

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 88 (2013)

Heft: 5: Neubau

Artikel: "Ziel ist ein mangelfreies Ergebnis"

Autor: Hürlimann, Roland / Felix, Alexander / Solt, Judit

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-390596>

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>



Bild: Wohnen

Rechtsanwalt Roland Hürlimann über die revidierte Norm SIA 118

«ZIEL IST EIN MANGEL-FREIES ERGEBNIS»

Die Norm SIA 118 ist die wichtigste Werkvertragsgrundlage der Schweizer Bauwirtschaft. Dreissig Jahre nach der letzten Revision hat der SIA dieses Regelwerk überarbeitet. Roland Hürlimann, juristischer Berater der Revisionskommission, erläutert die wichtigsten Änderungen. Für den Bauherrn bringen sie insbesondere Verbesserungen im Bereich Qualitätsmanagement.

Interview: Alexander Felix und Judit Solt*

Ob Tief- oder Hochbau, Neubau oder Sanierung: Die Norm SIA 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» wird in der Schweiz flächendeckend angewendet.

Wohnen: Warum war die Revision der Norm SIA 118 nötig?

Roland Hürlimann: Bei der Norm SIA 118 handelt es sich um «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten», die von den Baubeteiligten seit 1977 praktisch unverändert auf Bauwerkverträge angewendet werden. Die Kommission wollte die Norm heutigen Gegebenheiten anpassen, und zwar unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Änderungen von Gesetzen und Normen und der neuen Gerichtspraxis. Dies bedingte einige inhaltliche und terminologische Änderungen.

Wie brachte die Bauherrenseite ihre Interessen ein?

Die Ausgewogenheit der geltenden Norm – also das Gleichgewicht zwischen Bauherren- und Unternehmerinteressen – sollte beibehalten bleiben. Die über zwanzigköpfige Revisionskommission bestand daher aus Vertretern aller Interessengruppen und drei juristischen Beratern.

Das Thema «Baumängel» ist auch im geossenschaftlichen Wohnungsbau ein Dauerbrenner. Das Qualitätsmanagement (QM) war denn auch ein wichtiger Punkt bei der Revision.

Das Thema war in der Norm bisher nur ansatzweise geregelt mit den Bestimmungen über die Zwischenprüfungen und die Gewährleistung. Allerdings lag ein Defizit darin, dass das Qualitätsmanagement im Wesentlichen erst nach der Bauvollendung und der anschliessenden Abnahme einsetzte – also erst nachdem man sah, ob das fertige Bauwerk mangelfrei oder mangelhaft ist. Bei der steigenden Zahl von komplexen Bauvorhaben und wegen des mittlerweile recht engen Geflechts aus Gesetzen und Normen haben Bauherrschaften und Unternehmer jedoch ein Interesse daran, dass das Qualitätsmanagement schon während der Bauausführung – und damit vor der Abnahme – greifen kann.

Welche Vorkehrungen sieht die Norm nun vor?

Ziel ist, durch periodische Kontrollen auf möglichst effiziente Art und Weise ein mangelfreies Ergebnis zu erreichen. Die Norm gibt deshalb vor, dass bereits die Ausschreibung Bestimmungen zu den speziellen Anforderungen an die Qualität, an die Organisation und an die Arbeitsabläufe im Sinn eines projektbegleitenden Qualitätsmanagements enthalten soll. Eine

neu eingefügte Bestimmung stellt zugleich klar, dass Prüfungen, Belastungsproben oder irgendwelche sonstigen Massnahmen, die während der Ausführung ergriffen werden, nur als Zwischenprüfungen gelten und keine Abnahmewirkungen auslösen.

Warum muss das hervorgehoben werden?

Das wird jetzt explizit erwähnt, damit die Anwender – die im Allgemeinen keine Juristen sind, sondern Bauunternehmer, Planer oder Bauherrschaften – nach Art eines Kochbuchs wissen, was zu tun ist und was die Bedeutung und die Tragweite der einzelnen Vorgänge sind.

Das gilt übrigens für die ganze Norm: Sehr viele Bestimmungen sind äusserst praxisnah, auch wenn es selbstverständlich juristische Regeln braucht.

Geht es um die Qualitätssicherung, muss sich der Bauherr auf «seinen» Architekten verlassen können.

Der Planer ist der Vertreter der Bauherrschaft, er ist also verpflichtet, alles zu tun, um die Interessen seiner Bauherrschaft zu wahren. Wenn als Folge der neuen Bestimmungen nun noch vermehrt auf Qualitätsmanagement geachtet wird, hat er jetzt mehr Werkzeuge in der Hand, um das Bauwerk von seiner Entstehung bis zur Abnahme zu überwachen und zu kontrollieren. Insofern ist jeder Planer gut beraten, wenn er sorgfältig studiert, was die Anpassungen für ihn bedeuten und welche Konsequenzen damit verbunden sein könnten.

Übernehmen die Planer damit auch zusätzliche Verantwortung?

Die Rechtsprechung wird zeigen, ob aus den angepassten Bestimmungen zum QM eine zusätzliche Verantwortung folgen könnte. Letztlich kommt es darauf an, welche Aufgaben der Planer in seinem Vertrag mit dem Auftraggeber übernimmt und ob er sich an dieses Pflichtenheft hält. Abgesehen davon war es bisher schon so, dass der Planer periodische Kontrollen vor Ort durchführen musste und immer dann besonders gefordert war, wenn kritische Bauvorgänge ausgeführt wurden.

Die Bauherrschaft trägt meist das finanzielle Risiko. Ist ihre Stellung in dieser Hinsicht verbessert worden?

Die Kommission hat auch Bestimmungen angepasst, die im

ZUR PERSON



Bild: ZVg.

Roland Hürlimann, Rechtsanwalt LL.M. (Berkeley), ist in der Anwaltskanzlei Baur Hürlimann AG, Zürich und Baden, tätig. Bis 2010 wirkte er als juristischer Berater der Kommission zur Revision der SIA-Norm 118.

wirtschaftlichen Umfeld des Jahres 1977 vernünftig waren, heute aber – nicht zuletzt wegen der Inflation – nicht mehr in jedem Fall adäquat sind. Zum Beispiel räumt die Norm der Bauherrschaft in Artikel 150 das Recht ein, bei jeder Abschlagszahlung einen bestimmten Prozentsatz (zehn Prozent bei Leistungswerten bis 300 000 Franken, fünf Prozent bei höheren Leistungswerten) als Sicherheit für die Vertragserfüllung zurückzubehalten. Die Prozentsätze wurden nun nach oben angepasst (zum Beispiel neu zehn Prozent bis 500 000 Franken, fünf Prozent bei höheren Leistungswerten). Zudem wird der Maximalbetrag des Rückbehalts von einer auf zwei Millionen Franken angehoben, sofern nichts anderes vereinbart wird.

Die revidierte Norm bringt auch in sprachlicher Hinsicht mehr Klarheit.

Wir haben einzelne Termini angepasst. So verwendet die Norm neu das Wort Rückbau; vor dreissig Jahren hat man Abbruch gesagt. Während man früher von Vertragspartner gesprochen hat, spricht die neue Norm von Vertragsparteien und so weiter. Zum Teil sind das kleine Änderungen, sie führen aber zu einer gewissen Vereinheitlichung, auch mit den übrigen SIA-Normen.

Kam es aus terminologischen Gründen zu eigentlichen Missverständnissen?

Das gilt für den Begriff Garantiefrist, der nicht immer als Rügefrist richtig ausgelegt wurde. Zuweilen wurde er als Verjährungsfrist missverstanden. Neu bezeichnet die Norm den Zeitraum, in dem der Besteller das Werk prüfen und allfällige Mängel rügen muss, durchwegs

als «Rügefrist». Damit soll eine allfällige Verwechslung mit der Verjährungsfrist vermieden werden, die den Zeitraum meint, in dem der Besteller seine Rechtsbehelfe (Nachbesserung, Minderung oder den Folgeschaden) aus dem gerügten Mangel durch Klage beim Gericht geltend machen muss.

Seit 1977 haben viele Gesetze geändert.

Gesetzesänderungen mussten in der Norm aktualisiert werden – etwa, dass sich seit 1977 das öffentliche Vergaberecht oder die Zivilprozessordnung geändert haben. Zu präzisieren waren auch die Bestimmungen über die gesetzlichen Abgaben – 1977 hatten wir ja noch die Warenumsatzsteuer (Wust).

Mancher Bauherr wundert sich, wenn die Rechnung am Schluss höher ist als erwartet – weil die Unternehmen noch die Mehrwertsteuer draufschlagen.

Um Missverständnisse zu vermeiden, wird in der Norm neu festgehalten, dass bei den offerierten Preisen, wenn vertraglich nichts anderes festgelegt ist, die Mehrwertsteuer

als nicht eingerechnet gilt. Allerdings muss jetzt der einfache Anwender, der einmal im Leben baut, daran erinnert werden, dass zum Festpreis, der im Regelfall als Pauschal- oder Globalpreis oder als Einheitspreis pro Menge ausgestaltet ist, die Mehrwertsteuer hinzukommt. Dieselbe Präzisierung wurde beim Aufwandspreis – also den Regieansätzen – eingefügt.

Warum gab es keine umfassende, sondern nur eine «sanfte» Revision?

Bis in der Schweiz ein grosser Wurf gelandet werden kann, geht in der Regel viel Zeit ins Land. Es stellt sich auch die Frage, ob man ein solches Revisionsvorhaben in einem vernünftigen Zeitraum bewältigen kann. Die Aufgabe der Redaktionskommission war durch den SIA klar vorgegeben: Man hat uns Zeit und Kompetenz für eine sanfte Renovation eingeräumt, unter Beibehaltung der Gleichgewichte, und genau das haben wir auch gemacht. Die entscheidende Maxime für die Kommissionsarbeit war, in vernünftiger Frist zu einer Einigung zu kommen. Es galt zu vermeiden, dass entweder die Bauherren- oder die Unternehmerseite ihre Interessen durchsetzt oder die Revision insgesamt scheitert. Unsere Messlatte war, das Notwendige und Zweckmässige zu machen, aber nicht mehr.

Wie ist die Norm SIA 118 im europäischen Vergleich einzuordnen?

Im europäischen Vergleich sind wir mit der SIA-Norm 118 verwöhnt. Sie ist eine gute, ausgewogene und praxisnahe Norm – das war selbstverständlich schon vor der Revision so –

ANZEIGE

Maler-Service

Unsere Kundenmaler zeichnen sich durch Selbständigkeit, Flexibilität und Kundenfreundlichkeit aus.

www.schaub-maler.ch



**Schaub
Maler AG**

Hofackerstrasse 33
8032 Zürich
Tel. 044 381 33 33
Fax 044 381 33 34

und hat eine breite Akzeptanz in der Schweiz. Bei grösseren Bauvorhaben wird sie zu mehr als neunzig Prozent angewendet, obwohl es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen ohne jeglichen gesetzesähnlichen Charakter handelt. Sie ergänzt die recht rudimentären Regelungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts, also die Artikel 363 bis 379 des Obligationenrechts, in den meisten Fällen passend und praxisbezogen.

Der gesetzesähnliche Charakter fehlt – was bedeutet das in der Praxis?

Es gibt in der Schweiz keine wirksame gesetzliche Inhaltskontrolle für Branchenbedingungen, wonach ein Gericht zu einseitige, für eine Partei nachteilige Vertragsklauseln als unwirksam erklären könnte. Leider wird die Norm nicht immer im Sinn der reinen Lehre verwendet. Sowohl die private Bauherrschaft als auch die öffentliche Hand nehmen sie häufig als Grundlage, erklären aber zusätzliche Bedingungen für anwendbar, in denen sie mit einseitigen Klauseln versuchen, die Risikoverteilung zum Nachteil der Unternehmer zu verändern. Es gibt aber auch Generalunternehmer, die ihre Subunternehmer, also eigentlich ihre Berufskollegen, durch unvorteilhafte Vertragsklauseln «drücken». Die SIA-Norm 118 ist zuweilen dem Spiel der Kräfte ausgeliefert: Die wirtschaftlich oder politisch mächtigere Vertragspartei obsiegt und schafft es, die Norm mit ihren einseitigen Bestimmungen zu überlagern. In Deutschland hingegen riskieren Vertragsverfasser, dass ein Gericht zu einseitige Bestimmungen für unwirksam erklärt. ■

*Gekürzte und bearbeitete Version eines Interviews aus der SIA-Zeitschrift «TEC21», Ausgabe 5/6 2013.

NORM SIA 118 – DIE WICHTIGSTEN ÄNDERUNGEN

Die Norm SIA 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» enthält Regeln betreffend Abschluss, Inhalt und Abwicklung von Verträgen über Bauarbeiten. Vertragsparteien sind demnach einerseits die Unternehmungen, andererseits die Bauherrschaft, die in der Regel vom Architekten oder der Architektin vertreten wird. Die Norm ergänzt die allgemeinen Regelungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts (Artikel 363 bis 379 OR) für das Baugewerbe. Die Anwendung der Norm ist zwar freiwillig, doch wird sie in der Schweiz fast flächendeckend angewendet. SIA 118 ist seit 1977 nicht mehr grundlegend überarbeitet worden. Um die bewährte Struktur und Substanz der Norm beizubehalten, entschied sich der SIA für eine sanfte Revision. Wichtigstes Ziel war es, das Gleichgewicht zwischen Bauherren- und Unternehmerinteressen zu wahren. Die wesentlichsten Änderungen betreffen:

Rügefrist: Der Begriff «Garantiefrist» wird konsequent durch «Rügefrist» ersetzt. Damit wurde der Kritik Rechnung getragen, dass Garantiefrist mit Verjährungsfrist verwechselt werden kann. Die ehemals in einer Fussnote festgelegte Rügefrist von zwei Jahren ist neu in den Normentext integriert. Die Mindest- und Höchstbeträge des Rückbehalts bei Solidarbürgschaft (fünf bis zehn Prozent) sind an die Teuerung seit 1977 angepasst worden.

Qualitätsmanagement: Neu gibt die Norm vor, dass bereits die Ausschreibung der Bauherrschaft Bestimmungen zu speziellen Anforderungen an die Qualität, die Organisation und die Arbeitsabläufe enthalten muss. Die bestehende Bausubstanz wird dem Baugrund gleichgestellt, womit die Bauherrschaft deren Beschaffenheit zu prüfen und in der Ausschreibung die erforderlichen Angaben zu machen hat. Zudem wird klargestellt, dass Prüfungen, die während der Ausführung getätigten werden, nur als Zwischenprüfung und nicht als Abnahme gelten.

Teuerungsabrechnungsverfahren: Da das Mengennachweisverfahren in der Praxis des Bauwerkvertrags praktisch bedeutungslos geworden ist, werden neu die indexierten Verfahren als Leitverfahren bei Preisänderungen definiert. Die Einzelheiten sind in der neuen Normenserie SIA 121 bis 124 geregelt.

Öffentliches Vergaberecht: In Anpassung an die Änderungen im öffentlichen Vergaberecht enthält die Norm SIA 118 nun einen Verweis, dass beim Bauen mit der öffentlichen Hand das öffentliche Vergaberecht vorbehalten bleibt.

Mehrwertsteuer: Wenn nichts anderes vereinbart ist, gilt bei einer Preisangabe die MwSt. als nicht eingerechnet. Das war zwar im Baugewerbe bisher üblich, war jedoch nicht klar definiert.

ANZEIGE

www.suter.ch

SUTER
i n o x technik

Edelstahl-Becken

Setzen Sie auf Schweizer Edelstahl-Kompetenz und unsere eingespielte Zusammenarbeit mit Ihrem Küchenbauer.