

Am Gängelband des Generalunternehmers

Die Beziehung zwischen dem Bauherrn/Investor, General- oder Totalunternehmer und dem ausführenden Unternehmer ist zunehmend belastet. Letzterer muss, um den Auftrag nicht zu gefährden, häufig Vertragsklauseln akzeptieren, die weit von einem fairen Geschäft entfernt sind. Welch verheerende Konsequenzen vermeintlich harmlose Paragraphen im Werkvertrag mit sich bringen können, verdeutlicht vorliegender Fall.*

von Marcel Baud

Zu Beginn vergleicht unser Gesprächspartner, er ist Spartenleiter eines grossen suissetec Mitgliedsbetriebs, das Verhältnis zu Generalbeziehungsweise Totalunternehmern (GU/TU) mit einem Orientierungslauf: Der OL-Läufer (Unternehmer) erhält die Karte mit den anzulaufernden Posten und muss vorab eine Schätzung abgeben, wie lange er bis ins Ziel benötigt. Mit den Karteninformationen budgetiert er seine Zeit auf 45 Minuten. Der Coach (GU) verspricht: «Falls du es in 40 Minuten schaffst, kommst du ins Nationalkader.»

Der Läufer stimmt zu, obwohl er weiss, dass er damit weit über seine Grenzen gehen muss. Was er nicht weiss: Spontan wurden Posten auf der Strecke umpositioniert und sogar zusätzliche hinzugefügt. Zudem ist das Terrain auf dem Kartenmaterial falsch gekennzeichnet. Statt auf freie Wiese trifft der Läufer auf Sumpfgelände, und ein Waldstück muss aufwendig umlaufen werden, weil dort gerade Bäume gefällt werden. Schliesslich erreicht der Läufer völlig erschöpft das Ziel. In 50 statt 40 Minuten. Man mag meinen, die Frage, wer am «Scheitern» des OL-Läufers schuld sei, erübrige sich. Überträgt man diesen Vergleich aber auf gängige, werkvertraglich realisierte Bauvorhaben, ist die Antwort auf die Frage, wer versagt hat, schwer nachvollziehbar: Denn egal, welche unvorhersehbaren Hürden der ausführenden Firma im Bauprozess in den Weg gelegt werden; Werkverträge sind heutzutage oft so formuliert, dass die Risiken vollständig beim Installateur liegen.

Schuldlos zum Zahlen genötigt

Im nachfolgenden Fall wurde dem Gebäude-techniker folgender Satz im Werkvertrags-

vorspann zum Verhängnis: Die Installation ist durch das ausführende Unternehmen bis zur Bauabnahme zu schützen. Eigentlich keine unübliche Formel, kennt doch jeder Sanitärinstallateur diese Klausel und schützt seine Keramikinstallationen vor Arbeiten nachfolgender Gewerke.

Jedenfalls installierten die Mitarbeitenden unseres Gesprächspartners in einem grösseren, neuen Dienstleistungsgebäude termingerecht Kühldeckenelemente, die zwecks anderer Arbeiten vorübergehend wieder demontiert werden mussten. Bereits der Demontageaufwand war im Auftrag nicht vorgesehen, wurde aber kulanterweise ohne Kostenfolge vom Unternehmer übernommen und die Materialien in einem abschliessbaren, vom GU zugewiesenen Raum zwischengelagert.

Als die Installateure für die Remontage wieder aufs Objekt gerufen wurden, trafen sie auf ein Debakel: Die zwischengelagerten Bauteile wurden durch Vertreter dritter Gewerke unsachgemäss versetzt und dabei teilweise irreparabel beschädigt. Trotz offensichtlichem Unverschulden des ausführenden Betriebs verlangte der GU mit Verweis auf den genannten Werkvertragspassus erstinstanzlich, dass die Installationen instand gestellt würden und einzelne Komponenten komplett zu ersetzen seien – und zwar zulasten des Unternehmers. Nach intensiven Verhandlungen einigte man sich schliesslich auf eine häftige Teilung der Mehrkosten. Der GU stellte in Aussicht, die Bauwesenversicherung anzurufen, räumte aber gleichzeitig ein, dass eine allfällige Schadenübernahme primär dem GU gutgeschrieben würde. Eine Erstattung an den Unternehmer erfolgte bis heute nicht.



Kein Einzelfall

Dieses Beispiel sei exemplarisch dafür, wie Unternehmer immer stärker durch GU ans Gängelband gelegt würden, so unser Gesprächspartner. Dabei seien die Ausführenden ab einer gewissen Betriebsgrösse auf GU-geführte Grossprojekte schlicht angewiesen, obwohl sie diese infolge des heute üblichen desaströs tiefen Preisniveaus kaum mehr rentabel umsetzen könnten. Die pure Angst, als Firma gemieden zu werden, halte den Unternehmer davon ab, einzelne Passagen in Werkverträgen auch nur schon in Frage zu stellen. So würden Dokumente unterzeichnet, die einzig die Interessen des GUs abdeckten und bei denen die Risiken nahezu vollumfänglich beim Unternehmer lägen. Bei Konflikten würde vom GU unter Androhung von juristischen Konsequenzen gar der direkte Kontakt zum Investor untersagt. ◀

* Der Inhalt des Artikels wurde aus Gründen des Quellenschutzes anonymisiert.



INFO

Auch betroffen?

Wurden Sie schon Opfer von Kleingedrucktem in Werkverträgen? Kontaktieren Sie uns! Selbstverständlich wahren wir vollständige Diskretion: michael.birkner@suissetec.ch, +41 43 244 73 20

Bauherr – GU – ausführender Unternehmer: ein Bermudadreieck?

Es gibt unzählige Bestimmungen im Werkvertrag und seinen Beilagen. Die Bedingungen in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind auch nicht wenige.

von Michael Birkner, Leiter Recht

Der Orientierungslauf im Artikel «Am Gängelband des Generalunternehmers» zeigt die alltäglichen Orientierungsschwierigkeiten wunderschön auf. Droht den ausführenden Unternehmen quasi ein Bermudadreieck, welchem sie hilflos ausgeliefert sind, wenn sie einen Werkvertrag mit einem GU unterzeichnen? Es geht hier nicht um Anprangerung, sondern um Transparenz, Aufklärung und Fairness. Wir beantworten die gestellte Frage anhand der im Artikel aufgeworfenen Themen:

Die Installation ist durch das ausführende Unternehmen bis zur Bauabnahme zu schützen.

«Diese Klausel weist die Verantwortung klar zu. Es lässt aber Spielraum offen, wie denn ein genügender Schutz auszusehen hat. Hier wäre womöglich ein Protokoll nützlich gewesen, in dem der GU unterschriftlich bestätigt, dass die Demontage und Zwischenlagerung auf seinen Wunsch geschah und die Lagerung der Schutzverpflichtung gemäss Werkvertrag (Angabe der Ziffer) genügt. Eine Zwischen- oder Teilabnahme des Werks könnte ebenfalls Abhilfe schaffen. Liegt zwischen Fertigstellung des Werks beziehungsweise Werkteils und der Bauabnahme ein zeitlicher Zwischenraum, muss darauf geachtet werden, dass die Möglichkeit zur Vornahme des Schutzes des Werks auch eingeräumt wird.»

Bauwesenversicherung.

«Verlangen Sie die Police! Oft ist unklar, was genau versichert ist.»

Verbot der Kontaktnahme zum Bauherrn/Investor.

«Das ist ohne Absicherung durch eine Konventionalstrafe oder dergleichen eher als Säbelrasseln, denn als wirklich durchsetzbares Verbot anzuschauen. Selbst mit Konventionalstrafe erscheint die juristische Durchsetzbarkeit fraglich.»

Angst vor der Hinterfragung von Bestimmungen im Werkvertrag beziehungsweise in den AGB.

«Man darf nicht vergessen, dass die GU ihrerseits seitens Bauherrschaft durchaus auch starken Zeit- und Preisdruck spüren. Ohne ausführende Unternehmen geht es aber nicht. Dann auf die Schnelle ein anderes zu finden, ist durchaus auch nicht immer einfach. Es gibt zig Beispiele, bei denen ausführende Unternehmen Streichungen oder Anpassungen vorgenommen haben, welche die GU akzeptiert haben. Anstelle von Streichungen gibt es auch die Möglichkeit von Ergänzungen. Beim obigen Beispiel betreffend Schutzpflicht könnte man zusätzlich die Teilabnahme nach der Installation hineinschreiben.»

Geradezu ein Bermudadreieck ist nicht auszumachen, aber durchaus ein Minenfeld, das von den ausführenden Unternehmern viel Weitblick, Verhandlungsgeschick und auch Mut abverlangt. Die Erstellung eines guten Werks zu einem angemessenen Preis ist im Sinne aller Beteiligten. Würden Bauherren öfter nachkalkulieren, käme wohl heraus, dass es günstiger gekommen wäre, hätte man von Anfang an den höheren Preis für das qualitativ bessere Werk berappt.