

## **ALLGEMEINE BEDINGUNGEN**

büchli pfaff, dipl. Architekten FH, Basel

### **Ausgabe**

10. September 2024

Ergänzungen und Präzisierungen zur Norm SIA 118

Soweit die vorliegenden Bedingungen von Büchli Pfaff Architekten GmbH nicht ausdrücklich oder durch Verweis etwas anderes bestimmen, gelten unabhängig von gegebenenfalls anders lautenden Bedingungen des Unternehmers die Bestimmungen der SIA Norm 118

### **Art. 3 + 19 Präzisierung Annahme von Offerte und Werkvertrag**

Die Annahme der Offerte und der Abschluss des Werkvertrages auf Grundlage der vorgesehenen Vertragsurkunde und den vorliegenden "Allgemeinen Bestimmungen" erfolgt schriftlich.

### **Art. 6 Ergänzung Inhalt der Ausschreibung**

Die übergebenen Unterlagen sind sofort nach Erhalt auf Vollständigkeit zu prüfen. Fehlende Unterlagen sind rechtzeitig von der Bauleitung anzufordern.

### **Art. 7 Ergänzung Bestandteile der Ausschreibungsunterlagen**

Der Unternehmer hat die Möglichkeit, nach vorheriger Terminvereinbarung, in die beim Architekt aufliegenden Pläne Einsicht zu nehmen. Der Text der vorgesehenen Vertragsurkunde kann ebenfalls eingesehen werden.

### **Art. 8 Ergänzung Leistungsverzeichnis**

Bei der Vergabe von Pauschal- oder Globalpreisen werden die allfälligen Positionen Regie und Unvorhergesehenes in Abzug gebracht, d.h. der Preis reduziert sich um die entsprechenden Summen. Diese sind nicht Vertragsbestandteil.

### **Art. 10 Ergänzung Materiallieferungen**

Die Materiallieferungen haben franko auf die Einbau- und Verwendungsstelle zu erfolgen und umfassen neben der materialgerechten Verpackung auch deren Entsorgung durch den Unternehmer. Allfällige zusätzliche baustelleninterne Transportkosten gehen grundsätzlich ohne vorgängige andere Vereinbarung zu Lasten des Unternehmers.

## **Art. 15 + 16 Ergänzung Angebot des Unternehmers**

Ist das Leistungsverzeichnis nicht vollständig, um eine ausgeschriebene Arbeit (gem. Offertplangrundlagen) fachgerecht und betriebsbereit auszuführen, ist der Submittent verpflichtet, die fehlenden Leistungspositionen mit den entsprechenden Einheitspreisen auf einem separatem Beiblatt einzureichen und spätestens mit der Offerte der Bauleitung abzugeben. Unklarheiten und Bedenken zu den Ausschreibungsunterlagen, welche der Unternehmer schon zum Zeitpunkt der Offerteingabe hätte geltend machen können, werden nach Vertragsabschluss nicht mehr berücksichtigt. Das heisst, der Unternehmer kann nach Unterschrift des Werkvertrages keine Mehrkosten geltend machen für Leistungen, die er bereits bei Offertstellung hätte anmelden müssen. Für Änderungen verweisen wir auf die Ergänzung von Art. 84 in den allg. Bedingungen von Büchli Pfaff Architekten.

Ebenso sind aus Sicht des Unternehmers zusätzlich notwendige Angaben ausserhalb des Leistungsverzeichnisses sofort von der Bauleitung anzufordern, sofern diese kostenrelevant werden können.

Durch die Einreichung des Angebots erklärt sich der Unternehmer mit den vorliegenden "Allgemeinen Bedingungen von Büchli Pfaff Architekten" sowie mit den Bestimmungen der vorgesehenen Werkvertragsurkunde auch beim Bestehen gegebenenfalls entgegenstehender Bedingungen des Unternehmers vorbehaltlos einverstanden.

Im weiteren erklärt der Unternehmer ausdrücklich, von der Bausituation, den allgemeinen Grundlagen, den Terminen, den besonderen Bestimmungen für das Objekt, dem Leistungsverzeichnis, den Plänen und evtl. vorhandenen Mustern Kenntnis zu haben.

Falls nicht etwas anderes vereinbart wird, hat der Unternehmer keinen Anspruch auf eine Vergütung für die Erstellung des Angebotes, für die Lieferung von zugehörigen Skizzen, Spezialplänen und Projekteingaben und für die Ausführung von Musteranfertigungen und Musterlieferungen.

Das Offertformular ist wie vorliegend, vollständig auszufüllen. Abgeänderte, sowie unvollständig ausgefüllte Leistungsverzeichnisse werden für die Submission nicht berücksichtigt. Änderungsvorschläge, sowie Unternehmervarianten sind als separate Beilage auf dem Ausschreibungsbeiblatt einzureichen.

## **Art. 17 Teil-Änderung Dauer der Bindung**

Der Unternehmer bleibt während mindestens neunzig (90) Tagen vom Ablauf der Eingabefrist an gebunden.

## **Art. 18 Ergänzung Prüfung der Angebote**

Vom Unternehmer wird für die Richtigkeit der Einheitspreise eine volle Eigenverantwortlichkeit erwartet. Jedenfalls werden nach Auftragserteilung keine Korrekturen an falsch eingesetzten oder falsch kalkulierten Einheitspreisen akzeptiert. Der Bauherr behält sich das Recht vor, unter den eingegangenen Angeboten nach freiem Ermessen zu wählen, die Arbeiten im Ganzen oder getrennt in verschiedenen Losen zu vergeben

## **Art. 19 Teil-Änderung Annahme durch den Bauherrn**

Die Annahme des Angebots erfolgt ausschliesslich schriftlich. Ohne schriftliche Zustimmung ist der Bauherr nicht gebunden.

Absatz 3 wird nicht übernommen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen des Unternehmers werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn diese durch den Bauherrn gegengezeichnet werden. Als reine Beilagen zur Einreichung einer Offerte erlangen sie keine Rechtsgültigkeit.

**Art. 7 + Art. 21 Teil-  
Änderung  
Rangordnung der Offerte  
und  
der Vertragsbestandteile**

Für die Offertstellung und Ausführung sind massgebend, mit Gültigkeit in nachstehender Reihenfolge:

1. Der Werkvertrag bzw. die schriftliche Bestellung
2. Die Bedingungen und Vorschriften der Bauherrschaft, sofern vorhanden
3. Die allgemeinen Bedingungen von Büchli Pfaff Architekten
4. Spezielle Bedingungen für das Bauobjekt
5. Die Bedingungen der Fachingenieure
6. Die Plan- und Ausführungsunterlagen der Architekten, Ingenieure und Spezialisten
7. Die von der Bauleitung genehmigten Planunterlagen (Arbeitsrisse, etc.) des Unternehmers
8. Das Leistungsverzeichnis / die Offerte mit den Vorbemerkungen
9. Die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten SIA Norm 118 (2013)
10. Die Bedingungen und Messvorschriften des SIA für die entsprechenden Arbeitsgattungen.
11. Die Bedingungen, Normen und Messvorschriften anderer Fachverbände.
12. Gesetzliche und behördliche Bestimmungen
13. Vorschriften der SUVA
14. Die Bedingungen des Unternehmers, falls sie den vorliegenden Bedingungen nicht widersprechen und zusammen mit der Offertstellung eingereicht und vom Bauherr schriftlich anerkannt wurden.

Behördenvorschriften und gesetzliche Bestimmungen sind zu beachten, auch wenn im einzelnen nicht besonders darauf hingewiesen wird.

Ein im Werkvertrag eingefügtes Inhaltsverzeichnis gibt über alle Vertragsbestandteile und Beilagen abschliessende Auskunft

Bestellungsänderungen führen zu einem Vorrang derselben gegenüber der Grundbestellung.

**Art. 25 Teil-Änderung  
Anzeige- und  
Abmahnungspflicht  
des Unternehmers**

Der Unternehmer hat alle Masse und Höhenkoten der Ausführungspläne, sowie deren Übereinstimmung mit den einschlägigen Normen und Richtlinien vor Beginn der Arbeiten zu prüfen. Allfällig festgestellte Unstimmigkeiten hat er sofort schriftlich der Bauleitung mitzuteilen.

Der Unternehmer hat, wenn er von der Bauleitung aufgefordert wird, innert 10 Arbeitstagen eine Planlieferliste zu erstellen.

**Prüfung Vorausmass**

Insbesondere hat der Unternehmer vor Annahme des Werkvertrages das Vorausmass zu prüfen, ob dieses für die vorgesehenen Arbeiten ausreichend ist. Ohne schriftliche Abrede hat er es bei Unterzeichnung des Werkvertrages für richtig befunden und kann keine nachträglichen Forderungen anmelden.

Die Werkvertragssumme versteht sich in jedem Fall als Kostendach für die zur Ausführung vorgesehenen Arbeiten. Mehrforderungen gegenüber dieser Kostendachsumme werden nur anerkannt, wenn sie vor Ausführung der Arbeiten schriftlich bestellt wurden.

## **Art. 27 Präzisierung Ergänzungen**

Ergänzungen und Abänderungen von Werkverträgen haben nur Gültigkeit, wenn sie im Einvernehmen mit der Bauherrschaft in schriftlicher Form erfolgen und mindestens von der Bauleitung und dem Unternehmer unterzeichnet sind.

## **Art. 29 Teil-Änderung Subunternehmer**

Der Unternehmer hat anlässlich der Angebotserstellung allfällige Subunternehmer in der Submission anzugeben. Sollten eine oder mehrere Anmeldungen von Bauhandwerkerpfandrechten durch Subunternehmer erfolgen, so verpflichtet sich der Unternehmer, die geltend gemachten Forderungsbeträge unverzüglich zwecks Sicherheitsleistung gerichtlich zu hinterlegen. Erfolgt die Sicherstellung nicht oder nur mangelhaft, oder kommt der Unternehmer seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber Subunternehmern nur ungenügend nach, so steht dem Auftraggeber das Recht zu, die Bezahlung von Forderungen direkt mit Anrechnung auf den Werkpreis vorzunehmen oder die Garantien zu beanspruchen.

## **Bauhandwerkerpfandrecht**

Der Unternehmer garantiert, dass keine Bauhandwerkerpfandrechte durch seine Subunternehmer im Grundbuch eingetragen werden, die im Zusammenhang mit der Ausführung seines Gewerkes stehen. Der Unternehmer verpflichtet sich ferner, die Forderungen der von ihm beigezogenen Planer, Subunternehmer, Lieferanten und Spezialisten für vertragsgemäss erbrachte Leistungen pünktlich zu bezahlen und seinen Vertragsparteien diese Verpflichtung weiter zu überbinden.

## **Verpflichtung zur sofortigen Ablösung von Bauhandwerker-Pfandrechten**

Sollten eine oder mehrere Anmeldungen von Bauhandwerkerpfandrechten durch Subunternehmern erfolgen, so verpflichtet sich der Unternehmer sofort hinreichende Sicherheiten im Sinne von Artikel 839 Absatz 3 ZGB in Form einer Bankgarantie gerichtlich zu hinterlegen. Die Höhe wird im Rahmen des im Vertrag ausgewiesenen Volumens durch den Bauherrn festgelegt. Erfolgt die Sicherstellung nicht oder mangelhaft, so steht dem Auftraggeber das Recht zu, die Bezahlung der Forderungssumme gegenüber Subunternehmer und Lieferanten mit befreiender Wirkung direkt vorzunehmen (mit Anrechnung auf den Werkpreis), oder die Garantien zu beanspruchen. Der Unternehmer verpflichtet sich zudem die notwendigen Schritte zur Aufhebung des provisorischen Eintrags des Bauhandwerkerpfandrechts durch den Subunternehmer vorzunehmen.

Kostenfolge :

Sämtliche Kosten, die in diesem Zusammenhang entstehen können, gehen zu Lasten des Unternehmers.

## **Beihilfe**

Der Unternehmer haftet ohne Einschränkung für die Arbeiten, welche ihm ein anderer als Beihilfe leistet, wie für seine eigenen.

Beihilfearbeiten und deren Entschädigung sind zwischen den einzelnen Unternehmern direkt zu regeln. Eine Verrechnung über die Bauleitung wird grundsätzlich abgelehnt. Sofern Beihilfearbeiten von der Bauleitung verlangt werden, hat der hilfeleistende Unternehmer für die erbrachte Arbeit einen Rapport auszustellen, der von der Bauleitung zu unterzeichnen ist.

Direkte Weisungen der Bauleitung an den Subunternehmer unterstehen den gleichen rechtlichen und vertraglichen Bedingungen, als wie wenn sie an den Unternehmer gerichtet wären. Der Subunternehmer hat diesbezüglich den Weisungen der Bauleitung Folge zu leisten.

## **Art. 30 Ergänzung Nebenunternehmer**

Schliesst ein Unternehmer an die Arbeiten eines Vorunternehmers an, so hat er vor Arbeitsbeginn alle notwendigen Kontrollmessungen vorzunehmen, die für die Genauigkeit und Ausführung seiner Arbeit erforderlich sind. Unterlässt er die Anzeigepflicht bei Mängeln, so kann er sich in Bezug auf seine Haftung und dadurch entstandenen Mehrkosten nicht auf die mangelhafte Ausführung seines Vorunternehmers berufen.

## **Masse**

Der Unternehmer ist verpflichtet, alle Pläne auf ihre Richtigkeit zu kontrollieren und gegebenenfalls auf dem Bauplatz zu vergleichen. Bei der Unterlassung dieser Kontrolle ist der Unternehmer für alle Folgen vollumfänglich alleine haftbar. Massabweichungen sind der Bauleitung schriftlich zu melden.

## **Art. 31 Ergänzung Bauwesenversicherung**

Schliesst die Bauherrschaft eine Bauwesen-Versicherung ab, so wird dem Unternehmer ein Kostenanteil weiter verrechnet.  
Höhe des Kostenanteils gemäss Werkvertrag (wenn die speziellen Bedingungen für das Bauobjekt nichts anderes festlegen, 0.5 % der Abrechnungssumme inkl. Regiearbeiten).

## **Beschädigungen an eigenen Sachen**

Bei Beschädigungen eigener Installationen, Arbeiten und Lieferungen durch andere auf dem Bau anwesende Handwerker hat sich der geschädigte Unternehmer direkt an den Verursacher zu halten.

## **Beschädigungen an anderen Sachen**

Für allgemeine kleinere Beschädigungen am Bauwerk (inkl. Glasbruch), deren Urheber aus irgendwelchen Gründen nicht ermittelt werden können, wird dem Unternehmer ein Anteil seiner Abrechnungssummen inkl. Regiearbeiten in Abzug gebracht, wenn die speziellen Bedingungen für das Bauobjekt nichts anderes festlegen. Für grössere Schäden gilt unverändert Art. 31 SIA 118.

## **Diebstahl**

Für Diebstähle von Material, Werkzeugen und halbfertigen Anlageteilen, welche offen oder in abgeschlossenen Räumen gelagert werden, trägt der Unternehmer die volle Haftung.

Sollten dennoch Materialien abhanden kommen oder beschädigt werden, so verpflichtet sich der Unternehmer die entsprechenden Sachgüter umgehend zu organisieren. Mehrkosten infolge Express-Lieferung zur Einhaltung der Termine trägt einzig und alleine der Unternehmer.

Erst durch das Abnahmeprotokoll oder die Ingebrauchnahme des Werkes geht die Verantwortlichkeit auf den Bauherrn über.

## **Art. 36 Ergänzung Personaleinsatz**

Die vertraglich vereinbarten Arbeiten sind unter enger Begleitung und Kontrolle einer Fachperson des Unternehmers auszuführen.

Mehraufwendungen der Bauleitung für nicht vorhandene oder mangelhafte Führung durch den Unternehmer, werden diesem im Stundenansatz in Rechnung gestellt.

## **Art. 37 Teil-Änderung Gerichtsstand**

Als Gerichtsstand bei Streitigkeiten gilt Basel-Stadt als vereinbart.

## **Art. 38 Ergänzung Abtretung von Forderungen**

Dem Unternehmer steht keinerlei Recht zu, Forderungen gegenüber dem Bauherrn an Dritte abzutreten, es sei denn, dieses Recht wurde ihm durch den Bauherrn schriftlich eingeräumt.

## **Art. 39 Präzisierung Einheitspreis**

Die Einheitspreise der offerierten Arbeiten verstehen sich ohne Einschränkung für vollständige, fertig ausgeführte Arbeit einschliesslich:

1. Lieferung des Materials inkl. allfälligen Zollgebühren und MWST franco Baustelle.
2. Verpackung und termingerechter Transport auf Rechnung und Gefahr des Unternehmers bzw. des Lieferanten, auch innerhalb der Baustelle bzw. der Verwendungsstelle.
3. Abladen und verteilen bis zur Verwendungsstelle im Bau.
4. Abnahmen, Prüfungen, Funktionskontrollen, betriebsbereit ohne Einschränkungen.
5. Entsorgen von entsprechenden Verpackungsmaterialien.
6. Grobreinigung der Baustelle jeweils bei Arbeitsschluss.
7. Eventuelle Kranzüge gehen zu Lasten des Unternehmers. Dies gilt auch für Mehrkosten infolge der Bedienung derselben durch Dritte, wie Baumeister etc.
8. Reine Lieferungen verstehen sich franco Baustelle inkl. abladen auf zugewiesene Deponie auf der Baustelle. Der ungehinderte Zugang zur Baustelle muss dabei gesichert bleiben.
9. Alle Bestellungen auch für zusätzliche Arbeiten und Lieferungen, sind nur gültig, wenn sie von den Architekten bzw. der Bauleitung schriftlich erteilt oder bestätigt worden sind.

## **Erfüllungsort**

Erfüllungsort für Lieferungen von Material und Bauteilen ist in jedem Falle das im Leistungsverzeichnis/ Werkvertrag bezeichnete Bauobjekt.

## **Art. 43 Ergänzung Baureklame**

Das Anbringen von Baureklamen bedarf der Genehmigung der Bauleitung. Sie hat jederzeit das Recht, die Verlegung oder Entfernung einer von ihr genehmigten Baureklame zu verlangen. Wird eine Gemeinschaftstafel erstellt, so sind Unternehmer-Reklametafeln nicht gestattet.

Für bewilligte Baureklamen jeglicher Art haftet der Unternehmer alleine. Er verpflichtet sich gleichzeitig zu einer sicheren Montage und zum Unterhalt derselben.

## **Art. 47 Ergänzung Rapportpflicht**

Regierapporte sind innert 10 Arbeitstagen ausgepreist zur Unterschrift dem Bauleiter vorzulegen. Nicht eingereichte Rapporte werden von der Bauleitung nicht anerkannt. Die Verrechnung vom Polier und Vorarbeiter Regiestunden ist nur dann gestattet, wenn die Mitarbeit nötig war und mit der Bauleitung vereinbart wurde.

Im Werkvertrag ausgesetzte Summen für Regiearbeiten oder „Unvorhergesehene Arbeiten“ dienen lediglich dem Hinweis auf mögliche Mehrkosten. Diese werden aber bei Pauschal- / Globalpreisen auch nachträglich vollumfänglich in Abzug gebracht oder mit Mehrleistungen / Nachträgen verrechnet.

Die Mwst. ist nicht in die Regieansätze einzurechnen, sondern separat auszuweisen.

## **Art. 54 Änderung Preisnachlass**

Es wird vereinbart, dass ein dem Bauherrn gesamthaft gewährter Preisnachlass, in Form von Rabatten oder Skonti auch für sämtliche Nachträge und Regiearbeiten Gültigkeit hat. Es sei denn, beide Parteien hätten diesbezüglich besondere Preisnachlässe schriftlich vereinbart.

## **Art. 59 Teil-Änderung Ausserordentliche Umstände**

Ausserordentliche Umstände sind vom Unternehmer der Bauleitung unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere OR Art. 373 Abs. 2

**Art. 60 Präzisierung  
Ungünstige  
Witterungsverhältnisse**

Zusätzliche Vergütungen für entstandene Mehraufwendungen infolge ungünstiger Witterungsverhältnisse können nicht verlangt werden. Dieses Risiko ist in den Preisen einzukalkulieren.

Dies gilt auch für nicht durch die Arbeitslosenversicherung gedeckte Entschädigungen an die Arbeitnehmer, die aber gemäss Gesamtarbeitsvertrag zu bezahlen sind.

**Art. 62 Präzisierung  
Kostengrundlage**

Als Stichtag für den Preisstand gilt das Eingabedatum der Offerte.

**Art. 64 - 68 Präzisierung  
Lohn- und Material-  
Preisänderungen**

Lohn- und Materialpreisänderungen sind der Bauleitung schriftlich mitzuteilen. Erst bei der Rechnungsstellung geltend gemachte Aufschläge werden nicht anerkannt, ebenso Aufschläge auf Materialien, welche ab Auftragserteilung hätten reserviert oder bestellt werden können. Sämtliche, von der Bauleitung genehmigten Aufschläge sind gesondert in Rechnung zu stellen.

**Teuerung**

Ohne besondere Vereinbarung muss die Teuerung für Löhne und Material immer detailliert ausgewiesen werden. Gewinn, Risiko, Verzinsung und Amortisation sind nicht teuerungsberechtigt (ca. 20%). Die ausgewiesene Teuerung darf die individuelle Teuerungsberechnung der örtlichen Branchen nicht übersteigen.

**Art. 84 Teil-Änderung  
Änderungen**

Änderungen können insbesondere auch Materialien und / oder Konstruktionen betreffen. Haben Änderungen der Pläne Preisanpassungen oder Nachträge zur Folge, so hat der Unternehmer den Bauherrn vor Arbeitsbeginn schriftlich darüber zu orientieren, nachträgliche Forderungen werden nicht anerkannt.

**Minderleistungen**

Für Arbeiten, welche im Leistungsverzeichnis enthalten sind und nicht oder nur teilweise ausgeführt werden, bedingt durch Umdispositionen, Änderungen im Bauablauf und in der Konstruktion, kann der Unternehmer gegenüber der Bauherrschaft keine Preis- und Ersatzforderungen geltend machen. Insbesondere bleiben auch die vereinbarten Rabatte - Skonti unverändert. Werden Arbeiten als Ganzes nicht ausgeführt, so hat dies auch bei Pauschalen einen Minderpreis zur Folge.

**Art. 85 Präzisierung  
Bestellungsänderung**

Bestellungsänderungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Die Preisgestaltung muss in Anlehnung an den ursprünglichen Preis und dessen Kalkulation erfolgen, auch wenn sich im nachhinein herausstellt, dass dieser nicht kostendeckend war. Auf Verlangen der Bauleitung muss die detaillierte Offertkalkulation vorgelegt werden.

**Art. 86 Teil-Änderung  
Veränderte Mengen**

Für Verluste aus Minder- bzw. Mehrmasse, welche bei einzelnen Positionen die unter Art. 86 festgelegten Limiten unter- bzw. überschreiten, kann der Unternehmer keine Ersatzforderungen geltend machen.

**Art. 87 Präzisierung  
Vergebung Mehrarbeiten**

Für die Ausführung von Arbeiten (zusätzliche Leistungen und Lieferungen) die nicht im Leistungsverzeichnis enthalten sind, hat der Unternehmer unaufgefordert schriftlich Offerte einzureichen. Diese Nachtragsofferten haben auf der gleichen Kalkulationsbasis zu erfolgen wie die Hauptofferte.

Werden Vorausmasse überschritten, so hat der Unternehmer dies vor Ausführung der zusätzlichen Arbeiten schriftlich anzuzeigen.

Arbeiten, die in der Grund-Bestellung nicht enthalten sind, dürfen erst dann ausgeführt werden, wenn diese in Form eines Nachtrages schriftlich bestellt wurden. Arbeiten die nicht bestellt wurden, können auch wenn sie ausgeführt wurden, nicht in Rechnung gestellt werden.

Der Preisnachlass (Rabatt / Skonto / Spezial-Rabatt) in der Hauptbestellung gilt ebenfalls für sämtliche Nachträge.

## **Art. 92 Ergänzung Fristen**

Die Termine werden vor Ausführung der Arbeiten zwischen Unternehmer und Bauleitung besprochen und festgelegt. Die vereinbarten Termine sind zwingend einzuhalten.

Es gelten der Reihe nach folgende Termine:

1. Detailliertes Bauprogramm nach neuem Datum.
2. Im Werkvertrag vereinbartes Terminprogramm / Fixpunkte.
3. Der für die Offerte zugrunde liegende Terminplan.

Terminpläne des Unternehmers bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Bauherrn oder der Bauleitung. Das Datum des Terminplans ist für die Einbindung in die Rangreihenfolge massgebend.

Der Unternehmer ist verpflichtet Terminrückstände, welche durch eigenes Verschulden oder zu späte Materiallieferung verursacht wurden, mit Überzeit aufzuholen. Diese Überzeit wird nicht speziell abgegolten.

Der Unternehmer ist verpflichtet, auf die aus der Koordination verschiedener Arbeitsgattungen notwendig werdenden Terminverschiebungen, umgehend zu reagieren und die entsprechenden terminlichen und personellen Vorkehrungen zu treffen, ohne dass diese speziell abgegolten werden.

## **Art. 95 Ergänzung Verzögerungen**

Verzögerungen sind der Bauleitung unverzüglich schriftlich zu melden. Insbesondere hat der Unternehmer Verzögerungen von Materiallieferungen zu melden, sobald er davon Kenntnis erhält. Bezüglich Abs. 2 wird festgehalten, dass der Unternehmer Lieferungsverzögerungen des von ihm gelieferten Materials zu vertreten hat. Bei Lieferverzug gilt das OR, der Lieferant haftet auch für die daraus entstehenden Folgekosten.

## **Art. 99 Ergänzung Weisungen**

Anordnungen und Weisungen sind nur verbindlich, wenn sie von der Bauleitung erteilt werden. Anweisungen durch Drittpersonen sind nicht verbindlich. Arbeiten an tragenden Bauteilen sind in jedem Fall vor Ausführung zuerst mit der Bauleitung zu besprechen.

## **Art. 101 Ergänzung Unternehmerpläne**

Es gilt grundsätzlich als vereinbart :

Die Erstellung sämtlicher Studien, Spezial- und Werkpläne sowie Revisionspläne sind im Werkpreis eingerechnet.

## **Revisionspläne und Betriebsvorschriften**

Soweit sich die Arbeiten auf Installationen aller Art beziehen, ist der Unternehmer verpflichtet, der Bauleitung bei der vorläufigen Abnahme die Betriebsanleitungen zu übergeben. Bei Bezug des Bauobjektes, spätestens aber mit Ablieferung der Schlussrechnung, muss der Unternehmer die nach geführten Revisionspläne, Betriebsanleitungen und Installationsschemata in dreifacher Ausfertigung abliefern. Je ein Exemplar der Revisionspläne und der Schemata muss farbig angelegt sein.



Bei CAD-Plänen sind zusätzlich die Revisionspläne und die Installationsschemata im EDV-Format abzugeben. Dabei ist das Speichermedium mit der Bauleitung vorgängig festzulegen.

**Art. 102 Präzisierung  
Vergabung Eventualposition**

Für die Ausführung von Eventualpositionen muss ein Auftrag der Bauleitung schriftlich vorliegen.

**Art. 103 Ergänzung  
Grundsatz Schutz- und  
Fürsorgemassnahmen**

Der Unternehmer ist verpflichtet die jeweiligen Zutritts- und Sicherheitsanweisungen, sowie die entsprechenden Geheimhaltungspflichten des Bauherrn oder der Bauleitung in allen Teilen zu beachten, sowie für deren Einhaltung bei seinen Arbeitern, Subunternehmern, beigezogenen Fachpersonen und dgl. zu sorgen.

**Art. 110 Änderung  
Sorgfaltspflicht des  
Unternehmers**

Der Unternehmer ist verpflichtet sich vor jeder Grab-, Aushub- und Abbrucharbeit zu vergewissern, dass keine Anlagen, Leitungen, Grundwasservorkommen, Quellen oder benachbarte Bauwerke und dgl. beschädigt werden.

Zu diesem Zweck hat er die Pflicht bei der Bauleitung die entsprechenden Unterlagen einzufordern und sie auf Vollständigkeit in Bezug auf seine Arbeit zu kontrollieren.

Insbesondere hat der Unternehmer genügende Vorkehrungen zu treffen, um Staub- und Geräuschemissionen einzudämmen. Forderungen Dritter an den Bauherrn durch nicht genügende Vorkehrung seitens des Unternehmers werden dem Unternehmer voll in Rechnung gestellt.

**Art. 118 Präzisierung  
Ordnung auf dem  
Bauplatz**

Falls die Wegschaffung von Schutt und Abfall nach einmaliger Mahnung nicht erfolgt, ist die Bauleitung berechtigt, denselben im Taglohn und zu Lasten des säumigen Unternehmers wegschaffen zu lassen. Für periodische Gesamtreinigungen und Anteile der Schlussreinigung wird dem Unternehmer ein Anteil von 0,5% seiner Abrechnungssumme inkl. Regiearbeiten in Abzug gebracht. Schuttablagerungen im Baugrubenbereich sind nicht gestattet. Aufwendungen für Schuttmulden und Entsorgung werden dem Unternehmer prozentual zu seiner Abrechnungssumme in Abzug gebracht, sofern diese in den spez. Bedingungen für das Bauwerk erwähnt sind. Der Baumeister entsorgt seinen Schutt selbst.

**Art. 123 Ergänzung  
Baustelleneinrichtung**

Der Unternehmer verpflichtet sich der Bauleitung für seine im Vertrag fixierte Baustelleneinrichtung und Zuleitungen einen mit der Bauleitung koordinierten Dispositionsplan einzureichen. In diesem sind nicht nur die festen Einrichtungen, sondern auch die temporären Einrichtungen und Lagerhaltungen auszuweisen.

**Art. 144 - 148 Präzisierung  
Vorauszahlungen**

Für Zahlungen, welche die Bauherrschaft im voraus zu erbringen hat, wird eine Sicherheit in Form einer Solidarbürgschaft einer Bank oder Versicherung verlangt.

Erst nach Einreichung derselben bei der Bauleitung wird die Zahlung innert 30 Tagen fällig.

**Kostenüberwachung,  
Mengenüberwachung**

Während der Ausführung der Arbeiten sind die aufgelaufenen Kosten zu überwachen. Der Kostenstand mit einer Kostenprognose bis Arbeitsende ist den Architekten mit einer Kosten-Genauigkeit von  $\pm 5\%$  monatlich oder auf Verlangen jederzeit schriftlich mitzuteilen.

**Art. 150 Teil-Änderung  
Umfang des Rückbehalts**

Der Rückbehalt beträgt 10% des Leistungswerkes am Ende des Rechnungsmonates, unabhängig von der Gesamthöhe.

## **Art. 152 Änderung Fälligkeit des Rückbehalts und Zinspflicht**

Der Rückbehalt wird erst fällig, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

1. Abnahme des Werkes oder dessen Ingebrauchnahme durch den Bauherrn nach Art. 157 ff.
2. Vorliegen der vom Unternehmer unterschriebenen Unternehmerschlussabrechnung.
3. Ablauf der Prüffrist durch die Bauleitung nach Art. 154 bzw, 155.
4. Leistungen der Sicherheiten gemäss Art. 181
5. Vorlegern der Unterlagen der Gebäudedokumentation inkl. Revisionsplänen etc.
6. Behebung der sichtbaren Mängel

## **Art. 153 - 156 Ergänzung Schlussrechnung**

Für jede im Vertrag aufgeführte BKP-Nummer, sowie pro Teilobjekt (sofern solche vorhanden sind) ist eine separate Rechnung, in der Regel je 2-fach mit BKP-Nummern und einer evtl. Bauherren - Auftragsnummer auszustellen. Bei jeder Rechnung sind die Rabatte und Skonti, sowie die allgemeinen Abzüge abzuziehen. Ausserdem müssen sämtliche Rechnungen mit der Adresse des Bauherrn, dem Vermerk des Objektes und des Teilobjekts versehen sein. Die Rechnungen sind der Bauleitung zur Kontrolle einzusenden. Rechnungen ohne diese Angaben werden nicht bearbeitet.

## **Art. 154 Teil-Änderung Schlussrechnung**

Die Schlussrechnung ist vorgängig mit der Bauleitung zu besprechen. Die Prüfungsfrist der vorbesprochenen Schlussrechnung beträgt 40 Tage ab Eingang der Schlussrechnung bei der Bauleitung. Die Zahlungsfrist für die Schlussrechnung beträgt 20 Tage nach Posteingang der Garantiebescheinigung und der von Unternehmer genehmigten Unternehmerschlussrechnung.

## **Art. 157 - 164 Teil-Änderung Abnahme**

Die endgültige, gemeinsame Abnahme der einzelnen Arbeiten erfolgt erst nach Vollendung sämtlicher Bauleistungen am gesamten Bauobjekt. Der Zeitpunkt dafür wird durch die Bauleitung bestimmt.

## **Art. 172 + 180 Präzisierung Garantiefrist (Rügefrist) Verjährung**

Garantie- (Rüge-) und Verjährungsfrist beginnt erst mit der vollständigen Abnahme des gesamten, mängelfreien Werkes. Der Ablauf der Garantiezeit wird von der Bauleitung auf das der Garantiezeit folgende Quartalsende festgelegt (Ende März / Juni / September / Dezember).

## **Art. 179 Präzisierung Haftung für verdeckte Mängel**

Absatz 5 dieses Artikels hat keine Geltung.

## **Spezialfälle**

In speziellen Fällen kann im Werkvertrag auch eine längere Laufzeit für die Garantieleistung verlangt werden.

## **Art. 190 Zahlungsverweigerung**

Zahlungsfristen für Akonto-Zahlungen betragen 30 Tage und für Rechnungen 40 Tage nach Posteingang beim Architekten unter dem Vorbehalt der korrekten Ausstellung und Vollständigkeit gemäss Art. 153 bis 156.