

«Wir planen den Kauf einer Eigentumswohnung noch vor Baubeginn. Der entsprechende Kaufvertrag soll dabei auf Basis einfacher Projektpläne und eines rudimentären Baubeschriebs abgeschlossen werden. Nach einer ersten Sichtung der Unterlagen sind wir sehr verunsichert, ob wir damit nicht ein zu grosses Risiko eingehen, insbesondere da wir auch den Inhalt der Vertragsdokumente teilweise nicht verstehen. Wie können wir uns hier absichern und damit schlaflose Nächte vermeiden?» R. S. aus W.

Der von Ihnen beschriebene, sogenannte «Verkauf ab Plan» ist beim Verkauf von Wohneigentum, welches durch Investoren erstellt wird, nicht unüblich. Dass dabei zu einem relativ frühen Zeitpunkt und auf Basis vergleichsweise rudimentärer Grundlagen ein Kaufvertrag beurkundet werden muss, kommt daher, dass dadurch das Investitionsrisiko des Verkäufers erheblich reduziert und die Finanzierung des Projekts vereinfacht oder erst ermöglicht wird. Insbesondere bei intakter Nachfrage ist dies heute praktisch der Regelfall.

Unsere Erfahrung zeigt, dass vor allem für nicht Sachverständige ein zweifelsfreies Verständnis der Verkaufsgrundlagen schwierig oder gar unmöglich ist. Oft werden Verträge in euphorischer Vorfreude über das zukünftige Eigenheim und in blindem Vertrauen in die Verkäuferschaft abgeschlossen, nicht zuletzt, weil viele Anbieter in eigenem Interesse unter dem Vorhalten einer grossen Nachfrage zum schnellen Vertragsunterzeichnung drängen.

Die Vertragsentwürfe und Beschriebe sind oft zu Ungunsten der Käuferschaft formuliert, das heisst, im schlimmsten Fall, für den ein Vertrag am Ende ja abgeschlossen wird, müssten Projekt Risiken und die damit einhergehenden, teilweise erheblichen Mehrkosten einseitig durch die Käuferschaft getragen werden. Die Hauptrisiken liegen dabei bei ungesicherten Zahlungen, den Garantie- und Mängelrechten und deren Durchsetzung sowie bei den Pfandrechten für Unternehmer- und Steuerforderungen. Für Laien nur schwer erkennbare Einschränkungen wie zu tiefe Budgetpositionen oder Unvollständigkeiten im Projektumfang können zudem zu erheblichen Mehrkosten führen.



Pascal Lutz* beantwortet Ihre Fragen zum Bau und Kauf von Immobilien.

Mit einer Prüfung der Vertragsunterlagen durch eine unabhängige Fachperson kann deren Inhalt erklärt und das Risikopotenzial aufgezeigt werden. Ob sich die Korrekturvorschläge zur Risikominderung auch bei der Verkäuferschaft durchsetzen lassen, hängt in hohem Masse von der Verhandlungsposition des Käufers ab.

Die Aufwendungen für eine erste Vertragsprüfung liegen üblicherweise unter 1000 Franken. Auch wenn sich aufgrund einer vielleicht ungünstigen Verhandlungsposition nur wenige Änderungen durchsetzen lassen, ermöglicht die Prüfung zumindest eine bewusste Risikoabschätzung, was viele Käufer bereits ruhiger schlafen lässt.

* Pascal Lutz, Architekt FH/NDS Wirtschaftsingenieur FH, ist Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich



Bild: Franz Pfluegl, Fotolia.com