

Die wichtigsten (Rechts-)Fragen rund um den Eigenheimkauf

Damit der Eigenheimkauf auch zum trauten Heim führt, sollte man sich bereits vor dem Entscheid mit etwaigen Problemstellungen befassen. Die Rechtsanwältinnen Kim Attenhofer und Christoph Schärli von der Kanzlei Geissmann Rechtsanwälte AG beantworten die brennendsten Fragen.

Kim Attenhofer
MLaw Rechtsanwältin



Christoph Schärli
lic. iur. Rechtsanwalt



Wo liegen die grössten Risiken beim Kauf eines Eigenheimes?

Kurz zusammengefasst können drei Hauptthemen genannt werden: Mängel, Kostenüberschreitungen sowie unklare Vertragsregelungen.

Welche Vorkehrungen können KäuferInnen treffen, um diese Risiken zu minimieren?

Der beste Vertrag nützt nichts, wenn es beim Vertragspartner nicht stimmt. Dies gilt insbesondere beim Erwerb einer noch zu erstellenden Liegenschaft, dem Kauf ab Plan. Wir empfehlen dringend, über die Verkäuferin und die beteiligten Unternehmen Referenzen einzuholen und auch Referenzobjekte zu besichtigen.

Weiter ist empfehlenswert, den Kaufvertrag und die Unterlagen durch eine Fachperson prüfen zu lassen. Dieser überschaubare Aufwand rechnet sich in jedem Fall. Im Vergleich dazu können spätere Rechtsstreitigkeiten exorbitante Kosten nach sich ziehen.

Gibt es beim Kauf einer bestehenden Liegenschaft und dem Kauf eines Neubaus ab Plan unterschiedliche Risiken?

Der Erwerb einer bestehenden Liegenschaft hat gegenüber dem Neubau den Vorteil, dass die Liegenschaft schon existiert und man weiss, was man kauft. Dennoch sollten die Liegenschaft, die Bausubstanz und die grösseren Anlagen sowie Einrichtungen sorgfältig und am besten zusammen mit einer Fachperson geprüft werden. Denn bestehende Liegenschaften werden meist «wie gesehen» verkauft und allfällige Garantiesprüche, soweit rechtlich zulässig, vertraglich wegbedungen.

Beim Kauf ab Plan ist es besonders wichtig, den Leistungs- und Projektbeschrieb zu kontrollieren. Darin sollte möglichst detailliert aufgeführt sein, welcher Ausbaustandard im Preis inbegriffen ist. Häufig führen nachträgliche Extras oder Änderungswünsche zu teils massiven Zusatzkosten. Als Käufer ist zudem sicherzustellen, dass der grösste Teil des Kaufpreises erst bezahlt werden muss, wenn die Liegenschaft bereits erstellt worden ist und Vorauszahlungen auf ein Sperrkonto fliessen, das nur für das Bauprojekt verwendet werden kann.

Welche Dokumente sollten vor dem Kaufentschluss eingesehen werden?

Ein Blick in das Grundbuch und den Altlastenkataster verschafft Klarheit über die Eigentumsverhältnisse sowie Rechte und Pflichten, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, wie allfällige Näherbaurechte, Wegrechte von Nachbarn oder sonstige Nutzungseinschränkungen. Aus dem Altlastenkataster erkennt man, ob das Grundstück durch Schadstoffe aufgrund früherer Nutzung belastet ist. Denn als Käufer kauft man das Grundstück mit allen Risiken und muss auch für eine später notwendige Altlastensanierung aufkommen.

Wie lassen sich unerwartete Kosten minimieren?

Oft wird zu wenig beachtet, dass ein Eigenheim nicht nur beim Kauf kostet, sondern auch für Unterhalt und Erneuerung erhebliche Ausgaben anfallen. So können etwa bei Lifthanlagen oder für einen Pool substanzielle Unterhaltskosten folgen, die im Budget häufig vergessen werden. Auch die Energiefrage wird im Hinblick auf ein CO₂-Gesetz immer wichtiger.

Was ist beim Kauf von Stockwerkeigentum zu beachten?

Ein häufiger Irrtum besteht in der Definition und Tragweite des Stockwerkeigentums. Als Stockwerkeigentümer erwirbt man am Grundstück und an der Liegenschaft nur Miteigentum, die Eigentumsrechte sind somit beschränkt. Stockwerkeigentümer können nur innerhalb ihrer eigenen vier Wänden selbstständig und frei verfügen. Alle anderen Teile der Liegenschaft wie Garten, Fassade oder Parkplatz gehören der Gemeinschaft. Darüber kann nur die gesamte Stockwerkeigentümergemeinschaft entscheiden.

“ **Als Stockwerkeigentümer erwirbt man am Grundstück und an der Liegenschaft nur Miteigentum, die Eigentumsrechte sind somit beschränkt.**

Im Hinblick auf zukünftige Kosten ist es wichtig, dass man sich vor dem Kaufentscheid über die Struktur der Stockwerkeigentümergeinschaft informiert. Insbesondere ob ein Erneuerungsfonds besteht, wie solide dieser aufgestellt ist und welche grössere Sanierungen anstehen oder kürzlich erfolgt sind. Gerade bei älteren Gebäuden können sonst böse finanzielle Überraschungen warten, für welche man als Miteigentümer dann vollumfänglich mit seiner Wertquote mithaftet.

Wie wichtig ist eine Garantie für Baumängel?

Es gibt kaum einen Neu- oder Umbau ohne Mängel. Umso wichtiger ist es, sich entsprechende Mängelrechte im Kaufvertrag zu sichern. Standard ist die Gewährleistung nach der Norm SIA 118.

In den Kaufverträgen schliessen die Verkäufer aber die Gewährleistung oft aus und treten die Rechte gegen die Unternehmer an die Käufer ab. Was auf den ersten Blick vielversprechend tönt, ist problematisch. Der Erwerber muss sich bei Mängeln direkt an die Subunternehmen halten, obwohl ihm diese allenfalls nicht bekannt sind oder er die Vereinbarungen zwischen General- und Subunternehmen nicht kennt. Entsprechend ist zu empfehlen, auf einer Gewährleistung durch die Verkäuferin direkt zu bestehen.

Die Baurechtsexperten von Geissmann Rechtsanwälte AG mit Büros in Baden und Zürich beraten und vertreten sowohl Privatpersonen wie auch Unternehmen effizient und lösungsorientiert in allen Rechtsfragen des Bau- und Immobilienrechts.

Mehr Infos unter
[geissmannlegal.ch](https://www.geissmannlegal.ch)

Geissmann
RECHTSANWÄLTE

