

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 91 (2016)  
**Heft:** 5: Neubau  
  
**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:** 15.04.2026

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

# Mängelhaftung des Generalunternehmers

Aufgepasst beim Abschluss eines Generalunternehmervertrages: Bisweilen sieht der vorgelegte Vertrag vor, dass die Haftung für Mangelfolgeschäden wegbedungen ist.



**Martin Bachmann**  
Rechtsdienst  
**Telefonische Auskünfte:**  
044 360 28 40  
Mo-Do 8:30-11:30 Uhr

Gerade bei Neubauten zieht der Bauherr oftmals einen Generalunternehmer bei. Dieser übernimmt die gesamte Bauausführung nach den Plänen des Architekten. Für gewöhnlich führt der Generalunternehmer selber nicht sämtliche Arbeiten aus, sondern übergibt einen Teil der übernommenen Arbeiten an verschiedene Subunternehmer. Der Bauherr schliesst aber einzig mit dem Generalunternehmen einen Vertrag ab, der dem Recht des Werkvertrages untersteht.<sup>1</sup> Damit überträgt der Bauherr die Beauftragung, die Organisation und die Koordination der einzelnen Teilleistungen einem einzigen professionellen Vertragspartner.<sup>2</sup>

## Grundlagen des Werkvertrages

Das Obligationenrecht (OR) regelt den Werkvertrag im Besonderen in den Art. 363-379. Davon kann insoweit abgewichen werden, als die gesetzlichen Bestimmungen nicht als zwingend angesehen werden müssen.<sup>3</sup> In der Praxis spielen denn auch private Regelwerke eine zentrale Rolle. Zu nennen sind Norm SIA 118 (2013 bzw. 1977/1991) und das Vertragsmuster für einen Generalunternehmer-Werkvertrag des Vereins «Entwicklung Schweiz» einschliesslich der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB; aktualisierte Ausgabe 2015).<sup>4</sup> Nebst den Vereinbarungen im eigentlichen Werkvertrag kommt also stets eine Vielzahl weiterer Regelungen

zur Anwendung. Dabei wird meist eine Rangfolge festgelegt. Grundsätzlich werden Baubeschrieb oder Leistungsverzeichnis, Pläne, Bauprogramm und Zahlungsplan als vorrangig anwendbare Vertragsbestandteile bezeichnet, erst danach sind die Bestimmungen der Norm SIA 118 und vom Gesetz anzuwenden.<sup>5</sup> Die einschlägigen Regeln zu Bauabnahme und Mängelhaftung finden sich in Ziff. 33-36 AVB zum Generalunternehmermustervertrag, Art. 157-180 SIA-Norm 118 und Art. 367-371 OR.

## Bauabnahme und Mängelrechte

In Berücksichtigung der Regelung rund um den Generalunternehmermustervertrag erfolgt die Abnahme des Bauwerks bei Bereitschaft zur Ingebrauchnahme. Der genaue Zeitpunkt wird dem Bauherrn vom Generalunternehmer mindestens Tage im Voraus angezeigt (Ziff. 33.1 AVB). Wird anlässlich der Bauabnahme ein Mangel festgestellt, so kann der Bauherr zuerst einzig Nachbesserung verlangen (Ziff. 33.6 AVB). Die Rügefrist beträgt zwei Jahre, gerechnet ab Bauabnahme (Ziff. 35.1). Diese Regelung steht im Gegensatz zum Regime der Sofortrüge gemäss OR.<sup>6</sup> Inhaltlich muss die Rüge sachgerecht substantiiert sein, zumindest sind die Mängel genau anzugeben, und es muss zum Ausdruck gebracht werden, dass der Bauherr das Werk nicht als vertragsgemäss anerkennen und den Unternehmer haftbar machen will.<sup>7</sup>

## Schadenersatz

Zum Nachbesserungsrecht tritt der Anspruch auf Schadenersatz hinzu. Dabei geht es namentlich um den Ersatz von Mangelfolgeschäden. Darunter ist ein Vermögensschaden zu verstehen, der

zwar durch den Mangel verursacht wird, jedoch trotz Nachbesserung bestehen bleibt.<sup>8</sup> Als Mangelfolgeschäden gelten etwa der Betriebs- und Mietzinsausfall sowie Gutachterkosten und vorprozessuale Anwaltskosten.<sup>9</sup>

Das Recht des Bauherrn auf Ersatz des Mangelfolgeschadens setzt ein Verschulden des Unternehmers voraus. Dieses hat nicht der Bauherr zu beweisen, sondern das Verschulden wird analog Art. 97 OR vermutet. Will sich der Unternehmer von der Haftung für Mangelfolgeschäden befreien, hat er zu beweisen, dass ihn keinerlei Verschulden trifft.<sup>10</sup> Sowohl nach Gesetz (Art. 368 Abs. 2 OR) als auch nach Norm SIA 118 (Art. 171) kann Schadenersatz wegen Mangelfolgeschäden geltend gemacht werden. In den AVB zum Generalunternehmermustervertrag (Ziff. 34.5) wird indes die Haftung für Mangelfolgeschäden ausgeschlossen. Sie gilt lediglich im Fall einer individuellen vertraglichen Vereinbarung. Jeder Bauherr tut also gut daran, eine entsprechende Klausel in den Vertragstext aufzunehmen. ■

1 BGE 114 II 53; Peter Gauch, Der Werkvertrag, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 92 f. Rz. 222-224 und 230

2 Stefanie Anliker, in Handbuch zum Bauwesen, Zürich 2012, S. 139 Rz. 366

3 Gemäss Art. 100 Abs. 1 OR ist eine zum Voraus getroffene Vereinbarung, wonach die Haftung für rechtswidrige Absicht oder grobe Fahrlässigkeit ausgeschlossen sein würde, nichtig.

4 bisher herausgegeben vom Verband Schweizerischer Generalunternehmer (VSGU)

5 siehe Art. 21 SIA-Norm 118; Ziff. 2 Generalunternehmermustervertrag und Ziff. 2 AVB

6 Huber/Schwendener, Der Generalunternehmervertrag, Wegleitung zu den allgemeinen Vertragsbedingungen, 2. Aufl., Zürich 2005, S. 156 Rz. 574

7 BGE 107 II 172 E. 1a S. 175

8 BGE 4C.126/2002 vom 19.08.2002 E. 3.1

9 vgl. Hans Rudolf Spiess/Marie-Theres Huser, Norm SIA 118, Bern 2014, N. 9 zu Art. 171 SIA 118

10 dieselben, N. 13 zu Art. 171 SIA 118

Anzeige

## Fragen zur Kommunikation in Ihrer Genossenschaft?

Besuchen Sie uns auf [diktum.ch](http://diktum.ch) - oder direkt in der Kalkbreite!

**diktum.ch** 

Campaigning | Unternehmenskommunikation