

Stockwerkeigentum ab Plan

Beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan sind spezielle Risiken zu beachten. Dazu gehören die oft ungenügende Sachgewährleistung, die Gefahr der Zweckentfremdung von Anzahlungen und der drohende Konkurs des Verkäufers vor Baubeendigung.



Stockwerkeigentum ab Plan ist für viele Menschen der Schlüssel zum individuell gestaltbaren Eigenheim (Bild: 123rf.com).

RAPHAEL BUTZ*

IM ZGB NICHT VORGESEHEN. Wer Stockwerkeigentum kauft, erwirbt einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht einräumt, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Weil der Stockwerkeigentumsanteil selbst ein Grundstück darstellt (Art. 655 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB), schliesst der Erwerber mit dem Verkäufer einen öffentlich zu beurkundenden Grundstückskaufvertrag ab.

Der Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan ist im ZGB nicht geregelt. Lediglich die Grundbuchverordnung (GBV) sieht vor, dass die Eintragung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes möglich ist, sofern ein Aufteilungsplan besteht (Art. 69 GBV). Auch der Erwerb von Stockwerkeigentum vor der Gebäudeerstellung ist daher möglich.

TECHNISCHE UND RECHTLICHE SCHWIERIGKEITEN. In Verkaufsprospekten werden Kaufinteressenten Hochglanzbilder von noch nicht existenten Wohnungen prä-

sentiert, verbunden mit oft blumigen Beschreibungen des Bauprojekts. Im Gelände sieht sich der Interessent hingegen lediglich mit einer Wiese, einer Baugrube oder gar mit Abbruchobjekten konfrontiert. Für Laien ist es deshalb

» Den speziellen Risiken beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan ist im Rahmen der Vertragsgestaltung Rechnung zu tragen. Die notarielle Vertragsbeurkundung ist keine Garantie für Ausgewogenheit.«

RAPHAEL BUTZ

schwierig, sich ein vollständiges Bild des Kaufgegenstands zu machen. Zur Interpretation des Baubeschriebs und der Pläne in technischer Hinsicht lohnt es sich, eine Fachperson (z. B. einen Architekten) beizuziehen.

In rechtlicher Hinsicht beginnen die Schwierigkeiten schon bei der Vertragsqualifikation. Meist handelt es sich um

einen Kauf einer künftigen Sache (Kaufvertrag) oder um einen Kauf mit Bauleistungspflicht des Verkäufers (gemischter Vertrag mit kauf- und werkvertragrechtlichen Elementen). Möglich sind auch zwei separate Verträge (Kaufvertrag und Werkvertrag).

Die Vertragsqualifikation ist gerade mit Blick auf die Sachgewährleistung bedeutsam.

FREIZEICHNUNG UND ABTRETUNG VON GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHEN.

Zur Erstellung des bei Unterzeichnung des Kaufvertrags noch nicht existenten Gebäudes geht der Verkäufer in der Regel Werkverträge mit diversen Unternehmern ein. Im Kaufvertrag überträgt er seine werkvertraglichen Gewährleistungsansprüche gegen diese Unternehmer scheinbar an die Käufer. Meist schliesst er jedoch gleichzeitig seine eigene Sachgewährleistungspflicht gegenüber den Käufern soweit wie mög-

lich ab. Dies ist eine typische Praxis, um die Haftung für Mängel zu vermeiden. Käufer sollten sich bewusst sein, dass die Übertragung der Ansprüche nicht die ursprüngliche Gewährleistungspflicht des Verkäufers beseitigt. Eine sorgfältige Prüfung der Vertragsunterlagen ist daher unerlässlich.



Weil das Gebäude bei Unterzeichnung des Kaufvertrags noch nicht existiert, ist die Prüfung der Pläne und Unterlagen umso wichtiger (Bild: 123rf.com).

lich aus (sog. Freizeichnung). Stellen die Käufer des Stockwerkeigentums ab Plan nach Bezug des Gebäudes Baumängel fest, müssen sie sich daher an die einzelnen Unternehmer wenden, über die sie kaum Bescheid wissen: Welcher Unternehmer wurde überhaupt beauftragt? Wie genau lautete sein Auftrag? Wo hat er seinen Sitz – allenfalls gar im Ausland? Hat der Unternehmer seinerseits die werkvertragliche Gewährleistungspflicht gegenüber dem Verkäufer eingeschränkt oder wegbedungen? Hat er den Mangel tatsächlich verursacht, oder ist dieser auf Handlungen Dritter oder gar Weisungen des Verkäufers zurückzuführen? Wie steht es um die Zahlungsfähigkeit des Unternehmers? Ist er genügend versichert?

Minderungs- und Wandelungsrechte des Verkäufers können im Übrigen als Gestaltungsrechte gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gar nicht auf den Käufer abgetreten werden. Nachbesserungsansprüche sind zwar abtretbar, jedoch grundsätzlich nur einmal (nämlich an den ersten Käufer). Zudem wird kontrovers diskutiert, wie und inwiefern einzelne Stockwerkeigentümer

das Nachbesserungsrecht durchsetzen können, wenn der Mangel gemeinschaftliche Bauteile betrifft. Schadenersatzansprüche gegen die Unternehmer könnte der Verkäufer zwar an die Käufer abtreten. Da der Verkäufer selbst aber durch

» Eine Freizeichnung des Verkäufers ist vom Käufer nach Möglichkeit abzulehnen. Dies gilt auch dann, wenn der Verkäufer dem Käufer dafür scheinbar seine Sachgewährleistungsansprüche gegen die Bauunternehmer abtritt.«

RAPHAEL BUTZ

die Baumängel in der Regel keinen Schaden erleidet, weil er von den Käufern trotzdem den vollen Kaufpreis erhalten hat, entsteht bei ihm kein Schadenersatzanspruch, den er an die Käufer abtreten könnte.

Aufgrund all dieser Schwierigkeiten empfiehlt es sich, die Gewährleistungsbestimmungen beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan kritisch zu hinterfragen und eine rechtskundige Fachperson beizuziehen.

KONKURSRIKO UND DOPPELZAHLUNGSGEFAHR. In der Regel verpflichtet sich der Käufer beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan zu finanziellen Vorleistungen. Die erste Zahlung wird meist in einer Reservationsvereinbarung festgelegt, welche ein Rückforderungsverbot enthält, wonach der Verkäufer die Reservationsgebühr auch dann vollumfänglich behalten darf, wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt. Derartige Bestimmungen sind – zumal in nicht öffentlich beurkundeter Form – grundsätzlich ungültig. Wenn der Verkäufer indessen zahlungsunfähig wird, kann der Rückforderungsanspruch des Käufers trotzdem ins Leere greifen. Dies lässt sich etwa durch Einzahlung der Reservationsgebühr auf ein Sperrkonto verhindern.

Weitere Anzahlungen sind sodann üblicherweise im Kaufvertrag vorgesehen. Ein substantieller Betrag wird meist im Moment der Vertragsunterzeichnung fällig. Geht der Verkäufer während der Bauphase Konkurs, fällt das Grundstück nur dann nicht in die Konkursmasse, wenn die Eigentumsübertragung an die Stockwerkeigentümer mittels Grundbucheintrag bereits erfolgt ist. Auch bereits verbautes Material gehört in diesem Fall den Stockwerkeigentümern (sog. Akzessionsprinzip). Die Käufer können das Bauwerk selbst fertigstellen lassen, was allerdings mit Aufwand verbunden

ist, zu Zeitverzögerungen führt und bereits an Meinungsverschiedenheiten der Stockwerkeigentümer scheitern kann.

Der Konkurs des Verkäufers ist umso ärgerlicher, je stärker der Erwerber in Vorleistung gegangen ist. Sämtliche Anzahlungen fallen nämlich in die Konkursmasse und sind für den Käufer weitgehend verloren. Stellt sich überdies heraus, dass der Verkäufer Gelder zweckentfremdet und Unternehmer nicht bezahlt hat, droht den Käufern

überdies die Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten auf ihrem Grundstück. Um die Eintragung des Pfandrechts und letztlich die Verwertung des Grundstücks zu verhindern, müssen die Käufer die Unternehmer im schlimmsten Fall befriedigen, obschon sie dem Verkäufer den Kaufpreis bereits (weitgehend) bezahlt haben (Doppelzahlungsgefahr).

Die Käufer sind daher gut beraten, die Zahlungsfähigkeit des Verkäufers vorab zu prüfen. Sie sollten vom Verkäufer insbesondere einen Betriebsregisterauszug verlangen und Referenzen einholen. Zudem muss geklärt werden, ob und inwiefern der Verkäufer die Anzahlungen der Käufer für die Baufinanzierung benötigt. Eine Finanzierungsbestätigung und/oder eine Erklärung der

Verkäuferbank, wonach sämtliche Anzahlungen auf ein bestimmtes Konto ausschliesslich für das projektierte Bauwerk verwendet werden und Auszahlungen nur entsprechend dem Baufortschritt erfolgen dürfen, können das Risiko der Zweckentfremdung der Anzahlungen minimieren. Je nach Verhandlungsposition des Käufers kann vom Verkäufer allenfalls sogar eine Bankgarantie verlangt werden, worin sich die Bank verpflichtet, allfällige Bauhandwerkerpfandrechte abzulösen. Benötigt der Verkäufer die Anzahlungen (angeblich) nicht zur Baufinanzierung, kann überdies deren Hinterlegung auf einem Sperrkonto vorgeschlagen werden.

Schliesslich empfiehlt es sich aus Sicht der Käufer, den Zahlungsplan dahingehend zu modifizieren, dass eine

letzte Kaufpreisrate über den Antrittszeitpunkt hinaus zurückbehalten werden darf. Sollten nicht befriedigte Unternehmer innert vier Monaten seit Abschluss ihrer Bauarbeiten (Art. 839 Abs. 2 ZGB) die Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten verlangen, könnte der Käufer durch Direktzahlung aus dem Kaufpreistrückbehalt deren Löschung bewirken und die auf ihn übergehenden Forderungen der Unternehmer gegen den Verkäufer zur Verrechnung bringen. ●



***RAPHAEL BUTZ**

Der Autor ist als Anwalt in der Kanzlei Vischer tätig. Sein Kernbereich ist die Prozessführung und Streiterledigung im Bau- und Immobilienrecht.

ANZEIGE



POLE-POSITION FÜR DIE EFFIZIENZ IHRER WÄRMEPUMPE.

Tom Lüthi
Tom Lüthi

NEOVAC-WÄRMEPUMPENZÄHLER

Läuft ihre Wärmepumpe nicht effizient, verbraucht sie schnell das Doppelte an Strom. Und das kann hunderte von Franken im Jahr kosten. Mit dem NeoVac Wärmepumpenzähler und dem Onlineservice NeoData behalten Sie jederzeit die Kontrolle – auch bequem auf Ihrem Smartphone. Fragen Sie Ihren Heizungsinstallateur.



IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTTECHNIK



Weitere Informationen: www.neovac.ch • Tel. 058 715 50 50 • wpz@neovac.ch