

Tücken beim "Kauf ab Plan"

Wohneigentum wird oft «schlüsselfertig ab Plan» verkauft. Der Käufer muss sich drei Fragen beantworten können: Was bekomme und was will ich? Was muss ich dafür bezahlen? Wann kann ich einziehen? Wir befassen uns hier nur mit der ersten Frage: Welche vereinbarten, zugesicherten oder vom Käufer vorausgesetzten Eigenschaften muss das Kaufobjekt aufweisen, und wie steht es mit der Gewährleistung der Verkäuferin für Mängel, wenn das Haus oder die Wohnung nicht alle erwarteten Eigenschaften aufweist? Wichtig ist, dass Prospekt, Baubeschrieb und Pläne, welche die Eigenschaften festlegen, im Kaufvertrag detailliert aufgelistet und in der massgebenden Fassung dem Käufer vor Vertragsschluss auch übergeben werden. Ein blosser Hinweis auf die Baubewilligung genügt nicht, da diese viel zu wenig Details festlegt.

Vorsicht ist geboten bei Vertragsklauseln, die es der Verkäuferin gestatten, einseitig Änderungen vorzunehmen, selbst wenn sie mit der Einschränkung versehen sind, dass damit die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigt werden darf. Dasselbe gilt für Bestimmungen, die kleinere Mängel, wie Risse oder Farbabweichungen, von der Mängelhaftung ausschliessen.

Oft wird im Kaufvertrag jede Gewähr der Verkäuferin für Rechts- und Sachmängel wegbedungen. Die Rechte gegenüber den am Bau beteiligten Unternehmern tritt die Verkäuferin an den Käufer ab. So „stiehlt“ sie sich aus der Verantwortung, und der Käufer sieht sich einer Schar von ihm völlig fremden Unternehmern bei Mängeln gegenüber. Umfang und Inhalt solcher Freizeichnungsklauseln sind oft unklar. Der Käufer kann aufgrund der Abtretung gegenüber den beteiligten Handwerkern nur die Nachbesserung geltend machen. Verbleibt ein Minderwert, weil der Unternehmer die Nachbesserung nicht gehörig vornimmt, bleibt der Käufer auf seinem Schaden sitzen, weil er gegenüber dem Unternehmer einen Minderpreis direkt nicht fordern kann.

Freizeichnungsklauseln sind ungültig, soweit sie die Haftung für rechtswidrige Absicht oder grobe Fahrlässigkeit zum Vornherein ausschliessen oder wenn die Verkäuferin beim Abschluss des Kaufvertrages absichtlich Mängel verschweigt. Das Schweizer Recht, anders als das deutsche, geht von einer weitgehenden Vertragsfreiheit aus.

Der Käufer muss solche Freizeichnungsklauseln meist akzeptieren, wenn er die Wohnung will. Um seine Rechte trotzdem noch möglichst gut zu wahren, sollte er auf Folgendes achten. Zunächst soll ihm die Verkäuferin eine vollständige Unternehmer- und Lieferantenliste aushändigen. Auf dieser müssen die jeweiligen Daten der Abnahmen für jeden Unternehmer einzeln festgehalten werden, mit der Angabe der jeweiligen Garantie- und Verjährungsfristen und des Garantiescheins. Die Rechte der Verkäuferin aus den Garantiescheinen (in der Regel Solidarbürgschaften) sind dem Käufer ausdrücklich abzutreten.

Übernimmt die Verkäuferin die Leitung der Garantiewerke, hat der Käufer trotzdem selbst sicherzustellen, dass alle Handlungen, die zur Wahrung seiner Mängelrechte erforderlich sind, frist- und formgerecht erfolgen. Mängelrügen müssen dabei rechtzeitig und schriftlich sowohl der Verkäuferin als auch den haftenden Unternehmern zugestellt werden. Droht die Verjährung des Nachbesserungsrechts, ist zur Unterbrechung eine Klage an den Friedensrichter oder das zuständige Gericht erforderlich.