

Damit die Freude am Hauskauf bleibt

Kaufvertrag, Besichtigung und Zustandsprotokoll



Lukas Pfisterer

Dr. iur., Rechtsanwalt, Fachanwalt
SAV Bau- und Immobilienrecht,
Pfisterer Fretz AG, Aarau

Der Traum geht in Erfüllung: Das «Objekt der Begierde» ist entdeckt! Jetzt rasch noch den Kaufvertrag unterzeichnen, einziehen und dann die eigenen vier Wände genießen. So soll es ablaufen. Das ist leider nicht immer der Fall. Nach dem Einzug kann die böse Überraschung kommen: Risse in den Wänden, undichtes Dach, Schimmelpilz oder anderes. Statt Freude zieht Frust ins Haus ein. Um davor bewahrt zu bleiben, lohnt es sich, den Hauskauf Schritt für Schritt anzugehen.

«Gekauft wie gesehen»

Grundlage des Hauskaufes ist der Kaufvertrag. Darin einigen sich Verkäufer und

Käufer über die Details. Dazu zählen nicht nur der Kaufpreis und der Zeitpunkt der Übergabe, sondern auch die Frage der Gewährleistung («Garantie»).

Bestehende Gebäude werden in der Regel «gekauft wie gesehen» – so oder ähnlich wird es im Kaufvertrag oft festgehalten. Das bedeutet, dass alles, was bei der Besichtigung erkennbar ist, als bekannt vorausgesetzt wird und damit als akzeptiert gilt. Diese Schäden (wie Risse in den Mauern oder schiefe Sonnenmarkisen) werden also «mitgekauft». Das gilt, selbst wenn man sie nicht erkannt hat, aber hätte erkennen können. Detaillierte Untersuchungen oder sogar Materialproben sind allerdings nicht verlangt.

Für Schäden wird im Kaufvertrag zudem meist ein Gewährleistungsausschluss («Garantiausschluss») vereinbart. Dies kann je nach Formulierung bewirken, dass der Verkäufer für Schäden, welche später, nach der Hausübergabe, entdeckt werden, nicht haftet. Darunter fallen auch Schäden, die bei der Besichtigung nicht oder nur mit Fachwissen erkennbar waren. Darum kann es für den Käufer sinnvoll sein, zur Besichtigung und Zustandsaufnahme einen Bau-

fachmann beizuziehen, insbesondere bei älteren Bauten. Eine Ausnahme zum Gewährleistungsausschluss bilden die so genannt «arglistig verschwiegenen» Schäden oder Mängel. Das sind jene, welche der Verkäufer absichtlich verheimlicht oder sogar vertuscht hat. Wusste der Verkäufer beispielsweise, dass das Dach bei Starkregen undicht ist und hat er dies bewusst verschwiegen, muss er dafür trotz des Gewährleistungsausschlusses geradestehen.

Ob die Gewährleistung ausgeschlossen wird oder nicht, ist Verhandlungssache. Der Käufer kann sich im Gegenteil auch das Recht einräumen lassen, dass er während einer bestimmten Frist später entdeckte Mängel dem Verkäufer noch melden («anzeigen») kann und dass der Verkäufer diese noch beheben muss. Solche Bestimmungen sind jedoch in der Praxis die Ausnahme.

Zustandsprotokoll

Der Käufer ist gut beraten, das Haus vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages eingehend zu besichtigen, um den Zustand zu klären, sowohl bei Neubauten als auch bei bestehenden Bauten. Entdeckte Schäden sollten festgehalten werden. Das kann in einem von Verkäufer und Käufer gemeinsam erstellten Zustandsprotokoll erfolgen. Im Rahmen der Vertragsunterzeichnung ist nun zu klären, ob der Verkäufer diese Schäden behebt oder ob der Preis des Hauses reduziert wird. Bei neuen Liegenschaften wird eher die Behebung die Regel sein, bei bestehenden Liegenschaften wohl die Preis-anpassung. Meist spiegelt sich der Zustand der Liegenschaft ohnehin bereits in der Liegenschaftsschätzung durch einen angepassten Preis.

Das Zustandsprotokoll ist keine Pflicht. Es dient als Absicherung für Käufer und Verkäufer, um spätere Streitigkeiten über den Bestand von Schäden zu verhindern. Dies gilt insbesondere, wenn zwischen der Be-

sichtigung vor dem Kauf und dem Einzugs-termin eine gewisse Zeit vergeht oder das Haus sogar noch bewohnt war. Denn in dieser Zeit können durchaus neue Schäden entstehen. In diesem Fall kann das Protokoll dem Käufer als Grundlage für eine Forderung auf Preisreduktion oder zur Beseitigung der neuen Schäden dienen, sprich zur Beseitigung der Mängel. Den Verkäufer kann es vor Diskussionen um verheimlichte Schäden schützen.

Das Protokoll wird aufgrund eines gemeinsamen Rundgangs durch das Haus erstellt. Dieser sollte bei Tageslicht erfolgen, ohne Zeitdruck, auch wenn jemand drängt. Konkret wird das Haus vom Keller bis zum Dachboden geprüft. Das beginnt beim

Fussboden, geht über die Funktionstüchtigkeit der Türen und Fenster (nicht nur Sichtkontrolle, sondern effektiv öffnen!), bis hin zur Decke. Bei Stockwerkeinheiten oder Hausteilen erfolgt die Prüfung entsprechend eingeschränkt.

Sind irgendwo Wasserspuren oder sogar Pilzspuren in den Ecken erkennbar? Funktionieren die Apparate wie Geschirrspüler, Kühlschrank, Kochherd oder Garagentor? Läuft das Warmwasser? Es ist ratsam, dabei sorgfältig vorzugehen. Denn was erkannt werden konnte, aber nicht erkannt worden ist, gilt rechtlich als akzeptiert. Darauf kann nicht mehr zurückgekommen werden. Selbstverständlich ist das Alter des Gebäudes zu beachten: Bei einem Neubau darf die

«Latte» in der Regel höher liegen als bei einem Altbau. Heute ist es auch kein Problem mehr, Fotos oder Filmaufnahmen zu machen, um den Zustand festzuhalten. Bei Meinungsverschiedenheiten können diese im Protokoll festgehalten werden.

Fazit: «Kontrollierte» Euphorie

Es lohnt sich also, nach der «Entdeckung» des neuen Eigenheims den Vertragsabschluss nicht zu überstürzen und das Haus eingehend zu prüfen. Ein richtig verfasster Vertrag und eine Aufnahme des Zustandes des Hauses in einem Protokoll können vor Ärger bewahren. Bei Unsicherheiten oder fehlendem Wissen ist der Beizug von Fachleuten ratsam. Dann wird der Hausraum tatsächlich zum erfüllten Traumhaus.