

Weitere Vertragsbestimmungen für Unternehmer

Bauherrschaft

Siehe Deckblatt

1. Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013)

Die SIA-Norm 118 findet Anwendung, sofern die nachfolgenden Regelungen keine Abweichungen davon vorsehen.

2. Versicherung

Der Unternehmer verpflichtet sich, eine Haftpflichtversicherung für die gesamte Dauer des Werkvertrages abzuschliessen.

Versicherungssumme:	Personenschäden	mind. CHF 5 Mio.
	Sachschäden inkl.	
	Mangelfolgeschäden	mind. CHF 5 Mio.
	Vermögensschäden	mind. CHF 1 Mio.

Die Bauherrschaft schliesst in Ergänzung zur Haftpflichtversicherung des Unternehmers für die gesamte Dauer der Bauarbeiten eine Bauplatzversicherung ab. Dafür wird dem Unternehmer 0.5% der Vergütung in Abzug gebracht.

3. Abnahme / Rügefrist

- 3.1 Die Rügefrist für Mängelrechte entspricht der Dauer der Verjährungsfrist.
- 3.2 Die Verjährungsfrist für Mängelrechte beginnt mit der Ablieferung des Werkes des Unternehmers und endet 5 Jahre nach Ablieferung des vollendeten (Gesamt-) Bauobjekts (Schlussabnahme des Gebäudes).
- 3.3 Die Rüge- und Verjährungsfrist für die Dichtigkeit der Gebäudehülle, insbesondere aller Dächer, Terrassen, Fassaden sowie aller Bauteile im Erdboden, im Sinne des Baubeschriebs ist auf 10 Jahre verlängert, vorausgesetzt der Bauherr stellt durch entsprechende Service- und Wartungsverträge einen ordentlichen Unterhalt sicher.

4. Zahlungsfristen

- 4.1 Die Forderung des Unternehmers wird mit dem positiven Prüfbescheid der Bauleitung fällig. Die Bauleitung prüft die Akontorechnung innert 5 Tagen und die Schlussrechnung innert 60 Tagen.
- 4.2 Die Bauherrschaft leistet Zahlungen innerhalb von 30 Tagen ab Fälligkeit.
- 4.3 Falls eine Vorauszahlung benötigt wird, ist eine Anzahlungsgarantie über 100% der Vorauszahlung gem. Art. 111 OR „auf erstes Verlangen“ einer namhaften Schweizer Bank- oder Versicherungsgesellschaft oder einer ausländischen Bank- oder Versicherungsgesellschaft mit Schweizer Niederlassung nach ausschliesslich Schweizerischem Recht und mit Betreibungsort und Gerichtstand in der Schweiz, vom Unternehmer bei Vertragsunterzeichnung beizubringen.

5. Skonto

Wurde ein Skonto vereinbart (Bezahlung innert 30 Tagen ab Fälligkeit gemäss Ziff. 4.2) gilt dieser für alle Rechnungen sowie Regierechnungen.

6. Rückbehalt

- 6.1 Als Sicherheit für die Vertragserfüllung ist die Bauherrschaft ab einem Vertragsvolumen von CHF 20'000 und bei Akonto-/ Teilzahlungen zu einem Rückbehalt im Umfang von 10% der Netto-Vergütung gemäss bestätigtem Angebot des Unternehmers berechtigt.
- 6.2 Der Rückbehalt wird erst zur Zahlung fällig, wenn der Unternehmer die in Art. 152 SIA-Norm 118 genannten Voraussetzungen erfüllt hat und die vertraglich geschuldeten Dokumente abgegeben hat.

7. Sicherheit für die Mängelhaftung

- 7.1 Sofern die Netto-Vergütung gemäss bestätigtem Angebot des Unternehmers CHF 20'000.00 übersteigt, leistet der Unternehmer für seine Mängelhaftung Sicherheit durch eine Solidarbürgschaft gem. Art. 496 OR oder einer Garantie gem. Art. 111 OR einer namhaften Schweizer Bank- oder Versicherungsgesellschaft oder einer ausländischen Bank- oder Versicherungsgesellschaft mit Schweizer Niederlassung und Schweizer Erfüllungsort in der Höhe von 10% der Netto-Vergütung der Auftragssumme.
- 7.2 Der Unternehmer bestätigt, dass das Garantieverprechen bzw. die Erklärung zur Solidarbürgschaft für die Dauer der 5-jährigen Mängelhaftung gilt. Der Unternehmer übergibt das Garantieverprechen bzw. die Erklärung zur Solidarbürgschaft der Bauherrschaft vor Auszahlung des Rückbehalts für die vertragliche Erfüllung gemäss Ziff. 6.1. Der Rückbehalt wird erst fällig, wenn der Garantieschein bzw. die Erklärung zur Solidarbürgschaft übergeben worden ist.

8. Teuerung der Materialpreise

Der Unternehmer hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Vergütung der Teuerung der Materialpreise. Vorbehalten bleibt eine besondere Regelung im Werkvertrag.

9. Beststellungsänderung der Bauherrschaft

Jede Beststellungsänderung darf der Unternehmer erst ausführen, wenn die schriftliche Zustimmung, unterzeichnet von der Bauherrschaft, Bauleitung und dem Unternehmer, vorliegt. Werden Beststellungsänderungen ohne Vorliegen dieser schriftlichen Zustimmung ausgeführt, erhält der Unternehmer hierfür keine Vergütung.

Stellt eine Weisung der Bauherrschaft oder die Abgabe geänderter Pläne nicht eine Konkretisierung der ursprünglich vereinbarten Leistung, sondern eine Beststellungsänderung dar, so macht die Bauherrschaft den Unternehmer darauf ausdrücklich aufmerksam.

Ist der Unternehmer der Auffassung, eine ihm erteilte Weisung oder die ihm übergebenen, geänderten Pläne stellen eine Beststellungsänderung dar, so teilt er dies der Bauherrschaft vor Inangriffnahme der Arbeiten schriftlich mit.

Veränderte Mengen die zu einer Überschreitung der Abrechnungssumme von mehr als 5% führen, haben vor Inangriffnahme der Arbeit schriftlich von der Bauherrschaft, der Bauleitung und dem Unternehmer unterzeichnet vorzuliegen.

Die Vergütung der Beststellungsänderung ist im Zahlungsplan zu ergänzen.

In jedem Fall zeigt der Unternehmer der Bauherrschaft an, wenn die Beststellungsänderung seiner Meinung nach eine erhebliche Anpassung der Vergütung und/oder der vertraglichen Fristen zur Folge hat. Andernfalls verwirkt der Unternehmer seinen Anspruch auf Mehrvergütung oder auf Fristerstreckung. Soweit zeitlich zumutbar, offeriert der Unternehmer der Bauherrschaft vor Arbeitsbeginn die Mehr- oder Minderkosten.

10. Geheimhaltung

- 10.1 Der Unternehmer verpflichtet sich, Informationen, welche ihm aus den Unterlagen und Gespräche mit der Bauherrschaft, der Bauleitung oder anderen am Projekt Beteiligten zur Kenntnis gebracht werden, sowie den Inhalt dieses Vertrages und seine Bestandteile vertraulich zu behandeln. Insbesondere ist es ihm nicht erlaubt, Informationen, Pläne, Skizzen, Studien, Dokumentationen etc. als Werbezwecke zu verwenden oder der Öffentlichkeit, namentlich den Medien, zugänglich zu machen. Vorbehalten ist die Information der Mitarbeiter und Auftragnehmer sowie weiterer vom Unternehmer zur Auftragserfüllung zulässig zugezogener Dritter, soweit die Information der Vertragserfüllung dient. Eine Ausnahme besteht soweit, als die Bauherrschaft einer Veröffentlichung oder der Weitergabe von Informationen vorher schriftlich zugestimmt hat.
- 10.2 Der Unternehmer verpflichtet sich zudem, diese Informationen, Pläne, Skizzen, Studien, Dokumentationen etc. über das Projekt zu keinem anderen Zweck als im Hinblick auf und zur Vertragserfüllung zu verwenden und seine Mitarbeiter und Auftragnehmer sowie weitere von ihm zur Auftragserfüllung zugezogene Dritte über die Geheimhaltungserklärung zu informieren.
- 10.3 Die Geheimhaltungsvereinbarung tritt mit Unterzeichnung der Vertragsurkunde in Kraft. Sie bleibt auch dann bestehen, wenn der Auftrag beendet oder der Vertrag vorzeitig aufgelöst worden ist, sofern nicht schriftlich etwas anderes vereinbart wird.
- 10.4 Der Unternehmer verpflichtet sich, sämtliche Medienanfragen, die die Bautätigkeit oder sonstige Belange des Projektes betreffen, an das Bauherrschaft weiterzuleiten. Dem Unternehmer ist es untersagt, Medien gegenüber direkt Auskünfte zu erteilen.
- 10.5 Im Fall einer Verletzung der Geheimhaltungspflichten gemäss dieser Bestimmungen schuldet der Unternehmer der Bauherrschaft eine Konventionalstrafe im Umfang vom CHF 10'000.00 pro Ereignis. Die Zahlung der Konventionalstrafe befreit nicht von der Einhaltung der Geheimhaltungspflichten.

11. Sicherheit und Ordnung auf der Baustelle

Der Unternehmer stellt sicher, dass er das übergeordnete Sicherheitskonzept vor erster Tätigkeit auf der Baustelle zur Kenntnis genommen hat (Anforderungen für die Bauarbeiten im Projekt). Der Unternehmer verpflichtet sich, die sich aus dem Sicherheitskonzept ergebende Verpflichtung auf seine Mitarbeiter sowie auf die von ihm beigezogenen Dritten zu überbinden.

Er verpflichtet sich weiter, die Weisungen der Bauherrschaft bezüglich Sicherheit und Ordnung jederzeit zu

befolgen. Befolgt der Unternehmer diese Weisungen nicht, ist die Bauherrschaft jederzeit und ohne vorherige Ankündigung berechtigt, Sicherheitsvorkehrungen oder Ordnungsmassnahmen auf Kosten des Unternehmers durch einen Dritten vornehmen zu lassen.

12. Dokumentationspflicht

Alle Akten, Pläne, Schreiben, Unterlagen, sachrelevante E-Mails und elektronischen Daten sind vom Unternehmer während mindestens 10 Jahren nach Abnahme aufzubewahren.

Alle Pläne, Unterlagen und Daten, welche nicht allein für den internen Gebrauch des Unternehmers bestimmt sind, werden in Original oder (Farb-) Kopie ohne Aufforderung unentgeltlich der Bauherrschaft ausgehändigt. Elektronisch gespeicherte Daten werden der Bauherrschaft auf Datenträgern in branchenüblichem Dateiformat (.pdf, .dwg, .dxf, ifc, etc.) zugestellt. Ein Zurückbehaltungsrecht des Unternehmers an Unterlagen, Plänen und Daten wird ausgeschlossen.

13. Marterialherkunft und -herstellung

13.1 Der Unternehmer bestätigt, dass er keine Mineralien und Metalle (insbesondere Zinn, Tantal, Wolfram oder Gold – aus Konfliktgebieten im Sinne von Artikel 9645 Abs. 1 Ziff. 1 OR) in die Schweiz überführt oder in der Schweiz bearbeitet.

13.2 Der Unternehmer bestätigt ferner, dass er keine Produkte liefert oder Dienstleistungen erbringt, bei denen ein begründeter Verdacht besteht, dass diese unter Einsatz von Kinderarbeit im Sinne von Artikel 964j Absatz 1 Ziffer 2 OR hergestellt oder erbracht wurde.

13.3 Der Unternehmer verpflichtet sich, geeignete Massnahmen zur Überprüfung der Materialherkunft sowie der Herstellungsbedingungen seiner Produkte und Dienstleistungen zu treffen und diese auf Verlangen der Bauherrschaft nachzuweisen.

14. Vorzeitige Vertragsauflösung

Die Bauherrschaft hat neben Art. 366 OR aus anderen wichtigen Gründen das Recht, diesen Vertrag vorzeitig fristlos zu beenden, wenn:

- der Unternehmer trotz vorgängiger, mindestens zweimaliger, schriftlicher Anzeige mit Ansetzung einer angemessenen Frist die Arbeiten gemäss vorliegendem Vertrag nicht ausführt und/oder die Erfüllung vertragsgemässer Verpflichtungen wiederholt und offenkundig vernachlässigt;
- wenn ein Antrag auf Konkurseröffnung oder Nachlassstundung vor Gericht gestellt ist, resp. wenn ein Konkurs- oder Nachlassverfahren gegen den Unternehmer eröffnet oder der Unternehmer mit der Beschlagnahme wesentlicher Teile seines Vermögens konfrontiert wird;
- der Versicherungsschutz nicht mehr gewährleistet ist.

15. Geschäfts- und Vertragsbedingungen des Unternehmers

Geschäfts- und Vertragsbedingungen des Unternehmers haben keine Gültigkeit. Es gelten ausschliesslich die vorliegenden Vertragsbestimmungen der Bauherrschaft.

16. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Gerichtsstand ist Zug (ZG).

Alle Verträge zwischen der Bauherrschaft und dem Unternehmer unterstehen dem Schweizerischen Recht.