

Rat statt Reue

Was beim Erwerb von Stockwerkeigentum zu beachten ist

Der Erwerb einer Wohnung stellt für die meisten Leute die grösste Investition in ihrem Leben dar. Trotzdem wird beim Kauf oft nicht mit der gebotenen Umsicht vorgegangen. In der Euphorie, endlich das passende Objekt gefunden zu haben, werden Verträge überstürzt abgeschlossen. Dabei wäre fachmännischer Rat gar nicht so teuer.



Wer eine Wohnung kaufen will, sollte nicht nur den Standort gut prüfen. (Bild Mathys Fischer)

am. In den eigenen vier Wänden zu wohnen, liegt im Trend. Vor allem das Stockwerkeigentum erfreut sich zunehmender Beliebtheit, ist es doch im Vergleich mit dem Einfamilienhaus günstig und vom Unterhalt her weniger aufwendig. Laut der Immobilien-Beratungsfirma Wüest & Partner wurden im letzten Jahr in der Schweiz mehr als 13 000 Wohnungen verkauft, Tendenz steigend.

Vielzahl relevanter Dokumente

Der Erwerb einer Wohnung ist jedoch kein Kinderspiel – vor allem, wenn die einschlägige Erfahrung fehlt. Und da die meisten Leute nur ein- oder zweimal im Leben eine Immobilie kaufen, dürfte dies die Regel sein. Trotzdem gehen viele angehende Wohneigentümer nicht mit der gebotenen Umsicht ans Werk, wie Fachleute immer wieder feststellen; dabei stellt der Immobilienkauf meist die grösste Investition im Leben dar. In der Euphorie, (endlich) ein Objekt gefunden zu haben, das den eigenen Anforderungen entspricht, werden Verträge überstürzt abgeschlossen, wird Kleingedrucktes übersehen oder der Gegenpartei blind vertraut.

Wie der Präsident des Schweizer Stockwerkeigentümerverbands, Dominik Romang, vor kurzem in Winterthur an einer Veranstaltung zum Thema Wohnungskauf darlegte, genügt es nicht, nur den Kaufvertrag juristisch überprüfen zu lassen, denn beim Stockwerkeigentum ist dieser nur eines von vielen relevanten Dokumenten. Genau so wichtig sind der Begründungskast mit den Aufteilungsplänen sowie das Benutzungs- und Verwaltungsreglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft (vgl. Kasten «Kein Alleineigentum»). Zwingend ist auch ein Blick in den Grundbuchauszug, der über alle Details des Objekts, von den Eigentumsverhältnissen über Vorkaufs- oder Wegrechte bis hin zu einer allfälligen Belehnung der Liegenschaft, informiert. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass der Käufer einer Immobilie mit dem Inhalt des Grundbuchauszugs vertraut ist. Sollte es zu einem Rechtsstreit kom-

men, kann man sich nicht mit dem Einwand verteidigen, man habe einen Eintrag nicht gekannt.

Wer in eine bereits bestehende Gemeinschaft einzieht, tut zudem gut daran, alle bisherigen Protokolle der Stockwerkeigentümersammlung zu studieren. Deren Beschlüsse sind nämlich bindend. Erkunden sollte man sich auch nach dem Stand des Erneuerungsfonds, vor allem wenn eine Sanierung des Hauses ansteht. Für die Äufnung des Erneuerungsfonds gibt es keine Vorschriften. Allgemein gilt jedoch, dass jedes Jahr mindestens

Ratgeber zum Thema

M. Birrer (2005): Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft. Beobachter-Buchverlag, Zürich. 255 S., Fr. 36.–.

R. Westermann, Ü. Meyer (2005): Der Weg zum Eigenheim – Kauf, Bau, Finanzierung und Unterhalt. Beobachter-Buchverlag, Zürich. 230 S., Fr. 36.– (hierzu gibt es auch eine CD-ROM, «Kaufen, Bauen, Wohnen», für Fr. 148.–).

L. Theiler (2004): Worauf achten beim Erwerb von Wohneigentum. Hausverein Schweiz, Luzern. 78 S., Fr. 25.–.

Stiftung für Konsumentenschutz (2005): Ratgeber Wohneigentum – Gut beraten ist halb gebaut. 30 S., Fr. 10.–.

M. Sommer (2002): Stockwerkeigentum. HEV Schweiz, Zürich. 260 S., Fr. 48.–.

2,5 bis 3 Promille der Schätzung der kantonalen Gebäudeversicherung einbezahlt werden sollten. Der Erneuerungsfonds gehört der Stockwerkeigentümergeinschaft. Bereits getätigte Einlagen können also bei einem Verkauf der Wohnung nicht zurückgefordert werden.

Schwieriger Kauf ab Plan

Ein wichtiger Faktor ist der bauliche Zustand der Immobilie. Das gilt sowohl für Altbauten als

Kein Alleineigentum an der Wohnung

am. Beim Stockwerkeigentum handelt es sich um eine besondere Form von Miteigentum an einer Immobilie. Grundstück samt Haus stehen im Miteigentum aller Stockwerkeigentümer, wobei jeder Eigentümer ein Sonderrecht an gewissen Gebäudeteilen hat. Der Stockwerkeigentümer besitzt damit seine Wohnung nicht allein, doch hat er das ausschliessliche Recht für die Nutzung, die Verwaltung und den Innenausbau, was ihm eine eigentümerähnliche Stellung verleiht. Die Aufteilungspläne definieren, welche Teile einer Immobilie einem Stockwerkeigentümer im Sonderrecht zustehen. Die Wertquote bestimmt den Anteil, den eine Partei an die Nebenkosten zu entrichten hat, sowie das Stimmrecht. Dabei gibt es keine Vorschriften, wie die Wertquote festgelegt wird, doch sind in der Regel Grundfläche oder Volumen massgebend. Das Benutzungs- und Verwaltungsreglement regelt unter anderem ausschliessliche Benutzungen ausserhalb der Wohnung, beispielsweise eines Gartenanteils.

auch für neu erstellte Wohnungen. Bei Neubauten kommen nicht selten plötzlich Baumängel zum Vorschein, während ältere Häuser – beispielsweise umfunktionierte Miethäuser – Schallprobleme aufweisen können. Am anspruchsvollsten ist der Kauf von Immobilien, die noch gar nicht gebaut sind, der sogenannte Kauf ab Plan. Einerseits ist es schwierig, aus dem Baubeschrieb genauen Aufschluss über die Qualität der fertigen Wohnung zu bekommen, vor allem wenn dieser, was oft der Fall ist, unzulänglich formuliert ist. Andererseits gilt es, die Vorfinanzierung gut abzusichern, um bei einem allfälligen Konkurs des Bauunternehmers vor der Fertigstellung der Wohnung nicht Verluste einzugehen. Gerade begehrte Wohnungen gehen jedoch in der Regel bereits vor der Erstellung weg, zumal die Investoren heute aus Risikoüberlegungen erst mit dem Bauen beginnen, wenn ein bestimmter Anteil der Liegenschaft verkauft ist. Laut Romang sollte man allerdings nicht zugreifen, wenn nicht mindestens eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Ein gut investiertes Prozent

Vor dem Hintergrund all dieser Aspekte raten Profis, bei einem Wohnungskauf fachliche Unterstützung beizuziehen, und zwar am besten sowohl eine rechtlich bewanderte Person als auch einen Bauexperten. Es gibt auch Unternehmen, die als sogenannte Bauherrenberatungen beide Aspekte abdecken. Um an Fachleute heranzukommen, wendet man sich am besten an die einschlägigen Berufsverbände (Anwaltskammer, SIA, SVIT usw.) oder an Interessengemeinschaften wie den Stockwerkeigentümerverband, den Hauseigentümerverband oder den Hausverein.

Eine Überprüfung der relevanten Dokumente muss im Übrigen nicht viel kosten: Die in Zürich domizilierte, auf Bau- und Immobilienberatung spezialisierte Firma Impropo beispielsweise verlangt dafür je nach Aufwand zirka 500 Franken bis 800 Franken. In der Regel drängt sich jedoch zusätzlich ein mehrstündiges Beratungsgespräch auf, weshalb Romang die Kosten auf 1500 Franken bis 2500 Franken veranschlagt. Aber selbst dann beläuft sich die «Investition» auf weniger als ein Prozent des Kaufpreises. Angesichts der Tatsache, dass im Urteil von Fachleuten sehr viele Verträge kritische und möglicherweise kostspielige Elemente enthalten – Dauerbrenner sind die Grundstückgewinnsteuer und Mängelrechte (vgl. nebenstehenden Artikel) –, dürfte sich diese Auslage in den meisten Fällen gut rechnen.

Aus dem Baurecht

Rechte und Pflichten des Bauherrn bei Mängeln



Wo gearbeitet wird, gibt es auch Fehler. Das gilt für Bauarbeiten ganz besonders. Allerdings ist nicht jede Unschönheit auch bereits ein Mangel im rechtlichen Sinne. Massgebend sind die vertraglich vereinbarten Leistungen und Qualitäten. Weicht das Werk von einer vereinbarten, vorausgesetzten oder zugesicherten Eigenschaft ab, handelt es sich um einen Mangel. Der Bauherr hat je nachdem, ob die Parteien als Vertragsgrundlage die Norm SIA 118 vereinbart haben oder die allgemeinen Regeln des OR gelten, folgende unterschiedlichen Rechte und Pflichten:

Ohne Norm SIA 118 muss der Bauherr das Werk nach Vollendung umgehend prüfen und Mängel sofort rügen. Wartet er zu, hat er seine diesbezüglichen Rechte verwirkt. Bei rechtzeitig gerügten Mängeln hat er die Wahl, entweder deren kostenlose Verbesserung durch den Unternehmer zu verlangen oder eine Minderung des Werklohns und bei Verschulden Schadenersatz geltend zu machen. Bei nicht fest mit dem Grundstück verbundenen Werken hat er ausserdem die Möglichkeit, die Annahme zu verweigern und die Rückabwicklung des Vertrages zu verlangen. Die Verjährungsfrist für die Mängelrechte beträgt nach Gesetz bei beweglichen Werken 1 Jahr, bei unbeweglichen 5 Jahre und für arglistig verschwiegene Mängel 10 Jahre.

Mit der Norm SIA 118 als Vertragsbestandteil muss der Unternehmer die Vollendung des Werks anzeigen, und die Prüfung und Abnahme findet gemeinsam mit dem Bauherrn statt. Erkennbare

NZZdomizil.ch

Seite 70

Mängel sind im Abnahmeprotokoll zu rügen, andernfalls gelten sie als genehmigt. Während der zweijährigen Garantiefrist (Rügef়rist) kann der Bauherr nachträglich festgestellte Mängel jederzeit rügen, und zum Vorteil des Bauherrn obliegt es dann dem Unternehmer zu beweisen, dass das Werk vertragskonform ist. Die Unterscheidung zwischen beweglich und unbeweglich entfällt, so dass für beide eine einheitliche Verjährungsfrist von 5 Jahren gilt. Unverändert gilt die 10-jährige Frist für arglistig verschwiegene Mängel.

Die Verjährungsfristen beginnen mit der Abnahme zu laufen. Erfahrungsgemäss wird meist lange über Ursachen und Verantwortlichkeiten diskutiert, so dass der Bauherr Gefahr läuft, dass seine Mängelrechte in der Zwischenzeit verjähren. Es ist deshalb dringend zu empfehlen, sich von den möglichen Verursachern entweder einen Verjährungsverzicht ausstellen zu lassen oder rechtzeitig durch Klage beim Friedensrichter (eine Betteiligung reicht zur Unterbrechung der Verjährung des Nachbesserungsrechts nicht!) die Verjährung zu unterbrechen. Der Bauherr hat nach neuester Bundesgerichtspraxis die Möglichkeit, dem zur Nachbesserung unwilligen Unternehmer Ersatzvornahme durch einen Drittunternehmer anzudrohen und – falls er trotzdem weiter untätig bleibt – gegen ihn zwecks Bevorschussung der zu erwartenden Kosten Klage einzureichen.

Marie-Theres Huser
www.baurecht.ch

GELESEN

Ein Sensibilisierer für Bauherren

am. Die meisten Leute mögen Geschichten lieber als Theorien. Besonders Geschichten vom Misserfolg anderer haben etwas Anregendes an sich und werden in der Regel gern gelesen. Diese Einsicht war es denn auch, die den Bauexperten Hans Röthlisberger bewegten hat, nach zwei «gewöhnlichen» Ratgebern einmal ein Sachbuch der anderen Art zu schreiben. Sein Buch «Böse Geschichten vom Bauen» erzählt drei Geschichten von verunglückten Bauvorhaben. Episodenhaft wird beschrieben, wie der Wunsch nach dem eigenen Haus mit dem falschen Architekten zum Albtraum wird, wie Fehlplanung, mangelnde Sachkenntnis der Bauleitung und eine large Baustellenkontrolle in die Kostenüberschreitung führen. Die Erzählungen, die laut dem Autor allesamt auf wahren Begebenheiten beruhen, sind jedoch kein Selbstzweck. Vielmehr sollen sie potenzielle Bauherren für die Probleme sensibilisieren, die beim Bauen entstehen können – und zwar selbst dann, wenn man sich als angehende Wohneigentümer intensiv mit der Materie auseinandergesetzt und viel Zeit und Arbeit in das eigene Bauprojekt gesteckt hat, kurz: wenn man meint, selber eigentlich alles richtig gemacht zu haben. So folgt jeder der rund 20-seitigen Geschichten ein fast ebenso ausführlicher didaktischer Teil mit Erläuterungen, Interpretationen und auch vereinzelt Lösungsansätzen. Auf konkrete Rezepte wird allerdings weitgehend verzichtet, da – wie der Autor meint – diese Art von Buch bereits geschrieben ist. Dies wird denn auch für manch einen Leser der nächste Schritt nach der Lektüre der teilweise haarsträubenden Geschichten sein: einen echten Ratgeber kaufen.

Hans Röthlisberger: Böse Geschichten vom Bauen. Verlag Finanz und Wirtschaft AG, Zürich 2005. 130 S., Fr. 38.–.

Das sollte eine Eigentumswohnung heute bieten

Wohnfläche

Bei gleicher Zimmerzahl bieten Eigentumswohnungen üblicherweise 20 bis 25% mehr Fläche als eine Mietwohnung. Dreizimmerwohnungen bringen es meist auf 100 m², Vierzimmerwohnungen auf 120–150 m².

Raumhöhe

Üblich sind, wie im Mietwohnungsbereich, Raumhöhen um die 2,4 m. Vermehrt sind aber auch Wohnungen mit 2,6 m und mehr Raumhöhe im Angebot.

Grundrissaufteilung

Standard sind heute ein grosses Wohn- und Esszimmer (mindestens 30 m²) mit offener Küche, zwei Badezimmer (eines mit Badewanne, eines mit Dusche) und Schlafzimmer mit mindestens 14 m² Fläche. Haben die Planer ihre Arbeit gut gemacht, sind die Schlafzimmer etwa quadratisch. Fenster und Türen sind so angeordnet, dass sich die Möbel auf mehrere Arten aufstellen lassen.

Aussenräume

Wohnungen sollten eine Terrasse oder einen grosszügigen Balkon haben. Wichtig ist, dass die Tiefe des Balkons mindestens 1,5 m beträgt. Sonst findet ein Tisch mit Stühlen für vier Personen kaum Platz. Oft anzutreffen sind heute Balkone, die sich mit Faltschleusen aus Glas schliessen und so zu einem kleinen Wintergarten umfunktionieren lassen.

Erschliessung

Ein helles und beheiztes Treppenhaus gehört zu jedem modernen Mehrfamilienhaus. Standard ist auch ein Lift, der alle Stockwerke erschliesst.

Badezimmer

- Alle Wände mit Keramikplatten vom Boden bis zur Decke
- Badewanne mindestens 1,8 Meter lang oder schräg in der Ecke stehend (Eckbadewanne)
- Duschkabine aus Aluminium und Glas
- Grosser Spiegelschrank
- Stauraum für Reinigungsmittel und Handtücher
- Mechanische Lüftungsanlage (Ventilatoren)

Küche

- Abdeckung aus Stein oder Chromstahl
- Auszugsschränke
- Glaskeramikkochfeld
- Backofen auf Augenhöhe
- Geschirrspüler
- Eingebaute Arbeitsflächenbeleuchtung
- Kühlschrank mit ***-Gefrierfach oder separater Gefrierschrank

Bodenbeläge

- Parkett oder Keramikplatten in den Wohnräumen
- Keramikplatten in Bädern und Küche

Einbaumöbel

- Einbauschränke in den Schlafzimmern
- Eingebaute Garderobe mit Putzschrank

Fenster

- Fenster mit Wärmeschutzverglasung, an lauten Standorten auch Lärmschutzfenster
- Rafflamellenstoren

Elektroinstallationen

- Anschluss für Kabel-TV und Radio in jedem Zimmer
- Geschaltete Steckdosen für Ständerlampen
- Verkabelung für ISDN-Telefon in jedem Zimmer
- Leerrohre für Verlegung von Netzkabeln (Computer)

Heizung und Lüftung

- Boden- oder Radiatorheizung in allen Räumen
- Radiator zum Trocknen von Handtüchern in den Badezimmern

Keller

- Kellerabteil mit massiven Wänden (kein Lattenverschlag)

Waschküche

- Eigene Waschküche im Keller mit Waschmaschine und Trockengerät und/oder Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung

Garage

- Garagenplatz in der Tiefgarage mit abschliessbarem Schrank für Pneus, Dachträger usw.

Quelle: Westermann/Meyer: Der Weg zum Eigenheim.

Verantwortlich für «Bauen · Wohnen»:
Andrea Martel (a.martel@nzz.ch)