
Inhaltsverzeichnis

1. Was man über allgemeines Vertragsrecht wissen muss	1
1.1 Vertragsfreiheit und ihre Grenzen	1
1.2 Vertragsabschluss	1
1.2.1 Mechanismus	1
1.2.2 Übereinstimmende Willensäußerungen	2
1.2.3 Form der Verträge	2
1.3 Auslegung des Vertrags	4
1.3.1 Auslegungsregel	4
1.3.2 Vertragslücke	4
1.3.3 Anpassung an veränderte Verhältnisse	5
1.3.4 Unklarheitsregel	5
1.3.5 Rangordnungs- und Widerspruchsregeln	5
1.4 Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)	6
1.4.1 Begriff	6
1.4.2 Geltung	6
1.4.3 Auslegung	8
1.5 Beweis	8
1.5.1 Beweislast	8
1.5.2 Behauptungslast	9
1.5.3 Vermutung	9
1.5.4 Gutachten	10
1.5.5 Dokumentation	10
1.6 Nicht gehörige Vertragserfüllung	10
1.6.1 Schlechterfüllung	11
1.6.2 Schuldnerverzug	11
1.6.3 Schadenersatz	12
1.6.4 Leistungsverweigerung	13
1.6.5 Gläubigerverzug (Annahmeverzug)	13
1.6.6 Hilfspersonen	13
1.7 Vertragsauflösung	14
1.8 Auservertragliche Haftpflicht	14
2. Der Bau-Werkvertrag und die Norm SIA 118	17
2.1 Bau-Werkvertrag	17
2.1.1 Bauspezifischer Werkvertrag	17
2.1.2 Unklare Bezeichnungen des Vertrags	18

2.1.3	Vertragsinhalt	18
2.1.4	Abgrenzungen	19
2.2	Parteien und Beteiligte	20
2.2.1	Bauherr (Besteller)	20
2.2.2	Unternehmer	20
2.2.3	Nebenunternehmer	21
2.2.4	Öffentliche Hand	21
2.2.5	Arbeitsgemeinschaft (ARGE)	21
2.2.6	Subunternehmer	24
2.3	Norm SIA 118	25
2.3.1	Bedeutung	25
2.3.2	Anwendung	27
2.3.3	Inhalt	28
2.4	Allgemeine Bedingungen Bau (ABB)	29
2.5	Technische Normen	30
2.5.1	Anerkannte Regeln der Baukunde	30
2.5.2	Bedeutung	32
2.6	Vertragsgestaltung	33
2.6.1	Vertragsparteien (wer)	33
2.6.2	Leistung (was)	34
2.6.3	Vergütung (wieviel)	34
2.6.4	Örtliche Gegebenheiten (wo)	34
2.6.5	Fristen und Termine (wann)	35
3.	Die Ausschreibung (Submission)	37
3.1	Allgemeines	37
3.1.1	Begriff	37
3.1.2	Öffentliches Vergabewesen	37
3.1.3	Rechtsverhältnis im privaten Ausschreibungsverfahren	38
3.1.4	Wirkung der Ausschreibung	39
3.1.5	Mitwirkungspflichten des Bauherrn	39
3.1.6	Prüfungspflicht des Unternehmers	40
3.1.7	Vorsubmission	40
3.2	Vorbereitung	40
3.2.1	Allgemeines	40
3.2.2	Hinreichend klares Projekt	41
3.2.3	Angaben zur Leistung des Unternehmers	42
3.2.4	Örtliche Gegebenheiten	43
3.2.5	Technische Normen	45

3.3	Ausschreibungsunterlagen	45
3.3.1	Text der vorgesehenen Vertragsurkunde	46
3.3.2	Durch das Bauobjekt bedingte, besondere Bestimmungen	46
3.3.3	Leistungsverzeichnis oder Baubeschreibung	47
3.3.4	Pläne	48
3.3.5	Verzeichnis der nicht durch das Bauobjekt bedingten, allgemeinen Bestimmungen	49
3.3.6	Weitere Ausschreibungsunterlagen	49
3.3.7	Auslegung und Rangordnung	50
4.	Das Angebot (die Offerte)	51
4.1	Allgemeines	51
4.1.1	Grundlagen	51
4.1.2	Mitwirkung des Bauherrn	51
4.1.3	Pflichten des Unternehmers	52
4.1.4	Form des Angebots	52
4.1.5	Wirkung	53
4.1.6	Offertkosten	54
4.2	Kalkulation	54
4.2.1	Allgemeines	54
4.2.2	Kalkulationsgrundlage	55
4.2.3	Preiskalkulation	56
4.2.4	Rechnungsfehler und Kalkulationsirrtum	57
4.2.5	Zeitverhältnisse	58
4.3	Vertragsverhandlungen	58
4.3.1	Prüfung und Bereinigung des Angebots	58
4.3.2	Abgebotsrunden	59
4.3.3	Gegenangebot des Bauherrn (Art. 22)	59
4.4	Unternehmervarianten	60
4.4.1	Arten	60
4.4.2	Verantwortung des Unternehmers	60
4.5	Treuepflichten	61
4.5.1	Urheberrecht	61
4.5.2	Unlauterer Wettbewerb	61
4.5.3	Preisabsprachen	62
4.6	Bewertung und Zuschlag	62
4.6.1	Bewertung	62
4.6.2	Zuschlag	62

5. Der Vertrag	65
5.1 Abschluss des Vertrags	65
5.2 Vertragsurkunde	65
5.3 Vertragsgrundlagen und -bestandteile	66
5.4 Vertragsänderungen	68
5.4.1 Grundsatz	68
5.4.2 Ausnahmen	68
6. Die Pflichten des Bauherrn	71
6.1 Hauptpflicht	71
6.2 Nebenpflichten und Obliegenheiten	71
6.3 Bauleitung	73
7. Die Pflichten des Unternehmers	75
7.1 Hauptpflicht	75
7.2 Nebenpflichten	75
7.3 Anzeige- und Abmahnungspflicht	76
7.3.1 Begriffe	76
7.3.2 Anforderungen	77
7.3.3 Wirkung	78
7.3.4 Ausführung trotz Abmahnung	79
7.4 Leistungsverweigerungsrecht	79
8. Der Werkpreis und die Vergütung	81
8.1 Begriffe	81
8.2 Werkpreis	81
8.2.1 Festpreis im Allgemeinen	81
8.2.2 Einheitspreis	83
8.2.3 Pauschalpreis	84
8.2.4 Globalpreis	85
8.2.5 Regiepreis	86
8.2.6 Richtpreis	86
8.2.7 Eventualpositionen	86
8.2.8 Baustelleneinrichtungen	87
8.2.9 Kostengrundlage (Art. 62)	87
8.2.10 Preisanalyse	88
8.2.11 Mehrwertsteuer (MWST)	88
8.3 Vergütung	89
8.3.1 Leistungen zu Einheitspreisen	89
8.3.2 Leistungen zu Global- und Pauschalpreisen	89

8.3.3	Regiearbeiten	90
8.3.4	Verträge mit mehreren Preisarten	92
8.3.5	Beweislast	93
8.3.6	Abschlagszahlungen	93
8.3.7	Teuerung	95
8.3.8	Rückbehalt	98
8.3.9	Nachtragspreise	99
8.3.10	Rabatt und Skonto	99
8.4	Schlussabrechnung	100
8.4.1	Gegenstand	100
8.4.2	Schlussabrechnungssumme	100
8.4.3	Regierechnungen und Teuerungsabrechnung	101
8.4.4	Zusammenstellung	101
8.4.5	Prüfung durch die Bauleitung	102
8.5	Zahlung	103
8.5.1	Fälligkeit	103
8.5.2	Zahlungsverzug	104
8.5.3	Verzugszins	105
8.5.4	Skontoabzug	105
8.5.5	Leistungsverweigerungsrecht des Unternehmers	105
8.6	Bauhandwerkerpfandrecht	106
8.6.1	Gegenstand und gesetzliche Regelung	106
8.6.2	Eintragungsfrist = Verwirkungsfrist	107
8.6.3	Grundstücke der öffentlichen Hand	107
8.6.4	Ausgewählte Spezialfälle	108
9.	Die Bestellungsänderung	111
9.1	Allgemeines	111
9.1.1	Begriff und Anwendung	111
9.1.2	Voraussetzungen	112
9.1.3	Vorbehaltene Gültigkeitsform	112
9.1.4	Grenzen	113
9.2	Bestellungsänderung	113
9.2.1	Auslösung	113
9.2.2	Mitwirkungspflichten des Bauherrn	115
9.2.3	Rechtzeitige Bekanntgabe	115
9.2.4	Ausführungsunterlagen	116
9.2.5	Nutzlos gewordene Leistungen	116
9.2.6	Verzicht auf Leistungen	117

9.3	Veränderte Ausführungsvoraussetzungen	117
9.3.1	Wegen besonderer Verhältnisse	117
9.3.2	Infolge Bestellungsänderungen	117
9.4	Mengenänderungen	118
9.5	Nachtragspreis	119
9.5.1	Streitfrage	119
9.5.2	Ursprüngliche Kostengrundlage und Preiskalkulation	119
9.5.3	Nachtragspreis	120
9.5.4	Ausführung in Regie	120
9.5.5	Vergabe an Dritte	121
9.6	Gesamtpreisverträge	121
9.7	Baustelleneinrichtungen	122
9.8	Fristen und Termine	122
9.9	Teuerung, Rabatt und Skonto	123
10.	Das Bauprogramm und die Termine	125
10.1	Allgemeines	125
10.1.1	Begriffe	125
10.1.2	Wirkung	125
10.1.3	Vereinbarung	126
10.2	Bauprogramm	127
10.2.1	Des Unternehmers	127
10.2.2	Der Bauleitung	127
10.2.3	Pufferzeiten	128
10.2.4	Bauprogramm als Bestandteil der Vertragsurkunde	128
10.3	Vertragliche Fristen und Termine	128
10.3.1	Endtermine	128
10.3.2	Anfangstermin	129
10.3.3	Zwischentermine	129
10.4	Beschleunigungsmassnahmen	129
10.4.1	Verantwortung des Unternehmers	129
10.4.2	Zusätzliche Vergütung	130
10.5	Änderung von Terminen und Fristen	131
10.5.1	Infolge Bestellungsänderung	131
10.5.2	Infolge Mengenänderungen	133
10.5.3	Infolge veränderter Ausführungsvoraussetzungen	134
10.5.4	Infolge ungünstiger Witterungsverhältnisse	134

10.6 Verzug	134
10.6.1 Inverzugsetzung und Verschulden	134
10.6.2 Verzugsfolgen	135
10.6.3 Rechtfertigungegründe	136
10.6.4 Konventionalstrafe und Prämie	137
11. Die Bauausführung	141
11.1 Ausführungsunterlagen	141
11.1.1 Weisungen	141
11.1.2 Rechtzeitigkeit	141
11.1.3 Ausführungspläne und Baustofflisten	142
11.2 Bauplatz und Baustelleneinrichtung	143
11.2.1 Sicherheit	143
11.2.2 Baustelleneinrichtung	145
11.2.3 Zufahrt	146
11.2.4 Energie und Wasser	147
11.2.5 Abwasser und Entsorgung	147
11.3 Vermessung und Absteckung	148
11.3.1 Durch die Bauleitung (Art. 114)	148
11.3.2 Durch den Unternehmer (Art. 115)	149
11.3.3 Vermessungsfehler	149
11.4 Besondere Verhältnisse	149
11.4.1 Grundsatz	149
11.4.2 Ausserordentliche Umstände	150
11.4.3 Verschulden des Bauherrn	151
11.4.4 Ungünstige Witterung	151
11.5 Bauablaufstörungen	151
11.5.1 Im schweizerischen Recht	151
11.5.2 Ungenügende Ausführungsunterlagen	152
11.5.3 Verspätete Planlieferung	153
11.5.4 Bestellungsänderungen	153
11.5.5 Witterung, Elementarereignisse und schwere Umwelteinflüsse	153
11.5.6 Nebenunternehmer	153
11.5.7 Beweislast	154
11.6 Ausmass	155
11.6.1 Begriff	155
11.6.2 Tatsächliches Ausmass	155
11.6.3 Plangemässes theoretisches Ausmass	156

11.7 Dokumentation	156
11.7.1 Beweislast	156
11.7.2 Fälligkeitsbedingung	157
11.8 Garantien	157
11.8.1 Merkblatt SIA 2020 (Ausgabe 2015)	157
11.8.2 Anzahlungsgarantie	158
11.8.3 Erfüllungsgarantie	158
11.8.4 Sicherheitsleistung für die Mängelhaftung (Werkgarantie)	158
11.9 Bauwesenversicherung	159
12. Die Abnahme und die Mängelhaftung	161
12.1 Abnahme	161
12.1.1 Begriffe	161
12.1.2 Vollendung als Voraussetzung	162
12.1.3 Ablieferung	163
12.1.4 Gemeinsame Prüfung	163
12.1.5 Abnahme ohne gemeinsame Prüfung	165
12.1.6 Zeitpunkt	166
12.1.7 Wirkungen	166
12.2 Mängelhaftung	167
12.2.1 Norm SIA 118 und die gesetzliche Regelung	167
12.2.2 Abweichungen der SIA 118 vom Gesetz	168
12.2.3 Mangel	169
12.2.4 Mängelrüge	171
12.2.5 Mängelrechte des Bauherrn	173
12.2.6 Verschulden des Bauherrn	176
12.3 Sicherheitsleistung für die Mängelhaftung	177
12.3.1 Zweck	177
12.3.2 Solidarbürgschaft	177
12.4 Verjährung	178
12.4.1 Gesetzliche	178
12.4.2 Norm SIA 118	179
12.4.3 Wirkung	179
12.4.4 Unterbrechung	179
12.4.5 Verjährungseinredeverzicht	180
13. Das Vertrags- und Nachtragsmanagement	183
13.1 Allgemeines	183
13.2 Problemerfassung	184

13.3 Sofortmassnahmen	185
13.4 Grobe Beurteilung der Rechtslage	185
13.4.1 Sachverhalt	185
13.4.2 Rechtliche Grundlagen	185
13.4.3 Umwelteinflüsse	186
13.4.4 Aufwand, Kosten und Termine	186
13.5 Verhandlungsführung	186
14. Vorzeitige Beendigung des Bau-Werkvertrags	187
14.1 Rücktrittsrecht des Bauherrn bei vertragswidriger Ausführung	187
14.1.1 Verzögerung	187
14.1.2 Mangelhafte oder sonst wie vertragswidrige Ausführung	187
14.2 Rücktritt vom Vertrag gegen volle Schadloshaltung	188
14.3 Schuldnerverzug	188
14.4 Unmöglichkeit der Leistung	189
14.5 Rücktritt des Unternehmers	189
14.6 Mängelhaftung bei vorzeitiger Beendigung	190
15. Streitigkeiten	191
15.1 Gutachten	191
15.1.1 Privatgutachten (Parteigutachten)	191
15.1.2 Gerichtsgutachten (vorsorgliche Beweisabnahme)	191
15.1.3 Schiedsgutachten	192
15.1.4 Inhalt des Gutachtens	192
15.2 Aussergerichtliche Streiterledigung	192
15.2.1 Bedeutung	192
15.2.2 Mediation	194
15.2.3 Streitschlichtung	194
15.3 Schiedsgericht	197
15.4 Ordentliche Gerichte	198
15.4.1 Sachliche Zuständigkeit; Schlichtung als Prozessvoraussetzung	198
15.4.2 Gerichtsstandsvereinbarung	199
15.4.3 Gerichtsstandsklausel in AVB	200
Abkürzungen / Zitierweisen / Literatur	201
Stichwortverzeichnis	203