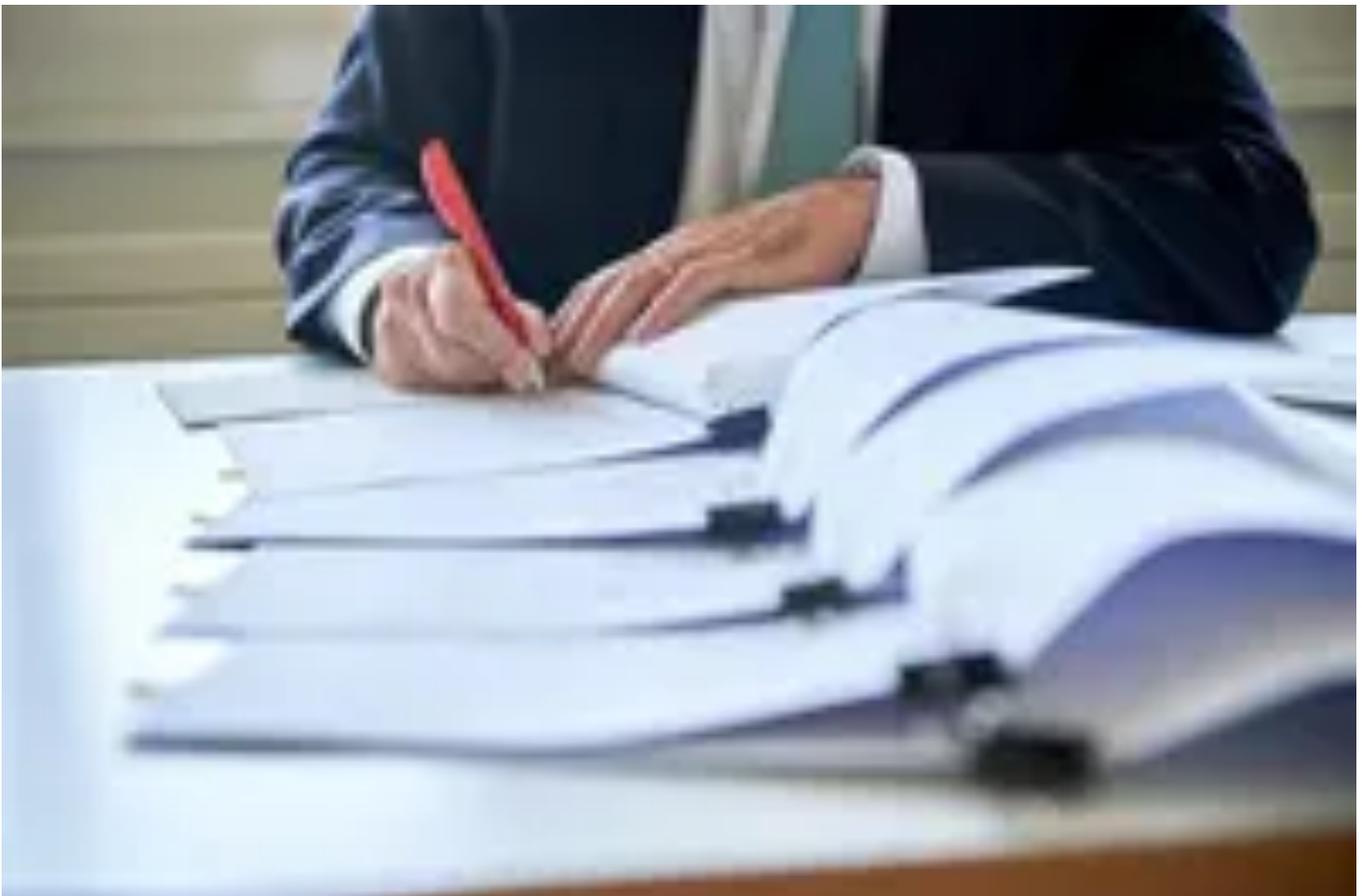


Hauskauf: Diese Punkte sollten Sie unbedingt prüfen

[Bernhard Kislig](#) Publiziert: 13.02.2025, 10:54

AboErwerb von Wohneigentum – Diese Punkte sollten Sie im Kaufvertrag unbedingt prüfen

Beim Kauf von Wohneigentum gibt es in Verträgen immer wieder Klauseln, welche die Käuferin oder den Käufer benachteiligen. Die folgende Übersicht hilft, die wichtigsten Fehler zu vermeiden.



Bei Liegenschaftsgeschäften gibt es Verträge mit Klauseln, die für Laien manchmal schwer durchschaubar sind.

Foto: Adrian Moser (Tamedia)

In Kürze:

- Beim Neubau sollten Garantiarbeiten im Kaufvertrag klar geregelt werden.

- Zahlungen sollten etappenweise basierend auf dem Baufortschritt erfolgen.
- Eine Bankbestätigung sichert die Finanzierung und korrekte Mittelverwendung ab.
- Grundlasten und Dienstbarkeiten sollten beim Grundbuchamt überprüft werden.

Wer Wohneigentum erwirbt, hat gegenüber den Verkäufern einen entscheidenden Nachteil: Makler, Architekten oder Generalunternehmer, die eine Liegenschaft verkaufen, verfügen in der Regel über ein grösseres Fachwissen. Sie verstehen die Klauseln in Kaufverträgen, während die Käuferin oder der Käufer ohne fachlichen Beistand manchem Vertragsinhalt gutgläubig zustimmt. Die folgende Übersicht hilft auch Laien, einige Punkte im Kaufvertrag, die weitreichende Folgen haben können, kritisch zu hinterfragen.

Wie sind bei einem Neubau Garantierarbeiten geregelt?

Generalunternehmer treten gelegentlich alle Garantieleistungen an die Käuferschaft ab. Das mag harmlos klingen, doch die Folgen können höhere Kosten und vor allem mehr Ärger sein. Denn mit einer solchen Abtretung ist der Generalunternehmer nicht mehr dafür verantwortlich, Mängel zu beheben. Stattdessen muss sich der Wohneigentümer selber mit den zuständigen Handwerkern herumschlagen und versuchen, eine Lösung zu finden.

Probleme gibt es, wenn der Generalunternehmer mit Handwerkern ursprünglich nur ungenügende Garantieleistungen vereinbart hat oder wenn ein Handwerker Konkurs geht. Wer eine neue Liegenschaft erwirbt, sollte deshalb eine solche Abtretung vermeiden.

Adrian Wenger, Hypothekenexperte beim VZ Vermögenszentrum, empfiehlt zudem, im Bau- oder Werkvertrag die SIA-Norm 118 zu berücksichtigen. Gemäss dieser Norm kann die Käuferschaft während einer zweijährigen Rügefrist verlangen, dass Mängel behoben werden.

Das zuständige Unternehmen darf dies nur verweigern, wenn es beweisen kann, dass kein Mangel vorliegt. Laut Wenger versuchen Unternehmen immer häufiger, die SIA-Norm in Verträgen abzuschwächen.

Ohne SIA-Norm gilt das Obligationenrecht, das einen geringeren Schutz vorsieht. Demnach enden Garantieansprüche grundsätzlich fünf Jahre nach Bauabnahme.

Vorsicht beim Zahlungsplan

Bei Baukosten geht es um viel Geld. Wenn ein Generalunternehmer eine Liegenschaft schlüsselfertig erstellt, sollten die Zahlungen dafür in Etappen erfolgen, die sich nach dem Baufortschritt richten. Denn wer zu grosse Vorschüsse leistet, riskiert erhebliche Verluste. Davon zeugen Praxisbeispiele, bei denen Generalunternehmer zahlungsunfähig geworden sind und das vorgeschossene Geld für anderes verwendet haben als vereinbart.

Wenger empfiehlt für Teilzahlungen eines Neubaus folgende Richtwerte: 10 Prozent nach dem Aushub, 30 Prozent nach Vollendung des Rohbaus und der Rest, sobald die Liegenschaft bezogen werden kann. Im Idealfall behält der Käufer weitere 5 bis 10 Prozent während vier Monaten nach Fertigstellung auf einem Sperrkonto zurück. Das ist die Frist für die Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten. Handwerker können auf diese Weise nicht bezahlte Forderungen geltend machen, die im schlimmsten Fall die Käuferschaft bezahlen muss.

Zahlungen für Land und Planung erfolgen üblicherweise bei der Vertragsunterzeichnung.

Eine Generalunternehmer-Erklärung verlangen

Eine zusätzliche Absicherung bietet eine Generalunternehmer-Erklärung. Damit bestätigt die Bank des Generalunternehmers, dass die Finanzierung des Neubaus gesichert ist und die Teilzahlungen nur zum vertraglich vereinbarten Zweck verwendet werden. Verweigert ein

Generalunternehmer eine solche Erklärung, so ist das ein Warnsignal.

Eine Generalunternehmer-Erklärung durch eine Bank bietet beim Kauf zusätzliche Sicherheit.

Foto: Madeleine Schoder (Tamedia)

Die Anzahlung nicht bedingungslos abtreten

Geht es um eine Liegenschaft, die noch gebaut werden muss, entrichten Käufer üblicherweise eine Anzahlung von ungefähr 10'000 bis 20'000 Franken. Das wird in einem Vor- oder Reservationsvertrag vereinbart. Eine solche Abmachung bedeutet aber nicht zwingend, dass anschliessend auch der Liegenschafts Kauf abgeschlossen wird. Das gesamte Geschäft ist erst dann fix, wenn der Kaufvertrag unterschrieben und von einem Notar öffentlich beurkundet ist.

Kommt dieser Vertrag nicht zustande, kann es eine Auseinandersetzung um die Anzahlung geben. Interessenten sollten in einem Vorvertrag nicht zustimmen, dass bei einem Rücktritt die gesamte Anzahlung an die Verkäuferschaft geht. Denn die Anzahlung ist oft hoch angesetzt. Verrechnet werden dürfen unter anderem Kosten für Werbung, Notar und

Planänderungen.

Auch bei der vom Verkäufer geschuldeten Grundstücksgewinnsteuer kann es zu Problemen kommen. Denn bei Zahlungsunfähigkeit kann die Steuerbehörde das Geld beim neuen Wohnungseigentümer eintreiben. Adrian Wenger empfiehlt deshalb, die Grundstücksgewinnsteuer in Anrechnung an den Kaufpreis direkt ans Steueramt zu überweisen.

Grundlasten abklären

Die Käuferin oder der Käufer einer Liegenschaft übernimmt auch die Grundlasten oder Dienstbarkeiten einer Liegenschaft. Dazu zählen typischerweise Rechte von Nachbarn am eigenen Grundstück wie beispielsweise ein Wegrecht, die Nutzung einer Zufahrt oder das Recht, nahe am eigenen Land einen Bau zu errichten.

Wenn die Verkäuferschaft dazu keine präzisen Angaben macht, sollte man das Grundbuchamt konsultieren und sich allfällige Dienstbarkeiten erklären lassen.

Für die Abnahme im Zweifelsfall eine Fachperson beiziehen

Bei der Abnahme einer Liegenschaft werden Mängel und Beanstandungen protokolliert. Diese muss die Verkäuferschaft innerhalb einer gewissen Frist beseitigen oder nachbessern.

Wer sich mit dem Bauhandwerk nicht auskennt, ist hier im Nachteil, da manche Mängel für Laien schwer zu erkennen sind. Grundsätzlich gilt als akzeptiert, was im Abnahmeprotokoll nicht aufgeführt ist. Wichtig ist auch, zu prüfen, ob die ausgeführten Arbeiten der vertraglichen Vereinbarung entsprechen.

Wer als Laie bei der Abnahme Risiken minimieren will, kann einen unabhängigen Baufachberater beiziehen. Adrian Wenger vom VZ Vermögenszentrum empfiehlt eine frühe Abnahme vor dem Bezugstermin

– so liessen sich Nacharbeiten und Verzögerungen vermeiden.

Einen Bezugstermin festlegen

Gelegentlich wählt die Verkäuferschaft im Vertrag offene Formulierungen, wenn es um den Bezugstermin eines Neubaus geht. Ein Beispiel dafür ist etwa, dass der Termin vier Monate vor Fertigstellung angekündigt wird. So kann sich ein Bauvorhaben um beliebig lange Zeit verzögern, ohne dass die Käuferin oder der Käufer vom Vertrag zurücktreten kann. Deshalb sollte man bei einem Neubau im Vertrag einen klaren Bezugstermin definieren.

Weitere Beiträge zur Finanzierung von Wohneigentum

Bernhard Kislig ist Redaktor im Ressort Wirtschaft der Zentralredaktion des Tages-Anzeigers. Er beantwortet Fragen zu Geld und Recht. [Mehr Infos@berrkii](mailto:Infos@berrkii)

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)