

Kauf einer Stockwerkeinheit ab Plan

Unter besonderer Berücksichtigung der Aufklärungs- und Informationspflichten der Notarinnen und Notare bei der Beurkundung des Wohnungskaufes

Mittwoch, 25. Oktober 2017 / Donnerstag, 26. Oktober 2017

Frédéric Krauskopf

Institut für Haftpflicht- und Versicherungsrecht

Stockwerkeigentum: Welche Fallen sind zu umgehen?

Jürg Zulliger | 15. Juni 2017 | 0 Kommentare

Die Gewährleistung als rechtliches Minenfeld

In Kaufverträgen für Grund- und Stockwerkeigentum sind Freizeichnungen von der Gewährleistung des Verkäufers üblich. Die Bestimmung wird mit

Risiken bei Kauf ab Plan verringern

19. JANUAR 2017 | [Alle Artikel](#), [Kaufen](#), [Rechtliches](#), [Wohnen](#)

**Beobachter
Checkliste**

Die grössten Fehler beim Kauf von Immobilien

Kauf ab Plan

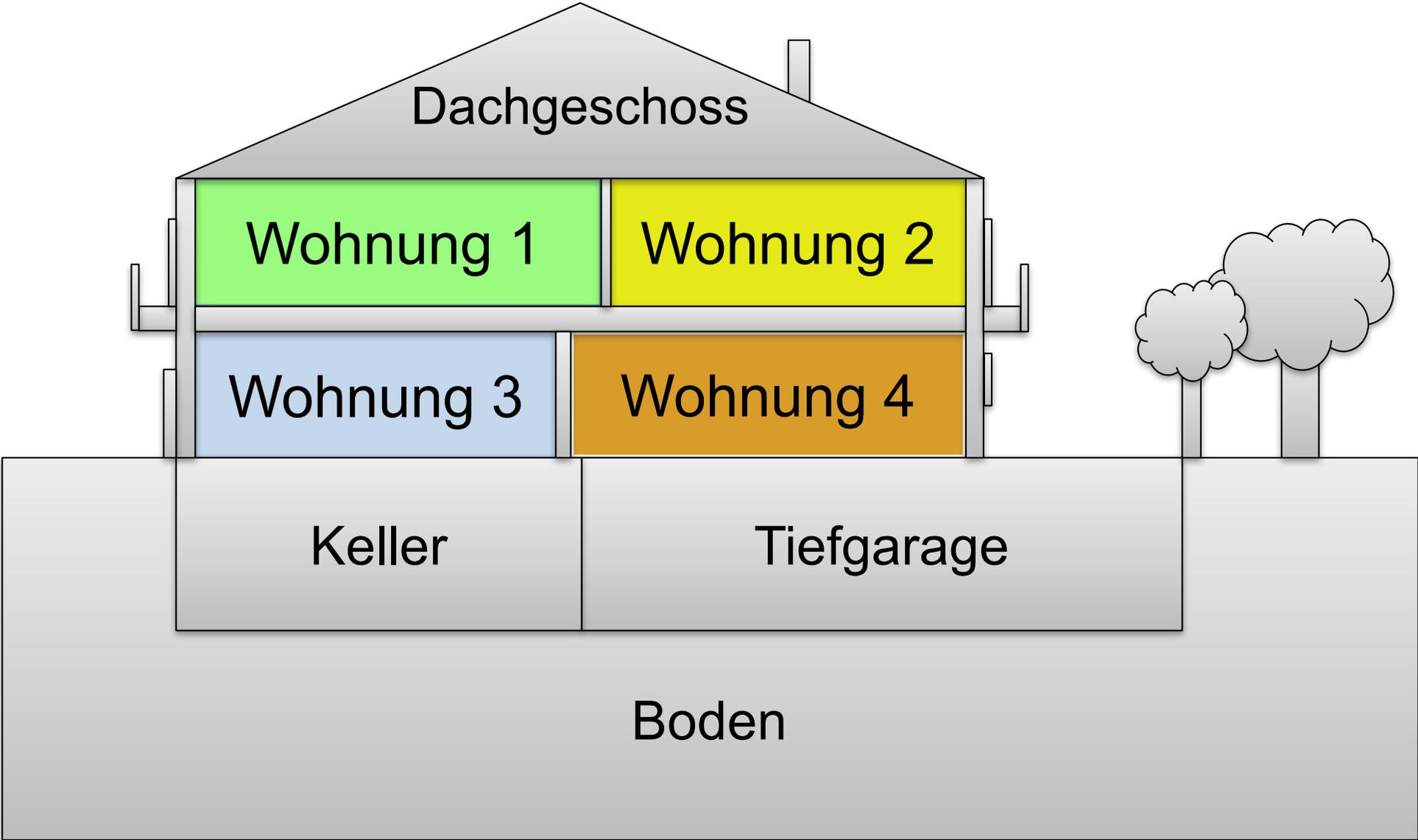
FACHARTIKEL HEV

VORSICHT BEIM KAUF EINER EIGENTUMSWOHNUNG AB PLAN

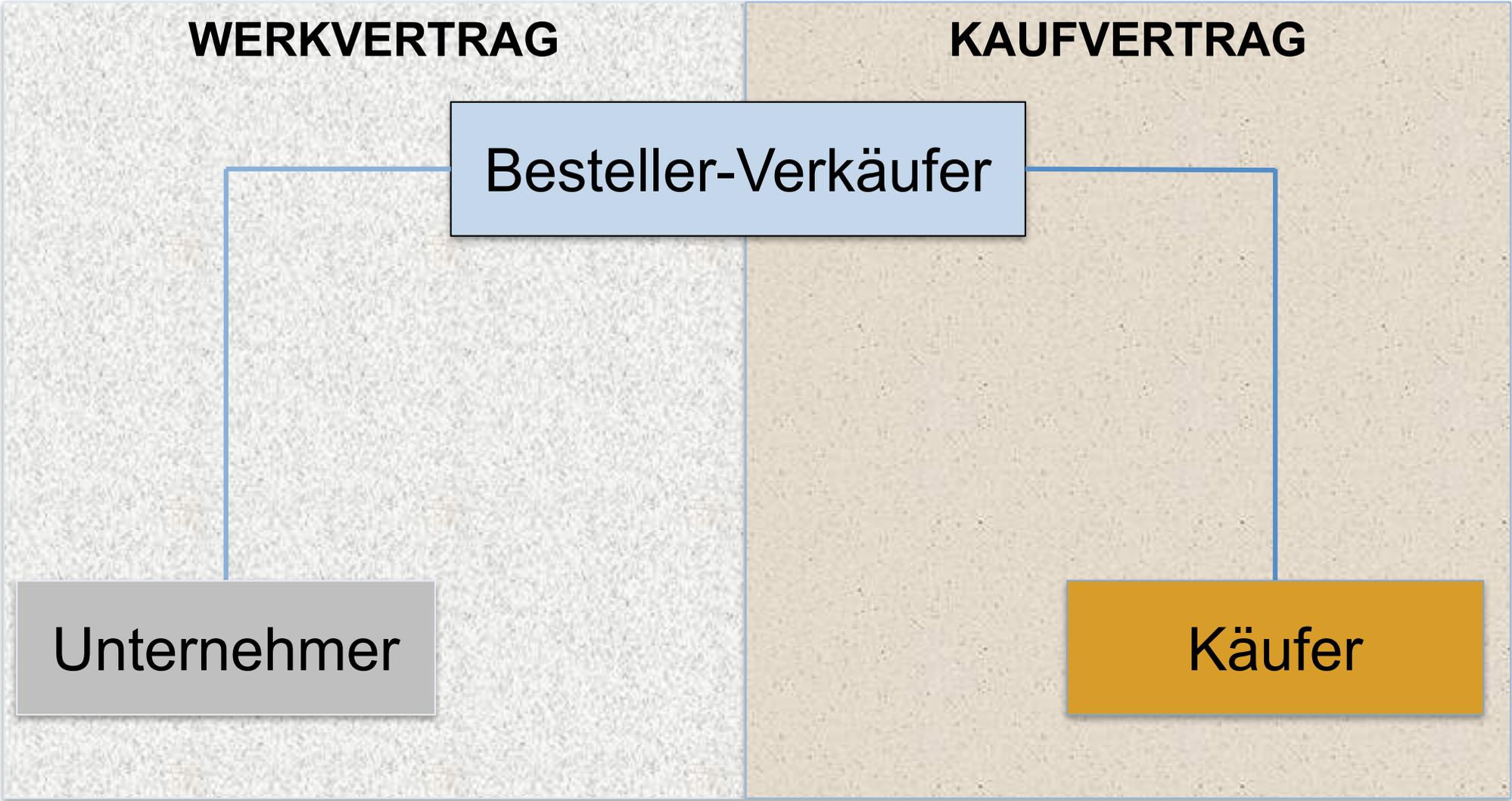
Risiken beim Immobilienkauf: Eigentumswohnung „ab Plan“

Kauf ab Plan: Das klein Gedruckte lesen!

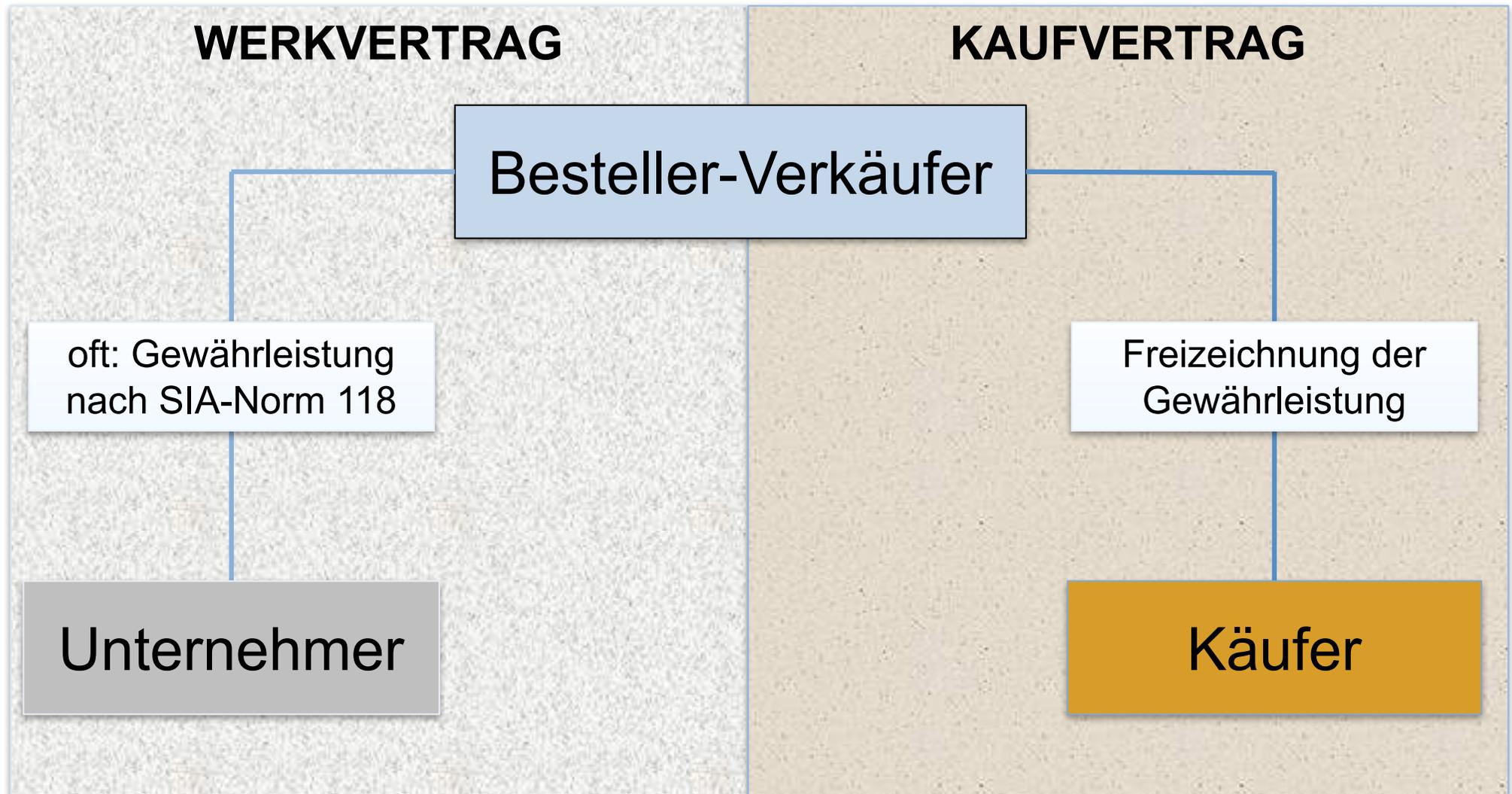
Reminder: Stockwerkeigentum



Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan



Freizeichnung der kaufrechtlichen Gewährleistung



Schranken der Freizeichnung

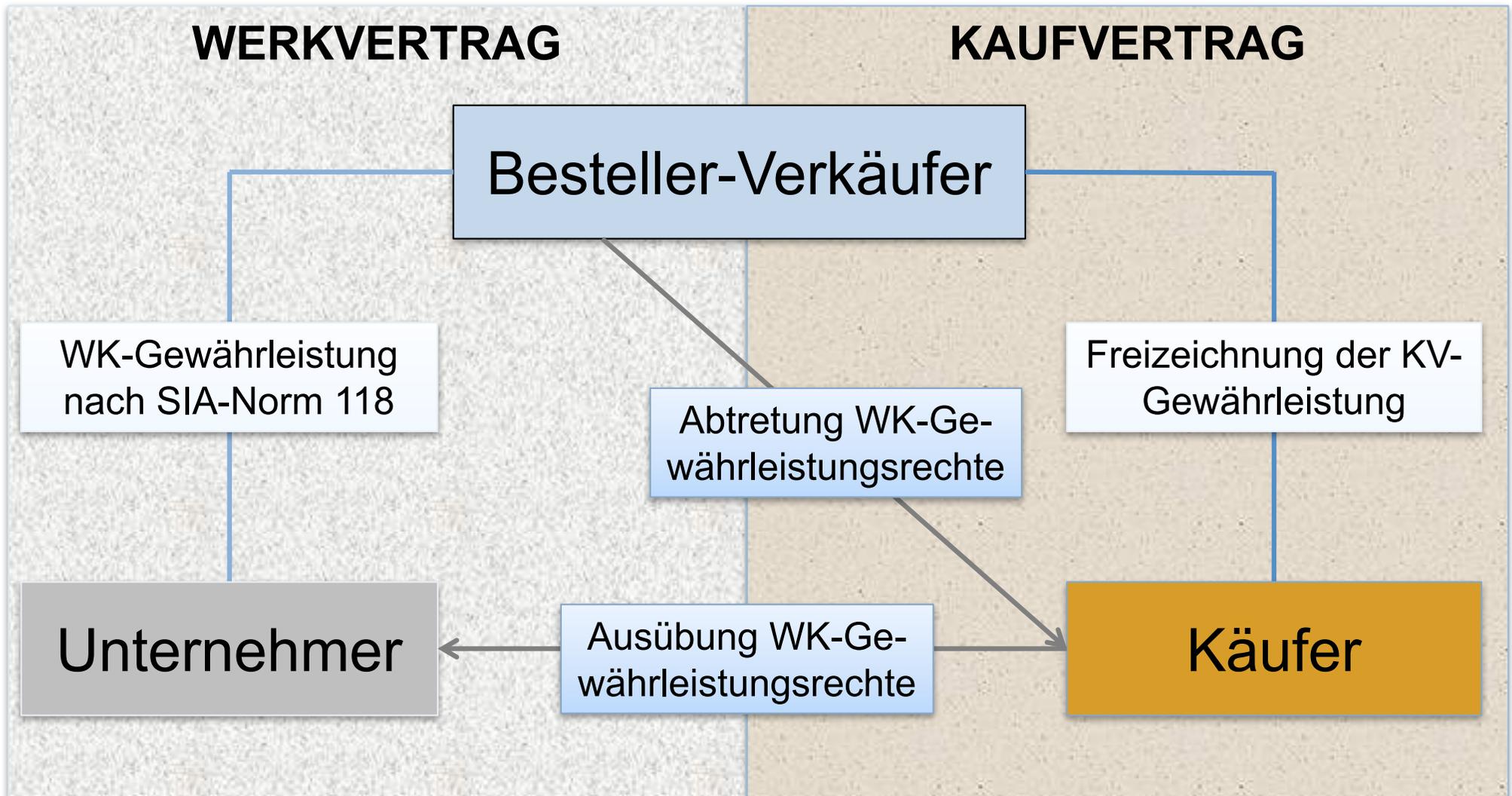
1. Ausservertragliche Haftung
2. Zugesicherte Eigenschaften
3. Arglistig verschwiegene Mängel
4. Grobes Verschulden
5. Personenschäden
6. Art. 8 UWG (Konsumentenschutz)
7. Treu und Glauben
8. ...

Zusicherungen

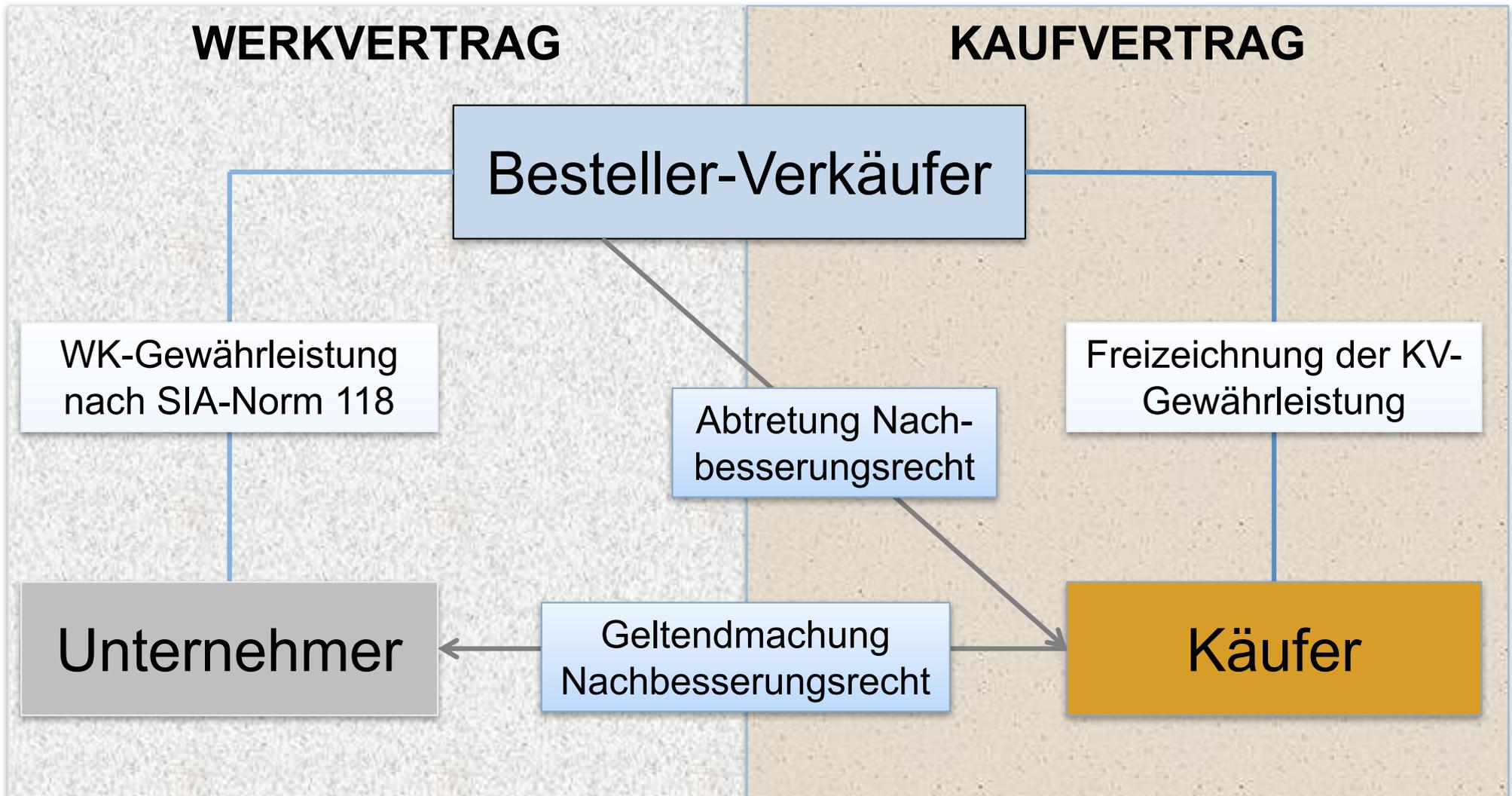
«Umstritten ist nur die Frage, ob der Kläger in Bezug auf die Schallisolation bestimmte Eigenschaften verbindlich zugesichert hat. Das Obergericht hat dazu ausgeführt, im Verkaufsinserat sei die Wohnung mit der Umschreibung *‘Alles in hervorragender Bauqualität gebaut’* angepriesen worden. Zudem habe der Kläger in der Kaufvereinbarung vom 29. Januar 1999 bestätigt: *‘Sie kaufen eine ausgezeichnete Immobilie mit einem sehr guten Baustandard’*.»

BGer Urteil 4C.267/2004 vom 23. November 2004 E. 2

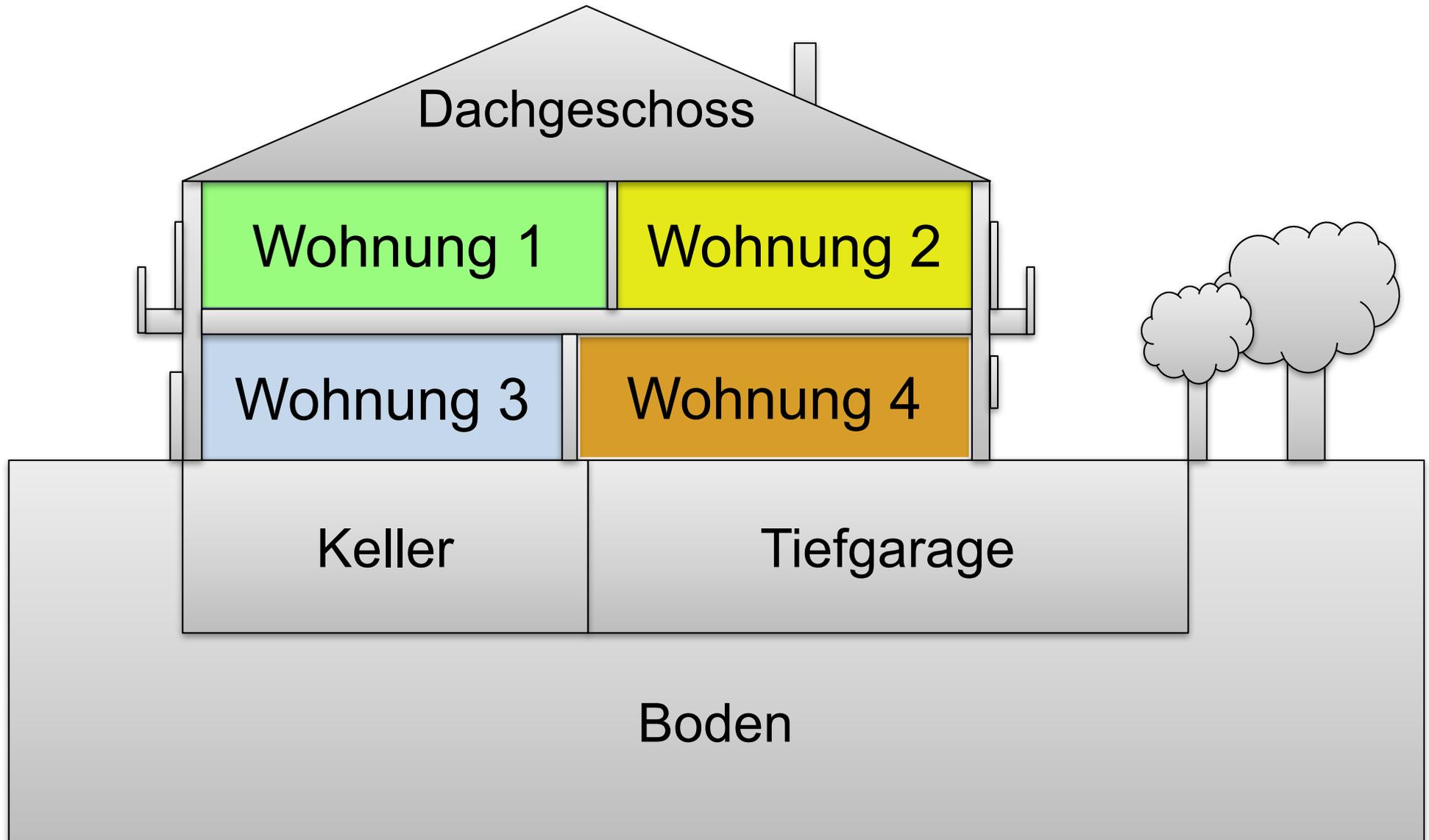
Abtretung der Gewährleistungsrechte



Abtretung des Nachbesserungsrechts



Abtretung des Nachbesserungsrechts

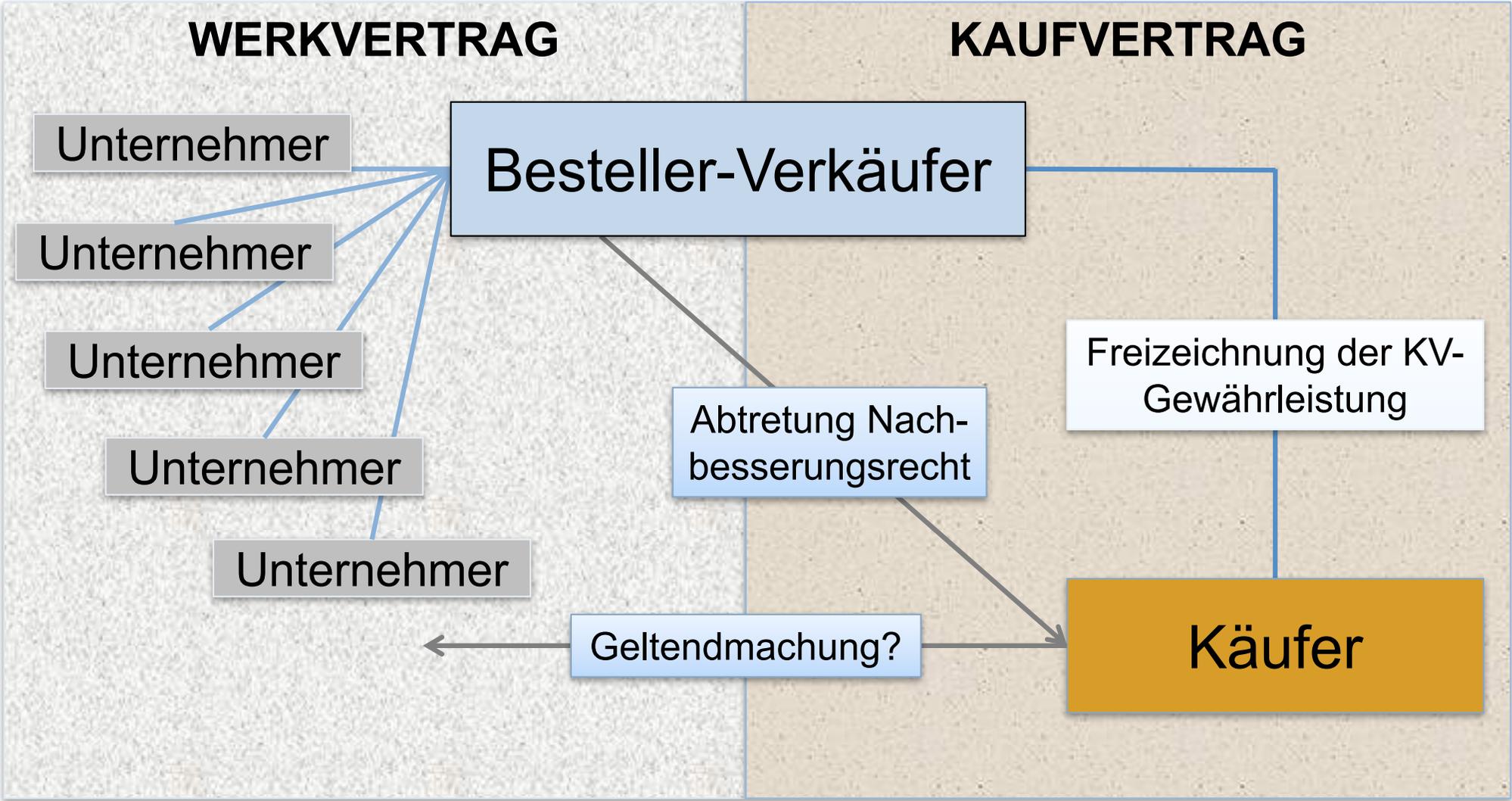


Nachbesserungsrecht

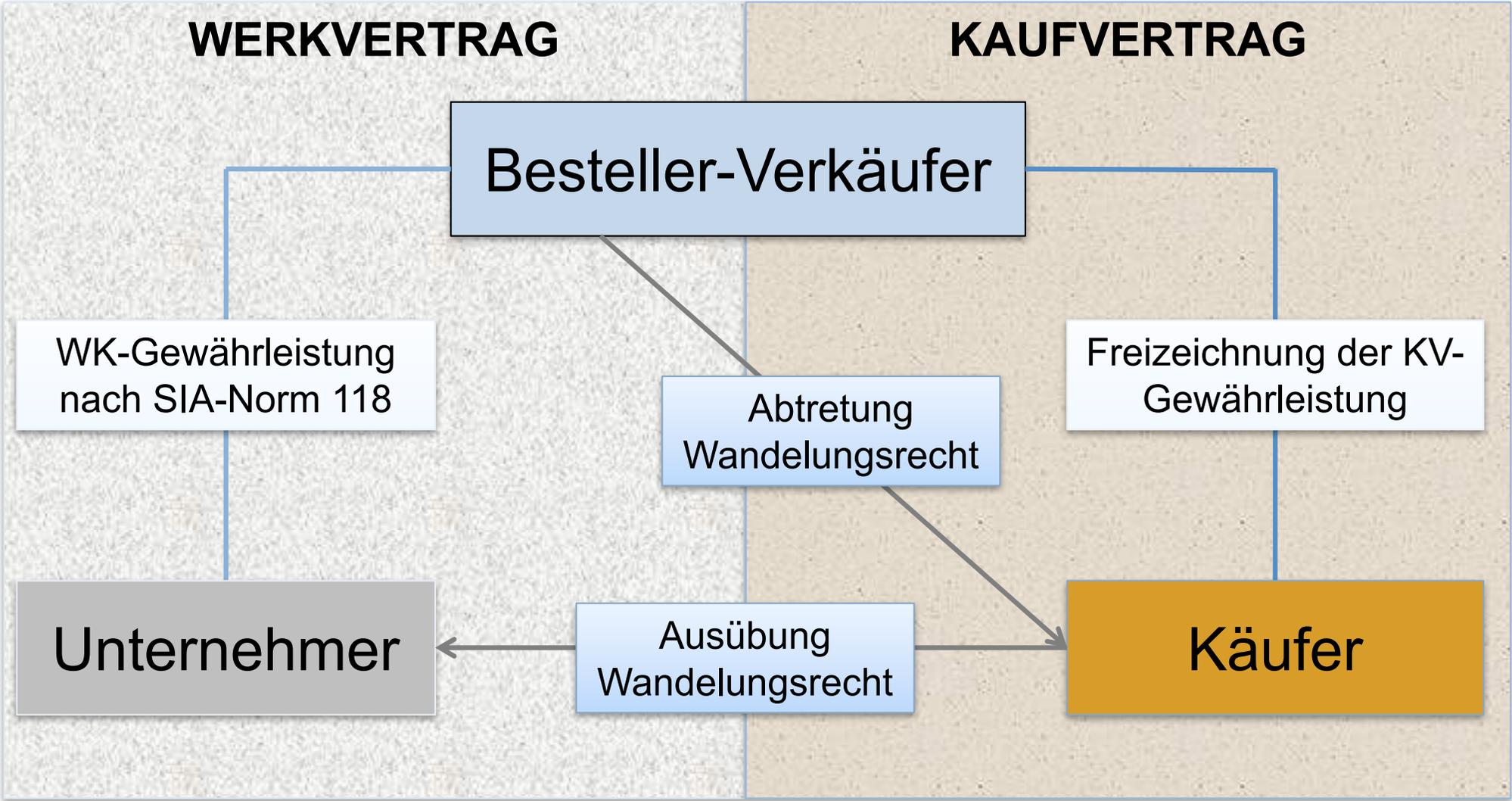
«Zu beachten ist indessen, dass nach richtiger Auffassung der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung des Werkes wiederum **quotenbezogen** ist, was zur Folge hat, dass die eine Nachbesserung verlangenden Stockwerkeigentümer **im externen Verhältnis die Kosten ausserhalb ihrer Quotenanteile zu übernehmen haben** und es eine Frage der internen Auseinandersetzung ist, ob sie diese Kosten auf die übrigen Miteigentümer überwälzen können»

BGE 114 II 239 (S. 247)

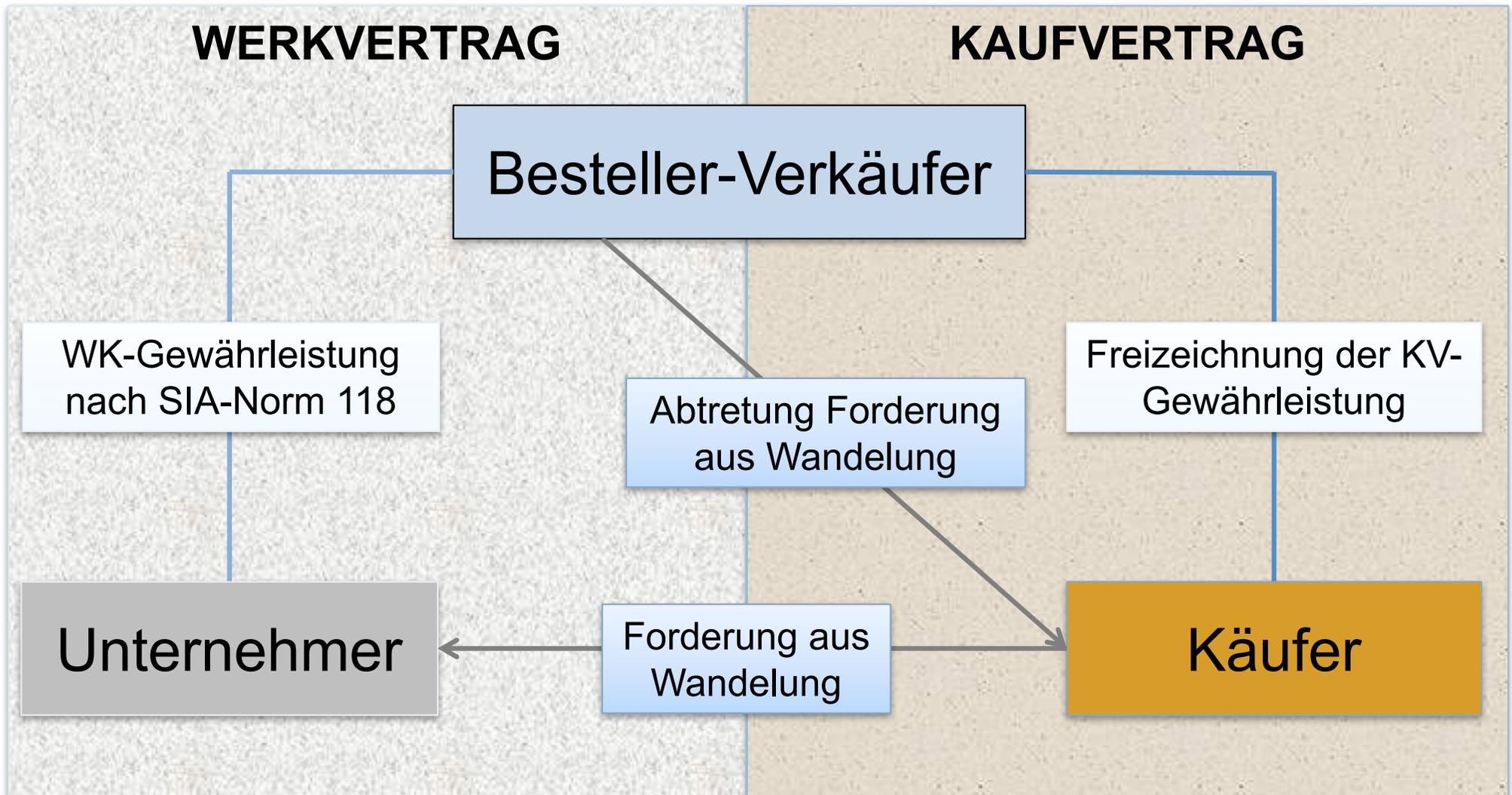
Abtretung des Nachbesserungsrechts



Abtretung des Rechts auf Wandelung



Abtretung des Rechts auf Wandelung

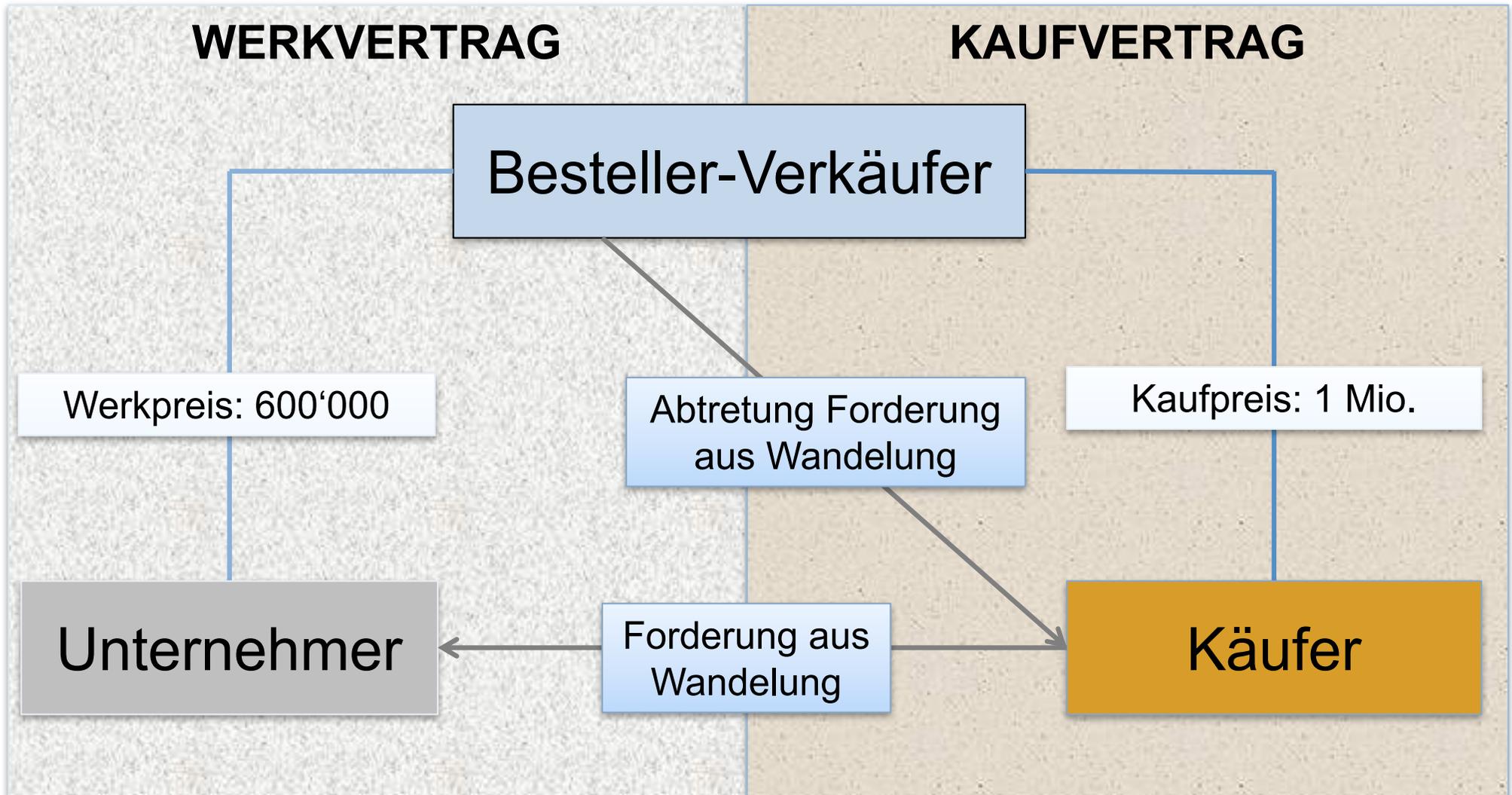


Wandelung

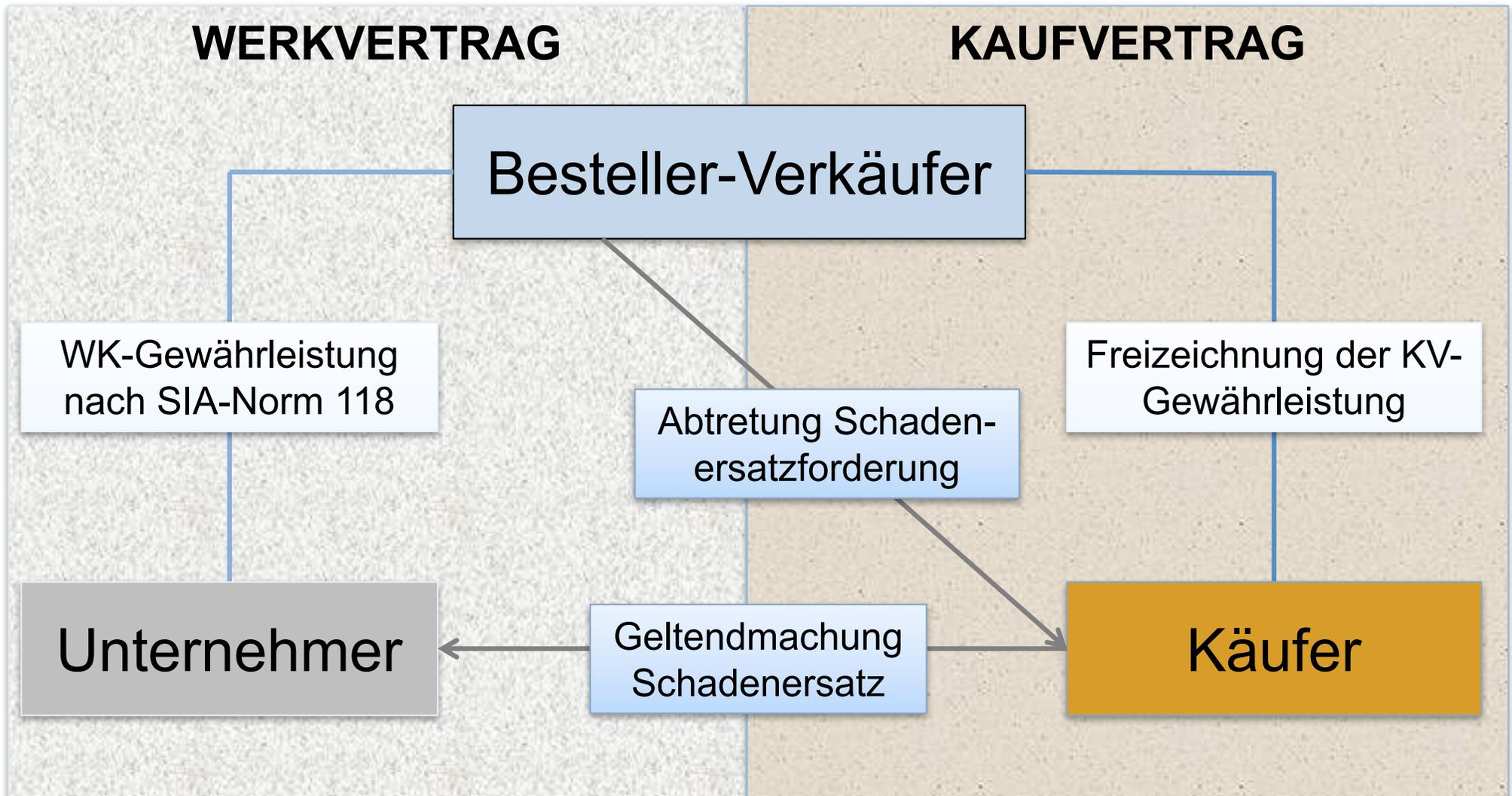
Art. 368 Abs. 3 OR

Bei Werken, die auf dem Grund und Boden des Bestellers errichtet sind und ihrer Natur nach nur mit unverhältnismässigen Nachteilen entfernt werden können, stehen dem Besteller nur die im zweiten Absatz dieses Artikels genannten Rechte [Nachbesserung oder Minderung] zu.

Abtretung des Rechts auf Wandelung



Abtretung des Schadenersatzanspruchs



Parlamentarische Initiative: Für verbindliche Haftungsregeln beim Kauf neuer Wohnungen

Art. 219 Abs. 4 OR

Beim Verkauf eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück mit einer Baute, die weniger als ein Jahr vor dem Verkauf überwiegend neu erstellt wurde, hat der Käufer bei Mängeln der Baute auch **das unabdingbare Recht, vom Verkäufer die unentgeltliche Beseitigung der Mängel zu verlangen**, sofern dies dem Verkäufer nicht übermässige Kosten verursacht. Mängel sind dem Verkäufer innert 60 Tagen nach der Entdeckung anzuzeigen.