



**Universität
Zürich^{UZH}**

Masterthesis
zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Verbraucherschutz beim Erwerb von Wohneigentum

Verfasser: Gerhard Schmid, Ackersteinstrasse 34, 8049 Zürich

E-Mail schmid2@gmx.ch, Telefon 044 491 7481

Eingereicht bei: Dr. Ronny Haase

Abgabedatum: 9. April 2013

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	II
Abkürzungsverzeichnis	IV
Executive Summary.....	V
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung.....	3
1.3 Vorgehen.....	3
1.4 Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes	4
2 Verbraucherschutz allgemein	5
2.1 Grundlagen.....	5
2.2 Inhalt des Verbraucherschutzes	5
2.3 Aktuelle Gesetzgebungsprojekte	7
2.4 Mietrecht	9
2.5 Besonderheiten des Immobilienkaufs	9
3 Verbraucherschutz beim Immobilienkauf	12
3.1 Verbraucherschutz im weiteren Sinne	12
3.2 Kritische Punkte beim Immobilienkauf	12
3.3 Formeller Verbraucherschutz.....	14
3.3.1 Die Öffentlichkeit des Grundbuchs	14
3.3.2 Amtliche Vermessung	15
3.3.3 ÖREB-Kataster	15
3.3.4 Veröffentlichung der Transaktionspreise	16
3.3.5 Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags	17
3.3.6 Grundbucheintragung	18
3.3.7 Notariatstarife und Grundbuchgebühren	18
3.3.8 Preisbekanntgabeverordnung.....	19
3.4 Materieller Verbraucherschutz	20
3.4.1 Willensmängel	20
3.4.2 Rechtsmängelhaftung	20
3.4.3 Sachmängelhaftung	21
3.4.4 Allgemeine Geschäftsbedingungen AGB.....	22
3.5 Wirtschaftlicher Verbraucherschutz	22
3.5.1 Labels	22

3.5.2	Eigenmittel- und Tragbarkeitsvorgaben der Kreditinstitute.....	23
3.5.3	Die Wahl der richtigen Hypothek.....	25
3.5.4	Übergang von Schadensversicherungen.....	26
3.5.5	Wohneigentumsförderung.....	27
3.5.6	Anforderungen von Standesorganisationen.....	27
3.5.7	Ratgeber von Kreditinstituten.....	27
3.5.8	Ratgeber von Organisationen.....	28
4	Stichprobe Qualität von Verkaufsunterlagen.....	29
4.1	Ziel der Analyse der Stichprobe.....	29
4.2	Beschreibung der Stichprobe.....	29
4.3	Auswertung.....	30
4.3.1	Erster Eindruck.....	30
4.3.2	Anbieter.....	31
4.3.3	Objektbeschreibungen.....	31
4.3.4	Unterlagen zum Verkaufsobjekt.....	32
4.3.5	Angaben zu Eigentumsbeschränkungen.....	34
4.3.6	Angaben zur Nutzung.....	34
4.3.7	Angaben zum Verkaufsverfahren.....	34
4.3.8	Haftungsausschluss.....	34
4.3.9	Falschangaben.....	35
4.3.10	Verkäufe durch den Hauseigentümergeverband.....	35
4.4	Zusammenfassung.....	36
4.5	Der Einfluss von Homegate.....	36
5	Verbesserungen des Verbraucherschutzes.....	38
5.2	Vorteile eines verbesserten Verbraucherschutzes.....	38
5.3	Ausgleich der Informationsasymmetrie.....	39
5.4	Due Dilligence Prüfung beim Einfamilienhauskauf.....	41
5.5	Verbot des Gewährleistungsausschlusses.....	41
5.6	Empfehlungen an Verkäufer.....	42
5.7	Empfehlungen an Käufer.....	43
6	Schlussbetrachtung.....	45
6.1	Fazit.....	45
6.2	Diskussion.....	46
6.3	Ausblick.....	46
	Literaturverzeichnis.....	VI

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (Deutschland)
BGE	Bundesgerichtsentscheid
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (LS 230)
ERV	Verordnung vom 1. Juni 2012 über die Eigenmittel und Risikoverteilung für Banken und Effekthändler (Eigenmittelverordnung) (SR 952.03)
FINMA	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone
GIS	Geographisches Informationssystem
GBV	Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1)
GebVG	Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 2. März 1975 (LS 862.1)
GeoIG	Bundesgesetz über Geoinformation (Geoinformationsgesetz) vom 5. Oktober 2007 (SR 510.62)
i.V.m.	in Verbindung mit
lit.	litera (Buchstabe)
LS	Loseblattsammlung (der Zürcher Gesetze)
NotGebV	Notariatsgebührenverordnung vom 9. März 2009 (LS 243)
PBV	Verordnung über die Bekanntgabe von Preisen (Preisbekanntgabeverordnung,) vom 11. Dezember 1978 (SR 942.211)
REmNot	Règlement sur les émoluments des notaires du 22 mai 1985 (E 6 05.03; Genfer Gesetzessammlung)
SR	Systematische Rechtssammlung (des Bundesrechts)
SchlT	Schlussteil
UWG	Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb vom 19. Dezember 1986 (SR 241)
VVG	Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag (Versicherungsvertragsgesetz) vom 2. April 1908 (SR 221.229.1)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
Ziff.	Ziffer
ZPO	Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (SR 272)

Executive Summary

Der Erwerb von Wohneigentum ist von nicht zu unterschätzender volkswirtschaftlicher Bedeutung. Für Privathaushalte kann der Erwerb von Wohneigentum erhebliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche Fortkommen haben. Häufig sind Käufer von Wohneigentum unerfahrene Laien im Immobilienmarkt und deshalb besonders schutzbedürftig. Objektwissen, Marktkenntnisse und die Herrschaft über das Verkaufsverfahren sind sehr einseitig verteilt. So ist besonders der Erwerb von gebrauchtem Wohneigentum für den Käufer mit vielen Risiken verbunden. Risiken wie beispielsweise Bauschadstoffe oder Sanierungsbedarf müssen vom Kaufinteressenten zuerst erkannt und dann auch noch richtig eingeschätzt werden. Dadurch werden potentielle Käufer möglicherweise abgeschreckt und vom Erwerb von Wohneigentum abgehalten.

Der Schutz des Käufers wird unter formellen, materiellen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten des Verbraucherschutzes umfassend dargestellt. Anhand einer Stichprobe wurde überprüft, wie Verkäufer in ihren Objektdokumentationen über zu veräussernde Einfamilienhäuser informieren.

Problematisch ist insbesondere das Informationsgefälle in Bezug auf wesentliche Eigenschaften des Objekts. Kaufinteressenten erhalten häufig keine ausreichenden Informationen zu wesentlichen Merkmalen wie Hauptnutzflächen und dem baulichen Zustand der Objekte und können sich erst anhand von Besichtigungen ein Bild machen. Dies obwohl es den Verkäufern zumutbar wäre, umfassende Verkaufsdokumentationen zusammenzustellen. Aufgrund der Marktlage müssen Käufer darüber hinaus häufig Gewährleistungsausschlüsse akzeptieren.

Der Verbraucherschutz für Käufer von Wohneigentum kann durch eine freiwillige Verbesserung der Informationen zum Objekt gestärkt werden. Denkbar ist jedoch auch, dass der Gesetzgeber neue Informationspflichten festschreibt oder den Gewährleistungsausschluss nur noch eingeschränkt für zulässig erklärt.

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

Der Verbraucherschutz, in der Schweiz auch Konsumentenschutz genannt, hat seinen Schwerpunkt bei Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Also bei Gütern und Dienstleistungen, die vom Verbraucher in der Regel aus seinem laufenden Einkommen oder aus eigenen Mitteln erworben werden. Der Erwerb von Wohneigentum wurde unter dem Aspekt des Verbraucherschutzes bisher noch nicht vertieft untersucht. Dies ist erstaunlich, weil ein Fehlentscheid beim Erwerb von Wohneigentum Käufer viel stärker belastet als ein Fehlentscheid beim Erwerb von Konsumgütern. Der Erwerb von Wohneigentum wird mehrheitlich durch Fremdkapital finanziert und belastet deshalb die Haushalte auch langfristig mit Schuldentilgung, Zinsdienst und Unterhalt.

Niemand will eine Katze im Sack kaufen. Wer es trotzdem tut, hat wie in der von Till Eulenspiegel aus dem 16. Jahrhundert überlieferten Geschichte, den bezahlten Hasen vor dem Kauf nicht sorgfältig genug geprüft. Die getäuschten Kürschner versuchten nach diesem Vorfall dem Verbraucherschutz in Leipzig eigenmächtig zum Durchbruch zu verhelfen. Sie wollten Till Eulenspiegel, der ihnen den falschen Hasen verkauft hatte, für seine freche Täuschung totschiessen. Dieser machte sich aber zum Glück rechtzeitig aus dem Staub und konnte uns diese hübsche Geschichte aus der Urzeit des Verbraucherschutzes überliefern¹.

Ganz so brachial wird der Verbraucherschutz heute nicht mehr durchgesetzt. Doch gilt weiterhin, dass wer einen Kauf tätigt, gut daran tut, die Kaufsache vorab eingehend zu prüfen, will er nicht riskieren, dass er nachher so dasteht, wie damals die Kürschner in Leipzig. Zwar kann sich der Verbraucher heute auch mit rechtlichen Mitteln wehren, wenn er übervorteilt worden ist. Aber auch in diesem Fall werden ihm unweigerlich Mehraufwand und Ärger bleiben. Besser ist es deshalb, wenn sich der Käufer vor einem Kauf umfassend informieren kann, so dass er später keinen Anlass hat, gegen den Verkäufer vorzugehen.

Bei der Kodifizierung des Schweizerischen Obligationenrechts vor über hundert Jahren liess sich dessen Schöpfer, Eugen Huber, von der Idee leiten, dass sich die Vertragsparteien gleichberechtigt auf Augenhöhe begegnen und frei entscheiden. Die Idee, dass eine Vertragspartei generell schwächer als die andere sein könnte und aus diesem Grund

¹ vgl. Ein kurzweilig lesen von Dyl Vlenspiegel LV histori in: http://de.wikisource.org/wiki/Ein_kurzweilig_lesen_von_Dyl_Vlenspiegel [abgerufen am 1.4.2013]

besonders schutzbedürftig ist, war ihm fremd. In Deutschland geht man in diesem Zusammenhang herkömmlich von einem "Ethos der Freiheit und Gleichheit der Rechtssubjekte" aus. Diesem wird als Gegensatz ein entmündigendes, paternalistisches und überreguliertes Verbraucherrecht gegenübergestellt².

Tatsächlich sind Wissen und Kapital heute häufig sehr ungleich verteilt. Grosskonzerne mit eigener Forschung und Massenproduktion, Marketing- und Rechtsabteilungen stehen Verbrauchern gegenüber, die sich ob der Fülle und dem raschen Wandel bei Waren und Dienstleistungen in vielen Bereichen gar kein eigenständiges Urteil mehr bilden können. Die Fiktion gleichgestellter Vertragsparteien kann bei solchen Verhältnissen nicht mehr länger aufrecht erhalten werden.

Verbraucherschutz, verstanden als Schutz der schwächeren Vertragspartei ist notwendig und wird heute selbst von der Wirtschaft nicht mehr grundsätzlich in Frage gestellt³. Verbraucherschutz ist auch in der politischen Diskussion ein aktuelles Thema. So wird in der Schweiz beispielsweise über ein Widerrufsrecht bei Internetkäufen⁴ und über die Übernahme von weiteren Verbraucherschutzbestimmungen aus dem *aquis communautaire* der Europäischen Union nachgedacht.

Bisher ohne besonderen Verbraucherschutz müssen Private dagegen bei der Investition auskommen, die für die meisten die grösste ihres Lebens ist: Dem Erwerb von Wohneigentum. Und dies, obwohl ein Fehlentscheid beim Erwerb von Wohneigentum weitreichende Folgen für das wirtschaftliche Fortkommen haben kann. Jedes Jahr werden im Kanton Zürich über 7 000 Objekte (ohne Bauland) verkauft, die sich grundsätzlich für selbstgenutztes Wohneigentum eignen. Im Jahr 2011 waren 1 600 Häuser darunter, die über 25 Jahre alt waren. Auf den Bestand bezogen werden im Kanton Zürich jährlich ca. 2 Prozent der Einfamilienhäuser und 3 % der Eigentumswohnungen verkauft⁵. Bei einem angenommenen Durchschnittspreis von 850 000 Franken, beläuft sich das Transaktionsvolumen auf rund sechs Milliarden Franken. Dies entspricht etwa fünf Prozent des kantonalen Bruttosozialprodukts von 125 Milliarden Franken⁶ und unterstreicht die volkswirtschaftliche Bedeutung des Erwerbs von Wohneigentum.

Diese Zahlen sowie die in den letzten Jahren ständig weiter angestiegenen Preise für Wohneigentum sind der Anlass, um über den Verbraucherschutz beim Erwerb von

² vgl. Meller-Hannich 2005, VII

³ vgl. Tamm 2011, S. 4

⁴ vgl. NZZ vom 20. Dezember 2012

⁵ vgl. Rey 2012, S. 1, 3 und 4

⁶ vgl. Bundesamt für Statistik, Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Grossregion und Kanton http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/01/nip_detail.html?gnpID=2012-784 [abgerufen am 1.4.2013]

Wohneigentum vertieft nachzudenken. Dies gilt selbst dann, wenn nicht alle Käufer Selbstnutzer sind und bei einigen Käufern Anlage- oder andere Zwecke im Vordergrund stehen. Über den politischen Prozess bis hin zum einen Ausbau des Verbraucherschutzes beim Erwerb von Wohneigentum und die Durchsetzung des Verbraucherschutzes ist damit noch überhaupt nichts ausgesagt.

1.2 Zielsetzung

Im Rahmen dieser Arbeit soll der gegenwärtige Stand des Verbraucherschutzes beim Kauf von selbstgenutztes Wohneigentum einer kritischen Prüfung unterzogen werden. Es sollen Stärken und Schwächen der bestehenden Regelungen und der Praxis herausgearbeitet und Empfehlungen für Verbesserungen abgegeben werden. Diese Empfehlungen richten sich gleichermassen an Käufer und Verkäufer sowie an die Politik.

Verbraucherschutz wird in dieser Untersuchung in einem sehr weiten Sinn verstanden. Zum Verbraucherschutz, gehören die vorvertraglichen Informationspflichten des Verkäufers, die dem Käufer helfen, sich vor dem Kaufentscheid ein umfassendes Bild des Kaufobjekts zu machen und die Formvorschriften, die ihn vor übereilten Handlungen schützen (präventiver oder marktkomplementärer Verbraucherschutz). Zum Verbraucherschutz gehören aber auch vertragliche Rücktritts- und Mängelrechte, die dem Käufer helfen, einen einmal geschlossenen Vertrag, der zu seinen Ungunsten ausgefallen ist, nachträglich wieder aufzulösen oder nachzubessern (repressiver oder marktkompensatorischer Verbraucherschutz).

Es kann dabei jedoch nicht darum gehen, für jede tatsächliche oder vermeintliche Schwäche des Verbraucherschutzes nach einer Lösung durch den Gesetzgeber zu rufen. Eine Stärkung des Verbraucherschutzes führt stets zu einer Schwächung der Privatautonomie der Parteien. Die Vor- und die Nachteile einer neuen Regelung müssen deshalb sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.

1.3 Vorgehen

In einem ersten Schritt werden die bestehenden Rechte des Verbrauchers systematisch erfasst und auf ihre Wirksamkeit beim Kauf von Wohneigentum geprüft. Mögliche Schwachstellen der geltenden Rechtslage in Bezug auf den Verbraucherschutz beim Erwerb von Wohneigentum sollen sichtbar gemacht werden. In einem zweiten Schritt werden von Verkäufern zur Verfügung gestellten Verkaufsunterlagen anhand einer Stichprobe einer kritischen Überprüfung unterzogen. Daraus werden Empfehlungen für einen besseren Verbraucherschutz beim Erwerb von Wohneigentum abgeleitet.

1.4 Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes

Verbraucherschutz beim Erwerb von Wohneigentum ist ein nur schwierig abgrenzbares Thema. Nicht einmal der Begriff des Verbrauchers ist eindeutig. Es muss sich dabei nicht einmal zwingend um eine natürliche Person handeln, auch juristische Personen fallen unter den Begriff⁷. Obwohl in der Schweizerischen Literatur und Rechtsprechung der Begriff Konsument vorherrscht, wird im Folgenden aber nur noch der Begriff Verbraucher verwendet. Inhaltlich werden die beiden Begriffe jedoch nicht unterschieden.

Die Untersuchung fokussiert auf die Schutzinteressen von privaten Käufern, die bestehende Einfamilienhäuser zu Eigentum erwerben, um sie selbst zu nutzen. Wenn im Folgenden vom Verbraucher, (Kauf-)Interessenten oder Käufer die Rede ist, so ist damit stets der private Käufer gemeint, der ein Einfamilienhaus erwirbt, um es selbst zu nutzen. Viele Ergebnisse dieser Arbeit lassen sich jedoch auch auf den Kauf von Stockwerkeigentum oder sogar von gewerblichen Immobilien übertragen.

Auch wenn die Verkäufer nicht Gegenstand dieser Arbeit sind: Schutz haben nicht nur die Käufer, sondern vielfach auch die Verkäufer nötig. Häufig handelt es sich auch bei ihnen um Menschen in einer einmaligen Lebenssituation. Viele sind mit dem Verkauf einer Liegenschaft überfordert und sie laufen Gefahr von Maklern oder Käufern überverteilt werden.

⁷ vgl. Pichonnaz 2011, S. 88 - 90

2 Verbraucherschutz allgemein

2.1 Grundlagen

Erste rudimentäre Ansätze zum Verbraucherschutz lassen sich ideengeschichtlich weit zurückverfolgen. Sie sind bereits in lebensmittelrechtliche Vorschriften und Vorgaben zur Verhinderung von Wucher und Übervorteilung aus Stadtrechten und landesherrlichen Vorschriften des Mittelalters überliefert⁸.

Der Verbraucherschutz ist in der Schweiz seit 1981 sogar in der Bundesverfassung verankert. Artikel 97 der Bundesverfassung verpflichtet den Bund, Massnahmen zum Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher zu treffen. Der Erwerb von Wohneigentum ist vom Schutzbereich dieser Norm allerdings nicht umfasst.

Der Bund ist hingegen nach Artikel 108 der Verfassung auch verpflichtet, den Erwerb von privatem Wohneigentum zu fördern. Diesem Ziel könnte man auch mit einem Ausbau des Verbraucherschutzes ein Schritt näher kommen. Ein Bericht der Eidgenössischen Steuerverwaltung, des Bundesamtes für Sozialversicherungen und des Bundesamtes für Wohnungswesen⁹ beurteilt nämlich den gesellschaftspolitischen Nutzen von finanziellen Massnahmen zur Wohneigentumsförderung kritisch, weil sich ein Nutzen empirisch nicht nachweisen lässt und ein Teil der finanziellen Fördermassnahmen in Mitnahmeeffekten sowie höheren Preisen verpufft. Eventuell heizt die finanzielle Förderung des Wohneigentums durch den Bund sogar die Blasenbildung auf dem Immobilienmarkt an. Eine moderate Stärkung des Verbraucherschutzes für Käufer von Wohneigentum dürfte sich dagegen wohneigentumsfördernd auswirken, ohne dass dabei wesentliche unerwünschte Nebenfolgen auftreten.

Verbraucherschutz für Wohneigentümer im weiten Sinne, so wie er im Rahmen dieser Arbeit verstanden wird, geht aber weit über Massnahmen hinaus, die der Bund gestützt auf Art. 97 BV getroffen hat.

2.2 Inhalt des Verbraucherschutzes

Auf die eine oder andere Art sind sowieso wir alle Verbraucher: "Consumers, by definition, include us all"¹⁰. Über den Inhalt und den Umfang des Verbraucherschutzes herrscht jedoch weder in der Politik noch in der Lehre und Rechtsprechung Einigkeit.

⁸ vgl. Tamm 2011, S. 180

⁹ vgl. Baur et al. 2012 S. 28

¹⁰ John F. Kennedy zit. in Koller-Tummler 2008, S. 56

Allen Massnahmen zum Verbraucherschutz gemeinsam ist aber, dass sie getroffen werden, um ein vermutetes oder tatsächliches Ungleichgewicht zu Ungunsten des Verbrauchers auszugleichen. Gesetzgeberische Regelungen können dabei auf verschiedenen Ebenen greifen: sachbezogen beim Vertragsgegenstand (z.B. bei einer Pauschalreise oder einem Konsumkredit), personenbezogen bei den Vertragsparteien (den Verbrauchern und den Anbietern) oder vertragsbezogen (nach dem Vertragszweck)¹¹. Der Verbrauchervertrag ist folglich auch kein eigener Vertragstyp, vielmehr können alle denkbaren Vertragstypen auch als Verbraucherverträge auftreten¹².

Verbraucherschutz setzt als Grundlage jeweils eine bestimmte Vorstellung des Verbrauchers voraus. Auf dieser Grundlage werden die Entscheidungen für oder gegen Regulierung und die Art und Weise der Regulierung getroffen. Idealtypisch werden einander zwei Bilder des Verbrauchers gegenübergestellt: Das Bild des flüchtigen Verbrauchers, der nur wenig informiert ist und impuls- oder gewohnheitsgesteuert reagiert und das Bild des verständigen Verbrauchers, der für seinem Kaufentscheid lediglich umfassende und wahrheitsgetreue Informationen über Preise und Produkte benötigt¹³. Welcher der beiden Verbrauchertypen mehr Schutz benötigt, bedarf keiner weiteren Ausführung. Die Ziele, die jemand beim Verbraucherschutz verfolgt, lassen mithin auch Rückschlüsse auf sein Menschenbild zu.

Inhaltlich fokussiert der Verbraucherschutz auf Informationspflichten und Transparenz, Formvorschriften und Widerrufs-/Rücktrittsrechte, verfahrensrechtliche Garantien und richterliche Inhaltskontrolle¹⁴. Nicht alle diese Instrumente eignen sich gleichermassen um den Verbraucherschutz beim Erwerb von Wohneigentum zu stärken. Insbesondere bei den Informations- und Transparenzpflichten wäre ein Ausbau des Schutzes aber sicher wünschenswert.

In der Schweiz gibt es kein besonderes Gesetz, das den Verbraucherschutz abschliessend regelt. Die Schutzbestimmungen sind vielmehr über die ganze Rechtsordnung verstreut. Es gibt Bestimmungen zum Verbraucherschutz im Privatrecht, im Verwaltungsrecht, im Prozessrecht, im Wettbewerbsrecht und im Strafrecht¹⁵. Im Schweizerischen Privatrecht, herausgegeben von Ernst A. Kramer wird thematisch zwischen vertraglichem Verbraucherschutz mit den Bereichen allgemeine Geschäftsbedingungen, Haus-

¹¹ vgl. Koller-Tummler 2008, S. 56

¹² vgl. Koller-Tummler 2008, S. 61

¹³ vgl. Janning 2011, S. 133

¹⁴ vgl. Koller-Tummler 2008, S. 74

¹⁵ vgl. Kramer 2008, S VII

türgeschäfte, Konsumkreditrecht und Reiserecht sowie der Produkthaftpflicht unterschieden. Gesetzliche Bestimmungen mit dem Ziel Käufer von Wohneigentum besonders zu schützen, sind bisher in der Schweiz nicht erlassen worden.

Die neue schweizerische Zivilprozessordnung von 2008 enthält eine Legaldefinition für Verbraucherverträge: "Als Konsumentenverträge gelten Verträge über Leistungen des üblichen Verbrauchs, die für die persönlichen oder familiären Bedürfnisse der Konsumentin oder des Konsumenten bestimmt sind und von der anderen Partei im Rahmen ihrer beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit angeboten werden¹⁶". Kaufverträge über den Erwerb von Wohneigentum fallen definitionsgemäss nicht unter den Begriff der Leistungen des üblichen Verbrauchs. Damit steht fest, dass für Käufer von Wohneigentum die Gerichtsstände für Streitigkeiten aus Verbraucherverträgen nicht zur Verfügung stehen. Dem Käufer von Wohneigentum stehen nur die ordentlichen Gerichtsstände am Ort der gelegenen Sache und soweit es sich nicht um dingliche Ansprüche handelt auch am Wohnsitz oder am Sitz des Verkäufers offen. Er kann jedoch nicht auch an seinem Wohnsitz klagen.

Der Verbraucherschutz in der Europäischen Union ist bereits auf der Ebene des primären Gemeinschaftsrechts ein wichtiges Thema und die Organe der Gemeinschaft haben ein hohes Schutzniveau zu gewährleisten¹⁷. So haben das Europäische Parlament und der Rat vor zwei Jahren eine Richtlinie über die Rechte der Verbraucher vom 25. Oktober 2011 erlassen¹⁸. Diese Richtlinie ist von den Mitgliedstaaten ins innerstaatliche Recht zu überführen. Immobilientransaktionen sind jedoch explizit vom Geltungsbereich ausgeschlossen, da die einzelstaatlichen Regelungen ausreichend seien. Somit sind Immobilientransaktionen auch auf europäischer Ebene vom Verbraucherschutz nicht erfasst. Unter den Anwendungsbereich der Richtlinie und damit vom Verbraucherschutz erfasst sind hingegen die Leistungen gewerblicher Makler¹⁹.

2.3 Aktuelle Gesetzgebungsprojekte

Der Schweizerische Verbraucherschutz hinkt hinter dem als zentraler *aquis communautaire* verstandenen Verbraucherschutz der Europäischen Union²⁰ her. Im Nachgang zum

¹⁶ vgl. Art. 32 Abs. 2 ZPO

¹⁷ vgl. Tamm 2011, S. 21

¹⁸ vgl. Richtlinie 2011/83/EU

¹⁹ vgl. Ziff. 26 Richtlinie 2011/83/EU

²⁰ vgl. Koller-Tummeler 2008, S. 17

an der Urne gescheiterten EWR-Beitritt scheiterten im Parlament ebenfalls mehrere Vorlagen für eine Anhebung des Verbraucherschutzes auf Europäisches Niveau²¹.

Gegenwärtig sind im Parlament noch zwei Vorlagen, nämlich die Anpassung von Artikel 8 des Gesetzes über den Unlauteren Wettbewerb als gesetzliche Grundlage für eine Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen und ein neuer Artikel im Obligationenrecht zum Widerruf von Internetgeschäften hängig. Soweit ersichtlich, sind gegenwärtig keine Bemühungen auszumachen, den Verbraucherschutz für Immobilienkäufer zu verstärken.

Zwar ist Verbraucherschutz für Käufer von Immobilien auch nicht Gegenstand des geltenden EU-Verbraucherschutzrechts. Aber ein Entwurf der Verbraucherschutzrichtlinie wollte Immobilienkäufe indessen ebenfalls der Richtlinie unterstellen. Die Kommission der Europäischen Gemeinschaften hatte am 8. Oktober 2008 einen entsprechenden Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Rechte der Verbraucher unterbreitet²². Im Sinne dieses Vorschlags gilt als Verbraucher, wer nicht gewerblich handelt (Art. 2 Ziff. 1) und gelten Immobilien als Ware bzw. „Produkt“ und sind vom Verbraucherschutz erfasst, sofern der Verkäufer gewerblich handelt (Art. 2 Ziff. 2 und 12).

Der Vorschlag für die Richtlinie enthält in Art. 5 u.a. weitreichende Informationspflichten des Verkäufers über die wesentlichen Merkmale der Immobilie und die wesentlichen Vertragsbestimmungen. Diese Informationen über Mengen und Qualitäten werden in der Folge zwingend zu Vertragsinhalten. Entspricht die Immobilie nicht den im Kaufvertrag gemachten Angaben, so haftet der Verkäufer dem Käufer. Er erbringt nicht die Leistung, die er vertraglich zugesichert hat, wenn beispielweise die Hauptnutzfläche nicht den Angaben entspricht oder der Bauzustand schlechter ist als angegeben.

Dabei wird Vertragsgemässheit vermutet, wenn die Immobilie die Qualität aufweist, die bei Immobilien der gleichen Art üblich sind oder der Käufer Kenntnis von den Mängeln hatte (Art. 24 und 25). Die Gewährleistungsfrist beträgt zwei Jahre, sie kann bei gebrauchten Immobilien auf ein Jahr beschränkt werden (Art. 28).

Im Wesentlichen sieht der Entwurf vor, dass der Verbraucherschutz für Immobilienkäufer nicht weniger weit gehen soll, als der Schutz des Käufers von Gütern des täglichen Bedarfs. Das Europäische Parlament hat die Unterstellung von Immobilien unter den

²¹ vgl. Koller-Tummler 2008, S. 45

²² vgl. 2008/0196 (COD) http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/COMM_PDF_COM_2008_0614_F_DE_PROPOSITION_DE_DIRECTIVE.pdf [abgerufen am 1.4.2013]

Anwendungsbereich der Richtlinie jedoch in erster Lesung am 24. März 2011 gestrichen. Der Vorschlag zeigt aber auf, was in Bezug auf Verbraucherschutz auch bei Immobilien denkbar wäre.

Angesichts der Tatsache, dass Wohneigentum sehr häufig auch von Privaten verkauft wird, müssten die Verbraucherschutzbestimmungen, damit sie ihre volle Wirksamkeit entfalten könnten, auch auf Verträgen mit privaten Verkäufern anwendbar sein.

2.4 Mietrecht

Das schweizerische Mietrecht kennt einen starken Mieterschutz. So kann der Mieter, sowohl die Höhe des Mietzinses als auch die Kündigung anfechten und Mängelrechte geltend machen. Das Verfahren ist zumindest vor den Schlichtungsbehörden unentgeltlich und hernach in einem einfachen und raschen Verfahren zu erledigen. Überdies gilt zugunsten des in der Schweiz wohnhaften Mieters ein zwingender Gerichtsstand am Ort der Sache. Des Weiteren gilt, entgegen der allgemeinen Regel im Zivilprozessrecht, wonach die Parteien den Sachverhalt dem Gericht darlegen müssen, die Offizialmaxime. Nach dieser müssen Schlichtungsbehörden und Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen feststellen und wenn nötig, entsprechende Frage zur Klärung stellen. Damit wird dem Sozialschutzgedanken, wonach es sich beim Mieter um die schwächere Vertragspartei handelt, sehr weitgehend Rechnung getragen.

Sobald aus dem Mieter jedoch ein Eigentümer wird, besteht kein besonderer Schutz mehr und der Eigentümer muss seine Rechte im Streitfall auf dem ordentlichen Zivilprozessweg einfordern. Besondere materielle Schutznormen für die Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum, wie sie das Mietrecht für Mieter kennt, sind dem Schweizerischen Recht ebenfalls nicht vorgesehen. Anders als der Mieter verfügt der Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum weder zivilrechtlich noch prozessrechtlich über eine Sonderstellung mit besonderen Schutznormen.

2.5 Besonderheiten des Immobilienkaufs

Häuser sind stets Unikate. Nicht zwei sind identisch. Bei einem Vergleich von Immobilien sind eine Vielzahl von Parametern zu berücksichtigen und zu gewichten. Je nach persönlichen Präferenzen und Verhältnissen, wird das Ergebnis eines Vergleichs unterschiedlich ausfallen. Mit Stichprobenvergleichen, wie sie Konsumentenschutzorganisationen beispielsweise für Joggingschuhe oder Flachbildfernseher durchführen, ist den Käufern von Wohneigentum deshalb nicht geholfen.

Die Intransparenz des Marktes ist mitunter auch eine Folge der schwierigen Vergleichbarkeit von Immobilien. Für den nicht fachkundigen Käufer gibt es praktisch keine Möglichkeit, sich ohne grosse Kostenfolgen unverbindlich über den Marktwert eines Objekts zu informieren. Die webbasierte Tools verschiedener Anbieter, die hedonische Schätzung von Einfamilienhäusern erlauben, sind kostenpflichtig und mit Kosten von ein paar Hundert Franken pro Anfrage in der Suchphase auch zu teuer. Darüber hinaus können diese Tools von Laien und bis zu einem gewissen Grad auch von Experten, ohne detaillierte Kenntnisse des zu bewertenden Objekts, kaum richtig eingesetzt werden.

Seit Ende 2012 versucht auch das Statistische Amt des Kantons Zürich mehr Markttransparenz zu schaffen, indem es statistische Transaktionspreise für Einfamilienhäuser im Kanton Zürich im Internet zugänglich macht. Allerdings publiziert das Statistische Amt einzig Quantils- und Medianpreise sowie die Anzahl Transaktionen. Weiter erschwerend kommt dazu, dass die Suche inhaltlich nur mit acht Attributen (z.B. Ortschaft, Wohnfläche, Alter) verfeinert werden kann. Keines dieser Attribute bezieht sich jedoch auf die Objektqualität. Der Nutzer muss deshalb selbst über die nötigen Kenntnisse verfügen, um ein Objekt korrekt innerhalb des Preisspektrums zu verorten. Aus Gründen des Datenschutzes müssen einer Anfrage zudem mindestens zwanzig Verkäufe zugrunde liegen, damit Ergebnisse angezeigt werden. Viel mehr als einen ersten Anhaltspunkt kann der Verbraucher aus den Informationen des Statistischen Amtes folglich auch nicht gewinnen.

Eine weitere Besonderheit des Immobilienmarktes ist, dass er auf der Seite der Anbieter viel stärker fragmentiert ist, als die meisten anderen Märkte für Waren und Dienstleistungen. Dort ist die Anzahl der Anbieter, lässt man das Internet ausser Betracht, meistens überschaubar. Viel häufiger als in anderen Märkten sind zudem beim Verkauf von Wohneigentum private Anbieter, die nur einmalig ein Haus oder eine Wohnung verkaufen. Diese Anbieter sind in Bezug auf Immobilienverkäufe ebenso wenig geschäftserfahren, wie die meisten Käufer von selbstgenutztem Wohneigentum. Darüber hinaus werden - anders als in den meisten anderen Branchen - bei sehr vielen Verkäufen vom Verkäufer Makler beigezogen. Der Titel des Immobilienmaklers ist in der Schweiz nicht geschützt und die Zugangsschranken zum Markt sind vergleichsweise niedrig. Allein im Kanton Zürich sind gegen 1500 Einträge im elektronischen Telefonbuch unter der Bezeichnung "Immobilienmakler" registriert²³.

²³ vgl. <http://tel.search.ch/> [abgerufen am 1.4.2013]

Eine Überprüfung der Geschäftspraktiken einzelner Verkäufer oder Makler durch Verbraucherschutzorganisationen oder die Vereinbarung von "best practices" hätte folglich wohl keinen grossen Einfluss auf den Markt. Dafür besteht das Problem, dass nur wenige Verkäufer oder Makler den Markt dominieren und der Verbraucher gar keine richtige Auswahl hat, im Immobilienmarkt nicht. Demzufolge sind auch keine Massnahmen zur Beschränkung der Marktmacht notwendig.

3 Verbraucherschutz beim Immobilienkauf

3.1 Verbraucherschutz im weiteren Sinne

Obwohl es in der Schweiz keine spezifischen gesetzlichen Bestimmungen gibt um Hauskäufer als Verbraucher besonders zu schützen, stehen sie nicht schutzlos da. Die Gesetzgebung enthält eine Vielzahl von Bestimmungen, die auch die Rechte der Hauskäufer schützen. Diese Bestimmungen können als Verbraucherschutz im weiteren Sinne betrachtet werden. Sie lassen sich wiederum in formelle, materielle und wirtschaftliche Bestimmungen unterteilen.

3.2 Kritische Punkte beim Immobilienkauf

Der Erwerb von gebrauchtem Wohneigentum ist für den Käufer mit einer Vielzahl von Risiken verbunden. Nachfolgend soll auf die Risiken, die mit dem Objekt selber zusammenhängen, vertieft eingegangen werden. Risiken in der Person des Käufers, seinem Umfeld, der Entwicklung des Immobilienmarktes oder sonst wie ausserhalb des Objekts bleiben hier ausgeklammert.

Bereits die Ermittlung der Höhe eines Angebots für ein Wohnobjekt ist für den Verbraucher mit grössten Schwierigkeiten verbunden. Bietet er zu wenig, riskiert er nicht zum Zug zu kommen, bietet er zu viel, bezahlt er im Endeffekt mehr, als das Objekt tatsächlich wert ist. Er wird bei einem Wiederverkauf einen Verlust realisieren, sofern nicht in der Zwischenzeit die allgemeine Marktentwicklung zu seinen Gunsten verlaufen ist.

Mit weiteren grossen Schwierigkeiten verbunden sind die richtige Einschätzung der finanziellen Auswirkungen von Altlasten, Bauschadstoffen, Sanierungs- und Unterhaltskosten (inkl. Heizkosten und Gebühren) und die daraus resultierenden Wertminderungen. Ohne vertiefte Untersuchungen am Objekt sind die finanziellen Auswirkungen selbst für Fachleute nicht zuverlässig abschätzbar. Selbst professionelle Verkehrswertgutachten für Wohnliegenschaften, schliessen die Auswirkungen von Bauschadstoffen und Altlasten in der Regel aus. Diese müssen durch ein separates Gutachten ermittelt und ihre finanziellen Auswirkungen beziffert werden.

Problematisch sind überdies Flächen- und Volumenangaben in Verkaufsdokumentationen. Diese Informationen sind für Kaufinteressen eine wichtige Grundlage zur Vorselektion und zum Vergleich von verschiedenen Objekten. Leider gibt es in der Schweiz keine verbindlichen Vorschriften, wie Flächen und Volumen zu messen sind. Insbeson-

dere bei der Flächenmessung herrscht Wildwuchs. Zwar hat die SIA in der Norm 416 verschiedenen Flächenarten für Hochbauten definiert. Häufig erfolgen Flächenangaben in Inseraten oder Verkaufsdokumentationen aber ohne Angabe, auf welche Art die Flächen gemessen worden sind (siehe auch unten Ziff. 0). Relevant und für den Kaufinteressenten am besten vergleichbar wäre die Angabe der Hauptnutzfläche nach SIA 416. Selbst wenn in der Verkaufsdokumentation Angaben zu Flächen gemacht werden, wird die Haftung für diese Angaben in der Dokumentation häufig schriftlich wegbedungen. Zwar könnten Angaben zu Nutzflächen als vertragliche zugesicherte Eigenschaft in den Kaufvertrag aufgenommen werden, dies dürfte jedoch nur selten vorkommen. Wenn sich ausservertraglich gemachte Flächenangaben im Nachhinein als falsch erweisen, bleibt der Käufer häufig auf seinem Schaden sitzen.

Weitere unliebsame Überraschungen können sich aus öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ergeben, die nicht im Grundbuch eingetragen sind (Baulinien, Parkierungsbeschränkungen, Fluglärm und dergleichen). Auch geplante Projekte der öffentlichen Hand können sich auf das Grundeigentum auswirken. Diese Auswirkungen können unmittelbar sein, indem betroffene Eigentümer ihre Grundstücke oder Teile davon abtreten müssen oder enteignet werden. Denkbar sind auch mittelbare Auswirkungen, wie beispielsweise die erschwerte Überbaubarkeit wegen erhöhten Auflagen für den Hochwasserschutz oder die Reduktion der baulich zulässigen Ausnutzung durch eine Änderung der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Planungsrechtlichen Massnahmen wie Baulinien, Bauverbote oder Auszungen können im Extremfall die Überbaubarkeit eines Grundstücks sogar ganz verunmöglichen. Unter Umständen hat der Eigentümer jedoch einen Anspruch auf Entschädigung.

Weiter ist es für Kaufinteressenten von bestehenden Objekten wesentlich, zu wissen ob für sämtliche Bauten, sowie für alle späteren Um- und Anbauten, die notwendigen bau-rechtlichen Bewilligungen vorliegen. Fehlen diese, riskiert der Erwerber auch hier, von den Baubehörden zum Rückbau verpflichtet zu werden, wenn die notwendigen Voraussetzungen für eine nachträgliche Bewilligung nicht erfüllt sind. Der Kaufinteressent tut in jedem Fall gut daran, sich vor der Unterzeichnung des Kaufvertrags diesbezüglich bei den Baubehörden ins Bild setzen zu lassen. Dazu benötigt er allerdings eine Vollmacht des Eigentümers²⁴.

Ein weiterer problematischer Punkt für den unerfahrenen Käufer sind die von vielen Verkäufern oder Maklern verlangten Anzahlungen vor Unterzeichnung des Kaufver-

²⁴ vgl. Huser 2013, S. 19

trags oder der Eigentumsübertragung. Häufig werden solche Anzahlungen ohne jegliche Sicherstellung verlangt und auch geleistet. Scheitert der Verkauf ist die Rückforderung der Anzahlung schwierig, wenn der Zahlungsempfänger zahlungsunfähig oder zahlungsunwillig ist. Aufgrund der für Grundstückkaufverträge geltenden Formvorschriften kann eine formlos eingegangene Konventionalstrafe rechtlich nicht durchgesetzt werden und Abreden, wonach Anzahlungen als Konventionalstrafen verfallen, sofern der Vertrag nicht zustande kommt, sind nichtig. Der Verkäufer kann seine vergeblichen Aufwendungen nur mit der Anzahlung verrechnen, wenn er eine entsprechende Vereinbarung nachweisen kann.

Für den unerfahrenen Käufer ist ein weiterer kritischer Punkt, dass erfahrene Verkäufer häufig die gesetzlich vorgesehene Risikoverteilung, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Käufern und Verkäufern schafft, zu ihren Gunsten abändern und insbesondere die Mängelhaftung, soweit gesetzlich zulässig, wegbedingen. Ebenso kommt es vor, dass auf dem Grundstück lastende Verpflichtungen, wie Grundsteuern, Notariats- und Grundbuchgebühren, Anschlussgebühren und Versicherungen nicht per Kaufdatum gänzlich dem Käufer überbunden werden.

In vielen Kantonen haftet überdies das Grundstück für öffentlich-rechtliche Abgaben, wie Erschliessungsgebühren und Grundstückgewinnsteuern. Käufer, die diese Abgaben nicht sichergestellt haben, riskieren bei Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit des Verkäufers dafür noch einmal zur Kasse gebeten zu werden. Zwar können sie diese Forderungen anschliessend wieder beim Verkäufer geltend machen, sie tragen aber das Kreditrisiko auf jeden Fall selber.

3.3 Formeller Verbraucherschutz

3.3.1 Die Öffentlichkeit des Grundbuchs

Jedermann kann, ohne dass er ein besonderes Interesse nachzuweisen hat, beim Grundbuchamt Auskunft darüber verlangen, wer Eigentümer eines Grundstücks ist. In mehreren Kantonen kann diese Auskunft bereits über das Internet eingeholt werden. Rechtlich verbindlich ist die Internetauskunft jedoch nicht. Jedermann ist zudem berechtigt, vom Grundbuchamt Auskunft oder einen Auszug über die Bezeichnung des Grundstücks, die Grundstückbeschreibung, die Eigentumsform, das Erwerbsdatum, die Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie teilweise die Anmerkungen zu verlangen²⁵.

²⁵ vgl. Art. 26 Abs. 1 GBV

Mit dem Grundbuch wird Klarheit über die Eigentumsverhältnisse und die Rechte Dritter an Grundstücken geschaffen. Rechte Dritter an Grundstücken können beispielsweise Näherbau-, Leitungs-, Wegrechte oder noch einschneidender Bauverbote sein. Der gutgläubige Käufer darf sich auf die Einträge im Grundbuch verlassen und muss sich Rechte Dritter, die nicht eingetragen sind, nicht entgegenhalten lassen. Das heisst, ein nicht eingetragenes Recht geht unter, wenn es dem Käufer nicht vertraglich überbunden worden ist. Wenn sich ein gutgläubiger Erwerber ein nicht eingetragenes Recht nicht entgegenhalten lässt, bleibt dem Berechtigten einzig die Möglichkeit, sich an seinem Vertragspartner schadlos zu halten.

Das eidgenössische Grundbuch ist allerdings noch nicht in der ganzen Schweiz flächendeckend eingeführt. Selbst im Kanton Zürich ist, über hundert Jahre nach der Einführung des Zivilgesetzbuchs als gesetzliche Grundlage, das eidgenössische Grundbuch noch nicht in sämtlichen Gemeinden eingeführt. In diesen Gemeinden geht der Schutz des gutgläubigen Eigentümers nicht gleich weit. Nichteingetragene Rechte, die vor 1912 errichtet worden sind, können auch dem gutgläubigen Erwerber entgegengehalten werden. Er wird über diesen Umstand in einer Klausel des Kaufvertrags jedoch explizit hingewiesen.

3.3.2 Amtliche Vermessung

Mit der amtlichen Vermessung wird das Grundeigentum in der Schweiz dokumentiert und Grenzen, Gebäudestandorte, Gewässerläufe oder Waldränder werden genau festgelegt. So wird sichergestellt, dass bei vermessenen Grundstücken keine Streitigkeiten über den Grenzverlauf oder die Fläche eines Grundstücks entstehen können. Die Flächenangaben aus der amtlichen Vermessung werden ins Grundbuch übernommen und können ohne Nachweis eines Interesses beim Grundbuchamt abgefragt werden. Die Angaben können allerdings ohne rechtliche Verbindlichkeit häufig auch aus den kommunalen oder kantonalen GIS-Browsern entnommen werden.

3.3.3 ÖREB-Kataster

Bis ins Jahr 2019 soll die Schweiz über einen öffentlich zugänglichen, flächendeckenden Kataster der wesentlichsten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen verfügen²⁶. Darin aufgenommen werden von den über 150 öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die das Grundeigentum belasten können, 17 der wichtigsten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Dazu gehören unter anderem Raumpla-

²⁶ vgl. Art. 16 GeoIG

nung, Projektierungszonen und Baulinien für Verkehrsinfrastrukturen, belastete Standorte sowie Lärmempfindlichkeitsstufen²⁷. Die Kantone können die Aufnahme weiterer Eigentumsbeschränkungen vorsehen. Das Register wird öffentlich über das Internet zugänglich sein und damit einen wichtigen Beitrag zur raschen Information über die darin verzeichneten Sachverhalte leisten. Interessierte werden jedoch auch die Möglichkeit haben, sich einen amtlich beglaubigten Auszug zustellen zu lassen. Durch den Kataster wird die Informationsbeschaffung über die darin enthaltenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen wesentlich erleichtert.

3.3.4 Veröffentlichung der Transaktionspreise

Der Immobilienmarkt zeichnet sich im Allgemeinen nicht durch eine grosse Transparenz aus. Sowohl für den Verbraucher als auch für den Immobilienspezialisten ist es nur in Ausnahmefällen möglich, die effektiv bezahlte Transaktionspreise in Erfahrung zu bringen, sofern diese nicht öffentlich zugänglich sind.

Das Bundesrecht räumt den Kantonen in Art. 970a ZGB das Recht ein, die Preise von Liegenschaftstransaktionen zu veröffentlichen. Von diesem Recht machen allerdings nur wenige Kantone Gebrauch, darunter die Kantone Genf und Jura. Eine Parlamentarische Initiative von Susanne Leutenegger Oberholzer betreffend Artikel 970a ZGB Veröffentlichung der Gegenleistung bei Handänderungen von Grundstücken hat der Nationalrat am 4. Juni 2003 mit 48 zu 85 Stimmen abgelehnt.

Dem Amtlichen Bulletin des Nationalrats ist zu entnehmen, dass sich die Mehrheit von einer Veröffentlichung der Preise keine preisdämpfende Wirkung versprach, sondern eine "Neidökonomie" befürchtete. Überdies seien in Kantonen wie Genf, wo die Preise veröffentlicht werden, keine günstigeren Preisentwicklungen feststellbar, so dass das Ziel der Initiativen ohnehin nicht erreicht werden könne. Die Initiatorin Susanne Leutenegger Oberholzer hat sich dagegen durch die Publikation der Transaktionspreise eine preisdämpfende Wirkung erhofft. Sie hat ihre Initiative zudem explizit mit dem Schutz der Verbraucher und Verbraucherinnen begründet²⁸.

Die Veröffentlichung der Transaktionspreise erhöht die Markttransparenz. Erst dadurch wird es sämtlichen Interessierten möglich, die effektiv bezahlten Preise zu vergleichen und ein besseres Verständnis über den effektiven Wert von Immobilien zu erwerben. Die Abhängigkeit des Verbrauchers von Fachleuten und Experten sinkt. Denn zumin-

²⁷ vgl. <http://www.cadastre.ch/internet/oerebk/de/home/topics/objects.html> [abgerufen am 20.1.2013]

²⁸ vgl. Amtliches Bulletin des Nationalrats 2003, S. 823 - 825 online verfügbar unter http://www.parlament.ch/ab/frameset/d/n/4619/82549/d_n_4619_82549_82729.htm [abgerufen am 6.4.2013]

dest die Plausibilisierung von Angebotspreisen wird durch den Vergleich mit effektiv bezahlten Preisen auch für Verbraucher ohne vertiefte Marktkenntnisse aber mit Wissen über die lokalen Begebenheiten erleichtert. Aus diesem Grund dürfte die Veröffentlichung der Transaktionspreise gegebenenfalls sogar einen leicht preisdämpfenden Effekt haben. Zumindest in der Theorie sind transparente Märkte zudem effizienter, weil die Kaufentscheidungen aufgrund besserer Information getroffen werden.

Als Argument gegen die Veröffentlichung der Transaktionspreise werden von den Gegnern Argumente des Schutzes der Privatsphäre, des Datenschutzes und der Vertraulichkeit ins Feld geführt. Durch die heutigen elektronischen Möglichkeiten ist davon auszugehen, dass ein einmal veröffentlichter Preis immer wieder ausfindig gemacht werden kann. Dies auch noch viele Jahre später und ohne wesentlichen Aufwand. Allerdings kann der Wert einer marktgängigen Immobilie zu einem beliebigen Zeitpunkt auch durch markt- und objektkundige Immobilienschätzer relativ genau geschätzt werden.

Der Interessierte kann sich immerhin über viele Angebotspreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser aus den letzten fünf Jahren auch im Internet informieren. Comparis bietet eine GIS-basierte Webapplikation an, mit der die Angebotskaufpreise und die Mieten in den letzten fünf Jahren abgerufen werden können²⁹. Dem aus der Sicht des Verbraucherschutzes berechtigten Wunsch nach mehr Markttransparenz steht die ebenso berechtigte Angst vor dem gläsernen Bürger gegenüber. Mit einem erneuten politischen Vorstoss in dieser Richtung ist in den nächsten Jahren jedoch kaum zu rechnen.

3.3.5 Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags

Jeder Kaufvertrag über ein Grundstück in der Schweiz muss öffentlich beurkundet werden³⁰. Fehlt die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags, so ist dieser nichtig. Damit sollen die Parteien auch vor Übereilung geschützt werden. Grundstückskäufe am Wirtshaustisch sind in der Schweiz nicht möglich.

Es gibt jedoch trotzdem eine Vielzahl von Vertragsklauseln, deren Tragweite sich dem Laien nicht ohne weiteres erschliesst. Die mit der Beurkundung der Kaufverträge betrauten Notariate haben deshalb die Pflicht, Kaufverträge entweder selbst abzufassen oder inhaltlich zu prüfen und unklare oder missverständliche Formulierungen zu berichtigen. Darüber hinaus haben sie sicherzustellen, dass die Parteien den Inhalt des Vertrags auch verstehen. Streitigkeiten über unklare Vertragsbestimmungen sollen damit,

²⁹ vgl. <http://www.comparis.ch/immobilien/mashup/show> [abgerufen am 1.4.2013]

³⁰ vgl. Art. 216 Abs. 1 OR

soweit dies möglich ist, bereits im Vorhinein ausgeschlossen werden. Der Notar ist zudem für die inhaltliche Richtigkeit des von ihm beurkundeten Sachverhalts verantwortlich³¹.

Darüber hinaus ist der Notar auch verpflichtet, die Identität und gegebenenfalls die Vertretungsbefugnis sowie die Urteils- und Handlungsfähigkeit der mitwirkenden Personen zu prüfen und die Beurkundung zu verweigern, soweit er Zweifel daran hat³². Dadurch wird sichergestellt, dass es darüber später nicht zu Streitigkeiten kommt.

3.3.6 Grundbuchanmeldung

Der Grundbuchführer prüft bei der Anmeldung der Eigentumsübertragung durch den Verkäufer dessen Verfügungsberechtigung sowie ob der Kaufvertrag öffentlich beurkundet worden ist³³. In einigen Kantonen obliegt die Grundbuchführung wie im Kanton Zürich den Notariaten und damit denselben Amtsträgern wie die öffentliche Beurkundung. In den Kantonen mit getrenntem Notariat und Grundbuch, dürfte die Wirkung der Prüfungspflicht des Grundbuchführers besser sein und wohl auch eher Fehler entdeckt werden.

3.3.7 Notariatstarife und Grundbuchgebühren

Unter dem Aspekt des Verbraucherschutzes sind auch die Notariatstarife ein wichtiger Punkt. Aufgrund von Art. 55 SchlT ZGB bestimmen die Kantone in welcher Weise in ihrem Gebiet die öffentliche Beurkundung durchgeführt wird. In Bezug auf Immobiliengeschäfte verlangen sämtliche Kantone, dass die Beurkundung von einem kantonalen Notar vorgenommen wird. Die Tarife für die öffentliche Beurkundung sind kantonal auf Gesetzes- oder Verordnungsstufe geregelt. Dabei sind zwischen den einzelnen Kantonen grosse Unterschiede zu beobachten. Die Tarife können je nach Höhe des Kaufpreises zwischen den Kantonen um ein Vielfaches variieren und werden häufig als degressive Promillegebühr des Kaufpreises erhoben. Bei einem Kaufpreis von 500 000 Franken sind beispielsweise im Kanton Genf 1 950 Franken³⁴ und im Kanton Zürich 500 Franken zu bezahlen³⁵.

Der Preisüberwacher hat diese grossen Unterschiede zum Anlass genommen, einen Rapport zu verfassen. Er hat von den Kantonen Stellungnahmen zu den Gebührentari-

³¹ vgl. § 238 EG ZGB

³² vgl. § 239 EG ZGB

³³ vgl. Art. 83 f. GBV

³⁴ vgl. Art. 10 Abs. 1 REmNot

³⁵ vgl. Ziff. 1.1.1 Gebührentarif NotGebV

fen und zu den weiteren Absichten erwartet³⁶. Einige Kantone haben ihre Gebührentarife in der Zwischenzeit überarbeitet. Andere Kantone, mit seiner Meinung nach weiterhin überhöhten Tarifen, weist der Preisüberwacher darauf hin, dass die Tarife in den letzten Jahren mit den steigenden Immobilienpreisen sogar noch weiter angestiegen sind. Gleichzeitig regt der Preisüberwacher eine Liberalisierung der Tarife an³⁷.

Im Kanton Zürich ist am 1. Juli 2009 eine neue Notariatsgebührenverordnung in Kraft getreten. Seither sind die Immobilienpreise für Wohneigentum aber bereits wieder um mehr als 20 Prozent angestiegen³⁸. Weil der Tarif proportional zum Kaufpreis ist, sind die Gebühren für die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags parallel dazu ebenfalls um über zwanzig Prozent angestiegen. Sachlich ist diese Gebührenerhöhung nicht durch eine Aufwand- oder sonstige Kostensteigerung bei den Notariaten gerechtfertigt.

Sinngemäss dasselbe gilt für die Grundbuchgebühr. Diese beläuft sich im Kanton Zürich auf anderthalb Promille des Kaufpreises. Allein im Jahr 2012 dürften aufgrund der höheren Preise etwa 5 Millionen Franken an Notariats- und Grundbuchgebühren zusätzlich in die Staatskasse geflossen sein³⁹. Eine rasche Überprüfung der Tarife darauf, ob das Äquivalenzprinzip und das Kostendeckungsprinzip noch eingehalten sind, wäre deshalb wünschenswert.

3.3.8 Preisbekanntgabeverordnung

Der Bundesrat hat die Preisbekanntgabeverordnung vom 11. Dezember 1978 unter anderem gestützt auf das Bundesgesetz vom 19. Dezember 1986 gegen den unlauteren Wettbewerb erlassen. Der Anwendungsbereich umfasst grundsätzlich auch Immobilien.

Die Preisbekanntgabeverordnung schreibt vor, dass für Waren, die Verbrauchern zum Kauf angeboten werden, der Preis bekanntzugeben ist. Bei messbaren Waren sind neben dem Preis überdies die Menge und die Masseinheiten (Liter, Kilogramm, Quadratmeter etc.) anzugeben⁴⁰. Hingegen sind der Preisbekanntgabeverordnung keine Vorschriften über Qualitätsangaben für Waren zu entnehmen.

³⁶ vgl. Preisüberwachung 2009, S. 9 und 18

³⁷ vgl. Wettbewerbskommission 2013, S. 916 - 919

³⁸ vgl. Zürcher Wohneigentumsindex der Zürcher Kantonalbank online verfügbar unter: http://www.zkb.ch/de/center_worlds/eigenheimcenter/marktinfos/wohneigentumsindex_zwex_/index.html [abgerufen am 1.4.2013]

³⁹ Berechnet auf der Basis der Freihandverkäufe im Jahr 2011 rund 13 Milliarden Franken, davon 20 % Preissteigerung 2.6 Milliarden Franken, davon 1.5 ‰ Grundbuchgebühr und 1 ‰ Notariatsgebühr, Freihandverkäufe 2011 im Kanton Zürich vgl. Statistisches Amt Kanton Zürich 2012, S. 201 und 2003

⁴⁰ vgl. Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 und Art. 6 PBV

Die Preisbekanntgabeverordnung wird auf Immobilien nicht angewendet. Die Frage ist jedoch nicht abschliessend geklärt, ob die Preisbekanntgabeverordnung nicht auch auf den Verkauf von Wohneigentum anwendbar wäre. Ein Pilotprozess könnte in dieser Frage Klarheit schaffen. De facto bestehen heute jedoch keine präzisen Vorschriften über die Art und Weise, wie Immobilien zum Verkauf und angeboten werden müssen. Vorbehalten bleiben einzig die allgemeinen Rechtsvorschriften, wonach Angebote weder täuschend noch irreführend sein dürfen.

Bei einer Anwendung der Preisbekanntgabeverordnung auf Immobilien, müsste der Verkäufer Angaben zu Flächen und Volumen machen. Dabei wäre zu präzisieren, wie genau die Messgrössen für Flächen und Volumen zu ermitteln wären. Um die Vergleichbarkeit herzustellen, müssten die Messweisen normiert werden. Eine Normierung in diesem Bereich könnte sich an die SIA Norm 416:2003 Flächen und Volumen von Gebäuden und an die SIA Norm 0165:2000 Kennzahlen im Immobilienmanagement des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins anlehnen. Diese Normen sind in Ermangelung verbindlicher Vorschriften in der Immobilien- und Baubranche bereits weit verbreitet.

3.4 Materieller Verbraucherschutz

Das schweizerische Obligationenrecht enthält eine Vielzahl von Bestimmungen, auf die sich Käufer berufen können, sollte der Kaufgegenstand nicht den vertraglichen Abmachungen entsprechen. Diese Bestimmungen gehen in ihrem Kerngehalt häufig bis auf das römische Recht zurück und sind nicht Ausdruck eines besonderen Verbraucherschutzes. Teilweise kann sich nicht nur der Käufer sondern auch der Verkäufer auf diese Bestimmungen berufen.

3.4.1 Willensmängel

Irrtum, Täuschung und Drohung geben dem Käufer unter bestimmten Voraussetzungen das Recht einen Kaufvertrag rückgängig zu machen. Besonderheiten im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen sind aber keine auszumachen.

3.4.2 Rechtsmängelhaftung

Rechtsmängel sind im Bereich von Grundstückkäufen selten, da die Rechte an Grundstücken im Grundbuch erfasst sind. Die Schaffung von Rechtssicherheit über den Bestand oder Nichtbestand von Rechten und Pflichten an Grundstücken gehört zu den zentralen Aufgaben des Grundbuchs. Der gutgläubige Erwerber wird in seinem Ver-

trauen auf den Bestand der im Grundbuch eingetragenen Rechte gegenüber Ansprüchen von Dritten durch das Gesetz geschützt. Kein Gutgläubensschutz besteht in denjenigen Gebieten der Schweiz, in denen das eidgenössische Grundbuch auch über hundert Jahre nach dem die entsprechenden Gesetzesbestimmungen mit dem Zivilgesetzbuch in Kraft getreten sind, immer noch nicht eingeführt ist. In diesen Gebieten kann sich der Käufer nach den Vorschriften der Rechtsmängelhaftung an den Verkäufer halten. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer die vertraglich vereinbarten Rechte zu verschaffen oder wenn dies nicht möglich ist, Schadenersatz zu leisten.

3.4.3 Sachmängelhaftung

Bei Kaufverträgen über Grundstücken wird die Sachmängelhaftung auch Sachgewährleistung genannt, in häufig mit einer Standardklausel ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Unzulässig ist der Gewährleistungsausschluss wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat⁴¹. Sogar bei Neubauten werden dem Käufer häufig nur die Mängelrechte des Verkäufers gegenüber den Bauunternehmern im Bündel abgetreten. Weitergehende Ansprüche werden vom Verkäufer vertraglich ausgeschlossen. Keine Haftung besteht für Mängel, die der Käufer kannte oder bei gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen.

Der Käufer kann versuchen, sich vom Verkäufer das Vorhandensein von Eigenschaften und das Fehlen von Mängeln im Kaufvertrag zusichern zu lassen. Aufgrund des heute am Markt zu beobachtenden Nachfrageüberhangs wird er aber häufig nicht erfolgreich sein. Der Verkäufer wird den Vertrag mit einem Partner abschliessen, der keine solchen Forderungen erhebt.

Da bei Grundstückkaufverträgen die öffentliche Beurkundung Gültigkeitserfordernis ist, werden Zusicherungen für den Verkäufer überdies erst verbindlich, wenn sie auch im beurkundeten Kaufvertrag festgehalten sind. Der Käufer kann sich auf mündliche Zusicherungen nicht berufen. Vorbehalten bleiben hier einzig die Regel für die Vertragsanfechtung wegen Irrtums oder Täuschung.

Nicht vom Gewährleistungsausschluss erfasst sind Mängel, mit denen der Käufer beim Kauf vernünftigerweise nicht rechnen muss und die den wirtschaftlichen Zweck des Vertrags erheblich beeinträchtigen. Beispielsweise muss ein Käufer, der ein Haus kauft um darin zu wohnen, nicht damit rechnen, dass es Mängel wie Schimmelpilze aufweist,

⁴¹ vgl. Art. 199 OR

die es zu Wohnzwecken untauglich machen⁴². Der Verkäufer tut somit gut daran, den Käufer vor dem Vertragsabschluss auf ihm bekannte Mängel hinzuweisen, will er nicht riskieren, trotz Gewährleistungsausschluss dafür haften zu müssen.

Nach deutschem Recht unterstehen der Sachmängelhaftung auch Eigenschaften, die der Verkäufer öffentlich in den Verkaufsunterlagen macht⁴³. Ein Ausschluss von der Sachmängelhaftung für vorvertragliche Zusicherungen ist somit in Deutschland anders als in der Schweiz ausgeschlossen.

Die Sachmängelhaftung geht damit wesentlich weniger weit als der Vorschlag der Europäischen Kommission, wo der Verkäufer zwingend während mindestens einem Jahr für die wesentlichen Eigenschaften des Vertragsobjekts haftet, wenn er nicht auf Mängel hingewiesen hat.

3.4.4 Allgemeine Geschäftsbedingungen AGB

Allgemeine Geschäftsbedingungen werden bei Kaufverträgen über Immobilien nicht angewendet. Artikel 8 UWG, der die Verwendung missbräuchlicher Geschäftsbedingungen als unlauter und damit als rechtswidrig qualifiziert, ist auf Kaufverträge über Immobilien nicht anwendbar. Für die Klarheit der Vertragsbestimmungen ist der Notar verantwortlich (siehe dazu oben Ziff. 3.3.5).

3.5 Wirtschaftlicher Verbraucherschutz

3.5.1 Labels

In der Schweiz sind Labels, Gütezeichen oder Qualitätssiegel für selbstgenutztes Wohneigentum noch nicht weit verbreitet. Einzig das Label Minergie verfügt mit rund 30 000 zertifizierten Objekten⁴⁴ über einen gewissen Bekanntheitsgrad im Markt. Was die verschiedenen Minergie-Zertifikate beinhalten, dürfte hingegen den meisten Käufern im Detail nicht bekannt sein. Wird die Minergiezertifizierung in den Kaufvertrag aufgenommen, so gelten die entsprechenden Standards als zugesicherte Eigenschaften, für die der Verkäufer dem Käufer Gewähr zu leisten hat. Im Energiebereich gibt es eine Vielzahl weiterer Labels, die jedoch in der Schweiz weniger weit verbreitet sind.

Über einen gewissen Bekanntheitsgrad verfügt einzig noch der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK). Dieser wurde unter der Federführung der kantonalen Energiedirektoren ausgearbeitet. Dem GEAK können Angaben über die Energieeffizienz von

⁴² vgl. BGE 130 III 689 ff.

⁴³ vgl. § 434 Abs. I Satz 3 BGB

⁴⁴ vgl. <http://www.minergie.ch/gebauedeliste.html> [abgerufen am 23.3.2013]

Gebäuden und mögliches Sparpotential entnommen werden. Er ist in einigen Kantonen bei Handänderungen obligatorisch, jedoch nicht im Kanton Zürich. Die Kosten für die Erstellung eines GEAK belaufen sich gemäss unverbindlicher Preisempfehlung der Kantone auf 400 bis 600 Franken für ein Einfamilienhaus⁴⁵.

Neben Energie gibt es noch viele weiteren Eigenschaften von Gebäuden, die einer Zertifizierung grundsätzlich ebenso zugänglich wären. Diese könnten dem interessierten Käufer weitere wichtige Anhaltspunkte für seinen Kaufentscheid geben. Zu denken ist hier insbesondere an Schallimmissionen, Bauschadstoffe oder Baubiologie, Flächen- und Volumenangaben oder ganz allgemein den Bauzustand.

Ein Rating oder eine Zertifizierung schafft für Kaufinteressenten rasch verfügbare Informationen über die zertifizierten Merkmale. Eine Metastudie über die finanziellen Auswirkungen von Umweltmerkmalen kommt zum Schluss, dass für Nachhaltigkeit am Markt - zumindest in der Tendenz - eine erhöhte Zahlungsbereitschaft besteht, zum selben Schluss kommt eine Umfrage bei Investoren, Eigentümern und der öffentlichen Hand in verschiedenen Ländern⁴⁶. Somit wird der Verkäufer für den Mehraufwand, den er für die Bereitstellung von Informationen für den Nachweis der Nachhaltigkeit hat, zumindest in der Tendenz auch finanziell entschädigt. Selbstverständlich ist Nachhaltigkeit auch beim Bau, beim Betrieb und beim Unterhalt von Liegenschaften nicht unentgeltlich zu haben. Die Zahlungsbereitschaft der Nachfrager besteht aber auf jeden Fall nur, wenn sie über die besonderen Qualitäten einer Liegenschaft auch informiert sind.

3.5.2 Eigenmittel- und Tragbarkeitsvorgaben der Kreditinstitute

Kommerzielle Hypothekarinstitute machen die Vergabe von Krediten davon abhängig, dass ihre Kunden über genügend Eigenkapital und ein ausreichendes Einkommen verfügen. Beim Eigenkapital werden in der Regel mindestens zwanzig Prozent des Kaufpreises vorausgesetzt⁴⁷. Davon dürfen 10% aus der zweiten Säule stammen. Beim Einkommen wird als Faustregel vorausgesetzt, dass nicht mehr als ein Drittel für Verzinsung, Tilgung und Unterhalt des Wohnobjekts aufgewendet werden sollte. Bei den Zinsen wird dabei auf einen langfristigen Mittelwert und nicht auf das gegenwärtig extrem tiefe Zinsniveau abgestellt.

⁴⁵ vgl. <http://www.geak.ch/Pages/Light/System/FAQPage.aspx> [abgerufen am 31.3.2013]

⁴⁶ vgl. Meins et. al. 2011, S. 35 - 36 und S. 30 - 31

⁴⁷ vgl. Westermann, Meyer, 2013, S. 78

Die Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite der Schweizerischen Bankiervereinigung vom Oktober 2011 verlangen von den Banken, dass sie vor der Vergabe von Hypothekarkrediten eine Kreditprüfung durchführen. Bei selbstgenutztem Wohneigentum muss die Tragfähigkeit langfristig gegeben sein und auf nachhaltigen Einnahmen- und Ausgabenkomponenten beruhen⁴⁸. Diese Komponenten sind von den Banken nachvollziehbar und abschliessend zu definieren. Die Prüfung der Tragbarkeit ist von den Banken zu dokumentieren und wird von den Selbstregulierungsorganisationen geprüft.

Die Verordnung des Bundesrats über die Eigenmittel und Risikoverteilung für Banken und Effektenhändler verlangt in Art. 72 von den Banken bei der Belehnung von selbstgenutzten Wohnliegenschaften von der FINMA anerkannte Minimalanforderungen zu erfüllen oder diese Positionen mit 100 Prozent Risiko zu gewichten. Die Risikogewichtung zieht verschärfte Anforderungen an die Eigenmittel der Banken nach sich. Die Schweizerische Bankiervereinigung, als von der FINMA anerkannte Selbstregulierungsorganisation, hat deshalb im Juni 2012 Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen⁴⁹ erlassen. Diese halten auf Seite 3 fest, dass bei Hypothekenfinanzierungen mindestens 10 Prozent Eigenmittel ohne Vorbezug oder Verpfändung von Guthaben der Beruflichen Vorsorge notwendig sind. Darüber hinaus muss die Fremdfinanzierung innert zwanzig Jahren auf zwei Drittel des Werts zurückgeführt werden.

Die einzelnen Institute sind jedoch in einem gewissen Rahmen immer noch frei, wie hoch sie die Limiten ansetzen. Grundsätzlich gilt aber, je tiefer die Limiten angesetzt werden, desto schneller kommt der Schuldner bei veränderten Verhältnissen in Schwierigkeiten. Diese Schwierigkeiten können auf höhere Zinsen, unerwartet grösseren Sanierungsbedarf oder sich verschlechternde persönliche oder familiäre Verhältnisse zurückzuführen sein. Diese Verschlechterung kann dazu führen, dass der Schuldner den Punkt erreicht, an dem seine finanziellen Mittel für den Schuldendienst oder den Unterhalt nicht mehr ausreichen.

Diese Regulierungen wurden zum Schutz des Finanzplatzes geschaffen. Sie bezwecken die Verhinderungen von systemischen Risiken durch unvorsichtige Kreditvergaben. Wohin eine zu grosszügige Kreditvergabe führen kann, konnte man in den letzten Jahren in den USA beobachten. Nachdem dort eine grosse Anzahl von sogenannten sub-

⁴⁸ vgl. Ziff. 3 Richtlinie. Online verfügbar unter: http://shop.sba.ch/999945_d.pdf [abgerufen am 5.4.2013]

⁴⁹ vgl. Richtlinie. Online verfügbar unter: http://shop.sba.ch/999985_d.pdf [abgerufen am 5.4.2013]

prime loans notleidend wurde, weil die Hypothekarschuldner ihren Verpflichtungen nicht mehr nachkommen konnten, musste der Staat zur Rettung von Banken einschreiten.

Mittelbar haben diese Regelungen jedoch auch Auswirkungen auf den Verbraucherschutz. Indem finanzschwachen Haushalten der Zugang zur Finanzierung von Wohneigentum über Bankkredite verwehrt ist, wird verhindert, dass diese den mit Wohneigentum verbundenen finanziellen Risiken ausgesetzt werden.

3.5.3 Die Wahl der richtigen Hypothek

Bei der Finanzierung einer Wohnimmobilie hat der Verbraucher die Qual der Wahl. Festhypotheken, variable Hypotheken, Liborhypotheken und noch weitere Varianten sind verfügbar. Je nach persönlicher Lebenssituation und persönlichen Risikopräferenzen ist für den Verbraucher das eine oder das andere Modell vorzuziehen. Abgesehen von den Spezialhypotheken unterscheiden sich die Angebote der Hypothekaranbieter nicht wesentlich. Hingegen sind bei der Höhe der veröffentlichten Angebotszinssätze grosse Unterschiede feststellbar.

Die effektiven Zinsen können je nach Bonität des Schuldners, seinem Vertragsgeschick und der Beziehung zum Geldgeber noch wesentlich von den veröffentlichten Angebotszinssätzen abweichen. Bereits durch einen einfachen Vergleich der Angebote im Internet können Zinsunterschiede von über einem halben Prozent ausfindig gemacht werden⁵⁰. Für den unkundigen Verbraucher ist die Wahl der richtigen Hypothek somit ein weiterer Stolperstein. Über zwanzig Jahre gerechnet, kann der unkundige Verbraucher durch eine ungünstige Hypothek ohne Gegenleistung zehn Prozent des Kaufpreises verschenken.

Die Wahl der richtigen Hypothek ist jedoch auch für denjenigen Kaufinteressenten zentral, dessen Eigenmittel oder Einkommen nur knapp ausreichend sind. Die Banken kommen nämlich bei der Beurteilung der Bonität des Schuldners, der Tragbarkeit der Verschuldung sowie bei der Bewertung der Immobilien, die als Basis für die Belehnung dienen, oft zu ganz unterschiedlichen Ergebnissen⁵¹. Kunden die bei einem Institut abgewiesen werden, sind möglicherweise bei einem anderen Institut noch kreditwürdig.

⁵⁰ vgl. z.B. www.comparis.ch/hypotheken/zinssatz/vergleich.aspx oder www.vermoegenszentrum.ch/Privatkunden/Vergleiche---Rechner/Die-aktuellen-Hypozinsen/Zinssätze-im-Vergleich.aspx [abgerufen am 1.4.2013]

⁵¹ vgl. Westermann, Meyer 2013, S. 96

Die Vereinigten Staaten haben im Nachgang zur Subprime-Krise, die dazu geführt hat, dass viele Haushalte ihre Häuser nicht mehr halten konnten, die Praxis der Kreditvermittler und der Kreditgeber unter die Lupe genommen und die Rechte der Verbraucher gestärkt⁵². Hypothekarschuldner können sich an eine extra dafür geschaffene Stelle wenden, wenn sie glauben, ihr Gläubiger wolle sie übervorteilen.

Laut einer Medienmitteilung vom 9. März 2010 von Comparis verkräftet auch die Hälfte der Haushalte in der Schweiz einen Anstieg der Hypothekarzinsen um drei Prozent nicht. 32 Prozent der Befragten müssten sich bei anderen Ausgaben einschränken und ganze 17 Prozent könnten die Zinsen gar nicht mehr bezahlen. Dies ist das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage⁵³. Selbst wenn man diese Zahlen nicht ganz zum Nennwert nimmt, muss festgehalten werden, dass die betroffenen Haushalte in so einem Fall heute ungeschützt sind.

3.5.4 Übergang von Schadensversicherungen

Unter Schadensversicherungen werden im Folgenden in Übereinstimmung mit Art. 48 Versicherungsvertragsgesetz Sach- und Haftpflichtversicherungen verstanden. Für den Erwerber von selbstgenutztem Wohneigentum sind insbesondere Elementarschadensversicherungen (Feuer, Wasser etc.) und Werkeigentümerhaftpflichtversicherungen wichtig.

Soweit vorhanden gehen bei einem Verkauf von Immobilien die Schadensversicherungen mit sämtlichen Rechten und Pflichten von Gesetzes wegen vom Verkäufer auf den Käufer über. Der neue Eigentümer kann jedoch innert dreissig Tagen ab Eigentumsübertragung den Übergang des Vertrags auf ihn ablehnen⁵⁴ und soweit kein Versicherungsobligatorium besteht, auf eine Versicherung verzichten. Diese Regelung gilt seit dem 1. Juli 2009. Sie stellt gegenüber der früheren Regelung, bei der der Versicherungsschutz ohne besondere vertragliche Vereinbarung mit der Übertragung des Eigentums vom Versicherungsnehmer auf einen Dritten endete, zweifellos eine wesentliche Besserstellung des Erwerbers dar. Dies ist einer der wenigen Bereiche, in denen der Verbraucherschutz in den letzten Jahren ausgebaut wurde.

⁵² vgl. dazu http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/pred/predlend [abgerufen am 5.4.2013]

⁵³ vgl. <http://www.comparis.ch/~media/files/mediencorner/medienmitteilungen/2010/banken/auswirkung%20zinsanstieg.pdf> [abgerufen am 5.1.2013]

⁵⁴ vgl. Art. 54 Abs. 1 und 2 VVG

3.5.5 Wohneigentumsförderung

Gewisse Verbraucherschützende Aspekte beinhalten auch die Wohneigentumsförderungsprogramme des Bundes und der Kantone. So muss jedes Gesuch von Fachleuten geprüft werden. Die Einkommens- und Vermögenslimiten für eine Förderung sind jedoch niedriger angesetzt als bei den Banken. Durch die Wohneigentumsförderungsprogramme soll einer Schicht Zugang zu Wohneigentum ermöglicht werden, die sonst davon ausgeschlossen bliebe. Da der Umfang der Förderung gleichzeitig eher bescheiden ist, tragen diese Haushalte dafür ein erhöhtes Risiko bei Zinsanstiegen, unerwarteten Sanierungsaufwänden sowie bei einer Verschlechterung der persönlichen Verhältnisse.

Der scharfe Zinsanstieg in den neunziger Jahren hat damals beim Bund dazu geführt, dass er Hunderte von Objekten übernehmen musste, weil die Eigentümer ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen konnten. In der Zwischenzeit sind zwar die gesetzlichen Bestimmungen geändert worden. Die Programme sind unter dem Aspekt des Verbraucherschutzes aber weiterhin fragwürdig.

3.5.6 Anforderungen von Standesorganisationen

In den letzten Jahren ist eine zunehmende Professionalisierung bei den professionellen Maklern festzustellen. So gibt es im Rahmen des Schweizerischen Immobilienrentnerverbandes SVIT auch eine Standesorganisation für Makler, die SMK Schweizerische Maklerkammer, die sich im Rahmen von Statuten und eines Verhaltenskodexes zu einer offenen und transparenten Geschäftspolitik verpflichtet⁵⁵. Die Anforderungen gehen aber nicht wesentlich über das hinaus, was der Makler aufgrund der gesetzlichen Vorschriften seinem Auftraggeber und den Kaufinteressenten ohnehin schuldig ist. Immerhin bietet die Mitgliedschaft Gewähr dafür, dass gewisse fachliche und ethische Standards zumindest bekannt sind.

3.5.7 Ratgeber von Kreditinstituten

Die ZKB stellt auf ihrer Website⁵⁶ umfassende Informationen und Entscheidungshilfen sowie Broschüren zum Kauf von Wohneigentum bereit. Der Schwerpunkt liegt bei der Tragbarkeit und der Finanzierung des Wohneigentums. Risiken im Zusammenhang mit dem Kauf von Immobilien werden im Übrigen nicht systematisch und vertieft abgehandelt. Broschüren werden keine angeboten.

⁵⁵ vgl. Schweizerische Maklerkammer revidierte Statuten vom 15. September 2010, Art. 10, Broschüre SMK: Ihr Gütesiegel. Mit sicherem Mehrwert. (ohne Datum) S. 3

⁵⁶ vgl. http://www.zkb.ch/de/center_worlds/eigenheimcenter.html [abgerufen am 5.1.2013]

Die Credit Suisse und die UBS stellen auf Ihren Websites⁵⁷ lediglich Informationen zur Finanzierung und zur Vertragsabwicklung bereit. Die Raiffeisengruppe stellt auf Ihrer Website⁵⁸ lediglich Informationen zur Finanzierung bereit.

Viele Banken und Versicherungen geben interessierten Kunden zudem gratis das Handbuch des Bauherrn ab. Darin enthalten sind ein paar Tipps für Abklärungen zum Gebäudezustand, dem rechtlichen Umfeld vor dem Kauf, zum Kaufvertrag⁵⁹ sowie detaillierte Ausführungen zu Finanzierungs- und Steuerfragen⁶⁰. Wie schon der Name sagt, liegt der Schwerpunkt aber beim Bauen.

3.5.8 Ratgeber von Organisationen

Der Hauseigentümergeverband der Schweiz hat bereits auf seiner Homepage⁶¹ einen Link zum Thema Erwerben und Finanzieren. Auch diese Seite befasst sich schweremotig mit der Finanzierung. Immerhin wird die Empfehlung ausgesprochen, sich über den Zustand der Liegenschaft sowie die Vertragsgestaltung von Fachleuten beraten zu lassen.

Die Stiftung für Konsumentenschutz hat auf ihrer Website keine eigenen Inhalte zum Wohneigentum, verweist aber auf den Beobachter-Ratgeber Der Weg zum Eigenheim und den VZ-Ratgeber Hypotheken⁶².

⁵⁷ vgl. https://www.credit-suisse.com/ch/privatkunden/hypothekenfinanz/de/beratung_informationen/finanzierungsablauf.jsp und <http://www.ubs.com/ch/de/swissbank/privatkunden/finanzieren/homeowner-ship.html> [abgerufen am 5.1.2013]

⁵⁸ vgl. <http://www.raiffeisen.ch/web/hypotheken> [abgerufen am 5.1.2013]

⁵⁹ vgl. Docu Media Schweiz AG, 2013 S. 45

⁶⁰ vgl. Docu Media Schweiz AG, 2013 S. 399 - 455

⁶¹ vgl. <http://www.hev-schweiz.ch/home/aktuell/> [abgerufen am 5.1.2013]

⁶² vgl. <http://konsumentenschutz.ch/shop/eigenheim/> [abgerufen am 5.1.2013]

4 Stichprobe Qualität von Verkaufsunterlagen

4.1 Ziel der Analyse der Stichprobe

Verkaufsunterlagen sind nebst allenfalls vorhandenen eigenen Kenntnissen über das Objekt sowie die Mikro- und Makrolage üblicherweise die ersten Anhaltspunkte für Kaufinteressenten, um eine erste Triage der in Frage kommenden Objekte zu vorzunehmen. Jeder Verkäufer oder Makler ist beim Inhalt und der Gestaltung von Verkaufsunterlagen frei und kann aufnehmen oder auch weglassen, was ihm wichtig und richtig erscheint.

Zu den Verkaufsunterlagen gehören eine Beschreibung von Objekt und Lage sowie Fotos, sowie gegebenenfalls weitere Unterlagen wie Grundbuchauszüge, Gebäudeversicherungsausweise, Pläne, Berichte etc..

Mit der Analyse der Stichprobe sollte geprüft werden, ob die auf Anfrage zugestellten Unterlagen ausreichend sind, um verschiedenen Objekte miteinander einem prima facie Vergleich zu unterziehen und ob die Unterlagen auch den Anforderungen an den Verbraucherschutz genügen.

4.2 Beschreibung der Stichprobe

Nach Angaben des Zürcher Amtes für Statistik belief sich der Medianpreis bei Handänderungen von Einfamilienhäusern im Jahr 2012 auf 987 5000 Franken. Zwei Drittel der verkauften Einfamilienhäuser waren über 25 Jahre alt⁶³. Die Stichprobe orientiert sich an der Gesamtheit der zum Verkauf stehenden Einfamilienhäuser im Kanton Zürich, die über 25 Jahre alt sind.

Die Stichprobe besteht aus Inseraten für Einfamilienhäuser im Kanton Zürich mit Baujahr von 1945 bis 1980 auf der Internetplattform Homegate. Sie umfasst zwanzig Inserate von verschiedenen Anbietern, die am 26. Januar 2013 online waren. Je zehn Objekte wurden nach dem Zufallsprinzip aus dem Angebotspreissegment von 650 000 Franken bis 1 000 000 Franken und von 1 500 000 Franken bis 2 000 000 Franken ausgewählt. Objekte, die nicht dem Typus Einfamilienhaus entsprechen, wurden nicht berücksichtigt. Die Objekte sind mit Ausnahme der Städte Zürich und Winterthur über den ganzen Kanton Zürich verteilt. Die Onlineinserate wurden heruntergeladen und ausge-

⁶³ vgl. http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/daten/themen/immobilien_raum/boden_immobilienpreise/efhpreise.html [abgerufen am 31.3.2013]

druckt. Über die Online-Eingabemaske wurde bei allen Anbietern eine vollständige Dokumentation zum jeweiligen Objekt per E-Mail angefordert.

Homegate ist ein internetbasiertes Immobilienportal, mit Miet- und Kaufangeboten für Immobilien in der ganzen Schweiz. Homegate gehört nach eigenen Angaben⁶⁴, unter Verweis auf die Internetnutzungsstudie NET-Matrix-Profile, als einziges Immobilienportal zu den zehn meistgenutzten Websites der Schweiz. Im Kanton Zürich standen am 29. März 2013 auf Homegate 400 Objekte unter der Rubrik Einfamilienhäuser zum Verkauf.

Von den zwanzig angefragten Inserenten haben neunzehn reagiert und Unterlagen per Mail zugestellt. Weitere Anfragen zur Ergänzung der Unterlagen oder zur Klärung von Fragen wurden nicht gemacht. Es fanden weder weitere telefonische Kontakte noch Besichtigungen der Objekte statt.

4.3 Auswertung

4.3.1 Erster Eindruck

Eine erste Sichtung ergab den wenig überraschenden Befund, dass die Unterlagen von sehr unterschiedlicher Qualität sind. Dies sowohl in Bezug auf den Inhalt als auch auf die Gestaltung. Ein rascher Vergleich einer grösseren Anzahl von Objekten wird bereits dadurch stark erschwert. Ein wenn auch nur äusserst oberflächlicher Vergleich ist jedoch über die Suchmaske von Homegate möglich.

Die Unterlagen umfassen zwischen einigen wenigen bis über zwanzig Seiten. Die längeren Dokumente enthalten dabei meistens überdurchschnittlich viele Fotos (bis mehr als dreissig) und gegebenenfalls noch Pläne. Die textlichen Angaben, mit einem direkten, sachlichen Bezug zum Objekt sind meist sehr kurz gefasst und finden auf weniger als einer Seite Platz. Häufig wird mehr Text für die Beschreibung der Makrolage als des Objekts selber verwendet. Dies dürfte daher rühren, dass der Objektbescrieb für jedes Objekt neu erstellt werden muss, was wesentlichen Arbeitsaufwand verursacht. Dagegen sind Angaben zur Makrolage im Internet oft bereits in anderen Verkaufsdokumentationen frei zugänglich und müssen nur noch geringfügig angepasst werden. Häufig dürften dabei auch fremde Texte ohne Angabe des Urhebers verwendet werden.

Nur die wenigsten Anbieter haben ihre Angaben zu Flächen und Volumen mit überprüfbaren Unterlagen, wie Grundbuchauszügen, Gebäudeversicherungsausweisen oder

⁶⁴vgl. http://www.homegate.ch/ueber-uns/unternehmen/facts?utm_source=UE&utm_medium=clrs11&utm_term=%20FF&utm_campaign=hg_d [abgerufen am 17.3.2013]

Plänen belegt oder diese Unterlagen für spätere Vertragsverhandlungen in Aussicht gestellt.

Ein signifikanter Unterschied in der Qualität der Unterlagen ist zwischen den nach Preis unterschiedenen beiden Teilstichproben nicht feststellbar. Dass sich die günstigeren Objekte tendenziell weiter weg von Zürich befinden, vermag nicht weiter zu überraschen. Auf eine gesonderte Auswertung der beiden Teilstichproben wird deshalb in der Folge verzichtet.

4.3.2 Anbieter

Sämtliche Verkäufer haben entweder selbst einen fachlichen Hintergrund in der Immobilienbranche oder haben die Dienste eines Maklers in Anspruch genommen. Ob der Beizug von Maklern wegen des nötigen zeitlichen Aufwands für den Verkauf erfolgt, oder weil sich die Verkäufer mit der Abwicklung des Verkaufs als überfordert erachten, ist ungeklärt. Im Verhältnis zwischen Verkäufer und Käufer besteht in Bezug auf das Objekt eine Informationsasymmetrie. Wenn der nicht geschäftserfahrene Verkäufer noch einen Makler beizieht, erstreckt sich die Informationsasymmetrie auch noch auf den gesamten Verkaufsprozess und die Vertragsabwicklung. Somit steht eine Verkäuferschaft mit grossem Wissen und Erfahrung über Objekt, Immobilienmarkt und Verkaufsprozess einer Käuferschaft in einer einmaligen Lebenssituation gegenüber.

Dabei ist nicht immer auf den ersten Blick klar ersichtlich, ob ein Verkäufer in eigenem Namen oder ein Makler auftritt. In den Fällen, bei denen der Verkauf über einen Makler abgewickelt werden soll, fehlen die Angaben zum gegenwärtigen Eigentümer. Dies ist zwar unter dem Aspekt der Transparenz zu bedauern, hat aber sowohl für den Eigentümer als auch für den Makler unbestreitbare Vorteile. Der Eigentümer wird nicht mit Anfragen direkt behelligt und der Makler kann das Risiko klein halten, umgangen zu werden. Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang daran zu erinnern, dass jeder Interessierte beim Grundbuchamt eine Eigentümergehäusskunft verlangen kann (siehe dazu auch Ziff. 3.3.1).

4.3.3 Objektbeschreibungen

Die meisten Verkaufsbroschüren versuchen die Interessenten auf der emotionalen Ebene anzusprechen. Da wird mit "Raritäten", "Raumwundern", "Sonne-Natur-Ruhe", "Traumlage", "Ambiente", "idyllisch", "südländisch", "schmuck", "sympathisch" und dergleichen mehr geworben und Lage und Objekt werden so ins beste Licht gerückt.

Gleichzeitig werden die tatsächlichen Stärken von Objekt und Lage prominent herausgestrichen.

Bei den Schwächen dieser allesamt älteren Objekte geben sich die Inserenten dagegen häufig sehr wortkarg. So erfährt man beispielsweise über ein Objekt einzig, dass es 1993 renoviert wurde und über einen Anbau aus demselben Jahr verfügt. Ein anderes hat eine gewundene Holzterasse und Täferdecken, ein weiteres ist in gutem und gepflegtem Zustand. Bei einem weiteren Objekt sind die meisten Fenster aus Kunststoff, die Öl-Zentralheizung ist aus dem Jahr 1991 und die Faserzementfassaden und die Spenglerarbeiten sind im Jahr 2004 saniert worden. Die Küche entspreche nicht mehr den aktuellsten Standards. Dafür werde der Käufer von manchem beneidet werden, wenn er die Küche und eventuell die Bodenbeläge renoviert. Alles weitere zum Objekt muss den Fotodokumentationen entnommen werden.

In keiner einzigen Dokumentation wurden Aussagen zu Altlasten oder Bauschadstoffen gemacht. Da die Stichprobe nur Objekte umfasst, die zwischen 1945 und 1980 gebaut worden sind, ist zu vermuten, dass zumindest bei einigen Werkstoffe wie Asbest und Polychlorierte Biphenyle (PCB) verbaut wurden, die heute als Schadstoffe gelten und je nach Gefährdungsgrad sofort oder spätestens bei einer Sanierung der entsprechenden Werkteile mit teilweise sogar wesentlichen Mehrkosten saniert und entsorgt werden müssen. Folglich ist davon auszugehen, dass die Verkäufer versuchen werden, diese Risiken einem nichtsahnenden Käufer zu überbinden.

Auch über die Materialisierung und den baulichen Zustand werden in den Verkaufsunterlagen meist nur wenige oder gar keine Worte verloren. Die Interessenten müssen sich in erster Linie praktisch allein anhand von Fotos und von kurzen, mehr oder weniger beliebigen Einzelaussagen einen ersten Eindruck über das Objekt verschaffen. Ein halbwegs objektiver Eindruck über den baulichen Zustand und die Konstruktionsweise eines Objekts ist meist erst an einer Besichtigung zu erhalten. Die Texte in den Verkaufsunterlagen sind dafür leider meist keine taugliche Grundlage.

4.3.4 Unterlagen zum Verkaufsobjekt

Nur zwei Anbieter haben von sich aus einen Grundbuchauszug beigelegt. Zwar können Flächenangaben heute auch ohne grossen Aufwand über die Geografischen Informationssysteme der Kantone im Internet "GIS-Browser" überprüft werden. Jedoch werden dem Kaufinteressenten ohne Grundbuchauszug weitere wertrelevante Angaben, wie Dienstbarkeiten (z.B. Leitungsrechte, Näherbaurechte), Anmerkungen (z.B. öffentlich-

rechtliche Eigentumsbeschränkungen wegen Denkmalschutz) oder Vormerkungen (z.B. Vorkaufsrechte) vorenthalten und vergrössern so seinen Aufwand bei der Informationsbeschaffung. In Anbetracht der Tatsache, dass die Mehrheit dieser Informationen jedermann beim zuständigen Grundbuchamt ohne Nachweis eines besonderen Interesses auf einfache Anfrage hin ohnehin zugänglich ist⁶⁵, mutet diese Intransparenz seltsam an. Ebenso schwer wie mit dem Grundbuchauszug tun sich die Anbieter mit dem Gebäudeversicherungsausweis. Nur drei Anbieter haben diesen von sich aus der Verkaufsdokumentation beigelegt. Der Ausweis ist für Interessenten von Interesse, da er Angaben zum Volumen und zum Versicherungswert enthält. Besonders wichtig ist der Auszug, wenn aufgrund von bau- oder feuerpolizeilichen Gründen keine Neuwert- sondern nur noch eine Zeitwertversicherung erfolgt⁶⁶. Ohne Gebäudeversicherungsausweis sind die Volumenangaben und allenfalls auch Angaben zu Baujahr und wichtigen Umbauarbeiten für Kaufinteressenten nicht überprüfbar.

Einen amtlichen Katasterplan haben ebenfalls nur drei Anbieter abgegeben. Zwar sind heute die meisten Angaben aus dem Katasterplan ohne grösseren Aufwand auch über GIS-Browser im Internet abrufbar. Diese Auszüge sind jedoch mangels Beglaubigung nicht verbindlich.

Kein einziger Anbieter hat den Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) beigelegt. Nachprüfbare Angaben zu den Unterhalts- und Betriebskosten sowie zum Energieverbrauch dieser älteren Liegenschaften, fehlen in sämtlichen Dossiers.

Nachdem die meisten Anbieter ohne weiteres nicht einmal die amtlichen Dokumente aushändigen, verwundert es denn auch wenig, dass nur in drei Fällen vermasste Grundrisse abgegeben worden sind, die eine annähernde Prüfung der Flächenangaben erlauben würden. Zumindest bei neuen oder neueren Objekten sollte der Eigentümer über Pläne verfügen oder diese zumindest mit wenig Aufwand auf dem Bauamt der Gemeinde beschaffen können.

In den Verkaufsdokumentationen finden Begriffe wie (Haupt)wohnfläche und (Haupt)nutzfläche Verwendung. Dabei fehlen Begriffsdefinitionen oder Referenzierung auf eine Norm, so dass Kaufinteressenten bereits bei den Masseinheiten gezwungen sind, Äpfel mit Birnen zu vergleichen. Weiter erschwert wird der Vergleich von Flächen durch die absichtliche oder fahrlässige Massungenauigkeit in den Verkaufsunterlagen. Bei den Flächenangaben in der Eingabemaske für Inserate auf Homegate können Wohn-

⁶⁵ vgl. Art. 26 GBV

⁶⁶ vgl. § 35 GebVG

und Nutzflächen angegeben werden. Nach Angaben von Homegate wird für die Wohnfläche eine Definition des Bundesamtes für Statistik verwendet⁶⁷. Diese Definition ist beim Bundesamt für Statistik jedoch nicht mehr gebräuchlich. Überdies ist die Definition nur für die Inserenten sichtbar, nicht aber für Kaufinteressenten, so dass diese über den Inhalt des Begriffs im Unklaren sind. Bei der Nutzfläche fehlt auf Homegate eine Definition, was sie genau umfassen soll, gänzlich.

4.3.5 Angaben zu Eigentumsbeschränkungen

Weder zu öffentlich-rechtlichen noch zu privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen finden sich in den Verkaufsunterlagen systematische Angaben.

4.3.6 Angaben zur Nutzung

Bei keiner Liegenschaft wurden Angaben über die gegenwärtige Nutzung gemacht. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass sich bereits ein längerer Leerstand negativ auf die Bausubstanz ausgewirkt hat oder ein noch laufendes Mietverhältnis besteht, mit dem Risiko für den Käufer, dass der Mieter bei einer Kündigung vor Gericht eine Erstreckung zugesprochen erhält.

4.3.7 Angaben zum Verkaufsverfahren

Gerade wenn unerfahrene Käufer als Verhandlungspartner auf Profis treffen, wären klare Angaben über den Ablauf des Verkaufsprozesses wünschenswert. Dazu gehören Angaben zu Besichtigungen, weiteren Unterlagen, Verfahren bis zur Angebotsabgabe, Anzahl Angebotsrunden, Anzahlungen sowie zum frühesten Termin für die Eigentumsübertragung. Auch zu diesem Punkt haben in der Stichprobe nur ganz vereinzelte Anbieter Angaben gemacht. Bei den übrigen Verkäufern ist davon auszugehen, dass sie das Verfahren flexibel gestalten und versuchen, die Liegenschaft nach einem mehr oder weniger strukturierten Prozess meistbietend zu veräußern.

4.3.8 Haftungsausschluss

Häufig enthalten die Verkaufsunterlagen einen Haftungsausschluss. Es wird jegliche Haftung für die in der Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben wegbedungen und

⁶⁷ "Die Fläche einer Wohnung ist die Summe der Flächen sämtlicher Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Toilettenräume, Abstellräume, Gänge, Veranden usw. Zusätzliche separate Wohnräume (z.B. Mansarden), offene Balkone und Terrassen sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume fallen bei der Berechnung ausser Betracht."
https://www.homegate.ch/view/component/publishing/publish/objectpage_pp.seam?level2=new&level3=online&level1=advertise&a=default&l=default&lang=de&cid=302752# [abgerufen am 29.3.2013]

explizit darauf hingewiesen, dass die Angaben nur der allgemeinen Information dienen und nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung werden.

Soweit diese Angaben nicht schliesslich doch Eingang in den Kaufvertrag finden, kann der Käufer daraus unter dem Titel Gewährleistung keine Ansprüche ableiten, sofern nicht noch weitere qualifizierende Merkmale hinzukommen (siehe dazu auch oben Ziff. 3.4.3). Dies gilt selbst dann, wenn die Verkaufsunterlagen keinen Haftungsausschluss enthalten. Anderes sieht es unter Umständen bei einer Anfechtung des Vertrags wegen Willensmängeln aus. Diese Ansprüche können nicht einseitig wegbedungen werden. Der Käufer entscheidet selber, nachdem er einen solchen Anspruch entdeckt hat, ob er ihn geltend machen oder darauf verzichten will.

4.3.9 Falschangaben

Ein Anbieter stellt bei einem Grundstück mit Ausnutzungsziffer 0.3 kurzerhand 360 Quadratmeter realisierbare Wohnfläche in Aussicht. Bezeichnender Weise handelt es sich beim Verfasser der Verkaufsunterlagen um ein Mitglied der Schweizerischen Maklerkammer SMK/SVIT. Für den Käufer, der das "grundsätzlich solide und funktional gebaute[e]" Gebäude dessen "Innenraumkonzept bzw. die Ausstattung" eine "umfassende Renovation" bedürfen" im Hinblick auf eine spätere Erweiterung erwirbt, folgt spätestens nach der Baueingabe ein böses Erwachen, wenn ihn sein Architekt nicht bereits nach ersten Vorabklärungen aus seinen Träumen reisst. Unter Umständen könnte hier eine Anfechtung des Kaufvertrags wegen Täuschung oder Irrtums (vgl. oben Ziff. 3.4.1) erfolgreich sein.

4.3.10 Verkäufe durch den Hauseigentümerverband

Für eines der Inserate ist der Hauseigentümerverband Region Winterthur verantwortlich, ein Verein, der sich der Wahrung der Interessen der Hauseigentümer verschrieben hat und Mitglied des kantonalen und des schweizerischen Hauseigentümerverbandes ist⁶⁸. Das Dossier zeichnet sich dadurch aus, dass sowohl Grundrisse, Grundbuchauszug und Gebäudeversicherungsausweis darin enthalten sind, sowie Angaben zum Verkaufsverfahren gemacht werden. Der Informationsgehalt kann somit sicher als überdurchschnittlich bezeichnet werden. Weitergehende Angaben, die nur mit zusätzlichen Kosten erhoben hätten werden können, wie beispielsweise Angaben zum Bauzustand oder Bauschadstoffen, fehlen auch hier. Der Anspruch des Hauseigentümerverbands, die

⁶⁸ vgl. <http://www.hev-winterthur.ch/home/kurzportrait/> [abgerufen am 31.3.2013]

Interessen aller Hauseigentümer zu vertreten - und dazu gehören auch die zukünftigen Hauseigentümer - wird somit nur teilweise eingelöst.

4.4 Zusammenfassung

Der Informationsgehalt von Verkaufsunterlagen für selbstgenutztes Wohneigentum ist bei den von Stichprobe erfassten Liegenschaften häufig sehr dürftig. Selbst grundlegendste Angaben zu Flächen und Bauzustand liegen häufig nicht vor.

Vergleicht man den Informationsgehalt dieser Unterlagen für Wohnhäusern mit Angebotspreisen von bis zwei Millionen Franken mit den Angaben, die Hersteller oder Verkäufer von Konsumgütern zu Massen, Qualität und technischen Daten ihrer Produkte machen, fällt die Dürftigkeit der Angaben noch viel stärker ins Gewicht. Jedes Mobiltelefon, auch das billigste, wird mit einem ganzen Wust an Daten beworben. Masse und Leistungsfähigkeit sind im Laden selbstverständlich angeschrieben und wer mehr wissen will, kann ohne grossen Aufwand und unentgeltlich im Internet weitere Daten sowie Testberichte finden. Wenn man darüber hinaus weiter noch in Betracht zieht, dass die übrigen Konsumausgaben das Haushaltsbudget gesamthaft zwar stärker belasten als Wohnen⁶⁹, jede Ausgabe - für sich allein genommen - keine langfristige Auswirkungen auf das Haushaltbudget hat, so wirkt das Informationsdefizit bei den Unterlagen für einen Hauskauf geradezu stossend.

Die verfügbare Datenbasis beim Hauskauf ist für die meisten Interessenten ohne grossen Eigenaufwand oder den kostspieligen Beizug von Experten somit äusserst mager. Dies gilt selbst wenn man in Betracht zieht, dass bei Neubauten oder zumindest bei neueren Liegenschaften in der Regel wohl mehr Informationen zur Verfügung gestellt werden. Überspitzt könnte man die These formulieren, dass mit zunehmender Wichtigkeit eines Kaufentscheidendes die sofort frei verfügbare Datenbasis kleiner wird.

4.5 Der Einfluss von Homegate

Homegate ist die mit Abstand grösste Onlineplattform für Immobilieninserate. Wie oben erwähnt, beschränkt sich die Stichprobe auf Inserate, die auf dieser Plattform veröffentlicht worden sind. Homegate verfügt auf der Eingabemaske für Inserate über ein "Barometer" um die Aussagekraft von Inseraten zu messen. Dieses Barometer ist allerdings nur für den Inserenten während der Erfassung der Daten sichtbar, nicht jedoch für

⁶⁹ ungefähr ein Viertel der Konsumausgaben entfallen auf Wohnen Haushaltbudgeterhebung 2010 des Bundesamts für Statistik vgl. <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/20/02/blank/key/ein kommen0/niveau.html> [abgerufen am 30.3.2013]

die Leser und Kunden. Grundsätzlich geht Homegate davon aus, dass die Inseratequalität mit der Menge der Informationen korreliert. Eine inhaltliche Prüfung der Informationen findet nicht statt. Ebenso wenig wird geprüft, ob so grundlegende Informationen wie beispielsweise Grundbuchauszüge abgegeben werden, noch bestehen dafür besondere Eingabefelder. Die Aufschaltung von Dokumenten ist zudem zusätzlich kostenpflichtig. Inseratetext und bis zu 13 Fotos sind in der Grundgebühr inbegriffen. Zwar beläuft sich die zusätzliche Gebühr pro Dokument von maximal 10 Megabyte und Tag nur auf 80 Rappen⁷⁰. Dies ergibt hochgerechnet auf ein Jahr zusätzliche Gebühren von fast 300 Franken. Ein stolzer Preis, wenn man bedenkt, dass für Homegate nur minimste Kosten für die Speicherung anfallen. Aus Sicht des Verbraucherschutzes und der Transparenz wäre ein Verzicht auf die Erhebung dieser Zusatzgebühr wünschenswert.

Durch die Gestaltung der Eingabemaske und seinen grossen Bekanntheitsgrad leistet Homegate einen nicht zu unterschätzenden Beitrag dazu, die Erfüllung der legitimen Informationsbedürfnisse der Kaufinteressenten zu erschweren oder eben zu erleichtern. Homegate setzt mit seinem grossen Marktanteil und seiner Beliebtheit auch die Benchmark für Immobilieninserate anderer Anbieter, die sich gezwungenermassen am Branchenprimus orientieren müssen. Eine Überarbeitung der Website mit klaren Vorgaben, welche Informationen den Interessenten zugänglich gemacht werden sollten, wäre aus diesen Gründen sehr zu begrüssen. Ob diese Informationen auf der Webseite veröffentlicht werden oder nur ernsthaften Interessenten auf Anfrage zugänglich gemacht werden, ist dabei sekundär. Wichtiger ist sowohl bei den Inserenten als auch bei den Kaufinteressenten, das Bewusstsein zu schärfen, dass die Bereitstellung von möglichst umfassenden Daten zum Verkaufsobjekt vom Verkäufer gefordert werden sollte.

Dazu gehörten sicher ein Grundbuchauszug, ein Gebäudeversicherungsausweis, ein Katasterplan, Angaben zu Bauzone, Ausnutzungsreserve, Flächen und Volumen, Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung, Angaben zu Einträgen im Kataster belasteter Standorte, weitere öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Denkmalpflege, Baulinien etc.), ein Baubeschrieb samt Angaben zu Baujahr, Zustand der einzelnen Bauteile und Bauschadstoffen, Angaben zu Unterhalts- und Betriebskosten, sowie vermasste Grundrisspläne.

Weiter wäre wünschenswert wenn die Nutzer auf Homegate die Inseratequalität ebenso wie die Anbieterqualität ähnlich wie auf Facebook mit einer Like it Funktion bewerten könnten.

⁷⁰ vgl. <http://www.homegate.ch/inserieren/preise/online-inserat> [abgerufen am 31.3.2013]

5 Verbesserungen des Verbraucherschutzes

5.1 Verhältnismässigkeit des Verbraucherschutzes

Grundsätzlich kann Verbraucherschutz präventiv oder repressiv ansetzen. Präventiv, oder marktkomplementär indem die Informationspflichten des Verkäufers ausgeweitet werden, was den Interessenten ermöglichen soll, einen informierten Entscheid zu treffen. Repressiv oder marktkompensatorisch, indem die Rechte des Käufers nach dem Kauf ausgeweitet werden, wenn das Kaufobjekt nicht seinen Erwartungen entspricht.

Der repressive Verbraucherschutz greift dabei stärker in die Rechte des Verkäufers ein, weil die Verletzungen der Verbraucherschutznormen im weiteren Sinn Rechtsfolgen von Schadenersatz bis hin zur Vertragsauflösung nach sich ziehen. Ziel des präventiven Verbraucherschutzes ist es, durch umfassende Information die Verhältnisse vor dem Vertragsschluss soweit zu klären, dass der repressive Verbraucherschutz weniger oder im besten Fall gar nicht mehr notwendig ist.

Bevor eine Ausweitung des repressiven Verbraucherschutzes geprüft wird, sind dem Gebot der Verhältnismässigkeit entsprechend, zuerst die wesentlich milderen Massnahmen des präventiven Verbraucherschutzes auszubauen. Noch bevor dafür ein neues Gesetz geschaffen wird, ist überdies zu prüfen, ob sich der Markt nicht auf freiwilliger Basis in diese Richtung bewegen könnte. Wichtige Akteure, wie der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT, die schweizerische Maklerkammer, Banken und andere Hypothekargläubiger, die Hauseigentümerverbände sowie die grossen Internetplattformen sollten sich dazu verpflichten, sich für eine verbesserte Information der Kaufinteressenten einzusetzen.

Beispielsweise könnten die Kreditinstitute, die Anforderungen an die Dokumentation eines Kreditgesuchs erhöhen und verlangen, dass zwingend weitere Unterlagen für die Prüfung eines Kreditgesuchs eingereicht werden müssen.

5.2 Vorteile eines verbesserten Verbraucherschutzes

Der Verkäufer ist in der Regel viel besser in der Lage, sich ein objektives Bild über Vor- und Nachteile seiner Immobilie zu machen als ein Kaufinteressent. Er ist jedoch nicht verpflichtet, Interessenten darüber umfassend Auskunft zu erteilen. Darüber hinaus haftet er dem Käufer für Mängel nur unter sehr restriktiven Bedingungen, wenn er die Haftung, soweit gesetzlich zulässig, vertraglich ausgeschlossen hat.

Nach der Spärentheorie hat sinnvollerweise diejenige Partei für ein Risiko einzustehen, die es beherrschen kann oder deren Verantwortungsbereich es zugeordnet werden kann. Dies ist bei Sachmängeln der Verkäufer. Es ist ihm folglich auch zuzumuten, über Mängel, für die er keine Haftung übernehmen will, detailliert zu informieren, damit sie Kaufinteressenten bei ihrem Angebot berücksichtigen können.

Mit einem Ausbau des Verbraucherschutzes könnten zudem unter Umständen risikoscheue Haushalte, die über die notwendigen finanziellen Mittel verfügen, zum Erwerb von Wohneigentum bewegt werden und so ein Beitrag zur Steigerung der Wohneigentumsquote geleistet werden.

5.3 Ausgleich der Informationsassymetrie

Beim Verkauf von Wohneigentum steht typischerweise ein Eigentümer, unterstützt von einem Makler einem Käufer gegenüber. Die Verkäuferseite verfügt über sämtliche Informationen zum Objekt oder kann diese selbständig beschaffen. Die Verkäuferseite ist im gegenwärtigen Markt mit seinem grossen Nachfrageüberhang auch Herr des Verfahrens und bestimmt dessen Verlauf.

Grundsätzlich ist jedermann selbst verpflichtet, sich vor einem Entscheid die notwendigen Informationen zu beschaffen, dies folgt bereits unmittelbar aus dem Prinzip der Privatautonomie. Dagegen bezwecken die Informationspflichten des Anbieters im Verbraucherschutzrecht, den Verbraucher erst einmal in die Lage zu versetzen, einen eigenverantwortlichen Entscheid zu treffen. Der Wissensvorsprung des Verkäufers und das damit verbundene Machtgefälle sollen dadurch ausgeglichen werden. Informationspflichten im Verbraucherschutz sind auch ein Ausfluss des Verhältnismässigkeitsprinzips, weil sie weniger stark in die Rechte des Anbieters eingreifen als andere Mittel⁷¹.

Allerdings reichen selbst weitest gehende Informationspflichten nicht zwingend aus, um einen wirksamen Verbraucherschutz zu gewährleisten. Ein Zuviel an Informationen kann auch dazu führen, dass sie gar nicht mehr zur Kenntnis genommen werden oder das Wichtigste überlesen wird⁷².

Aus ökonomischen Gründen ist es zudem sinnvoller, wenn die wesentlichsten Informationen einmalig durch den Anbieter aufbereitet und zusammengestellt werden und nicht von jedem Interessenten mühsam neu zusammengesucht werden müssen. Für den

⁷¹ vgl. Tamm 2011, S. 40

⁷² vgl. Vogt 2010, S. 752

Verbraucher ist mit vertretbarem Aufwand die Beschaffung der wesentlichen Informationen über ein Produkt häufig gar nicht möglich⁷³.

Die Beschaffung von Informationen durch den Kaufinteressenten ist zudem immer dann vergebens, wenn er am Schluss den Zuschlag nicht erhält. Folglich wird es sich jeder Interessent zweimal überlegen, bevor er Geld für die Beschaffung von Informationen ausgibt. Die Kosten für umfassende Informationen über eine Liegenschaft können sich schnell auf mehrere Tausend bis auf über 10 000 Franken belaufen, wenn sowohl der Bauzustand samt Altlasten und Bauschadstoffen und die rechtlichen Rahmenbedingungen umfassend abgeklärt werden müssen. Eine solche vertiefte Due Dilligence wird beim Erwerb von Wohneigentum allein schon aus Kostengründen wohl nur äusserst selten parallel von mehreren Interessenten durchgeführt. Das heisst aber nicht, dass diese Informationen für Kaufinteressenten nicht wichtig wären, aber die Einholung ist wirtschaftlich nicht tragbar. Aus diesem Grund werden Kaufverträge häufig in Unkenntnis von wichtigen Punkten abgeschlossen.

Die Wirtschaftswissenschaft sagt dazu, dass der Markt in der Lage ist, jedes Risiko mit einem adäquaten Preis zu versehen. Aber ein Käufer, der kein Fachmann ist und vielleicht nicht einmal ein mögliches Risiko erkennt, wird bei seinem Angebot dafür auch keine Vorbehalte oder Rückstellungen machen. Wenn sich das Risiko nach dem Erwerb materialisiert, folgt das böse Erwachen. Viele Interessenten meiden aus diesen Gründen ältere Wohnobjekte, genauso wie sie keinen Gebrauchtwagen kaufen würden, wenn dafür keine Garantie abgegeben wird.

Der Kreis möglicher Kaufinteressenten verengt sich daher auf die Experten, die für das Risiko einen Preisabschlag in ihr Angebot einrechnen und die "Dummen". Die Nachfrage und die Angebotspreise für Objekte mit vielen Unbekannten sind somit wohl tiefer als für vergleichbare Objekte mit vollständiger Dokumentation. Folglich müsste es auch im Interesse der Verkäufer liegen, möglichst umfassende Informationen über das Objekt zusammenzutragen und den Kaufinteressenten zur Verfügung zu stellen. Dies zumindest solange, wie der zu erwartende Mehrerlös, die Mehrkosten für die Dokumentation übersteigt. Soweit die Einholung dieser Informationen mit Kosten verbunden ist, liegt es zudem auf der Hand, dass es volkswirtschaftlich sinnvoller ist, wenn diese einmal umfassend vom Verkäufer und nicht viele Male durch verschiedene Interessenten eingeholt werden. Bei allen, ausser beim Glücklichen, der den Zuschlag erhält, fallen nämlich nur Kosten aber kein Nutzen an.

⁷³ vgl. Koller-Tummler 2008, S. 75 f.

5.4 Due Dilligence Prüfung beim Einfamilienhauskauf

Bei grossen Immobilientransaktionen zwischen professionellen Akteuren ist es üblich, dass das Objekt vorgängig sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer umfassend auf Stärken und Schwächen geprüft wird. Dabei werden u.a. baurechtliche und mietrechtliche Fragen von Juristen, Fragen nach dem Bauzustand von Baufachleuten und Steuer- und Finanzierungsfragen von Finanzspezialisten geprüft. Die Prüfung beinhaltet eine Begehung des Objekts, wobei die Angaben aus Plänen und Beschrieben überprüft und gegebenenfalls Proben bei Verdacht auf Bauschadstoffe entnommen werden.

Eine solche Prüfung kann bei einem grossen Objekt leicht einige zehntausend Franken kosten. Sie wird in der Regel auch erst vorgenommen, wenn sich die Parteien über die Grundzüge der Transaktion einig geworden sind. Die Ergebnisse der Prüfung wirken sich dann entweder auf den Angebotspreis oder die vom Verkäufer zu übernehmenden Garantien aus.

Dieses Konzept ist aufgrund des zeitlichen und finanziellen Aufwands für Wohneigentum nicht eins zu eins umsetzbar. Leicht machbar wäre aber eine "due dilligence light" durch neutrale Fachexperten. Offen ist, wie die Neutralität dieser Fachexperten sichergestellt werden müsste und wie ihre Akzeptanz im Markt wäre. Gegebenenfalls könnte diese Lücke vom Hauseigentümerverband geschlossen werden. Wichtig für die Akzeptanz bei den Parteien, wäre die Klärung der Frage, wieweit die Haftung der Experten für die Gutachten geht.

5.5 Verbot des Gewährleistungsausschlusses

Nach heutigem Recht, kann der Verkäufer die Gewährleistung weitgehend ausschliessen. Dieser Gewährleistungsausschluss ist solange unproblematisch, wie der Käufer um die Mängel und die daraus resultierenden Folgen weiss. Dies ist jedoch nicht Voraussetzung für den rechtsgültigen Ausschluss der Gewährleistung. Als Folge davon werden Kaufverträge öfters in Unkenntnis der tatsächlichen Verhältnisse in Bezug auf Mengen und Qualitäten unterschrieben. Sei es weil die Käufer um die Mängel nicht wissen oder einfach blauäugig hoffen, dass sie keine schwerwiegenden Folgen haben werden.

Aufgrund der aktuellen Situation im Markt für Wohnimmobilien sind zusätzliche Garantien vom Verkäufer in der Regel auf dem Verhandlungsweg nicht erhältlich zu machen. Aufgrund der starken Nachfrage können es sich die Verkäufer häufig leisten, Interessenten ohne weiteres abzulehnen, die ihr Angebot an Bedingungen wie zusätzliche Garantien knüpfen.

Ein unter diesen Verhältnissen erwirkter Verzicht auf die Gewährleistung ist jedoch nicht sachgerecht, weil der Verkäufer in der Regel über den Zustand seiner Liegenschaft genauer Bescheid weiss oder auch den Bauzustand für wenige tausend Franken durch einen Dritten umfassend dokumentieren lassen kann.

Für einen nicht fachkundigen Käufer ist nämlich die Einschätzung der Restlebensdauer der verschiedenen Bauteile eines Hauses und die Kosten für den Ersatz dieser Bauteile eine der Hauptschwierigkeiten bei der Abschätzung, ob das Haus seinen Bedürfnissen und seiner finanziellen Leistungsfähigkeit entspricht. Für den Verbraucherschutz wäre viel gewonnen, wenn der pauschale Gewährleistungsausschluss einer kritischen Überprüfung unterzogen würde. Der Verkäufer sollte zumindest für gewisse Grundangaben wie nutzbare Flächen oder Angaben zu Bauschadstoffen zwingend haften müssen.

5.6 Empfehlungen an Verkäufer

Transparenz ist nicht umsonst zu haben. Sie ist mit Mehraufwand und mit Mehrkosten verbunden. Transparenz schafft aber auch Vertrauen. Den Kaufinteressenten ist mit Unterlagen und Fakten zum Objekt mehr gedient als mit blumigen Adjektiven und einer professionell fotografierten und gelayouteten Verkaufsbroschüre. Der Verkäufer kann durch die Bereitstellung von Informationen und Unterlagen das Informationsgefälle zu den Kaufinteressenten abbauen. Die Kaufinteressenten werden so in die Lage versetzt, ihr Angebot in Kenntnis aller relevanten Umstände abgeben zu können.

Der Aufwand für die Erstellung einer umfassenden Verkaufs- und Bauwerksdokumentation, beläuft sich, je nachdem welche Unterlagen schon vorhanden sind, schnell auf einige Tausend Franken. Dieser Aufwand ist jedoch nie vergebens. Einerseits kann der Käufer für zukünftige Umbau- oder Sanierungsvorhaben oder einen Weiterverkauf wieder auf diese Unterlagen zurückgreifen und hat folglich einen direkten Nutzen daraus. Er wird für diesen Mehrwert auch bereit sein, ein höheres Angebot zu machen. Andererseits verringert sich durch die umfassende Dokumentation das Risiko für die Kaufinteressenten, nach dem Kauf kostspielige Überraschungen zu erleben. Auch dafür werden sie bereit sein, einen höheren Preis zu bezahlen.

Folgende Unterlagen/Angaben sollten daher vom Verkäufer zur Verfügung gestellt werden:

- Grundbuchauszug samt Servitutenprotokollen und Dienstbarkeitsverträgen
- Gebäudeversicherungsausweis
- Katasterplan

- Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (Altlasten)
- Untersuchungsbericht zu Bauschadstoffen
- Bauzustandsanalyse nach Bauteilen mit Grobkostenprognose
- Angaben zum Denkmalschutz
- Zonenplan und Angaben über nichtkonsumierte Ausnutzung
- Nicht im Grundbuch erfasste öff-rechtl. Eigentumsbeschränkungen
- Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)
- Baupläne
- Verkehrswertgutachten
- Unterhalts- und Betriebskosten der letzten drei bis fünf Jahre
- Flächen- und Volumenangaben
- Baugeschichte
- (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).

Teilweise haben diese Dokumente vertraulichen Charakter oder Pläne sind nur in Papierform vor Ort einsehbar. Es sollte dem Verkäufer aus diesem Grunde unbenommen bleiben, nur gegenüber Interessenten, die er nach einer Vorselektion als geeignet erachtet, das ganze Dossier zur Einsicht zu öffnen und sich bei einem Inserat beispielsweise auf Homegate auf eine kurze Verkaufsdokumentation zusammen mit einem Grundbuchauszug und dem Gebäudeversicherungsausweis zu beschränken.

Soweit die Unterlagen durch Dritte im Auftrag des Verkäufers erstellt worden sind, kann der Verkäufer allfällige Ansprüche für fehlerhafte Erstellung an den Käufer abtreten. Der Kauf eines Hauses und insbesondere der Kauf eines gebrauchten Wohnhauses ist auch eine Vertrauenssache. Für den Käufer steht bei einem Fehlentscheid viel auf dem Spiel. Aus diesem Grund sollten sich Verkäufer überlegen, über eine sorgfältige Dokumentation hinaus eine Garantie für die wesentlichen Eigenschaften des Objekts abzugeben. Dadurch können sie Vertrauen schaffen, was sich bei den Kaufinteressenten in einer erhöhten Zahlungsbereitschaft niederschlagen dürfte.

5.7 Empfehlungen an Käufer

Für den Kauf von älteren Einfamilienhäusern gilt sinngemäss, was in der Medikamentenwerbung immer wieder gesagt wird: Lesen Sie und fragen Sie. Der Kauf von Wohneigentum ist für die meisten Haushalte die grösste finanzielle Investition im Leben. Wer für den Kauf von Schuhen oder Heimelektronik einen halben Samstagmorgen aufwenden kann, sollte bereit sein, für den Kauf seiner Wohnung entsprechend mehr Zeit auf-

zubringen. Eine gute und ausreichend lange Vorbereitung mit dem Studium von Ratgebern und Broschüren zum Immobilienkauf schafft die Grundlage für die Analyse von Verkaufsunterlagen. Wenn der Verkäufer nicht von sich aus alle oben unter Ziff. 5.6 aufgeführten Unterlagen abgibt, hilft vielleicht eine Anfrage weiter.

Bei Unsicherheiten, die der Verkäufer oder sein Vertreter nicht ausräumt, sollte eine neutrale Fachperson beigezogen werden. Der Aufwand für eine mündliche Beratung, gegebenenfalls verbunden mit einer Besichtigung beläuft sich auf wenige Stunden und verursacht Kosten von ein paar Hundert Franken. Fehlentscheide sind wesentlich teurer. Verkäufer werden aufgrund der heutigen Marktlage nur in Ausnahmefällen bereit sein, Garantien zu übernehmen. Trotzdem lohnt es sich, danach zu fragen.

6 Schlussbetrachtung

6.1 Fazit

Im Rahmen dieser Arbeit wurde der gegenwärtige Stand des Verbraucherschutzes beim Kauf von selbstgenutztes Wohneigentum einer kritischen Prüfung unterzogen. Der Käufer von Wohneigentum ist als Verbraucher durch gesetzliche Vorgaben und wirtschaftliche Rahmenbedingungen weitgehend geschützt. Das Thema Verbraucherschutz beim Immobilienkauf steht deshalb heute nicht zuoberst auf der politischen Agenda. Aufgrund der heutigen Marktsituation befinden sich die Verkäufer jedoch in der stärkeren Verhandlungsposition und können den Käufern die Vertragskonditionen fast beliebig diktieren.

Die Verkaufsunterlagen zu älteren Einfamilienhäusern sind häufig nicht ausreichend, um sich ein umfassendes Bild über Stärken und Schwächen eines Objekts machen zu können. Die Verkäufer verschieben den Aufwand für die Beschaffung der wesentlichen Informationen gerne auf die Kaufinteressenten. Dies ist nicht sachgerecht, weil der Verkäufer näher an den Informationen zum Verkaufsobjekt ist. Volkswirtschaftlich ist es zudem sinnvoll, wenn die wesentlichen Informationen einmalig durch den Verkäufer zusammengestellt werden. Die Informationsbeschaffung durch jeden einzelnen Kaufinteressenten vervielfacht nur den Aufwand, ohne dass daraus ein zusätzlicher Nutzen entsteht. Es stellt sich deshalb die berechtigte Frage, ob der Gesetzgeber hier korrigierend eingreifen und den präventiven Verbraucherschutz ausbauen sollte, oder ob die Akteure am Markt gegebenenfalls selber Mittel und Wege finden, die legitimen Informationsbedürfnisse der Kaufinteressenten besser zu befriedigen.

Der vollständige Ausschluss der Sachmängelhaftung ist ebenfalls fragwürdig und führt zu unbefriedigenden Ergebnissen. Eine gesetzliche Haftung sollte zumindest für die wesentlichsten Angaben zu Hauptnutzflächen, zur Abwesenheit von Mängeln (z.B. Bauschadstoffen) geprüfte werden

Mit einer Verbesserung der Information sowie der Haftung könnte Vertrauen aufgebaut werden und dadurch vielleicht sogar neue Käuferschichten für den Erwerb von Wohneigentum erschlossen werden.

6.2 Diskussion

Die Stichprobe umfasste nur Verkaufsdokumentationen für ältere Einfamilienhäuser. Möglicherweise gibt es bei der Qualität der Verkaufsunterlagen wesentliche Unterschiede bei Neubauten oder Stockwerkeigentum.

Aufgrund der Beschränkung des Untersuchungsbereichs ist offen, welche zusätzlichen Informationen anhand von Besichtigungen und Nachfragen beim Verkäufer erhältlich wären und wieweit das festgestellte Informationsdefizit so geschlossen werden könnte.

Die politische Akzeptanz für den vorgeschlagenen Ausbau des Verbraucherschutzes müsste bei Behörden, Parteien und Interessengruppen noch vertieft abgeklärt werden.

6.3 Ausblick

Ein Verkäufer, der Garantien über die wesentlichen Eigenschaften eines Hauses abgibt, riskiert dafür in die Pflicht genommen zu werden. Angenommen es werden trotz sorgfältigster Abklärungen bei jedem hundertsten Objekt Garantieleistungen fällig, kann diese Aussicht Verkäufer davon abhalten, freiwillig Garantien zu übernehmen. Präzisierend sei hier noch festgehalten, dass es hier nicht um Garantien für Bauteile gehen kann, die ihr wirtschaftliches Lebensalter mehr oder weniger bereits erreicht haben. Es geht hier vielmehr um die Grundlagen des Kaufvertrags, beispielsweise genaue Flächenangaben und wahrheitsgemässe Informationen über Mängel wie Bauschadstoffe. Wer zu grosse Hauptnutzflächen angibt oder fälschlicherweise Asbestfreiheit behauptet, soll für den Schaden haften.

Ausgehend von der Annahme, dass Verkäufer nicht a priori eine Katze im Sack verkaufen, sondern nur ihr Risiko zu begrenzen wollen, lohnt es sich, über eine Versicherungslösung für solche Garantien nachzudenken. Eine solche Versicherung könnte direkt zwischen dem Käufer und der Firma, die das Objekt geprüft hat, oder einer spezialisierten Versicherung abgeschlossen werden. Für innovative Unternehmer könnte sich in diesem Bereich eine Marktlücke öffnen.

Literaturverzeichnis

- Baur M. et. al. (2010) Wohneigentumspolitik in der Schweiz Bericht der Eidgenössischen Steuerverwaltung, des Bundesamtes für Sozialversicherungen und des Bundesamtes für Wohnungswesen, Bern 2010. Online verfügbar unter: http://www.estv.admin.ch/dokumentation/00075/00803/index.html#sprungmarke0_140 [abgerufen am 5.1.2013]
- Docu Media Schweiz AG Hsg. (2013), bauen, modernisieren, einrichten das handbuch des bauherrn 2013, Rüschlikon 2013
- Geltner, D. e. (2007): Commercial Real Estate Analysis and Investments, Second Edition, Mason 2007
- Huser M.T. (2013): Risiken beim Kauf eines bestehenden Hauses, in: NZZdomizil, 18. Januar 2013, S. 1
- Janning F. (2011): Die Spätgeburt eines Politikfeldes Die Institutionalisierung der Verbraucherschutzpolitik in Deutschland und im internationalen Vergleich, Baden-Baden 2011
- Koller-Tummler M. (2008): 1. Teil: Einführung in die Grundlagen des privatrechtlichen Konsumentenschutzes, in: Kramer E.A. (Hrsg.): Konsumentenschutz im Privatrecht, Basel 2008 S. 1 - 108
- Kramer E.A. (2008): Konsumentenschutz im Privatrecht, Basel 2008
- Meins E. et al. (2011): Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien Leitfaden für Deutschland, Österreich und die Schweiz (NUWEL), Zürich 2011. Online verfügbar unter : http://www.zora.uzh.ch/76701/1/NUWEL_def.pdf [abgerufen am 7.4.2013]
- Meller-Hannich C. (2005): Verbraucherschutz im Schuldvertragsrecht Private Freiheit und staatliche Ordnung, Tübingen 2005
- Pichonnaz, P. (2011): in 30 Jahre Verfassungsartikel zum Schutz der Konsumentinnen und Konsumenten, Eidgenössisches Büro für Konsumentenfragen BFK Hsg., Bern 2011, S. 88 - 93. Online verfügbar unter: <http://www.konsum.admin.ch/dokumentation/00134/index.html> [abgerufen am 5.4.2013]
- Preisüberwachung (Hsg.) (2007), Kantonale Notariatstarife, Vergleich der Gebühren für die öffentliche Beurkundung verschiedener Rechtsakte, Bern 2007. Online verfügbar unter: <http://www.preisueberwacher.admin.ch/dokumentation/00073/00074/00076/index.html?lang=de> [abgerufen am 6.4.2013]
- Regierungsrat des Kantons Zürich Hsg. (2012): Geschäftsbericht und Rechnung, Zürich 2011. Online verfügbar unter: http://www.rr.zh.ch/internet/regierungsrat/de/themen/geschaeftsbericht_rechnung/2011.html#a-content [abgerufen am 6.4.2013]
- Rey U. (2012), Immer mehr Altbauten stehen zum Verkauf Verkäufe von Woheigentum: Mengen, Preise und Verdichtungseffekte, statistik.info 2012/2013, Statistisches Amt Kanton Zürich, Zürich 2012. Online verfügbar unter: http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/themen/statistikinfo.html [abgerufen am 6.4.2013]

- SIA Hsg. (2003): SIA Ordnung 102 2003, Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Zürich 2003
- Statistische Amt Kanton Zürich (Hsg.) 2012, Statistisches Jahrbuch Kanton Zürich 2012, Zürich 2012. Online verfügbar unter:
http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/jahrbuch.html#subtitle-content-internet-justiz_inneres-statistik-de-daten-jahrbuch-jcr-content-contentPar-textimage [abgerufen am 6.4.2013]
- Stöckli, H., Siegenthaler T. (2008): Anhang 5 Länderbericht Schweiz in: Pfeiffer, T./Hess, B./Huber, S. Schriftenreihe des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Rechtsvergleichende Untersuchungen zu Kernfragen des Privaten Bauvertragsrechts in Deutschland, England, Frankreich, den Niederlanden und der Schweiz: Kurzfassung der Forschungsergebnisse in allgemeinverständlicher Sprache, Institut für Ausländisches und Internationales Privat- und Wirtschaftsrecht Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg 2008, S. 358 - 394
- Tamm, M. (2011): Verbraucherschutzrecht Europäisierung und Materialisierung des deutschen Zivilrechts und die Herausbildung eines Verbraucherschutzprinzips, Tübingen 2011
- Vogt, S. (2010): Wie viel Information braucht der Durchschnitt? in: Genzow, F. C./Grunewald B./Schulte-Nölke H. (Hrsg): Zwischen Vertragsfreiheit und Verbraucherschutz Festschrift für Friedrich Graf von Westphalen zum 70. Geburtstag, Köln 2010, S. 741 - 754
- Westermann, R., Meyer Ü. (2013): Der Weg zum Eigenheim Finanzierung, Kauf, Bau und Unterhalt, Zürich 2013
- Wettbewerbskommission (Hsg.) (2013): Jahresbericht des Preisüberwachers in: Recht und Politik des Wettbewerbs, Bern 2013. Online verfügbar unter:
<http://www.preisueberwacher.admin.ch/dokumentation/00073/00083/index.html?lang=de> [abgerufen am 6.4.2013]
- Wüest & Partner Hsg. (2011): Immo-Monitoring 2012/1 Herbstausgabe, Wüest und Partner AG, Zürich 2011

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema

"Verbraucherschutz beim Erwerb von Wohneigentum"

selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, 9. April 2013

Gerhard Schmid