

# Kauf von Stockwerkeigentum: Diese Dokumente sind entscheidend

Viele Wohnungskäufer wissen nicht, wie weit ihre Rechte gehen. Der folgende Beitrag zeigt, welche Kaufunterlagen und Dokumente entscheidend sind.

Text: Jürg Zulliger – Bilder: Allreal

«Von zehn Käufern von Stockwerkeigentum nimmt wohl nur gerade einer rechtliche Beratung in Anspruch.» Das sagt Dominik Romang, Zürcher Rechtsanwalt und Präsident des Schweizer Stockwerkeigentümerverbandes. Anders gesagt: Neun von zehn Käufern setzen ihre Unterschrift unter den Vertrag, obwohl sie höchstwahrscheinlich nicht alles verstanden haben. Mehrere

Hunderttausend Franken für eine Wohnung zu investieren, ohne sich richtig ins Bild zu setzen – das ist riskant.

## **Begründungsakt: Ganz genau lesen!**

Ein elementares Dokument ist der öffentlich beurkundete Begründungsakt. Diese Urkunde definiert die Grösse der einzelnen Stockwerkeinheiten. Und sie weist ihnen

bestimmte Wertquoten zu, also einen bestimmten Anteil am Gesamtwert des Gebäudes. Nach der Wertquote richtet sich üblicherweise die Höhe der späteren Unterhalts- und Verwaltungskosten pro Wohnung. Zur Begründungsurkunde gehören genaue Aufteilungspläne. Darauf sind die einzelnen Wohnungen, Garten- und Kellerabteile eingezeichnet. Achtung: Dieses ►

Wer eine neue Eigentumswohnung erwirbt, sollte Begründungsakt, Reglement und Kaufvertrag sehr sorgfältig lesen und sich beraten lassen.



wichtige Dokument wird nicht allen Interessenten ausgehändigt. Häufig nehmen die Käufer nur anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags beim Notar Einsicht in das Papier.

Romang findet diese Praxis inakzeptabel. Er empfiehlt: «Jeder Käufer soll darauf bestehen, dass er den Begründungsakt und alle dazugehörigen Pläne ausgehändigt erhält und bei sich zuhause in aller Ruhe studieren kann.» Die Begründungsurkunde ist nicht nur wegen der Wertquoten und den Aufteilungsplänen wichtig. Im Begründungsakt sind manchmal auch Vorkaufs- und Einspracherechte der anderen Stockwerkeigentümer festgeschrieben, die zum Beispiel einen Verkauf oder auch eine Vermietung erschweren können. «Solche Bestimmungen können derart einschneidend sein, dass sich ein Interessierter den Kauf noch einmal überlegt», sagt Dominik Romang.

#### **Das Reglement: In der Praxis ist jedes anders**

Die zweite wichtige Unterlage ist das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft. Dieses regelt zum Beispiel, welche Mehrheiten an den Versammlungen der Stockwerkeigentümer gelten. Oder wie die Kostenverteilung bei Unterhalt oder Sanierung und die

Rechte und Pflichten in der alltäglichen Nutzung aussehen (zum Beispiel im Garten).

Oft finden sich im Reglement alle möglichen Vorschriften und Regeln – etwa ob die Bewohner Hunde halten dürfen oder nicht. Die Reglemente bergen mitunter auch Überraschungen. So etwa wenn den Käufern Teppiche als Bodenbelag zwingend vorgeschrieben sind. Dies ist ein Indiz dafür, dass der Schallschutz im Haus zu wünschen übrig lässt.

Häufig finden sich auch an sich harmlos klingende Passagen wie «jede Stockwerkeinheit hat eine Stimme». Doch wenn zum Beispiel die Baufirma von zehn Wohnungen nur vier verkauft, sechs aber für sich behält und vermietet, verlaufen die Abstimmungen nicht gerade urdemokratisch: Denn mit sechs Einheiten in ihrem Eigentum hat die Baufirma jederzeit die Mehrheit und kann den Tarif durchgeben. Klüger ist eine Regelung, wonach jeder Eigentümer unabhängig von der Anzahl Einheiten einfach eine Stimme hat (so genannte Kopfstimme). So sieht es auch das Gesetz vor – aber diese Bestimmung kann im Reglement geändert werden.

#### **Der Kaufvertrag: Was steht im Kleingedruckten?**

Ein besonders heikler Punkt ist die Gewährleistung (Garantie) für den Bau. Bei beste-



henden Gebäuden ist es üblich, dass der Verkäufer jede Verantwortung für Mängel am Haus ausdrücklich ausschliesst. Damit hat ein Käufer nicht mehr Rechte als ein Konsument, der einen billigen, alten Occasionswagen kauft. In gutem Juristendeutsch lautet die Formulierung oft: «Die

## www.stockwerk.ch

Aktuelle Termine des Verbandes und Informationen zum Stockwerkeigentum finden Sie auf unserer Website.  
Für Mitglieder mit zusätzlichen Inhalten.

## Adresse

Schweizer  
Stockwerkeigentümergeinschaft  
Mettmenriedt-Weg 5  
8606 Greifensee  
Telefon 043 244 56 40  
Fax 043 244 56 41  
info@stockwerk.ch

## Ständige Dienstleistungen

Für Mitglieder:  
Kostenlose Rechtsauskunft

Telefonische Rechtsauskunft:  
Jeden Dienstag von 14.00 bis 15.00 Uhr

Persönliche Besprechung nach  
Voranmeldung für Mitglieder:  
Am ersten Mittwoch des Monats  
von 15.30 bis 17.00 Uhr



Käuferin übernimmt das Objekt wie gesehen. Jede Gewährleistungspflicht im Sinn des Obligationenrechts wird aufgehoben.» Nach Gesetz könnte der Verkäufer bei Mängeln dann höchstens belangt werden, falls er Mängel arglistig verschwiegen hat. Das ist aber jeweils schwer zu beweisen. Bei Neubau-

ten haben viele Bau- und Generalunternehmer die Tendenz, die Haftung für Mängel nicht selber zu tragen. So kann es zum Beispiel in einem Kaufvertrag heissen, der Verkäufer trete die ihm zustehenden «Gewährleistungs- und Garantieansprüche vollumfänglich an die Käufer ab». Wer dann Mängel bemerkt, muss sich selber an die einzelnen Lieferanten und Handwerker wenden. Wer eine solche Bestimmung akzeptiert, handelt sich also bei Mängeln viel zusätzlichen Ärger ein.

### Die Wohnung muss detailliert beschrieben sein

Ein sehr wichtiger Punkt ist die Innenausstattung der Wohnung. Was man für sein Geld bekommt, wird normalerweise im Baubeschrieb genauer definiert. Doch diese Papiere – die Teil des Kaufvertrags sein müssen, damit sie überhaupt verbindlich sind – bleiben in vielen Fällen knapp und zu vage. Wenn jemand mehrere Hunderttausend Franken ausgibt, sollte er sich aber nicht mit einer lapidaren Kurzbeschreibung auf einer A4-Seite abspeisen lassen. Negatives Beispiel ist etwa ein Baubeschrieb, in dem fürs Bad nicht mehr versprochen wird als «Apparate und Armaturen in Schweizer Handelsqualität» oder für die Küche nur «Kühlschrank, Koch-

herd und Backofen».

Manchmal kommt es auch vor, dass den Käufern wichtige Unterlagen vorenthalten werden. Etwa wenn es in der Verkaufsdokumentation heisst «Elektroinstallationen gemäss Elektroplan» – ohne dass die Käufer diesen Plan je zu Gesicht bekommen. Auf der sicheren Seite sind die Käufer, wenn die Produkte sehr detailliert und konkret definiert sind – also mit Angabe von Produktnamen und –modell. Oder beide Parteien vereinbaren für jedes wichtige Bauteil einen klaren Budgetpreis, der zur Verfügung steht. Damit lässt sich auch besser verhandeln, wenn abweichende Bauteile bestellt werden und allfällige Mehr- oder Minderkosten zu regeln sind.

Unerfreuliche Überraschungen können den Käufern blühen, wenn zum Beispiel eine Standardküche für 12000 Franken vorgesehen ist. Wer dann mehr Komfort wünscht und die ganze Küche oder nur einzelne Teile oder Geräte einzeln dazubestellt, muss sich auf Überraschungen gefasst machen – nebst den eigentlichen Mehrausgaben für höhere Qualität und teurere Küchenmöbel verrechnet der Architekt oder Bauunternehmer oft noch separaten Mehraufwand. ■

## Melden Sie sich jetzt als Mitglied an

Bitte Talon ausfüllen und einsenden.  
In wenigen Tagen erhalten Sie die Anmeldeunterlagen für unseren Verband.

Die Kosten für eine Mitgliedschaft betragen:  
als Einzelmitglied: Fr. 75.–/Jahr  
als Kollektivmitglied: Fr. 125.–/Jahr

Einsenden an:  
Schweizer Stockwerkeigentümergebiet  
Mettmenriedt-Weg 5  
8606 Greifensee

Frau  Herr

Vorname

Nachname

Firma/STWEG etc.

Strasse

PLZ/Ort

Telefon

Fax

E-Mail

