

Kauf Wohneigentum ab Plan – 10 goldene Regeln

Über 10'000 neu erstellte Wohnungen werden jedes Jahr verkauft. Stimmen der Standort und der Preis sind gute Wohnungen schnell verkauft. 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 Visualisierungen und nicht selten zu wenig klare Bau- und Leistungsbeschrieben sowie einseitige, verkäuferfreundliche Verträge.

Die meisten Käufer sind sich der Tragweite und der möglichen Risiken des Geschäftes zu wenig bewusst. Auch ist den meisten Käufern nicht klar, dass sie nicht nur eine Wohnung, sondern einen Anteil an einem Gebäude kaufen (und Teil einer zukünftigen Stockwerkeigentümergeinschaft (STEG) 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 bzw. Ersteller auch Grundeigentümer? Das Grundbuch gibt darüber Auskunft.
- **Betreibungsauszug** – Können online auf der Website des Eidgenössisches 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
- **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 sie 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 reiner Kaufvertrag (Land/Gebäude) abgeschlossen oder werden ein Kaufvertrag (für das Land) und ein Werkvertrag (für das Gebäude) abgeschlossen? Ein Bauherrenberater (oder allenfalls Jurist) 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, etc. auch Vertragsbestandteil?
- **SIA 118** – Wurde die SIA 118 als Vertragsgrundlage bzw. AVB vereinbart? Diese gibt dem Käufer weitergehende Rechte (insbesondere in Bezug auf Mängelrügen) als dies das Gesetz vorsieht.
- **Notariat / Grundbuchamt** – Auch wenn der gesamte Vertrag vom Notariat/Grundbuchamt 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, Kontaminationen oder einer zusätzlichen Baugrubensicherung?

4 - Baubeschrieb

- **Vollständigkeit** – Sind alle Bauteile in der Wohnung klar beschrieben, damit der Baubeschrieb klar messbare Ziele/Anforderungen vorgibt? Die Formulierungen «übliche Ausführungen» stellen dabei keine messbare Vorgabe dar, ebenso wenig wie die Formulierung «der Minergie Standard wird angestrebt».
- **Budgetbeträge klar bestimmt** – Ist z.B. klar bestimmt welches Parkettmaterial Sie für den Budgetbetrag pro m² inklusive allen Nebenleistungen bekommen (Preise inkl. oder exkl. MwSt. bzw. mit/ohne Zuschläge / wer ist der Lieferant / wie werden allfällige Rabatte/Skonti weitergegeben)?
- **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? Wie ist der Standard bzw. die Ausführung in Bezug auf die Gebäudetechnik (Heizung, Kühlung, kontrollierte Wohnungslüftung, Elektroverkabelung, «Smart Home», etc.) definiert?
- **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, Gebühren, Steuern und allgemeinen Nebenkosten?

6 – Planprüfungen und Bemusterungen

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

6 - 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?

7 - 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 abtreten** – 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?)

8 - Grundstückgewinnsteuer

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

9 - Stockwerkeigentümergeinschaft:

- **Sonderrecht** – Nur die Wohnung befindet sich im alleinigen Besitze des zukünftigen Käufers. Der Anteil am gesamten Eigentum beträgt dabei aber weniger als 50%.
- **Miteigentum** – Der grössere Anteil des Eigentums umfasst das Dach, die Fassade, das Treppenhaus, die Heizung, die Tiefgarage, etc. 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, etc.)
- **Nebenkosten** – Wie ist die Kostentragung der Nebenkosten. Sind diese nach Wertquoten, Anzahl Wohnungen oder Anzahl Parkplätzen (je Kostenarten) aufgegliedert.

10 - 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 (erfolgt eine Vorabnahme)? Die Eigentümer oder Vertreter 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)?

Kammer Unabhängiger Bauherrenberater

Tel : +41 44 500 40 92

Web: <https://www.kub.ch>

Mail: info@kub.ch

Version 1.2 / 04.07.2018