



Allgemeine Bestimmungen zum Werkvertrag

1. Grundlagen des Vertrages

Der Werkvertrag (nachfolgend „**Vertrag**“ genannt) besteht aus folgenden Bestandteilen:

- 1.1. Wortlaut der Vertragsurkunde
- 1.2. Vergabeverhandlungsprotokoll
- 1.3. Diese allgemeinen Bestimmungen zum Werkvertrag
- 1.4. Angebot des Unternehmers bzw. bereinigtes Leistungsverzeichnis
- 1.5. Planunterlagen
- 1.6. Terminprogramm
- 1.7. Baubewilligung
- 1.8. SIA-Norm 118 (die jeweils bei Vertragsunterzeichnung aktuelle und gültige Fassung)
- 1.9. Die auf die Arbeit des Unternehmers anwendbaren speziellen Normen des SIA
- 1.10. Die Normen, Bedingungen, Messvorschriften und Vorschriften weiterer Fachverbände sowie die Ausführungsvorschriften von Herstellern und Lieferanten

Bei Widersprüchen gilt die obige Rangordnung. Enthält die Vertragsurkunde Abänderungen oder Ergänzungen der SIA-Norm 118, gehen diese auch vor, wenn sie nicht ausdrücklich als solche bezeichnet sind. Besteht ein Vertragsbestandteil aus mehreren Dokumenten, geht bei Widersprüchen das zeitlich jüngere Dokument vor.

2. Leistungsumfang, Preise

- 2.1. Der Unternehmer bestätigt, die Vertragsbestandteile (insbesondere Pläne, Ausführungen, verlangte Konstruktionen) sowie den Baugrund /Baustelle eingehend geprüft zu haben, insbesondere auch die Vollständigkeit und Richtigkeit im Hinblick auf die Ausführung des Bauvorhabens (Abweichung zu Art. 25 Abs. 3 SIA-Norm 118). Im Werkpreis sind sämtliche Leistungen der im Deckblatt (Vertragsurkunde, S. 1) angegebenen Arbeitsgattungen (BKP) enthalten, welche zur Ausführung des Bauvorhabens notwendig sind, auch wenn sie im Leistungsverzeichnis oder der Offerte nicht ausdrücklich enthalten sind.
- 2.2. Will der Unternehmer Eventualpositionen, Arbeiten und/oder Lieferungen ausführen, die nicht im Vertrag enthalten sind, oder macht er Mehraufwendungen z.B. wegen Verzögerungen der Vorunternehmer geltend, werden diese nur zusätzlich vergütet, wenn die Bauherrschaft vorgängig eine Offerte schriftlich angenommen hat. Die Preisgestaltung hat in jedem Fall mit derjenigen des Vertrags übereinzustimmen. Ebenso gelten in jedem Fall die Konditionen und Abzüge (Rabatte und Skonti) des Vertrages (Abänderung von Art. 86 SIA-Norm 118). Fehlt eine solche schriftliche Zusatzvereinbarung, sind sämtliche erbrachten Leistungen im Werkpreis enthalten.
- 2.3. Mehrausmasse von mehr als 5% (der Leistungsmenge) sind vom Unternehmer unverzüglich schriftlich anzuzeigen, da andernfalls ein Vergütungsanspruch entfällt.
- 2.4. Bei Reduktionen des Arbeitsumfangs durch die Bauherrschaft gelten unabhängig vom Mass der Reduktion dieselben Preise, Rabatte/Skonti und Abzüge wie im Vertrag (Abänderung von Art. 86 SIA-Norm 118).
- 2.5. Stellt eine Weisung der Bauherrschaft oder die Abgabe geänderter Pläne nicht eine Konkretisierung der ursprünglich vereinbarten Leistungen, sondern eine Beststellungsänderung dar, so macht die Bauherrschaft den Unternehmer ausdrücklich darauf aufmerksam. Unterbleibt ein solcher Hinweis, ist der Unternehmer aber der Ansicht, eine ihm erteilte Weisung oder die geänderten Pläne stellen eine Beststellungsänderung dar, so teilt er dies der Bauherrschaft vor Inangriffnahme der Arbeiten schriftlich mit. In jedem Fall zeigt der Unternehmer der Bauherrschaft schriftlich an, wenn die Beststellungsänderung seiner Meinung nach eine Anpassung der Vergütung und/oder der vertraglichen Fristen zur Folge hat. Vor Arbeitsbeginn offeriert der Unternehmer der Bauherrschaft die Mehr- oder Minderkosten (Ergänzung zu Art. 84 Abs. 1 und Art. 87 Abs. 1 der

MOBILL Gruppe



SIA-Norm 118).

- 2.6. Bis zu dem in der Rubrik "Preisgültigkeit bis" eingetragenen Termin wird auch bei Einheitspreisen keine Teuerungsabrechnung vorgenommen. Ausgenommen davon ist lediglich eine allfällige Veränderung des Mehrwertsteuersatzes (Abänderung der Art. 64 ff. SIA-Norm 118). Der Unternehmer bestätigt, dass die Kostengrundlage gemäss Art. 62 und 63 SIA-Norm 118 zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vertrages noch aktuell ist. Im Falle von ungünstigen Witterungsverhältnissen hat der Unternehmer keinen Anspruch auf eine zusätzliche Entschädigung (Art. 60 SIA-Norm 118), diese ist im offerierten Preis enthalten. Da bei Pauschalpreisen generell keine Teuerung zu berücksichtigen sind, werden bei diesen auch dann keine Teuerungsabrechnung vorgenommen, wenn in der Rubrik "Preisgültigkeit bis" irrtümlich ein Termin eingetragen ist. Indessen ist auch bei Pauschalpreisen eine allfällige Veränderung des Mehrsteuersatzes ausgenommen.
- 2.7. Regiearbeiten dürfen nur nach vorgängigem schriftlichem Auftrag der Bauleitung ausgeführt werden. Sämtliche Rapporte müssen der Bauleitung innert fünf Arbeitstagen zur Unterschrift vorgelegt werden, nebst einer monatlichen Zusammenstellung der Regiearbeiten. Rechnungen für Regiearbeiten sind innert 30 Tagen ab Arbeitsausführung zu stellen. Werden diese Vorschriften nicht eingehalten, werden die entsprechenden Regiearbeiten nicht vergütet. Die Unterzeichnung von Rapporten bedeutet die Bestätigung der Ausführung der darin vermerkten Arbeiten, aber nicht die vorweggenommene Anerkennung der damit zusammenhängenden Kosten. Spesen für Regiearbeiten während der allgemeinen Baupräsenz des Unternehmers und Polierstunden werden nicht vergütet. Sind Regieeinzelpreise im Vertrag nicht vereinbart, so gelten die ortsüblichen Tarife der Berufsfachverbände. Die im Vertrag vereinbarten Rabatte, Skonti und Abzüge gelten auch für Regiearbeiten.
- 2.8. Bauunterbrüche sowie einschneidende behördliche Massnahmen, z.B. zufolge Epidemie oder Pandemie, stellen keine ausserordentlichen Umstände i.S.v. Art. 59 SIA-Norm 118 dar. Auch ein beispielsweise zufolge eines durch die Nachbarschaft im Rahmen eines zivilrechtlichen Verfahrens erwirkter Baustopp berechtigt den Unternehmer nicht zu einer zusätzlichen Vergütung.
- 2.9. Nicht durch die Arbeitslosenversicherung gedeckte, aber nach dem Gesamtarbeitsvertrag zu bezahlende Entschädigungen an die Arbeitnehmer/innen des Unternehmers sind in seinem Angebot einzurechnen (Präzisierung von Art. 60 Abs. 1 der SIA Norm 118).
- 2.10. Die Parteien vereinbaren folgende allgemeinen Abzüge vom Werkpreis:
- | | | |
|-----------------------|--------|----------------------|
| Bauwesen-Versicherung | 0.30 % | |
| Bauwasser | 0.10 % | |
| Baustrom | 0.30 % | |
| Schuttabfuhr | 0.30 % | |
| Allgem. Baureinigung | 0.30 % | (bei BKP 211: 0.10%) |
| Schäden am Bauwerk | 0.50 % | (bei BKP 211: 0.10%) |
- Bei reiner Warenlieferung erfolgen keine Abzüge.
- 2.11. Die Bauherrschaft lässt auf der Baustelle eine Baureklametafel mit Nennung der Unternehmer anbringen. Eigene Reklametafeln sind nicht gestattet. Der Unternehmer beteiligt sich mit pauschal CHF 300.00 (wird vom Werkpreis in Abzug gebracht) an den Kosten.

3. Termine

- 3.1. Die im separaten Terminprogramm aufgeführten Termine sind verbindlich. Die Einhaltung dieser Termine stellt eine vertragliche Verpflichtung des Unternehmers dar. Die Bauherrschaft ist berechtigt, diese Termine dem aktuellen Planungsstand anzupassen, hat dies dem Unternehmer aber rechtzeitig mitzuteilen.
- 3.2. Mit der Einreichung des Angebots sichert der Unternehmer zu, dass er über die notwendige



Belegschaft für die Ausführung der angebotenen Arbeit verfügt und die erforderlichen Materialien rechtzeitig beschaffen kann.

- 3.3. Der Unternehmer hat sämtliche Massnahmen zur Einhaltung der Termine und Qualität zu ergreifen. Ferner hat er die Arbeit auf erstes Verlangen der Bauleitung ordnungsgemäss bis zum Ende auszuführen. Bei Säumnis ist die Bauherrschaft berechtigt, die Ausführung bzw. Beendigung der Arbeit auf Kosten des Unternehmers einem Dritten zu übertragen.
- 3.4. Zusätzliche Vorkehren zur Termineinhaltung sind auch bei witterungsbedingter Verzögerung, Wartezeiten oder Streik auf Kosten des Unternehmers vorzunehmen. Solche Ereignisse berechtigen - ausgenommen Vorfälle von ausserordentlicher, nicht vorhersehbarer Intensität - nicht zu einer Fristerstreckung. Das Recht auf Fristerstreckung verwirkt im Übrigen in jedem Fall, wenn die entsprechende Anzeige unterbleibt oder verspätet erfolgt, auch wenn die Bauleitung die Verzögerung und die Ursache dafür gekannt hat (Abänderung von Art. 95 und 96 SIA-Norm 118).
- 3.5. Werden Arbeiten etappiert oder erleiden sie aus irgendwelchen Gründen einen Unterbruch, wird keinerlei Mehrpreis oder andere Entschädigungen (längere Vorhaltekosten, entgangener Gewinn etc.) ausgerichtet.
- 3.6. Sämtliche Kosten und Mehraufwendungen bezüglich Beschleunigungsmassnahmen bei Nichteinhaltung der Termine trägt der Unternehmer.
- 3.7. Der Unternehmer ist nicht berechtigt, die Arbeit zu verzögern oder einzustellen, falls seine Forderungen oder die Fälligkeit von Werkpreiszahlungen strittig sind.

4. Vorbereitung der Arbeiten

- 4.1. Der Unternehmer verpflichtet sich, die detaillierten Werkstattpläne selbst auf seine Kosten zu zeichnen, diese vor Arbeitsbeginn der Bauleitung vorzulegen und visieren zu lassen. Die Bauleitung bestimmt den dafür geltenden Zeitplan, der für den Unternehmer verbindlich ist.
- 4.2. Der Unternehmer hat sich vor Arbeitsbeginn bei der Bauleitung zu vergewissern, dass er im Besitze der definitiven Ausführungsunterlagen (insbesondere aktuelle Pläne, aktuelles Bauprogramm, visierte Ausführungspläne) ist.
- 4.3. Der Unternehmer wird diese Unterlagen unverzüglich eingehend prüfen. Sollten nach Auffassung des Unternehmers die Arbeiten gemäss den definitiven Ausführungsunterlagen aufgrund von Veränderungen gegenüber den bei Vertragsabschluss aktuellen Unterlagen nicht zum vereinbarten Preis zu erbringen sein, hat er dies innert fünf Tagen nach Erhalt der Unterlagen, spätestens jedoch vor Arbeitsbeginn schriftlich mitzuteilen. Erfolgt keine solche Mitteilung, gelten für die gemäss definitiven Ausführungsunterlagen zu leistenden Arbeiten oder Lieferungen der im Vertrag vereinbarte Preis. Die genauen Masse, Stückzahlen, Höhen-, Breiten- und Längenaufnahmen hat der Unternehmer auf eigene Kosten am Bau zu nehmen. Allfällige Unstimmigkeiten sind der Bauleitung sofort zu melden.
- 4.4. Weisen die von anderen Unternehmern hergestellten Pläne oder ausgeführten Arbeiten Fehler auf, die eine einwandfreie und/oder rechtzeitige Ausführung des Werkes gefährden oder wodurch Mehrleistungen (Kosten) anfallen könnten, damit eine korrekte Arbeit erstellt werden kann, hat dies der Unternehmer schriftlich anzuzeigen, ansonsten die nachteiligen Folgen ihm selbst zur Last fallen (Abweichung von Art. 25 SIA-Norm 118).

5. Ausführung der Arbeiten

- 5.1. Ausserhalb der Arbeitszeiten und an gesetzlichen Feiertagen darf nicht gearbeitet werden. Als Arbeitszeiten gelten Montag bis Freitag, 7-12 und 13-20 Uhr, und Samstag, 7-12 und 13-18 Uhr, sofern nicht anders geregelt und/oder soweit keine polizeiliche Ausnahmegewilligung vorliegt.
- 5.2. Es findet in der Regel eine Bausitzung pro Woche statt. Allfällige Kosten durch unentschuldigtes Fernbleiben werden dem Unternehmer in Rechnung gestellt. Die im Protokoll festgehaltenen Beschlüsse sind für die Unternehmer verbindlich.



- 5.3. Die im Leistungsverzeichnis bestimmten Arbeitsweisen, Materialien und Produkte sind zwingend an- oder zu verwenden. Änderungen bedürfen der vorgängigen schriftlichen Vereinbarung. Alle zur Verwendung kommenden Materialien müssen von bester Qualität sein (Abänderung von Art. 136 Abs. 1 SIA-Norm 118). Die Bauleitung ist berechtigt, eine Materialprüfung vornehmen zu lassen; die entsprechenden Kosten gehen zulasten des Unternehmers, wenn die Prüfung ergibt, dass das Material die geforderten Anforderungen nicht erfüllt. Der Unternehmer liefert das Material unentgeltlich an die Prüfstelle. Die einzelnen Arbeiten sind vor der Ausführung und ausschliesslich mit der Bauleitung zu besprechen.
- 5.4. Weisungen von Dritten (z.B. [künftigen] Eigentümern) dürfen nicht befolgt werden. Es dürfen nur Arbeitnehmer eingesetzt werden, die über für eine qualitativ hochwertige Ausführung erforderlichen Berufskenntnisse verfügen.
- 5.5. Das Ausmass über alle Arbeiten ist mit der Bauleitung unaufgefordert fortlaufend aufzunehmen.
- 5.6. Als Bau-, Lager und Abstellplätze dürfen nur die von der Bauleitung zugeteilten Flächen benutzt und nur so viele Materialien gelagert werden, die innert nützlicher Frist, d.h. in der Regel innert Wochenfrist verarbeitet werden. Die Abzüge gemäss Ziff. 2.9. entbinden den Unternehmer nicht von der Pflicht, seine Verunreinigungen, Abfälle, Verpackungsmaterialien etc. selbst zu entsorgen. Bauseits wird keine Mulde zur Verfügung gestellt. Der Unternehmer ist insbesondere verpflichtet, täglich bei Arbeitsende seine Abfälle wegzuräumen und diese fachgerecht zu entsorgen sowie die Arbeitsstelle sauber zu hinterlassen. Vom Unternehmer zurückgelassene Materialien werden ohne weitere Abmahnung auf Kosten des Unternehmers entsorgt.
- 5.7. Der Unternehmer hat sämtliche Abmahnungen gemäss Art. 25 SIA-Norm 118 schriftlich zu deponieren, auch wenn die Bauherrschaft durch eine Bauleitung vertreten ist, ansonsten der Unternehmer die nachteiligen Folgen trägt.
- 5.8. Der Unternehmer hat sich über die genaue Leitungsführung im Bereich seiner Arbeiten zu erkundigen und sowohl die erforderlichen Sicherheitsmassnahmen zu treffen als auch die Bauinstallationen jeglicher Art so zu disponieren, dass sie den später zu verlegenden Werkleitungen und Folgearbeiten nicht hinderlich sind.
- 5.9. Der Unternehmer verpflichtet sich, bei der Ausführung sämtliche einschlägigen Bestimmungen und Verfügungen des Kantons, der Gemeinde oder Werke, speziell der Baupolizei, der Feuerpolizei, der Gerüstkontrolle, des Gesundheitsamts, des Tiefbauamts und der SUVA einzuhalten. Er verpflichtet sich, sämtliche für einen unfallfreien Betrieb und zur Verhütung von Berufsunfällen und -krankheiten erforderlichen Sicherheitsmassnahmen (Ausrüstung der Mitarbeiter, Verbotstafeln, Geländer etc.) zu ergreifen.
- 5.10. Der Gebrauch des Gerüsts erfolgt auf Gefahr des Benützers. Unfallgefahren sind durch jeden Benützer der Bauleitung unverzüglich zu melden. Verunreinigungen sind vom Benützer unverzüglich zu entfernen. Änderungen am Gerüst dürfen nicht durchgeführt werden. Entsprechende Wünsche sind der Bauleitung zu melden, welche die Änderung gegebenenfalls durch den GerüsthHersteller veranlasst.
- 5.11. Ein vom Unternehmer verschuldeter Verzug, der eine Anpassung des Bauprogramms erforderlich macht oder zu einer Verzögerung nachfolgender Leistungen führt, gilt als vertragswidrig im Sinne von Art. 96 ff. SIA 118.
- 5.12. Der Unternehmer verpflichtet sich, für von ihm verschuldete Bauverzögerungen dem Bauherrn eine Konventionalstrafe von CHF 1'000.- pro Tag zu bezahlen. Die Bezahlung der Konventionalstrafe entbindet den Beauftragten nicht von der weiteren Einhaltung des Vertrags. Schadenersatzforderungen, die den Betrag der Konventionalstrafe übersteigen, bleiben vorbehalten.
- 5.13. Eine vor dem vertraglich vereinbarten Termin erfolgte Fertigstellung oder Leistungsausführung durch den Unternehmer begründet keinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung, Bonuszahlungen oder sonstige Entschädigungen. Der vereinbarte Werklohn gemäss Vertrag bleibt unverändert,



unabhängig vom tatsächlichen Ausführungszeitpunkt, sofern keine schriftlich vereinbarte Zusatzregelung besteht. Diese Regelung stützt sich auf Art. 59 Abs. 1 SIA 118, wonach der Werklohn nur für die vertraglich vereinbarten Leistungen geschuldet ist. Eine vorzeitige Ausführung stellt ohne entsprechende vertragliche Abrede keine Mehrleistung im Sinne der Norm dar.

6. Arbeitsschutzbestimmungen, Umweltrecht und Subunternehmer

- 6.1. Der Unternehmer verpflichtet sich, für Leistungen in der Schweiz die am Ort der Leistung geltenden Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen für Arbeitnehmer/Innen sowie die entsenderechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Er erklärt, gesetzliche Sozialabgaben und Versicherungsbeiträge sowie die übrigen Beiträge gemäss allgemeinverbindlich erklärten Gesamtarbeitsverträgen geleistet zu haben und für die Dauer des Vertrages weiter zu leisten. Des Weiteren verpflichtet sich der Unternehmer, für Leistungen in der Schweiz die Gleichbehandlung von Frau und Mann in Bezug auf Lohngleichheit und die am Ort der Leistungen massgeblichen Vorschriften zum Schutz der Umwelt und zur Erhaltung der natürlichen Ressourcen einzuhalten.
- 6.2. Der Unternehmer hat die vertraglich übernommenen Leistungen selbst zu erbringen. Ausnahmen bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Bauherrschaft. Diese ist berechtigt, ohne Angabe von Gründen die Arbeitsübertragung als solche oder an eine bestimmte Firma abzulehnen. Der Unternehmer überbindet beigezogenen Subunternehmern seine Pflichten aus diesen allgemeinen Bestimmungen zum Werkvertrag. Die vorstehenden Regelungen gelten auch für den Einsatz allfälliger akkreditierten Subsubunternehmer. Für deren Einhaltung ist der Unternehmer verantwortlich.
- 6.3. Der Unternehmer ist Erstunternehmer i.S. des Entsendegesetzes (EntsG, SR 823.20). Er verpflichtet sich, das Entsendegesetz samt Ausführungsbestimmungen einzuhalten und stellt sicher, dass die Bestimmungen auch durch die von ihm beigezogenen Subunternehmer eingehalten werden. Die Bauherrschaft ist jederzeit (bei längeren Bauvorhaben auch wiederholt) berechtigt, die Einhaltung der genannten Bestimmungen zu kontrollieren und nicht ordnungsgemäss gemeldete Subunternehmer von der Baustelle zu weisen. Die Arbeiten sind durch den Unternehmer dennoch rechtzeitig fertig zu stellen.
- 6.4. Stellt die Bauherrschaft eine Verletzung der genannten Bestimmungen fest oder werden die geforderten Dokumente nicht beigebracht, setzt er dem Unternehmer für die Behebung eine kurze Nachfrist an. Werden die Mängel in dieser Frist nicht behoben, ist der Unternehmer berechtigt, das Werk auf Kosten und Gefahr des Unternehmers einem Dritten zu übertragen oder – falls mit den Arbeiten noch nicht begonnen wurde – entschädigungslos vom Vertrag zurückzutreten.
- 6.5. Verstösst der Unternehmer oder seine von ihm beigezogenen Subunternehmer gegen die vorstehenden Vorschriften von Ziff. 6.1. bis 6.4. und schafft er innert einer kurzen vom Bauherrn angesetzten Nachfrist keine Abhilfe, fällt eine Konventionalstrafe von CHF 5'000.00 pro Verstoß/Ereignis, maximal bis zu 10% des Werkpreises, an. Weitergehende Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten. Sollte die Bauherrschaft aufgrund einer Verletzung des EntsG durch den Unternehmer oder durch einen von ihm beigezogenen Subunternehmer irgendeinen Vermögensnachteil erleiden, geht dieser vollumfänglich zulasten des Unternehmers.
- 6.6. Der Unternehmer hat eine Deklaration bezüglich der Einhaltung der minimalen Arbeitsbedingungen sowie Lohnbedingungen unterzeichnet und verpflichtet sich, die gesetzlichen Vorgaben gemäss EntsG sowie die obigen Bestimmungen auch seinen beigezogenen Subunternehmern zu überbinden.
- 6.7. Die Bauherrschaft kann jederzeit Auskunft über den Zahlungsstand an die Subunternehmer und/oder Lieferanten verlangen, auch von den Subunternehmern oder Lieferanten selbst. Kommt der Unternehmer seinen finanziellen Verpflichtungen gegenüber den Subunternehmern nicht pünktlich nach, ist die Bauherrschaft berechtigt, entsprechende Zahlungen unter Anrechnung auf den Werkpreis direkt dem Subunternehmer zu leisten. Der Unternehmer wird darüber vorgängig in Kenntnis gesetzt. Lehnt er die Direktzahlung nicht innert drei Arbeitstagen schriftlich ab, gilt sie als genehmigt. Lehnt er sie ab, ist die Bauherrschaft berechtigt, den strittigen Betrag bis zur Klärung



der Differenzen zurückzubehalten. Ein solcher Rückbehalt berechtigt den Unternehmer nicht zur Einstellung oder Unterbrechung der Arbeiten.

- 6.8. Wird ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten eines (bewilligten oder nicht bewilligten) Subunternehmers vorläufig oder definitiv im Grundbuch eintragen, verpflichtet sich der Unternehmer, dieses innert 10 Tagen nach Mitteilung dieses Grundbucheintrages abzulösen, ungeachtet der Frage, ob und wieweit die Forderung des Subunternehmers besteht und/oder das Pfand zu Recht eingetragen wurde. Kommt der Unternehmer dieser Verpflichtung nicht nach, ist die Bauherrschaft berechtigt, das Pfandrecht selbst abzulösen oder den Subunternehmer mit befreiender Wirkung gegenüber dem Unternehmer direkt zu bezahlen. Sämtliche dadurch entstehende Kosten (inkl. Gerichts- und Anwaltskosten) gehen zu Lasten des Unternehmers und können von diesem eingefordert oder mit den nächsten fälligen Zahlungen verrechnet werden.

7. Rechnungen

- 7.1. In Rechnung gestellt werden können höchsten 90% (bei einer Vertragssumme über CHF 500'000.00 95%) der ausgeführten Arbeiten. Der Unternehmer hat den Stand der Arbeiten anhand eines schriftlichen Leistungsnachweises, insbesondere anhand des Ausmasses nachzuweisen (Änderung von Art. 145 SIA- Norm 118).
- 7.2. Wurde ein Zahlungsplan mit zeitlich bestimmten Teilzahlungen vereinbart, gilt dieser auch wenn nichts vermerkt ist, als an den Baufortschritt geknüpft. Bei allfälligen Verzögerungen im Bauprogramm verschieben sich die Zahlungsfristen entsprechend. Die Rabatt- und Skontoberechtigung bleibt unabhängig vom Verzögerungsgrund erhalten (Ergänzung zu Art. 144 Abs. 4 SIA-Norm 118).
- 7.3. Sämtliche Rechnungen sind der Bauleitung per E-Mail an Rechnungen@mobillag.ch einzureichen. Die Rechnungen sind auf den Namen der Bauherrschaft auszustellen, haben die eigene Mehrwertsteuer-Registernummer und das Datum der Lieferung oder den Zeitraum der Leistungserbringung zu enthalten. Sie sind entsprechend der Reihenfolge im Arbeitsbescrieb aufzustellen. Die Mehrwertsteuer ist separat aufzulisten. In den Rechnungen sind die Positionen des Vertrags-/Offerten-Formulars mit Ausmass aufzuführen. Allfällige vereinbarte Mehrarbeiten sind einzeln auszuweisen. Rechnungen, die diesen Bestimmungen nicht entsprechen, gelten als nicht gestellt.
- 7.4. Rechnungen sind von der Bauleitung zu prüfen und werden innert 45 Tagen nach Rechnungseingang zur Zahlung fällig.
- 7.5. Die Schlussrechnung hat spätestens innert zweier Monaten nach Fertigstellung der Arbeit der Bauleitung vorzuliegen. Nach Ablauf dieses Termins ist die Bauleitung berechtigt, unter Verrechnung des Aufwandes die Abrechnung selbst zu erstellen oder von einem Dritten erstellen zu lassen, jeweils auf Kosten des Unternehmers.
- 7.6. Die Schlussrechnung ist innert einer Frist von zwei Monaten nach Rechnungseingang zu prüfen (Änderung von Art. 154 Abs. 2 SIA Norm 118). Die Schlusszahlung ist innert 45 Tagen zu bezahlen, nachdem folgende Voraussetzungen (kumulativ) erfüllt sind:
- 7.6.1. Vollendung aller vertraglichen Leistungen
 - 7.6.2. Eingang der beidseitigen schriftlichen Anerkennung der Schlussrechnung
 - 7.6.3. Vorliegen der Sicherheitsleistung gemäss Ziff. 8.4
 - 7.6.4. Vorliegen der Revisionsunterlagen (Pläne, Gebrauchsanweisungen, Anleitungen etc.)
 - 7.6.5. Behebung der bei der Abnahme festgestellten Mängel
 - 7.6.6. Vorliegen einer schriftlichen Saldoerklärung allfällig eingesetzter Subunternehmer

Der vereinbarte Rabatt und Skonto bleiben in jedem Fall gültig.



8. Abnahme, Garantie

- 8.1. Die Abnahme erfolgt in der Regel erst bei Vollendung des gesamten von Unternehmer zu leistenden Werks unter Aufsicht der Bauleitung. Vereinbaren die Parteien eine vorzeitige oder eine Teilabnahme, gilt Ziff. 8.3 auch für diese Arbeiten. Der Unternehmer hat die Vollendung des ganzen Werkes des Unternehmers auch der Bauleitung anzuzeigen, wenn die Bauherrschaft dieses (z.B. zum Weiterbau) in Gebrauch nimmt (Abänderung von Art. 158 Abs. 1 der SIA Norm 118). Die Bauherrschaft ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Behebung festgestellter Mängel vor Beginn der Rüge- und Verjährungsfrist zu verlangen. Die Vorschriften von Art. 169 der SIA Norm 118 gelten sinngemäss. Der Abschluss von Verbesserungen gemäss Art. 169 Abs. 3 der SIA Norm 118 ist der Bauherrschaft schriftlich anzuzeigen. Der Unternehmer haftet für verdeckte Mängel, sofern sie von der Bauherrschaft innerhalb von 60 Tagen nach der Entdeckung gerügt werden (Abänderung von Art. 179 Abs. 2 der SIA Norm 118).
- 8.2. Der Unternehmer trägt die Gefahr für Beschädigung, Diebstahl und/oder zufälligen Untergang des von ihm auf der Baustelle gelagerten oder am Bau eingebauten Materials und der geleisteten Arbeit bis zur Abnahme des gesamten von Unternehmer zu leistenden Werks. Erhält die Bauherrschaft Leistungen der Bauwesenversicherung, gehen diese zugunsten des Unternehmers, soweit sie den Schaden der Bauherrschaft übersteigen und soweit der Unternehmer einen Schaden erlitten hat. Ein solcher Schaden ist innert 3 Arbeitstagen der Bauleitung mitzuteilen, danach gilt keine Schadenszahlung.
- 8.3. Die Garantie- (Rüge-) und Verjährungsfrist beginnt am Tag der Abnahme des ganzen schlüsselfertigen Bauwerkes (Gesamtanahme) durch die Bauherrschaft zu laufen. Die Bauleitung orientiert die Unternehmer über den Beginn des Fristenlaufs (Abänderung von Art. 172 Abs. 2 und Art. 180 Norm-SIA 118).
- 8.4. Die Sicherheitsleistung gemäss Art. 181 SIA-Norm 118 ist für die Dauer von fünf Jahren ab der Gesamtanahme (Ziff. 8.3.) und in jedem Fall über eine Garantiesumme von 10% der Vertragssumme auszustellen oder für den Fall, dass die Bauherrschaft eine Baugarantieversicherung abschliesst, welche die Gewährleistung des Unternehmers mit einschliesst, gilt Folgendes:

Die Bauherrschaft schliesst eine Baugarantieversicherung ab mit einer Garantiesumme von 10% der Vertragssumme. Die Baugarantieversicherung gilt als Sicherheit für die richtige Erfüllung der Gewährleistungspflicht während der vereinbarten Garantiedauer ab der Gesamtanahme (Ziff. 8.3.). Die Versicherungsprämie beträgt 0.5% der jeweiligen Garantiesumme pro versichertes Jahr, mindestens aber CHF 100.00 (jeweils zuzüglich Stempelabgabe). Die Versicherungsprämie geht zulasten des Unternehmers und wird bei der Schlussabrechnung in Abzug gebracht. Dem Unternehmer ist bekannt, dass die Bauherrschaft ihre Ansprüche an die Versicherungsgesellschaft abtritt und diese ein direktes Regressrecht gegenüber dem Unternehmer hat.
- 8.5. Sofern der Unternehmer ganze Systeme verschiedener Produkte (z.B. Flachdach, Elektroinstallationen, abgedichtete Bauteile [z.B. weisse Wanne] etc.) einbaut, haftet er für die Funktionstüchtigkeit des gesamten eingebauten Systems.
- 8.6. Der Bauherr ist berechtigt, die Subunternehmer auch direkt und ohne separate Abtretung der entsprechenden Ansprüche aus den in den Verträgen zwischen ihnen und dem Unternehmer festzulegenden Gewährleistungsansprüchen zu belangen, falls der Unternehmer trotz Mahnung seinen Verpflichtungen bezüglich der Gewährleistung nicht nachkommt. Der Unternehmer verpflichtet sich, in den Verträgen mit den Subunternehmern eine entsprechende Bestimmung aufzunehmen. Die Gewährleistungsansprüche der Subunternehmer müssen mindestens denjenigen gemäss dem Vertrag zwischen dem Bauherrn und Unternehmer entsprechen.
- 8.7. Die Kosten für Aufwendungen der Bauleitung und der Planer (Architekten, Ingenieure etc.) im Zusammenhang mit vom Unternehmer verursachten Mängeln gehen zu Lasten des Unternehmers.
- 8.8. Der Unternehmer hat dem Bauherrn bei Vertragsabschluss eine Erfüllungsgarantie in Form einer



abstrakten Bankgarantie auf erstes Verlangen einer CH-Bank mit einer Garantiesumme von 10% des Werkpreises inkl. MwSt. mit einer Gültigkeitsdauer bis zur Übergabe der Mängelgarantie, mindestens jedoch fünf Monate nach Abnahme, zu übergeben. Bei Vorauszahlungen ist der Bauherrschaft eine Anzahlungsgarantie auf erstes Verlangen (abstrakte Bankgarantie einer CH-Bank) in entsprechender Anzahlungshöhe zu übergeben.

9. Diverse Bestimmungen

- 9.1. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages und seiner Beilagen sind nur in schriftlicher Form gültig, wobei einfache Schriftlichkeit EES genügt. Dies gilt insbesondere auch für die Abänderung dieser Bestimmung und für die Abänderung der in diesem Vertrag vorgesehenen Formvorschriften.
- 9.2. Soweit nach dem Vertrag einseitige Erklärungen schriftlich erfolgen müssen, genügt hierfür auch die Übermittlung per E-Mail.
- 9.3. Der Unternehmer bestätigt, für seine zivilrechtliche Haftung durch eine Betriebshaftpflichtversicherung gegenüber Dritten für mindestens über CHF 5 Mio. pro Schadensfall versichert zu sein und die Versicherungsdeckung bis zum Abschluss der Arbeiten aufrecht zu erhalten.
- 9.4. Die Forderungen des Unternehmers dürfen ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Bauherrschaft nicht abgetreten werden.
- 9.5. Wird über den Unternehmer Konkurs eröffnet, so hat die Bauherrschaft das Recht, den Vertrag unverzüglich aufzulösen und das Werk durch einen Dritten fertig stellen zu lassen. Sie ist überdies berechtigt, in allfällige Verträge mit den Subunternehmern einzutreten. Der Unternehmer verpflichtet sich, in den Verträgen mit den Subunternehmern eine entsprechende Bestimmung aufzunehmen. Der Unternehmer haftet der Bauherrschaft in diesem Fall für sämtlichen durch die vorzeitige Vertragsauflösung entstandenen Schaden.
- 9.6. Hegt die Bauherrschaft begründete Zweifel an der Solvenz des Unternehmers, so kann sie vom Unternehmer eine zusätzliche Sicherstellung für die vollumfängliche Erfüllung dessen vertraglichen Pflichten in Form einer Bank- oder Versicherungsgarantie (i.S.v. Art. 111 OR) verlangen.
Die Garantie hat dem Werkpreis der noch nicht fertig gestellten Arbeiten sowie einem Zuschlag für allenfalls auftretende Mängel im Umfang von 10 % des Werkpreises zu entsprechen und muss eine Gültigkeit bis ein Jahr nach der Gesamtabnahme gemäss Ziff. 8.3. aufweisen. Begründete Zweifel sind beispielsweise vorhanden, wenn der Unternehmer nachweislich unbestrittene Schulden erheblich verspätet bezahlt hat. Legt der Unternehmer die vom Bauherrn geforderte Garantie nicht innert 10 Tagen vor, ist die Bauherrschaft berechtigt, den Vertrag unverzüglich aufzulösen und das Werk durch einen Dritten fertig stellen zu lassen.
Der Unternehmer haftet dem Bauherrn in diesem Fall für sämtlichen Schaden, der dem Bauherrn aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Vertrags entsteht.
- 9.7. Der Unternehmer bestätigt über sämtliche allfällige Immaterialgüterrechte für die von ihm verbauten Materialien und Systeme zu verfügen. Diese gehen mit Abschluss der Arbeiten auf die Bauherrschaft über. Sollten Dritte die Bauherrschaft in Anspruch nehmen, wird sie vom Unternehmer vollumfänglich schad- und klaglos gehalten.
- 9.8. Die Kommunikation mit Medien und Publikationen im Zusammenhang mit dem Werk dürfen nur mit ausdrücklichem Einverständnis der Bauherrschaft erfolgen.
- 9.9. Der Unternehmer verpflichtet sich, die Bestimmungen der am Ort der Leistungserbringung anwendbaren **schweizerischen** Datenschutzgesetzgebung einzuhalten und die im Rahmen der Vertragsabwicklung anfallen Daten gegen unbefugte Kenntnisnahme Dritter wirksam zu schützen.



10. Gerichtsstand

Für sämtliche Streitigkeiten aus dem Vertrag vereinbaren die Parteien den **ausschliesslichen Gerichtsstand in der Stadt Zürich** und soweit zulässig die Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich.

MOBILL Datum, Unterschrift
Baumanagement AG
.....

Unternehmer Datum, Unterschrift
.....
.....