

## Checkliste: Vor der Werkvertrag-Unterschrift

Der Werkvertrag ist dein wichtigster Hebel. Was dort nicht geregelt ist, lässt sich später kaum durchsetzen. Diese Arbeitshilfe geht die kritischen Punkte durch – für private Bauherrschaften und alle, die einen Bau- oder Umbauftrag vergeben.

Kurz gesagt: Unterschreibe nichts mündlich und nichts unter Zeitdruck. Der Vertrag muss die Offerte und den vereinbarten Ausbaustandard genau abbilden. Preisart, Zahlungsplan, Termine, Garantie und Sicherheiten gehören schwarz auf weiss hinein.

### 1. Leistung und Umfang

- ☐ Bildet der Vertrag die **Offerte und den Ausbaustandard** vollständig ab, sind alle Beilagen als Vertragsbestandteil referenziert?
- ☐ Ist die **Rangordnung der Vertragsdokumente** definiert, also was bei einem Widerspruch gilt?
- ☐ Sind Pläne, Leistungsbeschreibung sowie Muster und Fabrikate aufgeführt?
- ☐ Sind Schnittstellen und «bauseitige» Leistungen klar zugeordnet?

Ein Vertrag, der nur auf «die Offerte» verweist, ohne sie zu benennen und beizulegen, ist im Streitfall wenig wert. Nummeriere die Beilagen und halte fest, welches Dokument bei Widersprüchen Vorrang hat.

### 2. Preis und Zahlungen

- ☐ Ist die **Preisart** klar – Pauschalpreis oder Einheitspreise? Ist die Teuerung geregelt?
- ☐ Folgt der **Zahlungsplan** dem Baufortschritt, also keine Vorauszahlung ohne Gegenwert?
- ☐ Sind **Regiearbeiten und Nachträge** geregelt: Verfahren, Stundenansätze, wer sie vorher freigibt?
- ☐ Ist ein **Rückbehalt** vereinbart – Prozentsatz und Freigabe-Bedingung – oder alternativ eine Bankgarantie beziehungsweise Solidarbürgschaft?

Beim Pauschalpreis ist der Umfang fix, beim Einheitspreis wird nach Ausmass abgerechnet: Dort entscheidet die Menge über die Endsumme. Ein Rückbehalt schützt dich doppelt – gegen nicht behobene Mängel und gegen eine Insolvenz des Unternehmers.

### 3. Termine und Verzug

- ☐ Sind **verbindliche Termine** für Beginn und Fertigstellung festgehalten?
- ☐ Ist eine **Konventionalstrafe** bei Verzug vereinbart?
- ☐ Sind Behinderungs- und Verlängerungsgründe sauber geregelt?

Ohne verbindlichen Termin gibt es keinen Verzug – und ohne Verzug keine Folgen. «Voraussichtlich» oder «ca.» reicht dafür nicht.

#### 4. Abnahme, Garantie und Mängel

- ☐ Ist das **Abnahmeverfahren** vereinbart: gemeinsame Prüfung und ein unterschriebenes Protokoll?
- ☐ Sind **Rüge- und Garantiefristen** klar geregelt, samt Beginn der Fristen?
- ☐ Ist geregelt, wer die Beweislast trägt und wie nachgebessert wird?

Die Fristen und das Abnahmeverfahren richten sich danach, was ihr vertraglich vereinbart habt, ergänzend nach dem Obligationenrecht und der massgebenden Norm. Halte deshalb im Vertrag fest, welche Fassung welcher Regelwerke gilt.

#### 5. Recht, Norm und Versicherung

- ☐ Ist der Vertrag korrekt eingeordnet – **Werkvertrag nach OR 363–379** oder Auftrag?
- ☐ Ist festgehalten, ob und in welcher Fassung eine **Branchennorm** Vertragsbestandteil ist?
- ☐ Sind die **Bauversicherungen** geregelt, also Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht, und wer was versichert?
- ☐ Ist dir das Risiko eines **Bauhandwerkerpfandrechts** nach ZGB bekannt?

Eine Norm gilt nur, wenn ihr sie vereinbart. Steht nichts im Vertrag, greift allein das Obligationenrecht – mit anderen Fristen und anderen Rechten als in den Branchennormen.

#### 6. Formelles

- ☐ Sind die Vertragsparteien korrekt bezeichnet, ist die Bonität der Firma geprüft?
- ☐ Sind Kündigung und Rücktritt geregelt?
- ☐ Hast du genug Bedenkzeit genommen und nichts unter Druck unterschrieben?
- ☐ Lässt du den Vertrag bei hohen Summen **juristisch prüfen**?

#### Was als Nächstes

Nach dem Vertragsabschluss folgen Baufreigabe, Baubeginn und die laufende Bauleitung. Gegen Ende steht die Bauabnahme an – dafür gibt es eine eigene Checkliste.

---

Stand: September 2026

Arbeitshilfe von Bauly ([bauly.ch/vorlagen](http://bauly.ch/vorlagen)) – keine Rechtsberatung.