

Fabrlässiger Hauskauf

Was beim Hauskauf auch noch beachtet werden sollte

Peter Heer

Dr., Rechtsanwalt,
VOSER
RECHTSANWÄLTE,
Baden



Ein Hauskauf ist aufwendig. Ist endlich das Traumhaus gefunden, muss mit dem Verkäufer verhandelt werden, die Finanzierung muss gesichert werden (Bank, Pensionskasse, Versicherung etc.) und das Eigentum muss erworben werden (Notariat, Grundbuchamt). Es lohnt sich, zusätzlich zu diesem Aufwand gewisse rechtliche Abklärungen zu tätigen: Schliesslich setzt man für den Hauskauf sein gesamtes Vermögen ein und man kauft nicht alle Tage ein Haus! Da sollte man wissen, was man erhält.

Die Ernüchterung folgt auf den Fuss

Nach dem Kauf hat man das Gefühl, rechtlich alles im Griff zu haben, zumal die Notarin die einzelnen Vertragsbestimmungen sorgfältig erläutert hat. Kaum will man aber bauliche Änderungen vornehmen und stellt ein Baugesuch, treten rechtliche Probleme auf: Mit dem Anbau für das dritte Kinderzimmer kann der gesetzliche Grenzabstand nicht eingehalten werden und die Bau- und Nutzungsordnung verbietet die geplanten grossen Dachlukarnen. Zudem trifft die Einsprache eines Nachbarn ein, der behauptet, die Erschliessung der Liegenschaft sei ohnehin zu knapp dimensioniert und es gehe nicht an, dass die Baute noch vergrössert wird. Es könnte noch anderes (und schlimmeres) blühen: Der Nachbar im Süden plant die Aufstockung seines bestehenden Flachdachhauses, was die Sicht nimmt und mehr Schatten wirft. Man merkt plötzlich, dass beim Hauskauf nicht alles bedacht worden ist.

Unbedingt Erkundigungen einziehen

Im Kaufvertrag werden vorab privatrechtliche Abmachungen getroffen, die das Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer betreffen. Hingegen sind öffentlich-rechtliche Belange, die «staatlichen Vorgaben», in der Regel nur am Rande Gegenstand des Kaufvertrags. Es ist in der Regel am Käufer, sich über die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, welche für das Kaufobjekt gelten, zu erkundigen. Der Verkäufer ist im Allgemeinen nicht verpflichtet, den Käufer auf diese rechtlichen Grundlagen aufmerksam zu machen, denn sie gelten als bekannt. Nur wenn etwas Spezielles wie eine hängige Erschliessungsplanung vorliegt, besteht eine Aufklärungspflicht des Verkäufers.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeindeverwaltung (Gemeindeschreiber oder Bauverwalter) liefert viele Informationen, welche den Kaufentscheid beeinflussen können. Auf der Gemeinde sind die wichtigsten Regelungen über das Grundstück vorhanden (Bau- und Nutzungsordnung, Zonenplan, Gestaltungspläne, Erschliessungspläne etc.).

Wichtige Informationen erhält man aber auch von der Nachbarschaft. Die Nachbarn wissen, welche Probleme es im Quartier gibt. Sie werden auch sofort ihre Bedürfnisse anmelden («wir schätzen die Ruhe in diesem Quartier sehr»). Es ist unter allen Aspekten richtig, mit den unmittelbaren Nachbarn Kontakt aufzunehmen: Man lernt die Nachbarn persönlich kennen (kontaktfreudig, hundefeindlich, tierliebend etc.) und man kann einiges über das Grundstück (z.B. frühere, gescheiterte Bauprojekte) erfahren.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Gemeinde und den Nachbarn liefert viele Informationen, welche für den Kaufent-

scheid wichtig sein können. Damit schützen Sie sich vor Überraschungen.

Die wichtigsten Informationen sind leicht erhältlich

Die wichtigsten rechtlichen Grundlagen erhält man auf der Gemeinde: Zonenplan, Bau- und Nutzungsordnung, Gestaltungspläne, Erschliessungspläne etc.. Sicher schadet es auch nicht, sich über die kommunalen Gebühren ins Bild zu setzen. Der Gemeindeschreiber und der Bauverwalter können zudem Auskünfte über die planerischen und baulichen Absichten der Gemeinde, die Erschliessung, die Infrastruktur der Gemeinde, über die Schulen, Kinderkrippen, den öffentlichen Verkehr etc. erteilen. Ebenso erfährt man Besonderheiten, etwa, dass ein Teil der Ihrem Grundstück zustehenden baulichen Ausnutzung vor ein paar Jahren auf das Nachbargrundstück übertragen worden ist.

Der Zonenplan zeigt, in welcher (Bau-) Zone das Grundstück liegt. Damit ist schon einmal geklärt, ob das Gebäude zonenkonform ist oder nicht, was Auswirkungen auf die Möglichkeiten der Erweiterung, Nutzung etc. haben kann. Beachtung sollte auch der Zonierung der Nachbargrundstücke geschenkt werden: Sind sie auch in der Bauzone? Befindet sich eine Arbeitszone, eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Sportplatz etc.) oder eine Schrebergartenzone in der Nachbarschaft? Welche Immissionen sind aus diesen Zonen zu erwarten? Welche Abwehrmassnahmen müssen ergriffen werden, damit der Hauskauf trotzdem in Frage kommt? Ist zu prüfen, ob die vorhandene Fernsicht mit dem Eigentümer der Nachbarparzelle vertraglich gesichert werden kann (dienstbarkeitsvertragliche Höhenbeschränkung o.ä.)?

Aus der Zonenzugehörigkeit ergeben sich sodann die geltenden Bauvorschriften: Aus

der Bau- und Nutzungsordnung sind unter anderem die Vorschriften über die Anzahl zulässiger Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschoss, Dachgeschoss, Attikageschoss), über die Längen und Höhen (Gebäudehöhe, Firsthöhe) von Gebäuden, die Grenz- und Gebäudeabstände (kleiner und grosser Grenzabstand, Vorschriften über reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände) und über die zulässige Ausnutzung des Grundstücks ersichtlich. Ermitteln Sie, ob das bestehende Gebäude den gesetzlichen Bestimmungen entspricht: Hält es z.B. mit dem Wohnhaus und den Nebenbauten (Garage/Carport, Gartenhaus, Geräteschuppen, Pergola, Wintergarten etc.) die geltenden Grenz- und Gebäudeabstände ein? Wenn nicht: Sind die reduzierten Abstände durch Dienstbarkeitsverträge gesichert und im Grundbuch eingetragen? Oder besteht hier noch Handlungsbedarf? Darf das Dach ausgebaut werden? Inwieweit sind Lukarnen, Dachgauben, Dachflächenfenster, Dachterrassen etc. zulässig?

Beachtet werden muss auch die Erschliessung (Strasse, Werkleitungen für Wasserversorgung, Entwässerung, Elektrizität, TV-Kabel, Fernwärme etc.): Ist die Liegenschaft genügend, also rechtskonform erschlossen? Wie ist der Zustand der Erschliessung? Muss in absehbarer Zeit mit Kosten für die Erstellung oder die Sanierung der Erschliessung gerechnet werden? In wessen Eigentum ist die Erschliessungsstrasse? Handelt es sich um eine öffentliche Strasse? Sind sämtliche Erschliessungsbeiträge bezahlt? Bestehen rechtskräftige Erschliessungspläne, welche auch die Erschliessung Ihrer Liegenschaft erfassen? Oder ist eine

Erschliessungsplanung beabsichtigt oder gar in Arbeit?

Natürlich gibt es immer wieder Besonderheiten wie Gestaltungspläne, Altlasten, Lärmvorbelastungen, Wärmeschutz- und Energiesparvorschriften, Waldabstandsvorschriften, Bachabstandsvorschriften, Hochwassergefahrenkarten, Denkmalschutzverfügungen, Inventare über Kulturobjekte etc.. Erkundigt man sich auf der Gemeindekanzlei, erfährt man in aller Regel das Wichtigste.

Schliesslich sollte man sich nicht mit dem Grundstücksbescrieb im Kaufvertrag oder mit einem blossen Grundbuchauszug zufrieden geben. Damit haben Sie nur die groben Auskünfte über das Grundstück betreffend Dienstbarkeiten (Abstände, Baubeschränkungen, Wegrechte etc.), Anmerkungen (Ausnutzung etc.) und Vormerkungen (Pachtverträge etc.). Lassen Sie sich hierzu vom Verkäufer auch die Grundbuchbelege geben. Er kann Sie auch bevollmächtigen, beim Grundbuchamt selber diese Belege einzuverlangen. Erst aus diesen Belegen ersehen Sie die Belastungen (und Berechtigungen) des Grundstücks im vollen Ausmass (z.B. die genaue Lage eines Näherbaurechts oder das Mass der Inanspruchnahme eines Fusswegrechts).

Alle Risiken lassen sich nicht ausschliessen. Aber der Aufwand zur Minimierung der hier oben angesprochenen Gefahren und zur Vermeidung von bösen Überraschungen ist äusserst bescheiden. Dieser Aufwand sollte unbedingt betrieben werden.



Ihr neuer Whirlpool



Ihr neues Bad: Renovation, Einrichtung, alles aus einer Hand...



- Whirlpool / Whirlbadewanne
 - Badezimmermöbel
 - Duschverglasung
 - Armaturen
 - WC-Anlagen
 - Sauna / Infrarot
 - Barrierefreies Bad
- ... einfach alles für Ihr Bad.

Besuchen Sie unseren Verkaufsladen!

Öffnungszeiten:
Mo. - Fr. 10.00 - 12.00 13.00 - 17.00
Sa. 10.00 - 15.00

AV Alles vereint.
Sanitär und Wellness GmbH
Lenzburgerstrasse 50
5507 Mellingen
Tel. 056 491 39 89

www.auv.ch

BENTO INVESTMENT AG
immobilienprojektierungen

Verkauf & Kauf,
Immobilien, Bauland,
Schätzungen, Verwaltungen

Adresse
Bremgarterstrasse 56
8967 Widen
056 648 76 60
www.bento.ch info@bento.ch

Ihr Partner beim Bauen
Wir erfüllen Ihre Erwartungen

Zum Beispiel bei:

- Renovationen
- Küchen- und Bad-Erneuerungen

mäder Bauunternehmen
Mäder AG
Bauunternehmen
Dynamostrasse 9
5400 Baden
Tel. 056 222 88 22