

Wohnungskauf ab Plan – Was Käufer beachten müssen

Eigentumswohnungen liegen im Trend. Das hat einerseits mit dem aktuell tiefen Zinsumfeld zu tun, welches die Wohnkosten im Vergleich zur Mietwohnung attraktiver macht, andererseits ist die Wohnform bei einer breiten Zielgruppe beliebt. So überlassen ältere Paare ihr Einfamilienhaus den eigenen Kindern und finden in einer grosszügigen Eigentumswohnung ihr passendes Zuhause fürs Alter. Aber auch für Familien mit Kindern stellt eine Erdgeschosswohnung mit Gartenumschwung eine Alternative zum oft nicht erschwinglichen Einfamilienhaus dar. Der Bausektor hat schon lange auf diesen Nachfragetrend reagiert – so wurden im Wahlkreis Rheintal in den vergangenen 15 Jahren jährlich rund 60 neue Mehrfamilienhäuser realisiert. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz ist auch rechtlich verankert, dass der Boden haushälterisch genutzt werden soll – was eben für den Bau von Mehrfamilienhäusern spricht. Doch was bedeutet der Kauf einer Eigentumswohnung ab Plan rechtlich und worauf sollte man als Käufer ein besonderes Augenmerk legen?

Eine Neubauwohnung wird oft schon zum Verkauf angeboten, bevor die ersten Bagger auf dem Bauplatz auffahren. In diesem Fall

spricht man vom Kauf «ab Plan». Beim Kauf ab Plan erwirbt der Käufer ein Objekt, welches erst auf dem Papier besteht. Es ist also ein grosses Mass an Vorstellungsvermögen bei der Käuferschaft gefragt, um sich sein zukünftiges Zuhause anhand von Plänen, einem Baubeschrieb, Mustern und Visualisierungen vorstellen zu können. Der grösste Vorteil beim Kauf ab Plan ist, dass der Innenausbau in den meisten Fällen nach den eigenen Vorstellungen ausgestaltet werden kann. So können individuelle Geschmäcker bei der Küchen- und Badausstattung sowie bei der Wahl der Bodenbeläge ausgelebt werden. Verlangen Sie vom Verkäufer in jedem Fall einen detaillierten Baubeschrieb sowie eine Übersicht der eingerechneten Budgetpreise für die Innenausstattung, um nach der individuellen Materialauswahl nicht von hohen Mehrkosten überrascht zu werden.

Mit dem Kauf einer Eigentumswohnung erwerben Sie rechtlich gesehen einen Anteil an einem Gesamtgrundstück und treten einer Stockwerkeigentümergemeinschaft bei. An Ihrem Stockwerkeigentumsanteil (also Ihrer Wohnung inkl. Kellerraum) erhalten Sie ein sogenanntes Sonderrecht.

Das Sonderrecht ermöglicht es Ihnen, Ihre Wohnung ausschliesslich zu nutzen, innen auszubauen und zu verwalten. Jede Stockwerkeigentümergemeinschaft verfügt über eine Begründungserklärung mit detaillierten Planunterlagen, welche die Festlegung der Sonderrechte und ausschliesslichen Benützungsrechte grafisch darstellt. Auch das Reglement, welches die Regeln des Zusammenlebens der Stockwerkeigentümergemeinschaft umfasst, bildet eine wichtige Grundlage. Lassen Sie sich diese Unterlagen vor Unterzeichnung eines Kaufvertrags aushändigen und studieren Sie diese sorgfältig.

Hat Sie ein Objekt überzeugt, wird vor dem Abschluss des Kaufvertrags oft ein Reservationsvertrag unterzeichnet. Damit verpflichten sich Käufer und Verkäufer zum Abschluss eines Kaufvertrags. Üblicherweise wird eine Anzahlung vom Käufer verlangt, welche dem Kaufpreis bei erfolgtem Kaufvertragsabschluss mit öffentlicher Beurkundung angerechnet wird. Wichtig zu wissen ist, dass eine Reservationsvereinbarung ohne öffentliche Beurkundung noch keinem rechtlich bindenden Grundstückkaufvertrag entspricht und beide Parteien noch immer vom Geschäft zurücktreten können.

Der Kauf einer Wohnung ab Plan bedarf gegenseitigen Vertrauens zwischen Käufer und Verkäufer. Bis zur Schlüsselübergabe der Wohnung geht der Verkäufer hohe finanzielle Verpflichtungen ein und auch Sie als Käufer haben bei Vertragsunterzeichnung bereits eine erste Zahlung geleistet. Das grösste Risiko besteht darin, dass der Verkäufer Ihre Wohnung gar nie oder mangelhaft fertigstellt. Da eine Rückforderung der geleisteten Zahlungen bei Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers oft nicht erfolgsversprechend ist, sollten die Kaufpreiszahlungen nach Baufortschritt vereinbart werden. So haben Sie immer nur den Betrag bezahlt, der auch effektiv auf der Baustelle verbaut wurde.

Eine sorgfältige Prüfung Ihres Verkäufers ist in jedem Fall ratsam, bevor Sie eine so grosse Verpflichtung wie einen Wohnungskauf eingehen. Vertrauen Sie auf verlässliche, erfahrene und langjährig bestehende professionelle Immobilienunternehmen, lassen Sie sich Referenzobjekte zeigen und tauschen Sie sich mit Ihrem Umfeld und Fachpersonen wie Ihrem Bankberater aus. So steht der Vorfriede auf Ihr neues, ganz individuelles Zuhause nichts im Wege.



*Livia Koller,
Projekt-
und Bau-
management*



Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau