

# Neue Hürde auf dem Weg zur Hypothek

Wer Wohneigentum von einem Generalunternehmer ab Plan erwirbt, geht Risiken ein, die sich mit einer GU-Erklärung absichern lassen. Doch viele Banken geben sie nicht mehr heraus. **Von David Strohm**

Gute Lage, gute Sicht, guter Grundriss: Sobald ein Neubauprojekt in den Verkauf gelangt, sind auf der Reservationsliste die schönsten Wohnungen und Eigenheime schon weg. Die Käufer haben bis dahin nicht mehr gesehen als die Pläne, gefällige Visualisierungen und vielleicht noch das Grundstück, auf dem ihr Traum entstehen soll. Der Kauf ab Plan ist bei vielen Bauvorhaben zur Regel geworden.

Als Bauherr, zu dem man mit der Unterzeichnung des Vor- oder Kaufvertrags wird, geht man Risiken ein, in Bezug auf den Preis, die Bauqualität oder den Bezugstermin. Meist wird mit der Unterschrift die erste Anzahlung an den Generalunternehmer (GU) fällig, die bis zu 20% der Kaufsumme betragen kann. Die Erfahrung zeigt, dass dieses Geld mitunter zweckentfremdet wird, etwa, indem es in andere Bauprojekte oder Kassen des GU fliesst.

## Handwerker mit speziellem Recht

Unter Umständen führt das dazu, dass die Arbeiten am betreffenden Neubau eingestellt werden. Wenn dann noch der GU Konkurs anmeldet, was selten, aber doch hin und wieder vorkommt, ist das Geld meist ganz verloren. Doch nicht nur das. Weil sich die vom GU mit einzelnen Arbeiten beauftragten Firmen über das im Grundbuch eingetragene sogenannte Handwerkerpfandrecht absichern können, halten sie sich beim Bauherrn schadlos, also beim Käufer. Dieser muss dann für die Arbeit eventuell doppelt zahlen. Weigert er sich zu zahlen, dürfen die Handwerker verlangen, dass die Liegenschaft versteigert wird.

Doch auch die Käufer sind in der Lage, sich abzusichern. Sie taten dies mit einer «GU-Erklärung», welche die eigene Bank verlangte, um ihrerseits die Hypothek und den korrekten Zahlungsfluss sicherzustellen. Mit dem Papier bestätigte die Bank des GU, dass alle Zahlungen ausschliesslich für das betreffende Bauvorhaben verwendet werden. Das Problem: Diese Erklärung ist kaum noch zu bekommen.

«Viele Institute geben diese Erklärung für den Generalunternehmer nicht mehr ab», sagt Adrian Wenger. Der Finanzierungsspezialist vom Vermögenszentrum in Zürich, zu dem auch ein Team von Bautreuhändlern gehört, vermutet dahinter haftungsrechtliche Gründe. Die seit 2014 geltenden Standesregeln der Banken, die «Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite», zwingen die Banken zur sorgfältigen Prüfung von Bonität und Geld-

flüssen. Doch die Prüfung von Bauvorhaben ist aufwendig und wurde in der Vergangenheit wohl nicht in allen Fällen seriös durchgeführt.

Weil die GU-Erklärung aber als Voraussetzung für die Vergabe einer Hypothek gilt, stehen Hauskäufer plötzlich vor einer unerwarteten Finanzierungshürde. Dem GU, der das Geld aus den Anzahlungen für den Baufortschritt braucht, springen die Kaufinteressenten ab, weil seine eigene Bank nicht mitspielt. «Da dreht man sich im Kreis», sagt Wenger.

Welche Auswirkungen ein GU-Konkurs für Bauherren haben kann, hatte der Fall Arigon gezeigt. Als das Unternehmen aus Zürich im Dezember 2014 Konkurs anmeldete, kamen an mehreren Projekten die Bauarbeiten sofort zum Erliegen. Eine besonders grosse Baustelle hinterliess die Pleite in Pfäffikon (ZH): Am Seequai an bester Lage war eine Grossüberbauung von Swisscanto mit rund 150 Wohnungen im Bau. Die Arbeiten ruhten für Monate, ehe die Bauherrschaft einen neuen GU beauftragen konnte. Inzwischen ist der Komplex fertig und weitgehend vermietet.

Auf dem benachbarten Grundstück hatte Arigon Luxus-Eigentumswohnungen geplant. Diejenigen Käufer, die Anzahlungen geleistet hatten, verloren einen Teil ihrer Vorleistung. Hätten sie die Seriosität des Anbieters genauer geprüft, hätte sich der Schaden vielleicht in Grenzen gehalten (siehe Box oben). Die Parzelle ist vor kurzem verkauft worden.

## Und die vielen Rechnungen?

Wer als Käufer keine GU-Erklärung mehr erhält, kann sich gegenüber Überraschungen aller Art mit einer Kostenkontrolle durch eine unabhängige Fachperson wappnen. «Für ein durchschnittliches Bauvorhaben kommen etwa 300 bis 350 Rechnungen von Handwerkern und Lieferanten zusammen», schätzt Wenger. Er rät, diese Aufgabe einem Bautreuhänder oder Bauherrenvertreter zu übergeben, die vom GU auch Einblick in die Buchhaltung erhalten. Grössere Bauherrschaften machen dies immer so. Die zusätzlichen Kosten, die sich je nach Definition des Auftrags in einer Grössenordnung von 3000 bis 6000 Fr. bewegen, seien gut angelegtes Geld. Zu prüfen sei aber, ob der Experte seinerseits über eine Berater-Haftpflichtversicherung verfüge.

Für private Käufer, die zu Bauherren werden, sind die vertraglichen Details oft kaum zu überblicken. Von Vorteil ist, wenn sich die Beteiligten auf die Normen und Vertragsvorlagen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) abstützen.