

# Kauf Wohneigentum ab Plan – 11 goldene Regeln

Über 10 000 neu erstellte Wohnungen werden jedes Jahr verkauft. Stimmen der Standort und der Preis sind gute Wohnungen schnell vom Markt. Oftmals erfolgen Reservation und Anzahlungen bereits vor dem Spatenstich und dem Beginn der Arbeiten.

Die Wohnungen werden somit ab Plan verkauft. Grundlage bilden täuschend echte Animationen und nicht selten zu wenig klare Bau- und Leistungsbeschreibungen sowie einseitige Verträge.

Die meisten Käufer sind sich der Tragweite und der möglichen Risiken des Geschäftes zu wenig bewusst. Auch ist den meisten zukünftigen Bauherren nicht klar, dass sie nicht nur eine Wohnung, sondern einen Anteil an einem Gebäude kaufen und damit Teil einer zukünftigen Gemeinschaft werden.

Die nachfolgende Checkliste soll daher auf die wichtigsten Punkte aufmerksam machen.

## 1. Vertragspartner

- **Verkäufer/Unternehmer** – Ist er vertrauenswürdig? Wie lange besteht die Firma?
- **Referenzen** – Persönliche Referenzen einholen vom Verkäufer/Unternehmer. Welche Erfahrungen haben Kunden gemacht, die die bereits mit dieser Firma gebaut haben? Die besten Verträge nützen wenig, wenn sie mit den falschen Firmen abgeschlossen werden.
- **Grundeigentümer** – Ist der Verkäufer Grundeigentümer? Das Grundbuch gibt darüber Auskunft.
- **Betriebsauszug** – Kann online auf der Website des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement EJPD für Fr. 17.– angefordert werden.
- **Handelregisterauszug** – Gibt Aufschluss über den Tätigkeitsbereich der Firma und die daran beteiligten Personen. Online unter [www.zefix.ch](http://www.zefix.ch)
- **Baubewilligung** – Liegt überhaupt eine rechtsgültige Baubewilligung für das Bauprojekt vor?

## 2. Reservation

- **Reservationsvertrag** – Wird der Reservationsvertrag beurkundet, da er ansonsten rechtlich gesehen wenig wert ist. Ist eine Reservationsgebühr notwendig?
- **Sicherstellung** – Wie wird die Anzahlung bis zum Abschluss der Bauverträge sichergestellt?
- **Rücktritt** – Wie erfolgt ein Rücktritt? In welcher Höhe erfolgt die Rückzahlung der Reservationsgebühr, sollten sich die Vertragsparteien über die Bauverträge nicht einigen können?
- **Zeitdruck** – Lassen sie sich bei einem Geschäft von dieser Tragweite nicht unter Druck setzen.

### 3. Kauf- oder Werkvertrag

- **Vertragsform** – Wird ein Kauf-Werkvertrag abgeschlossen oder werden ein Kaufvertrag und ein Werkvertrag abgeschlossen? Ein Jurist oder ein Bauberater kann sie auf die unterschiedlichen Konsequenzen aufmerksam machen.
- **Vertragsinhalt** – Es gibt keine Standardverträge, welche allgemein verwendet werden. Daher muss jeder Vertrag individuell überprüft werden. Sind alle notwendigen Beilagen wie Beschriebe, Pläne, usw. auch Vertragsbestandteil?
- **SIA 118** – Wurde die SIA 118 als Vertragsgrundlage bzw. AVB vereinbart? Diese gibt dem Bauherren weitergehende Rechte (insbesondere in Bezug auf Mängelrügen) als dies das Gesetz vorsieht.
- **Notariat** – Auch wenn der gesamte Vertrag vom Notariat erstellt wurde, ist dies keine Garantie, dass der Vertrag für beide Parteien ausgewogen ist und die möglichen Risiken anteilmässig verteilt wurden.
- **Baugrundrisiko** – Wer übernimmt das Baugrundrisiko für nicht erkennbare Zusatzkosten durch Entsorgung von Altlasten, Felsabbau, Wasserhaltung oder einer zusätzlichen Baugrubensicherung?

### 4. Baubeschrieb

- **Vollständigkeit** – Sind alle Bauteile in der Wohnung klar beschrieben, damit der Baubeschrieb keine Wundertüte darstellt? Die Formulierungen «übliche Ausführungen» stellen dabei keine messbare Vorgabe dar, ebenso wenig wie die Formulierung «der Mingie Standard wird angestrebt».
- **Budgetbeträge klar bestimmt** – Ist z.B. klar bestimmt welches Parkettmaterial Sie für den Budgetbetrag pro m<sup>2</sup> inklusive allen Nebenleistungen bekommen?
- **Allgemeine Teile der Liegenschaft** – Sind die Dach- und die Fassadenkonstruktion klar bestimmt? Sind Angaben über die Ausführung des Treppenhauses und die Gestaltung der Umgebung vorhanden?
- **Energiecontracting** – Sind im Baubeschrieb allenfalls für die Energielieferung Contractingverträge vereinbart? Wurden solche dem Käufer klar kommuniziert und rechtsverbindlich übertragen? Sind dem Käufer die daraus entstehenden Kosten und Rechtsfolgen für die Laufzeit des Contractingvertrags (normalerweise 15–25 Jahre) bekannt?

### 5. Änderungen und Mehrkosten

- **Änderungen** – Welche Änderungen können bis wann von jeder Kaufpartei bis wann vorgenommen werden.
- **Mehrkosten** – Wie erfolgt die Mehrkostenberechnung unter der Berücksichtigung von Planerhonoraren, Generalunternehmerzuschlägen und allgemeinen Nebenkosten?

### 6. Planprüfungen und Bemusterungen

- **Bemusterungen** – Sind Bemusterungen von wichtigen Bauteilen (z.B. Plättli, Küchen, Bodenbeläge usw.) mit den entsprechenden Lieferanten vorgesehen?
- **Planprüfungen und Teilabnahmen** – Sind Teilabnahmen (z.B. für Einlagen Elektro, Sanitär usw.) und Planprüfungen des Käufers im Terminprogramm bzw. Kaufvertrag vorgesehen?

## 7. Zahlungsplan

- **Teilzahlungen** – Entsprechen diese in etwa dem ausgeführten Arbeiten auf der Baustelle? Oder ist eine starke Vorfinanzierung vorgesehen, die noch grösseren Risiken für den Käufer darstellen, infolge des fehlenden Gegenwertes auf der Baustelle?
- **Sicherheitsleistungen** – Leistet der Ersteller Sicherheiten für die Teilzahlungen in Form einer Erfüllungsgarantie oder dem Beizug eines Bautreuhänders, der den Zahlungsfluss unabhängig überwacht?

## 8. Garantieleistungen - Garantieabtretungen

- **Baunormen** – Welche Normen gelangen in den Verträgen zuerst zur Anwendung (sogenannte Rangfolge)? Das Obligationenrecht oder die Norm SIA 118 «Allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten»? Dies kann einen wesentlichen Unterschied im Umgang mit Baumängeln und Garantieansprüchen bedeuten.
- **Garantieleistungen abgetreten** – Werden die Garantieansprüche vom Ersteller an die einzelnen Unternehmer abgetreten (sogenannte Zession)? Dies macht es im Einzelfall sehr schwer Garantieansprüche durchzusetzen, da dafür die notwendigen Unterlagen und Dokumente dem Käufer nicht zur Verfügung stehen. Oftmals ist diese Zession zwischen Besteller und Unternehmer auch nicht vereinbart (Frage der Rechtsgültigkeit?).

## 9. Grundstückgewinnsteuer

- **Verkäufersteuer** – Wird für den Gewinn aus dem Grundstücksverkauf erhoben.
- **Gesetzliches Pfandrecht** – Tangiert den Käufer, da das Kauobjekt dafür haftet.
- **Sicherstellung** – Unbedingt eine Sicherstellung der Steuer verlangen oder diese Steuer im voraus berechnen lassen (durch die Gemeinde) und direkt vom Käufer an die Gemeinde überweisen.

## 10. Stockwerkeigentümergeinschaft

- **Sonderrecht** – Nur die Wohnung befindet sich im alleinigen Besitze des zukünftigen Käufers. Der Anteil am gesamten Eigentum beträgt dabei aber weniger als 50 Prozent.
- **Miteigentum** – Der grössere Anteil des Eigentums umfasst das Dach, die Fassade, das Treppenhaus, die Heizung, die Tiefgarage usw. Davon gehört jedem Eigentümer nur der ihm zugeteilten Anteil und er kann nicht alleine darüber bestimmen. Ebenso muss dies bei der Ausführung und der Abnahme ebenso sorgfältig geprüft werden wie die Wohnung.
- **Stockwerkeigentümerreglement** – Regelt den gemeinschaftlichen Umgang mit der Liegenschaft auch bezüglich Unterhalt und Erneuerung. Muss ebenfalls auf die Plausibilität hin geprüft werden.
- **Verwaltungsvertrag** – Besteht die vertragliche Bindung einen Verwaltungsvertrag für die ersten Jahre zu übernehmen? Wie lange ist die minimale Laufdauer? Was sind die Kosten? Welche Befugnisse hat die Verwaltung? Wer nimmt gegenüber dem Verkäufer die Leistungen der nicht im Sonderrecht befindlichen Liegenschaftenteile im Auftrag der Stockwerkeigentümergeinschaft ab (z.B. Einstellhalle, Technikräume, Dächer, Treppenhäuser, Umgebungsanlagen usw.)

## 11. Bauabnahme

- **Zeitpunkt** – Erfolgt die Prüfung und die Abnahme der Wohnung vor der Eigentumsübertragung? Zuerst prüfen und dann zahlen bewährt sich auch beim Kauf einer Immobilie.
- **Allgemeine Teile der Liegenschaft** – Wer übernimmt diese? Die Eigentümer oder Vertreter davon müssen an der Abnahme beteiligt sein. Die Verwaltung hat dazu in den allermeisten Fällen keine Befugnisse.
- **Bauhandwerkerpfandrecht** – Wurde eine Sicherstellung für die Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten vereinbart (insbesondere bei Zahlung des vollständigen Kaufpreises bei Schlüsselübergabe)?