

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 101 (2014)  
**Heft:** 4: Die Achtziger heute = Les années 80 aujourd'hui = The eighties today  
  
**Rubrik:** Recht

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 30.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Architektur im Kopf? Profile ausgewählter Architekten, Lichtplaner und Ingenieure. Plus Jobs, eMagazin. **swiss-architects.com**

Rubrik Jobs:  
Gratis Stellengesuche.

## Recht

### 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 Hausverkaufs häufig überlesen wird, hat weitreichende Konsequenzen: Wenn etwa die ab Plan erworbene Stockwerkeigentums-einheit 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 stützen, 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.

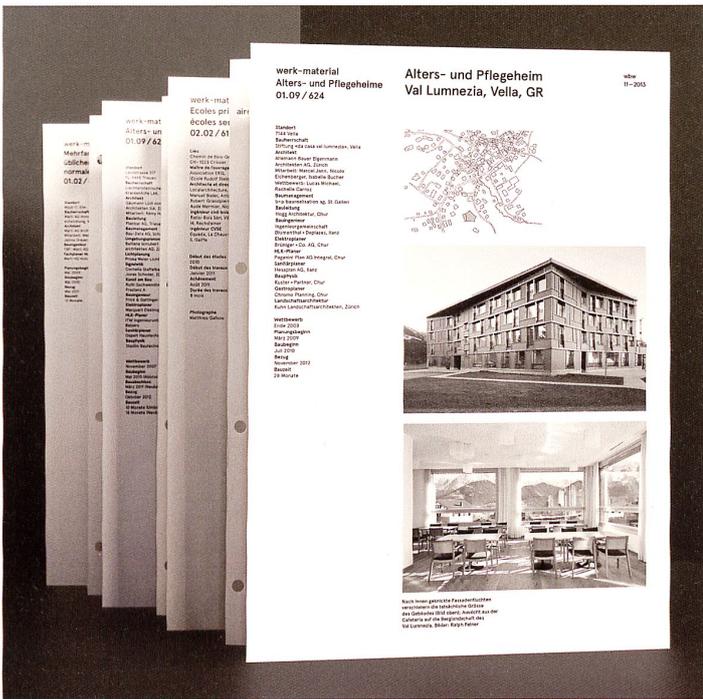
mehr die Praxis, einseitig zu Gunsten der Verkäufersseite abgefasste Verträge öffentlich zu beurkunden.

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

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 viel-



**werk,**  
bauen+wohnen

Architektur sammeln.

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