

Merkblätter

Wir haben Ihnen eine Reihe von Informationsblättern aus unserem Tätigkeitsbereich zusammengestellt. Diese Blätter können eine umfassende Beratung durch uns nicht ersetzen.



1 Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück

Wenn der Nachbar baut und Sie das stört, können Sie sich wehren. Sie müssen aber auf Einiges achten.

2 Bauhandwerker-Pfandrecht

Bauhandwerker können, wenn sie für ihre Arbeit nicht bezahlt werden, auf dem Baugrundstück ein Bauhandwerkerpfandrecht eintragen lassen. Damit werden ihre Forderungen sichergestellt.

3 Kauf von Wohneigentum

Auf dem Weg zu einer eigenen Wohnung oder eines eigenen Hauses gilt es, etliche Hürden zu überwinden.

4 Stockwerkeigentum - das Wichtigste

Der Boden wird immer knapper, um Grundstücke einzeln zu überbauen. Immer mehr werden deshalb Grundstücke geteilt und in der Form von Stockwerkeigentum verkauft. Dieses Merkblatt weist Sie auf die Probleme im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum hin.

5 Dienstbarkeiten

Bei der Erstellung oder dem Betrieb von Bauten und Anlagen können Dienstbarkeiten (Beschränkungen des Grundeigentums) hinderlich sein. Dieses Merkblatt gibt Hinweise, wie im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen mit Dienstbarkeiten vorgegangen werden kann.

6 Quartierplan

Baulandparzellen weisen zuweilen eine schlecht überbaubare Form auf. Manchmal fehlen auch notwendige Erschliessungsanlagen (Strassen, Leitungen). Mit dem Quartierplanverfahren werden solche Mängel behoben.



3 Kauf von Wohneigentum

Wohnungskauf/Hauskauf: Achten Sie auf die Hürden!



Der Weg zur Eigentumswohnung oder zum Eigenheim

Der Wunschtraum vieler ist es, in einer eigenen Wohnung oder im eigenen Haus zu wohnen. Für die Erfüllung dieses Traums gilt es, etliche Hürden zu umschiffen:

Hürde 1: Ruf des Anbieters oder des Erstellers

Wenn Sie ein Auto kaufen, studieren Sie wohl Testberichte und erkundigen sich bei Freunden über Erfahrungen mit bestimmten Autotypen. Genau so sollten Sie es beim Kauf einer Wohnung oder eines Hauses halten. Recherchieren Sie im Internet über den Anbieter oder den Ersteller. Fragen Sie nach Referenzen. Fragen Sie in der Nachbarschaft Ihres Wunschobjekts nach. Das Einholen eines Betriebsregisterauszugs des künftigen Vertragspartners kann sich lohnen.

Hürde 2: Reservationsvertrag

Beim Kauf von Neubauten verlangt der Verkäufer meist, dass der Käufer einen Reservationsvertrag unterzeichnet. Damit der Reservationsvertrag Gültigkeit erlangt, ist dieser öffentlich zu beurkunden. Reservationsverträge ohne öffentliche Beurkundung sind grundsätzlich ungültig. Der Käufer, welcher ohne öffentliche Beurkundung eine Reservationszahlung geleistet hat, kann sich schlecht wehren, wenn der Verkäufer trotz des Reservationsvertrages an eine andere Person verkauft. Probleme können auch bei der Rückforderung der Reservationszahlung entstehen.



Hürde 3: Vertragsgestaltung

Bei einem Neubau steht eine Vielzahl von Vertragsvarianten zur Verfügung: reine Kaufverträge oder kombinierte Kauf- und Werkverträge, Verträge mit Pauschalpreis, Globalpreis, Kostendach oder Abrechnung. Die konkrete Vertragsgestaltung zieht unterschiedliche Rechtsfolgen nach sich. Sie beeinflusst die Kosten und unter Umständen auch die Steuern/Abgaben. Wichtig ist, dass Sie als Käufer den Inhalt des Vertrages verstehen und somit die Kosten und die Risiken kalkulieren können. Besonders beachten sollten Sie die Absicherung der finanziellen Risiken wie die Sicherung Ihrer Zahlungen und die Vermeidung von Bauhandwerkerpfandrechten (vgl. das Informationsblatt Bauhandwerkerpfandrecht).

Hürde 4: Gewährleistung/Garantie

Kaufen Sie ein bereits überbautes Grundstück (bestehendes Gebäude), so wird der Verkäufer gewöhnlich keinerlei Garantie übernehmen. Es empfiehlt sich deshalb, das Vertragsobjekt (bestehendes Haus und Grundstück) vor Abschluss des Vertrages genau zu prüfen und entsprechend den Preis festzusetzen bzw. Zusicherungen zu verlangen. Die Haftung des Verkäufers ist jedoch für folgende Mängel in der Regel nicht ausgeschlossen:

- arglistig verschwiegene Mängel
- nach Veräußerung durch den Verkäufer absichtlich oder grobfahrlässig verursachte Mängel
- Mängel deren Nichtvorhandensein dem Käufer zugesichert wurden
- Mängel die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit vernünftigerweise zu rechnen ist.

Kaufen Sie ein unüberbautes Grundstück bzw. einen Neubau, ist zu differenzieren. Für den Grundstückkauf wird der Verkäufer kaum eine Garantie übernehmen. Dagegen wird er für den Neubau Gewähr leisten («Baugarantie»). Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten. Der Verkäufer neigt dazu, sämtliche Ansprüche gegenüber den von ihm verpflichteten Handwerkern dem Käufer abzutreten und selbst keine Garantie zu leisten. Aufgrund der Tatsache, dass der Verkäufer Vertragspartner des Käufers ist und der Käufer meist keinen Einfluss auf die Handwerkerverträge hat, ist diese Regelung oft nicht sinnvoll. Für den Käufer ist es vorteilhafter, wenn ihm der Verkäufer selbst Garantie zu leistet, und zwar entsprechend den einschlägigen Bestimmungen der SIA-Norm 118 (SIA = Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein). Die SIA-Norm 118 muss vereinbart sein, damit sie zwischen den Vertragsparteien gilt. Dabei ist dem Verkäufer zu empfehlen, darum besorgt zu sein, dass sämtliche Verträge mit den Handwerkern ebenfalls die einschlägigen Bestimmungen der SIA-Normen zu Vertragsbestandteilen erklären.

Bei **Werkverträgen** bildet die Regelung der Gewährleistung/Garantie ein zentrales Element. Es muss dafür gesorgt werden, dass eine minutiöse Abnahme durchgeführt wird. Ebenso ist eine sorgfältige Mängelbewirtschaftung unerlässlich. Wird nichts anderes vereinbart, gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts (OR). Gemäss Art. 367 Abs. 1 OR hat der Besteller nach Ablieferung des Werks, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich ist, das Werk zu prüfen und den Unternehmer über allfällige Mängel in Kenntnis zu setzen. Die Rügefrist beträgt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur 7 Tage ab der Ablieferung! Deshalb ist eine sofortige Prüfung bzw. Rüge erforderlich. Art. 172 der SIA-Norm 118 sieht eine Rügefrist von 2 Jahren vor. Während dieser Frist kann der Besteller die Mängel grundsätzlich jederzeit rügen (Ausnahme: wachsender Schaden). Weiterer Unterschied zur Regelung des OR ist, dass die SIA-Norm 118 vorsieht, dass dem Unternehmer vorab zwingend ein Nachbesserungsrecht gewährt werden muss, bevor er die anderen Mängelrechte wie Minderung oder Wandelung anrufen kann. Auch hier ist es unerlässlich, die geltenden bzw. vereinbarten Bestimmungen zu kennen. Die Verjährungsfrist beträgt bei unbeweglichen Werken sowohl nach Art. 371 Abs. 2 OR als auch nach SIA-Norm 118 Art. 180 5 Jahre (Ausnahme: 10 Jahre bei absichtlich verschwiegenen Mängeln).

Hürde 5: Baubeschrieb

Oft stellt sich die Frage, ob die Angaben im Baubeschrieb und auf den Plänen verbindlich sind. Es empfiehlt sich, sämtliche Unterlagen (Baubeschrieb, Pläne, Prospekt etc.), die nach dem Parteiwillen massgebend sein sollen, ausdrücklich zum Vertragsbestandteil zu erklären. Es empfiehlt sich, die Unterlagen zu prüfen oder durch eine Fachperson überprüfen zu lassen. Gleichzeitig ist die Rangfolge der Dokumente zu regeln, so dass bei Widersprüchen klar ist, was gilt.

Unser Angebot

Wir können Sie als Käufer/Besteller/Verkäufer bei der Vertragsgestaltung unterstützen bzw. die entsprechenden Verträge für Sie überprüfen. Bei Problemen mit Ihrem Verkäufer/Ersteller oder Käufer stehen wir Ihnen gerne bei.