

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 100 (2013)  
**Heft:** 10: Junge Denkmäler = De jeunes monuments = New monuments  
  
**Rubrik:** Recht

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 16.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Beschränkte Gültigkeit der SIA-Norm 118 als AGB

Zahlreiche Werkverträge enthalten einen Hinweis auf die SIA-Norm 118 und erklären das Regelwerk auf die entsprechenden Vertragsverhältnisse zwischen Bauherren und Unternehmern anwendbar. Auch in einem Werkvertrag, dessen Tragweite das Bundesgericht zu beurteilen hatte, waren die Allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten des SIA Vertragsbestandteil. Mit ihrer Unterschrift hatten die Parteien zudem ausdrücklich bestätigt, dass sie die Norm «in allen Teilen als bekannt» voraussetzen, und sich ihr ausdrücklich unterwerfen würden.

Gegenstand der Auseinandersetzung war der folgende Sachverhalt: Ein Bauherr weigerte sich, die Rechnung eines Unternehmers zu begleichen, die der von ihm beauftragte Architekt geprüft, nach verschiedenen Korrekturen als korrekt beurteilt und visiert hatte. Der Bauherr stellte sich auf den Standpunkt, dass der Bau erst noch kontrolliert werden müsse und die Rechnung nicht mit dem Werkvertrag übereinstimme. Der Unternehmer bestand demgegenüber auf der Auszahlung seines Werklohns. Er verwies auf Art. 154 Abs. 3 und Art. 155 Abs. 1 der SIA-Norm 118. Danach gilt eine Schlussrechnung mit dem Prüfungsbescheid der Bauleitung als beidseitig anerkannt, wenn sich bei der Prüfung keine Differenzen ergeben, und sie wird zur Bezahlung innert 30 Tagen fällig. Der Bauherr bestritt die Anwendung der SIA-Norm 118 nicht

grundsätzlich, erklärte jedoch, dass die genannten Bestimmungen der Vollmacht, die er dem Architekten erteilt hatte, widerspreche und sie deshalb nicht Bestand hätten.

Das Bundesgericht wies zunächst auf den Umstand hin, dass die SIA-Norm 118 51 Seiten mit insgesamt 190 Artikeln umfasst. Wenn jemand einen Vertrag unterzeichne, der auf ein solches vorformuliertes Regelwerk verweise, so sei er grundsätzlich daran gebunden; er müsse dafür weder seine Unterschrift auf die allgemeinen Bedingungen selbst setzen, noch diese tatsächlich zur Kenntnis genommen, also gelesen haben. Eingeschränkt werde dieser Grundsatz jedoch durch die sog. Ungewöhnlichkeitsregel. Diese besage, dass alle ungewöhnlichen Klauseln von einer pauschalen Zustimmung zu allgemeinen Geschäftsbedingungen ausgenommen sind, auf deren Existenz eine schwächere oder weniger geschäftserfahrene Vertragspartei nicht separat aufmerksam gemacht worden ist. Ob sich eine Vertragspartei auf diese Regel berufen könne, sei von Fall zu Fall zu bestimmen. Entscheidend sei neben der Branchenunfahrenheit einer Partei, dass die Ungewöhnlichkeit der betreffenden Bestimmung für den Vertragspartner erkennbar gewesen sei; die Klausel müsse objektiv gesehen einen geschäftsfremden Inhalt aufweisen, das heisst wesentlich vom Gesetz abweichen oder den Charakter des Vertrages erheblich ändern.

Das Bundesgericht bejahte vorliegend die Ungewöhnlichkeit der erwähnten SIA-Bestimmungen. Als geschäftsfremd stufte es insbesondere ein, dass der Bauleitung eine umfassende Vollmacht bezüglich

der finanziellen Verpflichtungen eingeräumt werde. Ein branchenfremder, «einmaliger» Bauherr müsse «nicht damit rechnen, dass der bauleitende Architekt aufgrund der SIA-Norm 118 befugt ist, ihn durch die Anerkennung der Schlussabrechnung zur Zahlung des vom Unternehmer damit geforderten Betrages zu verpflichten», zumal die SIA-Norm 102 keine entsprechende Ermächtigung des Architekten vorsehe. Dies gelte insbesondere bei einer im Verhältnis zum Werkpreis hohen Rechnungssumme. «Ein Bauherr ohne Bauaufsicht, der nicht auf die besondere Regelung der Art. 154 und 155 der SIA-Norm 118 aufmerksam gemacht worden ist, wird (deshalb) davon ausgehen dürfen, die Vertretungsbefugnis des Bauleiters sei in diesem Sinne beschränkt». (BGE 109 II 452)

Diese Rechtsprechung wurde in einem neueren Urteil bestätigt (4A\_538/2011). Neu wurde zudem festgehalten, dass sich der Bauherr nicht einmal ausdrücklich auf die Ungewöhnlichkeitsregel berufen muss; es reicht aus, wenn er bestreitet, dass sich aus Art. 154 Abs. 3 SIA-Norm 118 eine Genehmigungsbefugnis ableiten lässt.

Diese Urteile machen deutlich, dass sich bauerfahrene Vertragspartner nicht darauf verlassen können, dass die vereinbarten SIA-Normen gegenüber branchenfremden Bauherren uneingeschränkt gelten und zwar selbst dann nicht, wenn die darin erwähnten Regelungen branchenüblich sind, schliesslich – so meinte das Bundesgericht – könne auch Branchenübliches für einen Branchenfremden ungewöhnlich sein.

— Isabelle Vogt, vogt@luksundvogt.ch

Wir wissen wie – seit 1980






### LICHT UND SCHATTEN: MIT MASS – NACH MASS!

3664 Burgistein-Station | Tel. 033 359 80 80 | Fax 033 359 80 70 | [www.storama.ch](http://www.storama.ch) | [info@storama.ch](mailto:info@storama.ch)  
3018 Bern | Tel. 031 991 17 17 | Fax 031 991 17 18



SONNEN- UND WETTERSCHUTZ – SEIT 1980