

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 100 (2013)  
**Heft:** 11: Spezialitätenwohnen = Logement fin = Fine housing  
  
**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:** 18.01.2026

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

## Änderungen in der neuen SIA-Norm 118

Die SIA-Norm 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» regelt Abschluss, Inhalt und Abwicklung von Verträgen über Bauleistungen. Der SIA hat diese 1977 erstmals publizierte (und 1991 mit Fussnoten-Hinweisen ergänzte) Norm revidiert und die revidierte Fassung auf den 1. Januar 2013 für gültig erklärt. Unverändert stellt die Norm, was angesichts ihrer weiten Verbreitung immer wieder übersehen wird, das Regelwerk eines privaten Vereins und keine gesetzliche Normierung dar. Wenn sie von den Vertragspartnern nicht ausdrücklich als anwendbar vereinbart wird, findet sie auch keine Anwendung. Das heisst aber auch: Die neuere Norm löst nicht ohne weiteres die ältere ab, die Vertragspartner können auch weiterhin die Norm von 1977/1991 wählen. Auch deshalb lohnt es sich, nach den Unterschieden der beiden Normen zu fragen. Hier können nur einige angesprochen werden.

Eine Totalrevision der Norm war nach Ausführungen des SIA nicht angestrebt, vieles bleibt denn auch unverändert: Die Verjährungsfristen bleiben sich gleich, ebenso die Rangfolge der Normen (die SIA-Norm 118 geht weiterhin den übrigen Normen des SIA und anderer Fachverbände vor). Weiterhin finden sich in der SIA-Norm 118 keine Bestimmungen über das Bauhandwerkerpfandrecht und ebenso wenig solche zum öffentlichen Beschaffungswesen; für dieses wird auf das Submissionsrecht verwiesen. Wichtig ist auch: Die Artikelnummerierung ist trotz vereinzelt weggefallener Bestimmungen dieselbe geblieben.

### Geänderte Begriffe

Geändert worden sind einzelne Begriffe, einige ohne Verschiebung ihres Inhalts («Rückbau» statt «Abbruch»), «gesetzliche Abgaben» statt «gesetzliche Umsatzabgaben»), andere aber in der Absicht einer inhaltlichen Klärung: Es ist nicht mehr von «Vertragspartnern», sondern von

«Vertragsparteien» die Rede (um bewusst zu machen, dass die Interessen von Unternehmen und Bauherrschaft nicht gleichlaufend sind), und anstelle von «Garantiefrist» wird durchgängig «Rügefrist» verwendet. Damit soll, was in der Norm von 1977 mit einer 1991 eingefügten Fussnote versucht worden ist, verdeutlicht werden, dass die Möglichkeit, während zweier Jahre entdeckte Mängel jederzeit zu rügen, nicht gleichgesetzt werden darf mit einer zweijährigen Gewährleistungspflicht. Die Gewährleistungspflicht beträgt vielmehr (wie bis anhin) fünf Jahre. Weiterhin könnte aber mit der zweijährigen «Rügefrist» das Missverständnis entstehen, es könne nach Ablauf der zwei Jahre nicht mehr rechtswirksam gerügt werden (was für verdeckte Mängel nämlich nicht zutrifft: diese können während fünf Jahren gerügt werden, wobei indes nach Ablauf von zwei Jahren die Rüge sofort nach Entdeckung der Mängel erhoben werden muss).

### Wichtige Neuerungen

Auf zwei Neuerungen sei besonders hingewiesen, zum einen: Während die Bauherrschaft schon früher in den Ausschreibungsunterlagen die Beschaffenheit des Baugrundes nachzuweisen hatte, gilt dies jetzt auch für die vorbestehende Bausubstanz. Unterlässt die Bauherrschaft (oder ihre Bauleitung) Ermittlung und Beschreibung von Baugrund und Bausubstanz und entsteht deshalb Mehraufwand, hat der Unternehmer Anspruch auf eine Mehrvergütung.

Zu beachten ist zum andern, dass in den vereinbarten Preisen der Unternehmer die Mehrwertsteuer (auch bei Regiearbeiten) nicht mehr eingeschlossen ist, sofern nicht ausdrücklich das Gegenteil vereinbart ist. Das wird weiterherum als ungewöhnlich und unfair kritisiert, und die Bauherren und ihre Architekten sind gut beraten, die Mehrwertsteuer in jedem Fall vertraglich ausdrücklich zu regeln, sei dies als unbegriffen oder als exklusiv. Man sollte sich nicht darauf verlassen, dass sich der Unternehmer bei fehlender Vereinbarung gegenüber einem mit dem Metier nicht vertrauten Bauherrn nicht auf den in der Norm als Regel formulierten Ausschluss der Mehrwertsteuer berufen könne. Dies ist besonders dann fraglich, wenn der Bauherr eine Architektin oder einen Architekten beauftragt: Diese gelten

auch nach der revidierten SIA-Norm 118 als Bauleitung, und ihre Handlungen (wie ihr Fachwissen) werden der Bauherrschaft angerechnet.

### Widersprüche

Damit hat übrigens die Revision auch die Diskrepanz nicht behoben, die zwischen den SIA-Normen 118 und 102 besteht: Während nach der SIA-Norm 102 die Vertretungsbefugnis der Architektin und des Architekten beschränkt bleibt (insbesondere nicht die Genehmigung der Schlussrechnung einschliesst), scheint die SIA-Norm 118 der Bauleitung die Kompetenz zur verbindlichen Genehmigung der Schlussrechnung einzuräumen. Angesichts der Gerichtspraxis, die das verneint, wäre es wohl richtig gewesen, die entsprechenden Bestimmungen in der SIA-Norm 118 im Zug dieser Revision an die SIA-Norm 102 anzupassen (vgl. dazu den Beitrag von Isabelle Vogt in *wbw* 10–2013, S. 53).

Verschiedentlich wird in der SIA-Norm 118 schliesslich Schriftlichkeit (insbesondere von Änderungen) vorbehalten. Dazu ist daran zu erinnern, dass der Schriftlichkeitsvorbehalt durch mündliche Abrede aufgehoben werden kann (insbesondere bereits damit, dass mündlich eine Änderung des Vertrags vereinbart wird, vgl. *wbw* 3–2011, S. 70).

— Dominik Bachmann

### Korrigenda

Im Heft 10–2013 sind uns leider zwei Fehler unterlaufen, für die wir uns bei den Betroffenen entschuldigen möchten:

Im Beitrag «Architektur mit Streitwert» ist die Bildlegende auf Seite 13 unten fehlerhaft: Es handelt sich beim abgebildeten Bau um die Wohnsiedlung Altried, erbaut 1982 vom Zürcher Architekten Willi Egli.

Im Beitrag «Empfindungen für die unscheinbaren Dinge» über die Alterswohnungen Neustadt in Zug, S. 62–67, fehlt der Name des Fotografen: Alle Bilder stammen von Fabien Schwartz, Oberägeri.