

Risiken beim Immobilienerwerb

Den Vertrag mit dem Generalunternehmer (GU) haben Sie und Ihr Ehepartner als künftige stolze Immobilienbesitzer unterzeichnet. Der Innenausbau, die sanitärischen Installationen sowie die Küchengeräte sind ausgesucht, und – gemäss Vertrag mit dem GU – haben Sie die Anzahlung in der Höhe von 80 Prozent des Gesamtkaufpreises an den GU geleistet. Fast täglich gehen Sie vor oder nach der Arbeit in Vorfreude auf der Baustelle vorbei und sind über den stetigen Baufortschritt entzückt.

Überraschung 1:

Doch plötzlich scheint gar nichts mehr zu gehen; keine Arbeiter auf der Baustelle, Material, Werkzeuge und Maschinen sind nicht mehr in Gebrauch oder gar nicht mehr vor Ort. Auf telefonische Nachfrage im Büro des GU werden Sie über Tage hinweg mit Ausreden, wonach es sich lediglich um Liefer-schwierigkeiten handle, vertröstet. Nach einer Woche erreichen Sie telefonisch gar niemanden mehr und das Büro des GU ist verwaist. Sie erfahren über Umwege, dass über den GU der Konkurs eröffnet wurde und er seine Geschäftstätigkeit per sofort einstellen musste.

Überraschung 2:

Richtig unangenehm wird es für Sie aber erst jetzt. Zahlreiche auf Ihrer Baustelle beschäftigte Unternehmen fordern Sie direkt zur Zahlung offener Rechnungen auf und drohen Ihnen bei Nichtbezahlung mit der Eintragung eines sogenannten Bauhandwerkerpfandrechtes auf Ihrem Grundstück. Obwohl Sie dem GU vertragsgemäss eine bereits erhebliche Summe als Akontozahlung zukommen liessen, sind Sie nun mit der Situation konfrontiert, dass Sie Leistungen bzw. Arbeiten an Ihrer Liegenschaft noch einmal – eben doppelt – zu bezahlen haben. Selbstverständlich haben Sie eine Forderung gegenüber dem konkursiten GU auf Rückerstattung des doppelt bezahlten Akontobetrages. Die Realität

zeigt aber, dass im Falle eines Konkurses die Gläubiger oft leer ausgehen.

Was ist geschehen?

Der GU hat diverse Aufträge an Unterakkordanten vergeben, welche die Arbeiten an Ihrer Liegenschaft ausführten. Gemäss Vertrag mit dem GU sollte er die von Ihnen geleisteten Anzahlungen zur Begleichung eben dieser Unterakkordanten verwenden. Offensichtlich – und das sieht man in der Praxis immer wieder – hat der GU die Unterakkordanten (noch) nicht oder lediglich zu einem Teil bezahlt, bevor über ihn der Konkurs eröffnet wurde. Obwohl Sie als Bauherren keine Verträge mit den Unterakkordanten abgeschlossen haben, steht den durch den GU beauftragten Unterakkordanten ein gesetzliches Pfandrecht an der Liegenschaft gegen Sie als Bauherren zu.

Ist dies einfach so hinzunehmen?

Selbstverständlich nicht! Hierzu müssen jedoch bereits im Rahmen der vertraglichen Ausgestaltung zwischen Ihnen als Bauherren und dem GU die notwendigen vertraglichen Vorkehrungen getroffen werden. In der Praxis gibt es zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. So zum Beispiel die Stellung einer Bankgarantie durch den GU zur Deckung seines Insolvenzrisikos oder über Direktzahlungen von Ihnen als Bauherren an die vom GU beauftragten Unterakkordanten bis hin zur Einrichtung eines Treuhandkontos, über das nur Sie gemeinsam mit dem GU die gemäss Baufortschritt notwendigen Zahlungen auslösen können. Diese vertraglichen Massnahmen dienen einzig dazu, das beschriebene Risiko einer drohenden Doppelzahlung im Falle des Konkurses über den GU zu vermeiden.

Sprechen Sie diese Thematik VOR der Unterschrift unter einen GU-Vertrag an. Die Erfahrung zeigt: Sollte sich der GU gegen solche oder ähnliche Schutzmassnahmen sträuben, ist erhebliche Vorsicht angebracht. Die erwünschte Traumliegenschaft kann ansonsten «über Nacht» zum Albtraum werden. <

« Doppelter Ärger, doppelte Zahlung? Welche Rechte habe ich als Bauherr? »



ROLF SCHULER, LIC, IUR
hat seinen Beratungsschwerpunkt in der Führung von Zivilprozessen, des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts sowie des Wirtschaftsstrafrechts. Er ist Rechtsanwalt/ Partner bei Thouvenin Rechtsanwälte KLG, Zürich, www.thouvenin.com

Haben Sie Wunschthemen, die wir in dieser Rubrik behandeln sollten? Dann senden Sie uns diese an: zurechtgefragt@archithema.ch