

# Einzelvertragsvergabe, Bauträger oder Generalunternehmer



## Welche Variante passt zu mir?

Wer ein Haus bauen will, muss viele Entscheidungen treffen:

- Welcher Standort kommt in Frage?
- Welche Bauform ist die passende?
- Wen beauftrage ich mit der Ausführung?
- Und wie kann ich sicherstellen, dass mein Haus zum Wunschtermin bezugsfertig ist?

Wohnbau-Neulinge kommen bei der Beantwortung dieser Fragen leicht ins Schleudern. Denn Recherche, Gespräche mit möglichen Umsetzungspartnern und Planung eines Projekts, das aus hunderten Einzelprozessen besteht, erfordern Zeit und Know How.

Wie Sie Ihr Bauvorhaben auf solide Beine stellen können und was Sie vor der Entscheidung für Einzelvertragsvergabe, Bauträger oder Generalunternehmer bedenken sollten, erläutern wir in diesem Beitrag.

## Bauträger vs. Generalunternehmer Wo liegen die Unterschiede?

Wer sich gegen den Weg der Einzelvertragsvergabe – und damit gegen die persönliche Übernahme der Gewerkebeauftragung und Baukoordination – entscheidet, kann auf einen Bauträger oder Generalunternehmer setzen. Dabei sollte die Wahl im Wissen um die unterschiedlichen Rollen getroffen werden:

### Bauträger – die Standardlösung

Als **Bauträger** bezeichnet man eine Person oder Gesellschaft, die Bauvorhaben auf eigenes Risiko errichtet. Dabei übernimmt der Bauträger alle Aufgaben, die zur Umsetzung des Projekts erforderlich sind – von Grundstückskauf über Beantragung der Baubewilligung bis zur Planung, Bebauung und anschließenden Vermittlung der Immobilie. Grundstück und Gebäude bleiben – bis zum Eintrag der KäuferInnen ins Grundbuch – im Besitz der errichtenden Gesellschaft oder Person.

Als Kundin/Kunde erhalten Sie daher ein weitgehend vorgefertigtes Produkt, bei dem Mitbestimmung in klar gesetzten Grenzen erfolgt. Wo diese Grenzen verlaufen, ist von Bauträger zu Bauträger und Objekt zu Objekt verschieden: Im Regelfall unterliegt bereits die Grundrissgestaltung keiner Mitsprache. Positiv sind demgegenüber der Fixpreis und das festgelegte Fertigstellungsdatum hervorzuheben.

### Generalunternehmer – maßgeschneiderte Begleitung

Ein **Generalunternehmer** übernimmt Koordination und Umsetzung aller Bauleistungen in Ihrem Auftrag. Das bedeutet, dass Sie Bauherr/in des Projekts sind und durchgängig bleiben. Über das zu erbringende Werk schließt der GU einen Generalunternehmervertrag mit Ihnen. Darin werden alle gewünschten Leistungen, die von Projektkoordination bis zur Vollbetreuung mit schlüsselfertiger Übergabe reichen können, festgehalten.

Beachten Sie allerdings, dass Planung nicht zu den GU-Leistungen zählt. Sollten Sie Planung, Ausführung und Koordination dennoch in die Hände eines einzigen Partners legen wollen, ist der **Totalunternehmer** die Rolle Ihrer Wahl (*Anm.: Die thon Baubetreuung GmbH erfüllt diese Funktion und bildet – in Zusammenarbeit mit handverlesenen Subunternehmern – das volle Leistungsspektrum für den Bereich Holzbau ab*).

Als Kundin/Kunde gewinnen Sie durch die Beauftragung eines Total- oder Generalunternehmers in jedem Fall gestalterische Souveränität, Einblick in den Bauprozess und Entlastung durch einen zentralen Ansprechpartner, der Fortschritt und Qualität fortlaufend in Ihrem Auftrag kontrolliert. Daher ist die Leistung mit einem Aufschlag verbunden, der bei etwa 20% der Kosten des Bauvorhabens liegt. Im Gegenzug übernimmt der GU/TU allerdings auch die Haftung für die Qualität der Ausführung, die von anderen Projektbeteiligten – wie beispielsweise Architektinnen und Architekten – nicht abgedeckt wird.

## Doch lieber Einzelvergabe?

So attraktiv das Sorglos-Paket eines General- bzw. Totalunternehmers sein mag, so verführerisch wirkt die Einsparung des GU-Aufschlags auf potenzielle KundInnen.

Das ist grundsätzlich verständlich.

Was auf den ersten Blick als budgetäre Entlastung betrachtet wird, rechnet sich aber nicht in jedem Fall: Denn Qualität, Preis und Umsetzungszeitraum sind bei Einzelvertragsvergabe stark von **eigener Fachkenntnis, investierbaren Zeitressourcen, Projektmanagement-Skills** und einem guten **Händchen bei der Wahl von Umsetzungspartnern** abhängig.

In der Regel werden Aufwand und Expertise, die zur effektiven Lenkung eines Bauprojekts erforderlich sind, deutlich unterschätzt: Bei 300-400 Einzelrechnungen, mangelnder Übersicht über erbrachte Leistungen und fehlendem Know How, was die Bewertung der Ausführungsqualität anbelangt, rücken wirksame Steuerung und ein optimales Ergebnis schnell in die Ferne. Das Risiko unerwarteter Folgekosten und böser Überraschung wächst demgegenüber rasant.

## Ehrlich währt am längsten

Egal, wofür Sie sich entscheiden, wir möchten, dass Sie es informiert tun. Denn Pfusch am Bau und unerwartete Kostenlawinen haben schon zu viele Menschen und Projekte überrollt.

Als **Totalunternehmer mit bewährtem Partnernetzwerk** stehen wir von der Standortwahl bis zur schlüsselfertigen Übergabe an Ihrer Seite. Dabei garantieren wir nicht nur vereinbarte Preise, sondern auch lückenlose digitale Dokumentation und gewissenhafte Begleitung Ihres Bauprojekts.

Gerne stehen wir Ihnen in einem Erstgespräch Rede und Antwort: Buchen Sie einfach und kostenfrei Ihren Kennenlerntermin!

**THON Baubetreuung GmbH**  
**Georg-Sigl-Gasse 12/14**  
**+43 19978031**  
**office@thon.at**