

---

# **Merkblatt Kauf Liegenschaft Kanton Bern**

**Gültig ab: 1. Januar 2025**

In diesem Merkblatt verwendete Personen-, Funktions- und Berufsbezeichnungen sind – falls nicht ausdrücklich anders festgehalten – jeweils für Personen männlichen und weiblichen Geschlechts sowie für Personen ausserhalb des binären Geschlechtermodells anwendbar.

Sie haben sich für die **Finanzierung** Ihres **neuen Eigenheims** für eine Hypothek bei der BLVK entschieden. Dies sind nun die nächsten Schritte:

Für die Erstellung der Kreditverträge brauchen wir vorgängig die Kontonummer des Zinsbelastungskontos (Finanzierungs- oder Transaktionskonto [Privatkonto, Kontokorrent] bei der BEKB).

- Besuchen Sie eine Niederlassung der BEKB, um ein entsprechendes Konto zu eröffnen. Das Konto muss jeweils auf alle Kreditnehmenden lauten. Nachdem Sie die Kontonummer erhalten haben, teilen Sie uns diese bitte mit.

Ebenfalls benötigen wir einen Entwurf des Kaufvertrags. Als Käuferin oder Käufer haben Sie das Recht, die Notarin oder den Notar zu wählen, da Sie auch die Notariatskosten tragen müssen.

- Teilen Sie der Verkäuferin oder dem Verkäufer mit, über welche Notarin oder welchen Notar Sie den Kaufvertrag beurkunden wollen. Die Verkäuferin oder der Verkäufer beauftragt die Notarin oder den Notar, einen Kaufvertrag zu erstellen. Sobald der Entwurf vorliegt, senden Sie uns eine Kopie zu.

Auf der Liegenschaft hat es in der Regel bereits vorhandene Schuldbriefe. Sie können diese übernehmen. Der Gesamtbetrag der Schuldbriefe muss mindestens so hoch wie die von Ihnen gewünschte Hypothek sein. Reichen die bestehenden Schuldbriefe nicht aus, so müssen diese ebenfalls von der Notarin oder dem Notar erweitert werden. Mittels Grundpfandvertrag wird die Errichtung neuer Schuldbriefe in die Wege geleitet. Es gibt die Möglichkeit, die bestehenden Schuldbriefe – oftmals Papierschuldbriefe – zu löschen und einen neuen Registerschuldbrief zu erstellen. Oder Sie errichten zu den bestehenden Schuldbriefen einen zusätzlichen Registerschuldbrief.

- Machen Sie sich Gedanken, wie hoch Sie die Schuldbriefe ansetzen wollen. Da die Kosten der Errichtung der Schuldbriefe nicht vom Betrag der Schuldbriefhöhe abhängig sind, macht es oftmals Sinn eine gewisse Reserve einzuplanen und die Schuldbriefe etwas höher auszustellen. Sobald Sie mit der Notarin oder dem Notar vereinbart haben, was bezüglich der Schuldbriefe passieren soll, teilen Sie uns dies bitte mit. Die künftige Schuldbriefesituation wird in den Kreditverträgen aufgeführt, deshalb benötigen wir diese Informationen für die Erstellung der Kreditverträge.

Wir überweisen die Kaufpreiszahlung. Das Geld stammt von den von Ihnen eingebrachten Eigenmitteln sowie von der Hypothek. Die Zahlung erfolgt über das Finanzierungskonto. Somit müssen bis zum Tag der Kaufpreiszahlung sämtliche Eigenmittel auf dem Konto eingegangen sein.

- Veranlassen Sie, dass sämtliche Eigenmittel auf das Finanzierungskonto überwiesen werden. Sollten Sie bereits eine Anzahlung geleistet haben, benötigen wir davon einen Nachweis, sofern die Anzahlung nicht im Kaufvertrag quittiert wurde.

Für die Überweisung der Kaufpreiszahlung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Kreditverträge wurden unterzeichnet retourniert.
- Der Kaufvertrag wurde unterzeichnet. Wir benötigen eine Kopie des beurkundeten Kaufvertrags.
- Die Eigenmittel sind auf dem Finanzierungskonto vorhanden.
- Wir benötigen von der Notarin oder dem Notar eine Einlieferungsbestätigung oder eine Beurkundungs- und Anmeldebestätigung für die neu zu errichtenden Schuldbriefe.

Die Notarin oder der Notar kann Jürg Berger, Fachspezialist Hypotheken, die Unterlagen direkt zukommen lassen. Seine Koordinaten:  
Tel.: 031 930 83 74, E-Mail: [juerg.berger@blvk.ch](mailto:juerg.berger@blvk.ch)

## Weiter zu beachten

### Eigenmittel aus der 2. und 3. Säule

Sie beabsichtigen, für den Kauf Gelder aus der 2. und/oder 3. Säule einzusetzen: Bitte beachten Sie, dass es hierfür bestimmte Fristen gibt, die einzuhalten sind. Zudem müssen Sie entsprechende Formulare ausfüllen und die Pensionskasse oder die 3. Säule-Stiftung verlangt von Ihnen diverse Dokumente.

- Gehen Sie dieses Thema zeitnah an. Bestellen Sie die entsprechenden Formulare und reichen Sie den Antrag frühzeitig ein.

Haben Sie noch Fragen rund um Ihre Hypothek bei der BLVK? Die **«FAQ Hypotheken»** helfen Ihnen vielleicht weiter.

Weitere Informationen zu rund um das Thema Hypotheken finden Sie auf unserer Webseite.