



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-Werkvertrag

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
constructionsuisse
costruzionesvizzera

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

1.	Einleitung.....	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Zweck des Leitfadens	3
1.3	Übersicht über die KBOB-Dokumente zum Abschluss von Baufträgen über Einzelleistungen	3
2.	Vertragsurkunde „Werkvertrag“, Version 2020	4
2.1	Zweck der Vertragsurkunde und deren praktische Handhabung	4
2.2	Die Bestimmungen der Vertragsurkunde im Einzelnen.....	5
3.	Weitere Hinweise	17

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Die KBOB hat sowohl die Unterlagen zum Werkvertrag 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 den „KBOB-Werkvertrag“, Ausgabe 2020 erläutern und so als Hilfsmittel beim Abschluss solcher Werkverträge dienen.

Hilfsmittel bei Vertragsschluss

Dieser Leitfaden ist keine Vorschrift, sondern soll im Sinne einer Anleitung dazu beitragen, dass beim Abschluss von Werkverträgen 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 zu diesem Thema den „Leitfaden zur Beschaffung von Werkleistungen“.

Vergabeverfahren

1.3 Übersicht über die KBOB-Dokumente zum Abschluss von Bauaufträgen über Einzelleistungen

Die KBOB-Dokumente zum Abschluss von Verträgen für Werkleistungen (Einzelleistungen) sind die folgenden:

KBOB-Dokumente

- Vertragsurkunde für Bauaufträge über Einzelleistungen: Vertragsurkunde „Werkvertrag“ (nachstehend „**Vertragsurkunde**“ genannt)
- Allenfalls „Bestimmungen zum Vergabeverfahren für Werkleistungen“

2. Vertragsurkunde „Werkvertrag“, Version 2020

2.1 Zweck der Vertragsurkunde und deren praktische Handhabung

Individualisierbare
Vorlage

Mit der Vertragsurkunde soll der Abschluss von Werkverträgen vereinheitlicht und damit auch erleichtert werden. Sie dient als Vorlage, die mit geringem Aufwand an die konkreten Bedürfnisse angepasst werden kann.

Die Vertragsurkunde steht als Word-Datei auf der Website der KBOB zum Herunterladen bereit (www.kbob.admin.ch → Themen und Leistungen → Musterverträge und Dokumentensammlungen). In dieser Vertragsurkunde sind möglichst viele Bestimmungen ohne Schreibeerschutz versehen und damit frei anpassbar.

Die Vertragsurkunde regelt die wichtigsten Aspekte eines Werkvertrags für Einzelleistungen. Nicht vorgesehen ist die Verwendung des Vertrags für Leistungen eines Generalunternehmers oder eines Totalunternehmers. Diesbezüglich bestehen separate KBOB-Dokumente.

Vor der Ausschreibung einer Werkleistung 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, die Vertragsurkunde schon vor der Ausschreibung auf die konkrete werkvertragliche Leistung und Situation hin abzuändern. Allenfalls ist hierzu rechtlicher Rat einzuholen.

Vertragsurkunde
als wichtigster
Vertragsbestand-
teil

Ein Werkvertrag setzt sich meistens aus mehreren Dokumenten (Vertragsbestandteile genannt) zusammen. Dabei ist die Vertragsurkunde der wichtigste Bestandteil. Sie steht in der Rangfolge der verschiedenen Bestandteile an erster Stelle (vgl. *Ziffern 2.1* und *2.2* der Vertragsurkunde sowie Art. 7 und 21 der Norm SIA 118). Nach der in *Ziffer 2.2* der Vertragsurkunde enthaltenen Widerspruchsregel gehen die Bestimmungen der Vertragsurkunde allen übrigen Vertragsbestandteilen vor (vgl. dazu GAUCH, *Der Werkvertrag*, 6. A., Zürich 2019, Nr. 309 ff.).

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.).

2.2 Die Bestimmungen der Vertragsurkunde im Einzelnen

zum Deckblatt

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

Parteien und Funktion

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

Projektbezeichnung

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, insbesondere gegenüber dem Bauherrn/Bauleitung vertritt). Vgl. dazu auch *Ziffer 21* der Vertragsurkunde.

ARGE als Vertragspartner

zu 1: Vertragsgegenstand

Der Vertragsgegenstand besteht aus einer Umschreibung des Projekts und des Leistungsumfangs.

Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die ausgeschriebenen Arbeiten nur eine oder mehrere Arbeitsgattungen betreffen. Diese sind mit der zugehörigen BKP/NPK-Nummer und dem jeweiligen Preis in CHF einzusetzen.

zu 2: Vertragsbestandteile und Rangfolge bei Widersprüchen

Die Vertragsurkunde übernimmt die Regeln von Art. 7 bzw. 21 der Norm SIA 118. Der Vertragsurkunde liegt das herkömmliche Verfahren für Ausschreibung und Abschluss von Verträgen für einzelne Leistungen zugrunde, das durch eine detaillierte Leistungsbeschreibung (Leistungsverzeichnis) und durch die sinnvolle Verteilung der Aufgaben zwischen Bauherrn bzw. Bauleitung und dem Unternehmer gekennzeichnet ist.

Grundlage

zu 2.1: Liste der Vertragsbestandteile

In jedem konkreten Fall ist zu prüfen, ob alle in der Vertragsurkunde aufgeführten Vertragsbestandteile erforderlich sind bzw. vorliegen. Je nach Art der auszuschreibenden Einzelleistungen bestehen andere oder zusätzliche Dokumente (Vertragsbestandteile), in denen die Modalitäten des Vertrages und insbesondere der Inhalt der zu erbringenden Leistung umschrieben werden.

Vertragsbestandteile: projektspezifisch

Beispiele:

- Geologisches oder hydrologisches Gutachten
- Vorgesehenes Bauprogramm
- Vom Bauherrn vorgegebene Formulare für Garantien
- Vorgaben bezüglich Qualitätssicherung und Qualitätsmanagement

- Spezielle Berichte
- Entsorgungs- und Materialisierungskonzept
- Farbkonzept
- Spezielle Normen.

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

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 (VB 3.2). 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 in *Ziffer 2.1* oder in *Ziffer 16* der Vertragsurkunde exakt (mit Angabe der entsprechenden Ziffern) zu bezeichnen.

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

VB 3.3: Normen
des SIA und weiterer
Fachverbände

- 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* anzugeben (worauf die Leerzelle "insbesondere" in VB 3.3 hinweist). Dabei ist darauf zu achten, dass keine Widersprüche zu allenfalls im Leistungsverzeichnis aufgeführte Normen (Einleitungskapitel nach NPK und besondere Bestimmungen, vgl. VB 2.2) entstehen.

Erstellt der vom Bauherrn beauftragte Planer das Leistungsverzeichnis anhand des einschlägigen NPKs, so ist zu prüfen, ob die in den besonderen Bestimmungen resp. im NPK angeführten Normen mit denjenigen, die in *Ziffer 2.1* angegeben werden, übereinstimmen. In jedem Fall ist darauf zu achten, dass zwischen *Ziffer 2.1* und den Texten im Leistungsverzeichnis in Bezug auf die anzuwendenden Normen keine Widersprüche bestehen.

Übrige anerkannte
Regeln der Baukunde

- 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/die Bauleitung hat sich vor der Ausschreibung zu vergewissern, welche Normen im Zeitpunkt der Ausschreibung den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen.

Änderung technischer
Normen

Wenn Ausschreibung und Vergabe bzw. Werkausführung zeitlich stark auseinanderliegen, kann eine im Zeitpunkt der Ausschreibung bestehende Norm im Zeitpunkt der Werkausführung überholt sein. In den

Vertragsverhandlungen und spätestens vor Abschluss des Werkvertrags ist in jedem Einzelfall sowohl seitens des Bauherrn/der Bauleitung als auch des Unternehmers 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 unbedingt zwischen den Parteien zu vereinbaren, 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 (bei Fehlen dieser Eigenschaften läge ein Baumangel vor)? 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 Unternehmer 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 Bestellsänderung gemäss Art. 84 ff. Norm SIA 118 vorliegt. Wenn ja, sind die im Angebot offerierte Vergütung und die vorgesehenen vertraglichen Termine und Fristen anzupassen.

zu 2.2: Rangfolge bei Widersprüchen

Vgl. dazu auch die obigen Ausführungen unter Ziff. 2.1 („Zweck der Vertragsurkunde und deren praktische Handhabung“).

Bewährte
Rangfolge

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 Werkvertrag 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 Streitigkeiten 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 Unternehmers 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.

AGB des Unternehmers

Ziffer 2.2 der Vertragsurkunde hält überdies fest, dass allgemeine Geschäftsbedingungen, die der Unternehmer seinem Angebot beifügt (sofern dies nach Vergaberecht überhaupt zulässig ist), nur dann Geltung erlangen, wenn ihnen der Bauherr ausdrücklich zustimmt und sie in *Ziffer 16* der Vertragsurkunde aufführt.

zu 3: Vergütung

zu 3.1: Werkpreis

Weitere Abzüge

Will der Bauherr weitere Abzüge vorsehen, hat er dies und die Höhe der Abzüge (in Prozenten, Promille oder mit einem bestimmten Betrag) in den Ausschreibungsunterlagen bekannt zu geben und die Voraussetzungen der Abzüge zu umschreiben. Die vorgesehenen Abzüge und deren Höhe sind unter dieser Rubrik in der Vertragsurkunde aufzuführen. Mögliche Abzüge sind z.B.:

- Allgemeine Baureinigung und Bauschäden, bei denen die Verursacher nicht festgestellt werden können (vgl. Art. 118 Abs. 1 und 3 der Norm SIA 118)
- Schuttabfuhr (vgl. Art. 118 Abs. 2 der Norm SIA 118)
- Bauwesenversicherung
- Baureklame

Rundungskorrektur

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

Strom, Wasser, Gas bei Hochbauten

Bezüglich Strom-, Gas- und Wasserverbrauch für den Ausbau von Hochbauten ist zu beachten, dass diese gemäss Art. 135 Abs. 3 der Norm SIA 118 der Bauherr trägt.

Energie, Wasser und Abwasser

Für die übrigen Arbeitsgattungen sind Art. 129-134 der Norm SIA 118 zu beachten.

Vergütungsart

In dieser Bestimmung kann im Drop-down-Menü zwischen verschiedenen Vergütungsarten gewählt werden (Einheitspreis, Globalpreis oder Pauschalpreis). Je nachdem, ob Preisänderungen infolge Teuerung in der Vergütung inbegriffen sind, handelt es sich um einen Pauschalpreis (nicht teuerungsberechtigt) oder um einen Globalpreis (teuerungsberechtigt).

Zu 3.2: Vergütung für Regiearbeiten, welche nicht im Werkpreis gemäss Ziffer 3.1 hiervor enthalten sind

Vergütung für Regiearbeiten

Für die Vergütung von Regiearbeiten können nun die Stundenansätze sowohl für das Bauhaupt- als auch für das Nebengewerbe für das Aufsichtspersonal, den Fachspezialist, das Fachpersonal, das Hilfspersonal und die Lernenden festgelegt werden.

Für die Abrechnung von Regiearbeiten gelten im Bauhauptgewerbe die jeweils aktuellen «Kalkulationshilfen für Regiearbeiten» von IPB/SBV [Stand 201X, Region ...] sowie die festgelegten Stundenansätze. Für die Abrechnung im Baunebengewerbe können die Bestimmungen frei gewählt werden. Auf die Regievereinbarungen der jeweiligen Gewerke kann zusätzlich verwiesen werden.

Für Regiearbeiten kann der Unternehmer zwei Arten von Rabatt anbieten:

- Rabatt nach Kategorien und/oder
- ein gesamthafter Rabatt (vgl. dazu Art. 54 der Norm SIA 118).

Der Unternehmer kann entweder die eine oder die andere Art oder beide Arten von Rabatt kumulativ anbieten.

zu 3.4: Zusätzliche Vergütungen

Damit wird die in der Norm SIA 118 offen gelassene Frage geklärt, ob die Zahlungsbedingungen und Preisnachlässe auch bei Bestellungsänderungen und zusätzlichen Vergütungsansprüchen des Unternehmers gelten.

zu 3.5: Preisänderung infolge Teuerung

Das Verfahren, nach dem die Teuerung berechnet werden soll, ist in der Vertragsurkunde anzugeben.

Folgende drei Verfahren können im Drop-down-Menü ausgewählt werden

Verfahren

- PKI mit NPK-Kostenmodellen nach Norm SIA 123
- Gleitpreisformel nach Norm SIA 122
- Mengennachweis nach Norm SIA 124

Detaillierte Angaben zu den verschiedenen Verfahren können dem Leitfaden der KBOB zur Verrechnung von Preisänderungen entnommen werden (vgl. www.kbob.admin.ch → Themen und Leistungen → Preisänderungsfragen infolge Teuerung).

zu 3.6: Preisänderung infolge Teuerung auf Regiearbeiten

Teuerung bei Regiearbeiten

Die Vertragsurkunde lässt den Parteien die Wahl, teuerungsbedingte Preisänderungen auf Regiearbeiten auf vier verschiedene Arten zu berücksichtigen:

- indem die Preisänderung nach demselben Verfahren verrechnet werden wie die Preisänderungen infolge Teuerung auf den Vertragsleistungen
- indem die Preisänderungen infolge Teuerung auf Regiearbeiten mit den vereinbarten und zum Zeitpunkt der Ausführung aktuellen Regieansätzen verrechnet werden
- indem Preisänderungen im Bauhauptgewerbe infolge Teuerung auf Regiearbeiten wie folgt verrechnet werden:
 - o Lohn: die Lohnansätze werden mit dem Personalkostenindex Bauhauptgewerbe bzw. Untertagbau des SBV indexiert
 - o Material, Inventar, Fremdleistungen: sie werden mit den vereinbarten und zum Zeitpunkt der Ausführung aktuellen Regieansätzen verrechnetoder
- Preisänderungen infolge Teuerung auf Regiearbeiten sind inbegriffen. bzw. bei Abrechnung von Drittrechnungen auf Regie mit Zuschlag für Unternehmung ist die Teuerung abzulehnen, falls die Drittrechnung bereits auf aktueller Kostenbasis gestellt wurde

zu 4: Finanzielle Modalitäten

zu 4.3: Prüf-/Zahlungsfristen

Für KBOB-Mitglieder ausserhalb der Bundesverwaltung handelt es sich bei der in der Vertragsurkunde vorgesehenen Regelung um blosser Empfehlungen. Die Vertragsurkunde bietet den Parteien deshalb die Möglichkeit, die bestehende Formulierung abzuändern und die Prüf- und Zahlungsfristen individuell festzulegen.

Fälligkeit

Was die Fälligkeit der verschiedenen Rechnungen anbelangt, so gelten:

- für Abschlagszahlungen Art. 148 der Norm SIA 118
- für Regierechnungen Art. 55 Abs. 1 der Norm SIA 118
- für Teuerungsabrechnungen Art. 66 Abs. 4 der Norm SIA 118
- für Vorschussleistungen für Materialvorräte Art. 140 Abs. 3 der Norm SIA 118
- für die Schlussabrechnungsforderung Art. 155 der Norm SIA 118
- für den Rückbehalt Art. 152 der Norm SIA 118.

Schlussabrechnung

Gemäss *Ziffer 4.3* der Vertragsurkunde prüft die Bauleitung die Schlussabrechnung innerhalb von 10 Tagen (Drop-down-Menü wählbar: 10, 20, 30, 45 Tage). Damit wird in der Grundeinstellung von Art. 154 Abs. 2 der Norm SIA 118 abgewichen, wonach die Prüfung grundsätzlich innert Monatsfrist zu erfolgen hat.

Es ist im Einzelfall zu prüfen, wie viel Zeit die Bauleitung für die Prüfung der Schlussabrechnung benötigen wird und die Anzahl Tage entsprechend im Drop-down-Menü auszuwählen. Es liegt im Interesse beider Parteien, dies innert möglichst kurzer Frist zu tun.

Gemäss *Ziffer 8* der Vertragsurkunde ist die Bauleitung zur Anerkennung der Schlussabrechnung nicht befugt. Mit dem Prüfungsbescheid der Bauleitung gilt die Schlussabrechnung (in Abweichung von Art. 154 Abs. 3 der Norm SIA 118) nicht als beidseitig anerkannt. Eine solche Anerkennung seitens des Bauherrn läge nur vor, wenn das zuständige Organ des Bauherrn diese Anerkennung ausspräche.

Anerkennung der Schlussabrechnung

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 16* 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

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

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

zu 4.4: Skonto

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

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

zu 5: Sicherheitsleistungen

zu 5.1: Vereinbarte Sicherheitsleistungen

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

Leitfaden finanzielle Sicherheiten

Der Rückbehalt dient dem Bauherrn als Sicherheit für die Erfüllung der Verpflichtungen des Unternehmers bis zur Abnahme des Werkes oder Werkteils (Art. 149 Abs. 1 Norm SIA 118). Gemäss Art. 149 Abs. 3 Norm

Rückbehalt eines Teils der Vergütung

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. Aufl., 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, 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 5.2* der Vertragsurkunde um die Pflicht zur Aushändigung der vertraglich geschuldeten Dokumente ergänzt.

zu 5.2: Leistungs-, Anzahlungs- und Gewährleistungsgarantie

Erfüllungsgarantien

In dieser Bestimmung werden Begriff und Zweck der Erfüllungsgarantie nach Art. 111 OR erläutert, die gemäss *Ziffer 5.1* als Sicherungsmittel für die Erfüllung des Vertrages, die Vorauszahlungen und die Haftung von Mängeln vereinbart werden kann. Wie in *Ziffer 5.1* vorgesehen, kann die Sicherstellung statt durch eine Erfüllungsgarantie i.S.v. Art. 111 OR auch durch eine Solidarbürgschaft erfolgen.

Degression

Wird eine Abstufung der Sicherheitsleistungen (Degression) gewünscht, kann diese im freien Textfeld am Ende der *Ziffer 5.1* definiert und beschrieben werden.

zu 6: Fristen, Termine und Konventionalstrafen

zu 6.1: Termine

Bauprogramm

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 Unternehmern die Beilage eines Bauprogramms (vgl. *Ziffer 6.1* und Art. 93 der 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 *16* als integrierender Bestandteil in die Vertragsurkunde aufgenommen werden (Art. 93 Abs. 2 und 21 Abs. 3 der Norm SIA 118). Dies empfiehlt sich nicht. Dem Unternehmer soll die Freiheit gelassen werden, wie er die Arbeit innerhalb der vertraglichen Fristen erbringen will.

Bekanntgabe in Ausschreibung

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.

Die Vertragsurkunde sieht vor, dass bei Nichteinhaltung der vertraglichen Fristen/Termine der Unternehmer ohne weiteres in Verzug kommt (d.h. der Bauherr braucht den Unternehmer 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 6.2: Konventionalstrafe für Terminüberschreitungen

Ist die Einhaltung einzelner Fristen bzw. Termine für den Bauherrn besonders wichtig, so kann es sich bei Vorliegen besonderer Umstände empfehlen, eine Konventionalstrafe vorzusehen. In diesem Fall ist die Konventionalstrafe in *Ziffer 6.2* der Vertragsurkunde anzugeben (zum Schuldnerverzug des Unternehmers vgl. GAUCH, a.a.O., Nr. 658 ff.; zum Verzug vor Eintritt des Ablieferungstermins nach Art. 366 Abs. 1 OR, GAUCH, a.a.O., Nr. 668 ff.). Es empfiehlt sich, nur den Endtermin für das Gesamtwerk oder den Endtermin für wichtige einzelne Bauteile mit einer Konventionalstrafe zu belegen.

Konventionalstrafe

Art. 161 Abs. 2 OR stellt die Vermutung der Anrechnung der Konventionalstrafe auf den Betrag der Strafe übersteigenden Schaden auf. Eine gegenteilige Abrede ist aufgrund der dispositiven Natur von Art. 161 Abs. 2 OR zulässig. Erleidet der Gläubiger durch die nicht(richtige) Erfüllung einen Schaden, der den Betrag der Strafe übersteigt, so kann er den Mehrbetrag nur so weit einfordern, als er ein Verschulden nachweist (Art. 161 Abs. 2 OR). Ist die Möglichkeit der Kumulation von Konventionalstrafe- und Schadenersatzanspruch vereinbart worden, gelten für letzteren die ordentlichen Beweislastregeln. Die Beweislastregelung in Art. 161 Abs. 2 OR kommt nicht zur Anwendung. Das Verschulden des Lieferanten am Verzug wird folglich vermutet.

Konzeption des
Obligationenrechts

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 Unternehmer vor der Vergabe zu klären, die neuen Termine sind mit ihm zu vereinbaren und in die auszufertigende Vertragsurkunde aufzunehmen. Es ist wichtig, dass der Bauherr bzw. die Bauleitung den zeitlichen Ablauf im Auge behält und notwendige Anpassungen vereinbarter vertraglicher Fristen und Termine (zufolge Verspätung der Materiallieferungen, Verspätung in der Ausführung durch Nebenunternehmer, etc.) dem einzelnen Unternehmer rechtzeitig anzeigt und die neuen Termine und Fristen vereinbart.

Anpassung Fristen
/ Termine

zu 6.3: Bonusregelung bei Terminunterschreitungen

Angaben zu diesem System können dem Leitfaden der KBOB zur Verwendung von Anreizsystemen (Bonus/Malus) für Bauarbeiten entnommen

werden (vgl. www.kbob.admin.ch → Themen und Leistungen → Werkleistungen).

zu 7: Ansprechstellen

Ziffer 7 dient einerseits der Bezeichnung der Ansprechstellen. Darüber hinaus regelt sie den Umgang mit Schlüsselpersonen. Die Bestimmung 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 und können nur mit Zustimmung des Bauherrn ersetzt werden.

Ändern eine Ansprechstelle oder deren Kontaktdaten, hat neu umgehend eine schriftliche Mitteilung an die anderen Ansprechstellen zu erfolgen.

zu 8: Umfang der Vertretungsbefugnisse der Bauleitung

Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Vergabekompetenz der Bauleitung erhöht, verringert oder ganz wegbedungen werden soll.

zu 9: Bestellungsänderungen des Bauherrn

Diese Bestimmung stellt eine Empfehlung an beide Parteien dar, wie mit Bestellungsänderungen umzugehen ist. Ziel der Bestimmung ist es, dass die Problematik von Bestellungsänderungen rechtzeitig erkannt und deren Konsequenzen rechtzeitig geregelt werden.

zu 11: Direktzahlung an Subunternehmer/Hinterlegung

Bei der Anhörung des Hauptunternehmers zur beabsichtigten Direktzahlung an den Subunternehmer/Lieferanten sollte, wenn immer möglich die Zustimmung des Hauptunternehmers zur Direktzahlung eingeholt und schriftlich bestätigt werden. Geschieht dies nicht, besteht die Gefahr einer Doppelzahlung.

zu 12: Vollendung des Werks; gemeinsame Prüfung

Anzeige der
Vollendung

Mit Abs. 1 will man sicherstellen, dass der Bauherr/die Bauleitung davon Kenntnis erhält, wann der einzelne Unternehmer sein Werk vollendet hat, damit das Werk geprüft werden kann, bevor mit dem Weiterbau durch den Nachfolgeunternehmer begonnen wird. Gleichzeitig kann die gemeinsame Prüfung veranlasst werden.

Gemeinsame
Prüfung

Mit Abs. 2 soll sichergestellt werden, dass das Datum der gemeinsamen Prüfung in einem Protokoll festgehalten wird, weil ab diesem Zeitpunkt die Rüge- und Gewährleistungsfrist zu laufen beginnt (sofern das Werk abgenommen wurde).

Bei grösseren, länger dauernden Projekten gehen oft einzelne Teile vor Vollendung des Gesamtprojektes (Bsp. Strassen-Teilstücke, Brücken u.a.) in Betrieb. Häufig wird zu diesem Zeitpunkt eine "technische Prüfung"

durchgeführt, bei der untersucht wird, ob Mängel vorliegen. Eine solche Prüfung wird stets protokolliert. Wird eine solche Prüfung durchgeführt, bedeutet dies für den Unternehmer, dass Schäden aus dem Betrieb ab dem Zeitpunkt der erfolgreichen technischen Prüfung zu Lasten Bauherr gehen. Jedoch beginnen aber weder Garantiefrieten zu laufen, noch werden Garantierückbehalte ausbezahlt oder durch Bürgschaften ersetzt.

zu 13: Versicherungen

Angaben zu diesem Thema können dem Leitfaden der KBOB zur Haftpflichtversicherung in Planer- und Werkverträgen entnommen werden (vgl. www.kbob.admin.ch → Themen und Leistungen → Werkleistungen).

Liegt eine Arbeitsgemeinschaft vor, muss sich aus dem Vertrag beizulegenden Versicherungsnachweis ergeben, dass die Versicherungsdeckung zugunsten der Arbeitsgemeinschaft besteht.

zu 14: Arbeitsschutzbestimmungen, Arbeitsbedingungen und Gleichbehandlung

Die Bundesvergabestellen können zur Durchsetzung der Verfahrensgrundsätze bei Vertragsabschluss eine Konventionalstrafe vereinbaren (vgl. Botschaft zur Totalrevision des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. Februar 2017, BBl 2017 1851 ff., S. 1914).

Bund

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

Kantone und Gemeinden

zu 15: Integritätsklausel

Diese neu in die Vertragsurkunde überführte *Ziffer 15* 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 Unternehmer 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 16: Besondere Vereinbarungen

Stellt sich schon bei der Ausschreibung oder aufgrund der Vertragsverhandlungen heraus, dass im konkreten Fall zusätzliche Bestimmungen notwendig oder nützlich sind, so können diese hier eingefügt werden. Es empfiehlt sich, für jede zusätzliche Vertragsbestimmung eine separate Ziffer zu verwenden (also *Ziffern 16.1, 16.2* etc.).

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.

Beispiele

Besteht ein bestelltes Werk aus mehreren, in sich geschlossenen Werkteilen und will der Bauherr (entgegen Art. 157 Abs. 1 der Norm SIA 118) nicht einzelne Werkteile separat abnehmen, sondern nur das gesamte Werk, so kann er z.B. folgende Bestimmung aufnehmen: „Die Abnahme erfolgt erst, wenn das aus verschiedenen in sich geschlossenen Werkteilen bestehende gesamte Werk vollendet ist.“ Oder: „Ein in sich geschlossener vollendeter Werkteil wird nur in gegenseitigem Einvernehmen separat abgenommen.“

zu 19: Anwendbares Recht, Streitigkeiten und Gerichtsstand

Einigungsversuch

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 zu prüfen ist.

Einsetzung eines Schiedsgerichts

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.

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:

Schiedsklausel

„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.

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.“

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.

Streitschlichtungsverfahren für grosse Bauwerke

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.

Gerichtsstand

3. Weitere Hinweise

Ergänzender Hinweis zu Art. 186 der Norm SIA 118: Wird der Unternehmer zahlungsunfähig und/oder gerät er in Konkurs, kann der Bauherr die geschuldete Leistung solange zurückbehalten, bis ihm die Gegenleistung innerhalb angemessener Frist sichergestellt wird. Erfolgt die Sicherstellung nicht, kann er vom Vertrag zurücktreten (Art. 83 OR; vgl. dazu auch GAUCH, a.a.O., Nr. 752 ff.).

Zahlungsunfähigkeit/ Konkurs des Unternehmers