

AUFTAG AN TU/GU: NICHT OHNE BAU- HERRENBERATUNG!

Die Beauftragung eines General- oder Totalunternehmers hört sich nach einem Sorglospaket für die Bauherrschaft an. Doch im Detail lauern verschiedene Stolperfallen. Deshalb sollten Beratungsprofis beigezogen werden. **TEXT – TOBIAS ROTERMUND, SVEN SCHATT UND VERONIKA HARDER***



Zu den Stolperfallen gehören etwa Lücken im TU-/GU-Vertrag, die zu kostspieligen Nachträgen führen. Aber auch teure Änderungswünsche seitens der Bauherrschaft oder die Mängelbehebung können problematisch sein.

BILD: ZVG

► PRAKTISCHE LÖSUNG, ABER VORSICHT VOR STOLPERFALLEN

Größere Bauvorhaben, aber auch die umfassende Sanierung einer Liegenschaft, bedeuten für die Bauherrschaft viel Aufwand. So sind etwa bei einer klassischen Umsetzung des Projekts Dutzende Werkverträge mit den Unternehmern durch die Bauherrschaft zu unterzeichnen. Um dies zu umgehen, wird gerne ein General- oder Totalunternehmer (GU/TU) beauftragt. Bei Ersterem schliesst die Bauherrschaft mit allen Planern direkt Planerverträge und mit dem GU einen Werkvertrag für die Ausführung ab. Beim TU hingegen braucht es nur einen einzigen Vertrag, der sowohl die Planerleistungen als auch die bauliche Umsetzung beinhaltet. Die Erfahrung zeigt, dass jedes Realisierungsmodell Vor- und Nachteile hat. Die Wahl des passenden Modells braucht viel Erfahrung, daher lohnt sich der Bezug einer Bauherrenberaterin oder eines -beraters.

Sowohl GU- als auch TU-Modell hören sich in der Praxis nach einer bequemen Lösung für die Bauherrschaft an: Es braucht nur wenige oder gar einen einzigen Vertrag, der Preis kann fix ausgehandelt werden, und man erhält ein schlüsselfertiges Objekt. In der Praxis ist die Sache aber komplizierter, und es gibt Stolperfallen. Dazu zählen etwa Lücken im GU-/TU-Vertrag, die später zu kostspieligen Nachträgen führen können, teure Änderungswünsche der Bauherrschaft oder Probleme bei der Mängelbehebung. Bei letzterem Punkt zumindest haben Bauherrinnen und Bauherren ab 1. Januar 2026 bessere Karten (siehe Box).

Kurzum: Selbst für gut aufgestellte, professionelle Bauherrschaften ist die Zusammenarbeit mit einem GU/TU eine Herausforderung. Bei der Beauftragung sollte daher unbedingt eine Bauherrenberaterin oder ein -berater beigezogen werden. Diese helfen bereits bei der Formulierung

der Projektziele und Anforderungen, prüfen später dann nach dem Vier-Augen-Prinzip als Treuhänderin oder Treuhänder der Bauherrschaft die Auswahl des GU/TU sowie den Vertrag, überwachen die Zahlungen und begleiten die Abnahme sowie die Behebung von Mängeln.

WICHTIGE PUNKTE REGELN

Unabhängig davon, ob eine externe Beratung beigezogen wird, sollten bei der Zusammenarbeit mit einem GU/TU folgende Punkte besonders beachtet werden:

Vertragspartner: Wenn der GU/TU die vereinbarten Leistungen nicht in der gewünschten Qualität erbringen kann oder in finanzielle Schwierigkeiten gerät, hat dies weitreichende Folgen für das Bauvorhaben. Deshalb sollten Vertragspartner vorab genau geprüft werden. Dazu gehören beispielsweise das Einholen und Gegenchecken von Referenzen und die Besichtigung ausgeführter Projekte. Ebenso

kann man die eigene Bank mit Abklärungen zur Bonität des Vertragspartners beauftragen und Sicherheiten verlangen – etwa eine Bank- oder Versicherungsgarantie.

Ausschreibung: Um von den angefragten GU/TU verbindliche Offerten zu erhalten, braucht es eine Ausschreibung, die möglichst wenig Schlupflöcher für Nachträge bietet und Transparenz im gesamten Prozess sicherstellt. Hier kann eine Bauherrenberaterin oder ein -berater wichtige Hilfestellung bieten. Im Vordergrund stehen dabei die präzise Umschreibung des geforderten Werks, die entsprechenden Planbeilagen in der Ausschreibung und die verbindliche Vereinbarung der Qualitäten.

Vertrag: Der Vertrag muss so ausgestaltet sein, dass Nachforderungen mög-

lichst verhindert werden. Zudem sollten klare Regelungen bezüglich Zahlungsplan, Projektänderungen, Aufwandsentschädigung bei Nachträgen sowie für den Rückbehalt im Rahmen der Mängelbehebung vereinbart werden.

Kontrolle: Die vertraglich fixierten Leistungen und Qualitäten müssen laufend geprüft werden. Auch hier ist es sinnvoll, eine Bauherrenberaterin oder einen -berater beizuziehen.

Disziplin: Alles, was nach Vertragsabschluss mit dem TU am Projekt geändert wird, zieht zusätzliche Kosten nach sich. Daher sollte frühzeitig festgelegt werden, was die Bauherrschaft will, und es sollte möglichst auf Änderungen verzichtet werden. Auch hierbei sind Bauherrenberaterinnen oder -berater gute Sparringpartner.

Zahlungsplan: Für die Bezahlung des TU ist im Vertrag ein Zahlungsplan in Abhängigkeit vom Baufortschritt festzuhalten. Zudem muss vor dem Auslösen der Zahlungen geprüft werden, ob die Leistungen erbracht wurden.

Mängelbehebung: Jedes Bauwerk hat Mängel, die durch den Ersteller behoben werden müssen. Erfahrungsgemäß ist dies nicht die Lieblingsaufgabe eines TU. Deshalb ist es einerseits wichtig, das Bauwerk professionell abzunehmen sowie ein detailliertes Mängelprotokoll aufzustellen, andererseits sollte genügend Druck aufgebaut werden, damit die Mängel auch innerhalb nützlicher Frist behoben werden. Dabei hilft sowohl der Bezug einer Bauherrenberaterin oder eines -beraters als auch der Rückbehalt von 10% des Werkpreises gemäß SIA. ■

REVIDIERTES WERKVERTRAGSRECHT

Am 1. Januar 2026 treten im Obligationenrecht (OR) Änderungen bezüglich Mängelrügefrist, Nachbesserungsrecht und Verjährung bei Werkverträgen in Kraft. Neu gilt für offene und verdeckte Mängel an unbeweglichen Teilen eines Werks eine Rügefrist von 60 Tagen, die nicht verkürzt werden kann. Künftig darf der Besteller zudem eine angemessene Frist zur Nachbesserung von Mängeln setzen mit der Möglichkeit, bei Unterlassung einen Dritten auf Kosten des Unternehmers zu beauftragen. Umgekehrt hat dieser ein ausdrückliches Nachbesserungsrecht. Neu ist zudem, dass die Verjährungsfrist von fünf Jahren nicht mehr zuungunsten des Bestellers verkürzt werden kann.

Weitere Informationen dazu: www.kub.ch/blog



*ÜBER DIE AUTOREN

Tobias Rotermund ist Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB, Sven Schatt ist Vizepräsident der Kammer und Veronika Harder Vorstandsmitglied. Alle drei sind in der Bauherrenberatung tätig.

ANZEIGE

Zukunftsfähige Baukultur braucht starke Partner

Holen Sie uns
an Ihre Seite!

Ihre Vision ist unser Ziel – Immobilien mit nachhaltigem Mehrwert. Dafür übernehmen wir als Gesamtdienstleister Verantwortung in allen Projektphasen und garantieren einzigartige Kosten- und Termsicherheit bei hoher Qualität.

RENGGLI
HOLZBAU WEISE

www.renggli.swiss