

# 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.



| <b>Gesetze / Vertrag</b>   |  |   |
|--|--|---|
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen  | Rechtsgrundlagen                                  |
| <b>Zwingendes / nicht zwingendes Recht</b>   |  |   |
| Zwingendes Recht geht vertraglichen Vereinbarungen vor (z. B. Konsumentenschutz, Arbeitsrecht, Mietrecht).   | Vertragliche Vereinbarungen, auch wenn sie in → <b>Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)</b> enthalten sind, gehen im Geschäftsverkehr dem OR vor. Das Gesetz hilft bei einseitigen Verträgen nicht.  | Art. 19 OR  |
| <b>Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)</b>   |  |   |
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen  | Rechtsgrundlagen                                  |
| <b>Geltung</b>   |  |   |
| 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 → <b>Norm SIA 118</b> gilt als AGB.  |   |
| <b>Inhalt</b>  |  |   |
| 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!<br>→ <b>zwingendes Recht</b>   | Art. 20 f. OR<br>Art. 8 UWG                       |
| <b>Widersprüche</b>  |  |   |
| Bei Widersprüchen zwischen Vertragsdokumenten gilt primär die vereinbarte Hierarchie der Vertragsbestandteile.   | Allgemein gilt:<br>– Spezielle Regeln gehen AGB vor<br>– AGB gelten nachrangig zum Werkvertragsdokument und zu objektspezifischen besonderen Bestimmungen<br>– AGB gehen den gesetzlichen Bestimmungen vor   |   |
| <b>Norm SIA 118</b>  |  |   |
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen  | Rechtsgrundlagen                                  |
| <b>Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten des SIA</b>  |  |   |
| Die Norm SIA 118 definiert<br>→ <b>Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)</b> .<br>Die Norm gilt nicht als Standard und kann beliebig abgeändert werden. → <b>Gesetze / Vertrag</b> | Die Norm SIA 118 ist nur anwendbar, wenn sie in den Vertrag aufgenommen wird.<br>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 |
| <b>Norm SIA 118/380</b>  |  |   |
| Die Norm SIA 118/380 enthält die<br>→ <b>Allgemeinen Bedingungen</b> für Gebäudetechnik, in Ergänzung zur → <b>Norm SIA 118</b> .  | Die Norm SIA 118 geht der Norm SIA 118/380 vor.<br>→ <b>Widersprüche</b><br>Die Norm SIA 380/7 ist nicht mehr gültig.  | Art. 7 Abs. 2 Ziff. 5 lit. b SIA 118              |

| <b>Angebot</b>   |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen  | Rechtsgrundlagen                    |
| <b>Angebotsfrist</b>   |  |                                     |
| 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<br>Art. 17, 6 SIA 118 |
| <b>Gegenangebot</b>  |  |                                     |
| 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                     |
| <b>Preis / Zahlungsbedingungen</b>   |  |                                     |
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen  | Rechtsgrundlagen                    |
| <b>Pauschalpreis / Globalpreis</b>   |  |                                     |
| 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<br>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.<br>→ <b>Vertragsänderungen, Nachträge</b>  | Art. 40 Abs. 2<br>SIA 118           |
| <b>Abschlagszahlungen</b>  |  |                                     |
| Bei Abrechnung nach Ausmass besteht Anspruch auf monatliche Abschlagszahlungen mit<br>→ <b>Rückbehalt</b> .  | Bei Gesamtpreisverträgen müssen ein Zahlungsplan oder Akontozahlungen nach Baufortschritt vereinbart werden.   | Art. 144, 147<br>SIA 118            |
| <b>Rückbehalt</b>  |  |                                     |
| 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                 |
| <b>Nachträge</b>   |  |                                     |
| Vergütung infolge Leistungsänderungen (Mehr-/ Minderleistung) gegenüber Vertrag  | Vertragliche Formvorschriften (Anmeldung etc.) beachten → <b>Formvorschriften / Schriftlichkeit</b>  | Art. 86 ff. SIA 118                 |
| <b>Bauabzüge</b>   |  |                                     |
| 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).   |                                     |

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

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

| <b>Abnahme</b>  |  |  |
|---|--|--|
| Rechtliche Bedeutung  | Bemerkungen  | Rechtsgrundlagen                       |
| <b>Rechtliche Bedeutung</b>   |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Übergabe des Werks an den Besteller</li> <li>– Übergang des Risikos für Verlust und Beschädigung → <b>Risikotragung</b></li> <li>– Beginn der Gewährleistungsfrist<br/>→ <b>Gewährleistung</b></li> <li>– Besteller muss Werk prüfen</li> <li>– Abnahme kann bei geringen Mängeln nicht verweigert werden</li> </ul> | Ab der Abnahme ist der Bauherr für Wartung und Instandhaltung verantwortlich.  | Art. 370 f. OR<br>Art. 157 ff. SIA 118 |
| <b>Zeitpunkt</b>  |  |  |
| 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 → <b>Anzeige der Vollendung</b>   | Übernahme des ganzen Werks zum Gebrauch oder zum Weiterbau gilt als → <b>Anzeige der Vollendung.</b>   | 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. → <b>Risikotragung</b> |  |
| <b>Teilabnahme</b>  |  |  |
| 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.<br>Teilabnahmen sind daher grundsätzlich zu vereinbaren.                      | Art. 157 SIA 118                       |
| <b>Zwischenabnahme / Werkabnahme</b>  |  |  |
| Haben in der Regel keine Abnahmewirkung   | Besser nicht als «Abnahme», sondern als «Prüfung» bezeichnen   |  |
| <b>Anzeige der Vollendung</b>   |  |  |
| Nach Norm SIA 118 muss die Fertigstellung mündlich oder schriftlich angezeigt werden.   | Grundlage für Eintritt der Abnahme, deshalb immer schriftliche Anzeige<br>Fertigstellung auch bei Nachtrags- und Reparaturarbeiten anzeigen  | Art. 158 SIA 118                       |
| <b>Eigentum</b>   |  |  |
| Rechtliche Bedeutung  | Bemerkungen  | Rechtsgrundlagen                       |
| <b>Übergang auf den Bauherrn</b>  |  |  |
| Eingebaute Teile gehen mit dem Einbau an den Grundeigentümer über, die übrigen Teile mit der → <b>Abnahme.</b>  | Der rechtliche Eigentumsübergang kann nicht vereinbart werden, sondern findet gemäss den gesetzlichen Bestimmungen statt.  | Art. 671 Abs. 1 ZGB                    |

| <b>Eigentum</b> (Fortsetzung)   |  |  |
|---|--|--|
| Rechtliche Bedeutung  | Bemerkungen  | Rechtsgrundlagen                                   |
| <b>Verantwortlichkeit</b>   |  |  |
| Übergegangenes Eigentum gehört dem Bauherrn. Der Unternehmer kann nicht mehr darüber verfügen.                        | Die Verantwortung verbleibt unabhängig vom Eigentumsübergang bis zur → <b>Abnahme</b> beim Unternehmer. → <b>Risikotragung</b><br>Von Bedeutung vor allem beim Konkurs des Bauherrn.   | Art. 671 ZGB,<br>Art. 376 Abs. 1 OR                |
| <b>Risikotragung</b>  |  |  |
| Rechtliche Bedeutung  | Bemerkungen  | Rechtsgrundlagen                                   |
| <b>«Gefahr»</b>   |  |  |
| Bis zur → <b>Abnahme</b> 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<br>Art. 157 Abs. 2,<br>187 ff. SIA 118 |
| <b>Gewährleistung</b>   |  |  |
| Rechtliche Bedeutung  | Bemerkungen  | Rechtsgrundlagen                                   |
| <b>Nach OR</b>  |  |  |
| Haftung für gerügte Mängel → <b>Mängelrüge</b><br>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.<br><br>* Die Norm SIA 380/7 mit der verkürzten Gewährleistung für Geräte (1 Jahr) ist nicht mehr in Kraft! | Art. 371 Abs. 2 OR                                 |
| <b>Nach Norm SIA 118</b>  |  |  |
| Haftung für gerügte Mängel des Werks<br>→ <b>Mängelrüge</b><br>Dauer: 5 Jahre ab Abnahme                              | Auch die Norm SIA 118 sieht 5 Jahre Gewährleistung vor (nicht 2 Jahre!).   | Art. 172 ff., 180<br>Abs. 1 SIA 118                |
| <b>Mangel</b>   |  |  |
| Rechtliche Bedeutung  | Bemerkungen  | Rechtsgrundlagen                                   |
| <b>Begriff</b>  |  |  |
| Jede Abweichung vom Vertrag ist ein Mangel.   | Widersprüche zwischen vertraglichen Anforderungen und Normen müssen zwingend geklärt werden.   | Art. 368 OR<br>Art. 166 SIA 118                    |

| <b>Mangel</b> (Fortsetzung)  |   |   |
|--|---|---|
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen   | Rechtsgrundlagen                              |
| <b>Beweislast</b>  |   |   |
| Nach OR: Besteller muss Mängel beweisen.<br>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<br>Art. 165, 174<br>Abs. 3 SIA 118 |
| <b>Mängelrüge</b>  |   |   |
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen   | Rechtsgrundlagen                              |
| <b>Rügefrist nach Gesetz</b>   |   |   |
| 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,<br>370 Abs. 3 OR             |
| <b>Rügefrist nach Norm SIA 118</b>   |   |   |
| 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,<br>173 SIA 118               |
| <b>Form</b>  |   |   |
| Mängel müssen substantiiert gerügt werden.   | Die Mängelrüge muss die Mängel konkret bezeichnen. «Das Werk ist mangelhaft» genügt nicht.  |   |
| <b>Mängelbehebung</b>  |   |   |
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen   | Rechtsgrundlagen                              |
| <b>Nach OR</b>   |   |   |
| 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                            |
| <b>Nach Norm SIA 118</b>   |   |   |
| Der Besteller muss dem Unternehmer Gelegenheit zur Behebung der Mängel geben, bevor er Preisminderung verlangen kann.                                      |   | Art. 169 Abs. 1<br>SIA 118                    |

| <b>Ersatzteile / Verschleissteile</b>  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen   | Rechtsgrundlagen   |
| <b>Ersatzteile</b>   |   |                    |
| Bauteile, die ein defektes Teil ersetzen   | Müssen während der vertraglichen Gewährleistung kostenlos geliefert und eingebaut werden  |                    |
| <b>Verschleissteile</b>  |   |                    |
| Austauschbare Teile, welche der normalen Abnutzung unterliegen   | Unterliegen nicht der Gewährleistung, ausser bei unüblich starker Abnutzung oder einer vereinbarten Haltbarkeitsgarantie  |                    |
| <b>Ersatzteilgarantie</b>  |   |                    |
| Zeitraum, in welchem Ersatz- und Verschleissteile lieferbar sein müssen  | Ohne Vereinbarung: 5 Jahre → <b>Gewährleistung</b><br>Ersatzteilgarantien werden in der Regel für max. 10 Jahre vereinbart (bei Lieferanten rückversichern).      |                    |
| <b>Anlieferung</b>   |   |                    |
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen   | Rechtsgrundlagen   |
| <b>Verpackung, Transport</b>   |   |                    |
| Verpackung und Transport sind Pflicht und Risiko des Unternehmers.   | Verpackungsmaterial muss zurückgenommen werden, wenn vertraglich vereinbart.  |                    |
| <b>Versicherung</b>  |   |                    |
| Transportversicherung ist Sache des Unternehmers.  |   |                    |
| <b>Höhere Gewalt, Streik, Betriebsausfälle, behördliche Anordnungen</b>  |   |                    |
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen   | Rechtsgrundlagen   |
| <b>Nach OR</b>   |   |                    |
| 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 |
| <b>Nach Norm SIA 118</b>   |   |                    |
| Der Unternehmer hat Anspruch auf eine angemessene Fristerstreckung.  | Unternehmer muss Ereignis sofort anzeigen und zumutbare Beschleunigungsmassnahmen offerieren. → <b>Beschleunigung</b>   | Art. 95 f. SIA 118 |
| <b>Baugarantien / Bürgschaften / Sicherheiten</b>  |   |                    |
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen   | Rechtsgrundlagen   |
| <b>Abstrakte Garantie</b>  |   |                    |
| 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        |

| <b>Baugarantien / Bürgschaften / Sicherheiten</b> (Fortsetzung)   |   |  |
|---|---|--|
| Rechtliche Bedeutung  | Bemerkungen   | Rechtsgrundlagen                                 |
| <b>Gewährleistungsgarantie nach Norm SIA 118</b>  |   |  |
| Solidarbürgschaft 5–10 %, max. CHF 2 Mio.   | Z. B. Erfüllungs- und Baugarantien von suissetec  | Art. 181 f. SIA 118                              |
| <b>Erfüllungsgarantie</b>   |   |  |
| Sicherheit für den Bauherrn, dass der Vertrag erfüllt wird  | Wird in der Regel durch<br>→ <b>Gewährleistungsgarantie</b> abgelöst.<br>In der Regel → <b>abstrakte Garantie</b> . 5–10 %.   |  |
| <b>Versicherung</b>   |   |  |
| Rechtliche Bedeutung  | Bemerkungen   | Rechtsgrundlagen                                 |
| <b>Haftpflichtversicherung</b>  |   |  |
| 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! → <b>Haftungsbeschränkung</b>                                     |  |
| <b>Montageversicherung</b>  |   |  |
| Deckt Schäden am Werk, die während der Montage entstehen  | Deckungszeitraum gemäss Police: in der Regel bis Inbetriebnahme, kann aber verlängert werden  |  |
| <b>Apparateversicherung</b>   |   |  |
| Deckt Beschädigungen und Diebstahl von Apparaten  | Deckung umfasst nur Gegenstände, die in der Police bezeichnet sind.<br>Abnutzungsschäden sind nicht gedeckt.  |  |
| <b>Haftung / Haftungsbeschränkung</b>   |   |  |
| Rechtliche Bedeutung  | Bemerkungen   | Rechtsgrundlagen                                 |
| <b>Nach Gesetz und Norm SIA 118</b>   |   |  |
| 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<br>Art. 23 Abs. 2<br>SIA 118 |
| <b>Haftungsbeschränkung</b>   |   |  |
| 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.<br>Die Haftung für Grobfahrlässigkeit und Absicht kann jedoch nicht wegbedungen werden. | Art. 100 OR                                      |

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

| <b>Bauhandwerkerpfandrecht</b>   |  |  |
|--|--|--|
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen  | Rechtsgrundlagen   |
| <b>Sicherheit</b>  |  |  |
| 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<br>Art. 93 SIA 118                          |
| <b>Frist</b>   |  |  |
| Das Pfandrecht muss spätestens 4 Monate nach Fertigstellung der Arbeiten im Grundbuch provisorisch eingetragen sein. | Massgebend sind die letzten Arbeiten. Mängelbhebungen oder eine Abnahmeprüfung gelten nicht als letzte Arbeiten!<br>Unbedingt zeitliche Reserve einplanen! | Art. 839 Abs. 2 ZGB  |
| <b>Bürgschaft der öffentlichen Hand</b>  |  |  |
| Ersatz für das Bauhandwerkerpfandrecht bei Grundstücken im Verwaltungsvermögen                                       | Steht nur Subunternehmern zu, nicht den Vertragspartnern der öffentlichen Bauherren  | Art. 839 Abs. 4 ZGB<br>i.V.m. Art. 495 OR<br>Art. 83 SIA 118 |
| <b>Datenschutz</b>   |  |  |
| Rechtliche Bedeutung   | Bemerkungen  | Rechtsgrundlagen   |
| <b>Massnahmen / Vorschriften</b>   |  |  |
| 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  |  |
| <b>Referenzen</b>  |  |  |
| Dürfen in der Regel publiziert werden  | Vertragliche Verbote beachten<br>→ <b>Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)</b>  |  |

#### 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.