



Infoblatt: Augen auf beim Kaufvertrag

Bei folgenden Punkten in Ihrem Kaufvertrag sollten Sie besonders genau hinsehen:

Baubeschrieb

Erwerben Sie eine Liegenschaft ab Plan, ist der ausführliche Baubeschrieb ein wichtiger Bestandteil des Kaufvertrags. Es lohnt sich, den Baubeschrieb – und auch die Baupläne – vorab von einer neutralen Fachperson überprüfen zu lassen, zum Beispiel von einer Architektin aus Ihrem Bekanntenkreis oder einem unabhängigen Bauberater (Adressen bei der Kammer Unabhängiger Bauberater, <https://kub.ch/>). Erklären Sie die Baupläne zum Bestandteil des Kaufvertrags, dann können Sie sich auf dieser Basis wehren, falls etwa das Wohnzimmer schliesslich zwei Quadratmeter kleiner ausfällt. Ist der Verkäufer nicht bereit, Baubeschrieb und/oder Baupläne in den Kaufvertrag aufzunehmen, sollten Sie auf den Kauf verzichten.

Gekauft «wie besichtigt»

Altbauten werden fast ausschliesslich mit dieser Klausel verkauft. Dann gehen der kaputte Rollladen, die undichte Wasserleitung zu Ihren Lasten – Sie haben die Liegenschaft so gekauft, wie sie bei der Besichtigung war. Um keine unliebsamen Überraschungen zu riskieren, sollten Sie im Zweifelsfall einen – von Ihnen bezahlten – Bausachverständigen beiziehen, der das Objekt prüft.

Gewährleistung für Sachmängel

Bei Neubauten muss üblicherweise der Verkäufer für Mängel geradestehen. Achten Sie darauf, dass im Kaufvertrag die Mängelrechte gemäss SIA-Norm 118 vereinbart sind. Das ist für Sie als Käufer oder Käuferin vorteilhafter als die Regelung nach Obligationenrecht. Insbesondere sind die Rügefristen deutlich länger.

Beim Verkauf von Altbauten wird die Gewährleistung oft ausgeschlossen (siehe oben). Wurden jedoch kurz vor dem Kauf Renovationsarbeiten ausgeführt, sollten Sie für diese auf einer Mängelgewährleistung bestehen.

Ungünstig sind Formulierungen, dass der Verkäufer seine Mängelrechte gegenüber den Handwerkern an Sie abtritt. Denn das bedeutet, dass Sie unter Umständen selber mit mehreren Handwerkern herumstreiten müssen.

Dienstbarkeiten

Die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten sind zwingend Teil des Kaufvertrags und können Sie unter Umständen einschränken. Besteht zum Beispiel ein Wegrecht zugunsten des Nachbargrundstücks, können Sie ein weiteres Zimmer nur dann anbauen, wenn der Nachbar trotzdem noch über Ihr Grundstück zu seinem gelangen kann. Während einzelne Dienstbarkeiten auch für Laien nachvollziehbar sind, bleiben andere schlicht unverständlich. Lassen Sie sich deshalb von einer Fachperson auf dem Grundbuchamt jede Dienstbarkeit erklären.

In Zusammenarbeit mit

Beobachter