

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 102 (2015)
Heft: 9: Umbauen = Transformation = Conversion

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 06.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Herausforderung TU

Im Spannungsfeld zwischen Bauherrschaft und Totalunternehmer

Der Bezug eines Totalunternehmers für die Realisierung eines Bauvorhabens birgt für die Planer viele Fallstricke. Auf die Nachteile und den Loyalitätskonflikt der Planer, die zunächst der Bauherrschaft verpflichtet waren und nach dem Wechsel den Interessen des Totalunternehmers dienen, wurde bereits in der Ausgabe *wbw 11 – 2009* hingewiesen. Im vorliegenden Artikel wird aufgezeigt, was bei der Vertragsgestaltung beachtet werden sollte, damit die rechtliche Situation der Planer im TU-Modell verbessert werden kann.

Übernahme der Planerverträge

Eine Bauherrschaft wünscht sich in der Regel, dass ihr Projekt von denselben Planern durch die Realisierungsphase begleitet wird, die mit der Entwicklung des Projekts betraut waren. Aus diesem Grund wird sie dem Totalunternehmer im Rahmen der TU-Submission vorschreiben, mit welchen Planern er zusammenarbeiten muss. Damit sichergestellt ist, dass die Planer ihre Vertragsbedingungen und insbesondere ihre Honorarvorstellungen auch gegenüber dem Totalunternehmer durchsetzen können – aber auch damit der Totalunternehmer selbst die Gelegenheit erhält, die Planerhonorare frühzeitig zur Kenntnis zu nehmen und in seine Offerte einzurechnen –, empfiehlt es sich, die Planerverträge für die vom Totalunternehmer bearbeiteten Phasen bereits mit dem Bauherrn fertig auszuhandeln.

Zusätzlich sollte dafür gesorgt werden, dass sie der TU-Submission beigelegt werden und der Totalunternehmer vertraglich verpflichtet wird, die Verträge zu den ausgehandelten Konditionen vorbehaltlos zu übernehmen.

Verrechnungsausschluss

In den letzten Jahren sehen sich die Planer vermehrt damit konfrontiert, dass Totalunternehmer bei Mängeln am Bauwerk nicht nur die beteiligten ausführenden Unternehmer in die Pflicht nehmen, sondern vorsorglich, für den Fall allfälliger Planungsmängel, zugleich auch die Planer. Parallel dazu werden Planerhonorare bis zur Klärung der Angelegenheit zurückbehalten. Da die Aufarbeitung der Ursachen von Mängeln an einem Bauwerk mitunter eine aufwendige und langwierige Angelegenheit ist, führt diese Praxis bisweilen zu existenzbedrohenden Liquiditätsengpässen auf Seiten der Planer. In der Regel völlig zu Unrecht, weil meist nicht Planungsfehler, sondern Ausführungsmängel vorliegen. Nötig ist ein Rückbehalt zur Absicherung des Totalunternehmers auch nicht; Planungsfehler sind in der Regel ausreichend versichert und ein Ausfall wegen Zahlungsunfähigkeit der Planer deshalb meist ausgeschlossen. Es lohnt sich deshalb, im Vertrag für Planerleistungen einen Verrechnungsausschluss vorzusehen, eine Klausel also, die dem Totalunternehmer untersagt, das Planerhonorar mit Schadenersatzforderungen zu verrechnen oder dieses etwa wegen behaupteter Planungsmängel zurückzubehalten. Die Bauherrschaft wird mit der Aufnahme einer solchen Bestimmung in den meisten Fällen einverstanden sein, da es nicht in ihrem Interesse ist, wenn die Planer ihr Honorar nicht ausbezahlt erhalten und daraus Komplikationen oder Verzögerungen beim Bauablauf entstehen können.

Haftung für Planunterlagen

Um von Ausführungsfehlern der eigenen Unternehmer abzulenken, schieben Totalunternehmer mitunter Fehler in den (Plan-)Unterlagen der Submission als Ursache für auftretende Mängel vor. Dies, obwohl nicht die Submissionsunterlagen, sondern die Ausführungspläne Grundlage für die Ausführung sind. Es ist deshalb ratsam, diesen Sachverhalt und insbesondere die Verant-

wortung für die (Plan-)Unterlagen der TU-Submission unmissverständlich zu regeln. An klaren (Haftungs-)Verhältnissen wird auch die Bauherrschaft ein Interesse haben. Entsprechende Klauseln sollten einerseits im TU-Vertrag zwischen Totalunternehmer und Bauherr, andererseits im Planervertrag zwischen Planer und Totalunternehmer aufgenommen werden.

Honorarzahlungen durch die Bauherrschaft

Und schliesslich hat es sich bewährt, die Bauherrschaft zu überzeugen, sich im Totalunternehmervertrag das Recht vorzubehalten, das Honorar der Planer direkt begleichen und diesen Betrag vom Totalunternehmerhonorar abziehen zu können, wenn der Totalunternehmer mit seinen Zahlungen in Verzug ist und/oder Differenzen über den Umfang, Bestand oder die Fälligkeit der Ansprüche der Planer bestehen.

Die Durchsetzung solcher Vertragsklauseln setzt das Einverständnis der Bauherrschaft voraus. Sie ist es, die über die Gestaltung des TU-Vertrags entscheidet und ihr Einverständnis zu den Planerverträgen sowie zur TU-Submission geben muss, der die Verträge beigelegt werden. Es ist deshalb wichtig, die Bauherrschaft für diese Themen zu sensibilisieren und aufzuzeigen, weshalb solche Klauseln auch in ihrem Interesse sind.

— Isabelle Vogt, vogt@luksundvogt.ch