

Checkliste Werkverträge

Die Checkliste dient als Anhaltspunkt zur Kontrolle von Werkverträgen. Sie erhebt keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit. Die Qualität von Werkverträgen zeigt sich vor allem daran, inwieweit sie den Risiken des konkreten Projekts Rechnung tragen. Der Ausarbeitung oder Kontrolle komplexer Verträge sollte immer eine individuelle Analyse der wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Risiken vorangehen.

1. Einleitung

- 1.1. Genaue Bezeichnung der Vertragsparteien
- 1.2. Gegenstand, Einsatzzweck des Werks, Beschreibung
- 1.3. Adresse und Verantwortlicher Bauherr
Adresse und Verantwortlicher Bauherrenvertreter (Projektierender Ingenieur,
Architekt)
Bauleitung
Adresse und Verantwortlicher Rechnungskontrolle
Rechnungsadresse
- 1.4. Struktur und Organisation des Projekts, Unterteilung in selbständige Teile / Phasen→
Milestones
- 1.5. Rangreihenfolge der Vertragsunterlagen
 - Bedingungen Werk Bauherr
 - Allgemeine Bedingungen Bauherr
 - SIA 118 Allgemeine Bedingungen
 - SIA 118 xyz, etc. (ABB) ?
 - Technische Normen
 - Besondere oder objektspezifische Bedingungen
 - Leistungsverzeichnis (Materialisierung, Mengengerüst)
 - Baubeschrieb
 - Sonstige Beilagen, Zusatzdokumente
- 1.6. Macht der Bauherr wichtige Ausnahmen oder bedingt er wesentliche Teile der allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten der SIA aus
- 1.7. Verwendet der Bauherr eigene Ergänzungen zur Norm SIA 118
- 1.8. Sind in der Rangreihenfolge der Vertragsunterlagen oder in den Allgemeinen Bedingungen Widersprüche auszumachen
- 1.9. Verhältnis zu anderen Verträgen, Koordination mit anderen Projekten, weiteren Unternehmern und zusätzlichen Leistungen (z.B. Wartung)
- 1.10. Vollständigkeit des Werkvertrags

2. Definition der zu erbringenden Leistungen

- 2.1. Spezifikationen des Werks, qualitative, quantitative und technische Anforderungen, Schnittstellen etc. in Anhängen definieren
- 2.2. Zusätzliche Leistungen des Unternehmers, z.B.:
 - 2.2.1. Konzeptionelle Arbeiten und Abgrenzung zu Planerleistungen (Planung und Beratung, Fachbauleitung, Koordination)
 - 2.2.2. Ist der Baugrund genügend klar umschrieben (SIA 118 Art. 5)
Ist das Baugrundrisiko beim Bauherrn (SIA 118 Art. 5, Art. 365, 376 OR)
Sind Behinderungen, Einschränkungen und Erschwernisse in der Arbeitsausführung genügend klar beschrieben
 - 2.2.3. Sind alle vom Bauherrn zu liefernden Angaben bezüglich Baustelleneinrichtungen vorhanden
 - 2.2.4. Hat der Bauherr die Massnahmen zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes, sowie deren Koordination festgelegt
 - 2.2.5. Lieferungen
 - 2.2.6. Richtpreispositionen
 - 2.2.7. Projektmanagementleistungen, z.B. Koordination mehrerer Teilprojekte
 - 2.2.8. Dokumentation Umfang
 - 2.2.9. Einweisung in den Gebrauch, eventuell zusätzliche Schulung
 - 2.2.10. Abgrenzung für Wartung, Support
- 2.3. Terminplan, Beschreibung der Bauabläufe, Terminverzug
- 2.4. Erfüllungsort, Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr
- 2.5. Garantieleistungen, Garantielaufzeit
 - 2.5.1 Klare Definition und Abgrenzung
 - 2.5.2 Rangordnung bei Unstimmigkeiten
 - 2.5.3 Verantwortlichkeiten bei Subunternehmern
 - 2.5.4 Regelung für beigestellte Fremdprodukte
- 2.6 Konventionalstrafe
 - 2.6.1 Begründung, Höhe, Regelung und Fälligkeit

3. Nebenpflichten

- 3.1. Informationspflichten
- 3.2. Mitwirkungspflichten, z.B.:
 - 3.2.1. Einholen allfälliger Importbewilligungen
 - 3.2.2. Vorbereitungshandlungen, Systemtests
 - 3.2.3. Zusammenwirken von Besteller und Unternehmer bei der Abnahme
 - 3.2.4. Unterstützungshandlungen nach der Abnahme, z.B. Mithilfe bei der Fehlersuche
- 3.3. Geheimhaltungspflicht
- 3.4. Subunternehmer, Temporär Mitarbeitende z.B.:
 - 3.4.1. Recht zum Beizug von Subunternehmern, eventuell Pflicht zur Berücksichtigung bestimmter Subunternehmer
 - 3.4.2. Einsatz von Temporären Mitarbeitenden

4. Vergütung

- 4.1. Art der Vergütung, Einheitspreise global, pauschal
- 4.2. Fixe und / oder variable Elemente (z.B. Grundpreis + Ansätze und Schätzung für aufwandsabhängige Arbeiten) → genaue Zuordnung der einzelnen Leistungsarten
- 4.3. Zahlungsbedingungen (Rabatte, Skonto, Zahlungsfristen)
- 4.4. Regiekonditionen
- 4.5. Aktualisierung von Kostenschätzungen
- 4.6. Nebenkosten, Spesen und Gebühren
- 4.7. Teuerungsregelung und Berechnungsmodus
- 4.8. Zahlungsplan, insbesondere:
 - 4.8.1. Voraussetzungen von Teilzahlungen (z.B. Baufortschritt, Teilabnahmen)
 - 4.8.2. Rechtliche Wirkung von Teilzahlungen (Abschlagszahlung oder definitive Rechnungen)
 - 4.8.3. Eventuell Hinterlegung und Herausgabeverfahren für den Fall der Uneinigkeit über Zahlungsvoraussetzungen
- 4.9. Folgen bei Bauverzögerungen und Kostenfolge
- 4.10. Folgen bei Verzug des Bestellers (insbesondere Leistungsverweigerung, Verzugszinsen und Vertragsauflösung)
- 4.11. Inhalt und Modalitäten der Schlussabrechnung, insbesondere:
 - 4.11.1. Abrechnungsmodalitäten (z.B. Zwischenabrechnungen für Regiearbeiten, Einsichtsrecht in Belege)
 - 4.11.2. Zahlungsmodalitäten (z.B. Skonti und Umrechnung von Fremdwährungen)
 - 4.11.3. Bauabzüge
- 4.12. Erfüllungsgarantie und Bedingungen
- 4.13. Garantierückbehalt und Höhe

5. Vertragsdurchführung

- 5.1. Reporting und Controlling
 - 5.1.1 Inhalt, Form und Periodizität der Berichterstattung über termin-, leistungs- und kostenrelevante Umstände
 - 5.1.2 Eventuell Projektinformationssystem → Inhalte und Verfahren definieren
 - 5.1.3 Kriterien zu Erfassung des Leistungsfortschritts
 - 5.1.4 Kontrollrechte des Bestellers
 - 5.1.5 Vorgehen bei voraussichtlicher schwerwiegender Verspätung
- 5.2. Change Management zur Leistungsänderung
 - 5.2.1. Verfahren inkl. Eskalationsprozedere
 - 5.2.2. Form von Änderungen
 - 5.2.3. Auswirkung auf Kosten, Fristen und Termine
 - 5.2.4. Kosten des Change Management Verfahrens
 - 5.2.5. Einbezug von Subunternehmern

6. Vertragskonformität des Werks

- 6.1. Ablieferung
 - 6.1.1. Rechtzeitigkeit der Ablieferung, Vorgehen bei Verspätungen
 - 6.1.2. Recht auf Teilablieferungen? → Koordination der Abnahmeverfahren und der Gewährleistungsfristen
- 6.2. Abnahmeverfahren
 - 6.2.1. Vorbereitungshandlungen des Bestellers
 - 6.2.2. Mitwirkungspflichten des Bauherrn
 - 6.2.3. Testmethoden, Testdaten und Bewertungskriterien
 - 6.2.4. Gründe für Abnahmeverweigerung und Eskalationsprozedere bei Meinungsverschiedenheiten über deren Berechtigung
 - 6.2.5. Folgen der Abnahmeverweigerung
 - 6.2.6. Vergütung von Aufwand in Zusammenhang mit dem Abnahmeverfahren
- 6.3. Nachträglich entdeckte Mängel → Form und Frist von Rügen
- 6.4. Gewährleistung
 - 6.4.1. Beweislast der Mangelhaftigkeit (z.B. nach Mängelkategorien)
 - 6.4.2. Durchführung der Rechtsgewährleistung
 - 6.4.3. Eventueller Vorrang der Nachbesserung vor anderen Gewährleistungsarten, Anzahl der Nachbesserungsversuche oder Zeitraum, innerhalb dessen nachgebessert werden kann
 - 6.4.4. Koordination der Gewährleistungsmodalitäten für vom Unternehmer gelieferte Drittprodukte
 - 6.4.5. Konventionalstrafen
 - 6.4.6. Rückbehaltungsrecht von Zahlungen, Zulässigkeit der Verrechnung
 - 6.4.7. Verjährungsfristen

7. Haftung für Schäden

- 7.1. Eventuell Haftungsausschlüsse des Unternehmers und des Bestellers → gesetzliche Schranken beachten!
- 7.2. Beweis und Berechnung des Schadens
- 7.3. Verhältnis zu allfälligen Konventionalstrafen
- 7.4. Bedeutung eines Verschuldens des Unternehmers
- 7.5. Allenfalls Versicherung gewisser Risiken durch den Unternehmer
Haftpflichtversicherung
Bauwesenversicherung

8. Vorzeitige Vertragsbeendigung

- 8.1. Voraussetzungen → Verhältnis zu gesetzlichen Rücktrittsrechten
 - 8.1.1. Folgen
 - 8.1.2. Vergütung
 - 8.1.3. Eigentums- und Immaterialgüterrechte an bereits vorhanden Werkteile
 - 8.1.4. Geheimhaltungs- und Vernichtungspflichten, eventuell auch Pflicht zum Stillschweigen über den Projektabbruch und Verbot von Negativ-Referenzen
 - 8.1.5. Falls Beendigung einzelner Vertragsteile möglich ist: Auswirkung auf den Rest des Vertrages

9. Schlussbestimmungen

- 9.1. Anwendbares Recht definieren
- 9.2. Gerichtsstand, eventuell alternatives Streitbeilegungsverfahren
- 9.3. Abschliessendes Verzeichnis aller Anhänge des Vertrages und Verhältnis der einzelnen Vertragsdokumente zueinander
- 9.4. Vollständigkeitsklausel (es bestehen keine mündlichen Nebenabreden)
- 9.5. Form von Vertragsänderungen und Erklärungen an die Gegenpartei, welche die Rechtslage gestalten
- 9.6. Modalitäten für Änderungen von Korrespondenzadressen und Ansprechpartnern
- 9.7. Rechtsnachfolge, eventuell grundsätzliche Zustimmung zur Übertragung des Vertrages unter Vorbehalt bestimmter Ablehnungsgründe → Ablehnungsverfahren definieren
- 9.8. Berechtigung des Unternehmers, das Projekt als Referenz zu verwenden, Modalitäten der Referenzerteilung
- 9.9. Unterschriften → darauf achten, dass alle Unterzeichnenden unterschriftsberechtigt sind (aktuellen Handelsregisterauszug als Anhang aufnehmen)