Recht

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **101 (2014)**

Heft 4: **Die Achtziger heute = Les années 80 aujourd'hui = The eighties today**

PDF erstellt am: **31.05.2024**

Nutzungsbedingungen

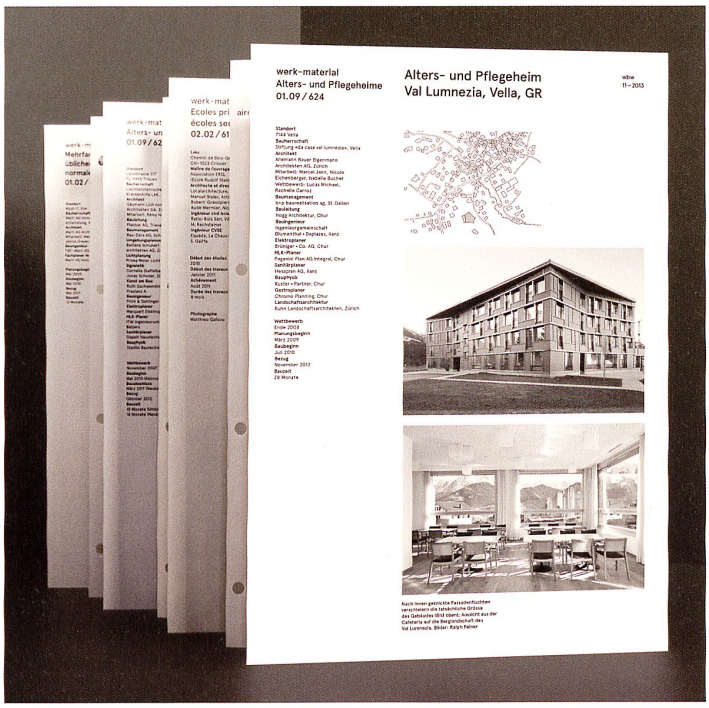
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch



werk,
bauen+wohnen

Architektur sammeln.

Register zum werk-material:
kostenlos für Abonnenten
Nicht-Abonnenten CHF / EUR 10.–
(Preise inkl. MwSt, exkl. Porto)

Konsumentenschutz beim Kauf ab Plan

Behutsame Anpassung der Notariatspraxis

Verkäufer, die Projekte ab Plan anbieten, nehmen sich in der Regel vertraglich weitgehend von der Haftung für allfällige Mängel am Objekt aus und treten dafür den Käufern ihre Mängelrechte gegenüber den (Sub-)Unternehmern ab. Was von Laien in der Euphorie des Hauserwerbs häufig überlesen wird, hat weitreichende Konsequenzen: Wenn etwa die ab Plan erworbene Stockwerkeigentumseinheit Mängel aufweist, kann sich der Käufer für deren Behebung nicht an den Verkäufer (häufig gleichzeitig der Ersteller) wenden. Er muss sich, meist ohne entsprechende Fachkenntnisse, selbst um die Mängelbehebung kümmern und dafür den (Sub-)Unternehmern hinterher rennen. Dabei kann er sich nicht auf die von ihm selbst ausgehandelte Vereinbarung mit dem Verkäufer abstützen, sondern muss sich nach den Abmachungen richten, die der Verkäufer mit den (Sub-)Unternehmern ohne seine Mitwirkung abgeschlossen hat. Auch auf die Auswahl der Unternehmer hat er keinen Einfluss. Er riskiert somit, plötzlich einem insolventen Unternehmer gegenüber zu stehen, der seinen Verpflichtungen nicht nachkommen kann. So erleben viele Käufer von Bauobjekten ab Plan herbe Überraschungen.

Zwar ist es so, dass Grundstückskaufverträge, auch solche, die den Erwerb einer noch zu erstellenden Baute vorsehen, öffentlich beurkundet werden müssen. Entgegen der Annahme vieler Käufer garantiert die Mitwirkung eines Notars jedoch keine Ausgewogenheit bei der Ausgestaltung der vertraglichen Rechte und Pflichten. Verbreitet war und ist vielmehr die Praxis, einseitig zu Gunsten der Verkäuferseite abgefasste Verträge öffentlich zu beurkunden.

Zu Recht wurde dies in der Vergangenheit kritisiert. Neuen Auftrieb erhielt diese Kritik durch die Revision des Bundesgesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG). Nach dem neuen Art. 8 UWG handelt unlauter, wer allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) verwendet, die in Treu und Glauben verletzender Weise zum Nachteil von Konsumentinnen oder Konsumenten ein erhebliches und ungerechtfertigtes Missverhältnis zwischen den vertraglichen Rechten und Pflichten vorsehen. Gemäss Prof. Hubert Stöckli von der Universität Fribourg können sich private Bauherren bei gegebenen Voraussetzungen auf diese Bestimmung berufen, wenn sie gegen Abreden vorgehen wollen, die einen Haftungsausschluss des Verkäufers und die Abtretung von Mängelrechten vorsehen.

Unter dem Druck dieser Kritik, möglicherweise aber auch aufgrund gewachsener Einsicht in die eigene Verantwortung haben zumindest im Kanton Zürich die Notariate erste Massnahmen zur Verbesserung der Situation ergriffen. Seit dem 1. Januar 2014 stellen sie neue Mustervorlagen für Gewährleistungsklauseln zur Verfügung. Zudem geben sie den Parteien vor der Beurkundung oder Dritten auf Nachfrage hin ein Merkblatt ab, in dem ausführlich auf die möglichen Konsequenzen einer Abtretung der Mängelrechte hingewiesen und über alternative Regelungsmöglichkeiten aufgeklärt wird.

— Isabelle Vogt, vogt@luksundvogt.ch