

Merkblatt

Glossar für Werkverträge

Einleitung

Dieses Glossar erklärt die wichtigsten rechtlichen Begriffe, welche in Werkverträgen für Gebäudetechnik vorkommen. Es soll den Unternehmer darin unterstützen, die Bedeutung dieser Begriffe für seine Angebote und im Projektalltag besser abzuschätzen.

Den einzelnen Begriffen werden damit zusammenhängende Unterbegriffe zugeordnet. In den Erklärungen wird auf → **zusammenhängende Begriffe** verwiesen.

Die Erklärungen basieren auf dem Obligationenrecht und der Norm SIA 118, Ausgabe 2013. Zu beachten ist jedoch, dass diese Bestimmungen mit individuellen Vertragsklauseln

abgeändert werden können. Rechtsbegriffe sind zudem immer im Kontext des gesamten Vertrags zu sehen. Bei Unklarheiten empfehlen wir, den suissetec Rechtsdienst oder eine andere kompetente Rechtsberatung zu konsultieren.

Haftungsausschluss

Das Glossar ist eine Dienstleistung des suissetec und wurde in Zusammenarbeit mit epartners Rechtsanwälte AG erarbeitet. Rechtliche Begriffe können unterschiedlich interpretiert und von Gerichten und Behörden unterschiedlich beurteilt werden. suissetec übernimmt deshalb keine Haftung für Vollständigkeit, Inhalt und Korrektheit des Glossars.



Gesetze / Vertrag		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Zwingendes / nicht zwingendes Recht		
Zwingendes Recht geht vertraglichen Vereinbarungen vor (z. B. Konsumentenschutz, Arbeitsrecht, Mietrecht).	Vertragliche Vereinbarungen, auch wenn sie in → Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) enthalten sind, gehen im Geschäftsverkehr dem OR vor. Das Gesetz hilft bei einseitigen Verträgen nicht.	Art. 19 OR
Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Geltung		
AGB gelten, wenn sie von den Parteien in den Vertrag aufgenommen werden.	In Angebot und Auftragsbestätigung auf die AGB verweisen. Beilegen genügt nicht. Auch die → Norm SIA 118 gilt als AGB.	
Inhalt		
AGB gelten vollumfänglich als Bestandteil des Vertrags, auch wenn sie einseitig sind oder nicht gelesen werden.	Das CH-Recht kennt im Geschäftsverkehr (ausser bei sehr ungewöhnlichen oder unklaren Bestimmungen) keinen Schutz vor einseitigen AGB! → zwingendes Recht	Art. 20 f. OR Art. 8 UWG
Widersprüche		
Bei Widersprüchen zwischen Vertragsdokumenten gilt primär die vereinbarte Hierarchie der Vertragsbestandteile.	Allgemein gilt: – Spezielle Regeln gehen AGB vor – AGB gelten nachrangig zum Werkvertragsdokument und zu objektspezifischen besonderen Bestimmungen – AGB gehen den gesetzlichen Bestimmungen vor	
Norm SIA 118		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten des SIA		
Die Norm SIA 118 definiert → Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) . Die Norm gilt nicht als Standard und kann beliebig abgeändert werden. → Gesetze / Vertrag	Die Norm SIA 118 ist nur anwendbar, wenn sie in den Vertrag aufgenommen wird. Professionelle Bauherren nehmen in der Regel ein Dokument «Abweichungen zur Norm SIA 118» in die Verträge auf, mit welchen sie für den Unternehmer vorteilhafte Bestimmungen ändern oder wegbedingen.	Präambel und Art. 7 Abs. 2 Ziff. 5 lit. a SIA 118
Norm SIA 118/380		
Die Norm SIA 118/380 enthält die → Allgemeinen Bedingungen für Gebäudetechnik, in Ergänzung zur → Norm SIA 118 .	Die Norm SIA 118 geht der Norm SIA 118/380 vor. → Widersprüche Die Norm SIA 380/7 ist nicht mehr gültig.	Art. 7 Abs. 2 Ziff. 5 lit. b SIA 118

Angebot		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Angebotsfrist		
Ein Vertrag kommt zustande, wenn das Angebot sofort oder innert einer zugesicherten Bindungsfrist angenommen wird.	Nach Ablauf der Bindungsfrist ist der Unternehmer nicht mehr an das Angebot gebunden. Nach Norm SIA 118 beträgt die Frist mindestens 30 Tage.	Art. 3 ff. OR Art. 17, 6 SIA 118
Gegenangebot		
Weicht die Annahmeerklärung (z. B. die Bestellung) vom Angebot ab, kommt kein Vertrag zustande.	Eine vom Angebot abweichende Bestellung ist ein Gegenangebot. Dieses muss angenommen werden, damit ein Vertrag zustande kommt.	Art. 22 SIA 118
Preis / Zahlungsbedingungen		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Pauschalpreis / Globalpreis		
Fixer Preis, unabhängig von Mengen und Aufwand (Gesamtpreisvertrag gemäss Norm SIA 118). Beim Globalpreis besteht Anspruch auf Teuerungsausgleich.	Die Chancen und Risiken bezüglich Mengen liegen beim Unternehmer. Bei Pauschalierung müssen ggf. die Leistungsverzeichnisse geprüft werden. Ändert sich das vertraglich definierte Werk, ändert sich auch der Pauschalpreis.	Art. 373 OR Art. 40 f. SIA 118
Der Pauschalpreis gilt für das Werk gemäss dem zugrunde liegenden Werkvertrag.	Ändert sich das vertraglich festgelegte Werk, ändert sich auch der Pauschalpreis. → Vertragsänderungen, Nachträge	Art. 40 Abs. 2 SIA 118
Abschlagszahlungen		
Bei Abrechnung nach Ausmass besteht Anspruch auf monatliche Abschlagszahlungen mit → Rückbehalt .	Bei Gesamtpreisverträgen müssen ein Zahlungsplan oder Akontozahlungen nach Baufortschritt vereinbart werden.	Art. 144, 147 SIA 118
Rückbehalt		
Nach Norm SIA 118: 10 % der Abrechnungssumme, ab CHF 500 000 5 %, max. CHF 2 Mio.	Rückbehalt sollte bei grossen Aufträgen 5 % nicht überschreiten. Bei Gesamtpreisverträgen besonders zu regeln.	Art. 150 f. SIA 118
Nachträge		
Vergütung infolge Leistungsänderungen (Mehr-/ Minderleistung) gegenüber Vertrag	Vertragliche Formvorschriften (Anmeldung etc.) beachten → Formvorschriften / Schriftlichkeit	Art. 86 ff. SIA 118
Bauabzüge		
Vereinbarte Abzüge für bauseitige Leistungen, z. B. für Bautafeln, Bauschäden, Reinigung, Bauwesenversicherung	Bauabzüge gelten nur, wenn sie vereinbart sind (Norm SIA 118 sieht diese nicht vor). Prüfen, ob die Leistungen effektiv erbracht werden (insbesondere bei Bauwesenversicherung).	

Leistung / Werk		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Vertragsleistung		
Leistung, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Vertrag definiert ist	In der Regel durch Submissionspläne, Leistungsverzeichnis, Leistungs- und Funktionsbeschreibung	Art. 12, 40 SIA 118
Unternehmervariante		
Vom Unternehmer vorgeschlagene Abweichungen von der Ausschreibung	Verantwortlichkeit für Planungsrisiko muss geregelt werden. suissetec Merkblatt «Produkt- und Systemänderungen durch Unternehmervarianten» von Januar 2016	Art. 15 Abs. 3, 101 SIA 118
Leistungsänderung, Beststellungsänderung		
Änderungen der Vergütung infolge Vertragsänderungen	Die vereinbarten Preise gelten für die im Vertrag vereinbarte Leistung. Abweichungen in Ausführungsplänen gegenüber den Submissionsplänen sind Vertragsänderungen.	Art. 84 ff. SIA 118
Ausführungspläne		
Ausführungsanweisungen des Bauherrn, die befolgt werden müssen		Art. 99 ff. SIA 118
Planlieferung		
Unternehmer hat Anspruch auf eine angemessene Vorlaufzeit.	Empfehlung: Planlieferprogramm vereinbaren Bei Nichteinhaltung Anspruch auf Terminverschiebung → Abmahnung , → Behinderung	Art. 94, 99 f. SIA 118
Änderung der Ausführungsvoraussetzungen		
Gelten als Leistungsänderungen → Nachträge	Z. B. nicht vorgesehene Etappierungen, Gleichzeitigkeiten etc.	Art. 87, 89 SIA 118
Behinderung / Bauablaufstörung		
Behinderung des Unternehmers infolge ungenügender Mitwirkung des Bauherrn → Planlieferung	Behinderungen müssen sofort angezeigt werden. → Abmahnung	Art. 25, 99 SIA 118
Nebenleistungen		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Nebenleistungen		
Leistungen ausserhalb der eigentlichen Werkleistung, jedoch nicht Nebenleistungen zu den einzelnen Arbeiten nach Norm SIA 118 (Transporte, Lagerung etc.)	Nur enthalten, soweit im Vertrag aufgeführt → Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) suissetec Merkblatt «Leistungsabgrenzungen Gebäudetechnik» von Januar 2016	Art. 39 Abs. 2 SIA 118
Bemusterung		
Lieferung von Mustern, Bemusterung von Räumen	Nach Norm SIA 118 im üblichen Rahmen im Preis enthalten	Art. 138 SIA 118

Bauseitige Leistungen		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Bauseitige Leistungen		
Zur Werkerstellung notwendige Leistungen des Bauherrn	Vorsicht, wenn die bauseitigen Leistungen abschliessend aufgeführt sind. Wenn nicht erbracht (z. B. Magazin, Lagerräume) → Abmahnung , → Behinderung	Art. 10 Abs. 3 SIA 118
Termine		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Vertragstermin		
Termine gemäss Vertrag (in der Regel Fixtermin) oder nach der Natur der Arbeit (angemessene Dauer)	Zwischentermine sind Vertragstermine, wenn vereinbart → Bauprogramm	Art. 102 ff. OR Art. 92 SIA 118
Terminänderung		
Vertragstermine gelten für die Leistungen gemäss Vertrag.	Behinderungen, Mehrleistungen etc. können zu einer Verschiebung der Vertragstermine führen. → Abmahnung	Art. 96 f., 25 SIA 118
Beschleunigung		
Massnahme, um vereinbarte Termine zu unterbieten	Auch zur rechtzeitigen Fertigstellung trotz Mehrleistungen oder Behinderungen → Terminänderung Die Kosten werden nur vergütet, wenn die Beschleunigung vorgängig bestellt wird. → Nachträge	Art. 95 SIA 118
Verzug		
Verzug entsteht bei Fixterminen sofort, bei anderen Terminen durch Mahnung.	Verzug kann nur bei Vertragsterminen eintreten. → Bauprogramm	Art. 102 ff. OR Art. 95 SIA 118
Bauprogramm		
Ist das Bauprogramm Vertragsbestandteil, sind alle Anfangs- und Endtermine verbindlich.	Empfehlung: Vertragstermine im Werkvertrag spezifisch vereinbaren. Änderungen des Bauprogramms müssen vereinbart werden (kein einseitiges Änderungsrecht des Bauherrn).	Art. 93 Abs. 2 i.V.m. 21 Abs. 3 SIA 118
Konventionalstrafe, Pönale		
Strafe für Verzug, unabhängig vom Eintritt eines Schadens	Verzug ist Voraussetzung, allfällige Ansprüche auf → Terminänderung beachten Immer eine Obergrenze vereinbaren (z. B. 5 % des Vertragspreises)	Art. 160 ff. OR Art. 98 SIA 118
Gilt nur soweit vereinbart und für die Vertragstermine	Empfehlung: pönalisierte Termine spezifisch definieren	Art. 98 SIA 118
Haftung für Schaden, der die Strafe übersteigt	Z. B. Ertragsausfall, Forderungen von Nachunternehmern → Haftungsbeschränkung	Art. 161 Abs. 2 OR Art. 98 SIA 118

Abnahme		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Rechtliche Bedeutung		
<ul style="list-style-type: none"> – Übergabe des Werks an den Besteller – Übergang des Risikos für Verlust und Beschädigung → Risikotragung – Beginn der Gewährleistungsfrist → Gewährleistung – Besteller muss Werk prüfen – Abnahme kann bei geringen Mängeln nicht verweigert werden 	Ab der Abnahme ist der Bauherr für Wartung und Instandhaltung verantwortlich.	Art. 370 f. OR Art. 157 ff. SIA 118
Zeitpunkt		
Nach OR: bei Übergabe/Übernahme oder Ingebrauchnahme durch Bauherr		Art. 371 OR
Nach Norm SIA 118: nach Abnahmeprüfung oder stillschweigend 30 Tage nach angezeigter Fertigstellung → Anzeige der Vollendung	Übernahme des ganzen Werks zum Gebrauch oder zum Weiterbau gilt als → Anzeige der Vollendung.	Art. 159, 164 Abs. 1 SIA 118
Gemäss Werkvertrag: z. B. bei Schlussabnahme des Gesamtbauwerks	Findet die Abnahme erst bei Schlussabnahme des Gesamtbauwerks statt (meist bei GU-Verträgen), trägt der Unternehmer ab Fertigstellung bis zur Abnahme das Risiko von Beschädigungen seines Werks. → Risikotragung	
Teilabnahme		
Abnahme eines in sich geschlossenen Werkteils mit gleichen Wirkungen wie die Abnahme für diesen Werkteil	Nach Norm SIA 118 hat der Unternehmer Anspruch auf Teilabnahme von Werkteilen nach deren Fertigstellung. Dies wird jedoch oft wegbedungen. Teilabnahmen sind daher grundsätzlich zu vereinbaren.	Art. 157 SIA 118
Zwischenabnahme / Werkabnahme		
Haben in der Regel keine Abnahmewirkung	Besser nicht als «Abnahme», sondern als «Prüfung» bezeichnen	
Anzeige der Vollendung		
Nach Norm SIA 118 muss die Fertigstellung mündlich oder schriftlich angezeigt werden.	Grundlage für Eintritt der Abnahme, deshalb immer schriftliche Anzeige Fertigstellung auch bei Nachtrags- und Reparaturarbeiten anzeigen	Art. 158 SIA 118
Eigentum		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Übergang auf den Bauherrn		
Eingebaute Teile gehen mit dem Einbau an den Grundeigentümer über, die übrigen Teile mit der → Abnahme.	Der rechtliche Eigentumsübergang kann nicht vereinbart werden, sondern findet gemäss den gesetzlichen Bestimmungen statt.	Art. 671 Abs. 1 ZGB

Eigentum (Fortsetzung)		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Verantwortlichkeit		
Übergegangenes Eigentum gehört dem Bauherrn. Der Unternehmer kann nicht mehr darüber verfügen.	Die Verantwortung verbleibt unabhängig vom Eigentumsübergang bis zur → Abnahme beim Unternehmer. → Risikotragung Von Bedeutung vor allem beim Konkurs des Bauherrn.	Art. 671 ZGB, Art. 376 Abs. 1 OR
Risikotragung		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
«Gefahr»		
Bis zur → Abnahme trägt der Unternehmer das Risiko für Verlust, Beschädigung und Mangel-freiheit seines Werks.	Der Übergang der Gefahr auf den Bauherrn kann vertraglich auch vorverlegt werden (z. B. bei Anlieferung auf die Baustelle, Montageende).	Art. 376 OR Art. 157 Abs. 2, 187 ff. SIA 118
Gewährleistung		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Nach OR		
Haftung für gerügte Mängel → Mängelrüge Dauer: 5 Jahre ab Abnahme	Ohne spezifische Vereinbarung gilt die Gewährleistung 5 Jahre für sämtliche Teile des Werks inkl. Material und Geräte*. Bei kürzeren Lieferantengarantien bleibt das Risiko beim Unternehmer. Zum Teil verlängerte Garantiefristen für suissetec Mitglieder, suissetec Merkblatt «Garantie- und Gewährleistungsbestimmungen in Kauf- und Werkverträgen» von Mai 2014. * Die Norm SIA 380/7 mit der verkürzten Gewährleistung für Geräte (1 Jahr) ist nicht mehr in Kraft!	Art. 371 Abs. 2 OR
Nach Norm SIA 118		
Haftung für gerügte Mängel des Werks → Mängelrüge Dauer: 5 Jahre ab Abnahme	Auch die Norm SIA 118 sieht 5 Jahre Gewährleistung vor (nicht 2 Jahre!).	Art. 172 ff., 180 Abs. 1 SIA 118
Mangel		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Begriff		
Jede Abweichung vom Vertrag ist ein Mangel.	Widersprüche zwischen vertraglichen Anforderungen und Normen müssen zwingend geklärt werden.	Art. 368 OR Art. 166 SIA 118

Mangel (Fortsetzung)		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Beweislast		
Nach OR: Besteller muss Mängel beweisen. Beweislastumkehr nach Norm SIA 118: In den ersten 2 Jahren muss der Unternehmer die Mangelfreiheit nachweisen.	Die Beweislastumkehr ist in der Gebäudetechnik ein Risiko: Der Besteller muss nur den Zustand nachweisen; eine ungenügende Wartung bspw. muss durch den Unternehmer nachgewiesen werden. Dieses Risiko kann mit einem Wartungsvertrag stark reduziert werden!	Art. 8 ZGB Art. 165, 174 Abs. 3 SIA 118
Mängelrüge		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Rügefrist nach Gesetz		
Mängel müssen sofort nach Entdeckung (innert max. 1 bis 2 Wochen) gerügt werden.	Zu spät gerügte Mängel führen zum Verlust aller Mängelansprüche. Werden Mängel trotzdem auf Kulanz behoben, muss dies so kommuniziert werden!	Art. 367 Abs. 1, 370 Abs. 3 OR
Rügefrist nach Norm SIA 118		
In den ersten 2 Jahren nach Abnahme können Mängel jederzeit gerügt werden.	Nach Ablauf der 2-jährigen Rügefrist müssen Mängel sofort gerügt werden.	Art. 172 Abs. 1, 173 SIA 118
Form		
Mängel müssen substantiiert gerügt werden.	Die Mängelrüge muss die Mängel konkret bezeichnen. «Das Werk ist mangelhaft» genügt nicht.	
Mängelbehebung		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Nach OR		
Der Besteller hat das Recht, alternativ die Behebung des Mangels oder Preisminderung zu verlangen.	Bei Verträgen ohne Norm SIA 118 immer ein vorgängiges Recht zur Mängelbehebung (Nachbesserungsrecht) vereinbaren.	Art. 368 Abs. 2 OR
Nach Norm SIA 118		
Der Besteller muss dem Unternehmer Gelegenheit zur Behebung der Mängel geben, bevor er Preisminderung verlangen kann.		Art. 169 Abs. 1 SIA 118

Ersatzteile / Verschleissteile		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Ersatzteile		
Bauteile, die ein defektes Teil ersetzen	Müssen während der vertraglichen Gewährleistung kostenlos geliefert und eingebaut werden	
Verschleissteile		
Austauschbare Teile, welche der normalen Abnutzung unterliegen	Unterliegen nicht der Gewährleistung, ausser bei unüblich starker Abnutzung oder einer vereinbarten Haltbarkeitsgarantie	
Ersatzteilgarantie		
Zeitraum, in welchem Ersatz- und Verschleissteile lieferbar sein müssen	Ohne Vereinbarung: 5 Jahre → Gewährleistung Ersatzteilgarantien werden in der Regel für max. 10 Jahre vereinbart (bei Lieferanten rückversichern).	
Anlieferung		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Verpackung, Transport		
Verpackung und Transport sind Pflicht und Risiko des Unternehmers.	Verpackungsmaterial muss zurückgenommen werden, wenn vertraglich vereinbart.	
Versicherung		
Transportversicherung ist Sache des Unternehmers.		
Höhere Gewalt, Streik, Betriebsausfälle, behördliche Anordnungen		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Nach OR		
Hindernisse bei der Vertragserfüllung sind das Risiko des Unternehmers (keine Terminerstreckung, keine Entschuldigung für Mängel).	Sistierung der Pflichten (Terminerstreckung) bei höherer Gewalt muss vereinbart werden.	Art. 376 Abs. 1 OR
Nach Norm SIA 118		
Der Unternehmer hat Anspruch auf eine angemessene Fristerstreckung.	Unternehmer muss Ereignis sofort anzeigen und zumutbare Beschleunigungsmassnahmen offerieren. → Beschleunigung	Art. 95 f. SIA 118
Baugarantien / Bürgschaften / Sicherheiten		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Abstrakte Garantie		
Bank/Versicherung zahlt auf erstes Verlangen. Keine Einreden möglich.	Darf nur an vertrauenswürdige Personen abgegeben werden: bei Vorauszahlungsgarantie Standard, bei Gewährleistungsgarantien nicht gerechtfertigt und zu vermeiden.	Art. 111 OR

Baugarantien / Bürgschaften / Sicherheiten (Fortsetzung)		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Gewährleistungsgarantie nach Norm SIA 118		
Solidarbürgschaft 5–10 %, max. CHF 2 Mio.	Z. B. Erfüllungs- und Baugarantien von suissetec	Art. 181 f. SIA 118
Erfüllungsgarantie		
Sicherheit für den Bauherrn, dass der Vertrag erfüllt wird	Wird in der Regel durch → Gewährleistungsgarantie abgelöst. In der Regel → abstrakte Garantie . 5–10 %.	
Versicherung		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Haftpflichtversicherung		
Grunddeckung: nur Personen und Sachschäden sowie daraus entstehende Folgeschäden bis zur Deckungssumme	Deckungssumme kann mit der suissetec Exzedentenversicherung auf CHF 10 Mio. erhöht werden.	
Keine relevante Deckung für reine Vermögensschäden	Folgeschäden (z. B. Betriebsunterbrüche, Ertragsausfälle des Bauherrn) bei Mängeln, Verzug etc. oder infolge fehlerhafter Planung sind nicht gedeckt! → Haftungsbeschränkung	
Montageversicherung		
Deckt Schäden am Werk, die während der Montage entstehen	Deckungszeitraum gemäss Police: in der Regel bis Inbetriebnahme, kann aber verlängert werden	
Apparateversicherung		
Deckt Beschädigungen und Diebstahl von Apparaten	Deckung umfasst nur Gegenstände, die in der Police bezeichnet sind. Abnutzungsschäden sind nicht gedeckt.	
Haftung / Haftungsbeschränkung		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Nach Gesetz und Norm SIA 118		
Der Unternehmer haftet für Vertragsverletzungen in unbeschränkter Höhe und für alle Arten von Schäden, auch für Folgeschäden.	Die Haftung für Folgeschäden (z. B. Ertragsausfälle des Bauherrn infolge Verspätung oder Mängeln) kann die Existenz einer Unternehmung gefährden!	Art. 97 ff., 368 OR Art. 23 Abs. 2 SIA 118
Haftungsbeschränkung		
Die Haftung kann vertraglich in der Höhe und auf bestimmte Schadensarten beschränkt werden.	Die Haftung für Folgeschäden sollte ausgeschlossen oder auf einen zumutbaren Betrag oder versicherte Schäden beschränkt werden. Die Haftung für Grobfahrlässigkeit und Absicht kann jedoch nicht wegbedungen werden.	Art. 100 OR

Abmahnung		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Begriff		
Der Bauherr muss auf Umstände oder Weisungen (auch Pläne), welche den Projekterfolg erkennbar gefährden (Mängel, Verspätungen, Sicherheitsrisiken etc.), hingewiesen werden.	Abmahnung zwingend: – Abweichung von vertraglichen Vorschriften oder geltenden Normen – Termingefährdende Anweisungen – Fehlerhafte Arbeit von Vorunternehmern (z. B. Gipsler) – Verstoss gegen Sicherheitsvorschriften	Art. 365 Abs. 3 OR Art. 25 SIA 118
Bedeutung		
Ohne Abmahnung liegen das Risiko und die Folgen von erkennbaren Fehlern des Bauherrn beim Unternehmer.	Bei Verstoss gegen Sicherheitsvorschriften müssen die Arbeiten eingestellt werden (Verantwortung bleibt auch bei Abmahnung beim Unternehmer!).	Art. 365 Abs. 3 OR Art. 25 SIA 118
Form		
Gesetz schreibt keine Form vor, Norm SIA 118 empfiehlt Schriftlichkeit oder Protokollierung. Vertragliche Formvorschrift → Schriftlichkeit ist jedoch zu beachten.	Massgebend ist die Beweisbarkeit: Brief (eingeschrieben und/oder als Scan per E-Mail), bestätigte E-Mail, genehmigtes Sitzungsprotokoll.	Art. 25 Abs. 2 OR
Schlussbestimmungen / verschiedene Bestimmungen		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Gerichtsstand		
Kann frei vereinbart werden	In ZH, AG, BE sind in der Regel Handelsgerichte zuständig.	Art. 17 ZPO Art. 37 SIA 118
Schiedsklausel		
Schiedsgericht entscheidet Streitigkeiten.	Entscheide sind endgültig. Staatliche Gerichte sind ausgeschlossen. Schiedsklauseln der Organisationen verwenden (ICC, Handelskammer).	Art. 353 ff. ZPO Art. 37 Abs. 2 SIA 118
Anwendbares Recht		
Kann frei vereinbart werden	Ausländisches Recht bei Importen kann ein Risiko sein.	Art. 116 IPRG
Formvorschriften / Schriftlichkeit		
Z. B. Vertragsänderungen gelten nur, wenn sie schriftlich vereinbart werden: schriftlich = Text + Unterschrift	Unbedingt bei Bestellungenänderungen, Abmahnungen etc. beachten! E-Mails sind nicht schriftlich.	Art. 16 i. V. m. 13–15 OR Art. 27 SIA 118

Bauhandwerkerpfandrecht		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Sicherheit		
Sicherheit für Forderungen des Unternehmers aus Material und Arbeit oder Arbeit alleine	Bewirkt die Eintragung eines Pfandrechts am Baugrundstück. Zahlungen erfolgen erst nach Verwertung des Grundstücks.	Art. 837 ff. ZGB Art. 93 SIA 118
Frist		
Das Pfandrecht muss spätestens 4 Monate nach Fertigstellung der Arbeiten im Grundbuch provisorisch eingetragen sein.	Massgebend sind die letzten Arbeiten. Mängelbehebungen oder eine Abnahmeprüfung gelten nicht als letzte Arbeiten! Unbedingt zeitliche Reserve einplanen!	Art. 839 Abs. 2 ZGB
Bürgschaft der öffentlichen Hand		
Ersatz für das Bauhandwerkerpfandrecht bei Grundstücken im Verwaltungsvermögen	Steht nur Subunternehmern zu, nicht den Vertragspartnern der öffentlichen Bauherren	Art. 839 Abs. 4 ZGB i.V.m. Art. 495 OR Art. 83 SIA 118
Datenschutz		
Rechtliche Bedeutung	Bemerkungen	Rechtsgrundlagen
Massnahmen / Vorschriften		
Persönliche Daten müssen immer geschützt werden. Offenlegung an Dritte ist in der Regel verboten.	Beachten z. B. bei Qualifikationen, auch von Temporärmitarbeitern	
Zusätzliche Vorschriften gemäss Vertrag	Zwingend beachten bei Aufträgen für Dienstleistungssektor, IT, öffentliche Hand	
Referenzen		
Dürfen in der Regel publiziert werden	Vertragliche Verbote beachten → Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)	

Auskünfte

Für Auskünfte steht Ihnen der Leiter der Zentralen Kommission Planer von **suissetec** gerne zur Verfügung:
Tel. 043 244 73 33
Fax 043 244 73 78

Autoren

Dieses Merkblatt wurde durch die Plattform Planer – Installateure von **suissetec** in Zusammenarbeit mit **epartners** Rechtsanwälte AG, Zürich erarbeitet.