

Probleme mit dem Vorvertrag vermeiden

Wenn Sie eine Wohnung ab Plan kaufen, verlangt der Verkäufer in der Regel die Unterzeichnung eines Reservations- oder Vorvertrags, der Sie zu einer Anzahlung verpflichtet. Achten Sie dabei auf folgende Punkte:

- **Vertragsinhalt:** Der Vorvertrag muss alle wesentlichen Vertragsbestandteile des künftigen Kaufvertrags enthalten oder mindestens umschreiben. Dazu gehören vor allem:
 - Bezeichnung der Vertragsparteien
 - Kaufobjekt
 - Kaufpreis
 - Vereinbarung einer Anzahlung, sofern vorgesehen
- **Gültig oder nicht?** Ein Vorvertrag ist rechtlich nur gültig und durchsetzbar, wenn er öffentlich beurkundet wird. Das ist aber aus Zeit- und Kostengründen kaum je der Fall. Die Folge: Sie können jederzeit vom Vertrag zurücktreten und die Anzahlung zurückfordern. Umgekehrt haben Sie keine Gewähr, dass der Kauf der Liegenschaft wirklich zustande kommt.
- **Anzahlung (Reuegeld):** Prüfen Sie, bevor Sie eine Anzahlung leisten, die Zahlungsfähigkeit des Anbieters: Erkundigen Sie sich auf der Gemeinde, bei Architekten im Ort und bei früheren Käufern. Fordern Sie einen Betreibungsregisterauszug an. Vereinbaren Sie wenn immer möglich, dass Sie die Anzahlung auf ein Sperrkonto überweisen, das auf Ihren Namen lautet – und wenn möglich verzinst wird.
- **Schadenersatz?** Wenn Sie von einem beurkundeten Vorvertrag zurücktreten, verfällt je nach vertraglicher Abmachung Ihre Anzahlung zugunsten des Verkäufers. Reicht der Betrag nicht aus, um seine Aufwendungen zu decken, kann er weitere Kosten geltend machen – beispielsweise für die Ausarbeitung des Kaufvertrags oder für Änderungen, die er auf Ihren Wunsch am geplanten Objekt vorgenommen hat.
- **Verjährung:** Die Verjährungsfrist für die Rückforderung der Anzahlung beträgt grundsätzlich ein Jahr seit dem Rücktritt vom Vorvertrag. Haben Sie erst später erfahren, dass Sie ein Recht auf Rückzahlung des Betrags besitzen, beginnt die Frist mit diesem Zeitpunkt zu laufen. Die absolute Verjährungsfrist beträgt zehn Jahre ab Leistung der Zahlung. Achtung: Eine Mahnung unterbricht die Verjährungsfrist nicht. Es braucht eine Betreibung oder die Anrufung des Friedensrichters.

In Zusammenarbeit mit

Beobachter

© Beobachter-Edition, Mai 2019. Dieser Ratgeber-Inhalt wurde zur Onlinepublikation an Clientis lizenziert. Die Unterlagen sind ausschliesslich zum persönlichen Gebrauch durch private Nutzerinnen und Nutzer der Clientis Website bestimmt und dürfen nicht weiterverbreitet werden.