

Auszug aus den Allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten, SIA-Norm 118

Art. 8 Leistungsverzeichnis

- Ein Leistungsverzeichnis ist vorzusehen für Einheitspreisverträge (Art. 42 Abs. 2). Es führt die einzelnen Leistungen, aus denen sich die ausgeschriebene Bauarbeit zusammensetzt, übersichtlich und vollständig auf.
- Das Verzeichnis beschreibt jede Leistung unter Angabe von Materialqualitäten und voraussichtlichen Mengen; es verweist auf das Bestehen allfälliger objektbedingter Bestimmungen für ihre Ausführung (Art. 7 Abs. 2 Ziff. 2). Art. 86 Abs. 4 ist zu beachten. Für Eventualpositionen gilt Art. 102.
- Das Verzeichnis gibt an, nach welcher Preisart (Art. 38 ff.) die Vergütung des Unternehmers für die einzelnen Leistungen zu berechnen ist. Es ist so einzurichten, dass der Unternehmer nur noch die von ihm angebotenen Preise anzugeben hat und hierfür das Leistungsverzeichnis verwenden kann.

Art. 25 Anzeige- und Abmahnungspflichten Unternehmer

- Die Aufsicht, die der Bauherr durch die Bauleitung ausüben lässt, enthebt den Unternehmer nicht der gesetzlichen Pflicht (Art. 365 Abs. 3 OR), Verhältnisse, die eine gehörige oder rechtzeitige Ausführung des Werkes gefährden, der Bauleitung ohne Verzug anzuzeigen. Verletzt er diese Pflicht, so fallen nachteilige Folgen ihm selbst zur Last; es sei denn, die Bauleitung habe von den betreffenden Verhältnissen auch ohne Anzeige nachweisbar Kenntnis gehabt.
- Die Anzeigen sollen schriftlich erfolgen; mündliche Anzeigen sind zu protokollieren.
- Der Unternehmer hat die ihm Übergebenen Pläne und den von ihm zu bearbeitenden Baugrund nur dann zu prüfen, wenn der Bauherr weder durch eine Bauleitung vertreten noch selbst sachverständig, noch durch einen beigezogenen Sachverständigen beraten ist. Doch zeigt der Unternehmer Unstimmigkeiten oder andere Mängel, die er bei der Ausführung seiner Arbeit erkennt, unverzüglich gemäss Abs. 1 und 2 an und macht die Bauleitung auf nachteilige Folgen aufmerksam (Abmahnung).
- Die gleiche Abmahnungspflicht trifft den Unternehmer, wenn er bei der Ausführung seiner Arbeit feststellt oder nach den Umständen feststellen muss, dass ihm erteilte Weisungen der Bauleitung fehlerhaft sind oder ihm Verantwortungen (z. B. hinsichtlich Gefährdung Dritter) auferlegen, die er glaubt, nicht übernehmen zu dürfen.
- Anzeige- und Abmahnungspflichten sind namentlich auch in folgenden Bestimmungen vorgesehen: Art. 30 Abs. 4 und 5, Art. 56 Abs. 3, Art. 96 Abs. 1, Art. 110, Art. 127 Abs. 2 und Art. 136 Abs. 2 und 3.

Art. 34 Aufgaben der Bauleitung

- Soweit der Werkvertrag nichts anderes bestimmt, obliegen der Bauleitung insbesondere die Beschaffung der Pläne, die Aufsicht über die Ausführung der Arbeiten sowie die Prüfung der Rechnungen und des Werkes.
- Die Bauleitung ist befugt, die Ausführung der gesamten Vertragsarbeit des Unternehmers zu überwachen, dies auch außerhalb der Baustelle.
- Die Bauleitung sorgt für die rechtzeitige Koordination der Arbeiten aller am Bauwerk beteiligten Unternehmer, unter Berücksichtigung der von ihnen benötigten Vorbereitungszeit.

Art. 56 Vertrag mit Richtpreisen

- Im Werkvertrag mit Richtpreis gibt der Unternehmer für bestimmte Regiearbeiten die voraussichtlichen Gesamtkosten an (ungefährer Ansatz im Sinne von Art. 375 OR), unter gleichzeitiger Angabe der Regieansätze und der von ihm geschätzten Mengen.
- Werden die angegebenen Gesamtkosten unverhältnismässig überschritten, so hat der Bauherr die Rechte gemäss Art. 375 Abs. 2 OR.
- Erweist es sich bei der Ausführung der Arbeiten, dass die angegebenen Gesamtkosten voraussichtlich überschritten werden, so zeigt der Unternehmer dies dem Bauherrn unverzüglich gemäss Art. 25 an.
- Der Teuerungsabrechnung unterliegen die betreffenden Arbeiten nur dann, wenn dies ausdrücklich vorbehalten worden ist.

Art. 169 Mängelrechte

- Bei jedem Mangel hat der Bauherr (abgesehen vom Schadenersatzrecht nach Art. 171) zunächst einzig das Recht, vom Unternehmer die Beseitigung des Mangels innerhalb angemessener Frist zu erlangen (Recht auf Verbesserung, Art. 160, Art. 161 Abs. 2, Art. 162, Art. 174 Abs. 2, Art. 179 Abs. 2). Soweit der Unternehmer Mängel innerhalb der vom Bauherrn angesetzten Frist nicht behebt, ist der Bauherr berechtigt, nach seiner Wahl:
 - entweder weiterhin auf der Verbesserung zu beharren; dies jedoch nur dann, wenn die Verbesserung im Verhältnis zu seinem Interesse an der Mängelbeseitigung nicht übermässige Kosten verursacht (Art. 368 Abs. 2 OR). Der Bauherr kann die Verbesserung statt durch den Unternehmer auch durch einen Dritten ausführen lassen oder sie selbst vornehmen, beides auf Kosten des Unternehmers (Art. 170)
 - oder einen dem Minderwert des Werkes entsprechenden Abzug von der Vergütung zu machen (Minderung, Art. 368 Abs. 2 OR). Hat der Bauherr (oder eine Hilfsperson des Bauherrn) den Mangel mitverschuldet, so ist der Abzug entsprechend zu verringern
 - oder vom Vertrag zurückzutreten; dies jedoch nur dann, wenn die Entfernung des Werkes nicht mit unverhältnismässigen Nachteilen für den Unternehmer verbunden ist und die Annahme dem Bauherrn nicht zugemutet werden kann (Art. 368 Abs. 1 und 3 OR). Mit dem Rücktritt wird der Bauherr von der Pflicht zur Leistung einer Vergütung befreit; bereits bezahlte Vergütungen kann er zurückfordern. Das Werk steht dem Unternehmer zur Verfügung; es kann vom Bauherrn aus dem Grundstück entfernt werden, und zwar auf Kosten des Unternehmers, wenn dieser die Entfernung nicht innerhalb einer angemessenen Frist selbst vornimmt.
- Hat sich der Unternehmer ausdrücklich geweigert, eine Verbesserung vorzunehmen, oder ist er hiezu offensichtlich nicht imstande, so stehen dem Bauherrn die Mängelrechte gemäss Abs. 1 Ziff. 1-3 schon vor Ablauf der Verbesserungsfrist zu.

Art. 172 Garantiefrist (Rügefrist); Bestand und Dauer

- Ist nicht etwas anderes vereinbart, so besteht eine Garantiefrist (Rügefrist) von zwei Jahren. Hinsichtlich der Dauer der Garantiefrist (Rügefrist) gehen andere Normen des SIA oder im Einvernehmen mit dem SIA aufgestellte Normen anderer Fachverbände vor wenn sie Vertragsbestandteil sind (Art. 21).
- Die Garantiefrist (Rügefrist) beginnt für das Werk oder einzelne Werkteile mit dem Tag der Abnahme zu laufen.

Art. 173 Recht zu jederzeitiger Mängelrüge

- Während der Garantiefrist (Rügefrist) kann der Bauherr in Abweichung vom Gesetz (Art. 367 und Art. 370 OR) Mängel aller Art jederzeit rügen.
- Dieses Recht zur jederzeitigen Mängelrüge besteht auch für Mängel, die zur Vermeidung weiteren Schadens unverzüglich behoben werden müssen. Doch hat der Bauherr, der einen solchen Mangel nicht sofort nach der Entdeckung rügt, den weiteren Schaden selbst zu tragen, der bei unverzüglicher Behebung des entdeckten Mangels hätte vermieden werden können.

Art. 174 Haftung des Unternehmers

- Der Unternehmer haftet für alle Mängel (Art. 166), die der Bauherr während der Garantiefrist (Rügefrist) rügt (Art. 173). Von der Haftung ausgenommen sind einzig Mängel, für die das Werk (oder der Werkteil) gemäss Art. 163 als genehmigt gilt.
- Der Bauherr setzt dem Unternehmer eine angemessene Frist* zur Verbesserung eines gerügten Mangels an. Die Art. 169-171 sind anzuwenden.
- Wird streitig, ob ein behaupteter Mangel wirklich eine Vertragsabweichung darstellt und daher ein Mangel im Sinne dieser Norm ist, so liegt die Beweislast beim Unternehmer. **Eingefügt um zu vermeiden, dass die Garantiefrist mit der Verjährungsfrist (Art. 180) verwechselt wird.*
*** Die Mängelbehebung darf in der Regel nicht bis zum Ablauf der Garantiefrist (Rügefrist) aufgeschoben werden.*

Art. 179 Haftung für verdeckte Mängel

- Verdeckte Mängel im Sinne dieser Norm sind solche Mängel, die der Bauherr erst nach Ablauf der Garantiefrist (Rügefrist) (Art. 172ff.) entdeckt.
- Der Unternehmer haftet für verdeckte Mängel, sofern sie vom Bauherrn sofort nach der Entdeckung gerügt werden (vgl. aber Art. 178 Abs. 2 und Art. 179 Abs. 3 und 4). Der Bauherr setzt dem Unternehmer eine angemessene Frist zur Beseitigung der Mängel an. Die Art. 169-171 sind anzuwenden.
- Der Unternehmer haftet indessen nicht für verdeckte Mängel (Abs. 1), welche die Bauleitung schon bei der gemeinsamen Prüfung (Art. 158 Abs. 2) hätte erkennen können; es sei denn, er habe die Mängel absichtlich verschwiegen.
- Im Falle einer Abnahme ohne Prüfung (Art. 164) haftet der Unternehmer nicht für verdeckte Mängel (Abs. 1), die der Bauherr durch Prüfung des abgenommenen Werkes (oder Werkteils) noch vor Ablauf der Garantiefrist (Rügefrist) hätte erkennen können; es sei denn, der Unternehmer habe die Mängel absichtlich verschwiegen.
- Wird streitig, ob ein behaupteter verdeckter Mangel wirklich eine Vertragsabweichung darstellt und daher ein Mangel im Sinne dieser Norm ist, so liegt die Beweislast beim Bauherrn.

Art. 180 Verjährung

- Die Mängelrechte des Bauherrn verjähren fünf Jahre nach Abnahme des Werkes oder Werkteils.
- Die Rechte aus Mängeln, die der Unternehmer absichtlich verschwiegen hat, verjähren dagegen in 10 Jahren.

Art. 181 Solidarbürgschaft

- Der Unternehmer leistet vor Auszahlung des Rückbehaltes (Art. 152) Sicherheit für seine Haftung wegen Mängeln, die bei der gemeinsamen Prüfung oder während der Garantiefrist (Rügefrist) gerügt werden.
Die Sicherheit besteht in der Solidarbürgschaft einer namhaften Bank oder Versicherungsgesellschaft.
- Der Haftungsbetrag des Bürgen bemisst sich nach der Totalsumme der vom Bauherrn für das gesamte Werk zu leistenden Vergütungen jeder Art. Er beläuft sich auf 10% dieser Summe; übersteigt aber die Summe Fr. 200 000.-, so beläuft er sich auf 5% der ganzen Summe, jedoch mindestens auf Fr. 20 000.- und höchstens auf Fr. 1 000 000.-.
- Die Bürgschaft ist für so lange zu leisten, bis alle zu verbürgenden Mängelrechte erloschen sind.*** Sind bis zum Ablauf der Garantiefrist (Rügefrist) keine Mängel gerügt worden, so kann der Unternehmer vom Bauherrn verlangen, dass dieser den Solidarbürgern sofort befreie. Ferner hat er Anspruch darauf, dass ihm der Bauherr zuhanden der Bürgen das Erlöschen allfälliger Mängelrechte schriftlich bestätige.
*** Die Bürgschaft ist für die Dauer der Garantiefrist (Rügefrist) zu leisten. Die Verpflichtung des Bürgen dauert jedoch bis zur Behebung sämtlicher vor Ablauf der Garantiefrist (Rügefrist) gerügten Mängel. Vorbehalten bleibt der Eintritt der Verjährung.