

## Begriffsdefinitionen

In diesen AVB werden durchwegs die nachstehenden Ausdrücke verwendet, welche im nachstehend definierten Sinn zu verstehen sind bzw. die nachstehend erwähnten verschiedenen Bedeutungen haben können:

## Bauherrschaft

Unter der Bauherrschaft ist die auftraggebende Partei zu verstehen. Sie wird je nach Vertragsart auch Bauherr, Auftraggeber oder Besteller genannt.

## Bauleitung

Unter der Bauleitung ist ein von der Reasco Immobilien AG (nachfolgend Reasco) beauftragter Vertreter zu verstehen, der für die Bauleitung zuständig ist. Es kann sich um einen Mitarbeitenden der Reasco handeln oder um einen externen Vertreter, z.B. ein externer Ingenieur, Architekt o.ä. Er kann auch Bauherrenvertreter, Projektleiter usw. genannt werden.

## Unternehmer

Mit Unternehmer ist die auftragnehmende Partei gemeint. Auch ARGE, Konsortium, Hersteller, Lieferant, Verkäufer, Subunternehmer usw. sind darunter zu verstehen.

## Werk (Vertragsgegenstand)

Fertiges, nutzungsbereites, funktions- und betriebstüchtiges Werk, welches sämtliche vereinbarten Lieferungen und Leistungen gemäss Vertrag umfasst.

### 1. Allgemeines

1.1. Diese „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ AVB gelten für die Ausführung von sämtlichen Bau- und baugewerblichen Arbeiten im Auftrag des Bauherrn und stellen einen integrierenden Bestandteil des Werkvertrages dar. Sie können auch Planung, Projektierung, Montage, Ersatzteile und Wartungen umfassen. Abweichende und/ oder zusätzliche Bedingungen des Unternehmers, insbesondere auch jegliche Art von allgemeinen Bedingungen und Angebotsbedingungen gelten nur, sofern und soweit sie vom Bauherrn im Vertrag ausdrücklich schriftlich anerkannt wurden. Der Werkvertrag sowie die vorliegenden AVB gehen den allfälligen AVB des Unternehmers in jedem Fall vor.

1.2. Verbindlich sind für beide Parteien der Werkvertrag sowie die vorliegenden AVB und, soweit sie den vertraglichen Bestimmungen nicht widersprechen, die Regelungen des SIA (SIA-Norm 118 sowie weitere den Vertragsgegenstand betreffende SIA-Normen).

### 2. Ausschreibungen, Angebotsanfragen, Angebote

2.1. Durch die Ausschreibung/Anfrage wird der Unternehmer ersucht, ein kostenloses und verbindliches, wirtschaftlich optimiertes Angebot zu unterbreiten. Er hat sich im Angebot genau an die Anfrage zu halten und auf Abweichungen ausdrücklich hinzuweisen. Allfällige Verbesserungs- und Kostenreduktionsvorschläge auf Grund der unternehmensspezifischen Umstände (Arbeitsmittel, Verfahren, etc.) werden vom Bauherrn entgegengenommen. Sie sind jedoch zusätzlich zur angefragten Basisvariante detailliert als Optionen mit separaten Preisen darzustellen.

2.2. Lässt der Text einer Position verschiedene Auslegungen zu, so ist der Unternehmer verpflichtet, den Bauherrn bei seinem Angebot darauf aufmerksam zu machen, damit der Text vor Vertragsabschluss bereinigt werden kann. Unterlässt er dies, so ist die Auslegung der Bauleitung massgebend.

2.3. Mit der Abgabe des Angebotes anerkennt der Unternehmer, dass ihm alle für die Angebotserstellung, Berechnung, Konstruktion und Ausführung des Werkes samt Zubehör und vervollständigenden Leistungen massgebenden Vorgaben, Tatsachen und (Orts-) Verhältnisse bekannt sind, und er erklärt, dass er diesen in Angebot und Ausführung gebührend Rechnung trägt. Spätere Einwendungen und Nachforderungen, die aus Unkenntnis der Baustelle erfolgen, werden nicht anerkannt.

2.4. Der Unternehmer anerkennt mit der Abgabe des Angebotes weiter, dass es ihm möglich ist, mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln das Werk gemäss Vertrag fristgerecht auszuführen.

2.5. Mit der Abgabe bleibt das Angebot für den Unternehmer während der in der Anfrage festgelegten Frist verbindlich. Fehlt eine solche Angabe in der Anfrage, so bleibt der Unternehmer vom Datum der Angebotsabgabe während sechs Monaten gebunden.

2.6. Der Unternehmer sichert zu, dass weder er noch seine Subunternehmer Mitarbeiter ohne gültige und ordnungsgemässe Arbeitspapiere beschäftigt. Der Unternehmer verpflichtet sich, Kopien der Arbeitspapiere

(Sozialversicherungsausweis, Arbeitserlaubnis, Aufenthaltserlaubnis etc.) ständig auf der Baustelle bereitzuhalten. Die Bauleitung hat das Recht, das Vorliegen dieser Arbeitspapiere jederzeit zu überprüfen.

2.7. Die Kosten für den Verbrauch von Wasser, Gas, elektrischer Energie und des Betriebes von sanitären Anlagen etc. gehen zu Lasten der Unternehmer. Die Kostenbeteiligung beträgt für die Baumeisterarbeiten 0,1%; für die übrigen Arbeitsgattungen 0,4%.

2.8. Der Unternehmer beteiligt sich an den allgemeinen Baukosten wie Glasbruch, allg. Baureinigung etc. mit 0,6% seiner Abrechnungssumme. Dies entbindet den Unternehmer jedoch nicht von seiner Sorgfaltspflicht, insbesondere auch nicht von der Pflicht zur Schuttsorgung.

2.9. An die Kosten einer gemeinsamen Baureklametafel bezahlt der Unternehmer einen angemessenen Betrag (Prozentuale Kostenaufteilung) pro Arbeitsgattung.

2.10. Je nach Risiko schliesst die Bauherrschaft über ein Objekt eine Bauwesenversicherung ab. Der Unternehmer beteiligt sich an den Kosten dieser Versicherung.

### 3. Abweichungen und Ergänzungen zur SIA-Norm 118

3.1. Im Folgenden werden die Abweichungen der SIA-Norm 118 aufgelistet. Weitere Abweichungen finden sich direkt in den vorliegenden AVB.

3.1.1. Art. 7 Abs. 2

Art. 1 beinhaltet die vorgesehene Vertragsurkunde sowie diese AVB der Reasco (vgl. auch Art. 1.2 AVB)

3.1.2. Art. 17

Soweit nicht schriftlich etwas anderes vereinbart wurde, gilt die in Art. 2.5 AVB genannte Frist von 6 Monaten.

3.1.3. Art. 21 Abs. 1

Die Vertragsurkunde beinhaltet sämtliche Vertragsanträge sowie diese AVB und geht den weiteren in Art. 21 Abs. 1 SIA-Norm 118 genannten Unterlagen vor. Die Ausschreibungsunterlagen haben Vorrang vor dem Angebot des Unternehmers.

3.1.4. Art. 25 Abs. 3

Wegbedungen, vgl. Art. 5.2 AVB.

3.1.5. Art. 29 Abs. 5

Wegbedungen, vgl. Art. 8.2 AVB.

3.1.6. Art. 51

Sämtliche Zuschläge zu den vertraglich festgelegten Regieansätzen werden nur bei vorgängiger schriftlicher Vereinbarung und bei entsprechender schriftlicher Beauftragung durch die Bauleitung vom Auftraggeber vergütet.

3.1.7. Art. 54

Mindestens der im Werkvertrag geltende Preisnachlass gilt auch für Regiearbeiten.

3.1.8. Art. 60

Schneeräumung wird nicht separat entschädigt. Witterungsbedingte Ausfälle von einzelnen Arbeitsstunden sind in den Vertragspreisen enthalten.

3.1.9. Art. 64-82

Bei den vereinbarten Preisen handelt es sich grundsätzlich um Pauschal- bzw. Festpreise, die keiner Teuerung oder sonstigen Preisanpassung unterliegen, ausser wenn ausdrücklich und schriftlich im Vertrag etwas anderes vereinbart wurde.

3.1.10. Art. 86

Vereinbarte Einheitspreise gelten in der Höhe unabhängig von Mehr- oder Mindermengen (jedoch nach Ausmass).

3.1.11. Art. 126

Baustelleneinrichtungen können von den Nebenunternehmern unentgeltlich benützt werden. Ergänzungen oder Abänderungen der Baustelleneinrichtungen müssen vom Unternehmer unentgeltlich vorgenommen werden. Bei unverhältnismässigem Aufwand kann mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Bauleitung ein Regierapport erstellt werden und der Aufwand wird dem Unternehmer entsprechend vergütet.

3.1.12. Art.157 Abs. 1

Teilabnahmen sind nicht zulässig. Wo schriftlich vereinbart, erfolgen Zwischenprüfungen.

3.1.13. Art.165 ff.

Vgl. auch Art. 10.3 AVB

3.1.14. Art. 166 Abs. 4

Für Fehler in den Ausführungsunterlagen ist Art. 5.2 AVB zu beachten.

3.1.15. Art. 167 2. Satz  
Zu beachten ist aber Art. 5.2 AVB.

3.1.16. Art. 179 Abs. 4 + 5  
Bei Abnahme ohne Prüfung haftet der Unternehmer nur dann nicht für verdeckte Mängel, wenn diese ohne weiteres während der Garantiefrist erkennbar gewesen wären. Die Beweislast, dass ein behaupteter verdeckter Mangel keine Vertragsabweichung bzw. kein Mangel im Sinne der SIA-Norm 118 ist, liegt beim Unternehmer.

3.1.17. Art. 180 Abs. 1  
Vgl. auch Art. 15.1 AVB

3.1.18. Art. 187 Abs. 3  
Wegbedungen. Es gilt Art. 376 OR.

3.1.19. Art. 190  
Soweit nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde, erfolgen Zahlungen gemäss Art. 9 AVB.

### 4. Bestellungen, Vertragsänderungen, Zusatzaufträge

4.1. Vertrag, Bestellungen und Vertragsänderungen sind nur in Schriftform gültig. Mündliche und telefonische Bestellungen, Ergänzungen, Anweisungen und Vereinbarungen bedürfen der schriftlichen Bestätigung. Zeichnungen, Kommentare, Spezifikationen usw. bilden Bestandteile des Vertrages, wenn sie darin ausdrücklich erwähnt sind.

4.2. Der Bauherr behält sich vor, einzelne Positionen zu streichen, zu kürzen oder zu ändern, ohne dass der Unternehmer Ersatzansprüche geltend machen kann. In diesem Umfang reduziert sich der gemäss Vertrag vereinbarte Preis.

4.3. Bei Bestellungen ohne gegenseitig unterzeichnete Vertragsurkunde ist dem Bauherrn innert 10 Tagen nach Eingang der Bestellung eine Auftragsbestätigung mit allen Referenzangaben der Bestellung und den erforderlichen technischen Unterlagen zuzustellen (üblicherweise unterzeichnetes Doppel der Bestellung). Deren Ausbleiben gilt als Annahme der Bestellung zu den darin enthaltenen Bedingungen und den vorliegenden AVB.

### 5. Ausführung

5.1. Das gesamte Werk (Lieferungen und Leistungen) muss nach bewährten Ausführungs- und Konstruktionsgrundsätzen, unter Berücksichtigung des neuesten Standes von Wissenschaft und Technik, sach- und fachgemäss und unter Verwendung der bestgeeigneten Mittel, Produkte und Materialien, so ausgeführt werden, dass das Resultat in jeder Hinsicht die Vertragsspezifikation und den vorgesehenen Zweck betriebsgerecht und wirtschaftlich erfüllt und den massgebenden behördlichen Bestimmungen sowie den einschlägigen Fachvorschriften und Normen entspricht.

5.2. In Abweichung der SIA-Norm 118 Art. 5 und Art. 25 Abs. 3 hat der Unternehmer die Beschaffenheit des Baugrundes sowie die örtlichen Gegebenheiten, alle Masse und Koten in den Ausführungsplänen vor der Arbeitsausführung in eigener Verantwortung zu prüfen; dies auch dann, wenn der Bauherr durch eine Bauleitung vertreten bzw. selbst sachverständig ist oder durch einen beigezogenen Sachverständigen beraten ist. Allfällige Unstimmigkeiten hat der Unternehmer sofort der Bauleitung schriftlich mitzuteilen. Bauungenauigkeiten und/oder -toleranzen sind vor der Arbeitsausführung zu kontrollieren und entsprechend zu berücksichtigen.

5.3. Der Unternehmer besorgt und liefert zudem alle Angaben, welche am Projekt beteiligte Dritte benötigen rechtzeitig und in verbindlicher, schriftlicher Form. Werden infolge von durch den Bauherrn nicht genehmigten nachträglichen Änderungen der Disposition oder der Masse am Werk des Bauherrn oder an Lieferungen Dritter Änderungsarbeiten notwendig, so gehen alle dadurch entstehenden Kosten zu Lasten des Unternehmers.

5.4. Der Unternehmer unterbreitet dem Bauherrn rechtzeitig die notwendigen Muster für die definitive Material- und Farbwahl im Rahmen der in den Vertragsunterlagen vorgesehenen Ausführung. Die Beschaffung der Material- und Farbmuster ist im vertraglichen Werkpreis inbegriffen. Der Unternehmer haftet für allfällige Qualitätsmängel der von ihm zur Wahl vorgeschlagenen Materialien und Farben. Beinhaltet ein Wahlvorschlag des Bauherrn Qualitätsrisiken, die der Unternehmer nicht zu übernehmen bereit ist, so hat er den

- Bauherrn vor der endgültigen Wahl schriftlich abzumachen.
- 5.5. Der Unternehmer hat dafür besorgt zu sein, Emissionen wie Lärm, Gerüche, Staub und anderweitige Störungen, welche sich auf Nachbarn und Anwohner auswirken können, auf das technisch mögliche Minimum zu beschränken.
- 5.6. Regierarbeiten dürfen nur auf besonderen Auftrag der Bauleitung ausgeführt werden. Arbeiten, die ohne speziellen Auftrag der Bauleitung oder im Auftrage anderer Unternehmer ausgeführt werden, anerkennt die Reasco grundsätzlich nicht. Vorbehalten bleibt Art. 45 Abs. 2 der SIA-Norm 118.
- 5.7. Regierberichte müssen der Bauleitung innert drei Werktagen zur Unterschrift vorgelegt werden. Berichte, die nach dieser Frist vorgelegt werden, werden grundsätzlich nicht mehr anerkannt.
- 5.8. Wenn nichts anderes vereinbart ist, gelten für Regierarbeiten die Ansätze der am Ort der Bauausführung gültigen Regietarife der Berufsverbände. Die Konditionen richten sich nach dem Werkvertrag.
- 6. Verpackung, Versand, Transport, Ökologie, Entsorgung**
- 6.1. Die Verpackungs- und Entsorgungskosten sind im Werkpreis eingeschlossen.
- 6.2. Die Verpackung muss in jedem Fall so ausgeführt werden, dass die Ware wirksam gegen Beschädigungen jeder Art während des Transportes und bei allfälliger Lagerung geschützt ist. Alle mechanischen Teile sind ausreichend gegen Beschädigung und Korrosion, Isolierteile zudem gegen Feuchtigkeit, zu schützen.
- 6.3. Der Versand und Transport bis und mit Bestimmungsort inkl. Abladen erfolgt auf Rechnung und Gefahr des Unternehmers. Für Versicherung, Verlust und Beschädigung hat der Unternehmer aufzukommen.
- 6.4. Die Kosten der Lagerung der Lieferung am Bestimmungsort bis zur durchgeführten Montage erfolgen zu Lasten und unter Verantwortung des Unternehmers und muss von diesem überwacht werden. Der Platz für die Lagerung am Bestimmungsort wird durch den Bauherrn oder dessen Vertretung (Bauleitung) zugewiesen.
- 6.5. Die vom Unternehmer verwendeten Materialien müssen in Bezug auf ihre spätere Entsorgung stets den neuesten Erkenntnissen entsprechen. Müssen trotzdem ökologisch problematische Materialien verwendet werden, ist die Bauleitung darauf schriftlich aufmerksam zu machen. Enthalten die gelieferten Produkte und eingesetzten Materialien (Umwelt) schädigende Stoffe, so gewährleistet der Unternehmer dem Bauherrn die Rücknahme und vorschriftsgemässe Entsorgung von Resten, Abfällen usw. Dies gilt auch für allenfalls durch den Gebrauch veränderte Stoffe und Materialien.
- 6.6. Verpackungen, Gebinde und Ähnliches sind vom Unternehmer zur Entsorgung kostenlos zurückzunehmen.
- 6.7. Gemäss technischer Verordnung über Abfälle vom 10. Dezember 1990 (TVA) und kantonalen und kommunalen Verordnungen, welche den Vollzug der TVA regeln, sind Bauabfälle nach den Richtlinien des Schweizerischen Baumeisterverbandes (Mehrmuldenkonzept) zu trennen, Wertstoffe einer Wiederverwertung zuzuführen und nicht verwertbare Materialien umweltschonend zu entsorgen.
- 6.8. Für Bauten ab 300 m<sup>3</sup> Bauvolumen haben die mit den Abbrucharbeiten beauftragten Unternehmungen vor Baubeginn der zuständigen kantonalen Stelle das Entsorgungskonzept der Abbruchmaterialien zur Genehmigung vorzulegen.
- 7. Kontrollen während der Werkerstellung**
- 7.1. Während der Ausführung der Arbeiten hat der Bauherr das Recht aber nicht die Pflicht, die Arbeiten laufend zu kontrollieren (vor Ort und beim Unternehmer/Hersteller). Der Bauherr und seine Vertreter haben während der üblichen Arbeitszeit nach Voranmeldung freien Zutritt zu den Werkstätten des Unternehmers und dessen Subunternehmer bzw. -lieferanten. Es sind ihm alle gewünschten Auskünfte und Einblicke in die Dokumente in Bezug auf den Stand der Arbeiten, die Qualität des verwendeten Materials, die Qualitätssicherung und -prüfungen, die Abnahme- und Schlussprüfungen usw. zu geben.
- 7.2. Die vorerwähnten Kontrollen befreien den Unternehmer nicht von der vollen Verantwortung für die Einhaltung der vertraglich übernommenen Verpflichtungen.
- Sie schränken die vertraglichen Rechte des Bauherrn, insbesondere bezüglich Verzugs- und Vertragsstrafen, Mängelrügen usw. nicht ein.
- 8. Subunternehmer, Lieferanten und Dritte**
- 8.1. Die Wahl der Subunternehmer und Lieferanten obliegt dem Unternehmer. Er schliesst die entsprechenden Verträge in seinem Namen und auf eigene Rechnung ab.
- 8.2. In Abweichung von SIA-Norm 118 Art. 29 Abs. 5 haftet der Unternehmer auch für Leistungen der ihm durch den Bauherrn vorgeschriebenen und/ oder selbst zugezogenen Subunternehmer und Lieferanten in vollem Umfang. Eine Übernahme von Folgemassnahmen durch den Bauherrn aufgrund mangelhaft ausgeführter Arbeiten der Subunternehmer wird wegbedungen.
- 8.3. Bevor der Unternehmer einen Vertrag abschliesst, hat er die vorgesehene Subunternehmer und Lieferanten dem Bauherrn schriftlich und rechtzeitig zu melden. Der Bauherr hat das Recht, die Vergabe der Arbeiten an einen vom Unternehmer vorgeschlagenen Subunternehmer oder Lieferanten zu verweigern oder die Vergabe an einen bestimmten Subunternehmer oder Lieferanten zu verlangen, ohne dass er dadurch entstehende Mehrkosten übernehmen muss. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein vorgeschlagener Subunternehmer oder Lieferant nach Ansicht des Bauherrn nicht die nötige Gewähr für einwandfreie Arbeit und fristgerechte Fertigstellung bietet oder aus anderen Gründen nicht vertrauenswürdig ist.
- 8.4. Der Unternehmer ist verpflichtet, sich in Bezug auf sämtliche technischen, funktions- und montagebezogenen Schnittstellen frühzeitig zu informieren und das Vorgehen mit den entsprechenden Dritten zu vereinbaren, damit diese Schnittstellen von den Beteiligten optimal koordiniert und die notwendigen Massnahmen frühzeitig eingeleitet werden. Die Bauleitung ist über das Ergebnis zu orientieren. Zu diesem Zwecke wird der Bauherr jedem dieser Unternehmer die entsprechenden Kontakte bekanntgeben. Falls zwischen diesen keine Verständigung erzielt werden kann, so ist die Bauleitung unverzüglich zu informieren.
- 9. Zahlungsmodalitäten**
- 9.1. Ohne abweichende Regelung im Werkvertrag gelten die folgenden Zahlungsmodalitäten.
- 9.2. Zahlungen erfolgen nur gegen Rechnungsstellung. Erfolgt gemäss Vertrag eine Anzahlung oder Vorauszahlung, so ist diese mittels Anzahlungsgarantie sicherzustellen. Bei einem gesamten Vertragswert von weniger als CHF 50'000.-- wird keine Anzahlung oder Vorauszahlung geleistet.
- 9.3. Wird bei einem gesamten Vertragswert von mehr als CHF 50'000.-- eine Anzahlung vereinbart, so hat der Unternehmer eine Anzahlungsgarantie gemäss den in Art. 13 AVB geregelten Anforderungen in Höhe der vereinbarten Zahlung zu leisten.
- 9.4. Abschlagszahlungen/Teilzahlungen (gemäss Baufortschritt; bis zum Höchstbetrag von 90% des Vertragswertes) sind nach Vorgaben des Bauherrn zulässig.
- 9.5. 10% der jeweiligen Rechnungsbeträge resp. des endgültigen Gesamtpreises bleiben als Gewährleistungsrückbehalt stehen bis nach Ablauf der Gewährleistungsfrist oder werden nach Erhalt der entsprechenden Sicherheitsleistung gemäss Art. 13.2 AVB und der Schlussabrechnung zusammen mit der letzten Rate bezahlt. Der Rückbehalt wird nicht verzinst.
- 9.6. Für jede angeforderte Zahlung muss eine separate Rechnung gestellt werden. Die Rechnungsstellung darf frühestens dann erfolgen, wenn die Leistung zur Erfüllung des zahlungsauslösenden Ereignisses vollständig erbracht worden ist. Auf der jeweiligen Rechnung ist das anerkannte Dokument zum Nachweis der Leistungserfüllung anzugeben (gegengezeichnete Protokolle über Baufortschritt oder Zwischenprüfungen, genehmigte Regierberichte, usw.).
- 9.7. Die Rechnungen sind in zweifacher Ausfertigung, gekennzeichnet mit den Referenzangaben der Bestellung und/oder des Vertrages, Angabe der Rechnungsart (Anzahlungs-, Akonto-, Schluss-, Regie-Rechnung o.ä.), adressiert an den Bauherrn, an diesen resp. an die Bauleitung zu senden. Die MWST ist auf den jeweiligen Rechnungen mit separater Position als Betrag und Prozentsatz detailliert auszuweisen.
- 9.8. Zahlungen erfolgen jeweils innert 60 Tagen netto oder innert 30 Tagen mit 2% Skonto nach Eingang der Rechnung. Die Verrechnung mit allfälligen Gegenforderungen des Bauherrn bleibt vorbehalten. Massgebender Zeitpunkt für die Berechnung der Zahlungsfristen und Skontoabzugsberechtigung ist der im Werkvertrag vereinbarte Termin oder ohne Regelung der Eingang der korrekten Rechnung beim Bauherrn.
- 9.9. Sofern die Bauleitung für den Unternehmer die Abrechnung erstellt, hat sich der Unternehmer an dieser Dienstleistung zu beteiligen.
- 9.10. Alle Kostenbeteiligungen und Abzüge werden auch bei Pauschalverträgen in Abzug gebracht.
- 10. Gefahrentragung, Haftung und Versicherung**
- 10.1. Der Unternehmer trägt die volle Gefahr für seine gesamte Leistung und Lieferung bis zur Abnahme.
- 10.2. Der Bauherr und die Bauleitung haften in keinem Fall für Beschädigung oder Diebstahl von Material und Apparaten, welche dem Unternehmer gehören.
- 10.3. Der Unternehmer haftet für Mängel gemäss SIA-Norm 118 Art. 165ff., wobei der Unternehmer auch für Mangelfolgenschäden haftet.
- 10.4. Der Unternehmer haftet für jegliche Schäden inkl. Mangelfolgenschäden, die dem Bauherrn, seinem Personal oder Dritten bei der Vertragserfüllung und/oder durch den Vertragsgegenstand, den Unternehmer, dessen Personal oder durch Nichtbeachtung von Instruktionen oder fehlerhafte Lieferungen verursacht werden. Als Personal gelten alle vom Bauherrn resp. Unternehmer entlohnten oder beschäftigten Personen. Der Unternehmer haftet ebenso für Schäden wie auch Unfälle usw. bei sich selbst, bei seinen Mitarbeitern und Hilfspersonen sowie bei Subunternehmern.
- 10.5. Sollte der Bauherr aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (z.B. als Werkeigentümer) von Dritten für Schäden, die diesen durch den Vertragsgegenstand verursacht werden, belangt werden, so hat der Unternehmer den Bauherrn von jeglichen Verbindlichkeiten und Kosten, die im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme stehen, gegenüber dem Dritten freizustellen. Im Umfang dieser Freistellung tritt der Unternehmer seine Ansprüche auf die in Art. 10.6 AVB geregelten Versicherungsleistungen ab.
- 10.6. Die umfassende Versicherung der Herstellungs-, Transport und Lagerisiken inkl. zufälligem Untergang des Werkes oder Teilen davon bzw. von Schäden und Mängeln an Bauten bis zur Abnahme sowie die umfassende Versicherung gegen Sach- und Personenschäden (inkl. Regressansprüche) erfolgt auf Kosten des Unternehmers durch diesen. Die Versicherung gilt auch für die Subunternehmer des Unternehmers und hat unechte Vermögensschäden wie (Mangel-) Folgeschäden aus Sach- und Personenschäden abzudecken. Die Versicherungssumme beträgt ohne anderweitige Regelung im Werkvertrag mindestens CHF 3'000'000.-- pro Ereignis. Der Unternehmer weist dem Bauherrn die genügende und gültige Versicherung vor Baubeginn schriftlich nach. Jegliche Änderungen der Versicherung und/oder Rückstände in der Prämienzahlung sind dem Bauherrn direkt durch die Versicherung schriftlich bekannt zu geben. Im Falle von Zahlungsrückständen ist der Bauherr berechtigt, die rückständigen und zukünftigen Prämien anstelle des Unternehmers zu bezahlen und mit dem Werklohnanspruch des Unternehmers zu verrechnen. Dazu ist der durch den Unternehmer auszufüllende Abschnitt auf S. 4 AVB zu beachten.
- 10.7. Für Schäden, deren Versacher nicht festgestellt werden kann, werden allen zum Zeitpunkt des Schadeneignisses am Bau beteiligten Unternehmen im Verhältnis ihrer Werkvertragssumme die entstandenen Kosten abgezogen.
- 11. Bauhandwerkerpfandrechte**
- 11.1. Der Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass ein Subunternehmer nie veranlasst ist, ein Bauhandwerkerpfandrecht anzumelden.
- 11.2. Wird ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten eines Subunternehmers vorläufig oder definitiv im Grundbuch eingetragen, ist der Unternehmer verpflichtet, innert zehn Tagen ab Mitteilung dieses Grundbucheintrages hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu leisten, damit das Bauhandwerkerpfandrecht wieder gelöscht wird.
- 11.3. Der Bauherr ist berechtigt, die zwischen dem Unternehmer und dem Subunternehmer vereinbarte Vergütung mit befreiender Wirkung direkt an den Subunternehmer zu bezahlen und die Zahlung von der dem Unternehmer geschuldeten Vergütung abzuziehen. Vor der vollständigen direkten Bezahlung hört der

- Bauherr sowohl den Unternehmer wie den Subunternehmer über Bestand und Höhe der unbezahlten Forderung des Subunternehmers an. Einen Betrag, welcher zwischen dem Unternehmer und dem Subunternehmer streitig ist, darf der Bauherr mit befreiender Wirkung (gegenüber dem Unternehmer) hinterlegen.
- 11.4. Auch ohne dass die Voraussetzungen von Art. 11.2 AVB hiervoor erfüllt sein müssen, kann der Bauherr jederzeit verlangen, dass der Unternehmer als vorsorglichen Schutz gegen Bauhandwerkerpfandrechte eine Bankgarantie oder Solidarbürgschaft einer dem Bauherrn genehmen schweizerischen Bank oder Versicherungsgesellschaft in einem vom Bauherrn zu bestimmenden, dem Bauhandwerkerpfandrisiko angemessenen Betrag leistet. Die Sicherheit ist so lange vorzuhalten, bis mit Sicherheit keine Bauhandwerkerpfandrechte mehr angemeldet werden können bzw. eingetragene Bauhandwerkerpfandrechte wieder gelöscht sind.
- 12. Vorzeitige Vertragsauflösung**
- 12.1. Der Bauherr kann jederzeit vom Vertrag zurücktreten (Art. 377 OR). Die Rücktrittserklärung ist nur in schriftlicher Form gültig.
- 12.2. Tritt der Bauherr aufgrund von Ereignissen, die ausserhalb seiner Kontrolle liegen und ihm eine Fortführung des Vertrages unzumutbar machen, zurück, hat der Unternehmer Anspruch auf die Vergütung aller bis dahin aufgelaufenen nachgewiesenen Kosten, soweit sie nicht durch Versicherungsleistungen gedeckt werden. Entgangene Gewinne für noch nicht erbrachte Leistungen werden jedoch nicht vergütet.
- 12.3. Tritt der Bauherr aus wichtigen Gründen, die der Unternehmer zu vertreten hat, zurück, so hat der Unternehmer lediglich Anspruch auf die Vergütung der erbrachten Leistungen. Der Unternehmer hat Anspruch auf einen pauschalierten Schadenersatz in der Höhe von 5% des Werkvertragspreises inkl. aller bewilligten Nachträge; sofern der Schaden höher ist, kann er diesen gemäss den gesetzlichen Regeln geltend machen.
- 12.4. Als wichtige Gründe gelten insbesondere:
- 12.4.1. Der Unternehmer führt die Arbeiten nicht gemäss Vertrag aus oder vernachlässigt die Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten trotz schriftlichen Mahnungen;
- 12.4.2. Der Unternehmer missachtet schriftliche Anordnungen des Bauherrn bzw. der Bauleitung und weigert sich, mangelhafte Arbeiten oder untaugliches Material von der Baustelle zu entfernen resp. dieses zu ersetzen;
- 12.4.3. Der Unternehmer beginnt nicht auf dem im Vertrag festgelegten Termin „Baubeginn“ mit der Ausführung der Arbeiten;
- 12.4.4. Der Unternehmer unterbricht willkürlich den Fortgang der Arbeiten für länger als 14 Kalendertage;
- 12.4.5. Der Unternehmer lässt die ihm zur Behebung eines Mangels gesetzte angemessene Frist nutzlos verstreichen;
- 12.4.6. Dem Unternehmer droht die Konkurseröffnung;
- 12.4.7. Der Unternehmer stellt einen Antrag auf Konkurseröffnung oder Nachlassstundung vor Gericht oder ein Konkurs- oder Nachlassverfahren wird gegen den Unternehmer eröffnet;
- 12.4.8. Die vertragskonforme Durchführung der Arbeiten wird durch einen gegen den Unternehmer ergangenen Vollstreckungsbefehl gefährdet;
- 12.4.9. Der Unternehmer tritt in einem Abkommen mit seinen Gläubigern irgendwelche Rechte zu deren Gunsten ab;
- 12.4.10. Der Unternehmer erklärt die Liquidation seiner Firma (ausser im Fall einer freiwilligen Liquidation zum Zwecke einer Fusion oder einer Reorganisation);
- 12.4.11. Der Unternehmer wird mit der Beschlagnahme seines Vermögens konfrontiert.
- 12.5. Die unter den Ziffern 14.4.1 und 14.4.2 aufgeführten wichtigen Gründe können nur geltend gemacht werden, wenn der Unternehmer diese Gründe nicht innert einer angemessenen Frist nach Erhalt einer schriftlichen Aufforderung durch den Bauherrn geheilt hat.
- 12.6. Bei einem Rücktritt aus wichtigen Gründen, die der Unternehmer zu vertreten hat, hat der Bauherr das Recht, in die Verträge zwischen dem Unternehmer und seinen Subunternehmern einzutreten, sowie Dritte mit der Weiterführung der Planung und Ausführung des Werks zu beauftragen.
- 12.7. Mit dem Datum der schriftlichen Rücktrittserklärung des Bauherrn an den Unternehmer endet die Auszahlung von Beträgen für bereits erbrachte Leistungen. Ein allfälliger Saldo zugunsten des Unternehmers wird erst nach abgeschlossener finanzieller Auseinandersetzung zur Zahlung fällig.
- 12.8. Bei vorzeitiger Vertragsauflösung aus Gründen, die der Unternehmer zu vertreten hat, ist der Unternehmer verpflichtet, sämtliche für die Erfüllung dieses Vertrags notwendigen Unterlagen und EDV-Dateien in weiter bearbeitbarer Form (z.B. nicht \*.pdf, sondern \*.pln oder \*.icf, \*.dwg, \*.dxf) herauszugeben und die mit den Subunternehmern und Lieferanten abgeschlossenen Verträge abzutreten. Gleichzeitig werden die Urheberrechte am Projekt an den Bauherrn übertragen.
- 12.9. Der Unternehmer verpflichtet sich, in die Verträge mit seinen Subunternehmern und Lieferanten die folgende Klausel einzubringen: „Der Bauherr hat bei vorzeitiger Auflösung des vorliegenden Vertrages das Recht, anstelle des hierintigen Unternehmers in den vorliegenden Vertrag einzutreten.“
- 12.10. Der Unternehmer verpflichtet sich, bei vorzeitiger Vertragsauflösung, welche er zu verantworten hat, den am Projekt mitwirkenden Schlüsselpersonen (Projektleiter, Bauleitung, Architekt, Bauingenieur, HLK-Ingenieur, Elektroplaner/MSR, Sanitärplaner) zu erlauben, unverzüglich in ein direktes Arbeitsverhältnis mit dem Bauherrn oder einer vom Bauherrn bezeichneten Gesellschaft zu treten, um das Projekt zu Ende zu führen.
- 12.11. Bei Nichteinhaltung der vereinbarten Ausführungsfristen haftet der Unternehmer für alle dem Eigentümer, Bauherrn und Bauleitung entstandenen Schäden. Die Haftung besteht auch, wenn den Unternehmer für die Fristverzögerung kein Verschulden trifft (Lieferschwierigkeiten etc.). Wenn durch Lieferungsverzögerung oder ungenügenden Arbeitseinsatz der termingemässe Baufortschritt verhindert wird, ist der Bauherr berechtigt, diesen Vertrag ganz oder teilweise anderweitig zu vergeben.
- 13. Sicherheitsleistungen**
- 13.1. Der Unternehmer leistet eine unverzinsliche Sicherstellung in bar oder in Form einer dem Bauherrn genehmen Garantie einer erstklassigen Schweizer Bank oder Versicherungsgesellschaft, ausgestellt zugunsten des Bauherrn, zahlbar auf erstes Verlangen und ohne Einrede, verlängerbar und mindestens ein Jahr über den Abnahmetermin hinaus gültig. Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten des Unternehmers. Erweist sich eine Verlängerung der Gültigkeitsdauer als notwendig (z.B. bei Verzug, verspäteten Abnahmen, Verlängerung der Gewährleistungsfrist, o.ä.), ist diese Verlängerung vom Unternehmer beim Garanten rechtzeitig zu veranlassen.
- 13.2. Sicherstellung für Garantiepflichten: Rückbehalt, welcher zur Sicherstellung der Garantiepflichten des Unternehmers dient, 5 Jahre über den Abnahmetermin andauert und zwar in folgender Höhe (in jedem Falle jedoch maximal CHF 1'000'000.--): bis CHF 600'000.--: 10% ab CHF 600'001.--: 5% Der Rückbehalt entfällt, wenn der Unternehmer dem Bauherrn die Höhe des Rückbehalts mittels Bank- oder Versicherungsgarantie sicherstellt.
- 14. Abnahme**
- 14.1. Gegenstand der Abnahme ist das vollendete Werk. In sich geschlossene Werkteile können nur separat abgenommen werden, falls dies im Werkvertrag vereinbart worden ist oder der Bauherr hierzu seine schriftliche Zustimmung gibt. Über das Ergebnis der Prüfung ist in jedem Falle ein schriftliches, von Bauherr und Unternehmer zu unterzeichnendes Protokoll zu erstellen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so wird der Gewährleistungsrückbehalt erst nach deren vollständigen Behebung zur Zahlung fällig.
- 15. Garantie**
- 15.1. Ohne anderweitige Regelung im Werkvertrag gelten für die Garantie- und Verjährungsfristen die SIA-Norm 118 Art. 172-180. In Abweichung von SIA-Norm 118 Art. 180 Abs. 1 gilt für verdeckte Mängel eine Rügefrist von dreissig Tagen. Die Fristen beginnen mit der Abnahme des gesamten schlüsselfertigen Bauwerkes durch den Bauherrn zu laufen. Für Arbeiten, die in diesem Zeitpunkt noch nicht abgenommen sind, beginnt der Fristenlauf mit deren späterer Abnahme. Hat der Bauherr gegenüber Dritten für die Arbeiten des Unternehmers Garantie geleistet, so gelten Mängelrügen als
- beim Unternehmer fristgerecht erhoben, wenn sie innert 10 Tagen nach rechtzeitiger Bemängelung durch den Dritten angebracht werden.
- 15.2. Die Ansprüche des Bauherrn gegenüber dem Unternehmer aus dessen Mängelhaftung sind an Dritte (z.B. Besteller des Gesamtwerkes, Versicherungsgesellschaft) samt allen Nebenrechten abtretbar.
- 16. Sicherheit auf der Baustelle**
- 16.1. Beim Betreten von Gebäuden, Arealen und/oder von Bau- oder Montagestellen des Bauherrn hat der (Sub-) Unternehmer sämtliche gesetzlichen Vorschriften im Bereich Sicherheit und Arbeitnehmerschutz sowie Anweisungen des Bauherrn auf seine Kosten einzuhalten (mit der Pflicht zur Weiterüberbindung), insbesondere die Vorschriften der BauAV<sup>1</sup>, der VUV<sup>2</sup>, des ArGV<sup>3</sup> und des PrSG SR 930.11<sup>4</sup>. Die auszuführenden Arbeiten sind vor Arbeitsbeginn mit der örtlichen Bauleitung/ Bauüberwachung durchzusprechen. Bei deren Nichteinhaltung haftet für jeglichen Schaden inkl. Mangelfolgeschaden ausschliesslich der (Sub-) Unternehmer. Der Bauherr hat das Recht, die Einhaltung durch den (Sub-) Unternehmer jederzeit ohne Ankündigung zu kontrollieren.
- 16.2. Die Lagerung von feuergefährlichen Materialien ist in den Gebäuden, Arealen und/oder auf Bau- oder Montagestellen untersagt. Ebenso hat die Lagerung von wassergefährdeten bzw. wassergefährdenden Materialien entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Der Einsatz von aussergewöhnlichen Geräten und Maschinen oder die Anwendung spezieller Bau- und Montagethoden bedürfen der Zustimmung des Bauherrn/Bauleitung. Die Bauleitung ist jederzeit berechtigt, ohne Kostenfolge für den Bauherrn die Verwendung anderer Arbeitsmethoden oder -geräte zu verlangen.
- 16.3. Der Unternehmer ist verantwortlich die sichere Aufbewahrung von erhaltenen Schlüsseln / Badges verantwortlich. Er übernimmt die Haftung für den Gebrauch der erhaltenen Schlüssel / Badges und trägt alle finanziellen Folgen, die sich aus einem Verlust der Schlüssel / Badges oder den nicht verschlossenen Türen ergeben. Wenn die herausgegebenen Schlüssel zu einer Schliessanlage gehören, hat der Unternehmer bei Verlust die Kosten für die Erneuerung der gesamten zum Schlüssel zugehörigen Schliessanlage und allfälliger Folgeschäden zu tragen.
- 17. Instruktion**
- 17.1. Der Unternehmer unterweist den Bauherrn oder dessen Beauftragten während der Arbeitsausführungen, Installation, Montage und Inbetriebnahme eingehend in der Nutzung, dem Betrieb und der Wartung des Werkes, so dass dieses nach bestandener Abnahme ohne Bedenken dem Bauherrn bzw. dessen Beauftragten zur Nutzung und Betrieb überlassen werden kann.
- 18. Baudokumentation**
- 18.1. Der Unternehmer ist verpflichtet, dem Bauherrn die vollständige Baudokumentation auszuhändigen, und zwar in dreifacher Ausfertigung sowie auf EDV-Basis, wo sinnvoll in weiter bearbeitbarer Form, einschliesslich behördliche Akten und Bewilligungen, revidierte Ausführungspläne, Installationsschemas, Betriebs- und Bedienungsanleitungen, Unternehmerverzeichnis, Anlage- und Funktionsbeschriebe usw. Obliegt die Erstellung der Baudokumentation ganz oder teilweise den Beauftragten des Bauherrn, so liefert der Unternehmer sämtliche nötigen Angaben bezüglich der Ausführung inkl. Eintragungen in bauseitig erstellten Plänen von Abweichungen in der Ausführung. Die Übergabe der Service-, Betriebs- und Bedienungsanleitungen sowie des Unternehmerverzeichnisses erfolgt bei der Baubehaltung. Die übrigen Baudokumente werden spätestens zwei Monate nach Bauabnahme übergeben, behördliche Akten und Bewilligungen nach Erhalt. Die Kosten für die Baudokumentation sind im vertraglichen Werkpreis inbegriffen.
- 18.2. Bei Haustechnikanlagen und anderen vorfabrizierten Teilen ist der Unternehmer verpflichtet, vor Beginn der Fabrikation die für die Beurteilung des vorgesehenen Werkes wesentlichen Konstruktionsunterlagen, Dokumente und Berechnungen dem Bauherrn bzw. der Bauleitung zur Genehmigung vorzulegen. Den von diesen innert vier Wochen geäusserten Änderungswünschen und Korrekturvorschlägen wird der Unternehmer soweit als möglich Rechnung tragen. Vorlage und Genehmigung von Unterlagen durch den Bauherrn befreien den Unternehmer nicht von der Verantwortung für die Einhaltung der vertraglich übernommenen Garantien und Verpflichtungen.

**19. Schutzrechte**

- 19.1. Der Unternehmer überträgt dem Bauherrn soweit urheberrechtlich zulässig sämtliche Schutzrechte, welche im Rahmen der Vertragserfüllung geschaffen werden, und stellt sicher, dass dieser mit dem Zeitpunkt der Abnahme im Besitze sämtlicher für den Betrieb, die Nutzung, die Wartung und den Unterhalt des Werkes notwendigen Eigentums-, Nutzungs-, Urheber-, Lizenz- und Änderungsrechte ist.
- 19.2. Der Unternehmer haftet gegenüber dem Bauherrn für alle Urheberrechts- und Patentstreitigkeiten Dritter aus der Vertragserfüllung und ist verpflichtet, allfällige Prozesse auf eigene Kosten für den Bauherrn zu führen und den Bauherrn von jeglichem Schaden inkl.

- Mangelfolgeschaden freizuhalten. Er sorgt dafür, dass durch solche Ansprüche Dritter kein Verzug in der Vertragserfüllung oder Ausfälle beim Bauherrn entstehen können und haftet gegenüber diesem vollumfänglich für allfälligen Schaden inkl. Mangelfolgeschaden.
- 19.3. Der Unternehmer verpflichtet sich, allfällige Nachbestellungen innerhalb der Gewährleistungsperiode zu den Bedingungen des Vertrages und auch alle nach deren Ablauf notwendig werdenden und vom Bauherrn gewünschten Revisionen und Reparaturen zu angemessenen Preisen auszuführen.

**20. Gerichtsstand**

- 20.1. Differenzen zwischen der Bauherrschaft und dem Unternehmer werden bis zu einem Streitbetrag von CHF 10'000.-- durch einen Einzelschiedsrichter endgültig erledigt. Sofern sich die Parteien nicht auf einen Schiedsrichter einigen können, wird dieser vom Präsidenten des Obergerichts des Kantons Schaffhausen bestimmt.
- 20.2. Für Streitbeträge über CHF 10'000.-- gilt der ordentliche Rechtsweg. Gerichtsstand ist Schaffhausen.

**Selbstdeklaration Unternehmer**

Der unterzeichnende Unternehmer **bestätigt**, dass

- er - sowie die von ihm beauftragten Dritten - für Leistungen in der Schweiz die am Erfüllungsort geltenden Arbeitsschutzbestimmungen (inkl. definierte Sicherheitsvorschriften) und die Arbeitsbedingungen, insbesondere die Bestimmungen über Löhne, Arbeitszeit, Lohnzuschläge, Sozialleistungen und die Bestimmungen über die Gleichbehandlung von Frau und Mann in Bezug auf die Lohngleichheit dauernd vollumfänglich einhalten;
- er die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die in die Schweiz entsandten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (Entsendegesetz, SR 823.20) vom 8. Oktober 1999 dauernd vollumfänglich einhält, soweit Arbeiten von Subunternehmern mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland ausgeführt werden;
- er die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Massnahmen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit (Bundesgesetz gegen die Schwarzarbeit, BGSa, SR 822.41) vom 17. Juni 2005 dauernd vollumfänglich einhält;

Als Arbeitsschutzbestimmungen gelten das Arbeitsgesetz (SR 822.11), das Unfallversicherungsgesetz (SR 832.20), die dazu gehörenden jeweiligen Ausführungsvorschriften, die Richtlinien der Eidgenössischen Koordinationskommission für Arbeitssicherheit (EKAS) sowie die diesbezüglichen Weisungen und vertraglichen Vorgaben der Auftraggeberin. Im Rahmen der Auftragserfüllung verpflichtet sich der Unternehmer zudem, nach den Grundsätzen der SUVA Sicherheits-Charta zu handeln:



# Baugewerbe

Die Unterzeichner dieser Charta setzen sich dafür ein, dass auf Baustellen die Sicherheitsregeln eingehalten werden. Ziel ist, Leben und Unversehrtheit aller Personen auf dem Bau zu bewahren. Wir setzen alles daran, in unserem Kompetenzbereich die Sicherheitsregeln durchzusetzen. Wenn nötig unterbrechen wir die Arbeiten und sagen STOPP.

## STOPP BEI GEFAHR / GEFAHR BEHEBEN / WEITERARBEITEN

**Als Planer**

- Bereits bei der Ausschreibung der Arbeiten informiere ich über die Gefahren, die mit dem Projekt verbunden sind. Ich mache entsprechende Sicherheitsauflagen.
- Ich plane und koordiniere die Arbeiten der verschiedenen Unternehmen. Dabei Sorge ich in jeder Bauetappe dafür, dass die Sicherheitsmassnahmen berücksichtigt werden.
- Ich überprüfe die Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen. Falls nötig ordne ich Verbesserungen an.
- Bei schweren Sicherheitsmängeln stelle ich die Arbeiten unverzüglich ein.

**Als Kader**

- Ich analysiere die Ausschreibungsunterlagen und lege die nötigen Sicherheitsmassnahmen fest.
- Ich instruiere mein Personal und stelle die persönlichen Schutzausrüstungen zur Verfügung. Ich lasse meine Mitarbeitenden mitentscheiden.
- Ich überprüfe die Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen. Falls nötig ordne ich Verbesserungen an.
- Bei schweren Sicherheitsmängeln stelle ich die Arbeiten unverzüglich ein.

**Als Mitarbeiter**

- Ich informiere mich, mache Vorschläge und beachte die Sicherheitsregeln und Arbeitsanweisungen.
- Ich manipulierte auf keinen Fall Schutzrichtungen. Ich achte darauf, niemanden in Gefahr zu bringen.
- Ich sichere meinen Arbeitsplatz. Mängel behebe ich sofort oder melde sie meinem Vorgesetzten.
- Bei schweren Sicherheitsmängeln unterbreche ich meine Arbeit und informiere sofort meine Kollegen und Vorgesetzten.

Quelle: [www.sicherheits-charta.ch](http://www.sicherheits-charta.ch) (Stand: April 2022)

Als Arbeitsbedingungen in der Schweiz gelten die Gesamtarbeitsverträge (GAV), allgemeinverbindlichen Gesamtarbeitsverträge (ave GAV) und die Normalarbeitsverträge (NAV). Ein Anschluss an einen GAV ist von der Auftraggeberin nicht vorgeschrieben, die Bestimmungen der in der Branche gültigen Gesamtarbeitsverträge sind jedoch auch von nicht angeschlossenen Anbietern einzuhalten. Wo GAV und NAV fehlen, sind die tatsächlichen orts- und branchenüblichen Arbeitsbedingungen einzuhalten.

Mit seiner Unterschrift bestätigt der Unternehmer die obenstehenden Aussagen und erklärt sich bereit, sie auf Verlangen hin mit Dokumenten, die nicht älter als ein Jahr sind, zu belegen. Gleichzeitig ermächtigt er die zuständigen Behörden, der Auftraggeberin Auskünfte im Zusammenhang mit den oben aufgeführten Punkten zu erteilen. Zieht der Beauftragte zur Vertragserfüllung Dritte bei, hat er diese schriftlich zu verpflichten, die vorgenannten Grundsätze ebenfalls einzuhalten.

Der Unternehmer erklärt sich bereit, Nachweise auf Aufforderung hin innert Frist beizubringen	Ja	Nein
Haben Sie die fälligen Staats-, Gemeinde- und direkten Bundessteuern vollumfänglich bezahlt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben Sie die fällige Mehrwertsteuer vollumfänglich bezahlt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haben Sie die fälligen Sozialversicherungsbeiträge (AHV, IV, EO, FAK, ALV, BVG, UVG, etc.) einschliesslich der vom Lohn abgezogenen Arbeitnehmeranteile vollumfänglich bezahlt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Befinden Sie sich derzeit in einem Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wurden bei Ihnen in den vergangenen zwölf Monaten Pfändungen vollzogen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wenn Ja: Forderungsbetrag CHF .....

**Haftpflichtversicherung des Unternehmers**

Versicherungsgesellschaft: Name: .....

Police Nr.: .....

Deckung pro Schadenereignis:

bei Personenschäden: CHF .....

bei Sachschäden CHF .....

bei Vermögensschäden: CHF .....

Selbstbehalt pro Schadenereignis: CHF .....

Feuer- und Explosionsschäden: Ja/Nein .....

Jegliche Änderungen der Versicherung und/oder Rückstände in der Prämienzahlung sind dem Bauherrn direkt durch die Versicherung schriftlich bekannt zu geben. Im Falle von Zahlungsrückständen ist der Bauherr berechtigt, die rückständigen und zukünftigen Prämien anstelle des Unternehmers zu bezahlen und mit dem Werklohnanspruch des Unternehmers zu verrechnen.

**Annahme-Erklärung Unternehmer**

Der unterzeichnende Unternehmer bestätigt, die vorstehenden "Allgemeinen Vertragsbedingungen für Bauarbeiten (AVB)" der Reasco Immobilien AG gelesen, verstanden und als gültigen Bestandteil seines

Angebots (Arbeitsgattung / Datum / Offertnr.): .....

im Projekt: .....

und eines allfälligen daraus resultierenden (Werk-) Vertrages übernommen zu haben. Der unterzeichnende Unternehmer ist sich bewusst, dass die vorstehenden AVB spezifisch auf die Bedürfnisse der Reasco Immobilien AG und deren Bauherrn abgestimmt sind, dass die SIA-Normen in verschiedenen Punkten ergänzt und/oder ausgeschlossen wurden, dass die vorstehenden AVB vorrangig vor den entsprechenden Bestimmungen der für das auszuführende Werk anzuwendenden SIA-Normen gelten und dass abweichende Angebotsbedingungen den Ausschluss von der Offertevaluation bedeuten können.

Zuständige Person/Telefon/E-Mail: .....

Ort/Datum/Unterschrift/Firmenstempel: .....

<sup>i</sup> BauAV Bauarbeitsverordnung <http://www.admin.ch/ch/d/sr/8/832.311.141.de.pdf>  
<sup>ii</sup> VUV Verordnung über die Unfallverhütung <http://www.admin.ch/ch/d/sr/8/832.30.de.pdf>  
<sup>iii</sup> ArGV 3 Arbeitsgesetzverordnung 3 <http://www.admin.ch/ch/d/sr/8/822.113.de.pdf>  
<sup>iv</sup> PrSG SR 930.11 Bundesgesetz über die Produktesicherheit <http://www.admin.ch/ch/d/sr/9/930.11.de.pdf>