

Zentrale Punkte beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan

Der Drang zum Eigenheim geht derzeit ungebrochen weiter, zumindest in den Ballungszentren und deren Agglomerationen. Die günstigen Zinsen tragen dazu bei, dass die Nachfrage von potentiellen Käufern nach Eigentumswohnungen nach wie vor grösser ist als das Angebot an neuen Wohnungen auf dem Markt. Aus rechtlicher Sicht bietet der Kauf von Stockwerkeigentum eine Vielzahl von möglichen Problemen, denen man sich als Käufer vor Vertragsunterzeichnung bewusst sein sollte.

Beim Kauf von Stockwerkeigentum vor Errichtung der Liegenschaft (sogenannter «Kauf ab Plan») empfiehlt es sich für einen Käufer grundsätzlich, den folgenden fünf Elementen zentrale Beachtung zu schenken: 1. seinen Vertragspartnern (Ersteller/Verkäufer), 2. der vertraglichen Beschreibung und Darstellung der künftigen Wohnung, 3. den Änderungsmöglichkeiten an der Wohnung gemäss seinen Wünschen, 4. der Haftung des Erstellers/ Verkäufers für allfällige Baumängel und 5. der Zahlung des Kaufpreises.

Vertragspartner

Beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan ist entscheidend, mit welchem Vertragspartner der Vertrag abgeschlossen wird. Der Käufer kann im Kaufvertrag mit zwei Vertragspartnern, nämlich einem Verkäufer des Landanteils einerseits und einem Ersteller der Stockwerkeinheit andererseits konfrontiert sein. Der Verkäufer kann aber auch diese beiden Rollen in sich vereinigen, so dass es bei einer Vertragspartei des Käufers bleibt. Der Verkäufer wiederum zieht für die Erstellung der Stockwerkeinheiten selber Planer (Architekten und Fachplaner) sowie ausführende Unternehmer bei. Vom Verkäufer und diesen weiteren am Bau Beteiligten hängen massgeblich die Bauqualität sowie die Einhaltung von Zeitvorgaben und Kosten der zu erstellenden Überbauung ab. Die Erfahrung und Zuverlässigkeit des Erstellers / Verkäufers bzw. der beigezogenen Planer und Unternehmer sind daher für das Gelingen des Bauprojekts zentral. Dem Käufer ist daher zu empfehlen, sich die am Bau beteiligten

Parteien offenlegen zu lassen und über diese vorgängig Referenzen einzuholen. Neben den Referenzen ist die Prüfung der Bonität des Erstellers unerlässlich.

Beschreibung und Darstellung der Wohnung

Da die Wohnung beim Kauf ab Plan noch nicht existiert und demnach auch nicht besichtigt werden kann, ist für den Käufer zudem zentral, vor Vertragsabschluss die bestehende Planung der Wohnung, insbesondere den Baubeschrieb und die Pläne, zu prüfen bzw. durch eine Fachperson (Architekt, Bauherrenberater) prüfen zu lassen. Wesentlich ist, dass sämtliche Bauteile und Eigenschaften der künftigen Wohnung vertraglich genau beschrieben und definiert sind, so dass der Käufer weiss, was er letztlich für sein Geld bekommt.

Änderungsmöglichkeiten an der Wohnung

Von Bedeutung ist ferner das im Kaufvertrag zu vereinbarende Änderungsregime für spezielle Wünsche des Käufers in Bezug auf den konkreten Ausbau seiner Wohnung (z.B. eine von der Planung abweichende Raumaufteilung). Wichtig ist die Regelung, welche Änderungen der Käufer bis zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Kostenfolgen (Minder- und Mehrkosten sowie Honorare des Erstellers für die Planung) verlangen kann. Auch bedürfen die im Kaufpreis jeweils enthaltenen Budgetpositionen für den Ausbau von Küche und Bädern sowie für die Boden- und Wandbeläge spezieller Beachtung. Der jeweils unter diesen Budgetpositionen angebotene Standard reicht vielen Käufern nicht aus, was zusammen mit den Änderungswünschen schnell zu substanziellen Mehrkosten für den Erwerb der Wohnung führen kann.

Haftung für allfällige Baumängel

Von grosser Bedeutung ist sodann die Haftung des Verkäufers / Erstellers für Baumängel. Oft (was durchaus zu empfehlen ist) wird im Kaufvertrag für die Abnahme der Wohnung und die Mängelhaftung des Verkäufers bzw. des Erstellers die Anwendbarkeit der Norm SIA 118 vereinbart, wobei gleichzeitig die kaufrechtliche Gewährleistung für Sachmängel ausgeschlossen wird. Heikel ist es für den Käufer, wenn ihm vom Verkäufer / Ersteller die diesem zustehenden Mängelrechte gegenüber den am Bau beteiligten Planern und Unternehmern sofort mit Übergabe der Wohnung abgetreten werden. In diesem Fall muss sich der Käufer bzw. die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer dann selber um die Mängelbeseitigung durch die diversen Unternehmer kümmern, während der Verkäufer sich so seiner Verantwortung für die Lieferung einer mängelfreien Wohnung entledigt.

Zahlung des Kaufpreises

Schliesslich ist der Zeitpunkt der Bezahlung des Kaufpreises für den Käufer ein wichtiges Instrument, sein Risiko während der Erstellung der Wohnbauten etwas zu minimieren. Leistet der Käufer bei Vertragsabschluss (Beurkundung) nur eine Anzahlung und ist der grössere Restpreis erst bei Übergabe der Wohnung zu bezahlen, besteht für den Käufer das Recht, die Übernahme der Wohnung und damit die Restzahlung solange zu verweigern, bis das Objekt in der geschuldeten «schlüsselfertigen» Form tatsächlich erstellt wurde. Soll im Kaufvertrag die Leistung von Teilzahlungen des Käufers während der ganzen Bauzeit vereinbart werden, ist darauf zu achten, dass sich diese Zahlungen des Käufers nach einem im Voraus definierten

Baufortschritt richten und nur dann zu leisten sind, wenn diese Bauleistung auch tatsächlich erbracht wurde.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es sich beim Erwerb von Stockwerkeigentum lohnt, rechtzeitig vor Unterzeichnung eines Kaufvertrages unabhängige rechtliche und bauliche Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

Das Immobilien-Team von Wenger & Vieli berät und unterstützt mit grosser Erfahrung Klienten in allen Belangen des Bau- und Immobilienrechts und bei allen Immobilientransaktionen.

Kontakt

Rechtsanwalt Dr. Roman Heiz

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Partner
www.linkedin.com/in/roman-heiz

Rechtsanwältin lic. iur. Nadine Zanetti

Senior Associate
www.linkedin.com/in/nadine-zanetti-81b92414

www.wengervieli.ch

linkedin.com/company/wenger-&-vieli-ag