

## Prüfliste: Wichtige Punkte beim Kauf ab Plan

Folgende Punkte sollten Sie bei einem Kauf ab Plan beachten:

- Prüfen Sie den Vertragspartner. Verlangen Sie einen Betreibungsregistrauszug und andere Belege, die seine Zahlungsfähigkeit beweisen. Verlangen Sie Referenzen und überprüfen Sie diese.
- Wenn Sie mit einem Generalunternehmer zusammenarbeiten, bitten Sie die Bank, die Ihnen die Hypothek ausstellt, seine Bonität zu prüfen.
- Reservationszahlungen sollten sichergestellt werden. Überweisen Sie daher eine Reservationszahlung wenn immer möglich auf ein Sperrkonto, das auf Ihren Namen lautet.
- Prüfen Sie den Baubeschrieb sorgfältig. Hier steht, was Sie für den Kaufpreis erhalten. Ist der Beschrieb zu wenig ausführlich und sind Details nicht erwähnt, besteht das Risiko, dass Sie nicht genau das erhalten, was Sie sich vorgestellt haben. Achten Sie auch darauf, dass der Baubeschrieb ein integrierender Bestandteil des Kauf- oder Generalunternehmervertrags ist. Sonst haben Sie keinerlei Sicherheit, welche Leistungen Sie für Ihr Geld schliesslich bekommen.
- Möchten Sie einzelne Punkte anders als im Baubeschrieb aufgeführt, halten Sie Ihre Änderungswünsche detailliert fest – bevor Sie den Kaufvertrag unterschreiben. Fixieren Sie die Mehrkosten. Ist das nicht möglich, vereinbaren Sie ein Kostendach.
- Verzichten Sie auf einen Teil der Ausstattung oder wählen Sie preiswertere Materialien, haben Sie ein Anrecht darauf, dass der Kaufpreis entsprechend reduziert wird.
- Lassen Sie sich den Bezugstermin vertraglich garantieren. Regeln Sie die Folgen eines verzögerten Bezugs im Kaufvertrag genau.
- Bestehen Sie darauf, dass die SIA-Norm 118 im Kaufvertrag als verbindlich erklärt wird. Nur so haben Sie Anrecht auf die umfassenden Garantieleistungen dieser Norm.
- Abtretung der Garantie: Unter Umständen finden Sie im Vertrag eine Klausel, wonach die Garantie auf den Leistungen der Handwerker an Sie abgetreten werde. Das klingt im ersten Moment zwar gut, heisst aber im Klartext, dass Sie sich bei Mängeln direkt an die Handwerker wenden müssen. Das bedeutet unter Umständen viel Aufwand und Ärger. Lassen Sie eine solche Klausel deshalb unbedingt aus dem Vertrag streichen.
- Studieren Sie die Grundbuchauszüge sehr genau und lassen Sie sich allfällige Dienstbarkeiten darin erklären.
- Bei Stockwerkeigentum:
  - Studieren Sie ein allfällig bereits bestehendes Reglement und die Begründungsurkunde.
  - Klären Sie ab, ob alle Wohnungen verkauft werden oder ob ein Teil vermietet wird. Mieter gehen mit einer Liegenschaft oft anders um als Eigentümer.
  - Klären Sie ab, ob gewisse Miteigentümer – oder der Ersteller selber – mehrere Stockwerkeigentumseinheiten besitzen. Das hat einen Einfluss auf die Stimmrechte in der Versammlung.

In Zusammenarbeit mit

**Beobachter**