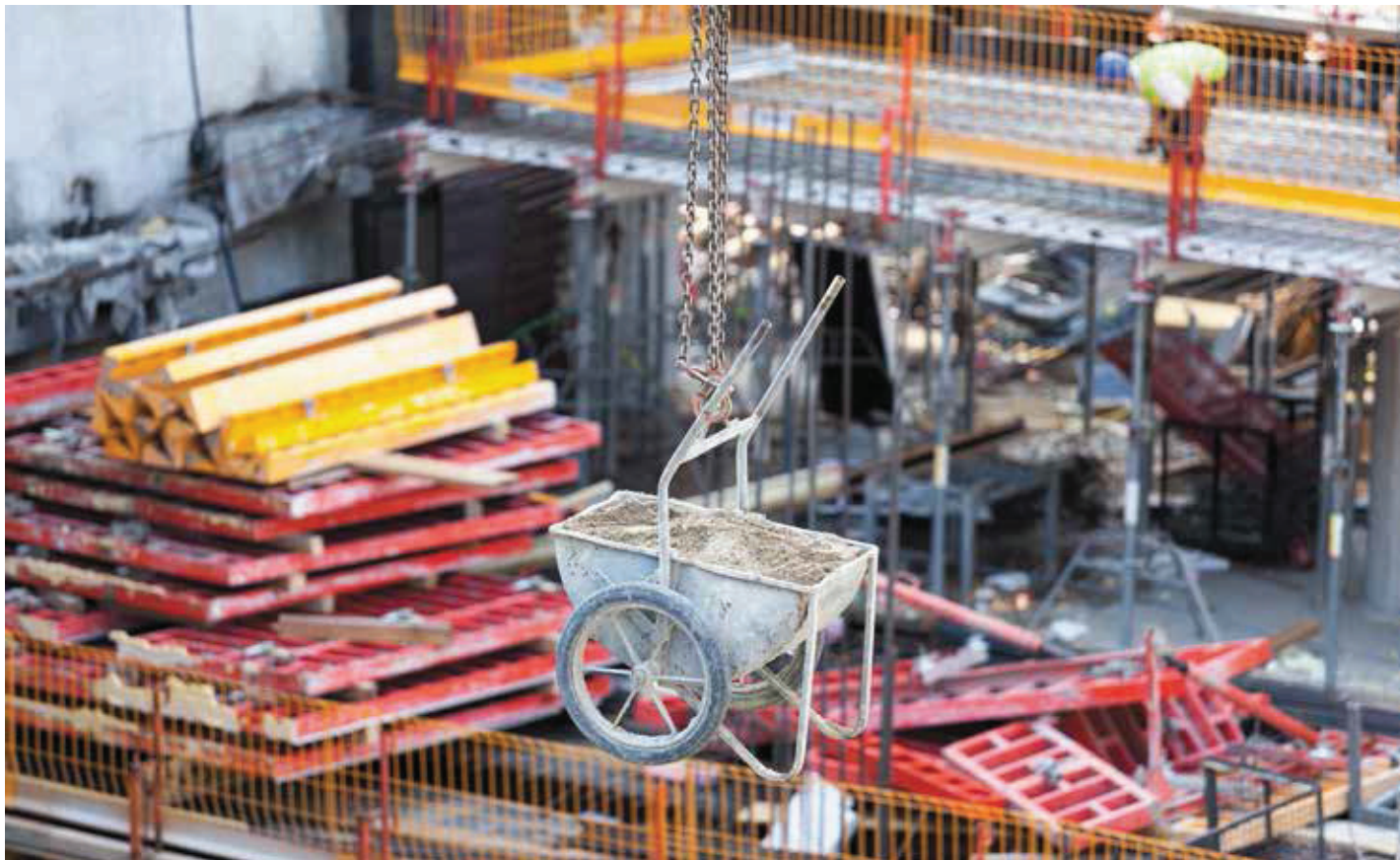


# Anpassung des SIA-Werkvertrages

Bauvorhaben sind komplex und erfordern durchdachte Werkverträge. In der Praxis wird dabei meist die Norm SIA 118 für anwendbar erklärt. Professionelle Bauherren bestehen jedoch darauf, dass zahlreiche Anpassungen zur Norm SIA 118 vereinbart werden.



Mit den «Allgemeinen Bedingungen des Bauherren» können Ergänzungen, Präzisierungen und Abweichungen zur Norm SIA 118 systematisch und einheitlich in verschiedene Werkverträge integriert werden (Bild: 123rf.com).

OLIVER RÜDLINGER\*

**ALLGEMEINE BEDINGUNGEN.** Das Baugeschehen in der Schweiz ist geprägt von privaten Baunormen. Besonderen Stellenwert kommen dabei den SIA-Vertragsnormen zu. Die Norm SIA 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» enthält Regeln betreffend Abschluss, Inhalt und Abwicklung von Verträgen über Bauarbeiten. Als vertragliches Regelwerk erlangt die Norm SIA 118 nur insoweit Geltung, als sie von den Parteien einzelvertraglich übernommen wird. Den Parteien ist es folglich unbenommen, die Norm SIA 118 grundsätzlich für anwendbar zu erklären, aber in gewissen Punkten von ihr abzuweichen.

Dies ist in der Praxis weit verbreitet. Besonders professionelle Bauherren machen von dieser Möglichkeit ausgiebig Gebrauch, indem sie ihrerseits standardisierte Allgemeine Bedingungen in den Werkvertrag aufnehmen, in welchen verschiedenste Bestimmungen der Norm SIA 118

abgeändert oder für nicht anwendbar erklärt werden. Im Rahmen der Vertragsgestaltung ist dies speziell zu berücksichtigen.

„**Allgemeine Bedingungen des Bauherren sind in der Praxis weit verbreitet.**»

**KLARE WIDERSPRUCHSREGELUNG.** Werkverträge für Bauleistung sind oft sehr umfangreich und setzen sich aus verschiedenen Dokumenten zusammen. Zentrale Bedeutung kommt dabei der eigentlichen Vertragsurkunde bei. Darin werden oft nur die «wichtigsten» Hauptpunkte definiert, wie Parteien, Grobbezeichnung der Werkleistung und die Vergütung – für die weitergehende Regelung wird häufig auf verschiedenste Beilagen verwiesen.

Entsprechend wichtig ist es, eine klare Widerspruchsregelung in die Vertragsurkunde aufzunehmen, in welcher nicht bloss die Vertragsbeilagen aufgeführt werden, sondern auch festgelegt wird, in welcher Rangfolge diese (respektive die darin enthaltenen Regelungen) bei Widersprüchen untereinander gelten. Beispiele für solche als Beilagen angefügte Vertragsbestandteile können etwa sein: das Leistungsverzeichnis, der Baubeschrieb, Pläne und eben die Norm SIA 118 sowie allfällige Allgemeine Bedingungen des Bauherren. Damit die in den Allgemeinen Bedingungen vorgesehenen Änderungen und Abweichungen von der Norm SIA 118 Geltung erlangen, müssen die Allgemeinen Bedingungen in der Prioritätenordnung zwingend vor der Norm SIA 118 aufgeführt werden.

Die in solchen Allgemeinen Bedingungen des Bauherren vorgenommenen Ergänzungen, Präzisierungen und Abweichungen von der Norm SIA 118 sind

zuweilen sehr umfangreich und betreffen verschiedenste Punkte. Nachfolgend werden einzelne davon exemplarisch kurz dargestellt.

**VERTRAGSABSCHLUSS.** Ein erster Regelungspunkt betrifft oft bereits die Bestimmungen über den Abschluss und damit das Zustandekommen des Werkvertrages. Die Norm SIA 118 sieht dabei folgendes Verfahren vor: Der Bauherr schreibt die Arbeiten aus, worauf die Unternehmer ihre Angebote einreichen. Will der Bauherr ein Angebot annehmen, so erklärt er (oft mündlich) die Annahme. Mit dieser (mündlichen) Zuschlagsmitteilung gilt der Werkvertrag bereits als rechtsverbindlich abgeschlossen. Dem in der Regel später noch schriftlich unterzeichneten Vertrag kommt damit reine Beweisfunktion zu.

Das bereits durch die mündliche Zuschlagsmitteilung erfolgende Zustandekommen des Werkvertrages ist insofern unbefriedigend, als dass in diesem Zeitpunkt der schriftliche Werkvertrag in der Regel noch nicht vorliegt und verschiedene Punkte oft noch fertig verhandelt werden müssen. Um sich vor einem vorschnellen Vertragsschluss zu schützen, empfiehlt es sich, einen Schriftformvorbehalt aufzunehmen, wonach der Werkvertrag erst mit Unterzeichnung der Vertragsurkunde als abgeschlossen gilt. Entsprechend ist es zentral, dass die Allgemeinen Bedingungen den Unternehmern bereits mit den Ausschreibungsunterlagen zugestellt werden.

**SCHRIFTFORMVORBEHALT.** Bauprozesse sind komplex und lassen sich vorgängig nicht abschliessend planen. Äussere Umstände

oder auch Bestelländerungen sind nur einige Gründe, die dazu führen können, dass Anpassungen, Präzisierungen oder Ergänzungen zum Werkvertrag erforderlich werden müssen oder gewisse Anzeigen/ Mitteilungen an die andere Partei zu erfolgen haben. Die Norm SIA 118 sieht diesbezüglich oft keine bestimmte Form vor. Aus beweisrechtlicher Sicht und um Unsicherheiten, Diskussionen, Kostenfolgen oder Verzögerungen zu vermeiden, kann es für den Bauherrn empfehlenswert sein, in den Allgemeinen Bedingungen einen Schriftformvorbehalt aufzunehmen. Einen solchen sieht man in der Praxis oft für folgende Sachverhalte: Ergänzungen und Anpassungen des Werkvertrages, Abgabe von Willensäusserungen der beauftragten Bauleitung in Vertretung des Bauherrn,

ANZEIGE



## Die Zukunft kann kommen, wir sind bereit

### Real Estate Management – nächste Generation

Städte verdichten sich. Häuser werden intelligent. Dinge reden mit Dingen. Die Menschen arbeiten, wo sie gerade sind. Eine neue Welt erwartet uns. Sie verändert alles. Je mehr wir davon verstehen, desto lustvoller und erfolgreicher können wir damit umgehen. Das gilt auch für das Real Estate Management. Wir haben uns auf das vorbereitet, was morgen wirklich wird. Damit Immobilien für Eigentümer profitabel und für Mieter attraktiv bleiben.

**Livit Real Estate Management**  
Experten für Bewirtschaftung, Facility Management,  
Vermietungsmanagement, Baumanagement

[www.livit.ch](http://www.livit.ch)

**Livit**  
Real Estate Management

# 1,9 MIO. UNIQUE USERS

Inserieren Sie dort, wo die meisten Schweizerinnen und Schweizer ein neues Zuhause suchen. Mit über 1,9 Millionen Unique Users\* pro Monat und mehr als 85'000 Objekten ist homegate.ch der führende Immobilienmarktplatz der Schweiz und eine der meistbesuchten Schweizer Websites überhaupt.

\* Quelle: NET-Matrix-Profil 2017-2

**X** homegate.ch

FINDE DEINEN  
PLATZ



Damit die verschiedenen Rüge- und Verjährungsfristen gemäss Norm SIA 118 einheitlich zu laufen beginnen, sollten diese vertraglich koordiniert werden (Bild: 123rf.com).

Genehmigung von Regieansätzen und Freigabe von Regiearbeiten, Freigabe von Bestelländerungen und Abnahme des Werks.

**MÄNGEL BEI ABNAHME.** Ist das Werk einmal fertiggestellt, erfolgt eine gemeinsame Abnahme. Die Norm SIA 118 sieht dabei vor, dass auch in sich geschlossene vollendete Werkteile abgenommen werden können. Für den Bauherrn kann es vorteilhaft sein, solche Teilabnahmen in den Allgemeinen Bedingungen auszuschliessen. Im Rahmen der Abnahme besonders hervorzuheben ist dabei, dass bei der Abnahme durch den Bauherrn/die Bauleitung erkannte oder offensichtliche Mängel gemäss der Norm SIA 118 stillschweigend unwiderruflich als genehmigt gelten (und damit eine Haftung des Unternehmers entfällt), falls solche Mängel

nicht sofort geltend gemacht werden. Für den Bauherrn ist diese Regelung äusserst unbefriedigend und riskant. Entsprechend sollten die Allgemeinen Bedingungen vorsehen, dass eine Genehmigung eines erkannten oder offensichtlichen Mangels nur eintritt, falls der Bauherr/die Bauleitung im Prüfungsprotokoll auf dessen Geltendmachung explizit schriftlich verzichtet.

**KOORDINATION DES FRISTENLAUFS.** Die Norm SIA 118 sieht für Werkmängel eine zweijährige Rügefrist (während welcher Mängel jederzeit gerügt werden können) und eine fünfjährige Verjährungsfrist (während welcher Mängel sofort nach Entdeckung zu rügen sind) vor. Diese Fristen beginnen mit dem Tag der Abnahme des entsprechenden Werks oder Werkteils zu laufen. Wird ein

Bauwerk im klassischen Verfahren mit Einzelvergaben realisiert, bestehen eine Vielzahl von Werkverträgen für die einzelnen Gewerke. Jedes dieser Gewerke oder Teile davon stellt dabei ein eigenes Werk dar, für welches die Rüge- und Verjährungsfrist individuell mit dessen Abnahme zu laufen beginnt. Dies bedeutet, dass für Gewerke, die im Bauprozess früh fertiggestellt werden, die Fristen bereits zu laufen beginnen können, lange bevor das gesamte Bauwerk fertiggestellt und bezogen wird. Dies ist unbefriedigend für den Bauherrn. Die Koordination der verschiedenen Fristen ist daher sehr zu empfehlen. In den Allgemeinen Bedingungen kann dazu etwa eine Bestimmung aufgenommen werden, wonach die Rüge- und Verjährungsfristen einheitlich erst mit der Schlussabnahme und Bezugsbereitschaft des gesamten Bauwerkes (Gebäude) zu laufen beginnen. Oft wird dabei auch die Rügefrist von zwei auf fünf Jahre verlängert.

**FAZIT.** Die Norm SIA 118 stellt ein im Wesentlichen durchdachtes und praxiserprobtes Regelwerk dar, das aus der Schweizer Baupraxis nicht mehr wegzudenken ist. Aus Sicht des Bauherrn gibt es dennoch verschiedene Punkte, die nach Möglichkeit präzisiert, ergänzt oder abgeändert werden sollten. Dazu bieten sich (standardisierte) Allgemeine Bedingungen des Bauherrn an, die in der Werkvertragsurkunde der Norm SIA 118 vorangestellt werden. Diese sollten dem Unternehmer bereits im Rahmen der Ausschreibung zugestellt werden, insbesondere mit Blick auf die Bestimmungen bezüglich des Zustandekommens des Werkvertrages.



**\*OLIVER RÜDLINGER**  
Der Autor ist Rechtsanwalt bei Bär & Karrer AG und spezialisiert auf privates Bau- und Immobilienrecht.

ANZEIGE

swiss  
/// valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

Swiss Valuation Group AG

Die gesamtschweizerische Expertengruppe für die Bewertung von Immobilien | [www.valuationgroup.ch](http://www.valuationgroup.ch)

Zürich 044 380 42 00  
Basel 061 301 88 00  
St. Gallen 071 552 07 20

