

Generalunternehmer, Subunternehmer, Werkbesteller

Generalunternehmer ist ein Werkunternehmer, der die Herstellung des gesamten Werks (z.B. Bauwerk) übernimmt. Er darf auch eigene Werkverträge über Teile der Leistung mit weiteren Werkunternehmern (Subunternehmern) abschließen. Im Verhältnis zu den Subunternehmern ist der Generalunternehmer nicht Stellvertreter des Werkbestellers, sondern schließt mit ihnen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung Verträge ab. Als Subunternehmer wird somit derjenige bezeichnet, der Teile der vom Werkbesteller dem Generalunternehmer übertragenen Aufgaben ausführt und vertraglich nur mit dem Generalunternehmer verbunden ist. Schaltet der Generalunternehmer einen Subunternehmer ein, so bleibt der Generalunternehmer alleiniger Vertragspartner des ursprünglichen Werkbestellers (Bauherr). Der Subunternehmer steht seinerseits nur im Vertragsverhältnis (Subunternehmervertrag) mit dem Generalunternehmer, nicht aber mit dem Werkbesteller (Bauherr).

Die typische vertragliche Hauptleistung des von einem Werkbesteller (z.B. Bauherrn) beauftragten Generalunternehmers besteht in der „schlüselfertigen“ Übergabe des unter seiner Verantwortung errichteten Bauwerks. Für den Werkbesteller ist ein Vorteil des Generalunternehmervertrags, dass der Generalunternehmer dem Werkbesteller gegenüber gewährleistungs- und schadenersatzrechtlich für das Gesamtwerk inklusive aller Teilleistungen, z.B. Heizung, Klima, Lüftung und Sanitär, haftet („Gewährleistung aus einer Hand“). Vorteilhaft für den Werkbesteller ist ferner, dass bei einer üblichen Vertragsgestaltung die Verantwortung für Termine und Kosten überwiegend auf Seiten des Generalunternehmers liegt und der Generalunternehmer das Risiko der Schnittstellen der Bauausführung durch mehrere Subunternehmer trägt.

Der Generalunternehmer hat gegen den Subunternehmer eigene Ansprüche aus Gewährleistung auf mängelfreie Werkerstellung und eigene Schadenersatzansprüche wegen Verletzung vertraglicher Pflichten aus dem Subunternehmervertrag.

Von diesen Ansprüchen ist der Regressanspruch des Generalunternehmers zu unterscheiden, der sich darauf gründet, dass der Werkbesteller den Generalunternehmer für mangelhafte Leistung seines Subunternehmers in Anspruch genommen hat. Gegenstand des Regressanspruchs können daher nur Ansprüche des Werkbestellers gegen den Generalunternehmer sein. Die Verjährungsfrist für den Regressanspruch beginnt grundsätzlich erst mit der Zahlung oder sonstigen Erfüllung des Generalunternehmers an den Werkbesteller bzw. frühestens mit endgültiger Verurteilung zur Ersatzleistung.

**RECHTSINFOS für Unternehmen - DR. ROLAND WEINRAUCH, LL.M. (NYU) –
WEINRAUCH RECHTSANWÄLTE GmbH**

Für weitergehende bau- und werkvertragsrechtliche Fragen steht Ihnen das Team der Weinrauch
Rechtsanwälte GmbH jederzeit zur Verfügung.

(Jänner 2025)

Infos: <https://weinrauch-rechtsanwaelte.at>

Fehring



M kanzlei@anwaltei.at

T +43 3155 20 994

F +43 3155 20 994 150

A Hauptplatz 9 | 8350 Fehring