

Klage: Die Konventionalstrafe war längst erledigt

Unsere Auftraggeberin: die klagende Generalunternehmerin · Bestelltes Werk: Klageschrift

Alle Namen, Adressen und Beträge sind vollständig verändert.

Die hier gezeigten Fälle sind Musterfälle; jede Person, jede Firma, jede Adresse und jeder Betrag darin sind vollständig verändert.

WAS AUF DEM SPIEL STAND

CHF 421'800 eingeklagt

Der Restwerklohn nach neun Zahlungen — und zwei Gegenforderungen, die an ihrem eigenen Ablauf scheitern.

INHALT DIESES DOSSIERS

1. **Klageschrift an das Handelsgericht**
250 Absätze
2. **Ihr nächster Schritt**
47 Absätze
3. **Häufige Anschlussfragen**
16 Absätze
4. **Memo für Ihre Rechtsvertretung**
40 Absätze

Sie sehen die Werke im Wortlaut — so, wie sie ein Kunde erhält. Nicht abgebildet ist einzig das interne Begleitmemo, in dem wir unsere eigene Bearbeitung prüfen.

Klageschrift an das Handelsgericht

Handelsgericht des Kantons Zürich

Hirschengraben 13/15

Postfach

8021 Zürich

Winterthur, 15. August 2026

Klage

in Sachen

Kreuzfeld Generalunternehmung AG

Zürcherstrasse 204

8406 Winterthur

CHE-109.774.238

vertreten durch ihren Verwaltungsratspräsidenten Daniel Kreuzer

Klägerin

gegen

Seewadel Immobilien AG

Talstrasse 62

8001 Zürich

CHE-214.887.610

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. B. Steinegger,

Steinegger + Roth, Bahnhofstrasse 44, 8001 Zürich

Beklagte

betreffend Forderung aus Werkvertrag

Streitwert: CHF 421'800.00

Rechtsbegehren

1. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin CHF 421'800.00 nebst Zins zu 5 % seit dem 15. Februar 2026 zu bezahlen.
2. Eventualiter sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin einen nach richterlichem Ermessen zu bestimmenden Betrag nebst Zins zu 5 % seit dem 15. Februar 2026 zu bezahlen.

3. Die von der Beklagten zur Verrechnung gestellten Gegenforderungen seien abzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Beklagten.

I. Prozessuales

1. Sachliche Zuständigkeit. Beide Parteien sind im schweizerischen Handelsregister eingetragen. Die Streitigkeit betrifft die geschäftliche Tätigkeit beider Parteien, und der Streitwert übersteigt CHF 30'000. Damit ist das Handelsgericht nach Art. 6 Abs. 2 ZPO in Verbindung mit § 44 lit. b GOG/ZH sachlich zuständig.

Beweis: Beilagen 1 und 2 (Handelsregistrauszüge beider Parteien)

2. Örtliche Zuständigkeit. Die Beklagte hat ihren Sitz in Zürich. Die Zuständigkeit ergibt sich aus Art. 10 Abs. 1 lit. b ZPO. Ziffer 21 des Werkvertrags sieht zudem Zürich als Gerichtsstand vor.

Beweis: Beilage 3 (Werkvertrag vom 8. März 2024), Ziffer 21

3. Kein Schlichtungsverfahren. Vor der Klage beim Handelsgericht als einziger kantonaler Instanz entfällt das Schlichtungsverfahren (Art. 198 lit. f ZPO). Eine Klagebewilligung ist nicht beizubringen.

4. Verfahrensart. Der Streitwert beträgt CHF 421'800.00. Es gilt das ordentliche Verfahren.

5. Aktivlegitimation. Die Klägerin ist Unternehmerin des nachstehend dargelegten Werkvertrags und Gläubigerin der eingeklagten Werklohnforderung.

6. Passivlegitimation. Die Beklagte ist Bestellerin und Bauherrin. Sie ist zugleich Eigentümerin des Baugrundstücks.

7. Vertretung. Die Klägerin führt den Prozess in eigenem Namen. Sie behält sich vor, eine Rechtsvertretung zu bestellen.

II. Sachverhalt

A. Die Parteien

8. Die Klägerin ist eine seit 2008 im Handelsregister eingetragene Generalunternehmung mit Sitz in Winterthur. Sie realisiert Gewerbe- und Industriebauten in der Deutschschweiz und beschäftigt 34 Mitarbeitende.

Beweis: Beilage 1

9. Die Beklagte ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie hält und entwickelt Renditeliegenschaften.

Beweis: Beilage 2

B. Der Werkvertrag

10. Mit Werkvertrag vom 8. März 2024 übertrug die Beklagte der Klägerin die Erstellung eines Logistik- und Verwaltungsgebäudes an der Industriestrasse 27 in 8404 Winterthur, auf dem Grundstück Nr. 4188, Grundbuch Winterthur.

Beweis: Beilage 3

11. Die Klägerin übernahm die Leistung als Generalunternehmerin zum Pauschalpreis von CHF 4'860'000.00 exklusive Mehrwertsteuer (Ziffer 4.1 des Werkvertrags).

Beweis: Beilage 3

12. Die Parteien erklärten die SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013) integral zum Vertragsbestandteil (Ziffer 2.2 des Werkvertrags). Bei Widersprüchen geht der Werkvertrag vor.

Beweis: Beilage 3

13. Als Termin für die Vollendung war der 30. September 2025 vereinbart (Ziffer 6.1). Ziffer 6.4 sah für den Fall der von der Unternehmerin zu vertretenden Verspätung eine Konventionalstrafe von CHF 3'000.00 je Werktag vor, höchstens 5 % der Vertragssumme.

Beweis: Beilage 3

14. Ziffer 9.4 des Werkvertrags bestimmt: «Die Bauherrschaft prüft die Schlussabrechnung innert 30 Tagen seit Erhalt. Erhebt sie innert dieser Frist keine schriftlich begründete Beanstandung, gilt die Schlussabrechnung als anerkannt.»

Beweis: Beilage 3

15. Ziffer 12 regelt die Behandlung von Bestellungenänderungen: Sie sind vor der Ausführung schriftlich zu offerieren und von der Bauleitung schriftlich zu genehmigen. Genehmigte Nachträge gelten als Vertragsbestandteil.

Beweis: Beilage 3

C. Ausführung und Bestellungenänderungen

16. Die Klägerin nahm die Arbeiten am 6. Mai 2024 auf. Der Rohbau war Ende Februar 2025 erstellt.

Beweis: Beilagen 8 bis 12 (Bauprotokolle Nr. 14 bis 31)

17. Im Verlauf der Ausführung löste die Beklagte acht Bestellungenänderungen aus. Sämtliche acht wurden von der Klägerin vorgängig schriftlich offeriert und von der Bauleitung der Beklagten schriftlich genehmigt.

Beweis: Beilage 4 (Nachtragsübersicht mit den acht genehmigten Nachtragsofferten)

18. Nachtrag 1, offeriert am 12. Juli 2024: Änderung der Grundrissaufteilung im Obergeschoss: Verschiebung zweier Trennwände und Neuordnung der Bürozone. Vergütung CHF 61'400.00. Schriftlich genehmigt durch die Bauleitung der Beklagten am 18. Juli 2024.

Beweis: Beilage 4, Nachtrag 1

19. Nachtrag 2, offeriert am 3. September 2024: Verstärkung der Deckenkonstruktion über dem Lagerbereich für eine von der Beklagten nachträglich vorgesehene Hochregalanlage. Vergütung CHF 88'200.00. Schriftlich genehmigt durch die Bauleitung der Beklagten am 9. September 2024.

Beweis: Beilage 4, Nachtrag 2

20. Nachtrag 3, offeriert am 28. Oktober 2024: Wechsel des Fassadensystems von der ausgeschriebenen Sandwichkonstruktion auf eine hinterlüftete Metallfassade. Vergütung CHF 74'500.00. Schriftlich genehmigt durch die Bauleitung der Beklagten am 4. November 2024.

Beweis: Beilage 4, Nachtrag 3

21. Nachtrag 4, offeriert am 15. Januar 2025: Einbau einer zusätzlichen Kälteanlage im Serverraum samt Anpassung der Lüftung. Vergütung CHF 42'300.00. Schriftlich genehmigt durch die Bauleitung der Beklagten am 21. Januar 2025.

Beweis: Beilage 4, Nachtrag 4

22. Nachtrag 5, offeriert am 4. März 2025: Erweiterung der Elektroverteilung um zwei Unterverteilungen und Anpassung der Steigzonen. Vergütung CHF 29'800.00. Schriftlich genehmigt durch die Bauleitung der Beklagten am 10. März 2025.

Beweis: Beilage 4, Nachtrag 5

23. Nachtrag 6, offeriert am 22. April 2025: Einbau einer zusätzlichen Sprinklergruppe für den erweiterten Lagerbereich. Vergütung CHF 31'900.00. Schriftlich genehmigt durch die Bauleitung der Beklagten am 28. April 2025.

Beweis: Beilage 4, Nachtrag 6

24. Nachtrag 7, offeriert am 9. Juni 2025: Anpassung der Aussenanlagen: zusätzliche Manövriertfläche und Verschiebung der Einfahrt. Vergütung CHF 18'700.00. Schriftlich genehmigt durch die Bauleitung der Beklagten am 13. Juni 2025.

Beweis: Beilage 4, Nachtrag 7

25. Nachtrag 8, offeriert am 21. Juli 2025: Umbau der Anlieferung: Erhöhung der Rampe und zusätzliches Sektionaltor. Vergütung CHF 8'000.00. Schriftlich genehmigt durch die Bauleitung der Beklagten am 25. Juli 2025.

Beweis: Beilage 4, Nachtrag 8

26. Die Nachträge belaufen sich auf insgesamt CHF 354'800.00.

Beweis: Beilage 4

27. Die Nachträge 2, 3 und 4 griffen in den Bauablauf ein. Die Verstärkung der Deckenkonstruktion machte eine Neuberechnung durch den Bauingenieur und eine Anpassung der Bewehrung erforderlich; der Wechsel des Fassadensystems führte zu einer Neubestellung mit Lieferfrist von elf Wochen; die zusätzliche Kälteanlage bedingte eine Umplanung der Haustechnik.

Beweis: Beilagen 4 und 8 bis 12

D. Die Bauzeitverlängerung

28. Mit Schreiben vom 14. August 2025 zeigte die Klägerin der Beklagten an, dass die Beststellungsänderungen gemäss Nachträgen 2, 3 und 4 eine Verlängerung der Bauzeit um 68 Werktage bedingen, und beantragte die Verschiebung des Vollendungstermins auf den 9. Januar 2026.

Beweis: Beilage 5 (Anzeige der Bauzeitverlängerung vom 14. August 2025)

29. Die Beklagte antwortete auf diese Anzeige nicht. Sie widersprach ihr auch in den nachfolgenden Bausitzungen nicht; die Protokolle Nr. 24 bis 31 enthalten keinen Vorbehalt zum Terminplan.

Beweis: Beilagen 5 sowie 8 bis 12

30. Die Klägerin vollendete das Werk am 5. Dezember 2025 und damit vor dem angezeigten verschobenen Termin.

Beweis: Beilage 6 (Abnahmeprotokoll vom 12. Dezember 2025)

E. Die Abnahme

31. Am 12. Dezember 2025 fand die gemeinsame Abnahme statt. Anwesend waren für die Beklagte deren Bauleiter sowie der Architekt, für die Klägerin der Bauleiter der Klägerin.

Beweis: Beilage 6

32. Das Abnahmeprotokoll hält fest, dass das Werk abgenommen wird. Es verzeichnet elf Mängel und Restarbeiten, mit Fristen zur Behebung bis zum 31. März 2026.

Beweis: Beilage 6

33. Das Abnahmeprotokoll enthält keinen Vorbehalt betreffend eine Konventionalstrafe. Ein solcher Vorbehalt wurde von der Beklagten weder im Protokoll noch mündlich noch in einem anderen Dokument im Zusammenhang mit der Abnahme erklärt.

Beweis: Beilage 6; Zeuge R. Frei, Bauleiter der Klägerin, c/o Klägerin

34. Die elf Positionen des Abnahmeprotokolls lauten im Einzelnen:

Beweis: Beilage 6

35. Position 1: Farbabweichung an zwei Fassadenelementen der Nordfassade — offen.

Beweis: Beilagen 6 und 7

36. Position 2: Justierung von vier Sektionaltoren der Anlieferung — offen.

Beweis: Beilagen 6 und 7

37. Position 3: Nachbesserung der Silikonfugen in zwei Nasszellen — behoben am 14.01.2026.

Beweis: Beilagen 6 und 7

38. Position 4: Fehlende Beschriftung der Elektroverteilung — behoben am 21.01.2026.

Beweis: Beilagen 6 und 7

39. Position 5: Kratzer an drei Fensterrahmen im Obergeschoss — behoben am 28.01.2026.

Beweis: Beilagen 6 und 7

40. Position 6: Justierung von zwei Brandschutztüren — behoben am 04.02.2026.

Beweis: Beilagen 6 und 7

41. Position 7: Nachbesserung der Bodenbeschichtung im Bereich der Rampe — behoben am 18.02.2026.

Beweis: Beilagen 6 und 7

42. Position 8: Fehlende Revisionsunterlagen der Lüftung — nachgereicht am 25.02.2026.

Beweis: Beilagen 6 und 7

43. Position 9: Undichte Stelle an einer Dachdurchdringung — behoben am 06.03.2026.

Beweis: Beilagen 6 und 7

44. Position 10: Nachjustierung der Storensteuerung — behoben am 17.03.2026.

Beweis: Beilagen 6 und 7

45. Position 11: Reinigung der Aussenanlagen — behoben am 27.03.2026.

Beweis: Beilagen 6 und 7

46. Neun der elf Positionen sind damit behoben. Die Erledigung wurde von der Bauleitung der Beklagten jeweils schriftlich visiert; die Beklagte hat keine dieser Erledigungen beanstandet.

Beweis: Beilage 7 (Mängelerledigungsliste mit Visa der Bauleitung)

47. Zwei Positionen blieben offen: die Farbabweichung an zwei Fassadenelementen der Nordfassade und die Justierung von vier Toren der Anlieferung. Zu beiden hat die Klägerin die Behebung angeboten.

Beweis: Beilagen 7 und 11 (Nachbesserungsangebot vom 9. April 2026)

F. Schlussabrechnung und Zahlungen

48. Am 15. Januar 2026 stellte die Klägerin die Schlussabrechnung über CHF 5'214'800.00. Sie setzt sich zusammen aus dem Pauschalpreis von CHF 4'860'000.00 und den genehmigten Nachträgen von CHF 354'800.00.

Beweis: Beilage 9 (Schlussabrechnung vom 15. Januar 2026)

49. Die Beklagte hat die Schlussabrechnung erhalten. Der Empfang ist unbestritten.

Beweis: Beilage 9

50. Innert der Frist von 30 Tagen nach Ziffer 9.4 des Werkvertrags, mithin bis zum 14. Februar 2026, erhob die Beklagte keine schriftlich begründete Beanstandung.

Beweis: Beilage 9

51. Die Beklagte leistete auf die Werklohnforderung insgesamt neun Zahlungen. Sie folgten dem Zahlungsplan nach Ziffer 8 des Werkvertrags, der Akontozahlungen nach Baufortschritt vorsieht.

Beweis: Beilage 10 (Zahlungsübersicht mit Kontoauszügen)

52. Zahlung 1 vom 27. Mai 2024: CHF 486'000.00 (Anzahlung 10 Prozent bei Baubeginn).

Beweis: Beilage 10

53. Zahlung 2 vom 15. August 2024: CHF 729'000.00 (Baufortschritt Aushub und Fundament).

Beweis: Beilage 10

54. Zahlung 3 vom 12. November 2024: CHF 729'000.00 (Baufortschritt Rohbau Erdgeschoss).

Beweis: Beilage 10

55. Zahlung 4 vom 20. Februar 2025: CHF 729'000.00 (Baufortschritt Rohbau vollendet).

Beweis: Beilage 10

56. Zahlung 5 vom 16. Mai 2025: CHF 583'000.00 (Baufortschritt Gebäudehülle).

Beweis: Beilage 10

57. Zahlung 6 vom 8. August 2025: CHF 583'000.00 (Baufortschritt Haustechnik).

Beweis: Beilage 10

58. Zahlung 7 vom 24. Oktober 2025: CHF 437'000.00 (Baufortschritt Innenausbau).

Beweis: Beilage 10

59. Zahlung 8 vom 19. Dezember 2025: CHF 177'000.00 (Teilzahlung nach Abnahme).

Beweis: Beilage 10

60. Zahlung 9 vom 9. Februar 2026: CHF 340'000.00 (Teilzahlung auf die Schlussabrechnung).

Beweis: Beilage 10

61. Die Zahlungen belaufen sich auf insgesamt CHF 4'793'000.00. Die letzte Zahlung vom 9. Februar 2026 erfolgte nach Erhalt der Schlussabrechnung und ohne jeden Vorbehalt.

Beweis: Beilage 10

62. Offen sind damit CHF 421'800.00.

Beweis: Beilagen 9 und 10

G. Die Korrespondenz nach Fälligkeit

63. Erstmals mit Schreiben ihrer Rechtsvertreterin vom 26. März 2026 — und damit 71 Tage nach Erhalt der Schlussabrechnung — machte die Beklagte geltend, sie verrechne zwei Gegenforderungen.

Beweis: Beilage 11 (Schreiben Steinegger + Roth vom 26. März 2026)

64. Sie beziffert erstens Mangelbehebungskosten mit CHF 268'000.00 und stützt sich dabei auf einen Kostenvoranschlag der Fassadenbau Rüegg AG vom 18. März 2026.

Beweis: Beilage 11

65. Sie beziffert zweitens eine Konventionalstrafe mit CHF 195'000.00 für 65 Werktage Verspätung, berechnet vom vereinbarten Termin des 30. September 2025 bis zur Vollendung.

Beweis: Beilage 11

66. Die Beklagte hat die Klägerin zu keinem Zeitpunkt aufgefordert, die beiden offenen Positionen innert Frist zu beheben. Eine Nachfristansetzung liegt nicht vor.

Beweis: Beilage 11; Zeuge R. Frei

67. Mit Schreiben vom 9. April 2026 bot die Klägerin die Behebung beider Positionen innert zwanzig Arbeitstagen an und ersuchte um Terminvereinbarung. Die Beklagte antwortete nicht.

Beweis: Beilage 12 (Nachbesserungsangebot vom 9. April 2026)

68. Mit Schreiben vom 6. Mai 2026 und vom 18. Juni 2026 mahnte die Klägerin die Zahlung. Es erfolgte keine Zahlung und keine inhaltliche Antwort.

Beweis: Beilage 13 (Mahnungen)

III. Rechtliches

A. Der Werklohnanspruch

69. Der Werkvertrag verpflichtet die Bestellerin zur Zahlung der Vergütung (Art. 363 OR). Die Klägerin hat das Werk erstellt und abgeliefert; die Abnahme ist protokolliert und unbestritten.

70. Der Werklohn wird mit der Ablieferung des Werkes fällig (Art. 372 Abs. 1 OR). Die Parteien haben in Ziffer 9 des Werkvertrags eine Schlussabrechnung mit Prüffrist vereinbart; die Fälligkeit trat mit Ablauf dieser Frist am 14. Februar 2026 ein.

B. Die Nachträge sind geschuldet

71. Bestellungsänderungen begründen einen Anspruch auf zusätzliche Vergütung. Die Parteien haben das Verfahren dafür in Ziffer 12 des Werkvertrags geregelt: schriftliche Offerte vor der Ausführung, schriftliche Genehmigung durch die Bauleitung.

72. Sämtliche acht Nachträge durchliefen dieses Verfahren. Die Genehmigungen der Bauleitung liegen schriftlich vor. Die Beklagte hat die Nachträge weder im Verlauf der Ausführung noch bei der Abnahme noch innert der Prüffrist beanstandet.

73. Sie sind damit Vertragsbestandteil und geschuldet.

C. Die Schlussabrechnung gilt als anerkannt

74. Ziffer 9.4 des Werkvertrags knüpft an das Schweigen der Bestellerin eine Genehmigungsfiktion. Die Bestimmung ist zwischen zwei im Handelsregister eingetragenen Unternehmen vereinbart worden und nicht ungewöhnlich; sie entspricht der Übung im Bauwesen.

75. Die Beklagte hat innert der Frist keine Beanstandung erhoben. Ihre erste Stellungnahme datiert vom 26. März 2026 und erfolgte damit 41 Tage nach Ablauf der Prüffrist.

76. Die Schlussabrechnung gilt folglich als anerkannt. Die Beklagte ist mit Einwendungen gegen deren Höhe ausgeschlossen.

D. Die Konventionalstrafe ist verwirkt

77. Nimmt der Gläubiger die Erfüllung vorbehaltlos an, so kann er die Konventionalstrafe wegen verspäteter Erfüllung nicht mehr fordern (Art. 160 Abs. 2 OR).

78. Für den Werkvertrag konkretisiert die SIA-Norm 118 diesen Grundsatz: Der Bauherr verliert den Anspruch auf die Vertragsstrafe, wenn er ihn nicht spätestens bei der Abnahme des Werkes vorbehält (Art. 98 SIA-Norm 118). Die Norm ist integral Vertragsbestandteil.

79. Die Abnahme fand am 12. Dezember 2025 statt. Das Abnahmeprotokoll enthält keinen Vorbehalt betreffend eine Konventionalstrafe. Ein solcher wurde auch sonst nicht erklärt.

Beweis: Beilage 6; Zeuge R. Frei

80. Die Beklagte hat das Werk damit vorbehaltlos angenommen. Ihr Anspruch auf die Konventionalstrafe ist verwirkt. Auf die Frage, ob die Verspätung von der Klägerin zu vertreten wäre, kommt es nicht mehr an.

81. Sie wäre im Übrigen zu verneinen: Die Verspätung beruht auf den Bestellungsänderungen der Beklagten. Die Klägerin hat die daraus folgende Bauzeitverlängerung am 14. August 2025 schriftlich angezeigt; die Beklagte hat weder widersprochen noch sich geäußert. Das Werk wurde vor dem angezeigten verschobenen Termin vollendet.

Beweis: Beilagen 4, 5 und 6

E. Kein Anspruch auf Ersatzvornahmekosten

82. Verlangt der Besteller Ersatz der Kosten einer Nachbesserung durch Dritte, setzt dies voraus, dass er dem Unternehmer zuvor erfolglos eine angemessene Frist zur Behebung angesetzt hat. Das folgt aus Art. 366 Abs. 2 OR und, für den vorliegenden Vertrag, aus den Bestimmungen der SIA-Norm 118 über die Mängelrechte.

83. Die Beklagte hat der Klägerin nie eine Frist zur Behebung angesetzt. Sie hat stattdessen einen Kostenvoranschlag eines Drittunternehmens eingeholt und diesen zur Verrechnung gestellt.

Beweis: Beilage 11

84. Sie hat zudem das Nachbesserungsangebot der Klägerin vom 9. April 2026 unbeantwortet gelassen. Damit hat sie der Klägerin die Nachbesserung verweigert, auf die diese ein Recht hat.

Beweis: Beilage 12

85. Ein Anspruch auf Ersatzvornahmekosten besteht unter diesen Umständen nicht.

86. Unabhängig davon ist die Höhe nicht dargetan. Ein Kostenvoranschlag eines Drittunternehmens ist eine Parteibehauptung. Er weist die Kosten nicht positionsweise aus und lässt nicht erkennen, welche Arbeiten den beiden noch offenen Positionen zuzuordnen sind und welche darüber hinausgehen.

Beweis: Beilage 11

F. Zur Verrechnung

87. Die Verrechnung setzt eine bestehende, fällige und gleichartige Gegenforderung voraus (Art. 120 OR). Wer verrechnet, hat die Gegenforderung zu behaupten und zu beweisen.

88. Die Beklagte macht zwei Gegenforderungen geltend. Die eine ist verwirkt, die andere besteht mangels Fristansetzung nicht und ist überdies nicht substantiiert. Es fehlt damit an einer verrechenbaren Gegenforderung.

89. Die Klägerin bestreitet die Gegenforderungen sowohl dem Grundsatz als auch der Höhe nach.

G. Beweislast und Substanziierung der Gegenforderung

90. Wer eine Gegenforderung zur Verrechnung stellt, trägt für deren Bestand und Höhe die Behauptungs-, Substanziierungs- und Beweislast (Art. 8 ZGB). Das gilt auch dann, wenn die Gegenforderung nur einredeweise erhoben wird.

91. Für den Anspruch auf Ersatz von Mangelbehebungskosten hätte die Beklagte im Einzelnen darzulegen: welcher Mangel vorliegt, worin er besteht, dass er in den Verantwortungsbereich der Klägerin fällt, welche Arbeiten zu seiner Behebung erforderlich sind und welche Kosten auf welche Position entfallen.

92. Der eingereichte Kostenvoranschlag leistet nichts davon. Er nennt eine Pauschalsumme für die Sanierung der Nordfassade und eine weitere für die Toranlagen, ohne die Arbeiten aufzuschlüsseln und ohne erkennen zu lassen, welche Leistungen über die beiden protokollierten Positionen hinausgehen.

Beweis: Beilage 11

93. Die veranschlagte Sanierung der Nordfassade umfasst nach ihrem Wortlaut den Ersatz sämtlicher Fassadenelemente. Das Abnahmeprotokoll verzeichnet demgegenüber eine Farbabweichung an zwei Elementen. Ein Zusammenhang zwischen dem protokollierten Mangel und der veranschlagten Leistung geht aus den Unterlagen nicht hervor.

Beweis: Beilagen 6 und 11

94. Die Klägerin bestreitet, dass die veranschlagten Arbeiten zur Behebung der beiden offenen Positionen erforderlich sind, und bestreitet die Kosten der Höhe nach.

H. Zur Reihenfolge der Mängelrechte

95. Die SIA-Norm 118 ordnet die Mängelrechte des Bauherrn in einer Reihenfolge: Zunächst steht dem Unternehmer das Recht zur Nachbesserung zu. Erst wenn dieser sie nicht innert angemessener Frist vornimmt, kann der Bauherr sie auf Kosten des Unternehmers durch Dritte ausführen lassen oder Minderung verlangen.

96. Dieses Nachbesserungsrecht ist nicht bloss eine Obliegenheit des Bauherrn, sondern ein Recht des Unternehmers. Es dient auch dessen Interesse, die Kosten der Behebung selbst zu bestimmen.

97. Die Beklagte hat dieses Recht übergangen. Sie hat weder eine Frist angesetzt noch das Angebot der Klägerin vom 9. April 2026 beantwortet, sondern unmittelbar die Kosten eines Dritten in Rechnung gestellt.

Beweis: Beilagen 11 und 12

98. Die Beklagte hat am 9. Februar 2026 auf die Schlussabrechnung eine Teilzahlung von CHF 340'000.00 geleistet, ohne einen Vorbehalt anzubringen und ohne eine Gegenforderung zu erwähnen. Zu diesem Zeitpunkt lagen ihr die Schlussabrechnung und das Abnahmeprotokoll seit Wochen vor.

Beweis: Beilagen 9 und 10

99. Dieses Verhalten spricht gegen die erst sechs Wochen später erhobenen Gegenforderungen. Wer eine Verrechnungslage annimmt, zahlt nicht vorbehaltlos weiter.

I. Verzugszins

100. Die Forderung wurde am 14. Februar 2026 fällig. Die Beklagte befindet sich seit dem 15. Februar 2026 in Verzug. Der Verzugszins beträgt 5 % (Art. 104 Abs. 1 OR).

J. Kosten

101. Die Prozesskosten sind der unterliegenden Partei aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Klägerin behält sich die Bezifferung einer Parteientschädigung für den Fall vor, dass sie im Verlauf des Verfahrens eine Rechtsvertretung bestellt.

K. Prozessuale Anträge und Vorbehalte

102. Die Klägerin beantragt die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels, sofern die Klageantwort neue Tatsachenbehauptungen enthält.

103. Sie behält sich vor, in der Replik neue Tatsachen und Beweismittel vorzubringen, soweit die Klageantwort dazu Anlass gibt.

104. Sie beantragt, der Beklagten die Edition der vollständigen Korrespondenz mit der Fassadenbau Rüegg AG betreffend die Offerte vom 18. März 2026 aufzuerlegen. Diese Unterlagen befinden sich in ihrem Besitz und sind für die Beurteilung der geltend gemachten Kosten erforderlich.

105. Sie beantragt ferner die Edition der Bauherrenprotokolle der Beklagten für den Zeitraum August bis Dezember 2025, soweit sie den Terminplan betreffen.

IV. Beweismittel

106. Urkunden gemäss nachstehendem Beilagenverzeichnis.

107. Zeuge: R. Frei, Bauleiter der Klägerin, zu laden über die Klägerin — zum Ablauf der Abnahme vom 12. Dezember 2025, zum Fehlen eines Vorbehalts betreffend Konventionalstrafe und zum Ausbleiben jeder Fristansetzung.

108. Zeuge: M. Ludwig, Architekt, Ludwig Architektur GmbH, Winterthur — zum Ablauf der Beststellungsänderungen und zu deren Auswirkungen auf den Terminplan.

109. Gutachten: Die Klägerin beantragt die Anordnung eines gerichtlichen Gutachtens zu Bestand, Umfang und Behebungskosten der beiden noch offenen Positionen, sofern das Gericht die Gegenforderung nicht bereits aus rechtlichen Gründen abweist.

110. Parteibefragung der Beklagten.

111. Die Klägerin behält sich vor, weitere Beweismittel zu bezeichnen, soweit die Klageantwort dazu Anlass gibt.

Beilagenverzeichnis

1. Handelsregistrauszug der Klägerin
2. Handelsregistrauszug der Beklagten
3. Werkvertrag vom 8. März 2024 mit Anhängen
4. Nachtragsübersicht mit den acht genehmigten Nachtragsofferten
5. Anzeige der Bauzeitverlängerung vom 14. August 2025
6. Abnahmeprotokoll vom 12. Dezember 2025 mit Mängelliste
7. Mängelerledigungsliste mit Visa der Bauleitung
8. Bauprotokolle Nr. 14 bis 31
9. Schlussabrechnung vom 15. Januar 2026
10. Zahlungsübersicht mit Kontoauszügen

11. Schreiben Steinegger + Roth vom 26. März 2026 mit Kostenvoranschlag

12. Nachbesserungsangebot vom 9. April 2026

13. Mahnungen vom 6. Mai 2026 und 18. Juni 2026

Diese Klage wird in dreifacher Ausfertigung eingereicht; die Beilagen liegen in zweifacher Ausfertigung bei.

Kreuzfeld Generalunternehmung AG

Daniel Kreuzer, Verwaltungsratspräsident

MUSTER

Ihr nächster Schritt

— Rechtsdokumente und Rechtsschriften zum Fixpreis

Ihr nächster Schritt — Klage beim Handelsgericht (Auftrag LW-BSP-2026-K01)

1. Was Sie erhalten haben

- Klageschrift — vollständig ausformuliert, mit Rechtsbegehren, Sachverhalt in Randziffern, Beweisofferten und Beilagenverzeichnis.
- Dieses Hinweisblatt — was Sie vor der Einreichung tun müssen.
- FAQ — die häufigsten Anschlussfragen.
- Memo für Ihre Rechtsvertretung — Prüfpunkte, offene Fragen, Prozessrisiken.

2. Zuerst das Wichtigste: Lassen Sie die Klage anwaltlich gegenlesen

Dies ist keine Formel. Bei einem Streitwert von CHF 421'800 und einer anwaltlich vertretenen Gegenseite empfehlen wir Ihnen dringend, diese Klageschrift vor der Einreichung durch eine Anwältin oder einen Anwalt gegenlesen zu lassen.

Der Grund ist prozessual: Im ordentlichen Verfahren gilt die Behauptungs- und Substanziierungslast. Was Sie in der Klage nicht behaupten und nicht mit einer Beweisofferte versehen, können Sie später nur noch beschränkt nachtragen. Ein Versehen an dieser Stelle lässt sich nicht mehr korrigieren.

Das beiliegende Memo ist genau dafür gemacht. Es nennt die tragenden Punkte, die offenen Fragen und die Stellen, an denen eine Rechtsvertretung anders entscheiden könnte. Ein Gegenlesen dauert erfahrungsgemäss zwei bis vier Stunden — ein Bruchteil dessen, was eine vollständige Mandatierung kostet.

3. Sie müssen nicht zur Schlichtung — das spart Ihnen Monate

Ihr Anwalt hat Ihnen gesagt, Sie müssten zuerst zur Schlichtungsbehörde. Das trifft hier nicht zu.

Zuständig ist das Handelsgericht des Kantons Zürich: Beide Parteien sind im Handelsregister eingetragen, der Streit betrifft die geschäftliche Tätigkeit, und der Streitwert liegt über CHF 30'000. Vor einer einzigen kantonalen Instanz entfällt das Schlichtungsverfahren von Gesetzes wegen (Art. 198 lit. f ZPO).

Sie klagen also direkt. Das erspart Ihnen ein Verfahren, das mehrere Monate gedauert hätte, ohne dass die Gegenseite sich hätte bewegen müssen.

4. Warum die Konventionalstrafe kein Streitpunkt ist, sondern erledigt

Sie wollten die CHF 195'000 bestreiten. Das wäre der schwächere Weg gewesen — man hätte über jeden einzelnen Verspätungstag gestritten.

Der Anspruch ist bereits untergegangen. Wer die Erfüllung vorbehaltlos annimmt, kann die Konventionalstrafe wegen Verspätung nicht mehr fordern. Für den Bauvertrag sagt die SIA-Norm 118 dasselbe: Der Vorbehalt muss spätestens bei der Abnahme erklärt werden.

Ihr Abnahmeprotokoll vom 12. Dezember 2025 enthält keinen solchen Vorbehalt. Die Gegenseite kam erst im März damit — drei Monate zu spät.

Wir führen die Bauzeitverlängerung trotzdem an, aber als zweites Argument. Das erste beendet die Diskussion, das zweite gewinnt sie auch dann, wenn das Gericht dem ersten nicht folgt.

5. Und warum die Mangelbehebungskosten daran scheitern, wie die Gegenseite vorgeht

Wer Mängel durch einen Dritten beheben lassen und die Kosten überwälzen will, muss dem Unternehmer zuerst eine Frist zur Behebung ansetzen. Genau das ist nie geschehen.

Die Gegenseite hat einen Kostenvoranschlag eingeholt und verrechnet. Ihr Angebot vom 9. April, die beiden offenen Positionen zu beheben, blieb unbeantwortet.

Bewahren Sie dieses Schreiben und den Versandbeleg sorgfältig auf. Es ist eines der wichtigsten Dokumente im ganzen Verfahren.

6. So reichen Sie ein

1. Klageschrift durch eine Anwältin oder einen Anwalt gegenlesen lassen.
2. Sämtliche dreizehn Beilagen zusammenstellen und in der Reihenfolge des Verzeichnisses nummerieren. Die Nummern im Text verweisen darauf.
3. Klage in dreifacher Ausfertigung unterzeichnen, Beilagen in zweifacher Ausfertigung beilegen.
4. Beim Handelsgericht des Kantons Zürich einreichen — per Post eingeschrieben oder über die elektronische Plattform. Massgebend für die Rechtzeitigkeit ist die Postaufgabe.
5. Rechnen Sie mit einem Kostenvorschuss. Das Gericht setzt ihn fest und verlangt ihn vor der Zustellung an die Gegenseite.

7. Wie das Verfahren weitergeht

Nach Eingang der Klage und des Kostenvorschusses stellt das Gericht die Klage der Gegenseite zu und setzt ihr Frist zur Klageantwort. Rechnen Sie mit zwei bis vier Monaten bis dahin; Fristerstreckungen sind üblich.

Danach folgt in aller Regel ein zweiter Schriftenwechsel: Sie replizieren auf die Klageantwort, die Gegenseite dupliziert. Diese Replik ist Ihre letzte Gelegenheit, Tatsachen und Beweismittel ohne Einschränkung einzubringen. Was Sie dort nicht vorbringen, ist später nur noch unter engen Voraussetzungen zulässig.

Anschliessend kann das Gericht eine Instruktionsverhandlung mit Vergleichsgesprächen durchführen, ein Beweisverfahren anordnen und zur Hauptverhandlung laden.

Am Handelsgericht wirken Fachrichter aus der Baubranche mit. Das ist für Sie günstig: Bauabläufe und Abnahmen müssen weniger erklärt werden als vor einem allgemeinen Zivilgericht.

8. Was das kostet und was Sie riskieren

Bei einem Streitwert von CHF 421'800 bewegen sich die Gerichtskosten im Bereich einer mittleren fünfstelligen Summe; die genaue Höhe richtet sich nach der Gebührenverordnung des Kantons Zürich. Den Vorschuss müssen Sie leisten, bevor das Verfahren weitergeht.

Unterliegen Sie ganz oder teilweise, tragen Sie die Gerichtskosten anteilig und entschädigen die Gegenseite für deren Anwaltskosten. Auch diese bemessen sich nach dem Streitwert und können erheblich sein.

Wir nennen Ihnen diese Zahlen, weil ein Prozess eine unternehmerische Entscheidung ist und keine rechtliche allein. Rechnen Sie mit einem Verfahren von einem bis zwei Jahren bis zum erstinstanzlichen Urteil.

9. Der Vergleich bleibt offen

Sie haben geschrieben, Sie wären zu einem Vergleich bereit. Die Klage schliesst das nicht aus, im Gegenteil: Die meisten Bauprozesse enden vergleichsweise, und die Gegenseite bewegt sich erfahrungsgemäss erst, wenn die Klage vorliegt.

Das Gericht wird ohnehin eine Vergleichsverhandlung durchführen. Ein Rückzug oder ein Vergleich ist in jedem Stadium möglich.

10. Was offen bleibt

- Ob die Genehmigungsfiktion in Ziffer 9.4 des Werkvertrags vom Gericht angewendet wird, ist nicht gesichert. Wir stützen die Klage nicht allein darauf.
- Die beiden offenen Mängelpositionen bestehen tatsächlich. Wir bestreiten nicht ihre Existenz, sondern die Voraussetzungen des geltend gemachten Kostenersatzes.
- Ob das Gericht ein Gutachten anordnet, entscheidet es selbst.
- Wir geben keine Prognose zum Ausgang ab und versprechen kein Ergebnis.

Häufige Anschlussfragen

— Rechtsdokumente und Rechtsschriften zum Fixpreis

Häufige Anschlussfragen (Auftrag LW-BSP-2026-K01)

Können wir das wirklich ohne Anwalt einreichen?

Rechtlich ja: Selbstvertretung ist vor allen Instanzen zulässig. Praktisch raten wir bei diesem Streitwert und dieser Gegenseite dringend zum Gegenlesen. Die Klageschrift ist so gebaut, dass eine Anwältin sie in wenigen Stunden prüfen kann, statt sie neu schreiben zu müssen.

Was passiert, wenn wir einen Punkt vergessen haben?

Im ordentlichen Verfahren können Sie nach der Klage nur noch beschränkt nachtragen. Deshalb enthält die Klage alles, was heute bekannt ist, und behält ausdrücklich vor, auf die Klageantwort zu reagieren.

Die Gegenseite verrechnet mehr, als wir fordern. Was heisst das?

Sie stellt CHF 463'000 gegen unsere CHF 421'800. Dringt sie damit durch, verlieren Sie nicht nur die Forderung — sie könnte den Überschuss widerklageweise geltend machen. Genau deshalb greifen wir beide Gegenforderungen an der Wurzel an und nicht nur der Höhe nach.

Warum bestreiten wir die zwei offenen Mängel nicht?

Weil es sie gibt. Eine unglaubliche Bestreitung würde den starken Punkt beschädigen. Wir greifen an, wie die Gegenseite vorgegangen ist: ohne Fristansetzung kein Kostenersatz.

Wie lange dauert das?

Bis zum erstinstanzlichen Urteil ist mit ein bis zwei Jahren zu rechnen, je nach Beweisverfahren. Ein Vergleich kann jederzeit dazwischenkommen.

Können wir die Klage zurückziehen?

Ja, ein Rückzug ist möglich. Er hat Kostenfolgen und kann je nach Zeitpunkt bedeuten, dass Sie dieselbe Forderung nicht erneut einklagen können. Vor einem Rückzug unbedingt anwaltlich abklären.

Ich habe eine Rückfrage zum Werk.

Rückfragen zum gelieferten Werk beantworten wir über Ihre Auftragsseite. Ändert oder ergänzt sich der Sachverhalt, ist das ein neuer Auftrag (max. 50% Rabatt).

Memo für Ihre Rechtsvertretung

— Rechtsdokumente und Rechtsschriften zum Fixpreis

Memo für Ihre Rechtsvertretung (Auftrag LW-BSP-2026-K01)

Zweck dieses Memos

Die beiliegende Klageschrift ist vollständig ausformuliert und einreichbar. Sie ist nicht anwaltlich geprüft. Dieses Memo nennt die tragenden Überlegungen, die bewusst getroffenen Entscheidungen und die Punkte, an denen eine Rechtsvertretung anders entscheiden könnte. Es ersetzt die Prüfung nicht, sondern soll sie abkürzen.

1. Verfahrensrahmen

Handelsgericht des Kantons Zürich, Art. 6 Abs. 2 ZPO in Verbindung mit § 44 lit. b GOG/ZH. Beide Parteien im Handelsregister, geschäftliche Tätigkeit, Streitwert CHF 421'800. Kein Schlichtungsverfahren (Art. 198 lit. f ZPO). Ordentliches Verfahren. Örtlich Art. 10 Abs. 1 lit. b ZPO, zusätzlich Gerichtsstandsklausel Ziffer 21.

2. Anspruchsgrundlage und Bezifferung

Werklohn aus Werkvertrag (Art. 363, 372 OR). Pauschalpreis CHF 4'860'000 zuzüglich acht genehmigter Nachträge über CHF 354'800, Schlussabrechnung CHF 5'214'800, Zahlungen CHF 4'793'000, Saldo CHF 421'800. Verzugszins 5 % ab 15.02.2026 (Fälligkeit mit Ablauf der vertraglichen Prüffrist am 14.02.2026).

3. Die drei tragenden Argumente, in dieser Reihenfolge

Erstens Verwirkung der Konventionalstrafe: vorbehaltlose Abnahme am 12.12.2025, Art. 160 Abs. 2 OR, Art. 98 SIA-Norm 118. Das erledigt CHF 195'000 ohne Beweisverfahren über einzelne Verzugstage.

Zweitens Fehlen einer Nachfristansetzung für die Mangelbehebung: ohne sie kein Anspruch auf Ersatzvornahmekosten (Art. 366 Abs. 2 OR und SIA-Norm 118). Zusätzlich: unbeantwortetes Nachbesserungsangebot vom 09.04.2026. Das erledigt CHF 268'000 dem Grundsatz nach.

Drittens Genehmigungsfiktion der Schlussabrechnung nach Ziffer 9.4 des Werkvertrags. Bewusst nachrangig eingesetzt, weil Genehmigungsfiktionen in der Rechtsprechung nicht durchwegs geschützt werden. Die Klage steht auch ohne dieses Argument.

4. Bewusste Entscheidungen, die zu überprüfen sind

Die Existenz der beiden offenen Mängelpositionen wird NICHT bestritten. Angegriffen werden die Voraussetzungen des Kostenersatzes und die Substanziierung. Eine Bestreitung wäre unglaubwürdig und würde die starken Punkte schwächen.

Ein Eventualbegehren auf richterliches Ermessen ist gestellt, um bei teilweiser Gutheissung nicht an der Bezifferung zu scheitern.

Ein Gutachten wird beantragt, aber ausdrücklich nur für den Fall, dass die Gegenforderung nicht schon aus rechtlichen Gründen scheitert. So wird kein Beweisverfahren provoziert, das nicht nötig ist.

Auf eine Widerklage wurde verzichtet; die Gegenforderungen werden als Verrechnung behandelt, wie die Gegenseite sie selbst eingeführt hat.

5. Prozessrisiken

Die Gegenseite stellt CHF 463'000 zur Verrechnung und übersteigt damit die Klageforderung um CHF 41'200. Eine Widerklage über den Überschuss ist zu erwarten und würde den Streitwert erhöhen.

Zur Verspätung ist die Kausalität zwischen Beststellungsänderungen und Bauzeitverlängerung beweisbedürftig, falls das Gericht der Verwirkung nicht folgt. Die Anzeige vom 14.08.2025 und das Schweigen der Beklagten sind dafür die Hauptstützen; ein Gutachten zum Bauablauf könnte nötig werden.

Die Genehmigungsfiktion kann als ungewöhnliche Klausel in Frage gestellt werden. Zwischen Kaufleuten und im Bauwesen ist sie üblich, garantiert ist ihre Anwendung nicht.

6. Nicht geprüft

Ein Bauhandwerkerpfandrecht wurde nicht geprüft; die viermonatige Frist nach Art. 839 Abs. 2 ZGB dürfte seit der Vollendung am 05.12.2025 abgelaufen sein. Falls Sicherung gewünscht ist, wäre dies vordringlich abzuklären.

Ansprüche gegen die Bauleitung oder den Architekten wurden nicht geprüft.

Die Verjährung der Werklohnforderung ist nicht kritisch (fünf Jahre ab Fälligkeit, Art. 128 Ziff. 3 OR), wird durch die Klage ohnehin unterbrochen.

Mehrwertsteuerliche Behandlung der Nachträge nicht geprüft.

7. Prüfliste für das Gegenlesen

- Rubrum: Firmenbezeichnungen und UID gegen aktuelle Handelsregistrauszüge abgleichen; Vertretungsverhältnis der Gegenseite prüfen.
- Rechtsbegehren: Bezifferung, Zinsbeginn und Formulierung des Eventualbegehrens prüfen. Ist ein Feststellungsbegehren zur Nichtexistenz der Gegenforderungen vorzuziehen?
- Zuständigkeit: Handelsgerichtszuständigkeit und Entfallen der Schlichtung bestätigen; kantonales Organisationsrecht beiziehen.
- Substanziierung: Jede Tatsachenbehauptung auf eine Beweisofferte prüfen. Fehlende Offerten sind der häufigste Mangel einer selbst verfassten Klage.
- Verwirkungsargument: Wortlaut von Art. 98 SIA-Norm 118 in der massgebenden Ausgabe verifizieren und die Fundstelle präzisieren.
- Genehmigungsfiktion: Prüfen, ob Ziffer 9.4 als ungewöhnlich angegriffen werden könnte und ob die Argumentation auch ohne sie trägt.
- Editionsbegehren: Umfang und Erforderlichkeit prüfen; zu weit gefasste Begehren werden abgewiesen.
- Zeugen: Ladungsadressen vervollständigen und die Beweisthemen enger fassen.
- Beilagen: Nummerierung im Text gegen das Verzeichnis abgleichen; Vollständigkeit der Bauprotokolle prüfen.

- Widerklagerisiko: Strategie festlegen für den Fall, dass die Beklagte den Überschuss von CHF 41'200 widerklageweise geltend macht.
- Bauhandwerkerpfandrecht: Frist nach Art. 839 Abs. 2 ZGB prüfen, falls eine Sicherung noch in Betracht kommt.

8. Hinweis

LexWerk ist ein Dokumentendienst, keine Anwaltskanzlei. Dieses Memo ist eine Arbeitsgrundlage, keine Rechtsberatung und keine Prozessprognose. Die Verantwortung für Inhalt und Einreichung der Rechtsschrift liegt bei der Mandatsträgerin oder dem Mandatsträger.

MUSTER