

Haus und Recht

Die wichtigsten Neuerungen bei der Norm SIA 118

Soeben ist die neue Norm SIA 118 (Ausgabe 2013) erschienen. Nach über 35 Jahren ist die aus dem Jahr 1977 stammende SIA 118, wie sie allgemein genannt wird, revidiert worden. Die Norm ist die wichtigste Vertragsgrundlage für Bauwerkverträge, gilt als ausgewogen und hat sich bewährt. Zu verschiedenen Artikeln hat sich eine höchstrichterliche Rechtspraxis gebildet. Nur zweimal wurden kleinere Änderungen vorgenommen; einmal 1991, als drei Fussnoten zur Präzisierung eingefügt wurden, und ein weiteres Mal anlässlich der Einführung der Mehrwertsteuer.

Rügefrist statt Garantiefrist

In der Zwischenzeit hat sich jedoch das Bauvertragsrecht weiterentwickelt, darunter die Gesetzgebung zum öffentlichen Vergaberecht, die branchenspezifischen Vertragsnormen, die Qualitätssicherung und die Verfahren der Teuerungsabrechnung, um nur einige zu nennen. Deshalb beauftragte im Jahr 2005 der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) die zuständige Kommission, die bestehende SIA 118 zu überprüfen und gegebenenfalls einen Revisionsvorschlag zu unterbreiten. Eine breit abgestützte Kommission mit Vertretern aus allen Interessenskreisen der Bauwirtschaft sowie unter Beizug von Vertretern der Rechtswissenschaft und -praxis prüfte die Norm im Detail. Im November 2012 genehmigte die Delegiertenversammlung des SIA den Revisionsvorschlag der Kommission und beschloss die Publikation der SIA 118 (Ausgabe 2013).

Die neue SIA 118 behält das Gleichgewicht zwischen Bauherren- und Unternehmerinteressen bei. Im Ergebnis ist es eine sanfte Renovation, welche die bewährte Struktur und Substanz im Wesentlichen nicht antastet. Die Artikelnummerierung wurde beibehalten, Überholtes eliminiert, und die Begriffe wurden aktualisiert. Die augenfälligste Änderung ist der neue Begriff «Rügefrist» anstelle der bisherigen «Garantiefrist». Damit wurde der berechtigten Kritik Rechnung getragen, dass die Garantiefrist nichts mit der Verjährungsfrist zu tun hat. Es soll verhindert werden, dass unerfahrene Bauherren die Garantiefrist mit der Verjährungsfrist verwechseln. Sind während der zweijährigen Rügefrist gerügte Mängel bei deren Ablauf noch nicht behoben, muss der Unternehmer die Solidarbürgschaft für seine Mängelhaftung verlängern, bis die Mängel behoben sind.

Neue Regelung der Mehrwertsteuer

Es ist nun Aufgabe der Unternehmer und ihrer Garanten, diese Bestimmung in die Praxis umzusetzen. Die inhaltlich wichtigste Änderung betrifft die Teuerung. Das in der Norm bisher geregelte Verfahren der Teuerungsabrechnung, das sogenannte Mengennachweisverfahren, wird in der Baupraxis kaum mehr angewandt. Die Teuerung wird heute meist nach Indexverfahren (Objektindex, Produktionskostenindex oder Gleitpreisformel) berechnet. Zu diesen Verfahren hat der SIA gleichzeitig eine eigene Normenreihe herausgegeben. Neu sind das Teuerungsabrechnungsverfahren und die Anwendung der entsprechenden SIA-Norm zu vereinbaren.

Bereits einiges zu reden gab in der Rechtslehre die Änderung, dass entsprechend der Usanz im Baugewerbe die Mehrwertsteuer nicht eingerechnet und demzufolge zum Werkpreis hinzuzurechnen ist. Bei Verwendung des SIA-Werkvertragsformulars «Nr. 1023» wird die Mehrwertsteuer separat ausgewiesen und immer zum Nettopreis addiert. Für Architekten und Bauherrenberater gilt es, unerfahrene Bauherren darauf hinzuweisen, dass zum Werkpreis die Mehrwertsteuer, wenn nichts anderes vereinbart oder sie nicht separat ausgewiesen ist, dazugerechnet werden muss.

Der sorgfältige Unternehmer tut gut daran, in seiner Offerte und im Werkvertrag die Mehrwertsteuer offen auszuweisen, damit der Bauherr den Gesamtbetrag des Werkpreises inklusive Mehrwertsteuer sieht. Generalunternehmer, die schlüsselfertige Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen erstellen, sind hier gegenüber Einzelbauherren besonders in der Pflicht. Weitere Änderungen betreffen Hinweise auf das öffentliche Vergabewesen und das Qualitätsmanagement. Sodann sind die Mindest- und Höchstbeträge des Rückbehalts und der Solidarbürgschaft an die Teuerung seit 1977 angepasst worden. Bei der Abnahme sind die vertraglichen Wirkungen behördlicher Prüfungen präzisiert worden.

Anwendbar nur wenn vereinbart

Mit der vorliegenden sanften Revision ist die SIA 118 aktualisiert und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Wenn viele Bestimmungen nicht geändert worden sind, bedeutet das, dass sie immer noch aktuell und ausgewogen sind. Die neue SIA 118 ist heutiger Stand der Bauvertragspraxis. Das

Wichtigste allerdings ist und bleibt, dass die Norm nur anwendbar ist, wenn sie als Bestandteil des Bauwerkvertrags vereinbart wird.

Hans Rudolf Spiess
www.baurecht.ch