Immobilienkauf – Wer auf der Basis von einfachen Projektplänen und einem Baubeschrieb Wohneigentum kauft, geht ein gewisses Risiko ein. Umso wichtiger ist es, die Unterlagen vor Unterzeichnung des Kaufvertrages gründlich zu prüfen.

Vorsicht beim Kauf einer Eigentumswohnung ab Plan

Der Kauf einer Eigentumswohnung erfolgt meist noch vor Baubeginn. Dabei wird der entsprechende Kaufvertrag auf Basis einfacher Projektpläne und eines

PASCAL LUTZ
Architekt FH/NDS, Wirtschaftsingenieur FH, Partner in der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich

sogenannten Käufer-Baubeschriebs abgeschlossen. Insbesondere branchenfremde Käufer verstehen den Inhalt der Vertragsdokumente nur teilweise, sind dadurch sehr verunsichert und fragen sich zu Recht, ob mit einem Kauf auf dieser Grundlage nicht ein zu grosses Risiko eingegangen wird.

Dieser sogenannte «Kauf ab Plan» ist beim Verkauf von Wohneigentum, welches durch Investoren erstellt wird, weit verbreitet. Dass dabei zu einem relativ frühen Zeitpunkt und auf der Basis von vergleichsweise rudimentären 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 dieses Verkaufsmodell heute praktisch der Regelfall.

Für Interessenten gemachte Verkaufsdokumentationen können teils erheblich vom effektiven Baubeschrieb abweichen. BILD F. AUMÜLLER/DIGITALSTOCK

Risiko Vorauszahlung und eingeschränkte Garantierechte

Die Erfahrung zeigt, dass vor allem für Nichtsachverständige 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. Dies nicht zuletzt, weil viele Anbieter in eigenem Interesse unter dem Vorhalten einer grossen Nachfrage zur schnellen Vertragsunterzeichnung drängen.

Die Vertragsentwürfe und Beschriebe sind oft zu Ungunsten der Käuferschaft formuliert, wodurch im schlimmsten Fall die Projektrisiken und die damit einhergehenden, teilweise erheblichen Mehrkosten einseitig durch die Käuferschaft getragen werden müssen. Die Hauptrisiken liegen dabei bei ungesicherten Vorauszahlungen (Zahlungen ohne entsprechende Absicherung oder verbautem Gegenwert), Einschränkungen bei den Garantie- und Mängelrechten und deren Durchsetzungsmöglichkeiten sowie bei der Absicherung der gesetzlichen Pfandrechte für Unternehmer- und Steuerforderungen.

Auf detaillierten Beschrieb achten

Für Laien nur schwer erkennbare Einschränkungen, wie unrealistisch tief angesetzte Budgetpositionen oder Unvollständigkeiten im Projekt- und Leistungsbeschrieb, können zudem zu erheblichen Mehrkosten führen. Je detaillierter dieser Beschrieb abgefasst ist, desto eher kann die Verkäuferschaft später auf einem zugesicherten Standard behaftet werden. Die den Interessenten im Vorfeld zugestellten Verkaufsdokumentationen können teils erheblich vom Baubeschrieb abweichen und bilden meist auch keinen Vertragsbestandteil. So korrespondiert der üppig bepflanzte Aussenbereich auf der Visualisierung im Verkaufsprospekt nicht zwingend mit dem Baubeschrieb, welcher vielleicht nur einen Spielrasen vorsieht.

Das für die meisten Wohnungskäufer «grösste Geschäft ihres Lebens» ist also nicht ganz unproblematisch und sollte nicht leichtfertig abgeschlossen werden. Mit einer Prüfung der Vertragsunterlagen durch eine unabhängige Fachperson kann deren Inhalt erklärt, auf Unvollständigkeiten hingewiesen und das Risikopotenzial beurteilt werden. Ob sich die Korrekturvorschläge zur Risikominderung letztlich auch bei der Verkäuferschaft durchsetzen lassen, hängt natürlich in hohem Masse von der marktabhängigen Verhandlungsposition, aber auch vom Verhandlungsgeschick des Käufers ab.

Die Aufwendungen für eine erste Vertragsprüfung durch einen unabhängigen Spezialisten liegen üblicherweise unter tausend Franken. Auch wenn sich aufgrund einer vielleicht ungünstigen Verhandlungsposition nur wenige dieser Änderungsvorschläge durchsetzen lassen, ermöglicht eine umfassende Prüfung vor Vertragsunterzeichnung zumindest eine bewusste Risikoabschätzung, was viele Käufer bereits ruhiger schlafen lässt.