Der Käufer hat keine selbstständige Änderungsmöglichkeit.	Was gehört zu diesen Begründungsunterlagen?	Folgende Akten konsultieren und Punkte prüfen.	
<b>ME-Begründungsakt</b>	Grundbuchamtliches Dokument: Umwandlung des früheren Eigentums in ME.	Was ist in diesem Dokument besonders wichtig?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Miteigentumsanteile (Quoten)</li> <li>▪ Ein allfälliges Vorkaufsrecht der Miteigentümer</li> </ul>	GBA
<b>Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO)</b>	Nutzungs- und Organisationspapier (analog Reglement der StWE).	Was ist in diesem Dokument wichtig?	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Umschreibung des Sondernutzungsrechts (ausschliesslich Benützungsrechts)</li> <li>▪ Siehe auch «Wegleitung zur Überprüfung des Stockwerkeigentümerreglements».</li> </ul>	GBA für Ursprungsfassung. Nachträgliche Änderungen können beim Verwalter abgefragt werden.

Erläuterung

Kritische Frage

Antwort, Konsequenz, Massnahmen

Ansprechpartner, Literatur

## VERTRAGSINHALT

### ZUSÄTZLICHE BESTIMMUNGEN

#### Übernahme der Begründungs- unterlagen

Übernahmeerklärung des Käufers

Wird in der Regel vom GBA selbst verfasst.

#### Gerichtsstand- klausel und Verwaltungs- vertrag

Anerkennung durch den Käufer

Wird in der Regel vom GBA selbst verfasst.

#### Hausordnung

Einsichtnahme. Meist keine separate  
Vertragsbestimmung.

#### Pfandentlassung

Abmachung, dass bis zur Eigentumsüber-  
tragung alle Grundpfandrechte auf dem  
Stammgrundstück gelöscht sein müssen.

Wer haftet für Pfandrechte  
auf dem Stammgrundstück?

Grundsätzlich das Stammgrundstück.  
Im Verwertungsfall können die Stockwerkeigen-  
tümer den Untergang des StWE praktisch nur durch  
Tilgung der Grundpfandschuld verhindern.

#### Erneuerungsfonds (EF)

Verkäufererklärung oder Nachweis über  
Höhe (vorhandenes Kapital) und Jahresraten  
in den EF.

Kann der Fondsanteil vom  
Verkäufer zurückverlangt  
werden?

Nein. Der Anteil kann aber auf den Kaufpreis  
Einfluss haben.

StWE-Verwalter

Wozu dient der Fonds?

Massgebend ist das Reglement; generell für  
Erneuerungen/Sanierungen im Gemeinschafts-  
bereich.

Erläuterung	Kritische Frage	Antwort, Konsequenz, Massnahmen	Ansprechpartner, Literatur
-------------	-----------------	---------------------------------	----------------------------

**VERTRAGSINHALT**

<b>Beschlüsse/Protokolle der StWE-Versammlungen</b>	Bekanntgabe von Beschlüssen mit nachhaltiger Wirkung für Nachfolger oder Erklärung, dass keine solche erfolgt sind.	Was können solche enthalten?	Z. B. Reglementsänderungen, die im GB nicht nachgetragen sind oder Änderung der Kostenverteilung.	StWE-Verwalter
<b>Gemeinschaftskostenrechnung</b>	Keine Vertragsbestimmung.	Was sagt sie aus?	Mindestens letzte Abrechnung über Heiz- und andere Gemeinschaftskosten, Vermögensausweis (Erneuerungsfonds) und Beitragsrückstände sollten einem Käufer vorgelegt werden.	StWE-Verwalter