

# Verträge rund ums Eigenheim

Beim Kauf oder beim Neubau einer Immobilie sind zahlreiche Verträge zu unterschreiben. Achten Sie darauf, dass diese rechtsgültig ausgestellt und entsprechend unterzeichnet sind.

## Auftrag, Werk- und Kaufvertrag

- **Auftrag an Planer, zum Beispiel Architekten und Fachingenieure**

Diese Aufträge unterstehen normalerweise dem Auftragsrecht (siehe Art. 394 ff. OR) und können jederzeit von beiden Parteien widerrufen werden. Erfolgt der Widerruf jedoch zur Unzeit, ist der zurücktretende Teil zum Ersatz des verursachten Schadens verpflichtet.

- **Werkvertrag mit Unternehmern, Handwerkern**

Beim Werkvertrag (siehe Art. 363 ff. OR) ist das Erstellen eines Werkes, z. B. Umgebungsarbeiten wie Garten oder Parkplätze, die Hauptverpflichtung. Der Werkvertrag untersteht der Mängelhaftung (siehe Art. 367 ff. OR). Im Gegensatz zum Auftragsrecht ist nur der Bauherr rückertrittsberechtigt. Er hat bei Rücktritt neben dem erlittenen Schaden auch den entgangenen Gewinn zu ersetzen.

- **Der Immobilienkaufvertrag**

Kaufverträge für Grundeigentum wie Land, Haus, Eigentumswohnung usw. bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Reservationsverträge unterliegen keinen Formvorschriften.

## General- und Totalunternehmerverträge

- **Generalunternehmer**

Ein Generalunternehmer (GU) übernimmt im engeren Sinne im Auftrag eines Bauherrn das ganze Ausschreibungs- und Selektionsverfahren sowie die Bauausführung.

- **Totalunternehmer**

Ein Totalunternehmer (TU) befasst sich zusätzlich mit der Projektierung, der Planung und dem Verkauf von Häusern, Wohnungen oder anderen Bauten. Das Verkaufsobjekt wird "schlüsselfertig" angeboten, zu einem festen Preis auf einen vorgegebenen Termin. Achten Sie zwingend darauf, dass GU oder TU seriös und zuverlässig sind. Im Zweifel lassen Sie sich durch entsprechende Leistungen und Garantien absichern. Fordern Sie Bauhandwerkergarantien und Referenzen beim GU oder TU ein.

## Stockwerkeigentum

- **Miteigentum**

Beim Stockwerkeigentum handelt es sich um eine besondere Art von Miteigentum an einem Grundstück sowie an einem Sonderrecht an einer Wohnung oder einem Raum. Alle Stockwerkeigentümer bilden zusammen die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, die wiederum durch einen besonders bestellten Verwalter vertreten wird. Die Rechte und Pflichten jedes Eigentümers ergeben sich nicht nur aus dem Gesetz (Art. 712a ff. ZGB), sondern vor allem aus dem Reglement.

- **Erneuerungsfonds**

Durch regelmässige Einzahlungen der Stockwerkeigentümer wird der Erneuerungsfonds finanziert. Der einzelne Eigentümer hat kein direktes Forderungsrecht auf die von ihm einbezahlten Beträge. Wichtig: Setzen Sie sich dafür ein, dass der Erneuerungsfonds ab Beginn genügend dotiert wird und ordentliche Unterhaltsarbeiten und Anschaffungen über die laufende Rechnung bezahlt werden.

## Vertragsunterzeichnung

- **Wie überprüfen Sie die Verträge?**

Reservations-, Kauf-, Werk- und andere Verträge bedürfen einer fachtechnischen und rechtlichen Prüfung. Ziehen Sie, wenn nötig, einen Bau- oder Rechtsberater bei.

- **Worauf müssen Sie nach Abschluss und Unterzeichnung aller Verträge achten?**

Es ist wichtig, dass die getroffenen Vereinbarungen (Termine, Leistungen, Qualitäten usw.) korrekt erfüllt werden. Ihr Architekt, General- bzw. Totalunternehmer oder Immobilienverkäufer sollte dies gewährleisten. Bestätigen Sie allfällige Vereinbarungen oder Reklamationen immer schriftlich mit klaren Terminvorgaben.

## **Kostenüberschreitungen**

- **Wie schützen Sie sich vor Kostenüberschreitungen?**

Budgetieren Sie vorsichtig und so, dass Sie stets noch eine Reserve für «Unvorhergesehenes» zur Verfügung haben. Kontrollieren Sie alle Rechnungen und Zahlungen auf Richtigkeit und Übereinstimmung mit den Verträgen. Prüfen Sie, welche Leistungen im Preis inbegriffen sind und was separat in Rechnung gestellt wird.

- **Wie vermeiden Sie unberechtigte Nachforderungen?**

Berücksichtigen Sie nur seriöse und etablierte Vertragspartner. Bei privaten Verkäufen ist die voraussichtliche Grundstückgewinnsteuer direkt an das zuständige Steueramt zu überweisen. Fordern Sie die Bauhandwerkergarantien bei Schlüsselübergabe ein.