

Objekt: Solarsiedlung Hintere Luegeten  
Wänibachstrasse  
8840 Einsiedeln SZ

## VORAUSMASS UND ANGEBOT

Bauherr: Sanjo Immobilien AG  
Bahnhofstrasse 1  
8852 Altendorf

Generalplaner: **grab architekten ag**  
Bahnhofstrasse 1  
8852 Altendorf

Tel. 055 451 53 53  
Fax. 055 451 53 52  
E-Mail c.blarer@grabarchitekten.ch

Projektleiter: C. Blarer

Tel. 055 451 53 53

Bauleitung: **Sanjo Management GmbH**  
Bahnhofstrasse 1  
8852 Altendorf

Tel. 055 462 20 26  
Fax. 055 462 20 28  
E-Mail r.baumeler@sanjo.ch

Bauleitung: R. Baumeler

Tel. 055 462 20 26

Unternehmer: .....  
.....  
.....  
.....  
.....

Tel. ....  
Fax. ....  
E-Mail .....

zuständig: .....

Tel. ....

Arbeitsgattung: **221.1 - Fenster aus Holz/Metall**

Eingabedatum: 12.03.2010

Arbeitsbeginn: Winter 2010/2011

Offertsumme		Original		Revidiert
Brutto		Fr. ....		Fr. ....
Rabatt	..... %	Fr. ....	..... %	Fr. ....
Skonto	..... %	Fr. ....	..... %	Fr. ....
allg. Abzug	0.9 %	Fr. ....	0.9 %	Fr. ....
Mwst.	7.6 %	Fr. ....	7.6 %	Fr. ....
		=====		=====
Netto		Fr. ....		Fr. ....
		=====		=====

\_ ohne / \_ mit separatem Unternehmervorschlag

Geprüft: .....

**Bei den allgemeinen Bedingungen ist die Seite 2.7 durch den Unternehmer auszufüllen.**

Ort/Datum

Unterschrift

## **B) ALLGEMEINE BEDINGUNGEN ZUR OFFERTSTELLUNG UND ZUM WERKVERTRAG (ABOW)**

### **1 Bestandteile des Werkvertrages und ihre Rangordnung**

- 1.1 Die Rechte und Pflichten des Bestellers und des Unternehmers ergeben sich aus den im Folgenden genannten Vertragsbestandteilen:
  - 1.1.1 den am Ort der Bauausführung gültigen Vorschriften des öffentlichen Baurechtes
  - 1.1.2 den Vorschriften der SUVA sowie von Kanton, Bezirk, Gemeinde und Werk, namentlich jene der Baupolizei, der Feuerpolizei, der Gerüstkontrolle, des Amtes für Zivilschutz, des Strasseninspektorates und des Arbeitsinspektorates
  - 1.1.3 dem Werkvertrag
  - 1.1.4 den vorliegenden allgemeinen Bedingungen zur Offertstellung und zum Werkvertrag (ABOW)
  - 1.1.5 dem bereinigten Arbeitsbeschrieb (Offerte) mit den Offertpreisen
  - 1.1.6 den allg. Bedingungen des SIA für Bauarbeiten (SIA-Norm 118, Ausgabe 1977/1991) unter Ausschluss von Art. 21 und 22
  - 1.1.7 den Normen, Bedingungen und Messvorschriften des SIA sowie von andern Fachverbänden für die betreffenden Arbeiten
  - 1.1.8 den Bauplänen
  - 1.1.9 dem Bauprogramm
  - 1.1.10 dem Schweizerischen Obligationenrecht
- 1.2 Bei Widersprüchen in den vorgenannten Vertragsdokumenten und sonstigen Bestimmungen gelten diese in der ziffermässigen Reihenfolge.

### **2 Offerte**

- 2.1 Der Unternehmer hat in seiner Offerte den Arbeitsbeschrieb und die vorliegenden Allgemeinen Bedingungen unverändert zu übernehmen.
- 2.2 Die Einheitspreise müssen aufgeführt sein. Die einzelnen Positionen und die Gesamtsumme sind auszurechnen. Lässt der Text einer Position verschiedene Auslegungen zu, die für das Ausmass oder die Abrechnung Differenzen zur Folge haben, ist der Unternehmer verpflichtet, bei Einreichung der Offerte schriftlich darauf hinzuweisen. Unterlässt er dies, gilt die Auslegung der Bauherrschaft als verbindlich.
- 2.3 Varianten oder Ergänzungsvorschläge sind gesondert zu offerieren und der Offerte beizulegen.
- 2.4 Mit Einreichung der Offerte bei der Bauleitung oder der Bauherrschaft akzeptiert der Unternehmer die Allgemeinen Bedingungen und erklärt, von den Allgemeinen Bedingungen, vom Arbeitsbeschrieb und den weiteren sachdienlichen Unterlagen wie den Plänen usw. Kenntnis genommen sowie sich über die Lage vor Ort, namentlich über den Bauplatz, die Depot- und Erschliessungsmöglichkeiten orientiert zu haben.
- 2.5 Die Einreichung oder Ausarbeitung einer Offerte berechtigen den Unternehmer zu keinen Forderungen gegenüber der Bauleitung oder dem Bauherrn.
- 2.6 Der Unternehmer ist während sechs Monaten an seine Offerte gebunden, sofern er nicht schriftlich die Offerte bei deren Einreichung anders befristet. Eine kürzere Befristung als drei Monate ist ausgeschlossen. Die Frist beginnt mit Einreichung der Offerte bei der Bauleitung oder der Bauherrschaft zu laufen.
- 2.7 Schlechtwetterentschädigungen sind im Angebot einzurechnen.

### **3 Umfang der Arbeiten**

- 3.1 Lieferungen und Leistungen sind nach den bewährten technischen Grundsätzen unter Berücksichtigung des neuesten Standes von Wissenschaft und Technik auszuführen. Der Vertragszweck der Planung und Erstellung muss vollständig erfüllt sein, auch wenn nicht alle hierzu erforderlichen Lieferungen und Leistungen ausdrücklich im Vertrag aufgeführt sind. Weiterhin muss ein Maximum an Betriebssicherheit und Wirtschaftlichkeit gewährleistet sein.
- 3.2 Die Lieferungen und Leistungen sind einschliesslich aller zur Montage und Demontage erforderlichen Vorrichtungen sowie des gesamten Zubehörs zu erbringen, welches für einen störungsfreien und sicheren Betrieb nötig ist.
- 3.3 Die Lieferungen und Leistungen müssen allen behördlichen Bestimmungen und gesetzlichen Vorschriften, den Unfallverhütungsvorschriften sowie allen auf den Liefergegenstand und die Leistungen zutreffenden Richtlinien entsprechen. Soweit Normen bestehen, sind diese anzuwenden.
- 3.4 Soweit über die Ausführung der Lieferungen und Leistungen Angaben in Zeichnungen, nicht aber im Arbeitsbeschrieb oder sonstigen Dokumenten enthalten sind, oder umgekehrt, gelten sie als in beiden enthalten. Widersprüche zwischen Zeichnungen, Arbeitsbeschrieb, etc. hat der Unternehmer dem Auftraggeber und dessen Beauftragten rechtzeitig vorzulegen.

- 3.5 Notwendige Winterbaumassnahmen (Schneeräumung, Betonzusätze, zusätzliche Baustelleneinrichtungen, Heizung, Frostschutz etc.) sind vorgängig mit der Bauleitung zu besprechen und durch diese freizugeben. Witterungsbedingte Arbeitsunterbrüche berechtigen nicht zu Mehrforderungen durch den Unternehmer.
- 3.6 Der Leistungsumfang beinhaltet auch alle Atteste, Bescheinigungen und Vermessungskosten.
- 3.7 Zum Leistungsinhalt des Unternehmers gehört Beantragung, Durchführung und Einforderung einer schriftlichen Bestätigung sämtlicher für den Gebrauch notwendiger behördlicher Abnahmen.
- 3.8 Unterlagen sowie sämtliche Angaben und Weisungen vom Auftraggeber oder dessen Beauftragten hat der Unternehmer unter Berücksichtigung der gegebenen Betriebsbedingung inkl. der Örtlichkeit in ausschliesslicher Verantwortung zu überprüfen und dem Auftraggeber und dessen Beauftragten unverzüglich auf notwendige Änderungen und Verbesserungen hinzuweisen. Nach Vertragsabschluss kann sich der Unternehmer nicht darauf berufen, Unterlagen oder Auskünfte nicht rechtzeitig, nicht vollständig, nicht genau oder überhaupt nicht erhalten zu haben oder einem Kalkulationsirrtum oder sonstigen Missverständnissen unterlegen zu sein.
- 3.9 Der Unternehmer hat rechtzeitig vor Arbeitsbeginn zu prüfen, ob vorausgegangene Arbeiten durchgeführt worden sind, so dass er seine Leistungen ordnungsgemäss erbringen kann. Soweit dies nicht der Fall ist, hat er über das Prüfungsergebnis ein Protokoll anzufertigen, das er dem Auftraggeber bzw. dessen Beauftragten zu erörtern hat und das danach von beiden Seiten abgezeichnet wird. Wird dies nicht eingehalten, sind jegliche daraus entstehenden Forderungen für den Unternehmer ausgeschlossen.
- 3.10 Die im Arbeitsbeschrieb angeführten Quantitäten sind approximativ. Mehr- oder Mindermassen berechtigen den Unternehmer nicht, die in seiner Offerte eingesetzten Preise zu ändern.
- 3.11 Wegfall oder Minderung des Leistungsumfanges reduziert den Vergütungsanspruch des Unternehmers, ohne dass es einer Teilkündigung bedarf.
- 3.12 Der Besteller behält sich vor, die zu vergebenden Arbeiten auf mehrere Unternehmer zu verteilen, auf die Ausführungen einzelner Positionen des Arbeitsbeschriebes zu verzichten oder solche anderweitig zu vergeben, ohne dass dem Unternehmer hieraus Schadenersatzansprüche erwachsen oder dieser berechtigt ist, seine Einheitspreise oder das vereinbarte Angebot zu ändern.

#### **4 Ausführung**

- 4.1 Nach erfolgter Auftragserteilung hat der Unternehmer auf der Baustelle die in den Ausführungsplänen enthaltenen Masse und Stückzahlen zu prüfen und wo nötig selbst aufzunehmen. Weicht die Ausschreibung von den Plänen ab, hat der Unternehmer den Ausführungsentscheid der Bauleitung einzuholen.
- 4.2 Die Arbeiten sind vor ihrer Ausführung mit der Bauleitung zu besprechen. Der Unternehmer hat die Bauleitung rechtzeitig zu diesen Besprechungen einzuladen. Schaden oder Kosten (z.B. Umdispositionen, unnötige Arbeits- oder Maschinenstunden, Mietkosten) welche infolge Nichtbeachtung dieser Bestimmung entstehen oder mitverursacht werden, hat der Unternehmer dem Bauherrn zu ersetzen.
- 4.3 Alle zur Anwendung gelangenden Materialien müssen von bester Qualität sein. Die Bauleitung ist berechtigt, Proben bei der EMPA oder einer ähnlichen Fachstelle prüfen zu lassen. Der Unternehmer liefert in diesem Fall Proben unentgeltlich und franko Materialprüfungsanstalt. Sind die Materialien gemäss Prüfung vertragskonform, trägt der Bauherr die Prüfungskosten, andernfalls sind sie dem Bauherrn vom Unternehmer zu ersetzen. Ein Recht zur Verrechnung steht dem Unternehmer in diesem Fall nicht zu.
- 4.4 Sofern ein Kran vorhanden ist, ist der Bauunternehmer bereit, bei Voranmeldung zum gültigen Regietarif Krantransporte für Dritte durchzuführen. Die Rechnungsstellung erfolgt direkt an den Benutzer.

#### **5 Subunternehmer, Sublieferanten**

- 5.1 Der Unternehmer darf nur nach vorgängiger Zustimmung des Bauherrn Subunternehmer oder Sublieferanten beiziehen.
- 5.2 Der Unternehmer haftet vollumfänglich für alle vom Subunternehmer oder Sublieferanten ausgeführten oder auszuführenden Arbeiten und Lieferungen.
- 5.3 Der Bauherr ist berechtigt, Forderungen, welche einem Subunternehmer oder Lieferanten des Unternehmers zustehen (seien diese mit oder ohne Zustimmung des Bauherrn beauftragt worden) mit befreiender Wirkung direkt an diese zu bezahlen.

## **6 Baustelle, Bauschutt**

- 6.1 Der Unternehmer hat dem Auftraggeber bzw. dessen Vertreter einen qualifizierten, verantwortlichen Projektbauleiter zur Bestätigung vorzuschlagen.
- 6.2 Der Unternehmer hat seine gesamten eingebauten oder gelagerten Lieferungen und Leistungen bis zur Abnahme zu sichern, insbesondere vor Witterungseinflüssen (ggf. durch geeignete Winterbaumassnahmen), Beschädigung und Diebstahl.
- 6.3 Der Unternehmer verpflichtet sich, die Baustelle nach den Weisungen des Bestellers und unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu betreiben und sauber zu halten. Er hat die von seinen Arbeiten herrührenden Abfälle unverzüglich und auf eigene Kosten gemäss SIA-Empfehlung 430 von der Baustelle zu beseitigen und zu entsorgen. Im Unterlassungsfall kann die Bauleitung die Entsorgung zu Lasten des Unternehmers selbst durchführen lassen.
- 6.4 Zuleitungen von Licht- und Kraftstrom, Wasser usw. für Baumaschinen etc. ab Bauverteiler hat der Unternehmer zu erstellen.
- 6.5 Derartige Leitungen sind so zu erstellen, dass andere Bauinstallationen und zukünftige Werkleitungen nicht behindert oder verhindert werden.

## **7 Ausmass**

- 7.1 Für die Berechnung des Ausmasses gelten die Bestimmungen des SIA. In den Fällen, wo diese verschiedene Auslegungen zulassen, gilt nur das Ausmass der tatsächlich ausgeführten Arbeiten ohne Zuschläge.
- 7.2 Der Unternehmer ist verpflichtet, sofort nach Beendigung seiner Arbeiten die Aufnahme des Ausmasses zu verlangen.
- 7.3 Durch Nachfolgearbeiten verdeckte Arbeiten/Ausmasse müssen durch den Unternehmer belegbar sein.

## **8 Abnahme**

- 8.1 Die Abnahme der Lieferungen und/oder Leistungen kann nicht durch die frühere Benutzung, Inbetriebnahme oder Schlusszahlung ersetzt werden. Der Abnahmetermin ist mit dem Besteller und seinem Beauftragten schriftlich abzustimmen. Es hat eine förmliche Abnahme stattzufinden.
- 8.2 Voraussetzung für die Abnahme ist eine vorherige Übergabe der technischen Dokumentation, die in angemessener Zeit vor dem vereinbarten Abnahmetermin zu erfolgen hat.
- 8.3 Der Unternehmer erkennt ausdrücklich an, dass sich die Gewährleistungsansprüche auch auf die Güte des verwendeten Materials und den anerkannten Regeln der Bautechnik entsprechende Konstruktion erstreckt. Die Gewährleistung umfasst auch alle Lieferungs- und Leistungsanteile von etwaigen Unterlieferanten und Subunternehmern.
- 8.4 Die Abnahme bedarf der schriftlichen Anzeige der Werkvollendung seitens des Unternehmers mit der Aufforderung zur Werkabnahme an die Bauleitung. Es ist eine Frist von mindestens 10 Tagen einzurechnen bzw. eine Terminvereinbarung zu treffen.
- 8.5 Probeläufe zur Bestätigung der im Leistungsumfang genannten Anforderungen sind vor der Abnahme anzumelden, durchzuführen und in Anwesenheit der Bauherrschaft oder seines Vertreters zu protokollieren. Betriebskosten hierfür gehen zu Lasten des Unternehmers.
- 8.6 Eine Abnahme ohne Prüfung tritt nur ein, wenn die Bauleitung ohne Grund die Mitwirkung an der vom Unternehmer korrekt in die Wege geleiteten Prüfungen verweigert.

## **9 Garantiefrist und Verjährung**

- 9.1 Die Garantiefrist beträgt zwei Jahre bzw. für verdeckte Mängel fünf Jahre. Sie beginnt bei Bezugsbereitschaft des gesamten Bauwerks zu laufen (siehe Art. 19.5)
- 9.2 Für Mängelbeseitigungsleistungen beginnt die vertraglich vereinbarte Gewährleistungsfrist nach Abnahme des Mangels dieser Leistung neu zu laufen. Dies gilt auch für Mängel an nachgebesserten Teilen des Gebäudes, die auf der durchgeführten Nachbesserung beruhen können.
- 9.3 Kann ein Schaden den Umständen nach sowohl auf einem der Gewährleistungsfrist unterliegenden Mangel als auch auf sonstige Umstände beruhen, so wird vermutet, dass ein Gewährleistungsmangel vorliegt, es sei denn, dass der Unternehmer eine andere Schadensursache nachweist.
- 9.4 Der Bauherr ist berechtigt, während den unter 9.1 genannten Fristen, also während fünf Jahren, jede Art von Mängeln jederzeit zu rügen.
- 9.5 Die Verjährungsfrist beträgt sechs Jahre. Sie beginnt gleichzeitig mit der Garantiefrist zu laufen.

## **10 Forderungsabtretung**

- 10.1 Die Abtretung von Forderungen seitens des Unternehmers an Dritte ist unzulässig.

## **11 Anzahlungen**

- 11.1 Anzahlungen werden nur nach Vereinbarung und Erhalt einer Solidarbürgschaft (SIA 118, Art. 181) geleistet. Für die Anzahlung stellt der Unternehmer Rechnung. Voraussetzung der Bezahlung der Anzahlung ist, dass der Besteller durch eine Solidarbürgschaft einer Bank oder Versicherungsgesellschaft für den Zahlbetrag gesichert ist. Die Bürgschaft ist vom Unternehmer auf eigene Kosten zu stellen mit einer Laufzeit von 3 Monaten nach Werkübergabe

## **12 Akontozahlungen**

- 12.1 Bei vertragsgemässer Ausführung grösserer Arbeiten erhält der Unternehmer aufgrund einer schriftlichen, detaillierten und prüfungsfähigen Leistungsaufstellung im Laufe der Arbeitsausführungen Abschlagszahlungen bis zu 90 % der von der Bauleitung anerkannten geleisteten Arbeiten und Lieferungen. Die Zahlungen erfolgen innert 45 Tagen nach Eingang von Rechnung und Leistungsaufstellung. Skontoabzüge sind bis zu diesem Zeitpunkt berechtigt.
- 12.2 Rechnungsstellungen können höchstens einmal pro Monat erfolgen.
- 12.3 Nicht nachvollziehbare oder falsch adressierte Zahlungsbegehren werden zurück gewiesen. Die Zahlungsfrist beginnt mit neuer Rechnungsstellung erneut.

## **13 Schlussabrechnung**

- 13.1 Die Schlussabrechnung ist der Bauleitung einfach einzureichen. Sie ist in der Reihenfolge des Arbeitsbeschriebes oder des Ausmasses zu gliedern.
- 13.2 Die Prüfung der Schlussabrechnung erfolgt innert 3 Monaten.
- 13.3 Der Unternehmer erhält eine von der Bauleitung kontrollierte und visierte Zusammenstellung der Schlussabrechnung (bereinigte Rechnung). Erfolgt nicht innert 20 Tagen schriftlich Einsprache gegen Korrekturen des Bauleiters an der Rechnung, so gelten die Korrekturen als vom Unternehmer anerkannt.
- 13.4 Die Bezahlung des Schlussabrechnungsbetrages erfolgt innert 30 Tagen nach Eingang der vom Unternehmer schriftlich anerkannten Zusammenstellung der Schlussabrechnung (bereinigte Rechnung) bei der Bauleitung sowie innert 30 Tagen nach Eingang der Sicherheitsleistung. Skontoabzüge sind bis zu diesem Zeitpunkt berechtigt.
- 13.5 Allfällige Vereinbarungen über Zahlungen in WIR (pauschal oder in Prozent) sind netto oder werden von der Nettoabrechnungssumme berechnet. Die Abtretung von WIR-Guthaben oder die Übergabe von Buchungsaufträgen etc. erfolgt an Zahlungsstatt.
- 13.6 Nicht nachvollziehbare oder falsch adressierte Zahlungsbegehren werden zurück gewiesen. Die Zahlungsfrist beginnt mit neuer Rechnungsstellung erneut.

## **14 Taglohn- und Regiearbeiten**

- 14.1 Taglohn- und Regiearbeiten dürfen nur nach vorgängiger schriftlicher Anordnung der Bauleitung ausgeführt werden, andernfalls sind sie nicht zu entschädigen. Ausgenommen davon sind dringliche Arbeiten, welcher der Abwendung von Gefahr oder Schäden unerlässlich sind. Diese Arbeiten sind unverzüglich der Bauleitung zu melden.
- 14.2 Vorarbeiterstunden dürfen nur berechnet werden, wenn und solange der Vorarbeiter bei den Taglohnarbeiten selbst mitgearbeitet hat. Bauführer- und Polierstunden werden, wenn Gegenteiliges nicht vorgängig im Einzelfall schriftlich vereinbart wurde, nicht vergütet. Regiestunden müssen nach dem effektiven Zeitaufwand berechnet werden.
- 14.3 Für Regie- und Taglohnarbeiten gelten die Vertragsbestimmungen, namentlich hinsichtlich Abzügen und Zahlungsmodalitäten. Die für solche Arbeiten zu vereinbarenden Preise haben sich an die vertraglichen Einheitspreise zu halten und sind auf gleicher Kalkulationsbasis zu berechnen.
- 14.4 Die Arbeitsrapporte sind der Bauleitung oder dem Besteller unverzüglich, d.h. spätestens am ersten Tage nach Ausführung der Arbeit zur Kontrolle und Unterschrift vorzulegen. Bei Abwesenheit von Bauleitung oder Besteller vom Bauplatz sind die Rapporte der Bauleitung mit Postaufgabe am 2. Tag nach Ausführung der Arbeit postalisch zuzustellen. Bei Versäumung der einen oder andern Frist ist für die betreffende Arbeit keine Entschädigung geschuldet.

## **15 Zusätzliche Arbeiten**

- 15.1 Arbeiten, welche im Baubeschrieb nicht aufgeführt sind, sich indessen als notwendig erweisen, sind vor Inangriffnahme der Bauherrschaft schriftlich zu offerieren. Sie dürfen erst nach schriftlicher Anordnung und Kostenbestätigung der Bauherrschaft bzw. dessen Beauftragten ausgeführt werden. Andernfalls schuldet der Bauherr für derartige Arbeiten keine Entschädigung.
- 15.2 Die für solche Arbeiten zu vereinbarenden Preise haben sich an die vertraglichen Einheitspreise zu halten und sind auf gleicher Kalkulationsbasis zu berechnen.
- 15.3 Die Bauherrschaft ist berechtigt, Konkurrenzofferten einzuholen oder die Arbeiten anderweitig zu vergeben.
- 15.4 Bei ausserordentlichen Umständen im Sinne von SIA-Norm 118 Art. 59 sind die vertraglichen Einheitspreise oder deren Kalkulationselemente zur Bestimmung der allfälligen Vergütung für Mehraufwendungen massgebend.

## **16 Individualausbau**

- 16.1 Am Bauvorhaben werden noch spezielle Käufer- und Mieterausbauten zur Ausführung gelangen; sie sind durch den Unternehmer separat zu offerieren.
- 16.2 Die für solche Arbeiten zu vereinbarenden Preise haben sich an die vertraglichen Einheitspreise zu halten und sind auf gleicher Kalkulationsbasis zu berechnen.
- 16.3 Die Bauherrschaft ist berechtigt, Konkurrenzofferten einzuholen oder die Arbeiten anderweitig zu vergeben.
- 16.4 Arbeitsaufträge haben generell durch den Bauherrn oder dessen Stellvertreter zu erfolgen. Direkte Aufträge durch die Mieter oder Käufer dürfen nicht entgegengenommen werden. Solche Leistungen werden durch den Auftraggeber nicht vergütet.
- 16.5 Für Leistungen, welche den Individualausbau betreffen, sind separate Rechnungen zu erstellen.

## **17 Gemeinschaftseinrichtungen**

- 17.1 Über die Erstellung einer allgemeinen Reklametafel entscheidet der Bauherr. Wird eine solche erstellt, zahlt der Unternehmer folgenden Betrag an den Bauherrn:
- |   |               |
|---|---------------|
| Auftrag unter Fr. 20'000.-:                 | keine Zahlung |
| Auftrag von Fr. 20'000.- bis Fr. 100'000.-: | Fr. 100.-     |
| Auftrag über Fr. 100'000.-:                 | Fr. 200.-     |
- 17.2 Der Unternehmer verzichtet auf selbst angebrachte Reklame.
- 17.3 Der Unternehmer zahlt dem Bauherrn 0.4 % der Nettoabrechnungssumme exkl. MwSt. an die allgemeinen Kosten für Wasser- und Stromverbrauch.
- 17.4 Für die Kosten der allgemeinen Baustellenreinigung und die Behebung von Schäden, deren Verursacher nicht oder nicht eindeutig eruiert werden können, zahlt der Unternehmer dem Bauherrn 0.5 % der Nettoabrechnungssumme exkl. MwSt.. Der Betrag ist auch dann geschuldet, wenn die vorstehenden Kosten nicht anfallen.

## **18 Kostenveränderungen, Abgaben**

- 18.1 Die vertraglichen Einheitspreise sind nach oben unveränderlich.
- 18.2 Erhöhungen von Kosten jeglicher Art, namentlich von Lohn-, Dienstleistungs- oder Materialkosten, gehen zu Lasten des Unternehmers und werden ihm vom Besteller nicht ersetzt. Schlechtwetterentschädigungen sind im Angebot einzurechnen; Art. 60 Abs. 2 SIA-Norm 118 ist aufgehoben.
- 18.3 Es gilt die Mehrwertsteuer entsprechend der gültigen Gesetzgebung.

## **19 Sicherheitsleistung des Unternehmers**

- 19.1 Unternehmer, deren Werklohn netto inkl. MwSt. den Betrag von Fr. 10'000.- nicht übersteigt, haben keine Sicherheit zu leisten.
- 19.2 Der sicherzustellende Betrag bemisst sich vom Werklohn netto inkl. MwSt. wie folgt:
- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| bei einem Werklohn bis Fr. 300'000.- : | 10 %                                |
| bei einem Werklohn über Fr. 300'000.-: | 5 %, mindestens jedoch Fr. 30'000.- |
- 19.3 Die Bürgschaft im Sinne von Art. 181 SIA-Norm 118 ist nur dann eine ausreichende Sicherheit, wenn der Bürge am Ort des Bauwerkes ins Recht gefasst werden kann.
- 19.4 Der Bauherr ist berechtigt, anstelle einer Bürgschaft eine auf erste Forderung fällige Garantie einer Bank (Bankgarantie) oder Versicherung zu verlangen.
- 19.5 Laufzeit der Sicherheitsleistung: 2 Jahre ab Bezugstermin; die genaue Laufzeit wird im Werkvertrag festgehalten

## **20 Termine, Fristen**

- 20.1 Das bei der Bauleitung aufliegende Bauprogramm ist für den Unternehmer verbindlich.
- 20.2 Der Besteller ist berechtigt, während der Bauzeit Änderungen beim Bauprogramm vorzunehmen. Hieraus kann der Unternehmer keinerlei Forderungen (wie Schadenersatz oder Werklohnforderungen wegen Mehrkosten) herleiten.
- 20.3 Tritt der Besteller in Fällen von nicht rechtzeitiger Vornahme oder nicht vertragsgemässer Ausführung der Arbeit vom Vertrag zurück (Art. 107 ff. und Art. 366 OR), so sind ihm vom Unternehmer in jedem Fall die Mehrkosten zu ersetzen, welche wegen der Übertragung der Arbeiten an einen Dritten entstehen. In diesem Fall ist der Unternehmer für die bereits geleistete Arbeit im Umfang von 90 % der nach Ausmass und Massgabe der vertraglichen Einheitspreise berechneten Summe zu entschädigen.

- 20.4 Der Unternehmer garantiert dem Besteller, dass die Vertragserfüllung weder ganz noch teilweise unterbleibt noch vertragswidrig erfolgt wegen Personalmangel, Krankheit, Unfall, Militärdienst oder Ferien von Personal oder Unternehmer, Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung oder Umstände, welche der Unternehmer voraussehen konnte.

## **21 Konventionalstrafe**

- 21.1 Der Unternehmer erkennt die Bedeutung einer termingerechten Erbringung seiner Leistung für die Errichtung des Bauwerks. Er weiss, dass eine Verzögerung der Fertigstellung seiner Teilleistung die Fertigstellung des gesamten Projektes verzögert oder ganz unmöglich machen würde. Angesichts dieser Tatsache sind die vom Unternehmer genannten und garantierten Termine Fixtermine, die bei Nichteinhaltung dem Bauherrn zum Rücktritt und/oder zum Schadensersatz für den Verzögerungsschaden berechtigen. Der Unternehmer kommt bei Nichteinhaltung dieser Termine in Verzug, und der Verschuldensbeweis wird zu Lasten des Unternehmers als erbracht angenommen.
- 21.2 Unbeschadet eines Schadenanspruches wegen des Verzuges infolge nicht rechtzeitiger Fertigstellung der im vertraglich vereinbarten Umfang und mit den vertraglich zugesicherten Eigenschaften ist vom Unternehmer je Kalendertag verspäteter Fertigstellung an den Auftraggeber eine Konventionalstrafe in Höhe von 0.3 % des Gesamtwertes des Auftrages (Nettoauftragssumme), jedoch maximal 10 % des Gesamtwertes zu zahlen.
- 21.3 Mit der Zahlung der Konventionalstrafe ist keine Entlassung aus der Leistungsverpflichtung verbunden. Nimmt der Auftraggeber die vom Auftragnehmer erbrachte Leistung als Erfüllung an, so bleibt abweichend das Recht der Geltendmachung einer Konventionalstrafe auch bestehen, wenn sich der Auftraggeber dieses Recht bei der Abnahme der Leistungen nicht ausdrücklich vorbehalten hat.
- 21.4 Witterungseinflüsse sind vom Auftragnehmer zu vertreten.
- 21.5 Die Verpflichtung zur Zahlung der Konventionalstrafe für eingetretene Lieferverzögerung entfällt, wenn und soweit die Lieferverzögerung durch höhere Gewalt, wie z.B. Krieg, Brand, Naturkatastrophen oder Streik, verursacht worden ist.
- 21.6 Bei höherer Gewalt können beide Vertragspartner nicht in Anspruch genommen werden.
- 21.7 Im Fall von höherer Gewalt ist der vereinbarte Fertigstellungstermin gemeinsam neu festzulegen. Die oben festgelegte Konventionalstrafe gilt bei Nichteinhaltung dieses so vereinbarten Termins ebenso.

## **22 Kündigung aus wichtigem Grund**

- 22.1 Sofern der Auftragnehmer vertraglich vereinbarte Leistungen nicht ordnungsgemäss erbringt bzw. eine rechtzeitige Fertigstellung dieser Leistung nicht gewährleistet erscheint, ist der Auftraggeber oder dessen Vertreter nach schriftlicher Abmahnung mit höchstens einwöchiger Fristsetzung berechtigt, den Vertrag mit dem Auftragnehmer aus wichtigem Grund zu kündigen. Die Kosten, die durch die Beauftragung eines Dritten bestehen, sind vom Unternehmer zu tragen.
- 22.2 Der Auftragnehmer kann den Auftrag seinerseits kündigen, wenn sich der Auftraggeber mit einer fälligen Zahlung 8 Wochen im Verzug befindet und dem Auftraggeber eine schriftliche Abmahnung hierüber zugestellt wurde. Das Recht zur Einstellung des Bauvorhabens steht dem Auftragnehmer nicht zu. Die Kündigung wird nur wirksam, wenn der Auftraggeber zur Abwendung des Kündigungsrechtes des Unternehmers keine Sicherheit durch Bankbürgschaft in der Höhe des strittigen und berechtigten Betrages leistet.
- 22.3 Im Übrigen sind beide Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn ein wichtiger Grund in der Person des Vertragspartners gegeben ist; insbesondere bei Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung.

## **23 Versicherungen**

- 23.1 Die Bauherrschaft schliesst eine "Progressive Versicherung" gegen Brand- und Elementarschäden ab. Versichert ist demnach nur, was Bestandteil des Grundstückes ist. Das Risiko für Beschädigung oder Verlust für die von dieser Versicherung nicht gedeckten Sachen, welche der Unternehmer auf die Baustelle gebracht hat (Maschinen, Werkzeuge, etc.) trägt der Unternehmer. Er informiert sich über den Deckungsumfang der "Progressiven Versicherung" beim Bauleiter.
- 23.2 Der Unternehmer hat auf eigene Kosten die infolge seiner Tätigkeit erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz von Personen und Sachen (z.B. Arbeiten anderer Unternehmer) unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zu treffen (Abschrankungen, Verbotstafeln, Beleuchtung, etc.). Er erklärt, zur Abdeckung daheriger Schadenersatzforderungen eine Haftpflichtversicherung wie folgt abgeschlossen zu haben:

Versicherungsgesellschaft: .....

Agentur/Filiale: .....

Policen-Nr.: .....

Deckungssumme je Schadenereignis: .....

## **24 Zeichnungen, Berechnungen, Dokumentationen**

- 24.1 Der Auftragnehmer hat Eingabeunterlagen für Behörden in der vom Bauherrn oder dessen Vertreter geforderten Zahl kostenlos und rechtzeitig in der von den Behörden gewünschten Ausführung zur Verfügung zu stellen.

- 24.2 Der Auftragnehmer muss die für die Ausführung benötigten Unterlagen rechtzeitig beim Bauherrn bzw. dessen Beauftragten anfordern und unverzüglich überprüfen, insbesondere hinsichtlich der konstruktiven, fachlichen und funktionellen Richtigkeit. Beanstandungen und Bedenken müssen schriftlich vorgetragen werden.
- 24.3 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die genannte technische Dokumentation (Bestandspläne, Betriebsanweisungen, Ersatzteillisten, etc.) vollständig zu erstellen. Die technische Dokumentation muss dreifach erstellt werden. Wartungsangebote und Subunternehmerlisten sind gleichfalls für die technische Dokumentation erforderlich.

## **25 Besichtigung und Werbung**

- 25.1 Besichtigung der Baustellen durch Dritte und eine gewerbliche Werbung auf der Baustelle bedürfen der vorherigen Einwilligung durch den Auftraggeber.

## **26 Gerichtsstand**

- 26.1 Als nicht ausschliesslichen Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Parteien CH-8840 Einsiedeln.

## **27 Vertragsänderungen**

- 27.1 Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages einschliesslich seiner Bestandteile bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

## **28 Gültigkeit von Bestimmungen**

- 28.1 Sollte eine Bestimmung der ABOW oder des Werkvertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, wird die Wirksamkeit aller übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist als durch diejenige Bestimmung ersetzt anzusehen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommt.

.....  
Ort, Datum

.....  
Stempel / Unterschrift Unternehmer