

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag Version 09

Die **Halfin AG**, mit Sitz in Uitikon, CHE-103.068.495, Allmendstrasse 17, 8142 Uitikon, als Alleineigentümerin, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch:
Herrn [Vorname, Name], geb. [Geburtsdatum], Bürgerort/e: [Bürgerort/e], [Wohnadresse]

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

[Käuferangaben]

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

A Beschrieb

Grundbuchamtskreis: Aussersihl-Zürich

Stadtquartier: Zürich-Industrie

1. Grundstück

[Beschrieb der Wohnung]

Angabe der veräussernden Partei: Amtliche Wohnungsnummer: [****]

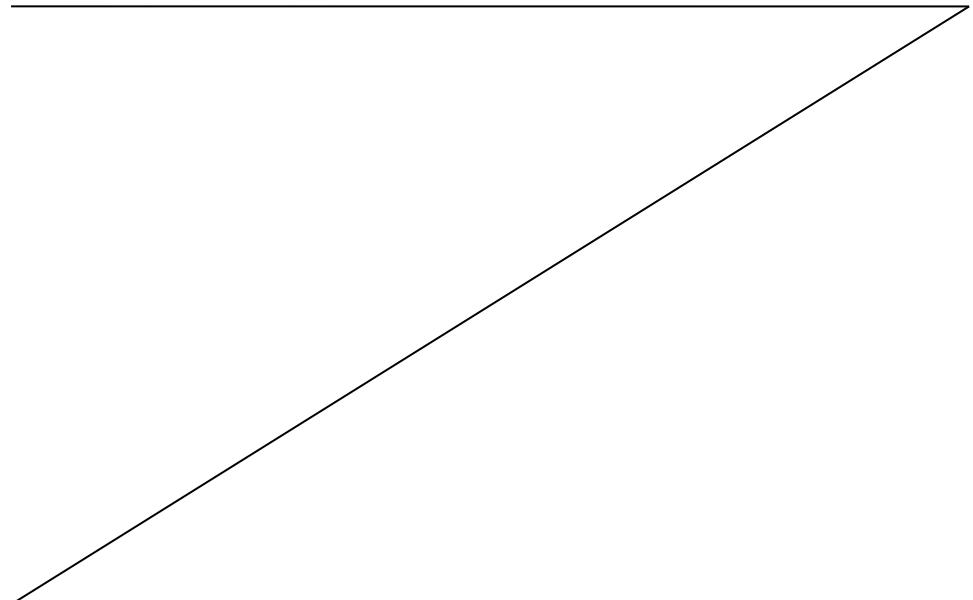
Anmerkungen

- Mit- und Stockwerkeigentum:
Benutzungs- und Verwaltungsreglement.
Dat. [*****], Beleg [*****]
- Mit- und Stockwerkeigentum:
Begründung des StWE vor der Erstellung des Gebäudes.
Dat. [*****], Beleg [*****]

Vormerkungen und Dienstbarkeiten

Kein Eintrag.

Grundpfandrechte (Gesamtpfandrechte) laut Grundbuch, vgl. Ziffer 17.1 der weiteren Bestimmungen, hinten.



Beschreibung des in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks

Gemeinde/Stadtquartier: Zürich-Industrie

Grundbuch Blatt 957, Liegenschaft, Kataster Nr. IQ6349, Förrlibuckstrasse

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. IQ6349, Hard, Förrlibuckstrasse, Plan Nr. AU48
2071 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Wohnen, Nr. n.n., Förrlibuckstrasse 189
- Gebäude Wohnen, Nr. n.n., Förrlibuckstrasse 191
- Unterirdisches Gebäude, Nr. n.n., Förrlibuckstrasse 189a

Bodenbedeckungsarten:

- Gartenanlage

2071 m²

Anmerkung

Mit- und Stockwerkeigentum:

Benutzungs- und Verwaltungsreglement.

Dat. [*****], Beleg [*****]

Vormerkungen

Kein Eintrag.

Dienstbarkeit

a) Recht:

Näherbaurecht zulasten Kat.-Nr. AU6136.
Dat. 11.10.1973, SP 455

b) Recht:

Grenzbau- und Fortbestands- sowie Höherlegungsrecht für Tiefgarage und Terrain zulasten Kat.-Nr. AU6180, AU6941 und AU6942.
Dat. [*****], SP [*****]

c) Recht und Last:

Gegenseitiges Grenzbau- und Fortbestandsrecht für Überdachungen der Tiefgarageneinfahrten mit Nebenleistungspflicht zugunsten und zu- lasten Kat.-Nr. AU6180.

Dat. [*****], SP [*****]

d) Last:

Grenzbau- und Fortbestandsrecht für geschlossenen Entsorgungsraum und zwei Velounterstände mit Nebenleistungspflicht zugunsten Kat.-Nr. AU6180.

Dat. [*****], SP [*****]

e) Recht:

Beschränkung der Nutzung und Gestaltung zweier Freiflächen mit Nebenleistungspflicht zulasten Kat.-Nr. AU6180.

Dat. [*****], SP [*****]

f) Recht und Last:

Gegenseitiges Fahrwegrecht und Mitbenützungsrecht an der temporären Wartezone mit Nebenleistungspflicht zugunsten und zulasten Kat.-Nr. AU6180.

Dat. [*****], SP [*****]

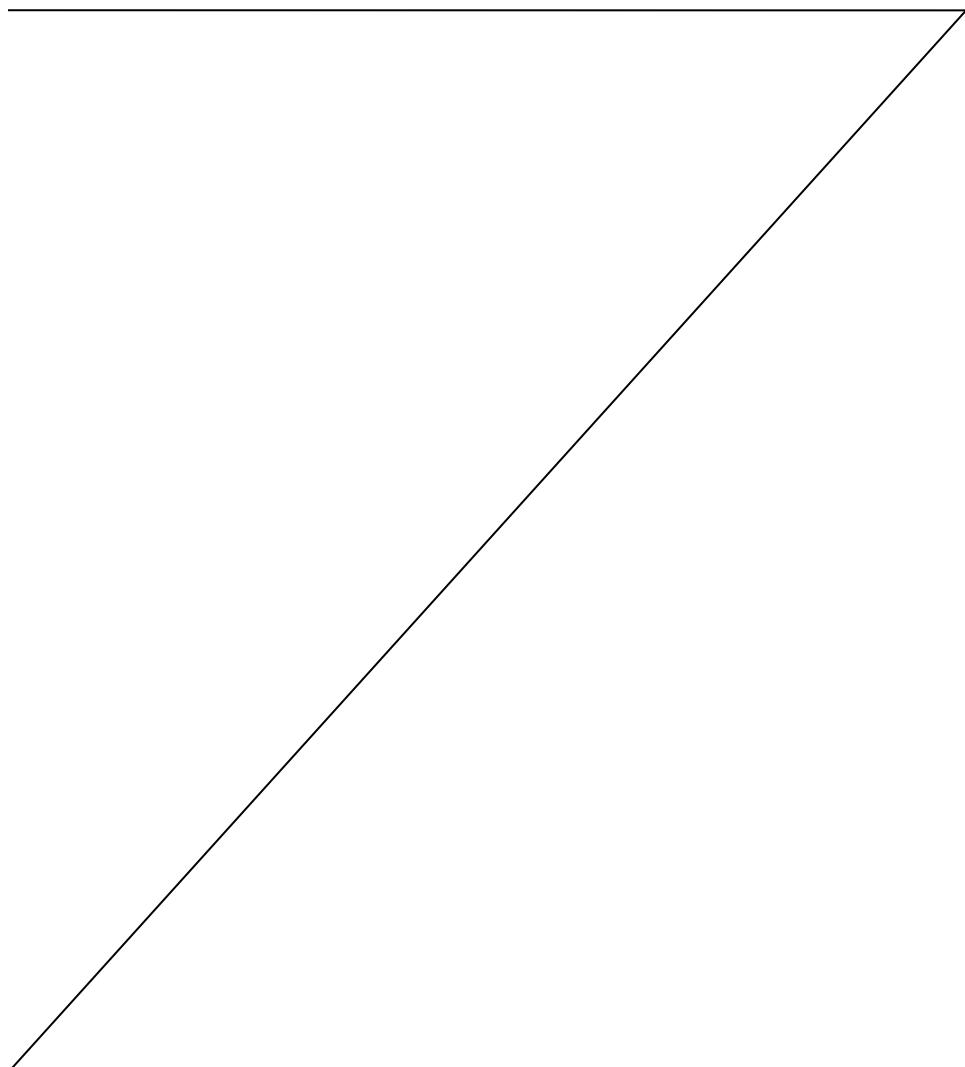
g) Last:

Selbständiges, dauerndes und übertragbares ausschliessliches Benützungsrecht am Aussenparkplatz Nr. AP3 mit Nebenleistungspflicht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundbuch Blatt 3996.

Dat. [*****], SP [*****]

Grundpfandrechte

Kein Eintrag.



2. Grundstück

Gemeinde/Stadtquartier: Zürich-Industrie

[Beschrieb des Parkplatzes]

Anmerkung

Mit- und Stockwerkeigentum:
Benutzungs- und Verwaltungsreglement.
Dat. [*****], Beleg [*****]

Vormerkung

Aufhebung des Vorkaufsrechts.
Dat. [*****], Beleg [*****]

Dienstbarkeiten

Kein Eintrag

Grundpfandrechte (Gesamtpfandrechte) laut Grundbuch, vgl. Ziffer 17.1 der weiteren Bestimmungen, hinten.

Beschreibung des in Miteigentum aufgeteilten Grundstücks

Gemeinde/Stadtquartier: Zürich-Industrie

Grundbuch Blatt 3954, Stockwerkeigentum,
800 / 10000 Miteigentum an GBBI 957 , Kat. Nr. IQ6349,
mit Sonderrecht
an der Unterniveaugarage im Untergeschoss,
grau umrandet.

Anmerkung

Mit- und Stockwerkeigentum:
Benutzungs- und Verwaltungsreglement.
Dat. [*****], Beleg [*****]

Vormerkungen und Grundpfandrechte

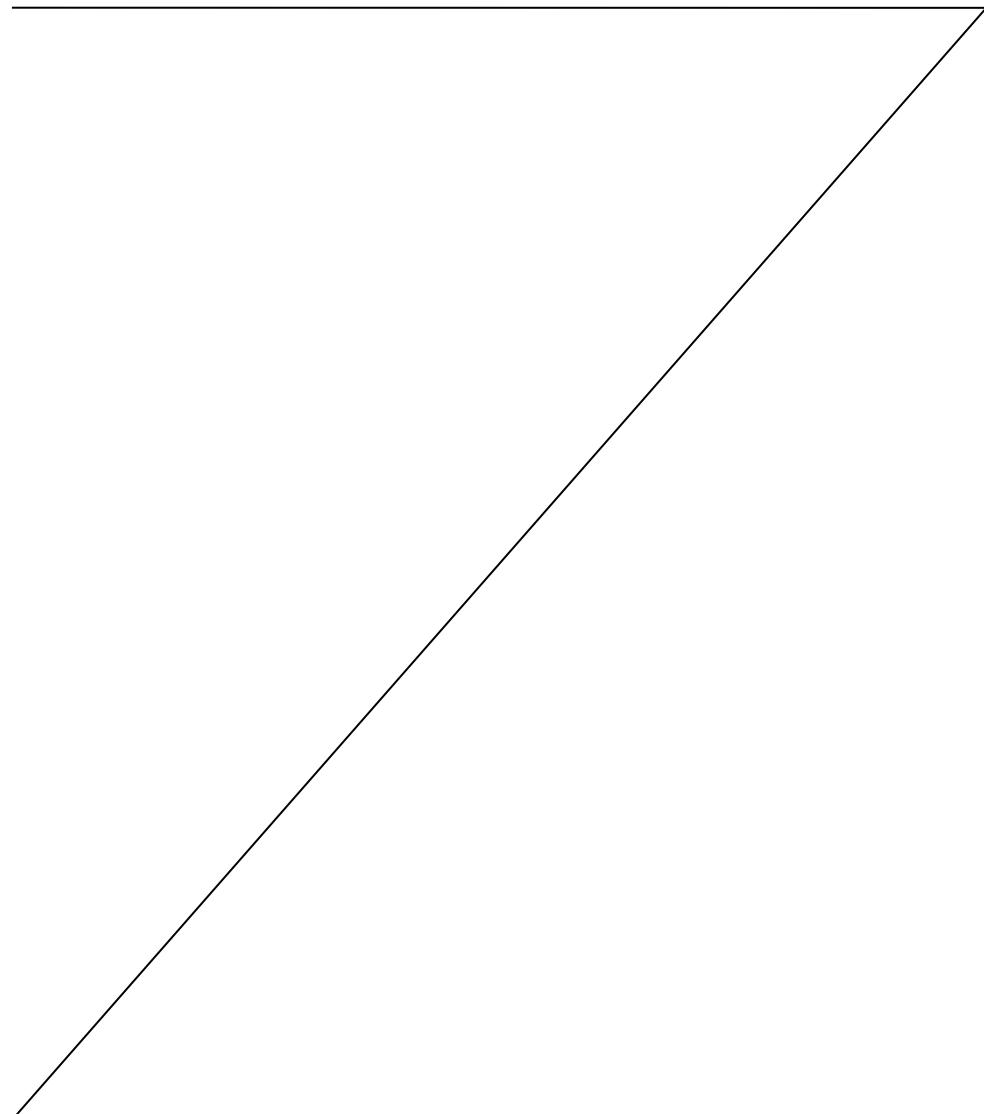
Kein Eintrag.

1 Grenzen / Bemerkungen

- 1.1 Grenzen des gemeinschaftlichen Grundstückes gemäss vorgelegtem Plan für das Grundbuch.

Die erwerbende Partei bestätigt, den Stockwerkeigentums-Begründungsakt, die Aufteilungspläne sowie das Benutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft eingesehen zu haben. Der erwerbenden Partei ist bekannt, dass die Aufteilungspläne nicht die Wirkung von Grundbuchplänen haben. Es ist ihre Sache, diese Pläne auf die Übereinstimmung mit den tatsächlichen Verhältnissen zu überprüfen.

- 1.2 Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen, Vormerkung und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.
- 1.3 Allfällige Bemerkungen im Sinne von Art. 130 GBV laut Grundbuch.



B Der Kaufpreis beträgt CHF [*****].-- (in Worten), nämlich:

CHF [****].-- für das Vertragsobjekt 1 (Wohnung)
CHF [****].-- für das Vertragsobjekt 2 (Lagerraum)
CHF [****].-- für das Vertragsobjekt 3 (Miteigentumsanteil
an UN-Garage)

CHF [**].-- total Kaufpreis**

Im Kaufpreis sind allfällige in Bezug auf das Werk an die Eidgenössische Steuerverwaltung abzuführende MWST-Beträge inbegriffen und wird wie folgt getilgt:

CHF [****].-- wurden der veräußernden Partei bereits vorgängig der Beurkundung bezahlt (Reservationszahlung). Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

CHF [****].-- sind heute anlässlich der Beurkundung der veräußernden Partei auf das Konto der Zürcher Kantonalbank, Postfach, 8010 Zürich (Konto Nr. 1100-4800.070, IBAN CH11 0070 0110 0048 0007 0) zu bezahlen. Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

Die erwerbende Partei hat der veräußernden Partei heute anlässlich der Beurkundung betreffend Zahlung dieses Betrages ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer in der Schweiz domizilierten Bank zu übergeben. Das Zahlungsversprechen darf ausser der Bedingung der Beurkundung des vorliegenden Vertrages keine weiteren Bedingungen enthalten.

Wird die Bank über die erfolgte Beurkundung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräußernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

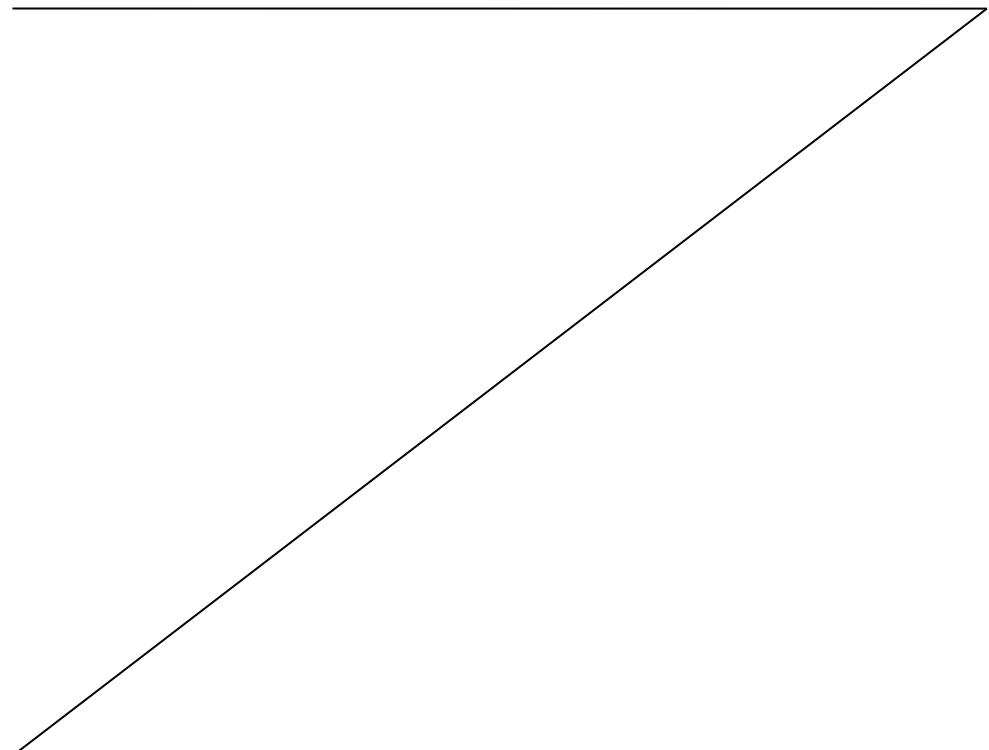
CHF [****].-- sind dem Steueramt der Stadt Zürich von der erwerbenden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Konto Nr. 1100-6116.002, bei der Zürcher Kantonalbank, Hauptsitz (BC700), IBAN CH74 0070 0110 0061 1600 2, lautend auf die Finanzverwaltung der Stadt Zürich, Zahlungsgrund Depot „Grundsteuern Förribuckstrasse 189+191“, mit dem Vermerk „Halfin AG / [Name erwerbende Partei] zu bezahlen. Diese Zahlung dient der Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer gemäss Ziffer 15 der weiteren Bestimmungen.

CHF **[*****].--** sind der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung auf das Konto der Zürcher Kantonalbank, Postfach, 8010 Zürich (Konto Nr. 1100-4800.070, IBAN CH11 0070 0110 0048 0007 0) zu bezahlen (Restkaufpreiszahlung).

Die erwerbende Partei hat anlässlich der Beurkundung betreffend Zahlung an das Steueramt und betreffend Restkaufpreiszahlung ein unwiderufliches Zahlungsversprechen einer in der Schweiz domizilierten Bank zu übergeben. Das Zahlungsversprechen darf ausser der Bedingung der Eigentumsübertragung und seiner Gültigkeit über drei Monate nach der vorgesehenen Eigentumsübertragung, keine weiteren Bedingungen enthalten.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

CHF **[***].-- total Kaufpreis****



C Definition des Verkaufsobjektes

Die veräussernde Partei verpflichtet sich zur schlüsselfertigen Erstellung der Überbauung wie folgt:

2 Grundlagen

Für die schlüsselfertige Erstellung (sowie für die gemeinschaftliche Verwaltung und Nutzung) des Kaufobjektes sind folgende Unterlagen massgebend:

1. Vertragspläne
2. Käufer-Baubeschrieb vom 16.12.2013
 - Beurteilungsnorm für Fensterglas
 - Beurteilungsnorm für Natursteinarbeiten
 - Parkettnorm der IPS
3. Entwurf Wärmelieferungsvertrag ERZ Zürich vom 13.12.2013
4. Baubewilligung vom 16.08.2013 und Änderungsbewilligung vom 22.11.2013
5. Begründung Stockwerkeigentum (einschliesslich Plänen)
6. Benutzungs- und Verwaltungsreglement

Die erwerbende Partei bestätigt, die Unterlagen Ziff. 4. - 6. von der veräussernden Partei erhalten zu haben, zu kennen und erklärt sich damit einverstanden. Die von den Parteien unterzeichneten Vertragspläne, der Käufer-Baubeschrieb sowie der Entwurf Wärmelieferungsvertrag ERZ Zürich vom 13.12.2013, sind beim Grundbuchamt hinterlegt und bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

3 Käufer-Baubeschrieb / Vertragspläne

Der vorstehende Kaufpreis versteht sich für das schlüsselfertige und bezugsbereit erstellte Vertragsobjekt.

- 3.1 Im Kaufpreis inbegriffen sind alle Arbeiten und Lieferungen, die zur schlüsselfertigen Erstellung des Vertragsobjektes erforderlich sind. Der Kaufpreis umfasst alle auf die Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen entfallenden Bauvorbereitungs-, Gebäude-, Umgebungskosten, Reinigungs- und Räumungskosten mit Einschluss sämtlicher Honorare, Baunebenkosten, wie Anschluss- und weitere Gebühren, Versicherungskosten, Vermessungs- und Vermarkungskosten inkl. der Gebäudeaufnahme. Die Mehrkosten für zusätzliche, individuelle Ausbauten (inkl. Bewilligungs- und Anschlussgebühren) sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

4 Abweichungen gegenüber Plänen, Grundstück- und Baubeschrieb

- 4.1 Die erwerbende Partei nimmt nachfolgende Punkte zustimmend zur Kenntnis sowie dass ihr daraus keine Ansprüche erwachsen:
- 4.2 Änderungen zum Baubeschrieb und zu den Vertragsplänen, soweit dadurch die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigt wird, bleiben vorbehalten. Die veräußernde Partei hält sich ausdrücklich Änderungen von Material und Konstruktion vor.
- 4.3 Bezuglich der Ausmasse gelten die Toleranzwerte gemäss SIA-Normen.
- 4.4 Die in den Plänen, Reglementen und Verkaufsunterlagen enthaltenen Mass- und Flächenangaben haben orientierenden Charakter und sind damit für die Bemessung des Kaufpreises nicht verbindlich. Allfällige Massdifferenzen auf Grund der tatsächlichen Verhältnisse führen nicht zu einer Kaufpreisveränderung.

5 Handwerker, Unternehmer, Totalunternehmer etc.

- 5.1 Zuständig für die Bestimmung der am Bau beteiligten Planer, Handwerker, Unternehmer und Lieferanten ist die veräußernde Partei. Der erwerbenden Partei steht kein Mitbestimmungsrecht zu. Die veräußernde Partei hat für die Erstellung des Kaufobjektes einen Totalunternehmer beigezogen.
- 5.2 Der erwerbenden Partei steht nicht das Recht zu, Eigenleistungen auszuführen. Solche Leistungen kann die erwerbende Partei erst nach erfolgter Abnahme und Eigentumsübertragung des Verkaufsobjektes auf eigenes Risiko und eigene Gefahr erbringen.
- 5.3 Dem Totalunternehmer obliegt die Beratung, Planung, Bauleitung und Ausführung von baulichen Änderungen der erwerbenden Partei.

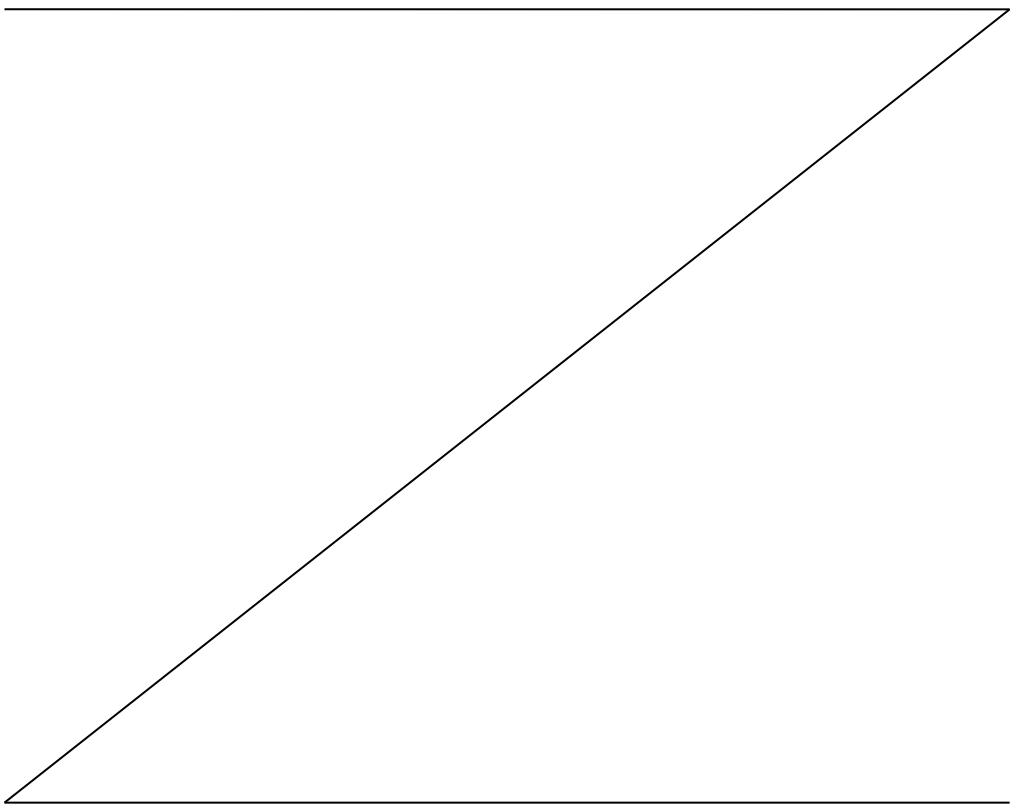
6 Änderungen am Bauwerk

- 6.1 Die Änderungswünsche der erwerbenden Partei haben sich zu beschränken auf Wand- und Bodenbeläge, Apparate, Kücheneinbauten, Wandschränke und dergleichen, sowie auf die nicht tragenden Innenwände, soweit diese nicht die Haustechnik-Steigzonen – und Schächte sowie die Statik nicht behindern.
- 6.2 Die Erteilung der baurechtlichen Bewilligung bleibt in jedem Falle vorbehalten.

- 6.3 Bei Gebäudeteilen, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind und bei Gebäudeteilen, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, bestehen für die ererbende Partei grundsätzlich keine Möglichkeit zur Änderung. D.h. die ererbende Partei hat kein Mitspracherecht bezüglich Material und Farbe bei der Fassadengestaltung und bezüglich der Umgebungsgestaltung und dem Verlauf der Zugangswege.
- 6.4 Änderungswünsche müssen dem Totalunternehmer schriftlich so frühzeitig mitgeteilt werden, dass der Baufortschritt dadurch nicht gehemmt wird und die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Verständigung der Vertragschliessenden über die Verspätungsfolgen.
- 6.5 Der Totalunternehmer gibt der ererbenden Partei die letztmöglichen Termine für Änderungswünsche und die Materialauswahl bei Budgetpositionen schriftlich bekannt. Nach Ablauf dieser Termine kann die veräußernde Partei die Materialwahl selbst vornehmen und das Verkaufsobjekt gemäss Käuferbaubeschrieb fertig stellen.
- 6.6 Eine Pflicht des Totalunternehmers, die Änderungswünsche der ererbenden Partei zu berücksichtigen bzw. auszuführen, besteht grundsätzlich nicht.

7 Mehr- oder Minderkosten für zusätzliche Ausbauwünsche

- 7.1 Änderungsleistungen (inkl. Bewilligungs- und Anschlussgebühren) sind im Kaufpreis nicht enthalten und werden vom Totalunternehmer gegenüber der ererbenden Partei direkt verrechnet.
- 7.2 Es wird ausdrücklich festgestellt, dass die ererbende Partei gegenüber der veräußernden Partei auf Grund von Änderungswünschen keinen Anspruch auf Rückerstattung von Minderkosten hat. Für den Fall, dass die gewünschten Minderleistungen allfällige Mehrleistungen übersteigen und sich die ererbende Partei mit dem Totalunternehmer über die daraus resultierenden Minderkosten verständigt hat, sind diese vom Totalunternehmer direkt der ererbenden Partei zu vergüten.
- 7.3 Bei Akzeptanz des Änderungswunsches unterbreitet der Totalunternehmer der ererbenden Partei eine schriftliche Offerte. Die Änderung wird ausgeführt, wenn die ererbende Partei die Offerte innert 10 Tagen schriftlich annimmt und anschliessend innerhalb von 30 Tagen eine Akontozahlung von 50% der Mehrkosten an den Totalunternehmer bezahlt. Die restlichen Mehrkosten werden der ererbenden Partei nach Massgabe der Bauausführung in Rechnung gestellt und sind von ihr innert 30 Tagen nach erfolgter Rechnungsstellung an den Totalunternehmer zu bezahlen.

- 7.4 Für den Fall, dass aus Änderungswünschen für eine Arbeitsgattung Minderkosten resultieren, so werden nur die nachgewiesenen Minderkosten vergütet, nicht aber der Honorar- und Risikoanteil.
- 7.5 Die Mehr- bzw. Minderkosten setzen sich zusammen aus:
- 7.6 Mehr- bzw. Minderleistungen der Subunternehmer und Lieferanten des Totalunternehmers (Abrechnung nach effektivem Aufwand), zuzüglich Honorar auf Mehrleistungen bei Arbeitsgattungen.
- 7.7 Bei Mehrleistungen gilt der Honoraransatz von 15% der nach SIA 102 honorarberechtigten Bausumme der Käuferausbauten zzgl. MwSt. Der Honoraransatz von 15% setzt sich zusammen aus:
- 13.5% für Ausführungsplanung, Bauleitungsmandat, Baubekosten und Gebühren
 - 1.5% Risikohonorar.
- 7.8 Als Ausnahme dazu wird auf den reinen Elektrogerätemehrpreis ein reduziertes Honorar von 5% verrechnet.
- 7.9 Wird auf den Einbau von Elementen verzichtet, welche zur Grundausstattung der Wohnung gehören (Position ohne Arbeitsleistung), so werden 70% des für das entsprechende Element budgetierten Bruttoverpreises inkl. MwSt. vergütet.
- 7.10 Zusätzlich zu den genannten Kosten werden der erwerbenden Partei die Aufwendungen für die Beratung und Bearbeitung von Änderungswünschen durch die Architekten und Fachplaner in Rechnung gestellt, wobei die ersten 15 Stunden nicht verrechnet werden.
-
- 

D Weitere Bestimmungen

8 Eigentumsübertragung

- 8.1 Die Eigentumsübertragung hat innerhalb von 20 Tagen nach angezeigter, definitiver Bezugsbereitschaft des Vertragsobjektes zu erfolgen. Der mitgeteilte Termin plus 20 Tage gilt als Verfalltag (Art. 102 Abs. 2 OR). Nach Ablauf des Verfalltags ist die säumige Partei in Verzug. Bei Verzug der veräußernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung. Verspätete Zahlungen der erwerbenden Partei sind ab Verfalltag mit 5% p.a. zu verzinsen.
- 8.2 Das Vertragsobjekt ist voraussichtlich aber nicht verbindlich am **1. November 2015** bezugsbereit. Die veräußernde Partei wird der erwerbenden Partei den definitiven Bezugstermin vier Monate im Voraus schriftlich mitteilen. Das Vertragsobjekt gilt als bezugsbereit, wenn es hinsichtlich Innenräume bezogen und benutzt werden kann, unabhängig davon, ob noch unwesentliche Mängel gemäss SIA 118 zu beheben oder Fertigstellungsarbeiten zu erledigen sind.
- 8.3 Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass kein Enddatum vereinbart wird und sie von der Urkundsperson darauf hingewiesen worden sind.
- 8.4 Wird die Erstellung der Überbauung durch höhere Gewalt oder andere von der veräußernden Partei nicht zu vertretende Umstände (z.B. Arbeiternehmer- und/oder Materialmangel, ausserordentliche Kälte- und Regenperioden, nicht voraussehbare Schwierigkeiten im Baugrund, allenfalls im Zusammenhang mit belastetem Material und mit der Baugrubensicherung), die zu einer längeren Bauzeit führen, verzögert, so verschiebt sich der Bezugstermin um die entsprechende Zeit.
- 8.5 Allfällige Unvollständigkeiten im Rahmen der Fertigstellung oder Mängelrügen berechtigen die erwerbende Partei in keinem Fall zu Zahlungsrückbehalten (auch nicht bezüglich der Mehrkosten infolge von zusätzlichen Ausbauwünschen der erwerbenden Partei) und auch nicht zur Verweigerung der Eigentumsübertragung.
- 8.6 Die Übergabe des Kaufsobjektes hat im Anschluss an die Eigentumsübertragung zu erfolgen.

9 Dulden von Ausbauten und Fertigstellungsarbeiten

- 9.1 Die nachstehend erwähnten Immissionen und Beeinträchtigungen wurden bereits bei der Festlegung des Kaufpreises angemessen berücksichtigt und berechtigen die erwerbende Partei nicht zu einer Reduktion des Kaufpreises:

Im Rahmen des Verkaufs der Stockwerkeinheiten können vermutlich nicht alle Stockwerkeinheiten auf den gleichen Zeitpunkt hin verkauft und damit nicht alle Ausbauten gleichzeitig abgeschlossen werden. Die erwerbende Partei akzeptiert die durch die im Zusammenhang der Arbeiten weiterer Ausbauten entstehenden Bauimmissionen wie Baulärm, Staub usw.

- 9.2 Die Fertigstellung der Umgebung erfolgt entsprechend den Witterungsverhältnissen voraussichtlich erst nach der Eigentumsübertragung.

Aufgrund allfälliger Vollendungsarbeiten zum Zeitpunkt nach Übergabe des Verkaufsobjektes ist es zudem möglich, dass die Außenräume/-hülle (z.B. Terrassen und/oder Fassadenarbeiten) der Wohneinheiten noch nicht benutzt werden können; auch muss bis zur kompletten Vollendung mit Bauimmissionen gerechnet werden.

- 9.3 Die erwerbende Partei erklärt, aus den Umständen gemäss Ziff. 9.1 und 9.2 keine Ansprüche abzuleiten und diese Vollendungsarbeiten weder rechtlich noch tatsächlich zu behindern.

10 Besitzesantritt

- 10.1 Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

11 Abrechnung / Erneuerungsfonds

- 11.1 Eine Abrechnung über Nebenkosten für das Vertragsobjekt (exkl. gemeinschaftliche Kosten) entfällt.
- 11.2 Die erwerbende Partei trägt die auf das Vertragsobjekt entfallenden Anteile an den gemeinschaftlichen Kosten pro rata ab Antrittstag.
- 11.3 Die veräußernde Partei bestätigt der erwerbenden Partei, dass bis zum Antrittstag keine Einlagen in einen Erneuerungsfonds geleistet wurden.

12 Gewährleistung

- 12.1 Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.
- 12.2 Jede Gewährspflicht der veräußernden Partei für werkvertragliche und kaufrechtliche Rechts- und Sachmängel am Verkaufsobjekt (inklusive Altlasten und belastetes Material) im Sinne des OR wird aufgehoben. Nach Art. 100 Abs. 1, Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR ist diese Vereinbarung ungültig, wenn die veräußernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen hat.
- 12.3 Der Ausschluss der Gewährleistungspflicht umfasst ausdrücklich auch Äusserungen und Dokumente neben dem Kaufvertrag (d.h. es bestehen keine Ansprüche aus Verkaufsdokumentationen, Pressemitteilungen etc.).
- 12.4 Die veräußernde Partei tritt die ihr für das Vertragsobjekt gegenüber dem Totalunternehmer zustehenden Mängelrechte sowie die damit verbundenen Rügerechte und Forderungen auf den Übergabetermin mit befreiender Wirkung an die erwerbende Partei ab.
- 12.5 Die Vertragsparteien wurden von der Urkundsperson insbesondere auf die Gefahren der Freizeichnungsklausel, Ziff. 12.2, und die der Abtretung der Mängelrechte, Ziff. 12.4, aufmerksam gemacht.
- 12.6 Anlässlich der Übergabe der Verkaufsobjekte werden die Parteien ein beidseitig zu unterzeichnendes Mängel-/Übergabeprotokoll über die bei Übergabe vorhandenen Mängel aufnehmen. Die erwerbende Partei hat die Behebung von Mängeln direkt beim Totalunternehmer geltend zu machen.
- 12.7 Es gilt für die Übergabe und die Mängelhaftung die SIA Norm 118.
- 12.8 Für die Mängelhaftung gilt insbesondere folgendes:
- 12.9 Es besteht eine Gewährleistungsfrist von fünf Jahren. Diese beginnt mit dem Tag der Übergabe des Bauwerkes zu laufen.
- 12.10 Für Flachdächer als Gesamtsystem, besteht eine Gewährleistungsfrist von zehn Jahren, unter Vorbehalt des fachgerechten Unterhaltes durch die erwerbende Partei. Der fachgerechte Unterhalt wird mittels eines Servicevertrags zwischen der erwerbende Partei und dem mit der Bauausführung betrauten Unternehmer sichergestellt.
- 12.11 Bei Maschinen und Apparaten (inkl. elektrische Apparate) beginnt der Fristenlauf ab Übergabe an die erwerbende Partei. Es gelten die Garantiefristen der entsprechenden Lieferanten bzw. Hersteller, mindestens jedoch 2 Jahre ab Übergabe.

- 12.12 Die Werkabnahme sowie die Garantieabnahme vor Ablauf von 2 Jahren werden durch den von der veräussernden Partei beauftragten Totalunternehmer veranlasst (sichtbare Mängel).
- 12.13 Verdeckte Mängel verjähren 5 Jahre nach Abnahme des Bauwerkes durch die erwerbende Partei. Verdeckte Mängel sind sofort nach deren Entdeckung zu rügen. Nach 5 Jahren, vor der Verjährung, findet keine weitere Abnahme statt.
- 12.14 Der Anspruch auf sofortige Mängelbehebung hat nur in dringenden Fällen Gültigkeit. Die übrigen Mängel werden innert der Verjährungsfrist gemäss SIA behoben.
- 12.15 Hinweis auf Schwund- und Haarrisse:

Spannungs-, Schwund- und Haarrisse bis 1 Millimeter breit, die bei jeder Überbauung vorkommen können, berechtigen nicht zur Geländemachung von Gewährleistungsansprüchen. Elastische Bewegungsfugen sind wartungsbedürftig und können deshalb gemäss der Norm des Verbandes Schweizerischer Plattenlegermeister nicht in die Gewährleistung von Plattenarbeiten einbezogen werden.

- 12.16 Hinweis auf den Schallschutz:

In Bezug auf den Innenlärm werden die Anforderungen an den Schallschutz gemäss SIA Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2006) eingehalten und im Wohnteil die erhöhten Anforderungen der SIA Norm 181 (Ausgabe 2006) für Eigentumswohnungen angestrebt, jedoch nicht zugesichert.

In Bezug auf Geräusche haustechnischer Anlagen werden die Mindestanforderungen gemäss SIA Norm 181 eingehalten und die erhöhten Anforderungen der SIA Norm 181 angestrebt, jedoch nicht zugesichert.

13 Austrocknung der Verkaufsobjekte / Unterhalt

- 13.1 Die erwerbende Partei verpflichtet sich, in den ersten sechs Monaten seit Einzug in den Verkaufsobjekten, wegen der bei einem Neubau unvermeidlichen Restfeuchtigkeit im Mauerwerk, regelmässig (täglich) ausgiebig zu lüften sowie keine Bilder aufzuhängen, damit das Kaufobjekt keinen Schaden nimmt.
- 13.2 Die erwerbende Partei verpflichtet sich weiter, den Unterhalt der Fenster, Parkett und der Natursteinböden gemäss den Weisungen der dem Vertrag beigelegten Normen vorzunehmen, damit keine gravierende Schäden im täglichen Betrieb entstehen können.

14 Gebühren und Auslagen

- 14.1 Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.
- 14.2 Die Gebühren und Auslagen für die Errichtung von Grundpfandrechten auf dem Verkaufsobjekt, nach erfolgter Eigentumsübertragung, gehen ausschliesslich zu Lasten der erwerbenden Partei.

15 Grundstückgewinnsteuer

- 15.1 Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.
- 15.2 Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist bereits von der veräussernden Partei provisorisch berechnet worden. Der mutmassliche Steuerbetrag wird bei der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt bezahlt. Auf eine weitergehende Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer verzichtet die erwerbende Partei.

16 Versicherungen

- 16.1 Eine Schaden- und Haftpflichtversicherung im Zusammenhang mit dem Vertragsobjekt erfolgt im Rahmen einer allenfalls durch die Verwaltung abgeschlossenen Versicherung für die gemeinschaftliche Liegenschaft.
- 16.2 Eine besondere Versicherung für das Vertragsobjekt, die aufgrund von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) auf die erwerbende Partei übergehen würde, besteht nicht.
- 16.3 Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich für Feuer- und Elementarschäden für die gemeinschaftliche Liegenschaft geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

17 Pfandrechte / Mietverträge

- 17.1 Das Vertragsobjekt ist pfandrechtsfrei sowie frei von Miet- und Pachtverträgen ins Eigentum der erwerbenden Partei zu übertragen. Es ist Sache der veräussernden Partei, für die Pfändentlastungsbewilligung besorgt zu sein.

18 Nutzungs- und Verwaltungsordnung

18.1 Den Vertragsparteien ist Art. 649a ZGB bekannt, wonach das vereinbarte Benutzungs- und Verwaltungsreglement, gefasste Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen für jeden Rechtsnachfolger eines Miteigentümers (Stockwerkeigentümer) verbindlich sind. Die veräussernde Partei hat die erwerbende Partei über alle bestehenden Beschlüsse, Vereinbarungen etc., welche nicht im Grundbuch angemerkt und noch von Bedeutung sind, zu orientieren und ihr die vorhandenen Unterlagen zu übergeben.

19 Gerichtsstand- und Domizilklausel

19.1 Die folgende, im Benutzungs- und Verwaltungsreglement unter Ziffer 60 enthaltene, Gerichtstand- und Domizilklausel:

- Für die Erledigung aller Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis gilt als Gerichtsstand Zürich;
- Das Domizil der Stockwerkeigentümergemeinschaft befindet sich am Sitz der Verwaltung;

wird von der erwerbenden Partei auch für sie als verbindlich anerkannt.

20 Verwaltungsvertrag

20.1 Die veräussernde Partei ist bis zur Eigentumsübertragung berechtigt, für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Grundstückes einen Verwaltungsvertrag mit einer Liegenschaftenverwaltung gemäss den Richtlinien des Verbandes Schweizerischer Immobilientreuhänder (SVIT) abzuschliessen.

20.2 Die erwerbende Partei tritt mit der Eigentumsübertragung in Rechten und Pflichten in diesen Verwaltungsvertrag ein.

20.3 Die veräussernde Partei wird der erwerbenden Partei alle erforderlichen Unterlagen separat übergeben und die Verwaltung über diese Handänderung orientieren.

21 Ausschliessliche Benützungsrechte

21.1 Die veräussernde Partei erklärt, dass aufgrund des im Grundbuch angemerkt Benutzungs- und Verwaltungsreglements laut Beleg 2014 Nr. [*****] mit dem Vertragsobjekt verbunden und im Kaufpreis inbegriffen, das ausschliessliche Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. [*****] (Grundbuch Blatt [*****]).

Der erwerbenden Partei steht bei der erstmaligen Zuteilung des Autoeinstellplatzes kein Mitspracherecht zu.

Als Parkplätze für Behinderte sind von der Grösse her die Parkplätze Nr. 2, 14, und 40 in der Tiefgarage vorgesehen. Die Käufer der Parkplätze Nr. 2, 14, und 40 nehmen einverständlich zur Kenntnis, dass falls eine behinderte Person einer dieser Parkplätze beansprucht, dass sie zum Abtausch dieser Parkplätze 2, 14 und 40 verpflichtet sind.

22 Bauhandwerkerpfandrecht

- 22.1 Die erwerbende Partei ist von der Urkundsperson auf die Bestimmungen über das Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837–841 ZGB) aufmerksam gemacht worden.
- 22.2 Die veräussernde Partei hat dafür besorgt zu sein, dass keinerlei Bauhandwerkerpfandrechte (weder vorläufig noch definitiv) zulasten des Vertragsobjektes oder des gemeinschaftlichen Grundstückes zur Eintragung gelangen. Sollte ein Bauhandwerker ein solches Pfandrecht eintragen lassen, hat die veräussernde Partei durch Bezahlung oder Leistung anderer Sicherheiten die sofortige Löschung des Pfandrechtes zu bewirken.
- 22.3 Die erwerbende Partei verzichtet ausdrücklich auf eine Sicherstellung bzgl. Bauhandwerkerpfandrechten.

23 Vollmacht

- 23.1 Ergibt sich hinsichtlich dieser Überbauung die Notwendigkeit, für die rechtliche Absicherung der Gesamtüberbauung im Grundbuch bezüglich des gemeinschaftlichen Grundstückes bestehende Anmerkungen und Dienstbarkeiten aufzuheben oder zu ändern bzw. neue zu begründen wie das Durchleitungs- und Anschlussrecht für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Werkleitungsrecht), das heisst für Elektrizität, Telefon, die fernmeldetechnische Übertragung von Informationen (Radio- und Fernsehprogramme usw.), Abwasser, Wasser usw. Das Durchleitungs- und Anschlussrecht beinhaltet, die Leitung zu erstellen, zu betreiben, zu erneuern, zu unterhalten und dauernd fortbestehen zu lassen, sowie Verträge abzuschliessen bzw. die Aufteilung von noch nicht veräussernten Wohneinheiten zu ändern, ist die veräussernde Partei bis 6 Monate nach der letzten Eigentumsübertragung ermächtigt, die erwerbende Partei dabei zu vertreten (mit dem Recht zur Substitution, Doppelvertretung und Selbstkontrahierung) bzw. gibt die erwerbende Partei hiermit ihre Zustimmung zu einem solchen Vorgehen.

24 Teilung bzw. Vereinigung von Stockwerkanteilen

- 24.1 Der jeweilige Eigentümer eines Stockwerkanteils ist berechtigt, den Anteil in mehrere neue Anteile aufzuteilen oder mehrere Anteile zu einem Anteil zu vereinigen, sofern dabei das äussere Erscheinungsbild, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer (Statik) sowie die Wertquoten der anderen Stockwerkeigentümer nicht verändert werden (siehe dazu auch Änderungen am Bauwerk).
- 24.2 Vorbehalten bleibt gleichfalls die Erteilung der baurechtlichen Bewilligung.
- 24.3 Die übrigen Stockwerkeigentümer geben hiermit bei Einhaltung der genannten Vorbehalte und Anweisungen ihre Zustimmung zu einem solchen Vorgehen.
- 24.4 Der jeweilige Eigentümer verpflichtet sich, die neue(n) proportionale(n) Wertquote(n), den geänderten Aufteilungsplan, die neue Liegenschaftenbeschreibung sowie die baurechtliche Bewilligung dem jeweiligen Träger der Verwaltung des Projektes „Förrlibuck Terrassen“ (Liegenschaft Kat.-Nr. IQ6349) unaufgefordert auszuhändigen, bevor mit den geplanten Änderungen begonnen wird.

25 Weiterüberbindungspflicht

- 25.1 Die Parteien sind verpflichtet, sämtliche obligatorisch wirkenden Vereinbarungen, Ziff. 9, 12, 13, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 27 und 29, dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.
- 25.2 Die ererbende Partei nimmt einverständlich zur Kenntnis, dass eine Weiterüberbindung des Kaufvertrages vor Eigentumsübertragung von der veräußernden Partei nicht bewilligt wird.

26 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

- 26.1 Die Urkundsperson hat die ererbende Partei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die ererbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

27 Dulden von Vorrichtungen und Anlagen

27.1 Die erwerbende Partei verpflichtet sich, die für die Überbauung notwendigen Einrichtungen und Anlagen wie Verteilkabine EW, Briefkästen, Containerplatz, Hydranten, Telefonverteilungssäulen, Beleuchtungskörper, Schachtdeckel, Lärmschutz – Abschirmungs-wände, an den von der veräußernden Partei zu bestimmenden Orten zu dulden, wenn diese allenfalls ihr Verkaufsobjekt betreffen.

28 Gerichtstand

28.1 Allfällige Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien über Entstehung, Auslegung und Erfüllung dieses Kaufvertrages werden durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Als Gerichtsstand wird die Stadt Zürich vereinbart.

29 Wärmeliefervertrag ERZ Zürich

29.1 Die erwerbende Partei nimmt zur Kenntnis, dass die veräußernde Partei mit der ERZ Entsorgung + Recycling Zürich einen Fernwärme Lieferungsvertrag, der bis zum 31. Dezember 2029 dauert abgeschlossen hat (Ziff. 2).

29.2 Die erwerbende Partei erklärt sich mit dem Inhalt und den Bedingungen zur Energielieferung des Fernwärme Lieferanten ERZ als vollumfänglich einverstanden, tritt mit Unterzeichnung und Ausübung des vorliegenden Vertrags in den Fernwärme Liefervertrag ein und übernimmt damit die Rechte und Pflichten des Fernwärme Liefervertrags.

29.3 Grundsätzlich ist die Finanzierung der gemäss Fernwärme Liefervertrags erstellten Anlagenteile Sache des ERZ-Zürich. Somit sind im Kaufpreis die Anlagenteile des Fernwärme Liefervertrages für die Wärmeerzeugung nicht enthalten.

30 Solidarhaftung

30.1 Soweit es sich bei der erwerbenden Partei um eine Mehrheit von Personen handelt, haften diese für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag solidarisch.

31 Güterstand

31.1 Die an diesem Vertrag beteiligten verheirateten Personen erklären, nicht einem Güterstand (allgemeine oder beschränkte Gütergemeinschaft bzw. Güterverbindung) zu unterstehen, der sich auf ihre Geschäftsfähigkeit einschränkend auswirkt.

oder

Der Käufer erklärt, nicht verheiratet zu sein und nicht dem Personenstand „in eingetragener Partnerschaft“ zu unterstehen.

32 Bewilligungsgesetz

[*****]

Zürich, [*****]

Für die veräußernde Partei:
Halfin AG

.....
[*****], mit schriftlicher Vollmacht

Die erwerbende Partei:

.....
[*****]

.....
[*****]

Gesetzliches Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer

Für die **Grundstückgewinnsteuer** bei einer Handänderung steht den Gemeinden im Kanton Zürich **ein gesetzliches Pfandrecht** am betroffenen Grundstück zu.

Wird diese Steuer vom Pflichtigen nicht bezahlt, so kann die Gemeinde das gesetzliche Pfandrecht eintragen lassen und letztlich die Zwangsverwertung des Grundstückes zu ihren Gunsten verlangen.

Steuerpflichtig ist der Veräusserer. Dieser hat dem Gemeindesteueramt innert 30 Tagen nach der Handänderung (Eigentumsübertragung) eine Steuererklärung einzureichen. Das Notariat übergibt dem Veräusserer das Steuererklärungsformular.

Handänderungen im Sinne dieser Vorschriften sind

- die **zivilrechtlichen Eigentumsübertragungen**, welche in der Regel eine Eintragung im Grundbuch erfordern, wie Kauf und Tausch, und
- die sogenannten **wirtschaftlichen Handänderungen**, d.h. Rechtsgeschäfte, die in Bezug auf die Verfügungsgewalt über ein Grundstück wirtschaftlich wie eine Handänderung wirken,

soweit sie nicht von der Steuerpflicht befreit sind oder diese aufgeschoben wird (wie bei Schenkung, Erbvorbezug, Ersatzbeschaffung, Grenzbereinigung, Quartierplan).

Das **gesetzliche Pfandrecht** der Gemeinde besteht für

- die aufgrund der **aktuellen** Handänderung geschuldete Grundstückgewinnsteuer und
- die aufgrund von **früheren** zivilrechtlichen und/oder wirtschaftlichen Handänderungen am selben Grundstück noch geschuldeten Grundsteuern.

Es erlischt indessen, wenn es nicht **innerhalb von drei Jahren** nach der Handänderung im Grundbuch eingetragen wird (bei wirtschaftlichen Handänderungen beginnt diese Frist mit der Wahrnehmung der Handänderung durch die Steuerbehörde).

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung), soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft verwendet wird. Wird ein Steueraufschub infolge Ersatzbeschaffung erst später, d.h. nach erfolgter Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes geltend gemacht und auch gewährt, so kann der bereits beim Steueramt zur Sicherstellung einbezahlte Steuerbetrag zurückgefördert werden.

Eine aufgeschobene Steuer wird nachveranlagt, wenn das Ersatzobjekt durch den Veräusserer vorzeitig weiterveräussert wird (ohne erneute Ersatzbeschaffung) oder dieser die Selbstnutzung aufgibt. Der Pfandrechtsanspruch der Gemeinde besteht während drei Jahren auch für diesen Fall, von der Eigentumsübertragung des gegenwärtigen Veräusserungsgeschäftes an gerechnet.

Der Erwerber kann beim zuständigen Gemeindesteueramt Auskunft über die für das fragliche Grundstück noch nicht veranlagte und noch nicht bezahlte Grundstückgewinnsteuer verlangen. Das Notariat stellt ihm auf Wunsch das entsprechende amtliche Formular zur Verfügung.

Eine geeignete **Sicherstellung der Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer durch den Veräusserer** kann von den Parteien im Kaufvertrag vereinbart werden.

Weitere Auskünfte erteilt das Notariat oder das Gemeindesteueraamt, insbesondere auch bei Vorliegen von besonderen Umständen (wie z.B. bei Steueraufschub und –befreiung infolge Ersatzbeschaffung durch den Verkäufer, bei kombinierten Rechtsgeschäften, bei allfälligerem Vorliegen von wirtschaftlichen Handänderungen).

Ein elektronisches Steuererklärungsformular mit einer Möglichkeit zur Berechnung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer ist im Internet erhältlich unter:

<http://steueramt.formular.stzh.ch/default.aspx?gemnr=1>

Zur Kenntnis genommen, und Steuererklärungsformular erhalten,

Zürich, [*****]

**Für die veräussernde Partei:
Halfin AG**

[*****], mit schriftlicher Vollmacht

Die erwerbende Partei:

[*****]

[*****]

Diese Urkunde inklusive Käuferbaubeschrieb enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Zürich, [*****], Uhr

NOTARIAT AUSSERSIHL-ZÜRICH

Patricia Vollenweider, Notariatssekretärin mbA

Das Gewährleistungsrecht in Kaufverträgen über Grundstücke

Einleitung

Das OR¹ sieht im Kaufrecht Gewährleistungspflichten für den Verkäufer vor, die in Grundstückkaufverträgen aber regelmässig aufgehoben oder zumindest eingeschränkt werden. Nachfolgend soll die gesetzliche Regelung summarisch dargestellt und auf die Praxis der gänzlichen oder teilweisen Wegbedingung der Gewährleistungspflicht des Verkäufers in Grundstückkaufverträgen bei bestehenden oder erst projektierten Bauten hingewiesen werden.

Gesetzliche Regelung

Das OR unterscheidet zwischen Rechts- und Sachgewährleistung:

Rechtsgewährleistung (Art. 192 ff. OR)

Die Rechtsgewährleistung gibt dem Käufer für den Fall, dass das Kaufobjekt aus rechtlichen Gründen durch Drittpersonen beeinträchtigt werden sollte, gewisse „Garantien“. Gegenstand der Rechtsgewährleistung können beispielsweise gesetzliche Pfandrechte (namentlich Bauhandwerkerpfandrechte und Steuerpfandrechte) oder dem Käufer nicht bekanntgegebene Mietverhältnisse bilden. Der Käufer hat in diesem Fall Anspruch auf Schadenersatzleistung durch den Verkäufer.

Sachgewährleistung (Art. 197 ff. und 219 OR)

Der Verkäufer haftet dem Käufer sowohl für die zugesicherten Eigenschaften wie auch für die Mängelfreiheit des Kaufobjektes (beispielsweise für bauliche Mängel), sofern diese den Wert oder die Tauglichkeit des Kaufobjektes aufheben oder erheblich einschränken.

Gesetzliche Mängelrechte

Bei Mängeln bietet das Gesetz dem Käufer ein ganzes Bündel von Rechten: Rückabwicklung des Kaufes (Wandelung), Reduktion des Kaufpreises (Minderung) oder anderweitiger Ersatz des Schadens. Ein Recht auf Nachbesserung ist von Gesetzes wegen nicht vorgesehen, kann jedoch vereinbart werden, was denn auch regelmässig geschieht.

Verjährung und Verwirkung von Mängelrechten

Gemäss Art. 219 Abs. 3 OR verjähren die Mängelrechte für unbebaute Grundstücke und für Gebäude innert fünf Jahren, vom Erwerb des Eigentums an, gerechnet.

Wegbedingung der Gewährleistung

Die Parteien können die gesetzliche Gewährleistung sowohl aufheben als auch durch massgeschneiderte Gewährleistungsbestimmungen im Kaufvertrag ersetzen.

Schranken der Wegbedingung (Art. 199 OR, Art. 8 UWG)

Die Vereinbarung über die Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ist ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährmängel arglistig oder absichtlich verschwiegen hat (Art. 199 OR).

Art. 8 UWG² regelt ferner den Tatbestand der missbräuchlichen Verwendung von „allgemeinen Geschäftsbedingungen“ (AGB). Wird eine Gewährleistungsbestimmung im Kaufvertrag standardmäßig als AGB verwendet, ist diese anfechtbar, sofern sie ein erhebliches und ungegerechtfertigtes Missverhältnis zwischen den vertraglichen Rechten und Pflichten zum Nachteil eines Konsumenten (= nicht gewerblicher Käufer) hervorruft.

Praxis bei unbebauten Grundstücken oder bestehenden Bauten

Die maximal mögliche Wegbedingung der Gewährleistungspflicht ist bei unbebauten Grundstücken sowie bei Grundstücken mit bestehenden Bauten (d.h. es handelt sich nicht um Neubauten) üblich.

Es ist deshalb im Interesse des Käufers, das Kaufobjekt gewissenhaft auf Sachmängel hin zu prüfen. Dazu kann sich die Aufnahme eines Mängelpfotokolls empfehlen.

¹ Obligationenrecht, SR 220.

² Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb, SR 241.

Das Gewährleistungsrecht in Kaufverträgen über Grundstücke

Möglichkeiten bei erst projektierten oder im Bau befindlichen Überbauungen

In der Praxis gilt es folgende zwei Hauptmodelle zu unterscheiden:

1. Direkte Gewährleistung durch den Verkäufer

Der Verkäufer bietet dem Käufer Gewähr für Mängelfreiheit des Kaufobjektes nach den SIA-Normen³. Der Käufer hat sich bezüglich der Mängelbehebung ausschliesslich an den Verkäufer zu halten. Das Risiko eines Zahlungsausfalls des Verkäufers (z.B. infolge Konkurs) liegt damit bei ihm. Wohl könnte er sich dieses Risiko absichern lassen (z.B. durch eine Bankgarantie). Die Praxis zeigt allerdings, dass Verkäufer in den seltensten Fällen dazu bereit sind.

2. Gewährleistung durch abgetretene Gewährleistungsansprüche

Das zweite Modell sieht vor, dass der Verkäufer während einer gewissen Zeitspanne (regelmässig 2 Jahre) dem Käufer im Umfang der ihm gegenüber seinen Unternehmern zustehenden Ansprüche Gewähr leistet. Nach Ablauf dieser Zeitspanne bis zur Verjährung der entsprechenden Rechte (regelmässig weitere drei Jahre), wird das Recht auf Nachbesserung gegenüber den verschiedenen Unternehmern dem Käufer abgetreten. Folglich muss der Käufer diese direkt belangen und das Recht auf Nachbesserung in eigenem Namen durchsetzen. Namentlich bei einem Mangel, den nur ein einzelner Stockwerkeigentümer trifft, kann dies sehr schwierig bis sogar unmöglich sein. Hinzu kommt, dass die Ermittlung des Schadensverursachers allenfalls kostenintensiver als die Behebung des Schadens selbst ausfallen kann, wobei der Käufer diese Kosten zu bezahlen hat. Die Gewährleistungsklauseln sehen oftmals vor, dass der Verkäufer dem Käufer bei der Durchsetzung behilflich ist. Offen bleibt, ob diese Hilfeleistung im Einzelfall gerichtlich auch durchsetzbar ist.

Folgerung

Welche Formulierung mit Bezug auf die Gewährleistungsklausel im Kaufvertrag gewählt wird, ist deshalb für den Käufer vor allem im Falle eines Mangels entscheidend, der zwischen dem dritten und fünften Jahr seit Beginn des Fristenlaufs eintritt.

Fristenlauf

Die Rüge- und Verjährungsfristen im Gewährleistungsrecht beginnen von Gesetzes wegen mit der Ablieferung des Kaufs- oder Werkobjektes zu laufen.

Je nach vertraglicher Ausgestaltung ist es möglich, dass dem Käufer lediglich diejenigen Ansprüche zustehen, für welche der jeweilige Bauunternehmer (Maurer, Gipser, Maler, Sanitärrinstallateur, etc.) der verkaugenden Partei Gewähr leistet (Variante des Modells 2). Dies führt für jeden Werkteil zu einer eigenständigen Laufzeit der Rüge- und Verjährungsfrist. In Einzelfällen kann es vorkommen, dass im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an den Käufer die Fristen für die Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche bereits abgelaufen sind.

Rechtlicher Hinweis:

Dieses Merkblatt ersetzt nicht die Belehrungs- und Beratungspflicht der Urkundsperson. Es dient deshalb einzig dem Zweck den Käufer frühzeitig im generellen Sinne zu sensibilisieren. Entscheidend ist letztlich immer der Einzelfall.

Notariatsinspektorat des Kantons Zürich © 2013

³ SIA Norm 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein.