



Ergänzungen und Präzisierungen zu sowie Abweichungen von den «Allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten» Norm SIA 118, Ausgabe 2013

1 Der Werkvertrag im Allgemeinen

1 2 Abschluss des Werkvertrages

Art. 3 Abs. 1
(teilweise Abweichung)

Der Abschluss des Werkvertrages bedarf der schriftlichen Form. Als schriftlich gilt auch

- bei Aufträgen bis Fr. 10'000 inkl. MWSt die Unterschrift des Bauherrn auf dem bereinigten Angebot des Unternehmers mit Auftragsstempel oder eine Auftragsbestätigung per E-Mail und
- bei Aufträgen bis Fr. 300'000 inkl. MWSt der durch den Bauherrn unterzeichnete Bauauftrag.

Diese Vorgaben gelten auch für Vertragsänderungen, -zusätze und -erweiterungen.

Art. 7 (Ergänzung)

Allgemeine Geschäftsbedingungen des Unternehmers werden nicht akzeptiert und sind nicht gültig.

Art. 8 Abs. 4 (Ergänzung)

Eventualpositionen sind bei der Ermittlung der Angebotssumme nicht zu berücksichtigen.

Art. 19 Abs. 3
(Abweichung)

Art. 19 Abs. 3 Norm SIA 118 wird wegbedungen.

1 4 Mehrzahl von Unternehmern

Art. 29 Abs. 4
(Ergänzung)

Bei Zahlungsschwierigkeiten des Unternehmers, bei schwerwiegenden Differenzen zwischen Unternehmer und Subunternehmer/Lieferanten oder bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe, kann der Bauherr nach vorheriger Anhörung der Beteiligten einen Subunternehmer oder Lieferanten direkt bezahlen oder den Betrag auf Kosten des Unternehmers/Lieferanten hinterlegen beides mit befreiender Wirkung gegenüber dem Unternehmer. In jedem Fall gibt der Bauherr dem Unternehmer davon schriftlich Kenntnis.

Der Unternehmer verpflichtet sich, das durch einen Subunternehmer eingetragene Bauhandwerkerpfandrecht bzw. die Bürgschaftsverpflichtung abzulösen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, ist der Bauherr berechtigt, die Pfandsumme bei der nächsten fälligen Zahlung in Abzug zu bringen. Der Bauherr verpflichtet sich im Gegenzug zur sofortigen Information, wenn Prozesse eingeleitet werden.

Bei vorzeitiger Vertragsauflösung gemäss Art. 186 Norm SIA 118 hat der Bauherr das Recht unverzüglich in die Verträge zwischen dem Unternehmer und seinen Subunternehmern einzutreten, und/oder Dritte mit der Ausführung des Werks zu beauftragen. Der Unternehmer ist verpflichtet, sämtliche für die Erfüllung des Werkvertrages notwendigen Dateien herauszugeben und die mit den Subunternehmern und Lieferanten abgeschlossenen Verträge an den Bauherrn abzutreten.

Art. 29 Abs. 5
(Abweichung)

Der Unternehmer haftet dem Bauherrn für die Leistungen der Subunternehmer nach Massgabe von Art. 101 OR (Hilfspersonenhaftung) auch dann, wenn der Bauherr die Wahl des jeweiligen Subunternehmers ausdrücklich genehmigt bzw. sogar gewünscht hat.

2 Vergütung der Leistungen des Unternehmers

2 1 Einheits-, Global- und Pauschalpreise

Art. 38 Abs. 6 Sämtliche Forderungen des Unternehmers dürfen nur mit Zustimmung des Bauherrn abgetreten oder verpfändet werden.
(Ergänzung)

2 2 Regiearbeiten

Art. 48 Der Materialverbrauch ist gesondert auszuweisen; prozentuale oder pauschalierte Abgeltungen oder erhöhte Stundenansätze sind unzulässig.
(Ergänzung)

Art. 49 Abs. 2 Enthält der Werkvertrag keine Ansätze, so sind die im Zeitpunkt der Angebotsabgabe (ursprüngliche Kostengrundlage, Art. 62 Norm SIA 118) am Ort der Arbeitsausführung geltenden Regietarife der Berufsverbände bzw. im Bauhauptgewerbe gemäss der Kalkulationshilfe von IPB/SBV massgebend. Sie bleiben während der ganzen Bauzeit unverändert. Fehlen auch solche Regietarife, werden die massgebenden Ansätze anhand möglichst vergleichbarer Regietarife anderer Verbände vereinbart, bezogen auf den Zeitpunkt der Angebotsabgabe (ursprüngliche Kostengrundlage, Art. 62 Norm SIA 118). Für die zur Verrechnung gelangenden Stundenansätze ist die Funktion der eingesetzten Arbeitskräfte im Rahmen der betreffenden Regiearbeiten massgebend, nicht aber deren Stellung in der Firma.
(teilweise Abweichung und Ergänzung)

Art. 54 1. Satz Ein auf feste Preise gewährter Rabatt gilt auch für Regiearbeiten.
(Abweichung)

2 3 Besondere Verhältnisse

Art. 58 Abs. 2 Eine zusätzliche Vergütung ist nur bei Grobfahrlässigkeit oder absichtlicher Täuschung geschuldet.
(Abweichung)

Art. 60 Abs. 2 Nicht durch die Arbeitslosenversicherung gedeckte, aber nach Gesamtarbeitsvertrag zu bezahlende Entschädigungen an die Arbeitnehmer sind im Angebot einzurechnen.
(Präzisierung)

2 5 Mehr- oder Mindervergütung wegen veränderter Kostengrundlage (Teuerungsabrechnung) im Allgemeinen

Art. 68 Abs. 1 Ziff. 1 Für die Teuerungsabrechnung der Regiearbeiten kommt stets Abs. 1 Ziff. 1 von Art. 68 Norm SIA 118 zur Anwendung: Die Preisänderung erfolgt – basierend auf dem Regieansatz mit Stichtag der Offerte – mit derselben Methode wie für die Teuerungsabrechnung der Einheits- bzw. Globalpreise.
(Abweichung)

Art. 68 Abs. 1 Ziff. 2 Art. 68 Abs. 1 Ziff. 2 und Art. 68 Abs. 2 Norm SIA 118 werden wegbedungen.
sowie Art. 68 Abs. 2

3 Bestellungenänderung

3 1 Änderungsrecht des Bauherrn

Art. 84 Abs. 1 und 87 Abs. 1 Stellt eine Weisung des Bauherrn oder die Abgabe geänderter Pläne nicht eine Konkretisierung der ursprünglich vereinbarten Leistung, sondern eine Bestellungenänderung dar, so macht der Bauherr den Unternehmer darauf ausdrücklich aufmerksam. Unterbleibt ein solcher Hinweis, ist der Unternehmer aber der Auffassung, eine ihm erteilte Weisung oder die ihm übergebenen, geänderten Pläne stellen eine Bestellungenänderung dar, so teilt er dies dem Bauherrn vor Inangriffnahme der Arbeit mit. In jedem Fall zeigt der Unternehmer dem Bauherrn an, wenn die Bestellungenänderung seiner Meinung nach eine erhebliche Anpassung der Vergütung und/oder der vertraglichen
(Ergänzung)

Fristen zur Folge hat. Der Unternehmer offeriert dem Bauherrn vor Arbeitsbeginn die Mehr- oder Minderkosten schriftlich.

3 3 Auswirkungen der Beststellungsänderung bei Leistungen zu Einheitspreisen

Art. 86 Abs. 1-3 (Abweichung) Der vereinbarte Einheitspreis bleibt unverändert, auch wenn die Abweichung mehr als 20% beträgt.

4 Bauausführung

4 4 Die Bauausführung im Einzelnen

Art. 116 Abs. 1 (Ergänzung) Errichtet der Bauherr eine Baustellentafel, stellt er den Unternehmern geeignete Vorrichtungen zum Anbringen einheitlich gestalteter Reklametafeln zur Verfügung. Beschaffung, Montage und Demontage der Reklametafeln erfolgen durch die Unternehmer gemäss den Weisungen der Bauleitung.

Errichtet der Bauherr keine Baustellentafel, dürfen individuell gestaltete Reklametafeln nur mit Erlaubnis der Bauleitung an den von dieser bezeichneten Stellen angebracht werden.

5 Ausmass, Abschlagszahlungen, Sicherheitsleistungen und Schlussabrechnung

5 2 Abschlagszahlungen

Art. 145 Abs. 1 und 2 (Präzisierung) Bei der Ermittlung des Leistungswerts ist ein gewährter Rabatt zu berücksichtigen, für die sich daraus ergebende Abschlagszahlung auch ein allfälliger Skonto und die Mehrwertsteuer.

5 3 Sicherheitsleistung des Unternehmers bis zur Abnahme

Art. 149 Abs. 3f (Präzisierung) Bei Voraus- und Teilzahlungen auf Materialvorräte ist zusätzliche Sicherheit in Form einer Solidarbürgschaft oder einer Garantie nach Weisung der Bauherrschaft zu leisten.

5 4 Schlussabrechnung

Art. 154 Abs. 2 (Abweichung) Der Bauherr und die Bauleitung prüfen die Schlussabrechnung innerhalb von 60 Tagen seit ordnungsgemässer Einreichung, wobei die Bauleitung verpflichtet ist, ihre Prüfung innert 30 Tagen vorzunehmen und die geprüfte Schlussabrechnung dem Bauherrn innert derselben Frist von 30 Tagen zur Prüfung durch den Bauherrn zuzustellen. Die Nachprüfung durch die Finanzkontrolle des Kantons Zürich bleibt vorbehalten. Sie hat innert 12 Monaten ab der geleisteten Schlusszahlung zu erfolgen. Während dieser Frist kann auch der Unternehmer eine Nachprüfung vornehmen. Allfällige Differenzen werden gegenseitig unverzüglich mitgeteilt und begründet. Sie sind möglichst rasch zu bereinigen.

Art. 155 Abs. 1 (Abweichung) Bei Werkverträgen, bei denen ein Schlussabrechnungsformular verwendet wird, wird die mit der Schlussabrechnung ermittelte Forderung des Unternehmers mit Einreichen des unterzeichneten Schlussabrechnungsformulars und des unterzeichneten Bürgschaftsformulars fällig. Bei Werkverträgen, bei denen kein Schlussabrechnungsformular verwendet wird, wird die mit der Schlussabrechnung ermittelte Forderung des Unternehmers nach Prüfung und Genehmigung der Schlussabrechnung durch den Bauherrn (Visum des Bauherrn auf der Schlussabrechnung des Unternehmers) fällig. Die Forderung des Unternehmers ist innert der Zahlungsfrist gemäss nachfolgender Ziffer 7 3 zu bezahlen; fällig werden auch solche Beträge, die nach Eingang der genannten Dokumente noch bestritten sind, sofern sie sich nachträglich als geschuldet erweisen sollten.

Vorbehalten bleibt aber die Bestimmung des Art. 152 Norm SIA 118 für denjenigen Teil der Forderung, der den Rückbehalt des Bauherrn ausmacht.

6 Abnahme des Werkes und Haftung für Mängel

6 1 Abnahme

Art. 157 Abs. 1 Soll die Abnahme von Werkteilen vorgesehen werden, ist dies in den besonderen Vereinbarungen ausdrücklich festzuhalten.
(Präzisierung)

Art. 158 Abs. 1 Die Vollendung ist dem Bauherrn schriftlich anzuzeigen. Die vertraglich vereinbarte Ingebrauchnahme zum Weiterbau (Bauprogramm) stellt keine Abnahme dar; in solchen Fällen ist zur Beweissicherung und unter Mitwirkung des Unternehmers ein Verfahren nach Art. 139 Norm SIA 118 durchzuführen.
(Präzisierung und teilweise Abweichung)

Art. 161 Abs. 3 Der Abschluss der Verbesserungen ist dem Bauherrn schriftlich anzuzeigen.
(Präzisierung)

Art. 163 Abs. 1 und 2 Ein Verzicht auf die Geltendmachung von Mängeln hat in jedem Fall ausdrücklich zu erfolgen. Stillschweigen in Bezug auf die Geltendmachung von Mängeln führt nicht zu deren Genehmigung.
(Abweichung)

6 4 Rechtslage nach Ablauf der Rügefrist

Art. 179 Abs. 3 Der Unternehmer haftet auch für verdeckte Mängel, welche die Bauleitung schon bei der gemeinsamen Prüfung hätte erkennen können.
(Abweichung)

Art. 179 Abs. 4 Im Falle einer Abnahme ohne Prüfung haftet der Unternehmer für verdeckte Mängel, die der Bauherr durch Prüfung des abgenommenen Werkes (oder Werkteils) noch vor Ablauf der Rügefrist hätte erkennen können.
(Abweichung)

6 6 Sicherheitsleistung des Unternehmers nach der Abnahme

Art. 181 Abs. 2 Für die Mängelhaftung hat der Unternehmer eine Solidarbürgschaft nach Art. 496 OR zu leisten, wenn die Totalsumme der vom Bauherrn für das gesamte Werk zu leistenden Vergütung jeder Art mindestens Fr. 150 000 (einschliesslich MWSt) beträgt. Der Haftungsbetrag des Bürgen beläuft sich auf 5% dieser Summe, mindestens jedoch auf Fr. 15 000 und höchstens auf Fr. 2 Mio. In Ausnahmefällen (Grossprojekte, etc.) kann von der Obergrenze der Solidarbürgschaft abgewichen werden.
(teilweise Abweichung)

Grundsätzlich wird bei Vergütungen von weniger als Fr. 150 000 (einschliesslich MWSt) keine Bürgschaft verlangt. Bei Bedarf kann eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10% auch bei Vergütungen von weniger als Fr. 150 000 (einschliesslich MWSt) verlangt werden. Die Einschätzung liegt im Ermessen des Hochbauamts.

Art. 181 Abs. 3 Die Solidarbürgschaft ist mindestens für die Dauer der Verjährungsfrist (Art. 180 Abs. 1 Norm SIA 118) zu leisten. Der Bauherr ist verpflichtet, diese Sicherheit freizugeben, wenn bis zum Ablauf der Rügefrist (Art. 172 Abs. 1 bzw. Art. 176 Abs. 2 Norm SIA 118) keine Mängel gerügt oder wenn sämtliche gerügten Mängel behoben oder durch Preisminderung abgegolten worden sind.
(Abweichung)

Der Unternehmer hat das vom Bauherrn erstellte Bürgschaftsformular «Bürgschein für die Haftung von Mängeln» zu verwenden.

7 Vorzeitige Beendigung des Werkvertrages und Zahlungsverzug des Bauherrn

7 2 Einzelne Fälle vorzeitiger Beendigung

Art. 184 (Abweichung) Art. 184 Norm SIA 118 wird wegbedungen. Solange das Werk unvollendet ist, kann der Bauherr gegen Vergütung der nachgewiesenermassen bereits geleisteten Arbeit jederzeit vom Vertrag zurücktreten. Eine weitere Vergütung bzw. Schadloshaltung ist nicht geschuldet.

7 3 Zahlungsverzug des Bauherrn

Art. 190 Abs. 1 (teilweise Abweichung) Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage bei direkten Rechnungen (Rechnungsprüfung erfolgt nur durch kantonale Stellen) bzw. 45 Tage bei indirekten Rechnungen (Rechnungsprüfung erfolgt vorgängig durch beauftragte Dritte wie Architektur- und Ingenieurbüros, Bauleitungen). Der Verzugszinssatz beträgt 5% p.a.