

REETZ SOHM RECHTSANWÄLTE

PD Dr. Peter Reetz, Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

lic. iur. Martin Sohm, Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Dr. iur. Daniele Alderisio, Rechtsanwalt

MLaw Jessica Blankenbyl, Rechtsanwältin

MLaw Guillemette de Weck, Rechtsanwältin

MLaw Mirco Egenter, Rechtsanwalt

MLaw Carmen Honegger, Rechtsanwältin

MLaw David Koch, Rechtsanwalt

lic. iur. Catherine Kristol, Rechtsanwältin

lic. iur. Michael Niederer, Rechtsanwalt

MLaw Silvan Schnyder, Rechtsanwalt

MLaw Katrin Tschalèr, Rechtsanwältin

Ass. jur. Aména Waldspurger, Rechtsanwältin

MLaw Leandro Lampert, juristischer Mitarbeiter*

MLaw Isabelle Vogt, juristische Mitarbeiterin*

MLaw Merlin Zehnder, juristischer Mitarbeiter*

BLaw Chiara Ardin, juristische Mitarbeiterin*

BLaw Almira Bytyci, juristische Mitarbeiterin

BLaw Raphael Frei, juristischer Mitarbeiter*

BLaw Bennet Grobauer, juristischer Mitarbeiter*

BLaw Caroline Henschke, juristische Mitarbeiterin*

BLaw Fiona Illi, juristische Mitarbeiterin*

BLaw Alessandra Lomax, juristische Mitarbeiterin*

BLaw Sévérine Alina Nisu, juristische Mitarbeiterin*

BLaw Ramona Rindlisbacher, juristische Mitarbeiterin*

BLaw Sophie Schiesser, juristische Mitarbeiterin*

BLaw Philipp Wildi, juristischer Mitarbeiter*

*juristische Mitarbeiter/Innen ohne Anwaltspatent

Name Bauvorhaben

Adresse

Werkvertrag

zwischen der

XY AG

Adresse, PLZ Ort

nachstehend bezeichnet als **Bauherrin**

vertreten durch

XY AG

Adresse, PLZ Ort

und der

XY AG

Adresse, PLZ Ort

nachstehend bezeichnet als **Unternehmer**

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERTRAGSGEGENSTAND (LEISTUNGSDEFINITION)	4
1.1 Bezeichnung Bauwerk	4
1.2 Leistungsumfang/Vertragsbestandteile/Rangordnung	4
1.3 Vollständigkeit	4
1.4 Analyse der Rahmenbedingungen	5
1.5 Beschaffung von Informationen/Unterlagen	6
1.6 Projektierung	7
1.7 Projektorganisation	7
1.8 Budgetpositionen	7
2. WERKLOHN (VARIANTE PAUSCHAL-/GLOBALPREIS)	7
2.1 Pauschalpreis/Globalpreis	7
2.2 Im Werkpreis enthaltene Leistungen	8
2.3 Kosten für späteren Betrieb und Unterhalt	8
2.4 Boden- und/oder Gebäudekontaminationen	8
2.5 Reduktion des Werkpreises für leer stehende Flächen	9
3. WERKLOHN (VARIANTE KOSTENDACH)	9
3.1 Kostendach	9
3.2 Kostendach-Mechanismus	9
3.3 Offene Abrechnung	9
3.4 Über- oder Unterschreitung des Kostendaches	10
3.5 Im Werkpreis enthaltene Leistungen	10
3.6 Kosten für späteren Betrieb und Unterhalt	10
3.7 Boden- und/oder Gebäudekontaminationen	10
3.8 Reduktion des Werkpreises für leer stehende Flächen	10
3.9 Informations- und Dokumentationspflicht der Unternehmung	11
3.10 Mehrwertsteuer	11
3.11 Änderungswesen	11
3.12 Zahlungsmodalitäten	11
3.13 Schlussabrechnung	12
3.14 Forderungen Subunternehmer und Lieferanten	12
3.15 Urheber-, Urhebernutzungs- und sonstige Immaterialgüterrechte	12
4. BEIZUG VON LIEFERANTEN UND SUBUNTERNEHMERN	12
5. TERMINPROGRAMM	13
6. RISIKOTRAGUNG SOWIE MÄNGELRECHTE	13
6.1 Risikotragung	13
6.2 Werkabnahme	14
6.3 Mängelrechte/Garantien/Verjährung	14
6.4 Schlussdokumentation	15
7. ÜBERWACHUNGSFUNKTIONEN	15
8. ARBEITSSICHERHEIT/EINHALTUNG BEHÖRDLICHER VORGABEN	15
9. VERSICHERUNGEN	15
10. VERHINDERUNG VON BAUHANDWERKERPFANDRECHTEN	16

11. RECHTSGRUNDLAGEN.....	16
12. GELTENDES RECHT/GERICHTSSTAND.....	16

1. VERTRAGSGEGENSTAND (LEISTUNGSDEFINITION)

1.1 Bezeichnung Bauwerk

Die Bauherrin überträgt dem Unternehmer die Herstellung sowie die betriebsbereite Übergabe des folgenden Werks im Sinne von Art. 363 ff. OR, inkl. der gesamten dazugehörigen Ausführungsplanung:

- Definition

1.2 Leistungsumfang/Vertragsbestandteile/Rangordnung

Im Einzelnen wird das herzustellende Werk (nachfolgend "Werk") durch folgende Vertragsbestandteile definiert, wobei die Reihenfolge der nachfolgenden Dokumente und Normen gleichzeitig als Rangordnung gilt:

- *der vorliegende Werkvertrag vom Datum*
- *der Leistungsbeschrieb vom Datum (Beilage Nummer)*
- *das Angebot des Unternehmers vom Datum (Beilage Nummer)*
- *die Vertragspläne (Beilage Nummer), von den Parteien unterzeichnete Situation Mst. Massstab und Projektpläne Mst. Massstab wie folgt:*

<i>Pl. Nr. Nummer</i>	<i>Massstab</i>	<i>Datum</i>
<i>Pl. Nr. Nummer</i>	<i>Massstab</i>	<i>Datum</i>

- *das Bauprogramm vom Datum (Beilage Nummer)*
- *die rechtskräftige behördliche Baubewilligung vom Datum inkl. aller Baufreigaben (Beilage Nummer)*
- *die Ergänzungen zur SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013) vom Datum (Beilage Nummer)*
- *die SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013), soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden*
- *die gesetzlichen Normen, alle einschlägigen SIA-Normen (mit Bezug auf die Planung die SIA-Normen 102/103/108) sowie die Normen und Richtlinien der Fachverbände*
- *das Schweizerische Recht, insbesondere die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über den Werkvertrag (Art. 363 ff. OR)*

Sollten trotz dieser Rangordnung Widersprüche verbleiben, so gilt die der Bauherrin besser dienende Variante.

1.3 Vollständigkeit

Im Leistungsumfang gemäss Ziffer 1.2 inbegriffen sind alle für die vollständige, qualitativ einwandfreie und rechtzeitige Ausführungsplanung und Herstellung des

Werks nach den anerkannten Regeln der Baukunde notwendigen Arbeiten und Lieferungen. Allfällige Ausnahmen sind schriftlich festzuhalten.

Der Begriff "vollständige, qualitativ einwandfreie und rechtzeitige Ausführungsplanung und Herstellung des Werkes" ist so auszulegen, dass damit alle Leistungen umfasst werden, die erforderlich sind, um den im vorliegenden Werkvertrag dargelegten Leistungsumfang zu erbringen und die Einrichtungen und Anlagen zu dem vorgesehenen Zweck benutzen zu können. Dies gilt aber auch ausdrücklich für solche Leistungen, die in diesem Werkvertrag und seinen Beilagen nicht speziell enthalten sind, jedoch sinngemäss zu dem Leistungsumfang dieses Werkvertrages gehören (Vollständigkeitsklausel).

Ferner ist der Unternehmer verpflichtet, die Unterlagen und Weisungen der Bauherrin auf ihre Vollständigkeit und technische Korrektheit zu prüfen sowie auf Unstimmigkeiten und Unklarheiten aufmerksam zu machen.

Bestehen Differenzen, ob bestimmte Leistungen (Arbeiten, Lieferungen) im hier definierten Werk inbegriffen sind oder nicht, so hat der Unternehmer diese Leistungen auszuführen, so dass keine Verzögerungen entstehen. Die entsprechenden Diskussionen sind parallel und nachträglich zur Arbeitsausführung durchzuführen.

Der Unternehmer ist nicht berechtigt, wegen einer solchen Auslegungsdifferenz die Ausführung bestimmter Leistungen zu verweigern.

1.4 Analyse der Rahmenbedingungen¹

Der Unternehmer hat die nachfolgenden technischen, rechtlichen und betrieblichen Rahmenbedingungen für die Realisierung des Werks analysiert:

a) *technische Rahmenbedingungen*

- Grundstück
 - Lage, Geometrie und Topografie
 - geologische (Erdbeben, Rutsche, Senkungen, Hochwasser) und archäologische Situation
 - bestehende Bauwerke (inkl. Werkleitungen und Haustechnik-Anlagen)
 - Bodenkontaminationen

- Gebäude
 - Vorhandene Infrastruktur (Heizung, Lüftung, Klima etc.)
 - Gebäudehülle (Fassade, [Flach-] Dächer, Foundation etc.)
 - Gebäudekontaminationen

- Umgebung
 - Versorgung (Energie, Wasser, Elektrizität etc.)
 - Entsorgung (Abfälle, Abwasser etc.)
 - Erschliessungssituation (Strassennetz, Eisenbahnnetz, öffentlicher Verkehr etc.)

b) *Rechtliche Rahmenbedingungen*

- Privatrechtliche Faktoren:
 - Eigentumsverhältnisse
 - Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen
 - Nachbarrechtliche Regelungen

¹ Im Einzelfall zu prüfende Regelung (v.a. bei Instandsetzungsprojekten von Relevanz)

- öffentlich-rechtliche Faktoren
- Wahrung der öffentlichen Sicherheit, Abwehr von Gefahren für die Allgemeinheit
- Einhaltung der Planungs- und Bauvorschriften, insbesondere der Vorschriften der Feuerpolizei und der Umweltschutzgesetzgebung [beinhaltend den Gewässer- und Lärmschutz]

c) *Betriebliche Rahmenbedingungen*

- Betriebsabläufe
- Sicherheit
- Optimierung der späteren Betriebskosten
- Koordination der Bauarbeiten mit dem laufenden Betrieb (die Mietobjekte in der Liegenschaft/den Liegenschaften bleiben während der Dauer der Bauarbeiten vermietet)

Der Unternehmer garantiert der Bauherrin, dass

- das Werk unter Beachtung dieser rechtlichen, technischen und betrieblichen Rahmenbedingungen nach den anerkannten Regeln der Baukunde und unter Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben erstellt wird;
- das Werk unter Beachtung dieser rechtlichen, technischen und betrieblichen Rahmenbedingungen ohne zusätzliche, im Werkpreis nicht enthaltene Kosten realisiert werden kann;
- er alle mit dem Baugrund zusammenhängenden Probleme und Schwierigkeiten rechtzeitig und korrekt erfasst und die entsprechenden Massnahmen ergreift, wobei alle durch den Baugrund notwendigen Massnahmen und Vorkehrungen im Werklohn inbegriffen sind²;
- er die vorbestehende Infrastruktur (wie beispielsweise Heizung, Lüftung, Klima, Beschattung, Sanitär- und Elektroinstallationen etc. sowie die Baustatik) geprüft hat und sichergestellt ist, dass sich die Liegenschaft/die Liegenschaften nach Abschluss der Instandsetzungs-, Erweiterungs-, Umbau-, Renovationsarbeiten in einem funktionsfähigen, dem vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand befindet/befinden; mithin mit Bezug auf die vorbestehende Infrastruktur keine zusätzlichen, durch den Werkpreis nicht abgedeckte Massnahmen erforderlich sind, um den zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand der Liegenschaft/der Liegenschaften zu erstellen.

1.5 Beschaffung von Informationen/Unterlagen

Der Unternehmer ist verpflichtet, sich alle für die Werkherstellung notwendigen Informationen und Unterlagen rechtzeitig zu beschaffen.

Der Unternehmer ist zudem für das rechtzeitige Einholen der für die Planung und Ausführung des Werks noch ausstehenden Bewilligungen welcher Art auch immer im Namen der Bauherrin verantwortlich.

Soweit der Unternehmer auf Entscheidungen und Informationen der Bauherrin respektive Dritter angewiesen ist, hat er diese so einzufordern, dass die Bauherrin sie rechtzeitig vorbereiten und zur Verfügung stellen kann.

² je nach Art der auszuführenden Arbeiten kann der Passus betreffend die Baugrundrisiken gestrichen werden.

1.6 Projektierung

Die für die Realisierung des Werks erforderliche Projektierung (mit Ausnahme der vom Unternehmer zu erbringenden Ausführungsplanung) erfolgt durch die Bauherrin resp. die von ihr eingesetzten Planer und Spezialisten.

Der Unternehmer verpflichtet sich, das übernommene Projekt und die laufende Planung zu überprüfen und solidarisch mit den Planungsfachleuten für allfällige Planungsmängel einzustehen. Die Bauherrin verpflichtet sich jedoch, dem Unternehmer bei der Verfolgung von Regressrechten gegenüber den Planungsfachleuten behilflich zu sein.

1.7 Projektorganisation

Die Projektorganisation des Unternehmers muss derart ausgestaltet und personell besetzt sein, dass die Realisierung des Werks gewährleistet ist.

Zur rechtsverbindlichen Entgegennahme von Erklärungen der Bauherrin an den Unternehmer ist zur Zeit ermächtigt: Name, Vorname, Funktion.

Die Bauherrin hat das Recht, bei Gefährdung von Projektzielen (Qualität oder Termine) Änderungen der Projektorganisation zu verlangen. Dieses Recht der Bauherrin ändert nichts an der Verantwortung des Unternehmers.

Zur rechtsverbindlichen Abgabe von Erklärungen seitens der Bauherrin (Vergabe von Arbeiten, Beizug von Dritten, Beststellungsänderungen, Anerkennung des Ausmasses allfälliger Regierapporte und der Schlussabrechnung sowie für die Ausübung des Wahlrechtes bei Mängeln) an den Unternehmer ist zur Zeit ermächtigt: Name, Vorname, Funktion

1.8 Budgetpositionen

Mit Bezug auf die im Leistungsbeschrieb (*Beilage Nummer*) enthaltenen Budgetpositionen verpflichtet sich der Unternehmer, der Bauherrin vor Vergabe der betreffenden Arbeiten die effektiven Kosten für diese Arbeiten offen zu legen.

2. WERKLOHN (VARIANTE PAUSCHAL-/GLOBALPREIS)³

2.1 Pauschalpreis/Globalpreis

Die Bauherrin bezahlt dem Unternehmer für die vollständige und einwandfreie Ausführungsplanung und Herstellung des Werks einen Werklohn, der wie folgt festgelegt wird:

- pauschal fest (d.h. auch allfällige Teuerungen gehen zu Lasten der Unternehmer) / global (exkl. Teuerung)

Der Werklohn für das vereinbarte Werk wird im angegebenen Sinn auf folgenden Betrag festgesetzt CHF Betrag pauschal/global rein netto inkl./exkl. MwSt. (Betrag in Worten)

Variante 1

Der Unternehmer hat keinen Anspruch auf Anpassung des vereinbarten Werkpreises aufgrund der Teuerung.

³ Falls kein Pauschal- oder Globalpreis vereinbart wird, sondern ein Kostendach, so sind die Ziff. 2.1 bis 2.5 (rot markierter Teil) zu löschen. Die Nummerierung wird automatisch angepasst.

Variante 2

Der Unternehmer hat Anspruch auf eine Anpassung des Werkpreises im Umfang von 50% der Teuerung nach Massgabe der Entwicklung des Baupreisindex (Baugewerbe Total) des Bundesamtes für Statistik (Basis Oktober 2020 = 100). Als Referenzstand gilt der Stand des Baupreisindex im April 2022. Der entsprechende Anspruch auf einen Teuerungsausgleich (im Umfang von 50%) gilt nur für die Akontozahlungen und die Schlusszahlung gemäss dem ereignisgebundenen Zahlungsplan in Beilage Nummer, welche erst nach dem Zeitpunkt des für die Teuerungsberechnung massgeblichen Anstiegs des Baupreisindex fällig werden. Der Anspruch des Unternehmers auf einen entsprechenden Teuerungsausgleich ist auf einen Betrag von maximal CHF [Betrag] zzgl. MWST beschränkt.

Berechnungsbeispiel: [...]

Variante 3

Der Unternehmer hat mit Bezug auf den Anteil des Werkpreises, welcher gemäss der Kostenzusammenstellung des Unternehmers (BKP 3-stellig) in Beilage Nummer auf die Gewerke

- BKP [...] bis [...] (Gewerke zum Stahlbau [Tiefbau, Baumeister, Stahlbauten, etc.]
- BKP [...] bis [...] (Gewerke zum Holzbau [Zimmermann, Dachdecker, etc.]
- [...]

entfällt, im Umfang von 50% der Teuerung nach Massgabe der Entwicklung des Baupreisindex (Baugewerbe Total) des Bundesamtes für Statistik (Basis Oktober 2020 = 100) einen Anspruch auf Anpassung des Werkpreises. Als Referenzstand gilt der Stand des Baupreisindex im April 2022. Die Teuerungsberechnung hat per Stichtag der Bestellung der [Gewerke] durch den Unternehmer zu erfolgen. Der Anspruch des Unternehmers auf einen entsprechenden Teuerungsausgleich ist auf einen Betrag maximal CHF [Betrag] zzgl. MWST beschränkt.

2.2 Im Werkpreis enthaltene Leistungen

Der oben erwähnte Werklohn umfasst alle Leistungen für die Ausführungsplanung und Herstellung des Werks gemäss vorstehender Ziff. 1. Im Werkpreis enthalten sind damit insbesondere auch Kosten, welche nach den anerkannten Regeln der Baukunde für eine einwandfreie Ausführungsplanung und Herstellung des Bauwerkes notwendig sind, sowie Kosten für sämtliche Arbeiten, Lieferungen, Entschädigungen, Auslagen etc., die für die vertragsgemässe Erstellung des Bauwerkes und die mängelfreie Übergabe notwendig und gemäss diesem Werkvertrag vom Unternehmer zu erbringen sind.

2.3 Kosten für späteren Betrieb und Unterhalt

Der Unternehmer ist verpflichtet, im Rahmen der Erstellung des Werks dafür zu sorgen, dass bei der Bauherrin keine nicht branchenüblichen Kosten für den späteren Betrieb und Unterhalt des Bauwerkes anfallen.

2.4 Boden- und/oder Gebäudekontaminationen

Die fachgerechte Sanierung, Entsorgung, Überprüfung und Überwachung allfälliger Boden- und/oder Gebäudekontaminationen durch die Unternehmer ist im Werkpreis inbegriffen.

2.5 Reduktion des Werkpreises für leer stehende Flächen

Die in der Liegenschaft/den Liegenschaften vermieteten Flächen stehen während der Dauer der Instandsetzungs-, Erweiterungs-, Umbau-, Renovationsarbeiten weiterhin im Gebrauch der betreffenden Mieter. Bei der Festlegung des Werkpreises (Ziff. 2.1 vorstehend) wurde dieser Umstand berücksichtigt. Sollten die vermieteten Flächen teilweise leer stehen, so reduziert sich der Werkpreis um CHF Betrag (zuzüglich MwSt) pro Einheit/Wohnung/m².

3. WERKLOHN (VARIANTE KOSTENDACH)⁴

3.1 Kostendach

Der Unternehmer garantiert der Bauherrin einen maximalen Werkpreis

von CHF [XY]
zuzüglich Mehrwertsteuer

für die schlüsselfertige Erstellung des unter vorstehender Ziffer 1 definierten Bauwerkes auf der Grundlage des vorliegenden Werkvertrages.

Der genannte Betrag bildet das zwischen den Parteien verbindlich garantierte Kostendach, welches mit nachstehenden abschliessend aufgezählten Ausnahmen (Ziff. 2.2) nicht überschritten werden darf. In Abweichung von Art. 373 Abs. 2 OR und in Wegbedingung der Art. 59 ff. SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013) vereinbaren die Parteien das Kostendach ausdrücklich als absolute Maximalpreisgarantie.

3.2 Kostendach-Mechanismus

3.2.1 Anpassung des Kostendachs

Das vom Unternehmer garantierte Kostendach ist in den nachstehend abschliessend geregelten Fällen nach oben oder unten anzupassen:

- bei Mehr- oder Minderkosten infolge von Änderungen, welche von der Bauherrin gewünscht werden (siehe Ziffer 2.11);
- bei Mehr- oder Minderkosten zwischen der Abrechnungssumme und den vereinbarten Budgetpositionen, die sich aus der entsprechenden Wahl der Bauherrin ergeben.

3.2.2 Keine Anpassung des Kostendachs in allen anderen Fällen

Keine Anpassung des Kostendachs erfolgt in allen anderen Fällen, insbesondere nicht bei Teuerung, Mehr- oder Minderkosten, die vom Unternehmer zu vertreten sind, wie auch nicht im Falle berechtigter Fristerstreckungen gemäss nachfolgender Ziff. 4. Auch Beschleunigungsmassnahmen, die der Unternehmer aus welchen Gründen auch immer zur Termineinhaltung ergreifen muss, berechtigten nicht zu einer Anpassung des Kostendachs.

3.3 Offene Abrechnung

Der Werkpreis im Rahmen des Kostendaches ermittelt sich aufgrund der Baukosten gemäss der Schlussabrechnung für das Bauwerk, inklusive Honoraren. Die Schlussabrechnung basiert auf den detaillierten, von der Bauherrin und dem Unternehmer

⁴ Falls ein Pauschal- oder Globalpreis zur Anwendung kommt, ist die Variante Kostendach zu löschen (Ziff. 3.1 bis Ziff. 3.8, blau markierter Teil). Die Nummerierung wird automatisch angepasst.

akzeptierten Abrechnungen sämtlicher Beauftragter, Subunternehmer und Lieferanten des Unternehmers sowie den Kostenbelegen für alle im Werkpreis eingeschlossenen übrigen Leistungen und Kosten. Die Bauherrin ist berechtigt, die Abrechnungsbelege einzusehen.

Die Schlussabrechnung ist innert 6 (sechs) Monaten nach Abnahme des Bauwerkes vorzulegen und von der Bauherrin innert weiteren 3 (drei) Monaten zu prüfen.

3.4 Über- oder Unterschreitung des Kostendaches

Überschreitet der Gesamtbetrag der Schlussabrechnung ein gegebenenfalls gemäss oben Ziffer 2.2.1 angepasstes Kostendach, so geht die Kostendifferenz vollumfänglich zulasten des Unternehmers.

Liegt der Gesamtbetrag der Schlussabrechnung unter dem gegebenenfalls gemäss oben Ziffer 2.2.1 angepassten Kostendach, so hat der Unternehmer Anspruch auf

Zahl (in Worten) Prozent der Einsparungen
(inkl. einer allfällig auf dieser Rückerstattung geschuldeten MwSt).

Ein allfälliger Anspruch des Unternehmers auf diese Gewinnbeteiligung entsteht erst mit der Genehmigung der Schlussabrechnung. Die Auszahlung eines allfälligen Anspruches erfolgt 30 (dreissig) Tage nach der Genehmigung der Schlussabrechnung.

3.5 Im Werkpreis enthaltene Leistungen

Der oben erwähnte Werklohn umfasst alle Leistungen für Ausführungsplanung und Herstellung des Werks gemäss vorstehender Ziff. 1. Im Werkpreis enthalten sind damit insbesondere auch Kosten, welche nach den anerkannten Regeln der Baukunde für eine einwandfreie Ausführungsplanung und Herstellung des Bauwerkes notwendig sind, sowie Kosten für sämtliche Arbeiten, Lieferungen, Entschädigungen, Auslagen etc., die für die vertragsgemässe Erstellung des Bauwerkes und die mängelfreie Übergabe notwendig und gemäss diesem Werkvertrag vom Unternehmer zu erbringen sind.

3.6 Kosten für späteren Betrieb und Unterhalt

Der Unternehmer ist verpflichtet, im Rahmen der Erstellung des Werks dafür zu sorgen, dass bei der Bauherrin keine nicht branchenüblichen Kosten für den späteren Betrieb und Unterhalt des Bauwerkes anfallen.

3.7 Boden- und/oder Gebäudekontaminationen

Die fachgerechte Sanierung, Entsorgung, Überprüfung und Überwachung allfälliger Boden- und/oder Gebäudekontaminationen durch die Unternehmer ist im Werkpreis inbegriffen.

3.8 Reduktion des Werkpreises für leer stehende Flächen

Die in der Liegenschaft/den Liegenschaften vermieteten Flächen stehen während der Dauer der Instandsetzungs-, Erweiterungs-, Umbau-, Renovationsarbeiten weiterhin im Gebrauch der betreffenden Mieter. Bei der Festlegung des Werkpreises (Ziff. 2.1 vorstehend) wurde dieser Umstand berücksichtigt. Sollten die vermieteten Flächen teilweise leer stehen, so reduziert sich der Werkpreis um CHF Betrag (zuzüglich MwSt) pro Einheit/Wohnung/m².

3.9 Informations- und Dokumentationspflicht der Unternehmung

Der Unternehmer verpflichtet sich, der Bauherrin laufend unaufgefordert folgende Daten, Dokumente und dergleichen abzugeben, resp. nachzuliefern und zwar in der von der Bauherrin gewünschten Form:

- aktualisierte Rechnungen, nach Massgabe der geleisteten Arbeiten am Werk
- Lieferung der von der Bauherrin gewünschten Daten für den Baukostenrapport

Diese Daten- und Dokumentenlieferungen etc. der Totalunternehmung an die Bauherrin sind im Werklohn inbegriffen.

3.10 Mehrwertsteuer

In diesem Werklohn ist die Mehrwertsteuer zu dem Satz inbegriffen, der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (d.h. 7.7%) gilt. Verändert sich dieser Steuersatz, so wird für die Leistungen nach der Steuersatzanpassung der veränderte Steuersatz angewandt (pro rata temporis).

3.11 Änderungswesen

Werden die Leistungen gegenüber dem oben definierten Werk auf Anordnung der Bauherrin gekürzt, so ist der Werklohn entsprechend zu reduzieren.

Grundsätzlich haben die Parteien für Mehrleistungen im Voraus einen Preis zu vereinbaren und vertraglich festzulegen. Können sich die Parteien nicht einigen, so sind die Mehrleistungen auf der Basis des ausgewiesenen notwendigen Aufwandes zu bezahlen, wobei Einsparungen des Unternehmers abzuziehen sind.

Nachtragsbestellungen der Bauherrin bietet der Unternehmer als Nachtragsofferten schriftlich an. Der Kostenausweis enthält folgende Angaben:

- Art und Umfang der Nachtragsbestellung mit Spezifikationen der Konstruktion und der Materialien im Sinne eines Baubeschriebs / Leistungsverzeichnisses
- eingeschlossene bauliche Nebenleistungen für Provisorien, Schutzmassnahmen und anderweitige Aufwendungen
- eingeschlossene Nebenleistungen für allfällige Zusatzbewilligungen, anfallende Gebühren und Bewilligungseinrichtungen
- späteste Bestellfrist, die zur Wahrung des vereinbarten Fertigstellungstermins einzuhalten ist

Nachtragsbestellungen werden erst nach Gegenzeichnung der entsprechenden Nachtragsofferten zur Ausführung wirksam.

3.12 Zahlungsmodalitäten

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Akontozahlungen:

- 1. Akontozahlung von CHF. Betrag bei Unterzeichnung dieses Werkvertrages, bzw. innert Zahl Tagen nach Eingang des Zahlungsgesuchs zahlbar.
- Bis 90% laufend nach Massgabe der Planungen und effektiv geleisteten Arbeiten.
- Die Restsumme nach Abnahme der Bauten am Datum abzüglich evtl. Rückbehalt für Fertigstellungsarbeiten.

Die Bauherrin zahlt alle Akonto- und Schlusszahlungen auf ein spezielles Treuhandkonto einer CH-Bank, das auf den Namen des Unternehmers lautet, ein. Diese Bank wird vom Unternehmer verpflichtet, das Konto treuhänderisch für die Bauherrin zu führen und nur Zahlungen ab diesem Treuhandkonto auszuführen, die mit dem Vertragsgegenstand in direktem Zusammenhang stehen. Der Unternehmer dokumentiert die Bank mit allen erforderlichen Unterlagen und verpflichtet sich, ab dem Treuhandkonto nur Zahlungen auslösen zu lassen, die für den Vertragsgegenstand bestimmt sind. Der Unternehmer übernimmt alle Kosten, die die Bank für die Führung des Treuhandkontos verlangt.

Die Akontozahlungen und die Schlusszahlung werden 30 Tage nach der Einreichung der entsprechenden Rechnung zur Zahlung fällig, vorbehaltlich dass die vereinbarten Leistungen tatsächlich erbracht (d.h. am Bau montiert) sind.

3.13 Schlussabrechnung

Der Unternehmer hat eine Schlussabrechnung zu erstellen. Diese Schlussabrechnung hat im Detaillierungsgrad dem Leistungsbeschrieb und dem Angebot des Unternehmers (*Beilage Nummer*) zu entsprechen. Die Schlussabrechnung ist innert zwei Monaten nach Abnahme des Werks vorzulegen und von der Bauherrin innert weiteren zwei Monaten zu prüfen.

3.14 Forderungen Subunternehmer und Lieferanten

Die Bauherrin ist berechtigt, auf Anrechnung an den Werklohn direkt Leistungen an Subunternehmer und Lieferanten zu leisten und zwar unter folgenden Bedingungen:

Weist ein Subunternehmer oder Lieferant der Bauherrin nach, dass eine fällige Rechnung, die sich eindeutig auf das hier zu erstellende Werk bezieht, vom Unternehmer trotz Mahnung nicht bezahlt worden ist, so fordert die Bauherrin den Unternehmer zur sofortigen Bezahlung innerhalb von fünf Werktagen auf. Leistet der Unternehmer weder einen Zahlungsnachweis noch trägt der Unternehmer stichhaltige Gründe für eine Zahlungsverweigerung (Verrechnung, Werklohnkürzung) vor, so darf die Bauherrin mit befreiender Wirkung für den vorliegenden Vertrag direkte Zahlungen leisten.

3.15 Urheber-, Urhebernutzungs- und sonstige Immaterialgüterrechte

Die dem Unternehmer gehörenden und erworbenen Rechte (Urheberrechte, Urhebernutzungsrechte und sonstige Immaterialgüterrechte) am Werk gehen mit der Bezahlung der Schlussrechnung in das Eigentum der Bauherrin über. Um diesen Rechtsübergang zu ermöglichen, wird der Unternehmer in den von ihr mit ihren Beauftragten, Subunternehmern und Lieferanten abzuschliessenden Verträgen oder Vertragsnachträgen sicherstellen, dass die Rechte (Urheberrechte, Urhebernutzungsrechte und sonstige Immaterialgüterrechte) am Werk vollständig auf den Unternehmer übergehen. Verletzt der Unternehmer diese Vorschrift und werden von dritter Seite berechnete urheberrechtliche oder sonstige immaterialgüterrechtliche Ansprüche geltend gemacht, so hat der Unternehmer die Bauherrin vollumfänglich schadlos zu halten und auf eigene Kosten die notwendigen Massnahmen durchzuführen, damit diese Rechte auf die Bauherrin übertragen werden.

4. BEIZUG VON LIEFERANTEN UND SUBUNTERNEHMERN

Der Unternehmer ist berechtigt Lieferanten und Subunternehmer beizuziehen. Mit diesen sind Aufträge, Liefer- und Werkverträge abzuschliessen, welche - unter Berücksichtigung der Schnittstellen - eine vollständige und einwandfreie sowie rechtzeitige Ausführungsplanung und Herstellung des Werks sicherstellen. Die entspre-

chenden Verträge mit Lieferanten und Subunternehmern sind ausschliesslich schweizerischem Recht zu unterstellen.

Der Unternehmer hat der Bauherrin unaufgefordert eine laufend aktualisierte Liste der Subunternehmer abzugeben.

Der Unternehmer haftet der Bauherrin für die Leistungen der Lieferanten und Subunternehmer uneingeschränkt. Diese Regelung gilt - in Abänderung von Art. 29 Abs. 5 SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013) auch dann, wenn die Bauherrin die Wahl ausdrücklich genehmigt bzw. sogar gewünscht hat.

Der Unternehmer ist verpflichtet, in den Verträgen mit den Beauftragten, Subunternehmern und Lieferanten ein direktes Forderungsrecht der Bauherrin hinsichtlich der vertraglich zu erbringenden Leistung (im Sinne von Art. 112 Abs. 2 OR) zu vereinbaren.

Der Unternehmer hat die Verträge mit Lieferanten und Subunternehmern ausschliesslich schweizerischem Recht zu unterstellen.

5. TERMINPROGRAMM

Der Unternehmer hat das vereinbarte Werk nach dem beigehefteten Terminprogramm (*Beilage Nummer*) zu beginnen, ohne Verzug weiterzuführen und fertig zu stellen. Die im Terminplan enthaltenen Termine sind Verfalltage im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR. Die Einhaltung dieser Termine wird vom Unternehmer garantiert.

Beginnt der Unternehmer die Herstellung des Werks verspätet oder führt er es nicht mit der notwendigen Intensität (Personal-, Material- und Maschineneinsatz sowie Arbeitsorganisation) weiter, so hat die Bauherrin nach einer vorgängigen schriftlichen Mahnung und einer kurzen Nachfristansetzung die Wahl, entweder im Sinne von Art. 366 OR vom vorliegenden Vertrag zurückzutreten oder die Vollendung des Werks ganz oder teilweise auf Kosten des Unternehmers anderen Unternehmern zu übertragen. Die Bauherrin braucht dafür keine richterliche Bewilligung.

Verzögert sich die Fertigstellung des Werkes durch das Verschulden des Unternehmers, so haftet der Unternehmer der Bauherrin für alle daraus entstehenden direkten und indirekten Kostenfolgen.

Kommen die Bauherrin oder ihre Hilfspersonen mit notwendigen Vorleistungen in Verzug, so ist der Unternehmer von der Einhaltung des Terminprogramms befreit, wenn er rechtzeitig im Sinne von Art. 365 Abs. 3 OR auf die entsprechenden Folgen hingewiesen hat.

Der Unternehmer ist verpflichtet, eine sich abzeichnende Terminverschiebung der Bauherrin sofort schriftlich anzuzeigen. Unterlässt der Unternehmer dies, steht ihm kein Anspruch auf Erstreckung der Termine zu.

Liegt ein Fall berechtigter Fristerstreckung vor, so verschieben sich die garantierten Termine und Fristen entsprechend.

6. RISIKOTRAGUNG SOWIE MÄNGELRECHTE

6.1 Risikotragung

Der Unternehmer trägt bis zur vollständigen Ablieferung des Werks das volle Risiko und die volle Gefahr.

Wird das Werk während dieser Zeit durch Zufall, Naturgefahren oder durch Dritteinwirkung beschädigt oder zerstört, so hat der Unternehmer die Fertigstellung sowie die notwendigen Neuerstellungen und Sanierungen auf seine Kosten fachgerecht vorzunehmen, wobei grundsätzlich der Terminplan einzuhalten ist.

6.2 Werkabnahme

Für die Ablieferung und Abnahme gelten die Vorschriften von Art. 157 ff. Norm SIA 118. Abgeliefert bzw. abgenommen wird das ganze bestellte Werk als Einheit, sofern die Parteien nicht etwas anderes schriftlich vereinbaren.

6.3 Mängelrechte/Garantien/Verjährung

Nach der Ablieferung gelten die Garantie- und Mängelhaftungsregeln, wie sie sich aus der Norm SIA 118 (Art. 165 ff. Norm SIA 118) ergeben.

Die Garantiefrist (Rügefrist) beträgt ab Ablieferung/Abnahme zwei Jahre für offene Mängel, fünf Jahre für verdeckte Mängel, mit nachfolgender Ausnahme:

Für die Hülle (Dach, Fassade, Fenster, Beschattung, Aussenwände (ober- und unterirdisch), Bodenplatten und Foundation etc.) gewährt die Totalunternehmung anstelle der 5-jährigen Garantiefrist für verdeckte Mängel eine solche von 10 Jahren.

Die Verjährungsfrist wird - abweichend von Art. 180 Norm SIA 118 - einheitlich auf zehn Jahre ab Ablieferung festgesetzt.

Der Unternehmer haftet uneingeschränkt auch für die Leistungen seiner Lieferanten und Subunternehmer.

Ist der Unternehmer nicht in der Lage oder nicht willens, vorhandene Mängel selber oder über seine Hilfspersonen fristgerecht und fachgerecht beheben zu lassen, so ist die Bauherrin berechtigt, die Mängelerrledigung durch eine Drittfirma auf Kosten des Unternehmers ausführen zu lassen.

Der Unternehmer ist in diesem Fall verpflichtet, die von der Bauherrin auf der Basis entsprechender Offerten nachgewiesenen Mängelbehebungskosten auf erstes Verlangen vorzuschüssen.

Sollte der Unternehmer in Konkurs oder Nachlassstundung geraten, so werden sämtliche Ansprüche des Unternehmers gegenüber Lieferanten, Subunternehmern oder Versicherungen mit sofortiger Wirkung auf die Bauherrin abgetreten, so dass diese die Haftungs- sowie Mängelansprüche direkt diesen gegenüber geltend machen kann. Die Bauherrin ist diesfalls auch berechtigt, die damit zusammenhängenden Gestaltungsrechte selbständig geltend zu machen.

Der Unternehmer hat der Bauherrin bei Werkvertragsabschluss oder spätestens vor Auslösung der ersten Zahlung durch die Bauherrin eine bis vier Monate nach dem letzten Abnahmedatum (d.h. nach Schlussabnahme aller Bauteile nach deren Fertigstellung plus vier Monate) des Werks hinausgehende gültige Bankgarantie (Erfüllungsgarantie) von CHF Betrag (zehn Prozent des Werklohnes) zu übergeben. Diese Bankgarantie (Bankgarantie einer Schweizerischen Bank im Sinne von Art. 111 OR) ist abstrakt und unwiderruflich auszustellen, so dass sie unabhängig vom vorliegenden Vertrag von der Bauherrin auf erstes Verlangen abgerufen werden kann.

Der Unternehmer leistet der Bauherrin ausserdem eine Sicherheit in der Form einer Bankgarantie im Umfange von 10 % des effektiven Werklohnes. Diese Garantie

muss die volle Haftung für alle während der zweijährigen Garantiefrist auftretenden Mängel (offene Mängel) abdecken. Solange diese Bankgarantie nicht vorliegt, werden die letzten 10 % des Werklohnes nicht zur Zahlung fällig. Diese Bankgarantie (Bankgarantie einer Schweizerischen Bank im Sinne von Art. 111 OR), gültig bis Datum, ist abstrakt und unwiderruflich auszustellen, so dass sie unabhängig vom vorliegenden Vertrag von der Bauherrin auf erstes Verlangen abgerufen werden kann.

6.4 Schlussdokumentation

Der Unternehmer ist überdies verpflichtet, der Bauherrin spätestens innert drei Monaten nach Abnahme des Werks eine Schlussdokumentation zukommen zu lassen (bestehend aus sämtlichen Ausführungs- und Revisionsplänen, Sub-Unternehmerlisten, Schemata, Betriebsanleitungen, Offerten für Unterhaltsverträge etc. in i) Papierform (drei Exemplare) oder ii) auf CD (CAD-tauglich; ein Exemplar).

7. ÜBERWACHUNGSFUNKTIONEN

Im Rahmen des vorliegenden Vertrages hat der Unternehmer alle Leistungen von Lieferanten und Subunternehmern laufend so zu prüfen.

Anzeigen nach Art. 365 Abs. 3 OR und Abmahnungen hat der Unternehmer direkt schriftlich an die Bauherrin zu richten.

Die Beauftragten der Bauherrin (Bauherrenvertreter, Liegenschaftenverwaltung, Hauswart etc.) übernehmen keine Überwachungs- oder Kontrollfunktionen für den Unternehmer.

8. ARBEITSSICHERHEIT/EINHALTUNG BEHÖRDLICHER VORGABEN

Der Unternehmer ist von Gesetzes wegen verpflichtet, alle gesetzlichen und verordnungsmässigen Vorschriften zur Arbeitssicherheit voll einzuhalten und gegenüber seinem Personal und dem Personal der Subunternehmer durchzusetzen. Die Bauherrin hat mit der Wahrung der Arbeitssicherheit nichts zu tun.

Der Unternehmer hat Kenntnis vom Inhalt des Bundesgesetzes über die in die Schweiz entsandten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer vom 8. Oktober 1999 (SR 823.20; "Entsendegesetz"). Er verpflichtet sich, die Vorschriften des Entsendegesetzes einzuhalten. Ausserdem verpflichtet er seine Lieferanten und Subunternehmer schriftlich zur Einhaltung des Entsendegesetzes.

Der Unternehmer sowie seine Hilfspersonen haben auch alle übrigen behördlichen Vorgaben und Auflagen, insbesondere auch im Bereich des Umweltschutzes, voll zu wahren.

9. VERSICHERUNGEN

Der Unternehmer ist bei der Bezeichnung gegen die Haftpflicht versichert.

Die Deckungs- und Selbstbehaltsummen des Unternehmers betragen:

Deckungssumme	<i>CHF Betrag</i>
Selbstbehalt	<i>CHF Betrag</i>
Personenschäden	<i>CHF Betrag</i>
Sachschäden	<i>CHF Betrag</i>
reine Vermögensschäden	<i>CHF Betrag</i>

Die Bauherrin schliesst eine geeignete und ausreichende Bauwesenversicherung ab. Die Prämienkosten werden dem Unternehmer belastet in Form eines allgemeinen Abzuges, welche 0,4 % der Nettowerkvertragssumme vor MWST beträgt. Diese Prämienkosten sind Werkpreis gemäss vorstehender Ziff. 2 noch nicht in Abzug gebracht worden.

Der Bauherrin schliesst eine geeignete und ausreichende Bauherrenhaftpflichtversicherung ab. Die Prämienkosten trägt die Bauherrin.

10. VERHINDERUNG VON BAUHANDWERKERPFANDRECHTEN

Der Unternehmer garantiert der Bauherrin, dass keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet oder eingetragen werden, sofern die Bauherrin selber ihre vertraglichen Leistungspflichten erfüllt.

Der Unternehmer bezahlt die Lieferanten und Subunternehmer dem Leistungsfortschritt entsprechend fortlaufend. Der Unternehmer erbringt der Bauherrin gegenüber nötigenfalls die entsprechenden Beweise.

Sollte trotzdem ein Bauhandwerkerpfandrecht angemeldet werden, so ist der Unternehmer verpflichtet, dieses sofort durch eine andere Sicherheit abzulösen und die Bauherrin von den entsprechenden Umtrieben zu befreien.

Kommt der Unternehmer dieser Pflicht nicht sofort nach, so ist die Bauherrin berechtigt, den Lieferanten oder die Subunternehmerin sofort zu bezahlen und den bezahlten Betrag (zuzüglich sämtliche Umtriebs- und Rechtswahrungskosten) auf dem Verrechnungsweg vom Werklohn abzuziehen.

11. RECHTSGRUNDLAGEN

Soweit dieser Vertrag keine besonderen Regelungen enthält, gilt die Norm SIA 118. Was die Planung betrifft, so finden ergänzend auch die Ordnungen SIA 102/103/108 Anwendung. Sekundär gelten die Vorschriften des Obligationenrechts, insbesondere des Werkvertragsrechts (Art. 363 ff. OR).

In technischer Hinsicht hat der Unternehmer den aktuellen Stand der Technik sowie die massgebenden technischen Normen und alle behördlichen Auflagen (Bau- und Feuerpolizei usw.) zu beachten.

Der vorliegende Werkvertrag ist abgeschlossen, sobald er von beiden Parteien rechtsgültig unterzeichnet ist. Art. 19 SIA Norm 118 (Ausgabe 2013) wird wegbedungen. Abänderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Eine Partei kann diesen Werkvertrag oder einzelne Rechte und Pflichten daraus nur mit Zustimmung der anderen Partei abtreten.

12. GELTENDES RECHT/GERICHTSSTAND

Es gilt schweizerisches Recht.

Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Ort.

Ort / Datum

Ort / Datum

Für die Bauherrin:

Name, Adresse

Der Unternehmer:

Name, Adresse

Beilage [...]

Ergänzungen und Änderungen zur SIA Norm 118 (Ausgabe 2013)

Die nachfolgenden Bestimmungen stellen Ergänzungen und Änderungen der SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013) dar und gehen dieser vor. Die entsprechenden Ergänzungen und Änderungen werden vom Unternehmer ausdrücklich anerkannt.

- 1 21 Arten des Vertragsabschlusses
Art. 3 Abs. 1 wird wie folgt **abgeändert**:
Der Werkvertrag ist nur gültig, wenn er in schriftlicher Form abgeschlossen wird.
- 1 231 Rangordnung der Ausschreibungsunterlagen
Art. 7 Abs. 2 und 3 werden wie folgt **abgeändert**:
Widersprechen sich die Ausschreibungsunterlagen, so gilt folgende Rangordnung:
- 1. Text der vorgesehenen Vertragsurkunde (Formular Werkvertrag)**
 - 2. Ergänzungen und Änderungen zur SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013)**
 - 3. SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013)**
 - 4. Die durch das Bauobjekt bedingten, besonderen Bestimmungen**
 - 5. Leistungsverzeichnis (Art. 8) oder Baubeschreibung (Art. 12)**
 - 6. Pläne**
 - 7. Übrige Normen, soweit sie in andern Vertragsbestandteilen aufgeführt sind.**
- 1 234 Materiallieferungen
Art. 10 Abs. 1 wird wie folgt **ergänzt**:
Die Materiallieferungen (inkl. Ablad) haben franko Einbau- und Verwendungsstelle zu erfolgen und umfassen die Verpackung und deren Entsorgung.
- 1 243 Dauer der Bindung
Art. 17 wird wie folgt **abgeändert**:
Das Angebot ist während der in der Ausschreibung angeführten Frist (Art. 6 Abs. 1) verbindlich. Fehlt eine solche Frist, so bleibt der Unternehmer während **90 Tagen** vom Ablauf der Eingabefrist an gebunden.
- 1 26 Annahme durch den Bauherrn
Art. 19 wird wie folgt **abgeändert**:
Abs. 1: Will der Bauherr ein Angebot annehmen, so teilt er dies dem Anbietenden schriftlich mit. Ohne schriftliche Mitteilung ist der Bauherr nicht gebunden.
Abs. 3 wird **nicht übernommen**.
Abs. 5 (neu): Allgemeine Geschäftsbedingungen, die der Unternehmer seinem Angebot beifügt, werden nur dann Bestandteil des Vertrages, wenn sie der Bauherr schriftlich annimmt.
- 1 28 Rangordnung der Vertragsbestandteile
Art. 21 Abs. 1 wird durch folgende Bestimmung **ersetzt**:
Widersprechen sich einzelne Vertragsbestandteile, so gilt folgende Rangordnung:
- 1. Text der ausgefertigten und beidseits unterzeichneten Vertragsurkunde.**
 - 2. Die Beilagen des Unternehmers zum Angebot (Bemerkungen, Vorschläge und Ergänzungen zum Leistungsverzeichnis oder zur Baubeschreibung), sofern der Bauherr diesen schriftlich zugestimmt hat.**
 - 3. Angebot des Unternehmers mit den von ihm in der Ausschreibung verlangten (Art. 6) Beilagen.**
 - 4. Die Ausschreibungsunterlagen, nämlich:**
 - a) Die durch das Bauprojekt bedingten, besonderen Bestimmungen**
 - b) Leistungsverzeichnis oder Baubeschreibung**
 - c) Pläne**
 - d) Ergänzungen und Änderungen zur SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013)**
 - e) SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013)**

f) Übrige Normen, soweit sie in anderen Vertragsbestandteilen aufgeführt sind.

- 1 33 Anzeige- und Abmahnungspflicht des Unternehmers
Art. 25 Abs. 3 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:
Der Unternehmer hat die ihm übergebenen Pläne, den Baugrund und die bestehende Bausubstanz zu prüfen. Allfällige Mängel und Unstimmigkeiten hat der Unternehmer der Bauleitung unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Bauleitung auf nachteilige Folgen aufmerksam zu machen.
- 1 34 Versicherungspflicht des Unternehmers
Art. 26 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:
Ein Konsortium (ARGE) weist sich über eine auf das Konsortium lautende Betriebshaftpflichtversicherung aus.
- 1 35 Ergänzungen und Abänderungen des Werkvertrages
Art. 27 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:
Ergänzungen oder Abänderungen des Werkvertrages müssen schriftlich erfolgen.
- 1 42 Subunternehmer
Art. 29 wird wie folgt ergänzt und abgeändert:
Abs. 3: Die Beiziehung eines Subunternehmers bedarf in jedem Falle einer Erlaubnis des Bauherrn.
Beigefügt werden folgende Absätze:
- **Abs. 6: Bei Zahlungsschwierigkeiten des Unternehmers, Differenzen zwischen Unternehmer und Subunternehmer/Lieferanten oder bei Vorliegen wichtiger Gründe ist der Bauherr berechtigt, einen Subunternehmer oder Lieferanten des Unternehmers mit befreiender Wirkung gegenüber dem Unternehmer direkt zu bezahlen. Er hört jedoch vorgängig sowohl den Unternehmer wie auch dessen Subunternehmer bzw. Lieferanten über Bestand und Höhe der unbezahlten Forderungen an. Einen Betrag, welcher zwischen dem Unternehmer und dessen Subunternehmer bzw. Lieferanten streitig ist, darf der Bauherr mit befreiender Wirkung hinterlegen.**
 - **Abs. 7: Wird ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten eines Subunternehmers/Lieferanten 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. Der Bauherr kann jederzeit verlangen, dass der Unternehmer als Sicherheit für diese Verpflichtung eine Bankgarantie (keine Solidarbürgschaft) in einem vom Bauherrn zu bestimmenden, dem Auftrag angemessenen Betrag leistet.**
- 1 431 Nebenunternehmer
Art. 30 Abs. 5 wird wie folgt ergänzt:
Schliesst ein Unternehmer an die Arbeit eines Vorunternehmers an, so hat er vor Arbeitsbeginn diejenigen Kontrollen vorzunehmen, welche für die Genauigkeit seiner Arbeit erforderlich sind. Unterlässt er es, der Bauleitung nicht eingehaltene Toleranzen anzuzeigen, kann er sich in Bezug auf seine Haftung nicht auf die mangelhafte Arbeit seines Vorunternehmers berufen.
- 1 511 Einsetzung und Vollmacht
Art. 33 Abs. 2 wird nicht übernommen.
- 1 513 Vertreter der Bauleitung
Art. 35 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:
Es ist den vom Unternehmer auf der Baustelle beschäftigten Personen ausdrücklich untersagt, irgendwelche Anweisungen von Drittpersonen entgegenzunehmen. Zuständig ist allein die Bauleitung.
- 1.6 Streitigkeiten und Gerichtsstand
Art. 37 Abs. 2 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:
Der Gerichtsstand ist [Ort].

- 2 1 Einheits-, Global- und Pauschalpreise; allgemeines
Art. 38 wird wie folgt ergänzt:
Abs. 6 (neu): Der Unternehmer darf Forderungen gegen den Bauherrn nur mit dessen schriftlicher Zustimmung an Dritte abtreten resp. an Dritte verpfänden.
- 2 212 Regiearbeiten ohne Anordnung der Bauleitung
Art. 45 Abs. 1 und 2 werden durch folgende Bestimmung ersetzt:
Regiearbeiten dürfen erst nach Vorliegen eines schriftlichen Auftrages der Bauleitung ausgeführt werden. Vorbehalten bleiben dringliche Regiearbeiten im Sinne von Art. 45 Abs. 2. Meldungen über dringliche Regiearbeiten müssen sofort schriftlich erfolgen.
- 2 222 Rapportpflicht
Art. 47 wird wie folgt ergänzt:
Abs. 4 (neu): Regierapporte müssen täglich erstellt und der Bauleitung spätestens innerhalb der drei folgenden Arbeitstage unterschrieben zur Gegenzeichnung vorgelegt werden. Sofern dies nicht möglich ist, müssen sie innerhalb derselben Frist per Post zugestellt werden. Bei Nichteinhaltung dieser Fristen verliert der Unternehmer seinen Anspruch auf Bezahlung der entsprechenden Arbeit.
- 2 232 Ansätze im Allgemeinen:
Art. 49 Abs. 2 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:
Enthält der Werkvertrag keine Ansätze, so gelten die im Zeitpunkt der Offertstellung am Ort der Arbeitsausführung massgebenden Regietarife der Berufsverbände. Sie bleiben während der ganzen Bauzeit unverändert.
- 2 233 Ansätze für Arbeitsstunden und Material
Art. 50 Abs. 1 wird bezüglich der Umsatzabgaben wie folgt abgeändert:
Die Mehrwertsteuer ist nicht in die Regieansätze einzurechnen, sondern separat auszuweisen.
Art. 50 Abs. 2 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:
Die Beistellung von Kaderpersonen wie Bauführer, Polier, Chefmonteur, Vorarbeiter etc. wird nicht besonders vergütet.
- 2 237 Preisnachlass
Art. 54 wird wie folgt abgeändert:
Ein dem Bauherrn gesamthaft gewährter Preisnachlass in Form von Rabatten und (bei rechtzeitiger Bezahlung) von Skonti gilt auch für Regiearbeiten, es sei denn, die Parteien hätten für Regiearbeiten besondere Rabatte vereinbart.
- 2 321 Ausserordentliche Umstände
Art. 59 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:
Art. 59 sowie Art. 373 Abs. 2 OR finden keine Anwendung und werden vollumfänglich wegbedungen.
- 2 322 Ungünstige Witterungsverhältnisse
Art. 60 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:
Dem Unternehmer steht kein Anspruch auf Vergütung allfälliger Mehraufwendungen wegen ungünstiger Witterungsverhältnisse zu.
- 3 1 Änderungsrecht des Bauherrn
Art. 84 wird durch folgenden Abs. 6 ergänzt:
Hat eine Beststellungsänderung erhebliche Auswirkungen in finanzieller und terminlicher Hinsicht auf die Vertragserfüllung, so ist der Unternehmer verpflichtet, dies vor Arbeitsbeginn dem Bauherrn schriftlich anzuzeigen.
- 3 31 Veränderte Mengen:
Art. 86 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:
Die im Leistungsverzeichnis aufgeführten Quantitäten sind approximativ. Mehr- und Mindermasse berechtigen den Unternehmer auch dann nicht zu einer Änderung der Einheitspreise und Konditionen, wenn sich die gesamte Auftragssumme um mehr als 20% verändert.
- 4 132 Pflichten des Unternehmers
Art. 95 Abs. 2 wird durch folgende Bestimmung ergänzt:
Verzögerungen sind sofort und schriftlich der Bauleitung anzuzeigen. Verzug in Materiallieferungen hat der Unternehmer der Bauleitung mitzuteilen, sobald er davon

- Kenntnis hat. Arbeitsstundenüberzeit des Unternehmers berechtigt nicht zu zusätzlichen Forderungen.**
- 4 31 Schutz- und Fürsorgemassnahmen; Grundsatz
Art. 103 wird wie folgt **ergänzt**:
Der Unternehmer ist verpflichtet, die jeweiligen Zutritts- und Sicherheitsweisungen und Vorgaben des Bauherrn oder der Bauleitung betreffend Geheimhaltungspflichten in allen Teilen zu beachten, sowie für deren Einhaltung durch die Subunternehmer zu sorgen.
- 4 341 Sorgfaltspflichten des Unternehmers
Art. 110 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt **abgeändert**:
Der Unternehmer sorgt dafür, dass benachbarte Bauwerke, Anlagen, Leitungen, Grundwasservorkommen und Quellen durch seine Arbeiten nicht beeinträchtigt werden, und gibt hierfür die erforderlichen Weisungen. Der Unternehmer ist verpflichtet, sich bei sämtlichen Grab-, Aushub- und Abbrucharbeiten zu vergewissern, dass keine Anlagen, Leitungen, benachbarte Bauwerke etc. beschädigt werden. Zu diesem Zwecke beschafft er sich die hierzu notwendigen Unterlagen und kontrolliert diese auf ihre Vollständigkeit. Auch bei der Ausführung der Arbeiten hat er mit der gebotenen Sorgfalt vorzugehen. Im Übrigen gilt Art. 25.
- 4 431 Baustelleneinrichtungen
Art. 123 wird wie folgt **ergänzt**:
Der Unternehmer ist verpflichtet, für die vorgesehenen Baustelleneinrichtungen und Zuleitungen (falls sie Gegenstand seiner Vertragsleistung sind) der Bauleitung einen Dispositionsplan einzureichen.
- 4 47 Materialvorräte
Art. 140 Abs. 3 wird wie folgt **abgeändert**:
Die Vorschussleistung des Bauherrn wird fällig mit der Rechnungsstellung des Unternehmers und wird diesem innerhalb von **60 Tagen** ohne Rückbehalt bezahlt.
- 5 211 Grundsatz
Art. 144 Abs. 2 wird wie folgt **ergänzt**:
Auf jedem Zahlungsbegehren sind jeweils die Objektnummer und die Auftragsnummer und alle für den Vorsteuerabzug der Mehrwertsteuer erforderlichen Daten anzugeben. Die verrechnete Mehrwertsteuer ist jeweils separat auszuweisen.
- 5 311 Rückbehalt; allfällige zusätzliche Sicherheit (bei Einheitspreisverträgen)
Art. 149 Abs. 2 wird durch folgende Bestimmung **ersetzt**:
Der Unternehmer leistet dem Bauherrn vor Auslösung der ersten Akontozahlung durch den Bauherrn Sicherheit für die richtige Erfüllung der von ihm im Rahmen des Werkvertrages übernommenen Verpflichtungen. Diese (bis fünf Monate nach Abnahme des Werks gültige) Sicherheit besteht in einer Erfüllungsgarantie im Sinne von Art. 111 OR einer namhaften Schweizer Bank oder Versicherungsgesellschaft, zahlbar auf erstes Verlangen.
Der zu garantierende Betrag beläuft sich auf 10% der Netto-Auftragssumme. Zahlungen erfolgen erst nach Abgabe dieser Erfüllungsgarantie. Bei Werkverträgen mit einer Netto- Auftragssumme von weniger als CHF 250'000.00 kann der Bauherr auf die Leistung einer Erfüllungsgarantie verzichten.
Art. 149 wird durch nachfolgenden **Abs. 4 (neu)** **ergänzt**:
Für Vorauszahlungen ist vom Unternehmer eine Sicherheit in Form einer abstrakten, auf erstes Verlangen abrufbaren Bank- oder Versicherungsgarantie (keine Solidarbürgschaft) zu leisten.
- 5 312 Umfang des Rückbehaltes
Art. 150 wird durch nachfolgende Bestimmung **ersetzt**:
Der Rückbehalt ist auf keinen Maximalbetrag beschränkt.
- 5 32 Bei Gesamtpreisverträgen (Rückbehalt, allfällige zusätzliche Sicherheit)
Art. 151 wird wie folgt **ergänzt**:
Abs. 2 (neu): Für Vorauszahlungen ist vom Unternehmer eine Sicherheit in Form einer abstrakten, auf erstes Verlangen abrufbaren Bank- oder Versicherungsgarantie (keine Solidarbürgschaft) zu leisten.
- 5 33 Fälligkeit des Rückbehaltes und Zinspflicht

Art. 152 Abs. 1 wird wie folgt **abgeändert und ergänzt**;

Der rückbehaltene Betrag wird zur Zahlung fällig, wenn die vier folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Abnahme des Werkes (Art. 157 ff.)
- Übergabe der Schlussabrechnung (Art. 154 Abs. 1) und Ablauf der Prüfungsfrist nach Art. 154 Abs. 2 bzw. Art. 155 Abs. 2
- Leistung der Sicherheit gemäss Art. 181
- **Vorlegung der Unterlagen der Baudokumentation (Revisionspläne etc.)**

5 41 Begriff und Gegenstand (Schlussabrechnung)

Art. 153 wird wie folgt **ergänzt**:

Spätestens mit Einreichung der Schlussabrechnung übergibt der Unternehmer dem Bauherrn eine Liste der vom Bauherrn gewünschten Materiallieferanten und Subunternehmern, mit den an sie bezahlten Vergütungen.

5 42 Einreichung und Prüfung

Art. 154 Abs. 2 wird wie folgt **abgeändert**:

Die Bauleitung prüft die Schlussabrechnung innerhalb von **drei Monaten** und gibt dem Unternehmer unverzüglich über das Ergebnis Bescheid. Bei umfangreicheren oder besonderen Arbeiten kann der Werkvertrag eine verlängerte Prüfungsfrist festsetzen. Zur Nachfristansetzung siehe Art. 155 Abs. 2.

5 43 Fälligkeit der Abrechnungsforderung; Zahlungsfrist

Art. 155 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt **abgeändert**:

Die durch die Schlussabrechnung ermittelte Forderung des Unternehmers wird mit dem Prüfungsbescheid (Art. 154 Abs. 2) der Bauleitung fällig und ist innert **60 Tagen** zu bezahlen (Art. 190); fällig werden auch solche Beträge, die nach dem Prüfungsbescheid noch bestritten sind, sofern sie sich nachträglich als geschuldet erweisen sollten.

6 11 Abnahme; Gegenstand und Wirkung

Art. 157 Abs. 1 wird wie folgt **abgeändert**:

Gegenstand der Abnahme ist das vollendete Werk (Art. 1). **In sich geschlossene Werkteile können nur separat abgenommen werden, falls dies im Werkvertrag vereinbart worden ist oder der Bauherr hierzu seine schriftliche Zustimmung gibt.**

6 12 Anzeige der Vollendung; gemeinsame Prüfung

Art. 158 wird wie folgt **abgeändert**:

Abs. 1: Der Unternehmer leitet die Abnahme dadurch ein, dass er der Bauleitung die Vollendung des Werkes oder eines in sich geschlossenen Werkteils (Art. 157 Abs. 1) anzeigt. **Die Anzeige hat schriftlich zu erfolgen. Die blossе Ingebrauchnahme des Werks durch den Bauherrn zeitigt keine Abnahmewirkung.**

Abs. 3: Über das Ergebnis der Prüfung wird **immer** ein schriftliches Protokoll aufgenommen und sowohl von der Bauleitung als auch vom Unternehmer durch Unterzeichnung anerkannt. Das Protokoll hält den Zeitpunkt fest, an dem die Prüfung abgeschlossen wurde.

6 135 Abnahme bei Verzicht auf die Geltendmachung von Mängeln

Art. 163 wird **nicht übernommen**.

6 14 Abnahme ohne Prüfung

Art. 164 wird durch folgende Bestimmung **ersetzt**:

Eine stillschweigende Abnahme des Werkes kann nicht erfolgen; die Abnahme des Werkes muss immer durch eine gemeinsame Prüfung desselben erfolgen.

6 213 Grundsatz

Art. 165 wird durch nachfolgenden **Abs. 3** **ergänzt**:

Für allfällige Beschädigungen und Diebstahl bis zur Abnahme kommt der Bauherr nicht auf. Der Unternehmer hat sich für solche Risiken/Schäden auf seine Kosten zu versichern.

6 31 Bestand und Dauer

Art. 172 wird durch folgende Bestimmung **ersetzt**:

Die Rügefrist von zwei Jahren gilt für alle Arbeitsleistungen sowie Material- und Apparatelieferungen und beginnt mit dem Tag der Abnahme des gesamten Bau-

werkes oder des letzten Werkteils zu laufen. Für die Gebäudehülle (Fassaden, Dächer) sowie die Wasserdichtigkeit der Untergeschosse beträgt die Rügefrist 10 Jahre. Im Sinne der Regelung in 173 kann der Bauherr während dieser Rügefristen Mängel aller Art jederzeit rügen. Diese Bestimmungen gelten unabhängig von der Qualifikation des Vertrags auch für Kaufverträge.

- 6 41 Wirkung des Fristablaufs
Art. 178 wird **nicht übernommen**.
- 6 42 Art. 179, "Haftung für verdeckte Mängel"
Art. 179 wird wie folgt **abgeändert**:
Art. 179 Abs. 2 wird durch folgende Bestimmung **ersetzt**: **Der Unternehmer haftet für verdeckte Mängel, sofern sie vom Bauherrn innert 60 Tagen nach der Entdeckung gerügt werden. Der Bauherr setzt dem Unternehmer eine angemessene Frist zur Beseitigung der Mängel an. Die Art. 169-171 sind anzuwenden.**
Art. 179 Abs. 3 wird durch folgende Bestimmung **ersetzt**: **Der Unternehmer haftet in dessen auch für verdeckte Mängel (Abs. 1), welche die Bauleitung schon bei der gemeinsamen Prüfung (Art. 158, Abs. 2) hätte erkennen können.**
Art. 179 Abs. 4 und 5 werden **wegbedungen**.
- 6 5 Verjährung
Art. 180 Abs. 1 wird wie folgt **abgeändert**:
Die Verjährungsfrist für die gesamte Gebäudehülle (Fassaden, Dächer etc.) sowie die Wasserdichtigkeit der Untergeschosse betragen dagegen 10 Jahre.
- 6 61 Solidarbürgschaft
Art. 181 Abs. 2 wird wie folgt **abgeändert**:
Der Haftungsbetrag des Bürgen bemisst sich nach der Totalsumme der vom Bauherrn für das gesamte Werk zu leistenden Vergütungen jeder Art. Er beläuft sich **auf 10% der Vergütungssumme. Übersteigt aber die Summe CHF 500'000.-, so beläuft er sich auf 5% der ganzen Summe, jedoch mindestens auf CHF 50'000.- und maximal auf CHF 2'000'000.**
- 7 3 Zahlungsverzug des Bauherrn
Art. 190 Abs. 1 wird wie folgt **abgeändert**:
Der Bauherr leistet fällige Zahlungen innerhalb von **60 Tagen**, sofern nicht in der Vertragsurkunde eine andere Zahlungsfrist vereinbart ist (Art. 21 Abs. 3).
- 7 6 Abzüge
- **Bauversicherung:** Der Abzug beträgt gesamthaft 4‰. Die Bauherrschaft schliesst eine Bauherren- und Bauwesenversicherung ab. Hierfür werden dem Unternehmer 4‰ von der Netto-Schlussabrechnungssumme in Abzug gebracht.
 - **Bauschäden:** Der Abzug beträgt gesamthaft 3‰. (Änderung zu Art. 31 Abs. 1). Für Bauschäden, deren Urheber nicht eruiert werden kann, ist die Bauherrschaft berechtigt, als Beitrag an die Behebungskosten ohne Schadensnachweis dem Unternehmer 3‰ der Brutto-Abrechnungssumme zu belasten. Übersteigen die Kosten der Schadensbehebung die Summe dieser pauschalen Belastung, so ist der nachweislich ungedeckte Betrag gemäss Art. 31.1 zu verlegen.
 - **Bauwasser/Baustrom:** Der Abzug beträgt gesamthaft 8‰. Als Beitrag für den Bezug von Bauwasser und Baustrom wird dem Unternehmer 8‰ von der Netto-Schlussabrechnungssumme in Abzug gebracht.
 - **Baureklame:** Falls die Bauherrschaft eine Kollektiv-Firmentafel erstellt, werden deren Kosten auf alle Unternehmer gleichmässig aufgeteilt, pro Nennung CHF 200.-. Einzelne Firmentafeln auf der Baustelle sind nicht gestattet.
- 8 2 Bauhandwerkerpfandrecht und Bezahlung der Subunternehmer
Der Unternehmer stellt sicher, dass für seine Leistungen kein Bauhandwerkerpfandrecht (weder provisorisch noch definitiv) eingetragen wird. Sollten eine oder mehrere Anmeldungen erfolgen, so verpflichtet sich der Unternehmer, unabhängig von einem Verschulden, die

geltend gemachten Forderungen unverzüglich durch rechtsgenügende Sicherheitsleistung gerichtlich zu hinterlegen. Erfolgt die Sicherstellung nicht oder mangelhaft, so steht dem Bauherrn das Recht zu, die Bezahlung der Forderungssumme direkt vorzunehmen mit Anrechnung auf den Werkpreis. Sämtliche Kosten, die in diesem Zusammenhang entstehen können, gehen zu Lasten des Unternehmers.

8.3 Versicherung

Der Unternehmer erklärt, durch eine Haftpflicht-Versicherung gegen Drittpersonen- und Sachschäden (inkl. reine Vermögensschäden) ausreichend versichert zu sein.

Ort, Datum:

Der Unternehmer:
.....
(Stempel und Unterschrift)