

# Risiken beim Immobilienkauf: Eigentumswohnung «ab Plan»

**Autoren: LawMedia Redaktion**

Bei neuen Immobilien wird ein Verkauf vor der eigentlichen Fertigstellung des Gebäudes zunehmend zur Regel. Um das finanzielle Risiko zu minimieren und die Finanzierung sicherzustellen, werden immer mehr Immobilien «ab Plan» zum Verkauf angeboten.

Bauprojekte werden zwar sehr detailliert geplant, mit dem Bau begonnen wird jedoch erst, wenn genügend Kaufinteressenten gefunden sind. Insbesondere bei Eigentumswohnungen (Stockwerkeigentum) ist dies häufig der Fall.

Für den Käufer besteht bei einem Kauf ab Plan der Vorteil, dass er den Innenausbau stärker mitbestimmen kann. Andererseits birgt ein Kauf ab Plan auch diverse Risiken, beispielsweise in Bezug auf die Qualität der Immobilie, die Preissicherheit oder den Bezugstermin. Dabei liegt es am Käufer, sich vertraglich möglichst gut abzusichern.

Folgende Punkte sollten beim Kauf eines noch nicht realisierten Objekts daher unbedingt beachtet werden:

## 1. Pläne und Baubeschrieb

Beim Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ab Plan besteht keine Möglichkeit, das Objekt zu besichtigen. Bei der Beurteilung der Qualität einer noch nicht realisierten Immobilie ist der Käufer allein auf Pläne und Baubeschrieb angewiesen; grafische Visualisierungen oder auch bereits realisierte Musterwohnungen sind dagegen nicht bindend.

Beim Kauf ab Plan liegt es am Käufer, bis ins kleinste Detail abzuklären,

was er für den veranschlagten Preis bekommt. Was genau ist inklusive, wo könnte ein Aufpreis dazu kommen? Dazu muss der Baubeschrieb ins Detail gehen, so z.B. bei den Geräten für Küche oder Waschküche möglichst auch die Marke und den Typ bzw. die Ausführung nennen. Es ist empfehlenswert, den Baubeschrieb und die vorgesehenen Budgetpositionen für Bad, Küche, Bodenbeläge, Fussbodenheizung etc. von einem Experten prüfen zu lassen, da Budgetpositionen teilweise unrealistisch tief angesetzt werden.

Der Baubeschrieb sollte möglichst detailliert und unbedingt Bestandteil des Vertrags sein. Nur so kann der Kunde später zweifelsfrei belegen, ob die Immobilie dem von ihm bestellten Produkt entspricht oder nicht.

## 2. Kaufvertrag und Werkvertrag

Grundsätzlich sollte bei einem Kauf ab Plan zusätzlich zum Kaufvertrag auch ein Werkvertrag abgeschlossen werden. Dieser kann entweder in den Kaufvertrag integriert oder separat vereinbart werden.

Mit einem Werkvertrag kann ein Käufer nicht nur die bestellte Immobilie, sondern auch die Erstellung des Gebäudes an sich einfordern. Wird für eine noch nicht erstellte Immobilie nur ein Kaufvertrag ohne Herstellungspflicht, d.h. ohne Werkvertrag abgeschlossen, kann die Errichtung des Objekts nicht eingeklagt werden; der Verkäufer haftet dann nur für den entstandenen Schaden. Kauf- und Werkvertrag sollten zudem klar regeln, welche Folgen ein Konkurs hat.

Besteht ein Werkvertrag, kann der Besteller bei Mängeln Nachbesserung verlangen, während beim Kaufvertrag ohne entsprechende Vereinbarung nur ein Recht auf Minderung oder Wandlung besteht, d.h. Ersatz für den Minderwert oder eine Rückgängigmachung des Kaufs.

## 3. Mehrkosten, Gebühren und Bauhandwerkerpfandrechte

Ein Käufer sollte sich beim Kauf ab Plan vertraglich vor unerwarteten Mehrkosten schützen. So sollte im Vertrag festgelegt werden, dass nachträgliche Änderungen am Bau, die zu einer Preiserhöhung führen, vom Käufer schriftlich bewilligt werden müssen. Wer vor dem Kauf Änderungen am Innenausbau plant bzw. den Innenausbau teilweise selber bestimmt, sollte dies bereits im Vertrag erfassen und klar regeln (Ausstattung, Bauablauf, Wahl der Handwerker, Kosten etc.).

Auch in Bezug auf die Mehrwertsteuer empfiehlt sich eine schriftliche Absicherung: Bei grösseren Änderungen an einem Bau kann es vorkommen, dass auf die gesamte Bauleistung 8% Mehrwertsteuer aufgeschlagen werden. Wenn möglich sollte sich der Käufer vertraglich zusichern lassen, dass allfällige Mehrwertsteuern im Kaufpreis inklusive sind. Zudem sollten Käufer im Vorfeld auch die anfallenden Grundbuch- und Notariatsgebühren genau prüfen, die je nach Kanton unterschiedlich hoch ausfallen.

Ein weiteres Problem beim Kauf ab Plan ist das Risiko von Doppelzahlungen durch Bauhandwerkerpfandrechte.

Werden Handwerker und Subunternehmer vom Bauherrn nicht bezahlt, können sie bis 4 Monate nach Fertigstellung des Baus Handwerkerpfandrechte errichten. Der Käufer riskiert dann, neben der bereits geleisteten Zahlung an den Generalunternehmer die Forderungen der Handwerker ebenfalls begleichen zu müssen. Um nicht anstelle eines säumigen Bauherrn für die Forderungen der Handwerker aufkommen zu müssen, sollten sich Käufer schriftlich absichern. Der Kauf- und Werkvertrag sollte die Folgen eingetragener Bauhandwerkerpfandrechte klar regeln. Weiter kann sich der Käufer auch von allen beteiligten Handwerkern und Subunternehmern bescheinigen lassen, dass sie vom Generalunternehmer vollständig bezahlt wurden bzw. vom Bauherrn schriftlich bestätigen lassen, dass alle Forderungen von Subunternehmern beglichen wurden.

#### **4. Anzahlungen, Reservationsvereinbarungen und Reservationszahlungen**

Anzahlungen sind bei einem Kauf ab Plan für den Käufer mit grossen Risiken verbunden. Grundsätzlich sollten vor der Eigentumsübertragung keine grösseren Zahlungen geleistet werden. Auch nach der Eigentumsübertragung, d.h. wenn die zukünftigen Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind, sollten sich die Zahlungen nach dem tatsächlichen Fortschritt des Bauvorhabens richten.

Oft wird eine Reservationsvereinbarung abgeschlossen und vom Käufer eine Reservationszahlung verlangt. Reservationsvereinbarungen sind für den Käufer kritisch, da sie rechtlich gesehen oft nichtig sind. Falls eine Reservationsvereinbarung abgeschlossen wird, empfiehlt es sich, diese von einem Rechtsexperten prüfen zu lassen. Wird eine Reservationszahlung geleistet, sollte der Käufer unbedingt eine Sicherstellung der Zahlung durch ein Sperrkonto oder eine Bankgarantie vertraglich festlegen.

#### **5. Gewährleistung, Bauabnahme, Baumängel und Haftung**

Ganz allgemein sollten Käufer im Vertrag auf die Bestimmungen zur Gewährleistung (Garantie, Nachbesser-

ungsrecht) achten. Gewährleistung ist die Pflicht des Verkäufers gegenüber dem Käufer, einen rechtlich wie physisch unbelasteten und mängelfreien Zustand zu garantieren. Bei der vertraglichen Regelung der Gewährleistung kann auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Werk- oder Kaufvertrag verwiesen werden oder auf die SIA-Normen (Regelwerk des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins). Möglich sind auch eigene Formulierungen ohne Verweise oder mit Teilweisen auf bestehende Regelwerke.

Die SIA-Norm 118 beim Werkvertrag regelt speziell die Haftungsgrundsätze bei zu erstellenden Bauwerken und ist relativ umfangreich. Grundsätzlich haben SIA-Normen die Bedeutung allgemeiner Vertragsbedingungen. Zu beachten sind insbesondere die verkürzten Fristen zur Geltendmachung von Mängeln. Sollen zur Gewährleistung die SIA-Normen gelten, muss dies im Vertrag explizit genannt werden.

Wird im Vertrag bezüglich Gewährleistung gar nichts vereinbart, kommen die gesetzliche Regelungen zum Werkvertrag oder zum Kaufvertrag zur Anwendung. Besteht ein Werkvertrag, richtet sich die Haftung des Verkäufers nach Werkvertragsrecht.

Sowohl beim Kauf- als auch beim Werkvertrag hat der Erwerber ein Mängelrecht (unter der Voraussetzung einer wirksamen Mängelrüge), das nach 5 Jahren verjährt. Eine Mängelrüge muss grundsätzlich sofort nach Entdeckung eines Mangels erfolgen, da sonst das Gewährleistungsrecht verfällt. Mängel sollten zudem immer schriftlich gemeldet werden. Bei einem Werkvertrag besteht bei Mängeln grundsätzlich ein Nachbesserungsrecht. Wird nur ein

Kaufvertrag abgeschlossen, kann und sollte das Nachbesserungsrecht zusätzlich vereinbart werden.

Bei der Bauabnahme müssen allfällige Mängel bezeichnet werden, da sonst die Genehmigung angenommen wird, d.h. die Erklärung des Bestellers, dass das Objekt der vertraglichen Vereinbarung entspricht. Eine nachträgliche Erklärung, ein bestimmter Teil entspreche nicht dem bestellten Objekt, ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Mängel, die bei der Abnahme nicht erkennbar waren oder die absichtlich verschwiegen wurden. Für unkundige Käufer lohnt es sich, zur Bauabnahme einen Bauexperten beizuziehen, der allfällige Baumängel am fertigen Gebäude erkennt und im Falle grösserer Mängel abschätzen kann, mit welchen Kosten zu rechnen ist.

Sollten dem Käufer tatsächlich Mehrkosten wegen Baumängeln anfallen, sollte er diese auf ein Sperrkonto einzahlen und erst freigeben, wenn die Mängel behoben sind.

#### **6. Termine**

Der Bezugstermin sollte im Vertrag festgelegt sein. Der Verkäufer kann den Termin jedoch verschieben, wenn sich der Bau verzögert. Der Käufer sollte daher bei Vertragsunterzeichnung darauf achten, dass ein Verschieben des Bezugstermins zumindest in den letzten Monaten vor der Übergabe der Immobilie nicht mehr möglich ist.

Der Kauf- und Werkvertrag sollte einerseits die Folgen bei Verzug des Bauvorhabens regeln, andererseits aber auch die Folgen eines Annahmeverzugs durch den Käufer.

*info@lawmedia.ch*  
*www.lawmedia.ch*

## **Weiterführende Informationen**

- **Immobilien ab Plan:** [immobilien-ab-plan.ch](http://immobilien-ab-plan.ch)
- **Reservationsvereinbarungen:** [reservationsvereinbarung.ch](http://reservationsvereinbarung.ch)
- **Baumängel:** [baumaengel.ch](http://baumaengel.ch)
- **Bauhandwerkerpfandrechte:** [bauhandwerkerpfandrecht.ch](http://bauhandwerkerpfandrecht.ch)
- **Stockwerkeigentum / Eigentumswohnungen:** [stockwerk-eigentum.ch](http://stockwerk-eigentum.ch)