

# Von echten und so genannten GU

Autor(en): **Gebhardt, Otto**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **77 (2002)**

Heft 4

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107060>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Wer mit einer Generalunternehmung bauen will,  
sollte die Leistungen genau prüfen

# Von echten und von so genannten GU

Nur professionelle Bauträger sind in der Lage, das im Entstehen begriffene Bauwerk ständig zu begleiten und einzugreifen, wenn etwas schief läuft. Viele entscheiden sich deshalb für die Zusammenarbeit mit einem General- oder Totalunternehmer (siehe Kasten). Weil es aber «Generalunternehmer» gibt, die eigentlich gar keine sind, ist der künftige Baupartner sorgfältig auszuwählen.

**VON OTTO GEBHARDT** ■ Grundsätzlich unterscheidet sich die Abwicklung eines Bauprojekts mit einer Generalunternehmung (GU) nicht wesentlich von jener im traditionellen Architektenverfahren: Die Planung erfolgt in beiden Fällen durch unabhängige Architekten. Wer im traditionellen Verfahren baut, kann die Werkverträge mit den Unternehmern selber aushandeln. Das sind schnell einmal einige dutzend Firmen. Neben Erfahrung ist dafür ein erheblicher Zeitaufwand erforderlich. Und deshalb überlassen das die meisten Bauherrschaften dem Architekten. Der allerdings ist für Fehlleistungen der beigezogenen Firmen nicht haftbar.

Bei der Bauausführung durch einen Generalunternehmer übernimmt dieser die volle Verantwortung für die fachgerechte Ausführung des Bauwerks. Er wählt die Subunternehmer aus und garantiert für Preis, Termin und Qualität. Es ist aber nicht so, dass die Bauherr-

schaft bei GU-Werkverträgen nicht mitreden darf. Besteht sie auf einer bestimmten Firma, muss sie jedoch bereit sein, allfällige Mehrkosten zu übernehmen.

**WORAUF IST ZU ACHTEN?** Eine Garantie ist nur so viel wert wie der Garant. Es kostet wenig, zusammen mit einer Fachperson verschiedene Referenzobjekte zu besichtigen und den Benützern bzw. den Bauherrschaften einige Fragen über ihre Erfahrungen zu stellen, bevor man einen GU-Vertrag abschliesst. (Der Verband Schweizerischer Generalunternehmer VSGU verfügt über einen Mustervertrag, siehe Kasten.) Nur die verbindliche Verpflichtung des Generalunternehmers, den Bau zum vereinbarten Werkpreis fertigzustellen, schützt vor Überraschungen. Eine Kostenzusammenstellung (das so genannte Devis) ist kein Werkpreis. Ruedi Schellenberg vom Zürcher Architekturbüro Schellenberg & Schnoz,

ein ausgewiesener Experte in Sachen Bauen mit Generalunternehmern, weist u.a. auf folgende Punkte hin, die bei einem GU-Vertrag sorgfältig zu prüfen sind:

- Schliesst der Werkpreis alles ein, was bestellt wurde?
- Sind Leistungen wie Bauzinsen, Gebühren, Honorare, Anschlusskosten usw. inbegriffen?
- Entspricht der Zahlungsplan den tatsächlichen Leistungen oder sind wesentliche Vorschüsse zu leisten?
- Welche Garantien bietet der GU, dass das bezahlte Geld wirklich für den eigenen Bau Verwendung findet?
- Sind Architekten- und Ingenieurhonorare im Werkpreis inbegriffen?
- Ist ein eindeutiger Fertigstellungstermin vereinbart und leistet der GU Schadensersatz, falls er diesen Termin nicht einhält?

## Fragen rund um das Bauen mit Generalunternehmern

### Vereinigung Ganzheitliches Bauen VGB

In der VGB sind rund 70 Baufirmen zusammengeschlossen. Sie bieten, ebenso wie die Generalunternehmer, branchenübergreifende Lösungen an. Die VGB-Mitglieder befassen sich auch mit kleineren und mittleren Bauprojekten, Umbauten und Sanierungen. Dort können sie als erfahrene und gut geschulte Fachleute ihr ganzes Baumeister-Know-how einbringen. Der Vorteil liegt vor allem darin, dass die Bauherrschaft ein weitgehendes Mitspracherecht bei der Auswahl der Handwerker hat.

Adresse: Sekretariat VGB  
c/o Schweiz. Baumeisterverband  
Weinbergstrasse 49, 8035 Zürich  
[www.ganzheitlichesbauen.ch](http://www.ganzheitlichesbauen.ch)

### Verband Schweizerischer Generalunternehmer VSGU

Dem VSGU sind über 20 Firmen angeschlossen. Im Jahr 2000 haben sie für ca. 4,6 Milliarden Franken werkvertragliche Bauleistungen erbracht. Das sind ungefähr 10 Prozent des schweizerischen Hochbauvolumens. Wer mit einem GU zusammenarbeiten will, sollte unbedingt einen VSGU-Mustervertrag konsultieren. Er kann via Internet [www.vsgu.ch](http://www.vsgu.ch) bestellt werden zu CHF 25.-. Adresse: VSGU, Schweizergasse 14, 8021 Zürich.

- Hat der Bauträger jederzeit Zutritt zur Baustelle?
- Kümmert sich der GU um alle nötigen Versicherungen?
- Sorgt er für die Behebung von Mängeln, wenn ein Subunternehmer im Zeitpunkt der Garantiarbeiten nicht mehr leistungsfähig oder erreichbar ist?
- Behebt er Mängel, deren Urheber nicht bekannt sind?
- Garantiert er, dass nach Bauende Revisionspläne, Installationsschemata, Bedienungsanleitungen, Betriebsvorschriften, das Unternehmerverzeichnis, behördliche Akten und Bewilligungen sowie ein detailliertes Übergabeprotokoll ausgehändigt werden?

**PAUSCHAL IST NICHT GLOBAL.** Beim pauschalen Werkpreis ist die Teuerung eingerechnet. Beim globalen Werkpreis wird sie separat abgerechnet. Das kann ganz schön ins Geld gehen. Normalerweise wird der Endpreis nicht um die volle Teuerung erhöht. Entweder werden die einzelnen Abschlagszahlungen an den Baukosten-Index angepasst, oder die Schlussrechnung wird nur teilweise an die Teuerung angepasst.


**GU ODER NICHT GU – DAS IST HIER DIE FRAGE.** Die Eigenleistungen des Generalunternehmers (das Baumanagement) müssen im Werkpreis inbegriffen sein. Verlangt er ein separates Honorar, wirds kritisch: In einem solchen Fall ist genau zu prüfen, ob es sich

wirklich um einen GU-Vertrag (mit garantierbarem Werkpreis) handelt oder nur um einen Geschäftsführungsauftrag ohne jede Garantieverpflichtung.

Ein echter GU schliesst die Verträge mit Subunternehmern und Lieferanten in seinem eigenen Namen ab. Tritt die Bauherrschaft als Vertragspartner der Subunternehmer auf, handelt es sich um keinen echten GU-Vertrag. Sie ist in diesem Fall selbst dann für die Bezahlung der Rechnungen verantwortlich, wenn sie den vereinbarten Werkpreis übersteigen. Wenn der GU die Rechnungen nur kontrolliert und sie an den Bauherrn zur Bezahlung weiterleitet, liegt ebenfalls kein echter GU-Vertrag vor.

Ein GU darf Änderungen nur mit der ausdrücklichen Ermächtigung der Bauherrschaft ausführen. Grundsätzlich ist von nachträglichen Projektänderungen abzuraten. Sie verteuern den Bau, verzögern den Termin und sind der Qualität in den meisten Fällen abträglich.

#### **VORSICHT: BAUHANDWERKERPFANDRECHT.**

Lang ist die Reihe der Bauherrschaften, die wegen ihres Vertrauens in ihren GU Forderungen von Handwerkern zweimal bezahlen mussten. Denn ein Subunternehmer kann selbst dann ein Pfandrecht eintragen lassen, wenn der Bauherr den GU vollumfänglich bezahlt hat, dieser jedoch seinen Verpflichtungen gegenüber dem Subunternehmer nicht nachkommt. Gewieft Baujuristen empfehlen, mit einer Bank oder einer Versicherung eine Garantie, d.h. eine Solidarbürgschaft, für die Ablösung von Bauhandwerkerpfandrechten auszuhandeln. 

Wer baut, muss mit einer ganzen Reihe von Handwerksbetrieben Verträge abschliessen. Viele entscheiden sich deshalb für einen Generalunternehmer. Aber Vorsicht: Auch der GU-Vertrag hat einige Fallstricke.

#### **TU oder GU?**

- Mit einem Generalunternehmer-Vertrag überträgt der Bauherr dem GU die vollständige Ausführung eines bereits projektierten Bauvorhabens oder Bauwerkteils.
- Im Unterschied zum GU-Vertrag umfasst der Totalunternehmer-Vertrag neben der Ausführung auch die Projektierung.
- Beim TU- und beim GU-Vertrag handelt es sich um Werkverträge gemäss OR Art. 363. General- und Totalunternehmer können einzelne oder alle Arbeiten durch Dritte ausführen lassen. Sie haften dem Bauherrn im Rahmen des Vertrages nicht nur für ihre eigene Arbeit, sondern auch für die Arbeiten der beigezogenen Dritten.