

## Infoblatt

# Gestaffelter Kauf

Wenn Ihnen der Verkäufer einen gestaffelten Verkauf vorschlägt, bedeutet dies, dass zwar am Tag X der Kaufvertrag aufgesetzt und unter Aufsicht des Notars unterschrieben wird. Im Vertrag ist aber ein späteres Kaufdatum festgelegt, und der Eintrag ins Grundbuch sowie die Bezahlung folgen erst kurz vor diesem Datum. Erst dann werden Sie auch rechtlich Eigentümer oder Eigentümerin der Liegenschaft.

Von einer solchen gestaffelten Abwicklung profitieren beide Seiten: Sie als Käufer oder Käuferin haben einen notariell beglaubigten Kaufvertrag in der Hand, und der Verkäufer kann dank des bereits unterschriebenen Vertrags beispielsweise eine neue Hypothek für den Kauf einer anderen Liegenschaft beantragen.

Wichtig ist aber, dass der Kaufvertrag eine Klausel enthält, die den Verkäufer zur Zahlung eines Schadenersatzes verpflichtet, wenn er die Liegenschaft nicht rechtzeitig 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 Abschluss des Vertrags, also mit der Unterschrift beim Notar, auf den Käufer über. Das heisst: Sollte in der Zeit bis zur Übernahme der Liegenschaft etwas kaputtgehen, tragen Sie den Schaden selber. Deshalb empfiehlt es sich, bei einem gestaffelten Kauf im Kaufvertrag festzuhalten, dass der Übergang von Nutzen und Gefahr erst mit Besitzesantritt, also mit der Übernahme der Immobilie, stattfindet. Übersteigt die Zeitspanne bis zur Übernahme ein halbes Jahr, kann es sinnvoll sein, den Zustand der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Kaufs gemeinsam mit dem Verkäufer zu protokollieren. So beugen Sie Diskussionen bei der späteren Übergabe vor.



Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

## Beobachter EDITION

### Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Der Weg zum Eigenheim», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

### Beobachter-Rechtsratgeber

Noch Fragen? Erkunden Sie den Rechtsratgeber des Beobachters. Hier finden Sie über 4'000 verständliche Beratungsinhalte wie Erklärartikel, Merkblätter, Checklisten und Vorlagen zu Lebens-, Geld- und Rechtsthemen. [www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber](http://www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber)