



Werkvertrag

Wegleitung zur Überprüfung

Durch den Werkvertrag verpflichtet sich der Unternehmer zur Herstellung eines Werks und der Besteller zur Leistung einer Vergütung (OR 363). Der Bauherr ist Besteller, der Ausführende ist Unternehmer oder Lieferant. Der wesentliche Inhalt eines Werkvertrags ist eine entgeltliche Ausführung einer Bauarbeit für den Bauherrn. Der Werkvertrag ist grundsätzlich formlos gültig; Schriftlichkeit wird jedoch empfohlen und ist üblich.

Diese Wegleitung hilft Ihnen, den Werkvertrag auf Inhalt und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Weitergehende Unterstützung können Sie bei Ihrem Architekten oder weiteren erfahrenen Architektur-/Immobilientreuhandbüros und Rechtsanwälten anfordern. Ansprechpartner mit besonderer Zuständigkeit sind bei den betreffenden Stichworten angegeben.

ALLGEMEIN

Werkvertrag (OR, SIA-Norm)

Der Bauherr schliesst mit den Unternehmern/ Lieferanten einen Werkvertrag ab. Dieser Vertrag wird in der Regel vom Architekten/ Bauleiter vorbereitet (aufgrund einer Offerte) und dem Bauherrn zur Prüfung und zur Unterzeichnung vorgelegt. In der Regel unterzeichnet der Architekt ebenfalls.

Ist der Vertrag auf der Grundlage von SIA-Norm 118 erstellt worden und auch OR-konform?

SIA-Norm 118 ist als Vertragsgrundlage grundsätzlich zu empfehlen:

- Vollständigkeit des Vertrags
- Rechtssicherheit hoch
- Branchenüblichkeit

- SIA-Norm 118
- SIA = Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
- www.sia.ch

Woran erkenne ich, ob der Vertrag der SIA-Norm 118 entspricht?

Im Vertrag ist dies explizit erwähnt.

VERTRAGSINHALT

Vertragsparteien

Auftraggeber/Besteller:
Bauherr

Welches sind seine Aufgaben

Er ist verpflichtet, die Leistung des Lieferanten zu vergüten.

Auftragnehmer/Lieferant:
Unternehmer, Lieferant

Er ist verpflichtet, das bestellte Werk herzustellen.

Treuhänder des Bauherrn
(reiner Dienstleister):
Architekt und/oder Bauleitung

- Er ist verpflichtet, den Werkvertrag unterschiftsbereit zu erstellen und dem Auftragnehmer/ Lieferanten sowie dem Auftraggeber/Bauherrn zur Unterschrift zu unterbreiten.
- Während der ganzen Realisierungsphase vertritt er treuhänderisch die Interessen des Bauherrn.
- Bei Bedarf gibt er den Parteien zusätzliche Erläuterungen ab.

Qualifikation des Unternehmers/ Lieferanten

Fachausbildung der massgebenden Vertreter der offerierenden Firma

Erfüllt die Firma ihre Leistungspflicht (fachlich und finanziell)

- Referenzen einholen
- Besichtigung von Referenz-Objekten
- SQS-Zertifizierung
- Zugehörigkeit zu einschlägigen Berufsverbänden prüfen
- allenfalls Bankgarantie verlangen

Berufsverbände

VERTRAGSINHALT

Gegenstand des Vertrags	Detaillierte Umschreibung der gewünschten Leistung	Ist die Leistung (Werk) und Gegenleistung (Preis) nach Ihrem Empfinden genügend detailliert umschrieben?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein; Fachperson konsultieren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Architekt ▪ Baujurist
Vertragsbestandteile	<p>Beim Werkvertrag werden nebst geschriebenen Vereinbarungen oft Pläne und allgemeine Bedingungen/Bestimmungen zu integrierenden Bestandteilen erklärt. Diese werden im Sinne eines Inhaltsverzeichnisses aufgelistet.</p>	Sind alle Vertragsbestandteile im «Inhaltsverzeichnis» aufgeführt?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: «Inhaltsverzeichnis» ergänzen 	
		Stimmen die verschiedenen Vertragsbestandteile überein?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Entsprechende Bestimmung (Erläuterung) im Vertrag beachten 	
		Rangfolge bei Widersprüchen?	Bei Widersprüchen gilt in der Regel die Reihenfolge, in welcher die einzelnen Vertragsbestandteile im Inhaltsverzeichnis aufgeführt sind oder auch die Bestimmungen gemäss SIA 118.	
Fristen	Je nach Komplexität der Baute muss ein Erfüllungszeitpunkt oder ein Teilbauprogramm eingehalten werden. Die Nichteinhaltung dieser Fristen hat negative Auswirkungen auf die folgenden Arbeitsgattungen.	Sind die gesetzten Termine realistisch?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Anpassungen verlangen 	
		Was geschieht bei Verzug?	Preisnachlass oder Bezahlung einer Konventionalstrafe (muss vereinbart werden)	

Erläuterung	Kritische Frage	Antwort, Konsequenz, Massnahmen	Ansprechpartner, Literatur
-------------	-----------------	---------------------------------	----------------------------

VERTRAGSINHALT

Geschäftssitz	In der Regel am Ort des Auftragnehmers (z. B. Architekt)/Lieferanten			Jurist
Gerichtbarkeit und Gerichtsstand	Bei Vertragsstreitigkeiten sind die ordentlichen Gerichte anzurufen, sofern nicht ein Schiedsgericht vereinbart wird. Treten Meinungsverschiedenheiten auf, so haben Unternehmer und Bauherr ihren vertraglichen Pflichten trotzdem gewissenhaft nachzukommen. Weder darf deswegen die Arbeit vertragswidrig unterbrochen, noch dürfen fällige Zahlungen vertragswidrig verweigert werden.	Sind diesbezüglich Vereinbarungen festgelegt und der Gerichtsstand bestimmt?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Gerichtsstand festlegen (Empfehlung: Mindestens für Arbeitsleistungen Ort, wo Objekt steht oder wenigstens im gleichen Kanton) 	
Haftpflichtversicherung des Unternehmers (Berufshaftpflicht)	Für sämtliche Schäden, welche durch den Unternehmer oder seine Mitarbeiter im Zusammenhang mit dem Erstellen des Werks verursacht werden, muss der Unternehmer bei einer anerkannten Gesellschaft versichert sein. Die Deckungssumme sollte sowohl für Sach- wie auch für Personenschäden minimal CHF 2 Millionen betragen.	Deckungsumfang der Versicherung genügend? Deckungszusage der Versicherung vorhanden?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Anpassung der Police verlangen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Ausweis verlangen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versicherungs-Fachmann ▪ Versicherungsgesellschaft
Zahlungsbedingungen	Die Zahlungsmodalitäten müssen geregelt sein (z. B. Pro-Rata-Zahlung, Zahlung bei Bestellung respektive Lieferung, Zahlung nach Baufortschritt usw.)	Entsprechen die im Vertrag festgehaltenen Konditionen den allenfalls bereits mündlich getroffenen Vereinbarungen?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Korrektur verlangen 	
		Was ist Usanz?	Je nach Werk bestehen unterschiedliche Usanzen (Zinsrechnung).	

VERTRAGSINHALT

Besondere Vereinbarungen	Je nach Komplexität des Werks bedarf es unter Umständen besonderer, ergänzender Vereinbarungen. Solche Vereinbarungen sind Verhandlungssache und werden zwischen den Vertragspartnern nach Bedarf ausgehandelt.	<p>Wurden solche separaten Vereinbarungen getroffen?</p> <hr/> <p>Wenn ja, wurden sie im Vertrag korrekt festgehalten?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nein ▪ Ja <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Korrektur verlangen
Unterschriften	Der Werkvertrag wird durch alle Beteiligten (Bauherr, Unternehmer, Architekt) rechtskräftig unterzeichnet.	Sind die Unterschriften des Unternehmers und Architekten bereits rechtskräftig vorhanden?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Retournieren und unterzeichnen lassen (Bauherr unterzeichnet generell als letzter)
Anzahl Vertragsexemplare	In der Regel werden Werkverträge allen Beteiligten (Bauherr, Unternehmer, Architekt) im Original ausgehändigt.	Ist die erforderliche Anzahl Vertragsexemplare im Original vorhanden?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Einfordern

Erläuterung	Kritische Frage	Antwort, Konsequenz, Massnahmen	Ansprechpartner, Literatur
ANHÄNGE integrierende Bestandteile			
Offerte (= ausgefülltes Devis)	Leistungsverzeichnis mit Preisangabe und Gültigkeitsdauer.	Ist die Offerte verständlich?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Konkretisierung verlangen
		Ist die Offerte vollständig?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Ergänzungen verlangen
Planbeilagen	Je nach Arbeitsgattung und Bauwerk werden sachdienliche Pläne beigelegt.	Stimmen die Pläne mit dem Beschrieb im Leistungsverzeichnis überein?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Korrektur verlangen
Terminplan	Die Einzeltermine sind im Terminplan enthalten.	Ist der Terminplan vollständig?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Ergänzung verlangen
Allgemeine und spezielle Geschäfts- bedingungen	In den allgemeinen und speziellen Geschäftsbedingungen sind die grundsätzlichen «Spielregeln» der Zusammenarbeit zwischen Besteller, Lieferant und Bauleitung festgehalten. Sie werden auf Antrag einer Partei gegebenenfalls angepasst.	Bin ich mit den allgemeinen und speziellen Geschäftsbedingungen einverstanden?	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ja ▪ Nein: Anpassung verlangen