

# hausbau von A-Z

Das Schweizer Jahresmagazin rund ums Planen und Bauen

Mit  
Checklisten

## Architektur

*Von der Wohnscheune  
bis zum Containerhaus*

## Innenausbau

*Küche, Bad und Boden*

## Fachwissen

*Gut geplant ist halb gebaut – Ratgeber für  
jede Phase des Hausbaus*

# Wasserdichter Vertrag mit einer Generalunternehmerin

Das Haus mit einer Generalunternehmerin (GU) zu realisieren kann entlastend sein, da statt vieler einzelner Verträge nur ein Vertrag abzuschliessen und abzuwickeln ist. Auf diese Punkte müssen Sie dabei achten.

Text Domino Hofstetter, Stefan Mundhaas



**Domino Hofstetter** – MLaw, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht und Notarin, Partnerin Hofstetter Advokatur & Notariat AG [hofstetteradvokatur.ch](http://hofstetteradvokatur.ch)

**Stefan Mundhaas** – MLaw, Rechtsanwalt, Senior Associate Hofstetter Advokatur & Notariat AG

Bei der Verwirklichung des Traums vom Eigenheim haben Grundeigentümer als Bauherren vorab zu entscheiden, ob sie selbst einzelne Handwerker mit den Bauarbeiten beauftragen oder einzig einen Vertrag mit einer Generalunternehmerin abschliessen möchten. Bei einem solchen GU-Vertrag werden die Bauarbeiten von der Generalunternehmerin selbstständig an jeweilige Subunternehmer vergeben und deren Arbeitsausführung koordiniert. Allfällige Planungs- und Bauleitungsarbeiten werden dabei von einem separat durch die Bauherren zu beauftragenden Architekturbüro ausgeführt; anders beim TU-Vertrag, bei dem auch die Architekturleistungen durch die Totalunternehmerin vergeben werden. Von Vorteil ist bei der GU-/TU-Lösung insbesondere, dass Bauherren nur eine Anlaufstelle haben (z.B. für Mängel) und den geschuldeten Werklohn für die schlüsselfertige Erstellung des Eigenheims nur einer Vertragspartnerin bezahlen müssen. Mangels direktem Vertragsverhältnis können die Bauherren im Gegenzug keinen Einfluss auf die Subunternehmer nehmen. Um diesem Kontrollverlust sowie weiteren Risiken bestmöglich entgegenzuwirken, ist beim Abschluss eines GU-Vertrags folgenden Punkten besondere Aufmerksamkeit zu schenken:

## *SIA-Norm 118 gewährt längere Rügefristen als OR*

Im Rahmen des GU-Vertrages kommen grundsätzlich die allgemeinen werkvertraglichen Gesetzesbestimmungen zur Anwendung (Art. 363 ff. des Obligationenrechts, OR). Es handelt sich dabei grösstenteils um sog. dispositives Recht, von welchem mittels vertraglicher Regelung abgewichen werden kann. Werden standardisierte allgemeine Vertragsbedingungen (AGB) vertraglich für anwendbar erklärt, empfiehlt es sich, die Bestimmungen vorgängig durch einen Bauanwalt überprüfen und nötigenfalls ändern zu lassen. Auch ist eine sog. Widerspruchsregel zu definieren, welche die Rangfolge der anwendbaren Vertragsbestandteile festlegt.

In der Praxis wird die SIA-Norm 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» von den Parteien regelmässig als verbindlicher Vertragsbestandteil definiert. Insbesondere im Bereich der Mängelhaftung enthält diese für die Bauherren vorteilhafte Regelungen. So gilt nach SIA-118 eine zweijährige Mängelrügefrist seit Abnahme des Werks, innert welcher jegliche Mängel gerügt werden können (Art. 172 SIA-Norm 118). Gemäss OR ist das fertiggestellte Werk i.d.R. umgehend, mit hin innert 5–8 Tagen nach Ablieferung, zu prüfen. Im gleichen Zeitraum sind offensichtliche Mängel zu rügen, da ansonsten das Werk mit diesen Mängeln als genehmigt gilt (Art. 367 Abs. 1 und Art. 370 OR, Ausnahme: verdeckte Mängel). Ob Regelungen nach der SIA-Norm 118 für Bauherren vorteilhafter sind, ist aber im Einzelfall zu prüfen.

## *Pauschaler Werklohn verhindert ausufernde Kosten*

Die Erstellung des Bauwerkes kann nach Aufwand (mit vorgängiger Kostenschätzung) oder durch einen Festpreis vergütet werden. Bei den Festpreisen empfiehlt es sich in der Regel, einen Pauschal- (ohne Teuerungsreserve) oder Globalpreis (mit Teuerungsreserve) zu vereinbaren. Es handelt sich dabei um einen verbindlichen Werkpreis, der unabhängig vom tatsächlichen Aufwand der Generalunternehmerin besteht und sich auch bei einem allfälligen Mehr-/Minderaufwand grundsätzlich nicht ändert. Davon ausgenommen sind lediglich ausserordentliche nicht vorhersehbare Umstände sowie allfällige Bestellungenänderungen, welche zu Mehr- oder Minderkosten führen.

## *Baubeschrieb und Terminprogramm sind essenziell*

Da der Leistungsumfang im Rahmen der Verwirklichung von Bauprojekten in der Praxis oft Anlass zu Streitigkeiten zwischen den Parteien gibt, ist es empfehlenswert,

diesen vertraglich so detailliert wie möglich festzulegen. Optimalerweise wird dabei auf ein bestehendes Bauprojekt (inkl. Ausführungspläne und Baubewilligung) sowie einen entsprechenden Baubeschrieb verwiesen, welche als verbindliche Vertragsbestandteile erklärt werden. Probleme ergeben sich auch dann, wenn ein verbindliches Terminprogramm fehlt.

## *Genehmigungsvorbehalt für Bestellungenänderungen schützt nur beschränkt*

In der Praxis mindestens ebenso häufig Anlass zu Streitigkeiten geben Bestellungenänderungen, also die Änderung des Leistungsinhalts des bestehenden Vertrags. Ein einseitiges Bestellungenänderungsrecht durch Bauherren im Bauwesen besteht aber nicht von Gesetzes wegen, sondern muss von den Parteien vereinbart werden, wie bspw. durch die Übernahme der SIA-Norm 118. Diese regelt weiter auch, dass Bauherren die Bauleitung zur Anordnung von Bestellungenänderungen bevollmächtigen.

Mit Bestellungenänderungen einher geht sodann die Frage der Mehr-/Mindervergütung der Generalunternehmerin. Liegt lediglich eine Konkretisierung der geschuldeten Leistung vor, die in der Grundvergütung enthalten ist oder wird die vertraglich geschuldete Leistung in Bezug auf Ausmass, Qualität oder Ausführungsvoraussetzungen verändert, was ggf. einen Mehr-/Mindervergütungsanspruch begründet? Bauherren ist jedenfalls als Absicherung eine vertragliche Regelung zu empfehlen, wonach die Generalunternehmerin mind. anzeigen muss, dass Bestellungenänderungen kostenpflichtig sind, oder wonach solche sogar ausdrücklich vereinbart oder mindestens schriftlich genehmigt werden müssen. Denn weder die SIA-Norm 118 noch das Gesetz enthalten solche Modalitäten. Dennoch ist Vorsicht geboten, da solche Form- und Genehmigungsvorbehalte trotz Vereinbarung nicht uneingeschränkt gelten. Wird

in der Praxis ohne Intervention der Bauherren weitergebaut, obschon deren schriftliche Zustimmung – welche zuvor vertraglich vereinbart wurde – fehlt, kann eine (stillschweigende) Genehmigung und ein Verzicht auf das Formerfordernis (Schriftlichkeit) vorliegen.

## *Bauhandwerkerpfandrechten kann vertraglich vorgebeugt werden*

Für Handwerker und Unternehmer, die auf einem Grundstück Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben, besteht nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB grundsätzlich Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts (sog. Bauhandwerkerpfandrecht) auf dem Grundstück der Bauherren. Dieses Pfandrecht soll den Vergütungsanspruch des Unternehmers sichern. Im Zusammenhang mit einem GU-Vertrag besteht für Bauherren diesbezüglich jedoch ein Doppelzahlungsrisiko: Bezahlen Bauherren zwar die Generalunternehmerin, unterlässt es diese aber, den Subunternehmer zu bezahlen, so kann Letzterer ein Pfandrecht auf dem Grundstück der Bauherren eintragen lassen. Es empfiehlt sich, dieses Risiko mittels entsprechender Vertragsklauseln (Direktzahlungsrecht der Bauherren, Verpflichtung der Generalunternehmerin zur Ablösung oder Leistung einer Sicherheit oder Nachweispflicht der Generalunternehmerin bezüglich Bezahlung der Subunternehmer) zu minimieren.

## *Haftpflichtversicherungsklausel ist empfohlen*

Für eine Generalunternehmerin besteht von Gesetzes wegen keine Pflicht zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung. Deshalb wird empfohlen, in den GU-Vertrag eine Klausel aufzunehmen, in welcher die Generalunternehmerin bestätigt, eine gültige Haftpflichtversicherung abgeschlossen zu haben, und welche sie zugleich verpflichtet, einen entsprechenden Nachweis zu erbringen. <<



## Architektur & Holzbau als Gesamtleistung