VOSER
RECHTSANWÄLTE

Tipps vor dem Kauf von Stockwerkeigentum



Gregor Jordi, Rechtsanwalt und Notar

Herbstveranstaltung des HEV Baden/Brugg/Zurzach «Stockwerkeigentum»
Baden, 21. Oktober 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	**Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan**	
1.1	Verkaufsdokumentation, Planabweichungen und Änderungsmöglichkeiten	
1.2	Bauhandwerkerpfandrecht	
1.3	ZEV und andere Verträge	
2.	**Kauf von bestehendem Stockwerkeigentum**	
2.1	Sanierung	
2.2	Stockwerkeigentümergemeinschaft	
2.3	(veraltete) Reglemente und Aufteilungspläne	

1.1. Verkaufsdokumentation, Planabweichungen und Änderungsmöglichkeiten

- **Verkaufsdokumentation**
  - grundsätzlich nicht massgebend: Broschüre, Visualisierungen, Internetseiten
  - massgebend: Begründungsurkunde (samt Aufteilungspläne), Baubeschrieb
- **Planabweichungen/Änderungen durch die Verkäuferschaft**
  - Baubeschrieb geht den Aufteilungsplänen vor

Beispiel: Änderungen vorbehalten!

3. Ausführung

Massgebend für die Ausführung sind der Baubeschrieb sowie die Stockwerkeigentumsbegründungspläne (Situationsplan und Grundrisse, nicht jedoch Fassadenpläne). Der Baubeschrieb wird von den Parteien separat unterzeichnet, ist nicht Gegenstand der Grundbuchakten und wird von der Urkundsperson während 10 Jahren seit Vertragsunterzeichnung aufbewahrt. Bei Widersprüchen geht der Baubeschrieb den Plänen vor. Die Käuferschaft bestätigt, dass sie auch die Stockwerkeigentumsbegründungspläne eingesehen hat. Der Käuferschaft ist bekannt, dass diese Pläne nicht die Wirkung von Grundbuchplänen haben. Ergeben sich bei der Bauausführung Änderungen gegenüber den Plänen, berechtigen solche Änderungen die Käuferschaft zu keinerlei Forderungen gegenüber der Verkäuferschaft, sofern für die Käuferschaft durch die Änderungen keine oder keine wesentlichen Nachteile entstehen.

1.1. Verkaufsdokumentation, Planabweichungen und Änderungsmöglichkeiten

- **Verkaufsdokumentation**
  - grundsätzlich nicht massgebend: Broschüre, Visualisierungen, Internetseiten
  - massgebend: Begründungsurkunde (samt Aufteilungspläne), Baubeschrieb
- **Planabweichungen/Änderungen durch die Verkäuferschaft**
  - Baubeschrieb geht den Aufteilungsplänen vor
  - Änderungsvollmacht im Kauvertrag

Beispiel: Änderungsvollmacht

18. Rechtseinräumung / Vollmacht

Die Käuferschaft ermächtigt hiermit die Verkäuferschaft, mit Substitutions-, Doppelvertretungs- und Selbstkontrahierungsrecht, im Sinne einer Generalvollmacht, Änderungen der Stockwerkbegründungsurkunde, der Begründung von Miteigentum, des Stockwerkeigentümerreglements und der Nutzungs- und Verwaltungsordnung vorzunehmen. Falls für die Überbauung noch weitere Dienstbarkeiten oder sonstige öffentlich-rechtlichen oder privaten Verträge (z.B. Strassenabtretungen, Anmeldung PV-Anlage und Geltendmachung der Subventionen für PV-Anlage [diese stehen der Verkäuferschaft zu] etc.) abgeschlossen werden müssen, ist die Verkäuferschaft auch ermächtigt, solche Verträge

Beispiel: Änderungsvollmacht

Die Verkäuferschaft ist ausdrücklich ermächtigt, Stockwerkeinheiten und Miteigentumsanteile, die sich noch in ihrem Eigentum befinden, abzuändern, zusammenzulegen, aufzuteilen oder umzunutzen; sofern die Funktion dadurch nicht beeinträchtigt wird, können von solchen Änderungen auch Allgemeinflächen betroffen sein; hingegen dürfen bereits verkaufte Einheiten nicht tangiert werden und deren Wertquoten dürfen sich nicht verändern.

In allen Fällen gilt, dass die Käuferschaft in der Nutzung ihrer Einheiten nicht bzw. nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Ausgeschlossen ist in jedem Fall die Beschränkung des Sonderrechts oder des Sondernutzungsrechts einer Käuferschaft ohne ihre ausdrückliche Zustimmung.

1.1. Verkaufsdokumentation, Planabweichungen und Änderungsmöglichkeiten

- **Verkaufsdokumentation**
  - grundsätzlich nicht massgebend: Broschüre, Visualisierungen, Internetseiten
  - massgebend: Begründungsurkunde (samt Aufteilungspläne), Baubeschrieb
- **Planabweichungen/Änderungen durch die Verkäuferschaft**
  - Baubeschrieb geht den Aufteilungsplänen vor
  - Änderungen am Begründungsakt werden regelmässig vorbehalten
- **Änderungsmöglichkeiten der Käuferschaft**
  - Nur an der eigenen Stockwerkeinheit
  - Mehr- und Minderkosten inkl. Planungshonorar (bis zu 15 %)

Beispielformulierung betreffend Änderungsmöglichkeiten

Allfällige weitere Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb sowie Innenausbauwünsche bezüglich der Eigentumswohnung, sofern diese im Rahmen des Baufortschritts noch möglich sind, hat die Käuferschaft mit der Verkäuferschaft schriftlich - in Form einer Auftragsbestätigung - zu vereinbaren. Die sich daraus ergebenden Mehrkosten, inkl. Honorare, gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die daraus entstehenden Kosten (Mehrkosten) sind aufgrund separater Vereinbarung und Rechnungsstellung zu bezahlen, spätestens jedoch zehn Tage vor Bezug (Schlüsselübergabe). Die Verkäuferschaft behält sich zudem vor, für solche Änderungen die Vorauszahlung oder Sicherstellung der mutmasslichen Mehrkosten zu verlangen.

1.1. Verkaufsdokumentation, Planabweichungen und Änderungsmöglichkeiten - Tipps

- Prüfen Sie den Baubeschrieb, den Begründungsakt, die Aufteilungspläne sowie das Reglement.
- Prüfen Sie, welche Änderungen die Verkäuferschaft vornehmen darf.
- Prüfen Sie, was alles zum Sonderrecht gehört (Fenster, Balkonverglasung, Sonnenstoren etc.).
- Klären Sie die Ihnen zustehenden Änderungsmöglichkeiten und die entsprechenden Kosten frühzeitig ab.

1.2. Bauhandwerkerpfandrecht

- **Doppelbezahlrisiko:**
  - Auch wenn Sie den Kaufpreis vollständig bezahlt haben.
  - Auch wenn Sie kein Vertragsverhältnis mit den beteiligten Bauhandwerkern haben.
- **Tipps:**
  - Bezahlung nur nach Baufortschritt
  - Zusicherung der Verkäuferschaft zur Ablösung allfälliger Pfandrechte

Beispielformulierung: Löschung von Pfandrechten

«Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte (insbesondere Bauhandwerkerpfandrechte) auf einem Kaufobjekt eingetragen werden, verpflichtet sich die Verkäuferschaft, dafür zu sorgen, dass solche Pfandrechte raschmöglichst auf ihre Kosten gelöscht werden. […]»

1.3. ZEV und andere Verträge

- **ZEV = Zusammenschluss zum Eigenverbrauch**
  - Klassisches Beispiel: PV-Anlage
  - Häufig: Contracting-Lösungen (Fremdfinanzierung der Anlage)
  - Käuferschaft kennt die Verträge nicht = «Katze im Sack»
- **Weitere Verträge**
  - Hauswartungsvertrag
  - Verwaltungsvertrag
  - Wartungs- und Serviceverträge (Lift, Heizung, etc.)

1.3. ZEV und andere Verträge - Tipps

- Informieren Sie sich frühzeitig, welche Verträge Sie übernehmen.
- Verlangen Sie die entsprechenden Verträge.
- Berücksichtigen Sie die entsprechenden Verträge bei Ihrem Kaufentscheid (Einpreisen).
- Hinweis: Die Verträge sind leider selten verhandelbar!

Inhaltsverzeichnis

1.	**Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan**	
1.1	Verkaufsdokumentation, Planabweichungen und Änderungsmöglichkeiten	
1.2	Bauhandwerkerpfandrecht	
1.3	ZEV und andere Verträge	
2.	**Kauf von bestehendem Stockwerkeigentum**	
2.1	Sanierung	
2.2	Stockwerkeigentümergemeinschaft	
2.3	(veraltete) Reglemente und Aufteilungspläne	

2.1. Sanierung

- **Gewährleistung wird wegbedungen = «Gekauft wie gesehen»**
- **Sanierungen an gemeinschaftlichen Teilen**
  - müssen gewisse Quoren erreichen,
  - sind durch alle zu bezahlen und
  - können zur Zerreissprobe werden.
- **Tipps:**
  - Prüfen Sie den Zustand von kostentreibenden Bauteilen (Dach, Heizung, etc.).
  - Konsultieren Sie mindestens die Protokolle und Beschlüsse der letzten 3 Jahre.
  - Informieren Sie sich über die Höhe des Erneuerungsfonds (Empfohlen: 6 % des Gebäudeversicherungswertes).

2.2. Stockwerkeigentümergemeinschaft

«Ein halbes Haus ist eine halbe Hölle.»

2.2. Stockwerkeigentümergemeinschaft - Tipps

- Gibt es in den Protokollen oder Beschlüssen Hinweise auf Unstimmigkeiten/Streit?
- Anstehende Sanierungen (siehe vorher)?
- Durchmischung (Generation-Gap)?
- Ausstehende Beitragsforderungen einzelner Stockwerkeigentümer?
- Weshalb verkauft die Verkäuferschaft?
- Wenn möglich: Gespräch mit Nachbarn und/oder Verwalter suchen.

2.3. (veraltete) Reglemente und Aufteilungspläne

- **Zeitgemässe Regelungen?**
  - Zulässige Nutzungen: Airbnb, Tierhaltung, Exit?
  - Erstellung von PV-Anlagen?
  - Regelung hinsichtlich E-Mobilität (Ausbau, Kostentragung, etc.)?
- **Problematische Regelungen?**
  - Kostenteiler (Heizung, Kühlung und anderer gemeinschaftlicher Kosten)?
  - Umfang des Sonderrechts (z.B. Fenster)?
  - Quoren- und Beschlussfassung?
- **Tatsächliche Nutzung?**
- **Bestehen abweichende Beschlüsse?**

Fazit (Key take-aways)



Verlassen Sie sich nicht auf die Hochglanzbroschüre! Prüfen Sie insbesondere den Begründungsakt, die Aufteilungspläne und den Baubeschrieb. Bei Stockwerkeigentum ab Plan besteht das Kaufobjekt noch nicht.



Klären Sie, welche Verträge Sie übernehmen und verlangen Sie diese möglichst frühzeitig. Berücksichtigen Sie diese Verträge bei Ihrem Kaufentscheid.



Prüfen Sie immer das Reglement und/oder die Nutzungs- und Verwaltungsordnung und mindestens die Protokolle und Beschlüsse der letzten drei Jahre.



Klären Sie, ob grössere Sanierungen (Heizung, Dach, Terrasse, Fassade, etc.) an gemeinschaftlichen Teilen anstehen und ob hierfür genügend Mittel im Erneuerungsfonds vorhanden sind.



Informieren Sie sich bei der Verkäuferschaft und/oder der Verwaltung über Streitigkeiten/Unstimmigkeiten innerhalb der Stockwerkeigentümergemeinschaft.

MLaw Gregor Jordi, Rechtsanwalt und Notar



Tätigkeitsgebiet:

- Notariat
  - Sachenrecht
  - Ehe- und Erbrecht
  - Gesellschaftsrecht

- Bau-, Planungs- und Umweltrecht
- Natur-, Denkmal- und Heimatschutzrecht
- Nachbarschaftsrecht
- Werkvertrags- und Architektenrecht

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!