

# Allgemeine Bedingungen für die Ausführung von Bauarbeiten

## Einleitung

Die vorliegenden allgemeinen Bedingungen werden in den Werkvertrag des Spital Wallis, Ausgabe 1/2017, integriert.

### 1. Sorgfalts- und Treuepflicht

- 1.1. Das Unternehmen setzt seine Kenntnisse im Interesse des Bauherrn ein und hält sich an die anerkannten Regeln der Bauwirtschaft.
- 1.2. Das Unternehmen vermeidet Konflikte mit seinen eigenen Interessen oder mit Interessen Dritter. Es informiert den Bauherrn über allfällige Konfliktbereiche.
- 1.3. Die Parteien verpflichten sich, Dritten weder direkt noch indirekt irgendwelche Vorteile zu verschaffen. Sie verpflichten sich ebenfalls, weder direkt noch indirekt Geschenke für sich selbst oder andere Personen anzunehmen und sich keinerlei andere Vorteile gewähren zu lassen oder solche zu versprechen.

### 2. Vertraulichkeit

- 2.1. Der Bauherr und das Unternehmen behandeln sämtliche Informationen, die nicht offenkundig oder jedermann zugänglich sind, vertraulich.
- 2.2. Diese Vertraulichkeitspflicht bleibt auch nach Beendigung der vertraglichen Beziehungen bestehen.
- 2.3. Die gesetzlichen Informationspflichten bleiben vorbehalten.

### 3. Unterlagen, welche die Bauleistungen beschreiben

- 3.1. Die Beschreibung des Bauwerks sowie das vertragliche Leistungsverzeichnis mit den Plänen halten die geforderte Leistungsqualität fest. Wenn diese Dokumente diesbezüglich sich offensichtlich widersprechende Angaben enthalten, muss das Unternehmen in seinem Angebot und in der Ausführung der Arbeiten die höhere Qualität berücksichtigen.
- 3.2. Produkt- und Markenbezeichnungen in der Beschreibung des Bauwerks dienen lediglich zur Festlegung der Qualitätsnormen für das Unternehmen. Ohne gegenteilige Vereinbarung kann das Unternehmen gleichwertige Produkte anderer Marken, Lieferanten oder Fabrikanten verwenden. Es muss die Gleichwertigkeit nachweisen.
- 3.3. Das Leistungsverzeichnis zählt die Leistungen auf und präzisiert Qualität und Quantität. Es verweist gegebenenfalls auf die speziellen Bedingungen des Bauwerks.

### 4. Bestätigung des Unternehmens

- 4.1. Das Unternehmen bestätigt, den Ortsbefund zu kennen sowie Pläne, Leistungsverzeichnis und sämtliche zur Erstellung des Vertrags zweckdienlichen Informationen vollumfänglich zur Kenntnis genommen zu haben.
- 4.2. Das Unternehmen bestätigt, Leistungsverzeichnis und Pläne überprüft und dem Bauherrn sämtliche festgestellten Mängel und Unklarheiten mitgeteilt zu haben. Es bestätigt, sämtliche zur Festlegung des Preises zweckdienlichen Informationen eingeholt zu haben.
- 4.3. Das Unternehmen kann sich nicht auf Irrtümer, Versäumnisse oder Fehler des vom Bauherrn beauftragten Architekten oder Ingenieurs berufen, wenn diese offensichtlich sind oder den Regeln der Kunst widersprechen.
- 4.4. In der Ausführungsphase und beim ersten Antrag des Unternehmens tritt der Bauherr dem Unternehmen die übertragbaren Rechte ab, über die er gegenüber Architekt und Ingenieur in Bezug auf deren Fehler und Versäumnisse verfügt.
- 4.5. Zusätzlich zu den vom Bauherrn zu liefernden Informationen überprüft das Unternehmen im Verlauf der Bauarbeiten bei den zuständigen öffentlichen Diensten (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation, Signalisation der Polizei, Abwasserkanalisation und Drainage, Kataster-Bezugspunkte, usw.) sämtliche Informationen betreffend die Position ihrer Anlagen, sowohl im Grund- als auch im Aufriss. Das Unternehmen trifft sämtliche Massnahmen, damit diese Anlagen durch die Arbeiten nicht beschädigt und/oder gefährdet werden.

### 5. Verbindliche Pläne

- 5.1. Unter verbindlichen Plänen versteht man die im Werkvertrag erwähnten Pläne, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegen und von beiden Parteien genehmigt worden sind.

### 6. Bearbeitung der Pläne durch den Bauherrn

- 6.1. Wenn der Bauherr oder sein Auftragnehmer die Projektunterlagen für die Ausführung des Bauwerks nach der Vertragsunterzeichnung erstellt oder bearbeitet, muss der Bauherr dafür sorgen, dass diese Unterlagen (Ausführungs- und Detailpläne,

- Leistungsverzeichnis, Berechnungen, usw.) dem Unternehmen innerhalb der vereinbarten Frist übergeben werden und keine Mängel aufweisen. Die Details sind im Programm der Lieferung der Pläne festgelegt.
- 6.2. Die Projektunterlagen, die der Bauherr oder sein Auftragnehmer für die Ausführung des Bauwerks nach der Vertragsunterzeichnung erstellt oder bearbeitet, müssen den Unterlagen des ursprünglichen Projekts entsprechen. Die Vorschriften in Bezug auf die Arbeitsausführung dürfen insbesondere keine substantielle Ausweitung oder Reduktion der Leistungen des Unternehmens gegenüber dem Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung enthalten. Das Recht des Bauherrn auf die Forderung von Änderungen (Art. 84 ff. SIA-118) bleibt vorbehalten.
- 6.3. Ohne gegenteilige Angaben gelten sämtliche Pläne, welche dem Unternehmen vom Bauherrn oder seinem Auftragnehmer geliefert werden, als vom Bauherrn genehmigt.
- 6.4. Das Unternehmen muss sämtliche vom Bauherrn nach der Vertragsunterzeichnung gelieferten Projektunterlagen (Ausführungs- und Detailpläne, Schemas, Leistungsverzeichnis, Berechnungen, usw.) mit der nötigen Sorgfalt überprüfen und dem Bauherrn innert nützlicher Frist Planänderungen, Mängel, Unklarheiten und offensichtliche Versäumnisse schriftlich mitteilen.
- 7. Bearbeitung der Pläne durch das Unternehmen**
- 7.1. Wenn das Unternehmen Fertigungsunterlagen erstellen muss (Werkpläne, Schemas, Beschreibungen, Berechnungen, usw.), sind diese dem Bauherrn innerhalb der von der Bauleitung festgelegten Frist oder, bei fehlender Frist, rechtzeitig und ohne Mängel zu übergeben. Es haftet für verspätete Lieferungen oder mangelhafte Fertigungsunterlagen.
- 7.2. Die Fertigungsunterlagen des Unternehmens (Werkpläne, Schemas, Beschreibungen, Berechnungen, usw.) müssen vom Bauherrn innert nützlicher Frist schriftlich genehmigt werden, der diesbezüglich seine Sorgfaltspflicht einzuhalten hat.
- 7.3. Der Bauherr darf die Genehmigung der Fertigungsunterlagen nicht verweigern, wenn diese die vertraglichen Normen und Vorschriften einhalten. Vorbehalten bleibt sein Recht auf Anpassungen.
- 7.4. Das Unternehmen ist verpflichtet, dem Bauherrn bedeutende Unterschiede zwischen seinen Fertigungsunterlagen und den vertraglichen Vorschriften mitzuteilen. Wenn es diese Verpflichtung nicht erfüllt, haftet es gegenüber dem Bauherrn für sämtliche Schäden infolge dieses Versäumnisses. Der Bauherr kann sich weigern, diese Unterschiede zu akzeptieren, wenn sie nicht mit einer technischen Notwendigkeit oder einer Anforderung der Behörden in Zusammenhang stehen.
- 8. Ausführung der Arbeiten und Subunternehmen**
- 8.1. Das Unternehmen führt die vertraglichen Arbeiten persönlich aus.
- 8.2. Ohne vorgängige schriftliche Bewilligung des Bauherrn kann es weder einen Teil noch die Gesamtheit der vertraglichen Arbeiten an Subunternehmen delegieren.
- 8.3. Auf Verlangen liefert das Unternehmen der Bauleitung sämtliche notwendigen Angaben in Zusammenhang mit den Subunternehmern, auf die es zurückgreifen möchte.
- 8.4. Auf Verlangen des Bauherrn muss das Unternehmen im notwendigen Rahmen beweisen, dass die Arbeitskategorien, Lieferungen oder Leistungen, die mit seinen Vorschlägen des Subunternehmertums in Zusammenhang stehen, die qualitativen und technischen Vorschriften der Ausschreibungsunterlagen vollständig einhalten.
- 8.5. Das Unternehmen verpflichtet seine allfälligen Subunternehmer zur Einhaltung der vorliegenden allgemeinen Bedingungen.
- 9. Das Unternehmen fügt in sämtlichen Verträgen mit seinen Subunternehmern folgende Bestimmungen ein:**
- Der Subunternehmer verpflichtet sich, die Arbeiten persönlich und mit seinen eigenen Mitteln auszuführen, so dass jedes Subsubunternehmertum ausgeschlossen ist.
  - Der Subunternehmer hält die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen der Gesetzgebung und des Staats Wallis ein und verpflichtet sich, bei der ersten Aufforderung und jederzeit die Formulare A, B und C des Staats Wallis sowie die Bestätigungen betreffend die Einhaltung der GAV der Branche und die Bezahlung der Sozialbeiträge vorzuweisen.
- 9.1. In seinen Beziehungen zum Bauherrn ist das Unternehmen für die Leistungen seiner Subunternehmer verantwortlich, wie für seine eigenen Leistungen. In seinen Beziehungen mit den Subunternehmern verfügt das Unternehmen über sämtliche Rechte und Pflichten eines Bauherrn.
- 9.2. Das Unternehmen verpflichtet sich, unter Vorbehalt der korrekten Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen des Bauherrn, die Leistungen der Subunternehmer und Lieferanten auf ihr Verlangen pünktlich zu bezahlen.
- 9.3. Das Unternehmen ist für sämtliche Leistungen der Subunternehmer verantwortlich (insbesondere für die Qualität ihrer Arbeit, die Qualität des Materials sowie die Einhaltung der Fristen).
- 9.4. Der Bauherr hat gegenüber den Lieferanten und Subunternehmern des Unternehmens keine Weisungsbefugnis und kann die Auftragsvergabe nicht direkt mit ihnen verhandeln. Sämtliche Anweisungen haben schriftlich an das Unternehmen zu erfolgen.
- 9.5. Die Bauleitung kann in begründeten Fällen verlangen, dass das Unternehmen einen der Subunternehmer von der Baustelle zurückzieht.
- 10. Baustelle**
- 10.1. Sofern es im Bauhauptgewerbe tätig ist, verpflichtet sich das Unternehmen dazu, sein Personal und das Personal seiner Subunternehmer, das Zugang zur Baustelle hat, mit der Berufskarte auszurüsten, welche von der paritätischen Berufskommission des Bauhauptgewerbes ausgestellt wird.
- 10.2. Das Unternehmen bestätigt, dass es in seinem Angebot und in der Ausarbeitung seines Vorschlags für das allgemeine Arbeitsprogramm die Bedingungen und Arbeitsmöglichkeiten berücksichtigt hat, um die Anforderungen der Behörden in Bezug auf Lärm, Umweltbelastung, Verkehr, usw. zu berücksichtigen, welche die Realisierung der Arbeiten gemäss dem festgelegten Programm behindern könnten.
- 10.3. Vor Arbeitsbeginn informiert sich das Unternehmen zu gegebener Zeit und auf seine Kosten über die exakten Vermessungen, Quantitäten, Höhen, Längen, Breiten und Flächen. Allfällige Abweichungen zu den

- gelieferten Informationen müssen unverzüglich dem Bauherrn gemeldet werden.
- 10.4. Das Unternehmen ist verpflichtet, die gesetzlichen Vorschriften betreffend die verschiedenen durch seine Arbeit verursachten Emissionen, insbesondere in Bezug auf den Lärm und den Umweltschutz (Quellen, Bäume, usw.) einzuhalten. Es ist ebenfalls dafür verantwortlich, dass seine Subunternehmer und Lieferanten diese Vorschriften einhalten.
  - 10.5. Das Unternehmen ist verantwortlich für die korrekte Absteckung der Arbeiten in Bezug auf die Referenzpunkte, -linien und -höhen, die auf den Plänen und Schemas eingezeichnet sind, welche von der Bauleitung geliefert werden. Es ist ebenfalls verantwortlich für den richtigen Standort, die richtige Höhe und die richtigen Dimensionen sämtlicher Teile des Bauwerks sowie für die Lieferung sämtlicher dazu benötigter Instrumente und Geräte.
  - 10.6. Wenn im Verlauf der Bauarbeiten ein Fehler betreffend den Standort, die Höhe, die Dimension oder die Position gewisser vertraglich vereinbarter Arbeiten auftritt, muss das Unternehmen auf Verlangen der Bauleitung diesen Fehler auf seine Kosten beheben, ausser wenn der Fehler auf eine falsche Angabe in den Plänen oder in anderen Dokumenten des Bauherrn oder der Bauleitung zurückzuführen ist, die trotz korrektem Lesen der Pläne oder der übrigen betroffenen Dokumente nicht erkannt werden konnte.
  - 10.7. Das Unternehmen sorgt dafür, dass die Installation der Baustelle sowie die Baumethoden und -verfahren so gewählt werden, dass sie möglichst wenige Beeinträchtigungen hervorrufen.
  - 10.8. Dem Unternehmen ist es ausdrücklich verboten, mit den Fahrzeugen beim Kreuzen auf den Trottoirs oder auf den Böschungen am Rand der Strasse auf öffentlichem Boden zu fahren. Das Unternehmen leitet alle nötigen Massnahmen ein, um die Frequenz, den Verkehrsfluss und die Geschwindigkeit der Fahrzeuge, für die es verantwortlich ist, sowie deren Auswirkungen auf der Baustelle und in deren unmittelbaren Umgebung zu steuern.
  - 10.9. Das Unternehmen hält die Richtlinien und Vorschriften des Bauherrn ein, ohne dass dieser allerdings von seiner Verpflichtung zur Kontrolle befreit wird.
  - 10.10. Das Unternehmen unternimmt alles, damit seine Chauffeure in der Nähe der Baustelle vorsichtig fahren. Parkieren entlang der Zugangswege ist streng untersagt.
  - 10.11. Das Unternehmen respektiert jederzeit die Durchgangsrechte oder die Zugänge zu den verschiedenen Gebäuden, die sich auf den Zufahrten zur Baustelle befinden, damit die Anwohner nicht behindert werden. Diese Zugänge dürfen nicht ohne vorgängige schriftliche Einwilligung des Bauherrn behindert werden. Fehlt diese vorgängige schriftliche Einwilligung, kann der Bauherr nach erfolgloser Meldung an den Bauführer auf Kosten des Unternehmens sämtliche Hindernisse beseitigen lassen.
  - 10.12. Das Unternehmen sorgt für die Beachtung sämtlicher für die korrekte Ausführung seiner Arbeiten notwendigen Bedingungen (Temperatur, Feuchtigkeit, Montagevorschriften, usw.).
  - 10.13. Das Unternehmen sorgt dafür, dass sich das Trägermaterial in gutem Zustand befindet und dass es für zusätzliche Lasten geeignet ist (eigene Arbeiten, Baumaschinen und Baumaterialien). Die Zusatzlast darf die Struktur nicht gefährden.
  - 10.14. Vor und nach dem Einsatz säubert das Unternehmen die Baustelle.
  - 10.15. Das Unternehmen muss einen effizienten Schutz seiner Einrichtungen und Anlagen, des auf der Baustelle gelagerten Materials und der geleisteten Arbeit gewährleisten. Es haftet für den Zufall bis zur definitiven Abnahme des Bauwerks.
  - 10.16. Das Unternehmen sorgt dafür, dass seine Angestellten, die Lieferanten und Subunternehmer sämtliche offiziellen und gebräuchlichen Sicherheitsnormen sowie die Sicherheitsvorschriften des Spital Wallis einhalten. Insbesondere verpflichtet sich das Unternehmen, die Verordnung vom 29. Juni 2005 über die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten (Bauarbeitenverordnung, BauAVRS 832.311.141) einzuhalten. Es sorgt ebenfalls dafür, dass seine Angestellten, seine Lieferanten und seine Subunternehmer diese Verordnung einhalten. Die in dieser Verordnung vorgeschriebenen Massnahmen betreffend die Baugerüste, die Sicherheitsnetze, das obligatorische Tragen des Helms, usw. müssen strikt eingehalten werden.
  - 10.17. Auf Verlangen des Bauherrn werden Personen, welche gegen die Bestimmungen dieser Verordnung verstossen oder auf andere Art und Weise den Verlauf der Bauarbeiten beeinträchtigen, im Wiederholungsfall von der Baustelle verwiesen und durch qualifiziertes Personal ersetzt. Das Recht des Bauherrn auf Strafen und Rückhalte bei Verstössen bleibt vorbehalten.
  - 10.18. Das Unternehmen muss vor Beginn der Arbeiten über die nötigen Bewilligungen, insbesondere der Feuerpolizei, für die Arbeiten ausserhalb der normalen Arbeitszeiten und die Anstellung ausländischer Arbeitskräfte, verfügen.  
Es sorgt dafür, dass seine Subunternehmer ebenfalls über die nötigen Bewilligungen verfügen. Die Kosten für den Erhalt dieser Bewilligungen sind gemäss Art. 3 des Vertrags in der Vergütung des Unternehmens inbegriffen.
  - 10.19. Der Bauherr gewährleistet die nötige Wasserversorgung für die Baustelle und die Stromversorgung bis zum Anschlusspunkt auf der Baustelle.  
Das Unternehmen ist für die Einrichtungen ab dem Anschlusspunkt sowie für deren Betrieb zuständig. Für den Rohbau werden die Kosten für den Wasser- und Stromverbrauch vom Bauunternehmen getragen. Wenn sich Nebenunternehmer ans Netz anschliessen, muss die Kostenübernahme zwischen den Unternehmen geregelt werden. Für das Ausbaugewerbe werden die Kosten für den Wasser-, Gas- und Stromverbrauch vom Bauherrn getragen.
- ## 11. Bestätigungen
- 11.1. Das Unternehmen muss auf Verlangen des Bauherrn die Bestätigungen vorweisen, welche belegen, dass es die Sozialbeiträge fristgerecht bezahlt und den GAV einhält.
  - 11.2. Es muss ebenfalls unverzüglich allfällige Verfahren melden, die bei der PBK der Branche oder beim Arbeitsgericht laufen.
- ## 12. Ausleihe von Arbeitskräften
- 12.1. Die Ausleihe oder die Zurverfügungstellung von Arbeitskräften durch andere Unternehmen oder Personalverleihfirmen

darf auf keinen Fall 25% des vom Unternehmen gemeldeten Personals überschreiten.

12.2. Innerhalb dieser Begrenzung darf der von Personalverleihfirmen vermittelte Anteil an Arbeitskräften folgende Grenzen nicht überschreiten:

- weniger als 5 gemeldete Personen: 0 Einheiten,
- 6 bis 10 gemeldete Personen: 1 Einheit,
- 11 bis 25 gemeldete Personen: 10% der gemeldeten Personen.

### 13. Baustellensitzungen

13.1. Das Unternehmen muss an den Baustellensitzungen, zu denen es eingeladen wird, anwesend sein.

13.2. Der Unternehmer nimmt persönlich daran teil oder lässt sich von einem qualifizierten Angestellten vertreten. Wenn das Unternehmen an einer Baustellensitzung nicht vertreten sein kann, informiert es die Bauleitung mindestens 24 Stunden im Voraus.

13.3. Das Unternehmen besorgt sich die nötigen Anweisungen und kann nicht fehlende Informationen geltend machen.

13.4. Das Unternehmen unterbreitet der Bauleitung vor Arbeitsbeginn die Proben, die Baudetails, die Werkpläne, die Regeln, den Verlauf der Leitungen und den Standort der Geräte zur Genehmigung.

13.5. Das Unternehmen überprüft die Gültigkeit seiner Pläne und die Korrektheit der Masse, indem es diese vor Ort kontrolliert.

13.6. Das Unternehmen liefert dem Bauherrn sämtliche zum Erstellen der allgemeinen Planung der Baustelle nötigen Angaben.

13.7. Die Bauleitung erstellt das Baustellenprotokoll. Das Protokoll gilt als genehmigt, wenn das Unternehmen spätestens bei der nächsten Baustellensitzung keine Fehler meldet und keine Bemerkungen anbringt.

### 14. Vergütung

14.1. Der Preis des Bauwerks entspricht der Vergütung, die der Bauherr dem Unternehmen für die Ausführung sämtlicher bestellter und vereinbarter Leistungen schuldet.

14.2. Die Kosten in Bezug auf die Einhaltung sämtlicher gesetzlicher und administrativer Vorschriften und Verpflichtungen, die zum Zeitpunkt der Einreichung des Angebots gelten oder bekannt sind, sind im Preis des Bauwerks inbegriffen.

14.3. In den vertraglichen Leistungen des Unternehmens sind ebenfalls das Material und die Leistungen seines Spezialgebiets inbegriffen, die nicht explizit im Vertrag erwähnt sind, zum Bau des betreffenden Werks (und nicht des Gesamtwerks) nach den Regeln der Kunst der Branche jedoch notwendig sind.

14.4. Wenn das Leistungsverzeichnis Funktionswerte angibt (z.B. Nutzlast, U-Wert), sind sämtliche notwendigen Leistungen inbegriffen, auch wenn sie nicht im Detail beschrieben sind.

14.5. Die Preise enthalten insbesondere sämtliche Ausgaben, das Material, die Arbeitskräfte, das Inventar, die Nebenkosten, die Risiken und Gewinne des Unternehmens, das Verarbeiten des Materials, inklusive zum Beispiel sämtliche Schnitte, Falten und Verbindungen, Eingangs- und Ausgangswinkel, Anpassungen, Fixierungen und Verankerungen, Durchstiche, Schlitze und Öffnungen, Werkzeug,

Umschlag (Hebevorrichtungen, Plattformen, Brücken, Zufahrten, usw.), Arbeitsbrücken, Baugerüste, Schutz und Wiederherstellung nach Beendigung der Arbeiten sowie sämtlichen Zusatzleistungen wie Teilnahme an den Baustellensitzungen, Nebenarbeiten, Transport franko Baustelle, Lagerung auf der Baustelle, Transport bis zum Verarbeitungsort, Verpackung (inklusive Rücksendung der Verpackung), Abfallentsorgung und -verwertung inklusive Deponie- und Entsorgungsgebühren, regelmässige Reinigung der Baustelle und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach Beendigung der Arbeiten, Aufbewahrung, Unterhalt und Bewachung der Werkzeuge, Maschinen und Geräte sowie der Baustelleninstallationen.

14.6. Wenn die Preisliste Spezialartikel für die Baustelleninstallation enthält und die in der Liste der Einheitspreise festgehaltenen Mengen Gegenstand einer oder mehrerer Bestellungsänderungen sind, bleiben die für die Baustelleninstallation vereinbarten Einheitspreise gültig (Art. 86 Abs. 3 SIA-118).

### 15. Zusätzliche Vergütungen

15.1. Die im Vertrag definierten finanziellen Modalitäten und Rabatte sind ebenfalls auf sämtlichen zusätzlichen Vergütungen anwendbar (insbesondere auf diejenigen, welche Bestellungsänderungen und die nach Vertragsabschluss bestellten Optionen betreffen).

### 16. Besondere Verhältnisse

16.1. Das Unternehmen kann sich nicht auf Art. 373 Abs. 2 OR und auf Art. 59 der Norm SIA 118 (Erschwerung einer zu festem Preis übernommenen Bauleistung durch Mehrkosten) berufen, wenn es den Bauherrn nicht rechtzeitig schriftlich über die Verhältnisse informiert hat, die deren Anwendung rechtfertigen könnten.

### 17. Gesetzliches Bauhandwerkerpfandrecht / Direktzahlung an die Subunternehmer / Hinterlegung

17.1. Wenn eine gesetzliche Bürgschaft oder ein gesetzliches Bauhandwerkerpfandrecht angenommen und im Grundbuch superprovisorisch, provisorisch oder definitiv eingetragen wird, muss das Unternehmen dafür sorgen, unverzüglich und auf eigene Kosten diese gesetzliche Bürgschaft zu annullieren oder das gesetzliche Pfandrecht zu löschen. Nachdem das Unternehmen vom Bauherrn benachrichtigt worden ist, muss es innerhalb von 20 Arbeitstagen im Sinn des Art. 839 Abs. 3 ZGB auf eigene Kosten genügend Sicherheiten bilden oder liefern, und zwar in der Höhe der vom gesetzlichen Bauhandwerkerpfandrecht garantierten Forderung. Innerhalb der oben erwähnten Frist muss das Unternehmen dem Gericht die Existenz der genügenden Sicherheiten (im Sinn des Art. 839 Abs. 3 ZGB) beweisen oder ihm diese vorlegen, damit der Eintrag des gesetzlichen Bauhandwerkerpfandrechts gelöscht oder die gesetzliche Bürgschaft annulliert wird.

17.2. Wenn das Unternehmen den Beweis genügender Sicherheiten innerhalb der unter obenstehenden Ziffer 17.1 nicht erbringen kann, ist der Bauherr dazu berechtigt, auf den Zahlungen für das Unternehmen denjenigen Betrag zurückzubehalten, welcher der Forderung seiner Vertragspartner entspricht, den Betrag der Forderung auf Kosten des Unternehmens zu hinterlegen oder die Vertragspartner des Unternehmens mit befreiender Wirkung direkt zu bezahlen. Wenn der Bauherr von dieser letztgenannten

Möglichkeit (Direktzahlung) Gebrauch machen will, muss er das Unternehmen mittels eingeschriebenem Brief darüber informieren. Wenn das Unternehmen innerhalb von 14 Kalendertagen nach Erhalt dieses Schreibens beweisen kann, dass es die Zahlungen aus gerechtfertigten Gründen zurückbehält, kann der Bauherr die Beauftragten, Subunternehmer oder Lieferanten des Unternehmens nicht direkt bezahlen.

## **18. Beststellungsänderung des Bauherrn**

- 18.1. Der Bauherr kann jederzeit Änderungen der im Vertrag definierten Arbeitsausführung verlangen.
- 18.2. Wenn die Forderung des Bauherrn oder seines berechtigten Vertreters (siehe Art. 7 und 8 des Vertrags) eine Erhöhung der Vergütung oder eine Verlängerung der Frist bewirkt, darf das Unternehmen die zusätzlichen Arbeiten nicht ohne schriftlichen und vom Bauherrn unterzeichneten Nachtrag ausführen. Wenn das Unternehmen ohne entschuldbaren Grund die Arbeiten ohne vom Bauherrn unterzeichneten Nachtrag ausführt, verzichtet es auf eine Erhöhung der Vergütung und/oder auf eine Fristverlängerung.
- 18.3. Auf der Grundlage des Leistungsverzeichnisses und der Anweisungen der Bauleitung unterbreitet das Unternehmen dem Bauherrn möglichst rasch ein Angebot, das die möglichen Folgen dieser Änderung auf das Arbeitsprogramm, die Kosten und die Qualität enthält. Zudem muss im Angebot angegeben werden, innert welcher Frist die Beststellungsänderung angenommen werden muss, damit die Arbeiten nicht verzögert werden.
- 18.4. Gleichzeitig mit dem Angebot muss der Bauherr über allfällige Mehrkosten aufgrund der Anpassung des Arbeitsprogramms, über Schadenersatz aufgrund vertraglicher Verpflichtungen des Unternehmens und über andere Kosten, die aufgrund der Beststellungsänderung anfallen, informiert werden.
- 18.5. Wenn die Änderung qualitative Risiken enthält, welche das Unternehmen nicht auf sich nehmen will, muss es mit dem Überreichen des Angebots den Bauherrn schriftlich darüber informieren. Mit der Annahme eines Angebots des Unternehmens, das eine solche Stellungnahme enthält, übernimmt der Bauherr die qualitativen Risiken, über die er in Zusammenhang mit der Änderung informiert worden ist.
- 18.6. Der Bauherr prüft das Angebot innert nützlicher Frist. Wenn er die Änderung oder gewisse Arbeiten von Dritten ausführen lassen will, ohne dass das Unternehmen Anrecht auf eine Entschädigung hat, informiert er das Unternehmen.
- 18.7. Ausser in dringenden Fällen kann ohne schriftliche Bewilligung des Bauherrn keine Arbeit ausgeführt werden, die zusätzliche Kosten verursacht. Diese Bewilligung wird in Form eines Nachtrags erteilt.
- 18.8. Fehlt diese vorgängige schriftliche Bewilligung des Bauherrn, gehen die Kosten der Beststellungsänderung ohne entschuldbaren Grund zulasten des Unternehmens und die vertraglichen Fristen werden nicht angepasst.

## **19. Änderungsvorschläge des Unternehmens**

- 19.1. Das Unternehmen ist nicht berechtigt, ohne vorgängige schriftliche Bewilligung des Bauherrn kleine Änderungen gegenüber der in den Vertragsunterlagen festgelegten Ausführung der Arbeiten vorzunehmen.

19.2. Änderungsvorschläge des Unternehmens, welche eine Qualitätsverbesserung, eine kürzere Ausführungszeit oder eine Reduktion der Baukosten ermöglichen, müssen dem Bauherrn innert nützlicher Frist unterbreitet werden und Angaben zu den Auswirkungen auf das Programm, die Kosten und die Qualität enthalten.

19.3. Die vorgeschlagene Änderung wird nur durchgeführt, wenn der Bauherr den Vorschlag schriftlich und innert nützlicher, mit dem Unternehmen vereinbarten Frist, annimmt.

19.4. Die Annahme des Änderungsvorschlags durch den Bauherrn führt zu einer Anpassung des Gesamtpreises des Bauwerks und vielleicht zu einer Anpassung des Arbeitsprogramms.

## **20. Regiearbeiten**

20.1. Nur diejenigen Regiearbeiten, die aufgrund einer vorgängigen schriftlichen Anordnung des Bauherrn ausgeführt werden, geben dem Unternehmen Anrecht auf eine Vergütung.

20.2. Die täglichen Regierapporte müssen unterschrieben und der Bauleitung innerhalb von sieben Arbeitstagen nach Ausführung der Arbeit in zwei Exemplaren zur Unterzeichnung vorgelegt werden. Werden die Regierapporte nicht fristgerecht eingereicht, verzichtet das Unternehmen auf jedes Anrecht auf Entschädigung für die entsprechenden Arbeiten.

20.3. Die täglichen Regierapporte enthalten den Namen, die Stellung und die Arbeit sämtlicher Arbeitnehmer, die mit den Regiearbeiten beschäftigt sind. Sie enthalten ebenfalls die Maschinen- und Arbeitsstunden sowie das benutzte Material und beschreiben die ausgeführte Arbeit.

## **21. Bauherr, Projektleitung, Vertretungsbefugnis**

21.1. Der Bauherr ist ein Besteller im Sinn der Art. 363 ff. OR.

21.2. Der Bauherr bezeichnet einen Projektleiter, der ihn im Rahmen des Bauprojekts und innerhalb der Grenzen der Befugnisse, die ihm im Vertrag zugewiesen werden, rechtsgültig vertritt.

21.3. Wenn nicht eine spezielle Vereinbarung vorliegt, haben vom Bauprojekt betroffene Dritte auf der Seite des Bauherrn (z.B. Mieter) keine Vertretungsbefugnis gegenüber dem Unternehmen. Dem Unternehmen ist es nicht gestattet, Leistungen an Dritte zu liefern oder von ihnen Anordnungen entgegenzunehmen.

## **22. Unternehmen, Projektleitung, Vertretungsbefugnis**

22.1. Das Unternehmen ist ein Unternehmer im Sinn der Art. 363 ff. OR.

22.2. Das Unternehmen bezeichnet einen Projektleiter, der es im Rahmen des Bauprojekts und innerhalb der Grenzen der Befugnisse, die ihm im Vertrag zugewiesen werden, rechtsgültig vertritt.

22.3. Das Unternehmen verpflichtet sich, qualifizierte Personen für diese Stellen, die in der Projektorganisation aufgeführt sind, einzusetzen.

22.4. Abgesehen von einer Auflösung des Arbeitsvertrags, von Krankheit oder Tod, können die Schlüsselpersonen des Unternehmens, die für das Projekt verantwortlich sind, nach Vertragsabschluss

nicht ohne Einwilligung des Bauherrn ersetzt werden. Eine Schlüsselperson kann in ihrer Funktion nur durch eine Person, welche über dieselben Qualifikationen verfügt, ersetzt werden.

- 22.5. Das Unternehmen handelt im Sinn der Art. 363 ff. OR gegenüber seinen Subunternehmern als Besteller und gegenüber seinen Lieferanten im Sinn der Art. 184 ff. OR als Käufer. Es schliesst die entsprechenden Verträge in seinem Namen und auf eigene Rechnung ab.

### **23. Fristen**

- 23.1. Der Arbeitsbeginn hängt von der freien Verfügbarkeit des Baugrunds und der von den zuständigen Behörden ausgestellten Baubewilligung ab.
- 23.2. Die Arbeiten gelten als beendet, wenn das Unternehmen sämtliche vertraglichen Leistungen erbracht hat, so dass das Bauwerk gemäss seiner Bestimmung normal genutzt werden kann und für die Bauwerksabnahme bereit ist.
- 23.3. Das Unternehmen darf die vertraglich vereinbarten Fristen nur verlängern, wenn die Verzögerung nicht durch sein Verschulden oder das Verschulden seiner Subunternehmer oder Lieferanten erfolgt.
- 23.4. Eine Fristverlängerung erfordert eine entsprechende Anpassung des Arbeitsprogramms und eine Verlängerung der übrigen vertraglich vereinbarten Fristen, insbesondere eine Anpassung der Zahlungstermine.
- 23.5. Sobald dem Unternehmen bekannt ist, dass eine Verzögerung eintritt, muss dies dem Bauherrn schriftlich und begründet mitgeteilt werden. Korrekturmassnahmen, die für den Bauherrn Kosten verursachen, müssen von ihm schriftlich genehmigt werden. Das Unternehmen kann auf eigene Initiative nur Korrekturmassnahmen ergreifen, wenn diese keine Kosten für den Bauherrn verursachen.

### **24. Kontrollrecht und Proben**

- 24.1. Der Bauherr hat das Recht, den Fortschritt, die Ausführung und die Qualität der Arbeiten zu kontrollieren. Er kann auch Funktionsprüfungen durchführen. Dazu hat er während der üblichen Arbeitszeiten unter Berücksichtigung der geltenden Sicherheitsvorschriften freien Zugang zur Baustelle und zu den Werkstätten.
- 24.2. Die Beauftragten des Bauherrn verfügen über dasselbe Kontrollrecht.
- 24.3. Sämtliche auf der Baustelle verwendeten Materialien müssen vom Bauherrn formell genehmigt werden (Präsentation von Proben und Prototypen), bevor der feste Auftrag an Unternehmen und Lieferanten erfolgt.
- 24.4. Die Lieferung der Materialproben und Prototypen ist im vertraglichen Preis des Bauwerks enthalten.
- 24.5. Wenn ein Vorschlag des Bauherrn Qualitätsrisiken beinhaltet, welche das Unternehmen nicht übernehmen will, muss es den Bauherrn vor der definitiven Auswahl darüber informieren.
- 24.6. Das Unternehmen muss dem Bauherrn jederzeit die verlangten Informationen liefern und/oder bei den Überprüfungen mitarbeiten.

- 24.7. Das Kontrollrecht des Bauherrn und seiner Beauftragten befreit das Unternehmen in keiner Weise von seiner Verantwortung für die Ausführung des Bauwerks.

### **25. Bauwerksabnahme**

- 25.1. In Abweichung zu Art. 157 SIA-118 erfolgt die Bauwerksabnahme ausschliesslich für das vollständige Bauwerk.
- 25.2. Der Bauherr kann jedoch einen Teil des Bauwerks, der eine Gesamtheit bildet, abnehmen. Er kann auch im Verlauf der Arbeiten abgeschlossene Arbeiten überprüfen, um die folgenden Bauarbeiten zu ermöglichen, ohne dass das Bauwerk als abgenommen gilt.
- 25.3. Das Unternehmen organisiert seine eigene Abnahme der Arbeiten gemäss seinem internen Verfahren und behebt die festgestellten Mängel vor der gemeinsamen Abnahme der Arbeiten mit dem Bauherrn.
- 25.4. In Abweichung zu Art. 158 Abs. 3 SIA-118 muss das Ergebnis der gemeinsamen Überprüfung auf jeden Fall in einem detaillierten Protokoll festgehalten werden. In diesem Protokoll sind insbesondere sämtliche vom Bauherrn festgestellten Mängel sowie die Arbeiten, die gemäss Bauherr noch nicht vollendet sind, vermerkt. Das Protokoll wird vom Unternehmen und vom Bauherrn unterzeichnet.
- 25.5. Das Unternehmen ist verpflichtet, die im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel zu beheben und die als nicht vollendet bezeichneten Arbeiten innerhalb der im Protokoll festgelegten Frist zu vollenden.

### **26. Verantwortlichkeiten**

- 26.1. Das Unternehmen haftet gegenüber dem Bauherrn für sämtliche Schäden, die durch das Unternehmen selbst, seine Subunternehmer und deren Hilfskräfte oder durch die Lieferanten des Unternehmens verursacht werden, auch wenn die Wahl dieser Personen vom Bauherrn genehmigt worden ist. Das gilt ebenfalls für Unfälle von Dritten und Schäden am Eigentum Dritter.
- 26.2. Bei Bedarf oder auf Verlangen einer der Parteien wird vor Beginn der Arbeiten in Anwesenheit von Vertretern des Bauherrn und des Generalunternehmens eine Bestandsaufnahme der Gebäude und Einrichtungen des Bauherrn und der Nachbarn vorgenommen. Die Ergebnisse werden schriftlich und mit Fotos dokumentiert.
- 26.3. Das Unternehmen muss regelmässig die Schnittstellen mit den bestehenden Gebäuden und Einrichtungen kontrollieren und den Bauherrn unverzüglich über allfällige Schäden oder unerwartete Ereignisse informieren. Das Unternehmen trägt die Verantwortung für sämtliche negativen Folgen, wenn es diese Verpflichtung zur Überprüfung und Meldung verspätet oder nicht wahrnimmt.

### **27. Versicherungen**

- 27.1. Die Baustelleninstallationen, die Werkzeuge, die Materiallager, usw., die dem Unternehmen gehören und die sich auf der Baustelle befinden, werden nicht vom Bauherrn versichert. Das Unternehmen trägt das Risiko von Diebstahl, Schäden am Eigentum, usw. Der Abschluss einer allfälligen Sachversicherung geht zulasten des Unternehmens.

27.2. Das Unternehmen verpflichtet sich dazu, von seinen Beauftragten und Subunternehmern den Nachweis zu verlangen, dass sie über eine angemessene Haftpflichtversicherung gegenüber Dritten verfügen.

27.3. Der Bauherr kann jederzeit verlangen, dass die Gültigkeit der im vorliegenden Vertrag vorgesehenen Versicherungspolice sowie die Bezahlung der entsprechenden Prämien nachgewiesen werden. Wenn das Unternehmen diese Informationen nicht fristgemäss liefert, ist der Bauherr dazu berechtigt, sich direkt an die Versicherungsgesellschaft zu wenden. In diesem Fall ist der Versicherer im Rahmen der geschuldeten Informationen von seinem Berufsgeheimnis in Bezug auf das Unternehmen befreit.

## **28. Baudokumentation**

28.1. Das Unternehmen ist verpflichtet, dem Bauherrn die Baudokumentation gemäss Angaben im Vertrag (Frist und Anzahl Exemplare) zu übergeben.

28.2. Die Kosten für die Baudokumentation sind im vertraglichen Preis des Bauwerks inbegriffen.

28.3. Bei Bedarf und auf Verlangen des Bauherrn liefert das Unternehmen bereits während der Planungs- und Bauphase, bei der Inbetriebnahme oder bei der Abnahme provisorische Teildokumentationen, die bereits verfügbar sind. Der Bauherr muss unter Umständen bereits früher als vorgesehen über die Baudokumentation verfügen können, insbesondere aus Gründen in Zusammenhang mit der Planung des Betriebs, der Belegung oder der Benutzung, der Erstausrüstung, der Vorbereitung der Inbetriebnahme oder der Inbetriebnahme selbst.

## **29. Veröffentlichungen**

29.1. Die Veröffentlichung von Bauplänen, Leistungsverzeichnissen, Fotos von Plänen des Bauwerks und des Baus ist an eine vorgängige schriftliche Genehmigung des Bauherrn gebunden.

29.2. Art. 27 URG (Panoramafreiheit) bleibt vorbehalten.

## **30. Recht an geistigem Eigentum**

30.1. Wenn der Vertrag aus irgendeinem Grund aufgelöst wird, ist der Bauherr berechtigt, die Ergebnisse der Arbeit des Unternehmens weiterhin selber zu bearbeiten oder durch Dritte bearbeiten zu lassen.

## **31. Vertragsübertragung, Abtretung und Verpfändung**

31.1. Eine Partei kann den Vertrag oder die daraus entstehenden Rechte und Pflichten nur mit dem schriftlichen Einverständnis der anderen Partei übertragen oder abtreten. Dieses Einverständnis ist ebenfalls nötig für die Verpfändung der Forderungen, die sich aus dem Vertrag ergeben.

31.2. Der Bauherr kann den Vertrag oder die daraus entstehenden Rechte und Pflichten ohne Einverständnis des Unternehmens an eine seiner administrativen Einheiten übertragen oder abtreten. Er entschädigt das Unternehmen auf angemessene Weise für die Unannehmlichkeiten, welche ihm durch diese Übertragung oder Abtretung entstehen.

## **32. Vorzeitige Auflösung des Vertrags**

32.1. Solange das Bauwerk nicht vollendet ist, hat der Bauherr das Recht, auf die Ausführung eines Teils der Leistungen, die Gegenstand des Vertrags bilden, zu verzichten. In diesem Fall werden die Leistungen, auf die der Bauherr verzichtet, vom Preis abgezogen. Das Unternehmen hat aufgrund der Teilkündigung kein Anrecht auf Entschädigung. Die Entschädigungen, die das Unternehmen Dritten schuldet und die in Zusammenhang mit der Annullierung von Leistungen oder Lieferungen stehen, welche vor dem Erhalt der Verzichtserklärung bestellt worden sind, bleiben jedoch vorbehalten.

32.2. Wenn der Bauherr aus wichtigen Gründen, die dem Unternehmen zuzuschreiben sind, vom Vertrag zurücktritt, hat das Unternehmen nur Anrecht auf die Vergütung der gelieferten Leistungen, unter der Voraussetzung, dass diese brauchbar sind. Die fehlenden Einnahmen in Zusammenhang mit den Leistungen, die noch nicht ausgeführt worden sind, bilden nicht Gegenstand einer Entschädigung. Als wichtige Gründe für eine vorzeitige Auflösung des Vertrags gelten insbesondere folgende Situationen:

- das Unternehmen widersetzt sich auf schwerwiegende Weise oder wiederholt den schriftlichen Anweisungen des Bauherrn oder weigert sich trotz schriftlicher Aufforderung, mangelhafte Arbeiten zu korrigieren oder unzuverlässiges Material von der Baustelle zu entfernen;
- das Unternehmen verstösst regelmässig gegen die vertraglichen Bestimmungen in Bezug auf die Subunternehmer oder die Ausleihe von Arbeitskräften oder korrigiert einen solchen Verstoß trotz schriftlicher Aufforderung nicht;
- das Unternehmen bietet einem Organ oder einem Angestellten des Bauherrn einen rechtswidrigen Vorteil an;
- das Unternehmen beantragt vor Gericht Konkurs;
- das Unternehmen schliesst mit seinen Gläubigern ohne Einwilligung des Bauherrn eine Vereinbarung ab, in der es ihnen irgendwelche Rechte aus dem vorliegenden Vertrag abtritt.

32.3. Unabhängig vom Grund der Vertragsauflösung verpflichtet sich das Unternehmen, die notwendigen Massnahmen zu ergreifen und zuzulassen, damit der Bauherr in der Weiterführung seines Projekts nicht behindert wird. Zudem unterlässt das Unternehmen jegliche Handlung, die diesem Ziel zuwiderläuft. Das bedeutet insbesondere, dass das Unternehmen:

- dem Bauherrn unverzüglich sämtliche Unterlagen übergibt, die für die Weiterführung des Projekts notwendig sind;
- mit dem Bauherrn zusammenarbeitet, um ihm gegebenenfalls die Verträge mit den Subunternehmern zu übertragen oder diese an ein vom Bauherrn bezeichnetes Nachfolgeunternehmen zu übertragen;
- sich auch nach der Auflösung des Vertrags weiterhin an die spezifischen Pflichten der Art. 1.1 bis 1.3 der vorliegenden allgemeinen Bedingungen hält;
- dem Bauherrn auf dessen Gesuch gegen eine Entschädigung die gesamte Einrichtung der Baustelle oder einen Teil davon für die Weiterführung der Arbeiten überlässt;
- dem Bauherrn die Möglichkeit gibt, die Ergebnisse der Arbeit des Unternehmens selber zu bearbeiten oder zu ändern oder dazu auf Dritte zurückzugreifen.

**33. Unterschriften**

33.1. Diese allgemeinen Bedingungen bilden integrierenden Bestandteil des Werkvertrags vom .

33.2. Mit der Unterzeichnung der vorliegenden allgemeinen Bestimmungen bestätigt das Unternehmen, die vorliegenden allgemeinen Bestimmungen zu kennen, deren Anwendungsbereich zu verstehen und die Bestimmungen anzunehmen.

Ort und Datum

, den

Der Bauherr

---

Ort und Datum

, den

Das Unternehmen

---