



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

# KBOB

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane  
der öffentlichen Bauherren  
Conférence de coordination des services de la construction  
et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics  
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione  
e degli immobili dei committenti pubblici  
Coordination Conference for Public Sector Construction  
and Property Services

## Leitfaden zum KBOB- Generalunternehmerver- trag (Hochbau)

Stand: 7. Dezember 2020; V2.0

Planung und Bau

In Zusammenarbeit mit **bauenschweiz** und **vss**

Dachorganisation der Schweizer Bauwirtschaft  
l'organisation nationale de la construction  
organizzazione nazionale della costruzione

**bauenschweiz**  
**construction**suisse  
**costruzione**svizzera

### Mitglieder der KBOB

BBL, armasuisse, ETH-Bereich, ASTRA, BAV, BPUK, SGV, SSV

### KBOB

Fellerstrasse 21, 3003 Bern, Schweiz  
Tel. +41 58 465 50 63  
kbob@bbl.admin.ch  
www.kbob.admin.ch

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Vorbemerkung .....	3
1.2.	Zweck des Leitfadens .....	3
1.3.	Übersicht über die KBOB-Dokumente zum Abschluss von Verträgen für GU-Leistungen .....	3
<b>2.</b>	<b>Anwendungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Definition Generalunternehmerleistungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Die Vertragsurkunde des KBOB-Vertrages für GU-Leistungen (Hochbau), Version 2020 .....</b>	<b>5</b>
4.1.	Zweck der Vertragsurkunde und deren praktische Handhabung .....	5
4.2.	Die Bestimmungen der Vertragsurkunde im Einzelnen.....	6
<b>5.</b>	<b>Die Allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB für Generalunternehmerleistungen („AVB“), Ausgabe 2020 .....</b>	<b>21</b>
5.1.	Zweck der Allgemeinen Vertragsbedingungen und praktische Handhabung .....	21
5.2.	Die Allgemeinen Vertragsbedingungen im Einzelnen .....	21

## 1. Einleitung

### 1.1. Vorbemerkung

Die KBOB hat sowohl die Unterlagen zum GU-Vertrag als auch den vorliegenden Leitfaden in Zusammenarbeit mit Vertretern von bauenschweiz und dem Schweizerischen Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) sowie Vertretern des Bundes, der Bau-, Planungs- und Umweltschutzdirektorenkonferenz (BPUK), des Schweizerischen Städteverbands (SSV) und des Schweizerischen Gemeindeverbands (SGV) erarbeitet.

### 1.2. Zweck des Leitfadens

Der vorliegende Leitfaden soll die KBOB-Dokumente zum Abschluss von Verträgen für Generalunternehmerleistungen („**GU-Leistungen**“), Ausgabe 2020, erläutern und so als Hilfsmittel beim Abschluss solcher Verträge dienen.

Hilfsmittel bei Vertragsschluss

Dieser Leitfaden ist keine Vorschrift, sondern soll im Sinne einer Anleitung dazu beitragen, dass beim Abschluss von Verträgen für GU-Leistungen für alle Beteiligten klare Verhältnisse bezüglich der zu erbringenden Leistungen und der weiteren Vertragsbedingungen geschaffen werden und damit die Vertragsabwicklung reibungslos erfolgen kann.

Inhalt

Der Leitfaden enthält keine Anleitungen und Erläuterungen zum Vergabeverfahren. Dieses ist mit Hilfe der üblichen Grundlagen und Anleitungen, die sowohl auf Bundesebene wie auch in den meisten Kantonen zur Verfügung stehen, durchzuführen. Die KBOB publiziert in diesem Zusammenhang den „Leitfaden zur Beschaffung von Werkleistungen“.

Vergabeverfahren

### 1.3. Übersicht über die KBOB-Dokumente zum Abschluss von Verträgen für GU-Leistungen

Die KBOB-Dokumente zum Abschluss von Verträgen für GU-Leistungen sind die folgenden:

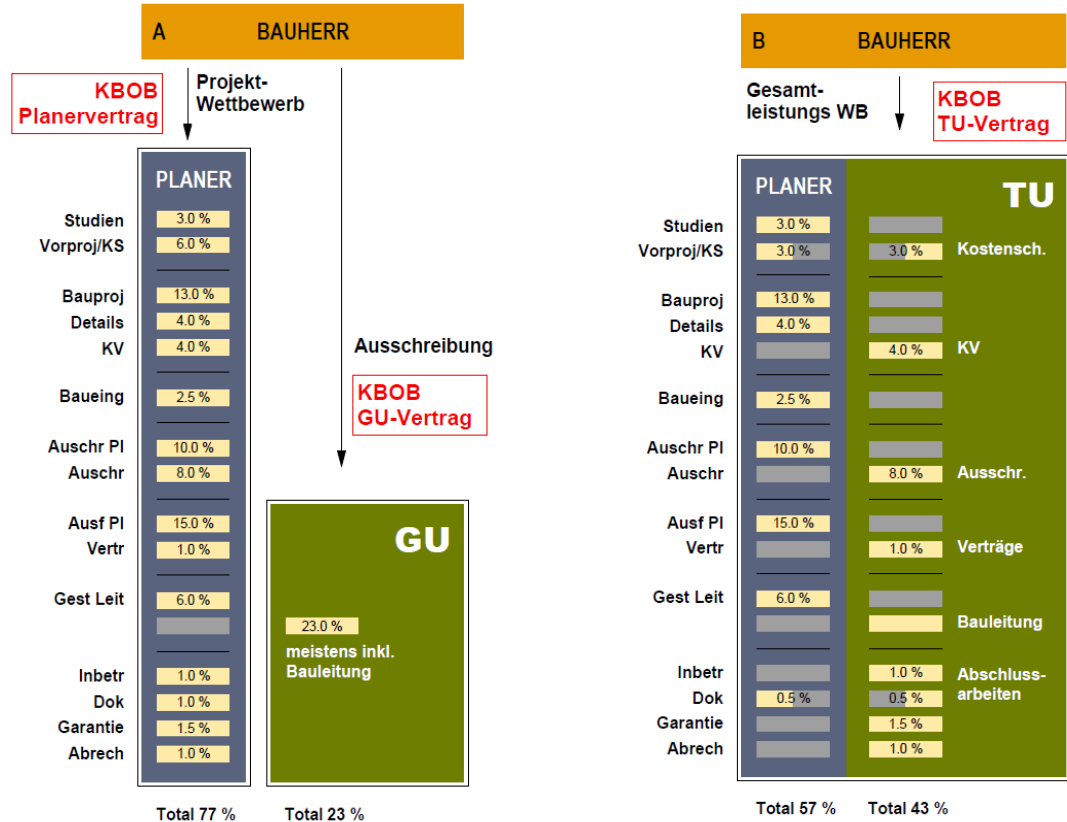
KBOB-Dokumente

- a) Vertragsurkunde für GU-Leistungen: Vertragsurkunde „Generalunternehmerleistungen (Hochbau)“ (nachstehend „**Vertragsurkunde**“ genannt)
- b) Allgemeine Vertragsbedingungen KBOB für Generalunternehmerleistungen („**AVB**“)
- c) Allenfalls „Bestimmungen zum Vergabeverfahren für Werkleistungen“

GU-/TU-  
Leistungen

## 2. Anwendungsbereich

Der KBOB-Vertrag für GU-Leistungen soll für die Regelung der Rechte und Pflichten des Generalunternehmers genutzt werden können. Nicht vorgesehen ist die Verwendung des Vertrages hingegen, soweit es um Leistungen eines Totalunternehmers geht. Diesbezüglich bestehen separate KBOB-Dokumente.



(Grafik: D. Stula, Arch. ETH/BSA, Basel)

Beispielhafte Darstellung gemäss LHO 102. Vorbehalten bleiben andere Leistungszuweisungen.

Abzugrenzen ist der Generalunternehmer vom Totalunternehmer wie folgt:

GU:  
Ausführung

- Der Generalunternehmer verpflichtet sich gegenüber dem Bauherrn in einem einzigen Werkvertrag zur gesamten Ausführung eines bereits projektierten Bauvorhabens. Der **Generalunternehmer** verwirklicht also immer ein **fremdes Projekt**, was nicht bedeutet, dass er bisweilen nicht auch die Ausführungsplanung übernimmt. Es ist ihm freigestellt, einzelne oder auch alle Arbeiten durch Dritte ausführen zu lassen (GAUCH, Der Werkvertrag, 6. A., Zürich 2019, Nr. 222 f.).

TU:  
Planung und Ausführung

- Demgegenüber übernimmt der **Totalunternehmer** neben der Ausführung auch die vollständige Planung eines Bauvorhabens; er verwirklicht ein **gesamtes Projekt**. Dieses **gesamte Projekt** führt er entweder selber aus oder er lässt es in seinem Namen und auf sei-

ne Rechnung bei einem Dritten ausführen, der mit der Bauherrschaft in kein Vertragsverhältnis tritt. Abgesehen von den Planungsarbeiten, die der Totalunternehmer für die von der Bauherrschaft bestellte Baute leistet, weist der Totalunternehmer sämtliche Merkmale des Generalunternehmers auf. Die Planung und die Ausführung werden in einem einzigen Vertrag geregelt (GAUCH, a.a.O., Nr. 233 f.).

Der vorliegend erläuterte KBOB-Vertrag für GU-Leistungen dient somit nur dann als Vorlage, wenn allein die Bauausführung (und nicht auch die Projektierung!) übertragen werden soll.

Die Vertragsurkunde und die dazugehörigen allgemeinen Vertragsbedingungen sind auf die Verhältnisse im Hochbau ausgerichtet.

### 3. Definition Generalunternehmerleistungen

Wie in jedem Vertrag kommt auch vorliegend der Definition der vertragstypischen Leistungen eine zentrale Bedeutung zu. Die bauleistungsbeschreibenden Dokumente (Baubeschrieb, Projektgrundlagen, Vertragspläne usw.) sind die Grundlagen für das Verständnis der am Projekt Beteiligten. Eine klare Struktur und eine für alle eindeutige, unmissverständliche Beschreibung sind für die Rechtssicherheit unter den Beteiligten unerlässlich.

Bauleistungsbeschreibende Dokumente

Gemäss Art. 5 Abs. 1 Norm SIA 118 setzt eine Ausschreibung ein hinreichend klares Projekt voraus. Die KBOB empfiehlt deshalb, den Baubeschrieb (sowie allfällige weitere bauleistungsbeschreibenden Dokumente) sowie die Vertragspläne als separate Vertragsbestandteile und nach den etablierten Normen zu erstellen. Die Leistungen sind für beide Parteien klar, verständlich und vollständig im erforderlichen Detaillierungsgrad festzuhalten.

Um überdies den Datenaustausch sicherzustellen, empfiehlt es sich, für die Informationen zum Bauwerk (Beschrieb, Pläne) ein etabliertes Austauschformat u./o. eine solche Schnittstelle zu verwenden.

Datenaustausch

## 4. Die Vertragsurkunde des KBOB-Vertrages für GU-Leistungen (Hochbau), Version 2020

### 4.1. Zweck der Vertragsurkunde und deren praktische Handhabung

Die Vertragsurkunde bietet eine Vorlage für Verträge bei der Beschaffung von GU-Leistungen und soll mit geringem Aufwand an die konkreten Bedürfnisse angepasst werden können. Für den Abschluss eines Totalunternehmervertrages ist die vorliegende Vertragsurkunde nicht geeignet (s. zur Abgrenzung Ziff. 2. „Anwendungsbereich“).

Individualisierbare Vorlage

Die Vertragsurkunde steht als Word-Datei auf der Website der KBOB zum Herunterladen bereit (vgl. [www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Themen und Leistungen → Musterverträge und Dokumentensammlungen). In dieser Vertragsur-

kunde sind möglichst viele Bestimmungen ohne Schreibschutz versehen und damit frei anpassbar.

Vor der Ausschreibung von GU-Leistungen ist zu prüfen, ob die Vertragsurkunde für die Ausschreibung und den Abschluss des vom Bauherrn vorgesehenen Vertrages überhaupt passt. Wenn dies nicht oder nur zum Teil zutrifft, empfiehlt es sich, den Mustervertrag schon vor der Ausschreibung auf die konkrete werkvertragliche Leistung und Situation hin anzupassen. Allenfalls ist hierzu rechtlicher Rat einzuholen.

Vertragsurkunde  
als wichtigster  
Vertragsbestand-  
teil

Ein GU-Vertrag setzt sich meistens aus mehreren Dokumenten zusammen. Dabei ist die Vertragsurkunde der wichtigste Bestandteil. Sie steht in der Rangordnung der verschiedenen Bestandteile an erster Stelle und geht allen übrigen Vertragsbestandteilen vor.

Vertragsgestaltung

Der Vorrang der Vertragsurkunde ist bei der ganzen Vertragsgestaltung zu beachten. Insbesondere sind schon vor der Ausschreibung alle Vertragsbestandteile daraufhin zu prüfen, ob sie mit der Vertragsurkunde im Einklang stehen. Bestehen Widersprüche, ist entweder die Regelung im nachfolgenden Vertragsbestandteil zu korrigieren oder aber in Ausnahmefällen die Vertragsurkunde diesbezüglich zu ändern. Zudem muss in anderen Vertragsbestandteilen nicht geregelt und wiederholt werden, was schon in der Vertragsurkunde festgelegt ist. Generell sind Wiederholungen – vor allem, wenn inhaltlich dasselbe mit anderen Worten ausgedrückt wird – zu vermeiden. Sinnvoll kann es hingegen sein, in anderen Vertragsbestandteilen ergänzende Angaben und Erläuterungen zu machen (wie z.B. zu Zeitplan, Fristen und Terminen, Zahlungsmodalitäten, Sicherheitsleistungen, Versicherungen etc.).

Die Vertragsurkunde enthält in einigen Bestimmungen Varianten, aus denen die von den Parteien gewünschte ausgewählt werden kann. Einige Varianten sehen ausführliche Detailregelungen in einem separaten Dokument vor, das als Beilage zur Vertragsurkunde zum Vertragsbestandteil erklärt wird. Andere Spezifikationen wiederum sind direkt in der Vertragsurkunde selbst vorzunehmen, so dass keine ergänzenden Beilagen notwendig sind.

### **4.2. Die Bestimmungen der Vertragsurkunde im Einzelnen**

#### ***zum Deckblatt***

Das Deckblatt enthält die wichtigsten Angaben des GU-Vertrages und dient dazu, die Vertragsparteien und deren Funktion genau zu umschreiben.

ARGE als  
Vertragspartner

Mit der Projektbezeichnung können beschreibende oder behördeninterne Verfahrens- oder Objektbezeichnungen in die Vertragsurkunde übernommen, aber auch beliebig angepasst oder ergänzt werden.

Ist eine Arbeitsgemeinschaft (ARGE/Baukonsortium) Vertragspartner, so sind alle Mitglieder der ARGE einzeln aufzuführen, an erster Stelle der federführende Gesellschafter (derjenige, der die ARGE nach aussen, ins-

besondere gegenüber dem Bauherrn vertritt). Vgl. dazu auch *Ziffer 20* der Vertragsurkunde.

### **zu 1: Vertragsgegenstand**

Der Vertragsgegenstand besteht aus einer Umschreibung des Projekts und des Leistungsumfangs des Generalunternehmers sowie des Bauherrn.

#### **zu 1.1: Projekt**

Der Vertragsgegenstand ist kurz und allgemein zu umschreiben. Ist die Baubewilligung noch nicht erteilt, ist dies zu vermerken. Bei bereits erfolgter Bewilligung ist deren Datum anzugeben.

#### **zu 1.2: Leistungsumfang Generalunternehmer und Bauherr**

Hier sind die vom Generalunternehmer zu erbringenden Leistungen kurz zu umschreiben. Festzuhalten ist auch, welche Leistungen bauseits erbracht werden müssen.

Generell werden GU-Verträge ohne Planerleistungen abgeschlossen. Werden in Ausnahmefällen einzelne Planerleistungen vereinbart, sind diese klar zu umschreiben und zuzuordnen.

### **zu 2: Vertragsbestandteile und Rangfolge bei Widersprüchen**

Es ist in jedem konkreten Fall zu prüfen, ob alle in der Vertragsurkunde aufgeführten Vertragsbestandteile (VB) erforderlich sind und entsprechend vorliegen. Je nach Art des auszuschreibenden Bauprojekts bestehen andere oder zusätzliche Vertragsbestandteile, in denen die Modalitäten des Vertrages und insbesondere der Inhalt der zu erbringenden Leistung umschrieben werden, so zum Beispiel:

Vertragsbestandteile: projektspezifisch

- Vorgaben bezüglich Qualitätssicherung und Qualitätsmanagement (die über diejenigen in *Ziffer 19* AVB hinausgehen)
- Der Bauherr gibt vor, wie die Bauwerkdokumentation und der Datenaustausch (z.B. SIA 451, DWG, DFX, IFC) zu erfolgen hat.
- Spezielle Berichte und Gutachten (z.B. Altlastenbericht, geologische oder hydrologische Gutachten)
- Optionen
- Regiepreise
- Spezielle Normen.

Die Liste der Vertragsbestandteile in *Ziffer 2.1* der Vertragsurkunde ist entsprechend zu ergänzen.

Vor der Ausschreibung ist zu prüfen, ob die in der Vertragsurkunde enthaltene Rangordnung im konkreten Einzelfall richtig ist und wo allfällige zusätzliche Dokumente einzuordnen sind.

Prüfung der Rangordnung

VB 3.2: SIA 118/...  
Allgemeine Bedingungen Bau (ABB)  
für ...

Die Vertragsurkunde führt in *Ziffer 2.1* in Ergänzung zur Norm SIA 118 die Allgemeinen Bedingungen Bau (ABB) auf. Es ist aber in jedem Einzelfall zu prüfen, ob:

1. es für die ausgeschriebene Arbeitsgattung solche ABB gibt; wenn ja, sind sie in der Vertragsurkunde exakt zu bezeichnen;
2. sie der Bauherr überhaupt in den Vertrag übernehmen will. Wenn solche ABB nicht übernommen werden sollen, ist zu prüfen, ob nicht doch die darin enthaltenen Ausmass- und Vergütungsregeln übernommen werden sollen. Wenn das zu bejahen ist, sind die entsprechenden Regeln entweder hier unter *Ziffer 2.1* oder in *Ziffer 15* der Vertragsurkunde exakt (mit Angabe der entsprechenden Ziffern) zu bezeichnen.

Die vorliegende Vertragsurkunde sieht gegenüber Norm SIA 118 zwei Präzisierungen vor:

VB 3.3: Normen  
des SIA und des  
VSS

- Bei der Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen ist zu prüfen, welche Normen für die Werkausführung massgeblich sein sollen. Sie sind exakt und vollständig mit Jahresausgabe in *Ziffer 2.1* der Vertragsurkunde anzugeben (worauf die Leerzelle "insbesondere ..." in VB 3.3 hinweist). Dabei ist darauf zu achten, dass keine Widersprüche entstehen zu allenfalls im Leistungsverzeichnis aufgeführten Normen.

Übrige anerkannte  
Regeln der Bau-  
kunde

- Es werden nur jene Normen übernommen, die „den Stand der anerkannten Regeln der Baukunde im Zeitpunkt der Ausschreibung wiedergeben“ (zu den anerkannten Regeln der Baukunde vgl. GAUCH, a.a.O., Nr. 842 ff.). Das heisst, der Bauherr hat sich vor der Ausschreibung zu vergewissern, welche Normen im Zeitpunkt der Ausschreibung den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen.

Änderung techni-  
scher Normen

Wenn Ausschreibung und Vergabe bzw. Werkausführung zeitlich weit auseinander liegen, kann eine im Zeitpunkt der Ausschreibung bestehende Norm im Zeitpunkt der Werkausführung überholt sein. In den Vertragsverhandlungen und spätestens vor Abschluss des GU-Vertrages ist in jedem Einzelfall sowohl seitens des Bauherrn als auch seitens des Generalunternehmers zu prüfen, ob die in der Ausschreibung angegebenen technischen Normen im Zeitpunkt der Werkausführung noch den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Wenn dem nicht so ist und neue technische Erkenntnisse sich in geänderten Normen niederschlagen, ist dies unbedingt zwischen den Parteien zu diskutieren und im GU-Vertrag festzulegen, welche neuen technischen Normen mit welchem Ausgabejahr für die Werkausführung massgebend sein sollen. Bei dieser Entscheidung sind zwei Aspekte zu berücksichtigen:

1. Welche Eigenschaften soll das zu erstellende Werk aufweisen? Der Bauherr selbst ist in aller Regel daran interessiert, dass sein Bauwerk so erstellt wird, wie es den aktuellen anerkannten Regeln der



Baukunde entspricht. Grundsätzlich schuldet der Generalunternehmer dem Bauherrn ein Werk, das im Zeitpunkt der Ausschreibung den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Was bis zum Zeitpunkt der Ausführung noch ändern könnte, ist bei Vertragsschluss nicht (mit Bestimmtheit) voraussehbar.

2. Sollen (nachträglich) die aktuellsten Normen und Kenntnisse auf den Zeitpunkt der Ausführung übernommen werden, ist zu prüfen, ob eine Beststellungsänderung gemäss Art. 84 ff. Norm SIA 118 vorliegt. Wenn ja, sind die im Angebot angebotene Vergütung und die vorgesehenen vertraglichen Termine und Fristen anzupassen.

### **zu 2.2: Rangfolge bei Widersprüchen**

Vgl. dazu auch die obigen Ausführungen unter Ziff. 4.1 („Zweck der Vertragsurkunde und deren praktische Handhabung“).

Vor der Ausschreibung ist zu prüfen, ob die in der Vertragsurkunde enthaltene Rangfolge im konkreten Einzelfall richtig ist und wo allfällige zusätzliche Dokumente einzuordnen sind.

Sehr häufig besteht ein GU-Vertrag nicht nur aus der Vertragsurkunde, sondern zusätzlich aus weiteren Bestandteilen. Eine wichtige Aufgabe des Bauherrn bzw. der von ihm beauftragten Planer besteht darin, dass der Vertrag (bestehend aus der Vertragsurkunde und den verschiedenen Vertragsbestandteilen) inhaltlich keine Widersprüche enthält. Enthält ein Vertrag aber Widersprüche, so ist er mangelhaft, was zu Streit zwischen den Parteien führen kann. Um einen solchen Streit zu vermeiden, enthält die Vertragsurkunde in *Ziffer 2.2* (wie die Norm SIA 118 in Art. 7 und 21) eine „Widerspruchsregel“, wonach bei Widersprüchen die vereinbarte Rangfolge gilt. Im Hinblick auf diese Widerspruchsregel kommt es sehr darauf an, welche Informationen in welchem Vertragsbestandteil enthalten sind und welche Vertragsbestandteile Vorrang gegenüber den anderen haben.

Die festgehaltene Rangfolge entspricht derjenigen in den bisherigen KBOB-Vertragswerken (Werkvertrag (Einzelleistungen) sowie Werkverträge für Generalunternehmer- und Totalunternehmerleistungen). Das Angebot des Generalunternehmers ist aufgrund der Bereinigung (mit Protokoll zu allfälligen Abweichungen bzw. der Feststellung, dass das Angebot nicht von den Bedingungen abweicht) durch den Bauherrn genehmigt und deshalb der zeitlich weiter zurückliegenden Ausschreibung übergeordnet.

Bewährte  
Rangfolge

*Ziffer 2.2* der Vertragsurkunde hält überdies fest, dass allgemeine Geschäftsbedingungen, die der Generalunternehmer seinem Angebot beifügt (sofern dies nach Vergaberecht überhaupt zulässig ist), nur dann Geltung erlangen, wenn ihnen der Bauherr ausdrücklich zustimmt und sie in *Ziffer 15* der Vertragsurkunde aufführt.

AGB des GU

### **zu 3: Leistungen des Generalunternehmers**

#### **zu 3.1: Im vereinbarten Werkpreis inbegriffene Leistungen und Kosten**

Im Werkpreis enthaltene Leistungen / Kosten

Diese Bestimmung stellt klar, welche Leistungen der Generalunternehmer zum vereinbarten Werkpreis gemäss *Ziffer 4* der Vertragsurkunde schuldet und welche Kosten der Bauherr selber zu tragen hat.

Für die vom Generalunternehmer zum Werkpreis zu erbringenden Leistungen wird auf den Baubeschrieb, das Leistungsverzeichnis, die Pläne sowie weitere Vertragsbestandteil bildende Spezifikationen verwiesen.

In *Ziffer 3.1.4* werden im Werkpreis neu auch Kosten für die Befolgung gesetzlicher und behördlicher Auflagen eingerechnet, die zwar am Stichtag der Offerteingabe noch nicht in Kraft waren, deren Inkrafttreten während der Phase der Projektumsetzung für den Generalunternehmer jedoch mit Sicherheit vorausgesehen werden konnte, inklusive dessen konkreter Auswirkungen auf den GU-Vertrag. Insbesondere bei langfristigen Verträgen müssen die Parteien gemäss Praxis des Bundesgerichts nämlich damit rechnen, dass sich die Verhältnisse nach Vertragsschluss ändern können. So sind namentlich Gesetzesänderungen nicht unvorhersehbar (WIEGAND, Basler Kommentar, N. 103 zu Art. 18 OR; MÜLLER, Berner Kommentar (2018), N. 674 zu Art. 18 OR; KRAMER, Berner Kommentar (1986), N. 339 zu Art. 18 OR; BGE 128 III 428, E. 3 c; BGE 127 III 300, E. 5 b/aa). Immerhin muss nicht nur die Gesetzesänderung als solche voraussehbar gewesen sein, sondern auch deren Art, Umfang und Auswirkung auf den Vertrag (BGE 127 III 300, E. 5b/aa).

#### **zu 3.2: Nicht im vereinbarten Werkpreis inbegriffene Vergütungen und Kosten**

Zusätzliche Vergütung

Soweit das Bedürfnis besteht, können in *Ziffer 3.2* weitere im Werkpreis nicht inbegriffene, zusätzlich zu leistende Vergütungen und Kosten aufgeführt werden wie z.B.:

- Schlechtwetterentschädigung
- Sonderzuschläge wie Nachtarbeits-, Sonn- und Feiertagszuschläge, soweit nicht von der Bauherrschaft bestellt
- Gebühren und Abgaben (Mehrwertsteuer, Zölle, Wasser-, Strom- und Entsorgungsgebühren, Löschwasserbeitrag)
- Versicherungsprämien für Generalunternehmerhaftpflichtversicherung
- Nebenkosten des Generalunternehmers für die durch ihn erbrachten Leistungen
- Kosten für Sicherheitsleistungen gemäss *Ziffer 6* der Vertragsurkunde
- Baureklamen
- Aufwendungen für Qualitätsmanagement

Ebenso kann *Ziffer 3.2* um Kosten ergänzt werden, die nicht im Werkpreis enthalten und somit vom Generalunternehmer nicht ins Angebot einzurechnen sind, weil sie vom Bauherr getragen werden, so z.B.:

- Prämien für Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Kosten für die Ausarbeitung und Ausrichtung von notwendigen Dienstbarkeiten
- Amtliche Gebühren für den späteren Betrieb

Bei Hinzufügung von im Werkpreis inbegriffenen Leistungen/Kosten unter gleichzeitiger Ergänzung der nicht im Werkpreis enthaltenen Kosten ist darauf zu achten, dass sich daraus keine Widersprüche zwischen *Ziffern 3.1* und *3.2* sowie zwischen diesen Ziffern und anderen Vertragsbestimmungen ergeben.

#### **zu 4: Vergütung**

##### **zu 4.1: Werkpreis**

Wird die Vergütung mit einer gewissen Rundungskorrektur gewünscht (z.B. Rundung auf fünf Rappen oder Rundung auf einen Franken), kann der Rundungsbetrag in CHF eintragen werden.

Rundungskorrektur

In dieser Bestimmung kann im Drop-down-Menü zwischen verschiedenen Vergütungsarten gewählt werden. Insbesondere ist hier die Wahl zu treffen, ob Preisänderungen infolge Teuerung in der Vergütung inbegriffen sind (Pauschalpreis, nicht teuerungsberechtigt) oder nicht (Globalpreis, teuerungsberechtigt). Entsprechend ist in *Ziffer 4.2* anzugeben, nach welchem Verfahren solche Preisänderungen abgerechnet werden bzw. ist zu bestätigen, dass Preisänderungen infolge Teuerung inbegriffen sind.

Vergütungsarten

Die Norm SIA 118 lässt offen, ob die finanziellen Modalitäten und Preisnachlässe auch bei Beststellungsänderungen und zusätzlichen Vergütungsansprüchen des Generalunternehmers im Sinne von *Ziffer 4.6* der Vertragsurkunde gelten. *Ziffer 11* AVB sieht dies so vor.

##### **zu 4.2: Teuerung**

Angaben zu den verschiedenen Verfahren zur Teuerungsberechnung können dem Leitfaden der KBOB zur Verrechnung von Preisänderungen entnommen werden (vgl. [www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Themen und Leistungen → Preisänderung infolge Teuerung).

Leitfaden Preisänderungsfragen

##### **zu 4.3: Optionen**

Bis zu welchem Zeitpunkt bzw. mit welchem Vorlauf der Bauherr Optionen zum offerierten Preis auslösen kann, ist in *Ziffer 7.4* der Vertragsurkunde zu definieren. Diesbezüglich ist auch *Ziffer 9.2* AVB zu berücksichtigen.

Auslösung der Option

#### **zu 4.4: Budgetpositionen**

Erhöhung oder Verminderung Werkpreis

Bei Budgetpositionen handelt es sich um im GU-Vertrag inbegriffene, in Art und/oder Umfang jedoch noch nicht bestimmte Leistungen. Weil Budgetpositionen dem Regime der festen Vergütung im Fall einer Pauschal- oder Globalpreisabrede entzogen sind, kann sich ein vertraglich pauschalierter Werkpreis entsprechend erhöhen oder vermindern.

Abgrenzung zu Optionen

Davon zu unterscheiden sind Optionen (*Ziffer 4.3*), deren Inhalt bereits vertraglich festgelegt ist.

#### **zu 4.5: Generalunternehmer-Honorar und -Zuschlag**

Abgeltung bei Nachträgen

Berechnet sich das Generalunternehmer-Honorar nicht als Prozentsatz der Bau- und Lieferkosten exkl. Mehrwertsteuer, sondern wird eine pauschale oder globale Entschädigung vorgesehen, ist eine separate Regelung für die Abgeltung bei Nachträgen zu treffen.

#### **zu 4.6: Anpassung Werkpreis**

Zu einer Anpassung des Werkpreises können gemäss dieser Bestimmung insbesondere notwendige Änderungen und Bestellungenänderungen des Bauherrn führen. Was unter „notwendigen Änderungen“ zu verstehen ist, wird in *Ziffer 13 AVB* definiert.

Bestellungsänderungen

Eine Bestellungenänderung beruht nach Norm SIA 118 auf einer Willenserklärung des Bauherrn, der die Erklärung persönlich oder durch einen Vertreter abgeben kann (s. Art. 84 Norm SIA 118). Die Änderungserklärung kann dabei ausdrücklich oder stillschweigend (etwa durch Abgabe veränderter Pläne) erfolgen (EGLI, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2. Aufl., Zürich 2017, Vorbemerkungen zu Art. 84-91). Eine abweichende Regelung (z.B. Schriftlichkeitserfordernis; Beschränkung auf ausdrücklich bevollmächtigte Vertreter) muss vertraglich vereinbart werden. Die Vorgabe, wie mit Bestellungenänderungen umzugehen ist, findet sich in *Ziffer 14* der AVB.

Beschleunigungskosten führen dann zu einer Anpassung des Werkpreises, wenn die Beschleunigung vom Bauherrn angeordnet wird, um Verzögerungen, die aus seinem Risikobereich stammen, auszugleichen.

#### **zu 4.8: Regiearbeiten**

Abrechnung Regiearbeiten

Vertragsarbeiten des Generalunternehmers, die nach Aufwand abgerechnet werden, sind nach der Terminologie der Norm SIA 118 sogenannte Regiearbeiten (Art. 48).

##### **zu 4.8.1: Abrechnung der Regiearbeiten**

Für die Abrechnung von Regiearbeiten gelten im Bauhauptgewerbe die jeweils aktuellen «Kalkulationshilfen für Regiearbeiten» von IPB/SBV [Stand 201X, Region ...]. Für die Abrechnung im Baunebengewerbe kön-

nen die Bestimmungen frei gewählt werden. Auf die Regievereinbarungen der jeweiligen Gewerke kann zusätzlich verwiesen werden.

#### **zu 4.8.2: Preisänderungen infolge Teuerung auf Regiearbeiten**

Gemäss Norm SIA 118 (Art. 68) stehen für die Teuerungsabrechnung zwei mögliche Regelungen zur Verfügung. Die gewünschte Regelung kann unter *Ziffer 4.8.2* festgehalten werden.

#### **zu 5: Finanzielle Modalitäten**

##### **zu 5.1: Zahlungsmodalitäten**

Mit dieser Bestimmung einigen sich die Parteien auf ein grundsätzliches Zahlungsmodell. Details sind in der entsprechenden Beilage zu regeln.

Grundsätzliches Zahlungsmodell

##### **zu 5.3: Prüf-/Zahlungsfristen**

Für KBOB-Mitglieder ausserhalb der Bundesverwaltung handelt es sich bei der in der Vertragsurkunde vorgesehenen Regelung der Prüf- und Zahlungsfristen um blosser Empfehlungen.

Die Vertragsurkunde bietet den Parteien deshalb die Möglichkeit, die bestehende Formulierung abzuändern und die Prüf- und Zahlungsfristen individuell festzulegen.

Gemäss Art. 154 Abs. 2 Norm SIA 118 hat die Bauleitung die Schlussabrechnung innert Monatsfrist zu prüfen. Es ist im Einzelfall festzulegen, wie viel Zeit der Bauherr/seine Projektleitung für die Prüfung der Schlussabrechnung benötigen wird. Es liegt im Interesse beider Parteien, die Frist möglichst kurz zu halten. Das Drop-down-Menü sieht hierfür eine Auswahl vor.

Schlussabrechnung

Gemäss *Ziffer 9* der Vertragsurkunde ist die Projektleitung des Bauherrn nicht zur Anerkennung der Schlussabrechnung befugt. Mit dem Prüfungsbescheid der Projektleitung des Bauherrn gilt die Schlussabrechnung nicht als beidseitig anerkannt (Abweichung von Art. 154 Abs. 3 Norm SIA 118).

Anerkennung durch die Projektleitung

Es ist zu prüfen, ob gesetzliche Bestimmungen oder Weisungen der Behörden bestehen, wonach eine revisionsmässige Überprüfung der Schlussabrechnung durch die Organe des Gemeinwesens, allenfalls verbunden mit dem Recht auf Rückforderung zu viel bezahlten Werklohns, vorbehalten wird. Wenn dies der Fall ist, empfiehlt es sich, eine entsprechende Bestimmung in *Ziffer 15* der Vertragsurkunde aufzunehmen.

Revisionsmässige Überprüfung der Schlussabrechnung

Die Rückerstattung eines Überschusses, der sich aus geleisteten Akontozahlungen ergibt, ist vertragsrechtlicher Natur und unterliegt damit der Verjährungsfrist von 10 Jahren. Dieselbe Verjährungsfrist kommt zur Anwendung, wenn vertraglich eine Rückzahlungsabrede getroffen wurde.

Rückforderung

Zusammenstellung  
im Sinne von Art.  
153 Abs. 3 Norm  
SIA 118

Die Projektleitung des Bauherrn hat darauf zu achten, dass der Generalunternehmer seiner Schlussrechnung die Zusammenstellung gemäss Art. 153 Abs. 3 Norm SIA 118 beifügt. Damit erklärt er gemäss Art. 156 Norm SIA 118, dass er auf jeden weiteren Vergütungsanspruch verzichtet.

### **zu 5.4: Skonto**

Es empfiehlt sich, die Skontofrist nicht in der Ausschreibung vorzugeben, sondern es den anbietenden Generalunternehmern zu überlassen, ob und bei welcher Zahlungsfrist sie einen Skonto anbieten wollen.

Mit dem Skontoabzug will der Generalunternehmer den Bauherrn dazu animieren, die Rechnungen möglichst innert kurzer Zeit zu bezahlen. Er ist vom Rabatt zu unterscheiden.

### **zu 5.6: Zahlungsort**

Geld aus erfolgten Zahlungen darf nur für Leistungen verwendet werden, die in direktem Zusammenhang mit der Erstellung des Bauwerks stehen. Eine Verwendung für Zahlungen an andere Baustellen oder für Querfinanzierungen ist unzulässig. Dieser Punkt kann unter *Ziffer 15.7* der Vertragsurkunde aufgenommen werden (s. auch das zu *Ziffer 12 AVB* Gesagte).

## **zu 6: Sicherheitsleistungen**

### **zu 6.1: Vereinbarte Sicherheitsleistungen**

Leitfaden  
finanzielle  
Sicherheiten

Detaillierte Angaben zu den Sicherheitsleistungen können dem Leitfaden der KBOB zur Festlegung von finanziellen Sicherheiten bei Werkleistungen entnommen werden (vgl. [www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Themen und Leistungen → Werkleistungen).

Rückbehalt eines  
Teils der Vergütung

Der Rückbehalt dient dem Bauherrn als Sicherheit für die Erfüllung der Verpflichtungen des Generalunternehmers bis zur Abnahme des Werkes oder Werkteils (Art. 149 Abs. 1 Norm SIA 118). Gemäss Art. 149 Abs. 3 Norm SIA 118 steht es den Parteien frei, eine zusätzliche Sicherheit zu vereinbaren. Wann und für wie lange die zusätzliche Sicherheit zu leisten ist, bestimmt sich nach dem Inhalt der konkreten Abrede. Die Parteien sind diesbezüglich in keiner Weise an Art. 149 Abs. 3 Norm SIA 118 gebunden (SCHUMACHER/MONN, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2. Auflage, Zürich 2017, Anm. 11 zu Art. 149).

Fälligkeit Rückbehalt

Gemäss Art. 152 Norm SIA 118 wird der zurückbehaltene Betrag zur Zahlung fällig, wenn das Werk abgenommen und – sofern vertraglich vereinbart – die Projektdokumentation vorliegt, die Prüfungsfrist für die Schlussrechnung abgelaufen und eine Sicherheit für die Haftung für Mängel geleistet worden ist. Wird nur ein Teil des Werkes abgenommen, wird ein entsprechender Teil des Rückbehaltes fällig, sobald auch ein entsprechender Teil der Sicherheit gemäss Art. 181 Norm SIA 118 geleistet ist. Art. 152 der Norm SIA 118 wird mit *Ziffer 6.2* der Vertragsurkunde um die

Pflicht zur Aushändigung der vertraglich geschuldeten Dokumente ergänzt.

### **zu 6.2: Leistungs-, Anzahlungs- und Gewährleistungsgarantien**

In dieser Bestimmung werden Begriff und Zweck der Erfüllungsgarantie nach Art. 111 OR erläutert, die gemäss *Ziffer 6.1* als Sicherungsmittel für die Erfüllung des Vertrages, die Vorauszahlungen und die Haftung von Mängeln vereinbart werden kann. Wie in *Ziffer 6.1* vorgesehen, kann die Sicherstellung statt durch eine Erfüllungsgarantie i.S.v. Art. 111 OR auch durch eine Solidarbürgschaft erfolgen.

Erfüllungsgarantien

Wird eine Abstufung der Sicherheitsleistungen (Degression) gewünscht, kann diese im freien Textfeld am Ende der *Ziffer 6.1* definiert und beschrieben werden.

Degression

### **zu 7: Fristen, Termine und Konventionalstrafen**

#### **zu 7.1: Termine**

Es ist naheliegend und empfiehlt sich auch, bereits in der Ausschreibung Angaben über den Zeitplan zu machen. Je nach Grösse des Bauauftrags wird man von den anbietenden Generalunternehmern die Beilage eines Bauprogramms (vgl. Art. 6 Abs. 1 und Art. 93 Norm SIA 118) verlangen. Nach den Bestimmungen der Norm hat das Bauprogramm nur informativen Charakter. Wenn die Parteien aus dem Bauprogramm Rechte ableiten wollen, so muss dieses in *Ziffer 2.1* oder *15* als integrierender Bestandteil in die Vertragsurkunde aufgenommen werden (Art. 93 Abs. 2 und 21 Abs. 3 Norm SIA 118). Dies empfiehlt sich nicht. Dem Generalunternehmer soll die Freiheit gelassen werden, wie er die Arbeit innerhalb der vertraglichen Fristen erbringen will.

Bauprogramm

Unverzichtbar ist es aber, dass die für die Vertragserfüllung wichtigen Termine und allenfalls Fristen bereits in der Ausschreibung bekannt gegeben werden; so insbesondere der Beginn und die Fertigstellung (Abnahme) der vertraglichen Arbeiten. Je nach Arbeitsgattung und Umfang/Dauer des Arbeitsauftrags empfiehlt es sich, wichtige Zwischentermine festzulegen.

Bekanntgabe in Ausschreibung

Stehen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch Bewilligungsverfahren an (z.B. für Optionen), müssen Termine in Relation zur Bewilligungserteilung definiert werden (z.B. Baubeginn: 3 Monate nach Bewilligungserteilung).

Relative Termine

Die Vertragsurkunde sieht vor, dass bei Nichteinhaltung der vertraglichen Fristen/Termine der Generalunternehmer ohne weiteres in Verzug kommt (d.h. der Bauherr braucht den Generalunternehmer nicht zusätzlich durch schriftliche Aufforderung zu mahnen). Bei solchen Fristen oder Terminen handelt es sich um Verfalltage im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR. Zu den gesetzlichen Folgen des Verzugs vgl. Art. 366 OR.

Verzug

### **zu 7.2: Anpassung der Termine**

Gründe für die Anpassung des Werkpreises (*Ziffer 4.6* der Vertragsurkunde) führen oft zur Anpassung der Termine. Diese Anpassungsgründe können auch unter *Ziffer 7.2* aufgeführt werden.

### **zu 7.3: Konventionalstrafe für Terminüberschreitungen**

Konventionalstrafe

Ist die Einhaltung einzelner Fristen bzw. Termine für den Bauherrn besonders wichtig, so ist bei Vorliegen besonderer Umstände zu empfehlen, eine Konventionalstrafe vorzusehen. In diesem Fall ist die Konventionalstrafe in *Ziffer 7.3* der Vertragsurkunde anzugeben (zum Schuldnerverzug des Generalunternehmers vgl. GAUCH, a.a.O., Nr. 658 ff.; zum Verzug vor Eintritt des Ablieferungstermins nach Art. 366 Abs. 1 OR, vgl. GAUCH, a.a.O., Nr. 668 ff.). Die Obergrenze ist je nach Umständen des Projekts zu definieren. Zu beachten ist in jedem Fall Art. 163 Abs. 3 OR. Grundsätzlich empfiehlt es sich, nur den Endtermin für das Gesamtwerk oder den Endtermin für wichtige einzelne Bauteile mit einer Konventionalstrafe zu belegen.

Anpassung  
Fristen/Termine

Es kommt häufig vor, dass die in der Ausschreibung vorgesehenen Termine und Fristen aufgrund des Ausschreibungsverfahrens überholt sind und angepasst werden müssen. Solcher Anpassungsbedarf ist mit dem Generalunternehmer vor der Vergabe zu klären, die neuen Termine sind mit ihm zu vereinbaren und hernach in die auszufertigende Vertragsurkunde aufzunehmen.

Späteste Termine für die Auslösung der Optionen müssen unter *Ziffer 7.4* festgehalten werden. Nach Ablauf des Termins ist *Ziffer 8* AVB zu berücksichtigen.

Bonus / Malus

Angaben zu diesem System können dem Leitfaden der KBOB zur Verwendung von Anreizsystemen (Bonus/Malus) für Bauarbeiten entnommen werden (vgl. [www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Themen und Leistungen → Werkleistungen).

### **zu 8: Ansprechstellen**

Mittels dieser Bestimmung wird festgelegt, über welche Personen zwischen den Vertragsparteien kommuniziert wird. Ändern eine Ansprechstelle oder deren Kontaktdaten, hat neu umgehend eine schriftliche Mitteilung an die anderen Ansprechstellen zu erfolgen.

### **zu 9: Umfang der Vertretungsbefugnisse**

Beauftragte des  
Bauherrn

Hier wird festgehalten, dass Beauftragte des Bauherrn gegenüber dem Generalunternehmer oder Dritten nur dann rechtsverbindliche Erklärungen für den Bauherrn abgeben können, wenn dies besonders vereinbart und dem Generalunternehmer mitgeteilt wurde. Diese Regelung soll sicherstellen, dass der Generalunternehmer nicht von unbefugten Personen Weisungen, Aufträge etc. entgegennimmt. Wird also dem Generalunternehmer



mer die Vertretungsbefugnis eines Beauftragten des Bauherrn nicht vom Bauherrn mitgeteilt, darf er nicht davon ausgehen, dass die Erklärungen des Beauftragten verbindlich und vom Willen des Bauherrn gedeckt sind.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die Vergabekompetenz der Bauleitung erhöht werden soll.

## **zu 11: Rügefrist, Verjährung**

### **zu 11.3: Besondere Rüge- und Verjährungsfristen**

Die Vertragsurkunde bietet die Möglichkeit, für Flachdach- und andere Abdichtungen als komplettes System eine von 371 Abs. 2 OR abweichende Verjährungsfrist zu vereinbaren. Der Generalunternehmer offeriert dem Bauherrn zusammen mit dem Angebot ein Angebot für einen entsprechenden Wartungsvertrag (inklusive der Wartungspreise) mit einer Angebotsfrist bis zum Tag der Abnahme des Flachdachs bzw. der Flachdächer. Der Abschluss eines Wartungsvertrages bis spätestens zum Tage der Abnahme stellt hierbei die Voraussetzung dar, um die Frist von 371 Abs. 2 OR um 5 Jahre zu verlängern.

Flachdach- und andere Wasserisolationen

## **zu 12: Versicherungen**

Die Aufzählung der Versicherungen in dieser Bestimmung ist nicht abschliessend. Besteht das Bedürfnis nach einer anderen oder zusätzlichen Versicherung (z.B. einer Bauzeitversicherung), können die entsprechenden Einzelheiten in *Ziffer 15* der Vertragsurkunde aufgeführt werden.

Angaben bezüglich Haftpflichtversicherung können dem Leitfaden der KBOB zur Haftpflichtversicherung in Planer- und Werkverträgen entnommen werden (vgl. [www.kbob.admin.ch](http://www.kbob.admin.ch) → Themen und Leistungen → Werkleistungen).

Haftpflichtversicherung

### **zu 12.1: Betriebshaftpflichtversicherung**

Dem Vertrag ist ein Versicherungsnachweis für eine Berufshaftpflichtversicherung beizulegen, aus welchem sich ergibt, dass der GU bei Auftragsbeginn über eine Versicherungsdeckung verfügt.

### **zu 12.3: Feuer- und Elementarschäden**

Die Verpflichtung der Bauherren, gegen Feuer- und Elementarschäden versichert zu sein, ist in Bund und Kantonen unterschiedlich geregelt. Die jeweils zutreffende Situation wird in dieser Ziffer festgehalten.

Feuer- und Elementarschäden

## **zu 13: Arbeitsschutzbestimmungen, Arbeitsbedingungen und Gleichbehandlung**

Die Bundesvergabestellen können zur Durchsetzung der Verfahrensgrundsätze bei Vertragsabschluss eine Konventionalstrafe vereinbaren

Bund

(vgl. Botschaft zur Totalrevision des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. Februar 2017, BBl 2017 1851 ff., S. 1914).

Kantone und  
Gemeinden

Für die Kantone ist in der Umsetzung der revidierten IVöB im Einzelfall zu prüfen, ob entsprechende kantonale oder kommunale Vorschriften bestehen.

### **zu 14: Integritätsklausel**

Diese neu aus Ziffer 1.3 der AVB in die Vertragsurkunde überführte Ziffer dient der Vermeidung von Korruption. Zum einen wird eine Konventionalstrafe vereinbart für den Fall, dass die Integritätsklausel missachtet wird. Zum anderen kann bei Verstössen gegen die Integritätsklausel durch den Generalunternehmer der Bauherr den Vertrag aus wichtigen Gründen auflösen.

Zur Auswahl steht ein zweites leeres Kästchen, bei dem eine beliebige andere Formulierung eingefügt werden kann. Dieses zweite Kästchen ist insbesondere für die Kantone vorgesehen, die nicht zwingend die Integritätsklausel der KBOB übernehmen müssen.

### **zu 15: Besondere Vereinbarungen**

#### **zu 15.4: Minderung des Werkpreises bei Nichterreichen der vorgegebenen Spezifikation**

In besonderen Fällen kann zwischen Bauherrn und Generalunternehmer vereinbart werden, dass das Nichterreichen einer vorgegebenen Spezifikation den Bauherrn berechtigt, den Werkpreis zu mindern.

#### **zu 15.7: Weitere besondere Vereinbarungen**

Stellt sich schon bei der Ausschreibung oder aufgrund der Vertragsverhandlungen heraus, dass zusätzliche Bestimmungen im konkreten Fall notwendig oder nützlich sind, so können diese hier eingefügt werden.

Was an Rechten und Pflichten bereits in anderen Vertragsbestandteilen genannt wird, braucht hier nicht angeführt zu werden, es sei denn, dies dränge sich aufgrund der Widerspruchsklausel (vgl. Ziffer 2.2 der Vertragsurkunde) auf. Widersprüche zu den übrigen Vertragsbestimmungen sind zu vermeiden.

Treuhandkonto

Wird ein Treuhandkonto für die Abwicklung des Projekts als erforderlich betrachtet, kann zum Beispielspiel folgende besondere Vereinbarung getroffen werden: *„Der Generalunternehmer verpflichtet sich, den gesamten Zahlungsverkehr zwischen dem Bauherrn und dem Generalunternehmer sowie zwischen dem Generalunternehmer und seinen Beauftragten über das oben erwähnte Konto abzuwickeln. Der Generalunternehmer verpflichtet sich weiter, von diesem Konto nur Zahlungen zu leisten, welche die für dieses Bauwerk vertraglich vereinbarten Leistungen betreffen.“*

Auf durch das Bauobjekt bedingte, besondere Bestimmungen ist gemäss *Ziffer 3.3 AVB* im Leistungsverzeichnis hinzuweisen. Ergibt sich aus diesen Besonderheiten zusätzlicher Regelungsbedarf, sind die diesbezüglichen vertraglichen Vereinbarungen unter vorliegender *Ziffer 15.7* aufzuführen. So können hier z.B. die bei der Erstellung von Infrastrukturbauten (wie etwa Abwasserreinigungsanlagen) notwendigen Regelungen (z.B. bezüglich Einhalten von Grenzwerten und Garantiewerten, Leistungsabnahmen im Betrieb etc.) getroffen werden.

### **zu 18: Anwendbares Recht, Streitigkeiten und Gerichtsstand**

Es lohnt sich in den meisten Fällen, bei einem Streit zunächst in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen, wobei allenfalls der Beizug eines Vermittlers/Schlichters von Vorteil ist.

Einigungsversuch

Ist eine Streiterledigung nur auf dem Prozessweg möglich, ist zu überlegen, ob sich der Einsatz eines Einzel- oder Dreierschiedsgerichts lohnt. Verfahren vor Dreierschiedsgerichten sind in der Regel teurer und dauern meist nicht weniger lang als ein ordentlicher Zivilprozess. Eine Kosteneinsparung kann höchstens dadurch erzielt werden, dass Schiedsrichter ernannt werden, die in Bezug auf die Streitfragen spezialisiert sind. Auf diese Weise können Expertenkosten eingespart werden. Bei Streitigkeiten kleineren Ausmasses, bei denen primär technische Fragen zu beurteilen sind, empfiehlt es sich, einen in der Sachfrage versierten Fachmann als Einzelschiedsrichter einzusetzen mit der Auflage, dass er für die Beurteilung rechtlicher Fragen einen erfahrenen Juristen beizieht. Es ist im Normalfall schwierig vorauszusehen, welcher Weg sinnvoller ist.

Einsetzung eines Schiedsgerichts

Die Parteien können selbstverständlich die Einsetzung eines Schiedsgerichts auch erst vereinbaren, wenn der Streit bereits entstanden ist und die Streitpunkte offenliegen. Eine Schiedsklausel kann wie folgt lauten:

*„Streitigkeiten, die sich aus dem vorliegenden Vertrag ergeben, entscheidet ein Schiedsgericht. Dessen Sitz befindet sich am Sitz des Bauherrn. Das Schiedsgericht kann aus einer oder drei Personen bestehen, die für die zu beurteilenden Streitfragen kompetent sind. Für die Bestellung eines Einzelschiedsrichters ist die schriftliche Zustimmung beider Parteien erforderlich. Für die Beurteilung rechtlicher Aspekte hat dieser einen von den Parteien akzeptierten, ausgewiesenen Juristen beizuziehen.*

Schiedsklausel

*Kommt über die Ernennung eines Einzelschiedsrichters keine Einigung zustande, so ist der Streit von einem Schiedsgericht, bestehend aus drei Schiedsrichtern, zu beurteilen. Sobald eine Partei ihren Schiedsrichter ernannt und der Gegenpartei bekannt gegeben hat, hat die Gegenpartei innert 30 Tagen ihren Schiedsrichter ebenfalls zu ernennen. Die beiden so bestimmten Schiedsrichter wählen hernach binnen 20 Tagen den Obmann. Bestimmt die Gegenpartei ihren Schiedsrichter nicht fristgerecht oder können sich die beiden Schiedsrichter nicht fristgerecht auf einen Obmann einigen, nimmt das zuständige staatliche Gericht auf Antrag einer Partei die Ernennungen vor.*

*Für das schiedsgerichtliche Verfahren gelten die Vorschriften der eidgenössischen Zivilprozessordnung.“*

Streitschlichtungsverfahren für grosse Bauwerke

Für grosse Bauwerke mit einer langen Bauzeit empfiehlt es sich, in der Ausschreibung bereits ein Streitschlichtungsverfahren nach der Empfehlung VSS 641 510 (1998) über die Streiterledigung in drei Stufen (Baustellenentscheidungsweg, Schlichtungsverfahren, Gericht) vorzusehen. Demnach wird bereits bei Werkvertragsabschluss die Schlichtungsstelle, bestehend aus drei Personen, bestellt.

Gerichtsstand

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob je nach Ort und Art des Bauwerks den Parteien besser gedient ist, als Gerichtsstand den Ort der Erstellung des Bauwerks zu vereinbaren.

## 5. Die Allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB für Generalunternehmerleistungen („AVB“), Ausgabe 2020

### 5.1. Zweck der Allgemeinen Vertragsbedingungen und praktische Handhabung

Die Allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB für Generalunternehmerleistungen haben zum Zweck, sich regelmässig stellende Rechtsfragen zu regeln, so dass dies nicht in jedem Einzelfall erfolgen muss.

Die vorliegenden AVB gelten zwischen den Parteien allerdings nur, wenn diese sie akzeptiert haben. Deshalb werden sie in der Vertragsurkunde bei *Ziffer 2.1* aufgeführt und zum Bestandteil des Vertrages für GU-Leistungen erklärt.

Bestandteil des Vertrages

Von den AVB kann aus wichtigen Gründen abgewichen werden, was in *Ziffer 15.7* der Vertragsurkunde festzuhalten ist. Es gilt dabei aber zu beachten, dass die AVB mit Bestimmungen der Vertragsurkunde und unter sich verbunden sein können, was juristische Laien nicht unbedingt bemerken. Nicht leicht absehbare Konsequenzen kann es haben, eine einzelne Bestimmung der AVB für nicht anwendbar zu erklären. Unter Umständen gelangt diesfalls dispositives Gesetzesrecht zur Anwendung, welches im konkreten Fall für die Beschaffungsstelle unbeabsichtigte Auswirkungen hat. Änderungen der AVB sind deshalb nur in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Rechtsdienst vorzunehmen.

Abweichungen von den AVB

Dasselbe ist auch zu beachten, wenn anstelle (oder neben den vorliegenden AVB) eigene Allgemeine Vertragsbedingungen des Bauherrn zur Anwendung gelangen sollen. Diese müssten in der Vertragsurkunde unter *Ziffer 2.1* als Vertragsbestandteil erwähnt und so eingeordnet werden, dass klar ist, was im Fall von Widersprüchen gilt.

Weitere AGB/AVB des Bauherrn

Die AVB sind zusammen mit der Vertragsurkunde den Ausschreibungsunterlagen beizulegen, damit sich die anbietenden Generalunternehmer ein Bild davon machen können, welche Bedingungen für den zukünftigen GU-Vertrag gelten werden.

AVB als Teil der Ausschreibungsunterlagen

### 5.2. Die Allgemeinen Vertragsbedingungen im Einzelnen

#### zu 1: Sorgfalts- und Treuepflichten

Die hier normierten Sorgfalts- und Treuepflichten ergeben sich bereits aus allgemeinen vertragsrechtlichen Grundsätzen. Sie sind zur Verdeutlichung hier aufgeführt.

Aus den allgemeinen vertragsrechtlichen Grundsätzen (sowie aus Art. 25 Norm SIA 118) ergeben sich die Informations- und Abmahnungspflichten des Generalunternehmers. Er hat den Bauherrn regelmässig über den Fortschritt der Arbeit zu informieren und alle erforderlichen Weisungen einzuholen. Umstände, welche die vertragsgemässe Erfüllung gefährden könnten, zu Abweichungen vom vereinbarten Bearbeitungsaufwand führen

Informations- und Abmahnungspflichten

oder Änderungen der vereinbarten Leistungen angezeigt erscheinen lassen, hat er dem Bauherrn anzuzeigen. Auch hat der Generalunternehmer den Bauherrn auf nachteilige Folgen von dessen Anordnungen aufmerksam zu machen.

Konkrete Abmahnungs- und Informationspflichten werden in den vorliegenden AVB z.B. im Zusammenhang mit den Planungsunterlagen (*Ziffer 6.4 der AVB*) und Bestellungenänderungen (*Ziffer 14 der AVB*) erwähnt.

### **zu 3: Bauleistungsbeschreibende Dokumente**

Vgl. dazu auch das zu *Ziffer 3* der Vertragsurkunde („Leistungen des Generalunternehmers“) Gesagte.

Die KBOB empfiehlt, Baubeschriebe und Leistungsverzeichnisse nach etablierten Standards zu erstellen.

Ohne Leistungsverzeichnis

Wird kein detailliertes Leistungsverzeichnis erstellt (z.B. bei einer funktionalen Ausschreibung), ist *Ziffer 3.3 AVB* mit bzw. in *Ziffer 15* der Vertragsurkunde entsprechend zu modifizieren.

### **zu 4: Vertragspläne**

Vgl. dazu auch das zu *Ziffer 3* der Vertragsurkunde („Leistungen des Generalunternehmers“) Gesagte.

Die KBOB empfiehlt, das Format der Vertragspläne so zu wählen, dass der Datenaustausch gewährleistet ist (vgl. *Ziffer 3* der Vertragsurkunde).

### **zu 5: Bearbeitung der Pläne durch den Bauherrn**

Die in *Ziffer 5.4* statuierte Überprüfungspflicht ist auf offensichtliche Planabweichungen, Mängel und Unklarheiten beschränkt und ändert nichts daran, dass der Bauherr für eine sachgerechte Ausschreibung verantwortlich ist.

### **zu 6: Bearbeitung der Pläne durch den Generalunternehmer**

Vorgaben zum Format im Datenaustausch können zum Vertragsbestandteil erklärt werden.

### **zu 11: Zusätzliche Vergütungen**

Damit wird die in Norm SIA 118 offen gelassene Frage geklärt, ob die finanziellen Modalitäten und Preisnachlässe auch bei Bestellungenänderungen und zusätzlichen Vergütungsansprüchen des Generalunternehmers zufolge mangelhafter Angaben in den Ausschreibungsunterlagen über den Baugrund gemäss Art. 58 Abs. 2 Norm SIA 118 gelten.

## zu 12: Direktzahlung an Subunternehmer/ Hinterlegung / Bauhandwerkerpfandrecht

*Ziffer 12.3 AVB* gelangt zur Anwendung, wenn auf dem Baugrundstück ein Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen wurde, weil der Generalunternehmer die Rechnungen der Subunternehmer nicht bezahlt hat.

Allgemein

Dient das betroffene Baugrundstück unbestrittenermassen dem Gemeingebrauch (z.B. Strassen und Plätze) oder besonderen öffentlichen Zwecken, darf es nicht mit einem Bauhandwerkerpfandrecht belastet werden (vgl. Art. 9 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Schuldbetreibung gegen Gemeinden und andere Körperschaften des kantonalen öffentlichen Rechts, SchGG, SR 282.11 und Art. 839 Abs. 4 ZGB). Der Unternehmer/Handwerker kann seit dem 1. Januar 2012 seine Forderung beim Gemeinwesen als Eigentümerin des Baugrundstücks nach den Bestimmungen über die einfache Bürgschaft geltend machen, sofern die übrigen Voraussetzungen gegeben sind (vgl. Art. 839 Abs. 4 ZGB). Daher kann *Ziffer 12.3 AVB* in dem Sinne erweitert werden, als das statuierte Rückbehalterecht des Bauherrn auch gilt, wenn eine Bürgschaft im Sinne von Art. 839 Abs. 4 ZGB begründet wird. Die Änderung kann durch entsprechenden Vermerk in *Ziffer 15* der Vertragsurkunde erfolgen.

Grundstücke im  
Verwaltungsvermögen des  
Gemeinwesens

Solange strittig ist, ob es sich beim betroffenen Baugrundstück um Verwaltungsvermögen handelt (Art. 839 Abs. 5 ZGB), kann ein Bauhandwerkerpfandrecht vorläufig eingetragen werden.

Geld aus erfolgten Zahlungen darf nur für Leistungen verwendet werden, die in direktem Zusammenhang mit der Erstellung des Bauwerks stehen. Eine Verwendung für Zahlungen an andere Baustellen oder für Querfinanzierungen ist unzulässig. Dieser Punkt kann unter *Ziffer 15.7* der Vertragsurkunde aufgenommen werden (s. auch das zu *Ziffer 5.6* der Vertragsurkunde Gesagte).

## zu 17: Generalunternehmer, Projektleitung, Vertretungsbefugnisse

*Ziffer 17.4* geht davon aus, dass den Parteien (aufgrund des Angebotes oder einer sonstigen Vertragsbeilage) klar ist, wer die Schlüsselpersonen sind. Diese brauchen nicht zwingend deckungsgleich zu sein mit den Ansprechstellen gemäss *Ziffer 8* der Vertragsurkunde und können nur mit Zustimmung des Bauherrn ersetzt werden.

## zu 21: Baudokumentation

Die vorliegende Bestimmung kann in der Vertragsurkunde (*Ziffer 15.7*) durch Vorgaben betreffend einzuhaltende Standards und Format ergänzt werden.