



ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

1 Vertragsgrundlagen / Rangordnung

Als Grundlage und integrierender Bestandteil des Werkvertrages gelten gemäss der nachfolgenden Reihenfolge:

- 1.1 Text der vorgesehenen bzw. unterzeichneten Vertragsurkunde
- 1.2 Durch das Bauobjekt bedingte, besondere Bestimmungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Ziff. 2 SIA-Norm 118
- 1.3 Zahlungsplan, sofern vereinbart
- 1.4 Leistungsverzeichnis oder Baubeschreibung
- 1.5 Pläne (massgebend sind die Pläne auf dem Büro des Architekten bzw. der Bauleitung)
- 1.6 Bauprogramm, unter Vorbehalt spezieller in der Vertragsurkunde vereinbarter Fristen und Termine
- 1.7 Nicht durch das Bauprojekt bedingte, allgemeine Bestimmungen:
 - 1.7.1 Vorliegende Allgemeine Bedingungen kurz AGB
 - 1.7.2 SIA-Norm 118 (aktuelle Ausgabe) / SIA-Norm 102 und 103 bei Planerverträgen (aktuelle Ausgabe)
 - 1.7.3 Übrige einschlägige Normen des SIA und im Einvernehmen mit dem SIA aufgestellte Normen anderer Fachverbände
 - 1.7.4 Weitere Normen anderer Fachverbände
 - 1.7.5 Obligationenrecht
 - 1.7.6 Die am Ort des Bauobjektes gültigen kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Vorschriften Gesetze inkl. Vorschriften und Auflagen der Werke (Elektro/Wasser/Gas/Kanalisation/TV/Telefon etc.)

2 Offerteingabe des Unternehmers

- 2.1 Der Unternehmer hat für die Offerteingabe das Leistungsverzeichnis sowie die Allgemeinen Bedingungen vollständig und unverändert zu übernehmen. Allfällige Vorbehalte über die vorgeschriebenen Ausführungsarten, Materialien oder Messweisen sind vom Unternehmer mit der Offerte schriftlich geltend zu machen. Nach Vergebung der Arbeit haftet der Unternehmer für die im Leistungsverzeichnis vorgeschriebenen Ausführungsarten und die zugesicherte Qualität.
 - 2.1.1 Streichungen des Unternehmers in den Allgemeinen Bedingungen des Werkvertrages sind ungültig. Mit der Unterzeichnung des Werkvertrages anerkennt und akzeptiert der Unternehmer die Allgemeinen Bedingungen vollständig.
- 2.2 Änderungsvorschläge im Hinblick auf eine wirtschaftlichere Ausführung (Erstellungs- und Unterhaltskosten) können als Varianten separat eingereicht werden und sind als solche separat zu kennzeichnen und zu begründen / zu erläutern.
- 2.3 Lässt der Text einer Position verschiedene Auslegungen für Ausführung, Ausmass und Abrechnung zu, so ist die Auslegung des Architekten/der Bauleitung verbindlich, sofern der Unternehmer bei der Offerteingabe nicht schriftlich Vorbehalte angebracht hat.
- 2.4 In die Einheits-, Pauschal- und Globalpreise sind sämtliche branchenüblichen Nebenleistungen, Spesen, Gebühren etc., die zur Fertigstellung der Leistungen am Bau notwendig sind, einzurechnen, auch wenn im Leistungsverzeichnis nicht speziell darauf hingewiesen wird. Die nachträgliche Geltendmachung solcher Nebenleistungen, Spesen, Gebühren etc. ist unter allen Titeln ausgeschlossen.
- 2.5 Mit der Einreichung der Offerte erklärt der Unternehmer ausdrücklich, von den Allgemeinen Bedingungen der MGA AG, sowie allen übrigen Offertgrundlagen (insbesondere Pläne) Kenntnis genommen zu haben und sich über die Lage des Bauplatzes, der Zufahrts- und Depotmöglichkeiten sowie der nötigen Werkanschlüsse hinreichend orientiert zu haben. Nachträgliche Vorbehalte und Forderungen werden nicht anerkannt.
- 2.6 Der Unternehmer erklärt seine Offerte für die Dauer von sechs Monaten ab Eingabetermin oder Abgabetermin als verbindlich, soweit in der Ausschreibung nicht eine andere Frist festgelegt ist.
- 2.7 Die Einreichung einer Offerte berechtigt den Unternehmer nicht, Ansprüche gegenüber der Bauherrschaft oder der Bauleitung zu stellen. Auch Skizzen, Pläne, Muster, etc. als Offertbeilage werden nicht entschädigt.
- 2.8 Vom Unternehmer vorgenommene Änderungen in den Submissionsgrundlagen und Werkverträgen sind ohne schriftliches Einverständnis der Bauherrschaft und der Bauleitung nicht statthaft und sind unbeachtlich.

3 Planunterlagen

- 3.1 Der Unternehmer verlangt bei der Bauleitung die notwendigen Unterlagen, welche er zur termingerechten Ausführung seiner Leistungen benötigt. Auf das Fehlen von Unterlagen kann sich der Unternehmer nur berufen, wenn er diese rechtzeitig angefordert hat. Im Übrigen hat der Unternehmer in Abweichung von Art. 25 Abs. 3 SIA-Norm 118 die Ausführungspläne (insbesondere alle Masse und Höhenquoten) und weiteren Ausführungsunterlagen vor Arbeitsbeginn mit der für ihn als Fachmann gebotenen Sorgfalt zu prüfen und abzumachen, widrigenfalls die nachteiligen Folgen ihm selbst zur Last fallen.



4 Leistungsverzeichnis

- 4.1 Die im Leistungsverzeichnis aufgeführten Mengen sind approximativ. Mehr- oder Minderausmasse sowie Änderungen des Arbeitsumfanges berechtigen den Unternehmer nicht, allfällige Forderungen zu stellen oder die in seiner Offerte eingesetzten Preise zu ändern.
- 4.2 Die Bauleitung behält sich vor, die zu vergebenden Arbeiten auf mehrere Unternehmer aufzuteilen sowie auf die Ausführung einzelner im Arbeitsbeschrieb enthaltender Positionen zu verzichten oder sie anderweitig in Auftrag zu geben, ohne dass dem Unternehmer deswegen irgendwelche Schadenersatzansprüche zustehen und ohne, dass er deswegen berechtigt ist, seine Einheitspreise und Konditionen zu ändern.
- 4.3 Stellt sich heraus, dass sich im Leistungsverzeichnis mangelhafte, fehlende oder unpräzise Positionen befinden, so sind diese vor Arbeitsbeginn in Absprache mit der Bauleitung zu präzisieren resp. nachzuofferieren. Die Arbeiten dürfen erst nach deren schriftlichen Genehmigung ausgeführt werden. Hält sich der Unternehmer nicht an diese Vorgaben, wird die Vergütung unter allen Titeln abgelehnt. Nachtragsofferten und Zusatzleistungen unterliegen den Vertragskonditionen.

5 Baugrund

- 5.1 Der Unternehmer, für dessen Arbeit die Beschaffenheit des Baugrundes von Bedeutung ist, hat sich bei der Bauleitung nach einem vorhandenen Bericht über die Baugrunduntersuchung zu erkundigen und diesen anzufordern. Erhält oder verlangt der Unternehmer keinen solchen Bericht von der Bauleitung, so hat der Unternehmer den Baugrund in Abweichung zu Art. 25 Abs. 3 SIA-Norm 118 selbst zu beurteilen. Allfällige mangelhafte Angaben in der Ausschreibung über den Baugrund können der Bauleitung in diesem Falle nicht zugerechnet werden, vielmehr fallen die nachteiligen Folgen dem Unternehmer zur Last (Art. 365 Abs. 3 OR).

6 Ausführung der Arbeiten

- 6.1 Der Verkehr zwischen Unternehmer und Bauherrschaft erfolgt ausschliesslich über die Bauleitung / den Architekten.
- 6.2 Die Ausführung der Arbeiten hat in allen Teilen fachmännisch und durch qualifiziertes Personal zu erfolgen. Personal, das durch mangelhafte Berufskennnisse oder schlechtes Verhalten zu Differenzen Anlass gibt oder sich den Anordnungen der Bauleitung nicht unterzieht, ist auf erstes Verlangen der Bauleitung von der Baustelle abziehen und durch besser qualifiziertes Personal zu ersetzen.
 - 6.2.1 Die Benutzung von Handys auf der Baustelle ist nur den jeweiligen Vorgesetzten erlaubt.
 - 6.2.2 Die Lautstärke von Radios und dgl. auf der Baustelle ist so zu regulieren, dass Dritte (Nachbarn / Fremdunternehmern) nicht gestört werden. Die Bauleitung kann den Gebrauch gänzlich verbieten.
- 6.3 Die Vergebung der Arbeiten durch den Unternehmer an Subunternehmer darf, in jeden Falle nur mit schriftlichem Einverständnis der Bauleitung erfolgen, ausser wenn es sich dabei um reine Lieferanten handelt. Die Bauleitung prüft ein Begehren um Beizug eines Subunternehmers innerst 10 Arbeitstagen. Es steht der Bauleitung frei, den Beizug eines Subunternehmers von einer Erfüllungsgarantie oder einer Konventionalstrafe in Ergänzung zum Vertrag abhängig zu machen. In allen Fällen haftet der vertragsabschliessende Unternehmer für die Arbeiten eines Subunternehmers. Ebenso haftet er für die Einhaltung sämtlicher arbeitsrechtlichen Bestimmungen durch die Subunternehmer.
- 6.4 Die Bauleitung hat das jederzeitige Recht, dem Unternehmer einen bestimmten Subunternehmer vorzuschreiben. Schreibt die Bauleitung dem Unternehmer einen Subunternehmer vor, so wird dadurch der Unternehmer in keiner Weise von seiner Haftung für den Subunternehmer entlastet.
 - 6.4.1 Der Subunternehmer hat die erforderlichen Kenntnisse gegenüber dem Unternehmer auszuweisen.
- 6.5 Der Unternehmer ist bei Schadenersatzfolge im Unterlassungsfall verpflichtet, alle Bestimmungen dieses Vertrages allfälligen Subunternehmern weiterzugeben.
- 6.6 Alle zur Verwendung kommenden Materialien müssen von bester Qualität sein. Die Bauleitung behält sich vor, von sämtlichen Materialien Proben durch ein Materialprüfinstitut durchführen zu lassen. Der Unternehmer hat die dazu erforderlichen Materialien unentgeltlich franko Prüfstelle zu liefern. Sofern die Prüfungsergebnisse den Anforderungen entsprechen, werden die Kosten der Prüfung von der Bauherrschaft bzw. Bauleitung übernommen, andernfalls gehen sie zu Lasten des Unternehmers.
- 6.7 Bauinstallationen jeglicher Art sind so zu disponieren, dass sie den später zu verlegenden Werkleitungen nicht hinderlich sind und nachfolgende Arbeiten nicht behindern. Mehrarbeiten und Unkosten, welche aus Nichtbeachtung dieser Vorschrift entstehen, fallen zu Lasten des fehlbaren Unternehmers.
- 6.8 Ebenso haftet der Unternehmer für Beschädigungen, Schäden innerhalb der Baustelle, Flurschaden etc., die er, seine Lieferanten oder Unterakkordanten verursachen, sowohl im Bauareal als auch in der weiteren Umgebung.

7 Bauhandwerkerpfandrecht

- 7.1 Wird ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten eines Subunternehmers/Lieferanten angedroht bzw. vorläufig oder definitiv im Grundbuch eingetragen, ist der Unternehmer verpflichtet, innert 10 Tagen ab Mitteilung dieses Grundbucheintrages hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu leisten, damit das Bauhandwerkerpfandrecht wieder gelöscht wird. Die Bauherrschaft kann jederzeit verlangen, dass der Unternehmer als Sicherheit für diese Verpflichtung eine Solidarbürgschaft oder Bankgarantie auf erstes Verlangen in einem vom Bauherrn zu bestimmenden, dem Auftrag angemessenen Betrag leistet.
- 7.2 Der Bauherr ist berechtigt, den zwischen dem Unternehmer und dem Subunternehmer/Lieferanten vereinbarten Werklohn mit befreiender Wirkung direkt an den Subunternehmer/Lieferanten zu bezahlen und die Zahlung mit der Werkpreisforderung des Unternehmers zu verrechnen. Einen Betrag, welcher zwischen dem Unternehmer und dessen Subunternehmer/Lieferant streitig ist, darf der Bauherr mit befreiender Wirkung hinterlegen.

8 Beststellungsänderungen

- 8.1 Der Bauherr behält sich das jederzeitige Recht vor, einzelne Arbeiten oder Positionen wegzulassen oder zu verändern, ohne Entschädigungspflicht für entgangenen Gewinn. Eine Schadloshaltung nach Art. 377 OR bzw. Art. 84 Abs. 3 SIA-Norm 118 ist ausgeschlossen.

9 Akzept der Vorarbeiten

- 9.1 Beim Übergang zu einem Folgeunternehmer hat dieser alle erforderlichen Kontrollmessungen vorzunehmen, welche für die Genauigkeit und Qualität seiner Arbeiten erforderlich sind. Beanstandet der Folgeunternehmer keine überschrittenen Toleranzen, so akzeptiert er die vorhandene Genauigkeit und Qualität. Er wird für das Einhalten der Toleranzen und Ausführungsqualität bei seiner Arbeit allein verantwortlich.
- 9.2 Mit dem Beginn der eigenen Arbeiten hat der Unternehmer die Qualität des Untergrundes akzeptiert. Allfällige Abmahnungen haben schriftlich per Einschreiben zu erfolgen mindestens 5 Tage vor dem im Bauprogramm definierten Arbeitsbeginn.

10 Lieferung auf Baustelle

- 10.1 Die Überführung, Abnahme, Transport von Waren auf die Baustelle, Überwachung und Verteilung zu den Verwendungsstellen auf der Baustelle ist Sache des Unternehmers und wird nicht extra vergütet (dies gilt auch bei bauseitigen Lieferungen). Die Zusendung von Material ist strikte untersagt, solange der Unternehmer kein Personal auf der Baustelle beschäftigt. Das Abladen und Magazinieren ist Sache des Unternehmers. Die Verantwortung und Haftung obliegt dem Unternehmer. Montiert der Unternehmer für den Transport Hebezeuge etc. am Fassadengerüst, so muss er sich beim Gerüsthersteller über die Machbarkeit informieren. Allfällige Verstrebungen, Verstärkungen oder Auflagevorrichtungen gehen zu Lasten des Unternehmers.

11 Bauschutt

- 11.1 Den Bauschutt hat der Unternehmer auf eigene Kosten zu entsorgen oder dem Recycling zuzuführen. Die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften über Abfallbeseitigung und -trennung sind vom Unternehmer zu beachten. Seitens des Bauherrn werden keine Schuttmulden oder dergleichen zur Verfügung gestellt. Das Verbrennen und Ablagern von Bauschutt auf der Baustelle ist verboten.

Hält sich der Unternehmer nicht an diese Vorgaben, so ist die Bauleitung ohne vorgängige Ermahnung berechtigt, die entstandenen Kosten den am Bau beteiligten Unternehmern von der Schlussabrechnung abzuziehen.

Der Abzug kann auch prozentual und pauschaliert im Bereich von 1-3% der Nettoabrechnungssumme erfolgen. Höhere Abzüge sind dem Unternehmer von der Bauleitung innert 10 Tagen nach Feststellung der Situation mitzuteilen.

12 Fristen und Termine

- 12.1 Die vereinbarten Fristen und Termine sind absolut verbindlich. Allenfalls hat der Unternehmer Überzeit, Nachtarbeit und Samstagsarbeit zu leisten, für die er jedoch keine zusätzlichen Vergütungen vom Bauherrn verlangen kann. Der Unternehmer hat die von der Bauleitung geforderte Kapazität jederzeit zur Verfügung zu stellen.
- 12.2 In Ergänzung zu Art. 92 SIA-Norm 118 darf der Unternehmer angefangene Arbeiten ohne schriftliche Einwilligung der Bauleitung nicht unterbrechen.
- 12.3 Bei Baurückstand – aus welchen Gründen auch immer – hat der Unternehmer von sich aus zusätzliche Vorkehrungen zu treffen, damit die Fristen und Termine dennoch eingehalten werden können. Für jeden Verspätungstag hat der Unternehmer eine schadensunabhängige Konventionalstrafe von max. CHF 500.00 zu bezahlen. Der Unternehmer erklärt mit Unterzeichnung der vorliegenden Bedingungen ausdrücklich, dass die vereinbarte Konventionalstrafe in der Höhe angemessen und nicht übersetzt ist. Zusätzlich haftet der Unternehmer kausal und kumulativ (d.h. ohne Anrechnung der Strafe) für den Verspätungsschaden; ein Exkulpationsbeweis ist ausgeschlossen.
- 12.4 Hält ein Unternehmer das Bauprogramm oder die von der Bauleitung vorgegebenen Termine nicht ein, so ist der Bauherr jederzeit ohne Ansetzung einer Abhilfefrist und Androhung der Ersatzvornahme berechtigt, die ausstehenden Leistungen auf Kosten und Gefahr des Unternehmers durch einen Dritten ausführen zu lassen.



13 Schlechtwetterentschädigungen

- 13.1 Alle Kosten für Mehraufwendungen des Unternehmers als Folge ungünstiger Witterungsverhältnisse sind in den offerierten Preisen enthalten. Eine Entschädigung im Sinne von Art. 60 Abs. 2 SIA-Norm 118 ist nicht zu leisten.

14 Mengenänderungen

- 14.1 Veränderte Mengen im Sinne von Art. 86 SIA-Norm 118 haben ungeachtet der Abweichung keine Änderung der Einheitspreise zur Folge.

15 Mehrleistungen / Zusatzarbeiten

- 15.1 Es werden keine Forderungen von Rechnungspositionen anerkannt und bezahlt, welche Arbeiten betreffen, die nicht vor Inangriffnahme der betreffenden Arbeiten dem Bauherrn schriftlich offeriert und von ihm genehmigt wurden. Dies betrifft insbesondere auch vom Bauherrn im Einvernehmen mit dem Unternehmer angeordnete Änderungen und Ergänzungen sowie von der Unternehmerofferte abweichende Mehrmengen, die sich im Laufe der Ausführung als notwendig erweisen, aber nicht schriftlich offeriert wurden. Die Auftragssumme + 10% entspricht einem Kostendach. Bei Pauschalverträgen ist es Nettosumme des Vertrages.
- 15.2 Ein Angebot für Mehrleistungen und Zusatzarbeiten ist unter Berücksichtigung der gleichen Berechnungsgrundlagen und Konditionen wie im Werkvertrag schriftlich zu offerieren. Anhänge vom Unternehmer mit anderen Sätzen als im Werkvertrag werden nicht akzeptiert und mit der Auftragserteilung entsprechend korrigiert.
- 15.3 Es steht der Bauleitung frei, für Zusatzarbeiten Konkurrenzofferten einzuholen und die Arbeiten allenfalls anderweitig zu vergeben.

16 Regiearbeiten

- 16.1 Die Auftragserteilung für Regiearbeiten bedarf der Schriftform. Die Rapporte über die Regiearbeiten sind der Bauleitung innert 3 Arbeitstagen zur Prüfung und Unterzeichnung vorzulegen. Bei Verletzung dieser Vorschriften, d.h. ohne schriftliche Auftragserteilung und/oder verspätetes Vorlegen der Rapporte, verliert der Unternehmer für die Regiearbeiten jeglichen Entschädigungsanspruch unter allen Titeln.
- 16.2 Mit der Unterzeichnung der Stundenlohnzettel bzw. Rapporte erklärt die Bauleitung lediglich, dass die ausgeführten Leistungen erbracht sind. Ergibt eine spätere Nachprüfung, dass diese Leistungen anderweitig abgegolten oder im Auftrag enthalten sind oder durch Verschulden des Unternehmers notwendig wurden, so werden die betreffenden Arbeiten gemäss Stundenlohnzettel bzw. Rapporte nicht gesondert vergütet.
- 16.3 Es gelten folgende die im Leistungsverzeichnis offerierten Regieansätze. Sofern im Leistungsverzeichnis die Ansätze nicht offeriert wurden, sind diese vor Arbeitsbeginn schriftlich zu offerieren.
- 16.4 Es steht der Bauleitung frei, für Regiearbeiten auch während der Ausführung Konkurrenzpreisangaben einzuholen und die Arbeiten anderweitig zu vergeben. Es werden keine Spesen für Auto, Verköstigung, Prämien, Unterkunft etc. anerkannt. Alle Auslagen sind im Akkord- und Regieangebot enthalten. Für Maschinen und Geräte werden bei Regiearbeiten keine Mieten und Grundpauschalen vergütet, ebenso für Transporte und Bauführerstunden. Ist nichts anderes vereinbart, gelten für sämtliche Regierechnungen die ausgehandelten Vertragskonditionen. Regieguthaben verfallen, sofern die entsprechende Rechnungsstellung nicht im Folgemonat zur Arbeitsausführung vorgelegt wird.

17 Änderungen des Werkvertrags

- 17.1 Vertragsänderungen bedürfen zu Ihrer Rechtgültigkeit der Schriftform.
- 17.2 Haben Änderungen der Pläne Preisanpassungen oder Nachträge zur Folge, so hat der Unternehmer die Bauleitung vor Arbeitsbeginn schriftlich darüber zu orientieren. Nachträgliche Forderungen werden nicht anerkannt. Preisänderungen oder Nachträge haben schriftlich zu erfolgen. Die im Devis aufgeführten Ausmasse sind approximativ und können unter- oder überschritten werden, ohne dass dadurch der Unternehmer zur Änderung des festgesetzten Einheitspreises oder Rabattsatzes berechtigt ist (entgegen der SIA-Norm 118).

18 Zusätzliche Kosten infolge Arbeitsunterbruch

- 18.1 Für Arbeiten, die nicht in einem Zuge fertig gestellt werden können und aus irgendwelchen Gründen einen Unterbruch erleiden, wird keinerlei Entschädigung oder Mehrpreis ausgerichtet. Es werden auch keine zusätzlichen Fahrwegentschädigungen und dgl. vergütet.
- 18.2 Dies gilt insbesondere auch bei separater Ausführung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern auf Grund von Käuferwünschen und späteren Verkäufen. Der Unternehmer hat dies bei der Kalkulation entsprechend zu berücksichtigen.



19 Mehrwertsteuer

- 19.1 Soweit die Parteien nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbaren, sind die Mehrwertsteuern in allen Beträgen inbegriffen, jedoch vom Unternehmer separat auszuweisen (Art. 28 MWSTV).
- 19.2 Sämtliche Akontozahlungsgesuche und Rechnungen sind auf den Namen der Bauherrschaft lautend, der Bauleitung in mehrwertsteuerkonformer Ausführung einzureichen.

20 Abnahme

- 20.1 In Abänderung zu Art. 157 SIA-Norm 118 ist ausschliesslich das durch den Unternehmer vollendete Werk Gegenstand der Abnahme. In Ergänzung zu Art. 157 und 158 Abs. 1 SIA-Norm 118 kann der Unternehmer die Abnahme seines (vollendeten) Werkes erst einleiten, wenn das Gesamtwerk bezugsbereit und vollendet ist. Vorgängige Prüfungen gelten als Zwischenprüfungen im Sinne von Art. 136 SIA-Norm 118, so insbesondere auch die Abnahme des vollendeten Werkes des Unternehmers, solange das Gesamtwerk nicht bezugsbereit und vollendet ist.
- 20.2 Die Einleitung der Abnahme setzt in jedem Fall eine Anzeige des Unternehmers im Sinne von Art. 158 Abs. 1 SIA-Norm 118 voraus. In Abänderung zu Art. 158 Abs. 1 SIA-Norm wird die Abnahme nicht durch Ingebrauchnahme eingeleitet.
- 20.3 In Abänderung zu Art. 158 Abs. 3 SIA-Norm 118 ist in jedem Fall eine gemeinsame Prüfung durchzuführen und das Ergebnis der gemeinsamen Prüfung zu protokollieren und gegenseitig zu unterzeichnen (ohne Protokoll keine Abnahme). Eine stillschweigende Abnahme des Werkes ist in Abänderung von Art. 164 Abs. 1 SIA-Norm 118 ausgeschlossen.

21 Abschlagszahlungen

- 21.1 Bei vertragsgemäsem Fortschreiten der Arbeiten erhält der Unternehmer aufgrund einer schriftlichen, detaillierten und prüfungsfähigen Leistungsaufstellung im Laufe der Arbeitsausführungen Abschlagszahlungen bis maximal 90% der von der Bauleitung anerkannten Arbeiten und Lieferungen. Ab einem Leistungswert von über CHF 300'000.00 beträgt der Rückbehalt nur noch 5%, mindestens aber CHF 30'000.00.
- 21.2 Die Abschlagszahlungen werden 60 Tage nach Eingang der ordnungsgemäss abgefassten Leistungsaufstellung fällig.
- 21.3 In Abänderung zu Art. 148 SIA-Norm 118 gilt, dass die Abschlagszahlungen gemäss Zahlungsplan nur fällig werden bei vertragskonformem Arbeitsfortschritt und bei nicht offensichtlich mangelhaften Arbeiten.
- 21.4 Bei Abschlagszahlungen über CHF 300'000.00 steht es der Bauherrschaft frei vom Unternehmer eine entsprechende Erfüllungsgarantie einzufordern.

22 Sicherheitsleistung bis zur Abnahme

- 22.1 Der Bauherr kann vom Unternehmer bis zur Bezugsbereitschaft und Vollendung des Gesamtwerkes jederzeit eine Erfüllungsgarantie (Bankgarantie) verlangen. Mit der Erfüllungsgarantie werden alle Verpflichtungen des Unternehmers aus diesem Vertrag sichergestellt (z.B. Rückerstattung von zu viel bezahlten Zahlungen, Kosten von Ersatzvorhaben durch den Bauherrn, Preisminderungen, Mangelfolgeschäden, Konventionalstrafen, Ablösung oder Sicherstellung allfälliger Bauhandwerkerpfandrechte, Folgen einer vorzeitigen Vertragsbeendigung etc.).
- 22.2 Die Erfüllungsgarantie hat so zu lauten, dass sie vom Bauherrn auf erstes Verlangen hin abrufbar ist. Die Erfüllungsgarantie hat eine Laufzeit von mindestens 2 Jahren aufzuweisen. Die Höhe der Erfüllungsgarantie beträgt 10% des Werklohnes.
- 22.3 Übersteigt der Werklohn jedoch Fr. 300'000.00, so beträgt die Höhe der Erfüllungsgarantie 5% des Werklohnes, mindestens aber Fr. 30'000.00. Der Unternehmer erklärt mit Unterzeichnung der vorliegenden Bedingungen ausdrücklich, dass die vereinbarte Konventionalstrafe in der Höhe angemessen und nicht übersetzt ist. Kommt der Unternehmer dem Verlangen des Bestellers auf Errichtung einer Erfüllungsgarantie nicht fristgerecht oder nicht gehörig nach, so schuldet er für jeden einzelnen Verspätungstag eine schadensunabhängige Konventionalstrafe von CHF 500.00.

23 Schlussabrechnung

- 23.1 Für die Prüfungen der Schlussabrechnung wird der Bauleitung eine Frist von drei Monaten eingeräumt. Die Bauleitung erstellt anschliessend den Prüfungsbescheid, welcher die vertraglichen Bedingungen und Konditionen (Abzüge usw.) berücksichtigt.
- 23.2 In Abänderung zu Art. 152 und 155 SIA-Norm 118 wird die Forderung des Unternehmers gemäss Prüfungsbescheid (Art. 154 Abs. 2 SIA-Norm 118) erst fällig, wenn der Unternehmer sämtliche Abrechnungsunterlagen, eine Zusammenstellung der Materiallieferanten und Subunternehmer (mit Auftragsumfang), Revisionspläne sowie die Solidarbürgschaft auf erstes Verlangen (Art. 181 SIA-Norm 118) und die schriftlich unterzeichnete Schlussabrechnungsbestätigung/Saldobestätigung der Bauleitung beigebracht hat.
- 23.3 Auf die Schlusszahlung kann bis zur Bezugsbereitschaft und Vollendung des Gesamtwerkes und Beibringung der Sicherheit gemäss Art. 181 SIA-Norm 118 der Rückbehalt gemäss Ziff. 21 hiervor und Art. 149 ff. SIA-Norm 118 in Abzug gebracht werden.
- 23.4 Nach Ermessen der Bauleitung kann die Bezahlung der Schlussrechnung bis nach Erledigung der schriftlich gerügten Mängel zurückgestellt werden.



24 Konditionen

- 24.1 Rabatte und Skonti, die der Unternehmer auf das dem Vertrag zugrunde liegende Angebot gewährt hat, werden auch auf allen Mehrmengen-, Nachtrags- und Regierechnungen in Abzug gebracht.
- 24.2 Vom Abrechnungsbetrag werden dem Unternehmer 2% der Nettosumme vor Mehrwertsteuer abgezogen für Bauwesenversicherung und Schäden, deren Verursacher nicht ermittelt werden können.
- 24.3 Bei Skontoabzügen gilt die Frist von 60 Tagen. Fristbeginn bei Schlussrechnungen: mit der Bauleitung bereinigte und bei Schlusszahlungen unterzeichnete Rechnung.
- 24.4 Bei den offerierten Preisen handelt es sich, sofern nicht schriftlich anders vereinbart um Festpreise bis Bauvollendung. Eine allfällige Teuerungsregelung ist vorgängig schriftlich zu vereinbaren.

25 Haftung

- 25.1 Sämtliche Sicherungsmassnahmen, wie Verbotstafeln, provisorische Absperrungen, Geländer, Schutzabdeckungen inner- und ausserhalb des Gebäudes, sowie hinreichende Beleuchtungen bei Nacht sind unentgeltlich und nach behördlichen Vorschriften zu erstellen. Für Unfälle auf dem Bauplatz sowie darauf resultierende Schadenersatzforderungen lehnen Bauherrschaft und Bauleitung jede Haftung in allen Teilen ab.
- 25.2 Der Unternehmer hat bei der Ausführung seiner eigenen Arbeiten auf die bereits von anderen Handwerkern erbrachten Leistungen Rücksicht zu nehmen und diesbezüglich jede Sorgfalt walten zu lassen. Für Beschädigungen von Arbeiten Dritter ist der fehlbare Unternehmer voll haftbar. Ebenso haftet der Unternehmer für seine Arbeiten bis zur definitiven Abnahme durch die Bauherrschaft. Die Bauherrschaft und die Bauleitung lehnen jede Haftung bei Diebstahl oder Beschädigungen von Materialien, Werkzeugen, halbfertigen und fertigen Arbeiten in allen Teilen ab.
- 25.3 Der Unternehmer hat Schäden innert 3 Tagen nach Bekanntgabe seiner Berufshaftpflichtversicherung anzumelden auch wenn die Haftung noch nicht vollumfänglich geklärt ist. Wird dies vom Unternehmer nicht eingehalten, so werden ihm sämtliche daraus entstehenden Aufwendungen in Rechnung gestellt.

26 Garantie

- 26.1 In Abänderung zu Art. 181 Abs. 3 SIA-Norm 118 ist die Solidarbürgschaft auf erstes Verlangen für die Dauer der Verjährungsfrist gemäss Art. 180 Abs. 1 SIA-Norm zu leisten. Eine andere Regelung bleibt vorbehalten.
- 26.2 In Abänderung zu Art. 181 SIA-Norm 118 kann der Bauherr anstelle der Solidarbürgschaft einen Rückbehalt von 10 % der Abrechnungssumme bzw. einen allenfalls 10% übersteigenden, dem Nachbesserungsinteresse entsprechenden Rückbehalt vornehmen. Der Barrückbehalt wird nicht verzinst. Eine Sicherstellung des Barrückbehaltes ist nicht geschuldet.
- 26.3 Die Garantiefrist gilt frühestens ab Bezugs- oder Fertigstellungstermin. Die Daten für die Laufzeit des Garantiescheines sind von der Bauleitung zu erfragen. Der Unternehmer verpflichtet sich, die Mängel innerhalb der ihm von der Bauleitung schriftlich angesetzten Frist auf seine Kosten zu beheben. Behebt er sie nicht fristgemäss oder nicht in einwandfreier Weise, so kann die Bauleitung die Behebung der Mängel nach vorgängiger schriftlicher Abmahnung auf Kosten des Unternehmers einem Dritten übertragen. Die Bauleitung ist berechtigt, ihre Gewährleistungsansprüche gegen den Unternehmer auf dem Klagewege oder Einredeweise noch während zwei Jahren nach Ablauf der Garantiefrist geltend zu machen.
- 26.3.1 Bei einer erforderlichen Ersatzvornahme kann der geschätzte Aufwand für die Ersatzvornahme inkl. Drittkosten dem Unternehmer vorgängig in Rechnung gestellt werden. Die Kosten sind vom Unternehmer oder der Solidarbürgin (Garantieschein) innert 10 Tagen nach Rechnungstellung zu begleichen. Die definitive Abrechnung der Ersatzvornahme erfolgt nach definitiver Mängelerledigung.
- 26.3.2 Die Bauherrschaft kann Garantiescheine von einzelnen Versicherungsgesellschaften oder Verbänden ohne weitere Begründung ablehnen.

27 Firmentafeln und Baureklame

- 27.1 Das Aushängen eigener Firmenschilder ist im Bereich der ganzen Bauparzelle nur mit Zustimmung der Bauleitung zulässig. Firmenschilder die ohne Zustimmung angebracht werden sind auf erstes Verlangen zu entfernen.
- 27.2 Lässt der Bauherr auf der Baustelle eine Baureklametafel mit Nennung aller Unternehmer anbringen, wird dem Unternehmer an der Schlussabrechnungssumme folgender Betrag in Abzug gebracht:

Netto-Abrechnungssumme bis	CHF	29'999.00		kein Abzug/kein Eintrag
Netto-Abrechnungssumme bis	CHF	99'999.00	CHF	150.00
Netto-Abrechnungssumme bis	CHF	499'999.00	CHF	200.00
Netto-Abrechnungssumme über	CHF	499'999.00	CHF	300.00

Unternehmer mit Auftragssummen unter CHF 30'000.00 können auf Wunsch auf der Baureklametafel erwähnt werden, der entsprechende Abzug beträgt in diesem Fall CHF 100.00.



28 Haftpflichtversicherung Unternehmerangaben

28.1 Der Unternehmer erklärt mit Einreichung der Offerte für seine zivilrechtliche Haftung durch Haftpflichtversicherung gegenüber Dritten (Personen- oder Sachschaden) für folgende Leistungen versichert zu sein:

- | | | |
|-----|-------------------------------------|-----------|
| a.) | Bei Todesfall oder Körperverletzung | |
| | • pro Person | CHF _____ |
| | • pro Schadenereignis | CHF _____ |
| b.) | Bei Sachschaden pro Schadenereignis | CHF _____ |
| c.) | Maximale Leistung pro Ereignis | CHF _____ |
| d.) | Versicherungsgesellschaft | _____ |
| e.) | Policen Nummer | _____ |

28.2 Eine Prüfung der Versicherungsangaben findet in der Regel nicht statt. Der Unternehmer ist selbst verantwortlich für die korrekten Angaben, sowie für die ausreichende Versicherung seiner Unternehmung.

28.3 Angaben zur Unternehmung:

- | | | |
|-----|---|-------|
| a.) | Gründungsjahr | _____ |
| b.) | Anzahl Mitarbeiter | _____ |
| c.) | Verantwortlicher Leiter für das Bauobjekt | _____ |
| d.) | Vergleichbarer Auftrag als Referenzangabe | _____ |

28.4 Der Unternehmer erklärt mit der Einreichung der Offerte in Papier- oder Datenform, dass er die vorstehenden Bestimmungen und die Dokumente, auf welche verwiesen wird zur Kenntnis genommen hat. Diese Bestimmungen bilden einen integrierten Bestandteil des Werkvertrages. Vertragsänderungen sind nur in schriftlicher Form möglich. Auf das Schriftlichkeitsersfordernis von Vertragsänderungen kann nur schriftlich verzichtet werden.

28.5 Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt der Sitz der MGA AG Architektur – Bauleitung in 8853 Lachen SZ als Gerichtsstand. Der Bauherr ist jedoch berechtigt, den Unternehmer auch an jedem anderen zuständigen Gericht zu belangen. Es gilt schweizerisches Recht.