

## VORSICHT VOR BAUBETRÜGER

Darum sollten Sie die nachfolgende spezielle Vereinbarung zusammen mit Ihrer Bank ausfertigen. Nur so können Sie sich davor schützen, dass alle Zahlungen an Unternehmer einwandfrei abgerechnet werden und Sie keine Bauhandwerkerpfandrechte auf Ihrem Grundstück erwarten müssen.

Ich wünsche Ihnen eine positive Abwicklung von Ihrem Bauvorhaben. Wenn Sie Fragen haben, ja dann kommen Sie auf mich zu, ich helfe Ihnen.

## MUSTER-VORLAGE:

Die nachfolgenden Seiten 2+3 ausdrucken und unterzeichnen !

## Vereinbarung (Generalunternehmer)

1. Der Generalunternehmer: .....(nachfolgend Generalunternehmer genannt) verpflichtet sich hiermit gegenüber der: ..... als finanzierende Bank und gegenüber dem Bauherrn / Besteller: .....(nachfolgend Bauherr genannt) die vom Bauherrn auf das Konto-Nr. .... des Generalunternehmers überwiesenen Beträge im Sinne der nachstehenden Bestimmungen für das Bauprojekt: ..... Grundbuch: ..... zu verwenden.

2. Für die bestimmungsgemässe Verwendung massgebend sind:

- a) die vorliegende Vereinbarung
- b) der Generalunternehmervertrag nebst Baubeschrieb und Plänen

3. Der Generalunternehmer darf über das in Ziff. 1 genannte Konto nur gemäss den folgenden Bedingungen und Weisungen verfügen.

- a) Das Kontoguthaben ist ausschliesslich zur Bezahlung von wertvermehrenden Bauarbeiten, Werkliegerungen und Honoraren für Architekten zu verwenden, welche für das in Ziff. 1 erwähnte Bauobjekt erbracht worden sind.
- b) Zahlungen dürfen nur nach Massgabe des Fortschreitens des Baues und im Rahmen des Kostenvoranschlages, resp. Werkvertrages des Generalunternehmers geleistet werden. Abschlagszahlungen sollen 90% des Gegenwertes der bereits erbrachten Leistungen nicht überschreiten. Die Zahlungen haben direkt an jene Unternehmer zu erfolgen, welche tatsächlich die Leistungen erbracht haben. Im Übrigen gelten für Abschlags- und Schlusszahlungen die „Allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten“ SIA-Norm 118, Ausgabe 1977/91.

Der Generalunternehmer ist verpflichtet, die Kreditgeberin und den Bauherrn laufend zu orientieren über:

- Dass die Zahlungen ordnungsgemäss erfolgt sind unter Vorlage einer Bestätigung der Unternehmer, dies alle zwei Wochen ab Baubeginn;
- Mehrkosten zufolge Projektänderungen und besondere Ausbauwünsche der Bauherrn;
- Kostenüberschreitungen, die sich abzeichnen oder bereits eingetreten sind.

4. Der Generalunternehmer ist verpflichtet dem Bauherrn und der Bank eine aktuelle Unternehmerliste zu übergeben.

5. Über ein allfälliges Kontoguthaben kann der Generalunternehmer erst verfügen, wenn alle Unternehmer, welche Bauhandwerkerpfandrechtsansprüche geltend machen können, vollumfänglich befriedigt sind oder nachgewiesen werden kann, dass die Frist für die Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten bezüglich allen am Bau beteiligten Unternehmern abgelaufen ist.
6. Der Generalunternehmer trägt dafür Sorge, dass nie ein Subunternehmer veranlasst wird, ein Bauhandwerkerpfandrecht anzumelden.  
Gelangt trotzdem ein Bauhandwerkerpfandrecht aufgrund einer Forderung aus bereits erbrachten Leistungen zur vorläufigen oder definitiven Eintragung im Grundbuch, so ist der Generalunternehmer verpflichtet, innert zehn Tagen ab Mitteilung des Grundbucheintrages hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu leisten, damit das Bauhandwerkerpfandrecht wieder gelöscht werden kann.
7. Der Generalunternehmer ist verpflichtet, der Kreditgeberin jederzeit auf Verlangen über die Verwendung des Kontoguthabens Auskunft zu erteilen.
8. Die Kreditgeberin verpflichtet sich gegenüber dem Bauherrn zur Einhaltung der absoluten Sorgfaltspflicht der Zahlungskontrollen gemäss Ziff. 3 Abs. c. Dazu ist die Kreditgeberin jederzeit berechtigt bei der Bank des Generalunternehmers Informationen über die Zahlungen an die Unternehmer zu verlangen. Die Kreditgeberin ist gemäss Art. 752 - 761 OR in der Mitverantwortlichkeit.

Ort / Datum: .....

Unterschrift der/des Bauherrn: .....

Unterschrift des Generalunternehmers: .....

Unterschrift der Bank: .....

Diese Vorlagen dürfen Sie so verwenden, selber ergänzen und erweitern. Diese kann auch als integrierter Bestandteil zum Werkvertrag verstanden werden.  
In jedem Fall... nehmen Sie auch Ihre eigene Bank in die Verpflichtung der Kontrolle, denn es geht um Ihr Geld...!

Und jetzt, viel Erfolg für Ihr Bauvorhaben...!