

Generalunternehmervertrag – In einem einzigen Vertrag werden sämtliche Leistungen für ein schlüsselfertiges Bauwerk beschrieben und festgehalten. Ein präziser Vertrag, in welchem die Risiken für den Bauherrn minimiert werden, bildet die Basis für ein erfolgreiches Bauvorhaben. Ein Bauherren-Berater erklärt, worauf Sie achten müssen.

Darum prüfe, wer sich ewig bindet

Der Generalunternehmer übernimmt üblicherweise sämtliche Arbeiten. Er ist Ansprechpartner für den Bauherrn

OTHMAR HELBLING

Bauherrenberater und Geschäftsführer der hbq bauberatung, Rapperswil-Jona

und garantiert die Einhaltung von Kosten, Terminen und der Bauqualität. Vor oder spätestens während der Vertragsverhandlung mit einem Generalunternehmer muss dessen Bonität geprüft werden. Das Einholen von persönlichen Referenzen über den Generalunternehmer gibt einen Eindruck über die Bauqualität und die Kundenbetreuung nach den Verkaufsgesprächen.

Verträge genau prüfen

Um das Konfliktpotenzial bezüglich Kosten, Terminen und der Bauqualität so gering als möglich zu halten, müssen die Verträge vor deren Abschluss auf Risiken und Schwachstellen geprüft werden. Ein ausgewiesener Baufachmann oder Bauherrenberater kann den Vertrag ergänzen sowie optimieren und Ihnen die Restrisiken aufzeigen.

Vertragsformen nicht festgelegt

Die Vertragsformen sind nicht einheitlich festgelegt. In der Baupraxis trifft man somit die unterschiedlichsten Vertragswerke, welche sich teilweise bei genauerem Hinsehen als «Mogelpackungen» herausstellen. Da werden Leistungen nur vage beschrieben, Vorauszahlungen der Bauherren nicht sichergestellt, Mängelrechte abgetreten oder wegbedungen. Die Vertragsvorlage sowie die dazugehörigen allgemeinen Bedingungen des VSGU bilden sicherlich für jeden Bauherrn einen Ratgeber und grobe Leitplanken dafür,

was in einem Vertrag alles geregelt sein muss.

Detaillierter Leistungsbeschreibung

Die Leistungen des Generalunternehmers sollen in einem Baubeschrieb und Projektplänen genau quantifiziert werden. Formulierungen wie: «Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl» geben keine Auskunft über die genaue Ausführung der Elektroinstallation. Ärgerlich, wenn während der Bauphase Kosten auftauchen, die nicht Bestandteil des Generalunternehmervertrags sind, wie die präzise Ausführung der Umgebungsarbeiten oder der allgemeinen Räume und Zugänge zum Gebäude.

Mängelrechte werden abgetreten

In der Praxis werden in den Verträgen von den Generalunternehmern die Mängelrechte abgetreten. Der Bauherr muss sich somit direkt mit den Unternehmern um eine Behebung der Mängel bemühen, mit Unternehmern, mit denen er kein direktes Vertragsverhältnis und auch keine Kenntnisse über den Vertragsinhalt hat. Unabdingbar daher die vertragliche Vereinbarung der Garantieansprüche der SIA Norm 118 mit dem Generalunternehmer. Deren Sicherstellung mittels eines Garantiescheines für die ersten zwei oder die gesamten fünf Jahre muss in einem Generalunternehmervertrag speziell vereinbart werden.

Vorauszahlungen absichern

Vorauszahlungen sollen abgesichert werden, damit die Verwendung für das vereinbarte Bauvorhaben sichergestellt ist. Eine Einzahlung auf ein Sperrkonto oder eine Erfüllungsgarantie des Generalun-



Ein präziser Generalunternehmervertrag ist beim Bauen genau so wichtig, wie gutes Material.

BILD KAMMERHUBER

ternehmers gewährleistet dies. Die Schlusszahlung erfolgt üblicherweise bei der Eigentumsübertragung. Was, wenn dann nicht alle Arbeiten fertiggestellt sind, da der Vertrag kleinere Fertigstellungsarbeiten sowie witterungsbedingte Verzögerungen für die Fassade und die Umgebung zulässt? Vereinbaren Sie, dass für solche nicht ausgeführte Arbeiten ein Rückbehalt vorgenommen werden kann, der erst nach vollständiger Fertigstellung sämtlicher Arbeiten fällig wird. Die Be-

zahlung der am Bau beteiligten Unternehmer erfolgt direkt durch den Generalunternehmer. Das ist ein Prozess auf welchen Sie keinen Einfluss nehmen können. Werden Zahlungen vom Generalunternehmer nicht ausgeführt, hat jeder Unternehmer das Recht, seine offenen Forderungen im Grundbuch mit einem Bauhandwerkerpfandrecht vorzumerken. Im äussersten Fall wird die Liegenschaft versteigert und der Unternehmer schadlos gehalten. Solche Pfandrechte können

bis drei Monate nach Fertigstellung der Arbeiten eingetragen werden. Vereinbaren Sie im Vertrag, dass die Schlusszahlung von ca. 20 Prozent auf ein Sperrkonto erfolgt, welches nach Vorliegen eines Grundbuchauszuges ohne Pfandrechte 3 Monate nach Handänderung ausgelöst werden muss.

Weitere Informationen rund Generalunternehmerverträge und ums Bauen finden Sie auf der Homepage www.hbq.ch.