

31. Januar 2022

Positionspapier

## Bauenschweiz setzt sich ein für die Weiterentwicklung und Stärkung der SIA 118 als wichtiges Vertragswerk für die Branche

Die SIA 118 enthält von allen Marktbeteiligten paritätisch erarbeitete, wettbewerbskonforme sowie ausgewogene Vertragsregeln. Sie regelt den Vertragsablauf, ist Basis für die Umschreibung von Leistungen und beinhaltet längere Fristen sowie strengere Vorgaben für Mängel, als das Gesetz es vorsieht. Damit wird ein reibungsloser Bauablauf und die Qualität des Bauobjekts sichergestellt.

Durch klare Regeln erhalten Bauherrinnen und Bauherren sowie Auftragnehmer Planungs- und Investitionssicherheit. Die Norm SIA 118, eine in sich stringente Verteilung von vertraglichen Rechten, Pflichten und Obliegenheiten, fördert das gegenseitige Vertrauen und die Zusammenarbeit zwischen den Vertragspartnern für die Bauausführung.

Die Vertragsregeln sind in der Praxis seit Jahrzehnten verankert und haben sich bewährt. Gerade für kleine und mittlere Betriebe ist es eine Wegleitung im Vertragswesen. Auch mittelfristig wird eine Mehrheit der Bauprojekte konventionell und damit auf Basis der SIA Norm 118 abgewickelt. Parallel hat die Kommission SIA 118 das Thema integrierte Zusammenarbeits- und Vertragsmodelle in Angriff genommen.

Bauherrinnen und Bauherren sowie ausführende Unternehmen stellen immer wieder gemeinsam fest, dass die unreflektierte Veränderung bzw. Löschung von einzelnen Bestimmungen der Norm SIA 118 zu Rechtsunsicherheit, teuren Nachverhandlungen sowie zu vermeidbaren gerichtlichen Auseinandersetzungen führt.

Weiter besteht die Gefahr, dass in der laufenden Bauvertragsrechtsrevision die Zusammenarbeitskultur mit neuen «Konsumentenschutzbestimmungen» einseitig beeinflusst werden. Nicht das Gesetz, sondern die paritätisch entwickelten Grundlagen der SIA 118 pflegen eine Zusammenarbeit zwischen Bauherrinnen und Bauherren sowie Auftragnehmern auf Augenhöhe.

Nachfolgend die am häufigsten abgeänderten Artikel:

Artikel	Titel und Beschrieb
7	<p>Ausschreibungsunterlagen, Bestandteile und Rangordnung</p> <p>Die Rangordnung regelt beispielsweise Widersprüche zwischen Plänen und Leistungsverzeichnis so, dass die Angaben im Leistungsverzeichnis vorangehen. Ändert der Bauherr nun diese Reihenfolge, kann sich der Unternehmer zur Kalkulation nicht mehr einzig auf das Leistungsverzeichnis stützen. Dies ist aber ein Grundsatz, welcher aus Art. 8 hervorgeht. Der Unternehmer trägt somit mehr Risiken, die im Zusammenhang mit einem unvollständigen oder unrichtigen Leistungsverzeichnis stehen.</p>
25	<p>Anzeige- und Abmahnungspflichten des Unternehmers</p> <p>Bsp. Der Unternehmer hat die ihm übergebenen Pläne, den von ihm zu bearbeitenden Baugrund und die bestehende Bausubstanz nur dann zu prüfen, wenn der Bauherr nicht sachverständig vertreten ist. Der Bauherr legt fest, dass der Unternehmer die Pläne auf seine Richtigkeit hin zu prüfen hat. Somit haftet der Unternehmer für allfällige Planungsfehler.</p>
33	<p>Vertretung des Bauherrn durch die Bauleitung</p> <p>Der Bauherr beschränkt die Vollmacht der Bauleitung. Dadurch entstehen dem Unternehmer zusätzliche Risiken. Der Unternehmer muss somit die Zustimmung der Bauleitung und des Bauherrn einholen, bevor er gewisse Arbeiten ausführt. Stimmt der der Bauherr nicht zeitnah zu, entstehen Verzögerungen.</p>
45	<p>Regiearbeiten ohne Anordnung der Bauleitung</p> <p>Regiearbeiten, die im Werkvertrag nicht vereinbart sind (Art. 44 Abs. 1), darf der Unternehmer nur mit Zustimmung der Bauleitung ausführen. Der Bauherr ändert hier so ab, dass auch vertraglich vereinbarte Regiearbeiten die vorherige Zustimmung der Bauleitung benötigt. Oder er verlangt vom Unternehmer eine schriftliche Anzeige der Regiearbeiten mit Kostenaufstellung oder einem Festpreis.</p>
47	<p>Rapportpflicht</p> <p>Die Bauleitung prüft Regierapporte unverzüglich und unterzeichnet innert 7 Tagen. Der Bauherr ändert sowohl die Frist und legt zudem fest, dass mit der Unterschrift einzig eine natürliche Vermutung der Richtigkeit bestätigt werde, jedoch daraus kein Haftungsanspruch abzuleiten könne.</p>
64	<p>Mehr- oder Mindervergütung wegen veränderter Kostengrundlage (Teuerungsabrechnung), Grundsatz</p> <p>Dieser Artikel wird unter «Besondere Bestimmungen» wegbedungen, indem «Preise fest bis Bauvollendung» verlangt wird.</p>

86	<p>Veränderte Mengen</p> <p>Zum Zeitpunkt der Ausschreibung sind die genauen Mengen der einzelnen Leistungen nicht klar, weshalb ungefähre Mengen (Vorausmasse) ausgeschrieben werden. Kalkulatorisch ist die Menge jedoch von Bedeutung; deshalb sieht Art. 86 eine Genauigkeit von +/- 20% vor. Der Unternehmer hätte somit ein Recht auf einen Nachtragspreis, wenn die effektive Menge beim Material umfangreicher ausfällt, als erwartet. In allen Werkverträgen wird dieser Artikel so abgeändert, dass der Unternehmer keine Forderungen aus falschen Mengenangaben ableiten kann.</p>
87	<p>Fehlen von Einheitspreisen; veränderte Ausführungsvoraussetzungen</p> <p>Bei veränderten Ausführungsvoraussetzungen kann der Unternehmer daraus entstehende Kosten geltend machen. Der Bauherr ändert den Wortlaut so, dass der Unternehmer daraus keine Forderungen ableiten kann.</p>
158	<p>Anzeige der Vollendung; gemeinsame Prüfung</p> <p>Nimmt der Bauherr ein vollendetes Werk von sich aus in Gebrauch (z.B. zum Weiterbau), so gilt dieser Zeitpunkt als Anzeige der Werkvollendung. Der Bauherr ändert diesen Passus so ab, dass die Ingebrauchnahme keine Anzeige der Werkvollendung ist. Das Werk bleibt somit in der Obhut (Verantwortung) des Unternehmers.</p>
172	<p>Rügefrist, Bestand und Dauer</p> <p>Ein Beispiel: Die Rügefrist beträgt gemäss Art. 172 zwei Jahre. Der Bauherr erhöht auf drei Jahre.</p>
181	<p>Bauherren verlangen vermehrt eine Bürgschaft «auf erstes Verlangen»</p>