

Generelle Bedingungen

Für Bauarbeiten, die für die dima & partner ag geleistet werden

Stand: 2019 / 01

1.	<p>Grundlagen</p>	<p>SIA-Norm 118 Art. ...</p>
1.1	<p>Diese Generellen Bedingungen sind Bestandteil der Unternehmerofferte und des Werkvertrags. Widersprechen sie anderen Teilen des Angebots, so gehen sie vor.</p>	<p>7 Abs. 2 Ziff. 5a 21 Abs. 2 Ziff. 5a</p>
1.2	<p>Für das Vertragsverhältnis zwischen Generalunternehmer (nachstehend und in der SIA - Norm 118 als Bauherr bezeichnet) und Unternehmer wird insbesondere die SIA - Norm 118 für anwendbar erklärt.</p> <p>In der Spalte rechts oder im nachstehenden Text wird – wo dies für das Verständnis erforderlich ist – ohne Anspruch auf Vollständigkeit auf die ergänzten oder geänderten Artikel der SIA - Norm 118 verwiesen.</p>	
	<p>Art. 21 Abs. 3 SIA –Norm 118 wird aufgehoben. Entsprechende Bestimmungen dieser Generellen Bedingungen gelten auch dann, wenn sie in der Vertragsurkunde nicht enthalten sind.</p>	<p>21 Abs. 3</p>
	<p>Die nachfolgenden Bestimmungen stellen unter anderem Ergänzungen und Änderungen der SIA - Norm 118 dar und gehen dieser vor.</p>	
	<p>In technischer Hinsicht hat der Unternehmer den aktuellen Stand der Technik sowie die massgebenden technischen Normen und alle behördlichen Auflagen (Bau- und Feuerpolizei usw.) zu beachten und einzuhalten. Die Kosten hierfür sind im Werkpreis inbegriffen.</p>	
2.	<p>Angebotsbestimmungen</p>	
2.1	<p>Verbindlichkeitsdauer der Angebots Das Angebot ist während der in der Ausschreibung angeführten Frist verbindlich. Fehlt eine solche Frist, so bleibt der Unternehmer während 90 Tage vom Ablauf der Eingabefrist an gebunden.</p>	<p>6 Abs. 1 17</p>
2.2	<p>Arbeitsgemeinschaften</p>	
2.2.1	<p>Angebote im Namen einer Arbeitsgemeinschaft dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Bauherrn und unter Offenlegung des Leistungsumfangs der beteiligten Unternehmer eingereicht werden.</p>	<p>28</p>
2.2.1	<p>Der Bauherr behält sich ausdrücklich vor, bei der Vergabe der Arbeiten Arbeitsgemeinschaften (Konsortien) mit Unternehmern seiner Wahl zu bilden.</p>	
2.2.3	<p>Sofern Bewerber nicht in der Lage sind, ausgeschriebene Arbeiten allein zu übernehmen, haben sie mit der Offerteingabe Firmen anzugeben, mit denen sie gegebenenfalls Arbeitsgemeinschaften eingehen würden.</p>	
2.3	<p>Örtliche Gegebenheiten</p>	
	<p>Mit der Abgabe des Angebots bestätigt der Unternehmer, dass die Ausschreibungsunterlagen alle für das Angebot wesentlichen Angaben enthalten und dass er sich über die örtlichen Gegebenheiten, insofern sie die auszuführenden Arbeiten behindert oder durch diese gefährdet werden könnten, orientiert hat.</p>	<p>5</p>
2.4	<p>Änderungen in den Ausschreibungsunterlagen / Verschiedene Auslegungen</p>	
	<p>Änderungen in den Ausschreibungsunterlagen durch den Unternehmer sind für den Bauherrn nur verbindlich, wenn der Unternehmer im Angebot oder in einem Begleitschreiben ausdrücklich darauf hinweist und die Änderungen vom Bauherrn ausdrücklich akzeptiert werden.</p>	

	<p>Lässt der Text der Ausschreibungsunterlagen verschiedene Auslegungen zu, so präzisiert der Unternehmer die angebotene Leistung in der Offerte; fehlt eine Präzisierung, ist die Auslegung des Bauherrn massgebend</p> <p>Im Zweifelsfall gelten alle für die vollständige, qualitativ einwandfreie und rechtzeitige Planung und Herstellung des Werks notwendigen Arbeiten und Lieferungen als im Werkvertrag inbegriffen. Allfällige Ausnahmen sind klar schriftlich festzuhalten.</p> <p>Der Begriff „vollständige, qualitativ einwandfreie und rechtzeitige Planung und Herstellung des Werkes“ ist so auszulegen, dass damit alle Leistungen, inkl. Nebenarbeiten und Zuschläge umfasst werden, die erforderlich sind, um den im vorliegenden Angebot bzw. Werkvertrag und der in der Leistungsbeschreibung inkl. den einschlägigen Planunterlagen sowie den örtlichen Verhältnisse dargelegten Leistungsumfang zu erbringen und das Werk zu dem vorgesehenen Zweck benutzen zu können. Dies gilt aber auch ausdrücklich für solche Leistungen, die in diesem Angebot bzw. Werkvertrag und seine Beilagen nicht speziell enthalten sind, jedoch sinngemäss zu dem Leistungsumfang dieses Angebots bzw. Werkvertrages gehören (Vollständigkeitsklausel).</p> <p>Der Unternehmer erklärt, dass er die Mengenangaben und Ausmasse in den Ausschreibungsunterlagen auf ihre Übereinstimmung mit den Plänen überprüft hat. Der Unternehmer trägt das Risiko allfälliger Abweichungen.</p>	
2.5	<p>Form</p> <p>Die Annahme des Angebots durch den Bauherrn bedarf der schriftlichen Form. Ist in der Annahme des Bauherrn ein Gegenangebot enthalten, kommt der Vertrag zustande, wenn das Gegenangebot vom Unternehmer nicht sofort schriftlich abgelegt wird. Andere Formen des Vertragsabschlusses entfallen.</p>	3, 19, 22
3.	<p>Vertragsbestimmungen</p> <p>Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer dürfen aufgrund ihres Geschlechts weder direkt noch indirekt benachteiligt werden, namentlich nicht unter Berufung auf den Zivilstand, auf die familiäre Situation oder, bei Arbeitnehmerinnen, auf eine Schwangerschaft.</p> <p>Der Unternehmer ist verpflichtet, das Bundesgesetz über die in die Schweiz entsandten Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen (SR 823.20) vollumfänglich einzuhalten. Diese Verpflichtung ist auf alle allfälligen Subunternehmer zu überbinden.</p>	
3.1	<p>Subunternehmer und Lieferanten</p>	
3.1.1	<p>Der Unternehmer hat die werkvertraglich übernommenen Leistungen grundsätzlich selber bzw. mit seiner Firma zu erbringen.</p> <p>Will der Unternehmer einen Subunternehmer beiziehen, so hat er vorgängig das schriftliche Einverständnis der Bauherrn einzuholen, Dieser hat die Annahme oder Ablehnung innert 10 Tagen mitzuteilen. Erfolgt keine Mitteilung, so gilt der Beizug des Subunternehmers als abgelehnt.</p>	29 Abs. 3
3.1.2	<p>Für grössere Aufträge können die Lieferfirmen und Fabrikate der zu verwendenden Bauteile und Materialien sowie die Subunternehmer durch den Bauherrn bestimmt werden.</p> <p>Falls vorgeschriebene Lieferfirmen und Subunternehmer nicht berücksichtigt werden können, muss dies gegenüber dem Bauherrn schriftlich begründet werden und ist von ihm genehmigen zu lassen.</p>	29 Abs. 3
3.1.3	<p>Der Unternehmer haftet auch für Leistungen der ihm durch den Bauherrn vorgeschriebenen Subunternehmer uneingeschränkt und in vollem Umfang.</p>	29 Abs. 5
3.1.4	<p>Bei Vorliegen wichtiger Gründe (z.B. Zahlungsschwierigkeiten des Unternehmens, Differenzen zwischen Unternehmer und Subunternehmer / Lieferanten, Befürchtung / Geltendmachung / Anmeldung eines Bauhandwerkerpfandrechts durch Subunternehmer) ist der Bauherr berechtigt, einen Subunternehmer oder Lieferanten des Unternehmers mit befreiender Wirkung gegenüber dem Unternehmer direkt zu bezahlen.</p>	144 ff 190

3.1.5	<p>Wird ein Bauhandwerkerpfandrecht durch einen Subunternehmer angedroht vorläufig oder definitiv im Grundbuch eingetragen, ist der Unternehmer verpflichtet, innert 10 Tagen ab Mitteilung dieses Grundbucheintrags hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu leisten, damit der Grundeigentümer vom Rechtsverfahren befreit und das Bauhandwerkerpfandrecht wieder gelöscht wird.</p> <p>Sollte entgegen der vertraglichen Vereinbarung innert Frist keine hinreichende Sicherheit geleistet werden, ist der Bauherr berechtigt, im Umfang der eingetragenen Pfandsumme zzgl. mutmassliche Zinsen und Kosten einen entsprechenden Zahlungsrückbehalt vorzunehmen.</p>	
3.1.6	<p>Hat der Unternehmer Subunternehmer beigezogen oder verwendet er Material, für welches Lieferanten Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerpfandrechts haben, so können Zahlungen an den Unternehmer von einer Erklärung der Subunternehmer bzw. der Lieferanten abhängig gemacht werden, dass sie für ihre Ansprüche befriedigt sind.</p>	144 ff 190
3.2	<p>Folgeunternehmer</p> <p>Beim Übergang zu einem Folgeunternehmer hat dieser alle Kontrollmessungen vorzunehmen, welche für die Genauigkeit seiner Arbeit erforderlich sind. Beanstandet der Folgeunternehmer keine überschrittenen Toleranzen, so akzeptiert er die vorhandene Genauigkeit und wird für das Einhalten der Toleranzen bei seiner Arbeit allein verantwortlich (SIA - Norm 414).</p>	30 Abs. 5
3.3	<p>Anzeige- und Abmahnungspflicht des Unternehmers</p>	
3.3.1	<p>Der Unternehmer, für dessen Arbeit die Beschaffenheit des Baugrunds von Bedeutung ist, hat sich beim Bauherrn nach einem vorhandenen Bericht über die Baugrunduntersuchung zu erkundigen und diesen anzufordern. Erhält oder verlangt der Unternehmer keinen solchen Bericht vom Bauherrn, so hat der Unternehmer den Baugrund in Abweichung von Art. 25 Abs. 3 SIA - Norm 118 selbst zu beurteilen. Insbesondere ist der Unternehmer verpflichtet, alle mit dem Baugrund zusammenhängenden Probleme und Schwierigkeiten rechtzeitig und korrekt zu erfassen sowie die entsprechenden Massnahmen zu ergreifen. Alle durch den Baugrund notwendigen Massnahmen und Vorkehren gelten als im Werklohn inbegriffen.</p> <p>Allfällige mangelhafte Angaben in der Ausschreibung über den Baugrund können dem Bauherrn nicht angelastet werden.</p>	25 Abs.3 167 166 Abs. 4 58 Abs. 2
3.3.2	<p>Im Übrigen hat der Unternehmer in Abweichung von Art. 25 Abs. 3 SIA - Norm 118 die Ausführungspläne (Masse, Höhenkote, Konstruktion usw.) und weiteren Ausführungsunterlagen vor Arbeitsbeginn mit der für ihn als Fachmann gebotenen Sorgfalt zu prüfen.</p> <p>Erkennt er dabei oder bei der Ausführung seiner Arbeit Unstimmigkeiten oder andere Mängel (auch solche des Baugrunds), so zeigt er diese der Bauleitung unverzüglich an und macht sie auf nachteilige Folgen aufmerksam (Abmahnung).</p> <p>Vor Beginn der Ausführung bzw. Fabrikation sind sämtliche Ausführungs-, Installations- oder Werkstattpläne von den entsprechenden Planungsinstanzen genehmigen zu lassen.</p> <p>Unterlässt der Unternehmer die Plangenehmigung, so hat er allenfalls die Ausführung nach Angaben der Planungsinstanzen auf seine Kosten zu ändern. Erfolgen durch die Plangenehmigung Änderungen, durch welche Mehr - oder Minderkosten gegenüber diesem Auftrag entstehen, so hat der Unternehmer die dima & partner ag zu orientieren und die entsprechenden Preisänderungen vor Inangriffnahme der Arbeiten schriftlich genehmigen zulassen.</p> <p>Die Kosten für die Erstellung sämtlicher Ausführungspläne (inkl. der evtl. notwendigen Detailabklärungen, Berechnungen und Kopierkosten) durch den Unternehmer sind im Werkpreis enthalten.</p>	25 Abs. 3
3.3.3	<p>Der Unternehmer verlangt rechtzeitig die notwendigen Unterlagen, welche er zur termingerechten Ausführung seiner Arbeit benötigt.</p>	94
3.4	<p>Materiallieferungen</p> <p>Die Lieferung der erforderlichen Materialien inkl. Verpackung und Ablad erfolgt franko Einbau- bzw. Verwendungsstelle. Das Verpackungsmaterial ist vom Unternehmer bzw. Lieferanten ungeachtet des Abzugs für Schuttabfuhr gemäss Ziff. 8.3 täglich zurückzunehmen.</p>	10 Abs. 1

3.5	<p>Bewilligungen</p> <p>Alle für die vertraglichen Arbeiten erforderlichen behördlichen Bewilligungen und Abnahmen werden vom Unternehmer eingeholt.</p>	
3.6	<p>Abnahmen Haustechnikanlagen</p> <p>Der Unternehmer leistet bei der Abnahme, Inbetriebsetzung der Haustechnikanlagen und bei der Instruktion des Bedienungs- und Wartungspersonals die verlangte Beihilfe. Diese Aufwendungen sind im Werkpreis eingerechnet.</p>	
3.7	<p>Gerüstungen</p> <p>Sämtliche zur Ausführung seiner Arbeiten notwendigen Gerüste sind vom Unternehmer zu stellen und sind in den Preisen inbegriffen. Davon ausgenommen sind Fassaden-, Lift - und Schachtgerüste.</p>	
3.8	<p>Vermessungszeichen</p> <p>Der Unternehmer ist dafür verantwortlich, dass seine Mitarbeiter die notwendigen Vermessungszeichen am Bau auf das äusserste Minimum reduzieren, da Wände und Decken oft nicht gestrichen und behandelt werden. Farbkreiden und ähnliche Materialien sind verboten.</p> <p>Allfällige Kosten für Reinigung nach erfolgter Montage durch Nichtbeachten dieser Vorschriften gehen zu Lasten des Unternehmers. Vermessungszeichen, Beschriftung und Kleber an Gebäude- und / oder Anlageteilen sind vom Unternehmer einwandfrei zu entfernen.</p>	
3.9	<p>Sicherstellung Ersatzmaterial</p> <p>Der Unternehmer garantiert, dass die gelieferten Materialien noch fünf Jahre nach Abnahme des Werkes ohne weiteres bezogen werden können.</p>	
3.10	<p>Etappenzuschläge / Schichtbetrieb</p> <p>Der Unternehmer ist verpflichtet, seine Arbeiten auf entsprechendes Verlangen der Bauleitung ohne zusätzliche Entschädigung gleichzeitig in einem, mehreren oder allen Geschossen / Trakten / Etappen / Gebäuden durchzuführen.</p> <p>Da sich die Arbeiten in einem engen Terminrahmen bewegen, muss die Ausführung allenfalls in Etappen und / oder Schichtbetrieb ausgeführt werden.</p> <p>Es werden keine Zuschläge wegen irgendwelchen Etappierungen, Schichtbetrieb oder Arbeitsunterbrüchen gewährt. Sofern im Leistungsverzeichnis nichts Besonderes festgelegt ist, gilt das am Bau effektiv gemessene Ausmass ohne jeden Zuschlag.</p>	
3.11	<p>Kostengrundlagen</p>	
3.11.1	<p>Alle Kosten für Mehraufwendungen des Unternehmers als Folge ungünstiger Witterungsverhältnisse sind in den offerierten Preisen enthalten. Art. 60 Abs. 2 SIA - Norm 118 wird wegbedungen.</p>	60 Abs. 2
3.11.2	<p>Veränderte Mengen im Sinne von Art. 86 SIA - Norm 118 haben ungeachtet der Abweichung keine Änderung der Einheitspreise zur Folge und berechtigen den Unternehmer nicht zu Schadloshaltung nach Art. 11 und 84 SIA - Norm 118 (Art. 377 OR).</p> <p>Die Bauherrschaft bzw. deren Projektleitung behält sich ausdrücklich vor, die in der Ausschreibung oder im akzeptierten Angebot des Unternehmers beschriebenen Leistungen nach Abschluss des Werkvertrags auf Basis der Einheitspreise oder bei Global- und Pauschalpreisen ganz oder teilweise aus dem Leistungsumfang zu entfernen oder durch Dritte ausführen zu lassen. Der Unternehmer verzichtet bei Eintritt von solchen Fällen ausdrücklich auf die Geltendmachung von Schadenersatz bzw. auf die Forderung der Schadloshaltung. Dies hat eine entsprechende Reduktion des Werkpreises zur Folge. Art. 11 und 84 SIA - Norm 118 werden entsprechend wegbedungen.</p>	86

3.12	Regiearbeiten	45
	<p>Regiearbeiten dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher und rechtsgültig unterzeichneter Bewilligung der Bauleitung bzw. ggf. des Bauherrn und nach vorgängiger gegenseitiger Vereinbarung eines Kostendachs ausgeführt werden, auch wenn sie vertraglich vereinbart wurden. Vorbehalten bleibt Art. 45 Abs. 2 SIA - Norm 118. Die Rapporte über Regiearbeiten sind der Bauleitung spätestens am folgenden Arbeitstag zur Prüfung vorzulegen. Versetzzulagen und Reisespesen sowie Verpflegung werden bei der Ausführung von Regiearbeiten nicht anerkannt. Werden von gelernten Arbeitskräften Hilfsarbeiten ausgeführt, gelangt nur der Hilfsarbeiter-Tarif zur Verrechnung.</p> <p>Bei Verletzung dieser Vorschriften verliert der Unternehmer den Vergütungsanspruch.</p>	
3.13	Änderungen des Werkvertragsumfangs	
3.13.1	Haben Änderungen der Pläne Preisanpassungen oder Nachträge zur Folge, so hat der Unternehmer den Bauherrn vor Arbeitsbeginn schriftlich darüber zu orientieren. Nachträgliche Forderungen werden nicht anerkannt.	84 ff
3.13.2	Änderungen und Nachträge von Werkverträgen haben nur Gültigkeit, wenn sie im gegenseitigen Einvernehmen schriftlich erfolgen.	27
	<p>Nachtragsforderungen hat der Unternehmer innert zwei Wochen nach deren Erkennbarkeit dem Bauherrn schriftlich anzumelden und vor der Ausführung vom Bauherrn schriftlich beauftragen zu lassen. Meldet der Unternehmer Nachtragsforderungen nach Ablauf dieser Frist dem Bauherrn an, verwirkt er seinen Anspruch auf Vergütung derselben.</p> <p>Der Unternehmer verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung der Rechte aus Art. 59 SIA - Norm 118 und Art. 373 Abs. 2 OR. Im Werkpreis sind damit auch die Kosten für ausserordentliche Aufwendungen, für sämtliche vorgesehenen und unvorhergesehenen Arbeiten, Lieferungen, Entschädigungen, Auslagen, Neben- und Erschliessungskosten (exkl. Anschlussgebühren), die für die vertragsgemässe Erstellung des Werks und die mängelfreie Übergabe notwendig sind. Kosten sind auch dann im Werklohn inbegriffen und vom Unternehmer zu tragen, wenn sie erst nach Übergabe des Werks entstehen, sofern sie wiederum im Zusammenhang mit der Erstellung bzw. betriebsbereiten Übergabe des Werks entstehen bzw. entstanden sind.</p>	
3.14	Zahlungswesen	
3.14.1	Rechnungen oder Gesuche für Abschlagszahlungen sind innert 60 Tagen zur Zahlung fällig. Die Frist beginnt am auf den Rechnungseingang folgenden 10. eines Monats.	144 Abs.1 190
3.14.2	Der Unternehmer reicht die Schlussabrechnung spätestens 30 Tage nach der Abnahme dem Bauherrn ein.	154 Abs.1 und 2 155
	<p>Für die Prüfung der Schlussabrechnung wird dem Bauherrn eine Frist von drei Monaten eingeräumt. Der Bauherr erstellt anschliessend den Prüfungsbescheid, welcher die vertraglichen Bedingungen und Konditionen (Abzüge usw.) berücksichtigt. Die Schlusszahlung wird mit der schriftlichen Anerkennung des Prüfungsbescheides durch den Unternehmer sowie nach Übergabe sämtlicher Unterlagen gemäss Ziff. 3.14.10 und der Bürgerschaft bzw. Garantie gemäss Ziff. 3.17.2 fällig. Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage. Die Frist beginnt am 10. eines Monats, welcher auf das Datum des Eingangs der Vollständigen Unterlagen (unterzeichneter Prüfbescheid, Unterlagen gemäss Ziff. 3.14.10, Gewährleistungsgarantie) folgt. Vereinbarte Rabatte und Skonti bleiben dabei gültig.</p>	
3.14.3	Rechnungen und Gesuche Abschlagszahlungen sind vom Unternehmer auf den Namen der Bauherrschaft zu adressieren und an die Bauleitung zur Kontrolle und zur Weiterleitung zu senden, unabhängig vom Ort der Leistungserbringung. Jede Rechnung ist vom Unternehmer mit dem vom Bauherrn zugewiesenen Referenzcode (bestehend aus internem Mitarbeiterkurzzeichen und Projektnummer) zu versehen.	
	Unvollständige Rechnungen werden vom Bauherrn zu Vervollständigung an den Unternehmer retourniert.	
3.14.4	In Verdeutlichung von Art. 148 SIA - Norm 118 sind Gesuche um Abschlagszahlungen u. a. dann nicht ordnungsgemäss, wenn sie nicht vereinbarte Einheitspreise oder nicht überprüfbare Leistungen enthalten.	148
3.14.5	Rabatte und Skonti, die der Unternehmer auf das dem Vertrag zugrunde liegende Angebot gewährt hat, werden auch auf allen Nachtrags- und Regierechnungen in Abzug gebracht.	54 190 Abs. 1

3.14.6	Für Vorauszahlungen ist eine Sicherstellung bis zum Zeitpunkt, bei welchem die am Bau geleisteten Arbeiten den Wert derselben erreicht haben, erforderlich. Sie erfolgt in Form einer abstrakten Anzahlungsgarantie einer namhaften Schweizer Bank oder Schweizer Versicherungsgesellschaft und ist dem Bauherrn vor der Vorauszahlung zu übergeben (Mustertexte siehe Anlage)	
3.14.7	Abtretung (Zession) und Verpfändung der werkvertraglichen Forderung des Unternehmens bedürfen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Bauherrn.	
3.14.8	Der Rückbehalt gemäss Art. 150 SIA - Norm 118 beträgt 10% des Leistungswertes am Ende der Rechnungsperiode (Art. 145, 146 SIA - Norm 118).	150 Abs.1 und 3
3.14.9	Werden bei der Abnahme bzw. vor Erhalt der Solidarbürgschaft (Ziff. 3.11.2.) Mängel festgestellt, so wird der Rückbehalt erst nach deren vollständigen Behebung zur Zahlung fällig.	152
3.14.10	Der Schlussabrechnung fügt der Unternehmer alle Abrechnungsunterlagen, die Bauwerkdokumentation, die Liste der Materiallieferanten und Subunternehmer mit Auftragsumfang (sofern gewünscht) sowie die Wartungs- und Unterhaltsempfehlungen bei.	152, 153
3.14.11	Der Bauherr ist berechtigt, Zahlungen mit befreiender Wirkung gegenüber dem Unternehmer auf irgendein dem Bauherrn bekanntes, auf den Namen des Unternehmers lautendes Konto zu leisten.	
3.15	Abnahme	
3.15.1	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.	157 Abs.1
3.15.2	Über das Ergebnis der Prüfung ist in jedem Falle ein Protokoll zu erstellen	158 Abs. 3
3.15.3	In Abweichung der SIA - Norm 118 Art. 163 wird der stillschweigende Verzicht auf die Geltendmachung eines Mangels wegbedungen.	
3.15.4	SIA - Norm 118 Art. 164, Abnahme ohne gemeinsame Prüfung, wird wegbedungen.	
3.16	Garantiebestimmungen	
3.16.1	Die Garantie- und Verjährungsfristen beginnen mit der Abnahme des gesamten schlüsselfertigen Bauwerkes durch dessen Besteller zu laufen. Für Arbeiten, die in diesem Zeitpunkt noch nicht abgenommen sind, beginnt der Fristenlauf mit deren späteren Abnahme. Die Garantiefrist (Rügefrist) nach SIA - Norm 118 wird von 2 auf 5 bzw. 10 (Gebäudehülle) Jahre verlängert.	172, 180
3.16.2	Die Ansprüche des Bauherrn gegenüber dem Unternehmer aus dessen Mängelhaftung sind an Dritte (z.B. Besteller des Gesamtwerkes, Bank, Versicherungsgesellschaft) samt allen Nebenrechten abtretbar.	
3.17	Sicherheiten	
3.17.1	Erfüllungsgarantie	
	Der Bauherr kann vom Unternehmer für die richtige Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag eine Garantie einer namhaften Schweizer Bank oder Schweizer Versicherungsgesellschaft mit einem Garantiebetrag von 10% der Vertragssumme inkl. MwSt. und einer Laufzeit von Baubeginn bis mindestens 5 Monate über den Fertigstellungstermin hinaus verlangen. Der Unternehmer übergibt diese Garantie innert 10 Tagen nach Auftragserteilung der Bauherrschaft Sofern diese Garantie nicht fristgerecht erbracht wird, ist der Bauherr berechtigt, ohne Entschädigungsfolgen vom Vertrag zurückzutreten. Dabei ist der Unternehmer zum Ersatz des dem Bauherrn entstandenen, nachgewiesenen Schaden verpflichtet. Unter nicht richtiger Vertragserfüllung wird insbesondere auch verstanden:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Nichteinhaltung der Termine gemäss Bauprogramm, • Einstellung des Geschäftsbetriebes vor und während der Bauzeit • Nichtleistung einer hinreichenden Sicherheit zur Ablösung eines Bauhandwerkerpfandrechts, • Erkennbare mangelhafte Qualität der geleisteten Arbeiten. 	
	In diesen Fällen ist der Bauherr berechtigt, nach erfolgloser Mahnung mit einer 5-tägigen Frist, die betreffenden Arbeiten anderweitig zu vergeben und daraus entstehende Mehrkosten unter dieser Garantie zu verlangen oder dem Unternehmer in Rechnung zu stellen bzw. mit dem Werklohn zu verrechnen.	

3.17.2	Sicherstellung der Mängelhaftung	152, 181
	Der Unternehmer leistet vor Auszahlung des Rückbehalts Sicherheit für seine Haftung wegen Mängeln, die bei der gemeinsamen Prüfung oder während der Verjährungsfrist gerügt werden. Die Sicherheit besteht – vorbehaltlich einer anders lautenden Vereinbarung – in einer Garantie für Mängelhaftung einer namhaften Schweizer Bank oder Schweizer Versicherungsgesellschaft mit einer Dauer von 5 Jahren bzw. für Fassaden, Flachdächer und sonstige Abdichtungsarbeiten 10 Jahre ab Beginn der einheitlichen Verjährungsfrist.	
	Der Haftungsbetrag beläuft sich auf 10% der Vergütungssumme.	181 Abs.2
3.18	Weitere Vertragsbestimmungen	
3.18.1	Bauleitung	
	Bauleitung ist immer die vom Bauherrn eingesetzte Bauleitung. Vom Bauherrn beigezogene Planer sind nicht direkte Ansprechpartner des Unternehmers und ihm gegenüber nicht weisungsberechtigt. Zuständig für die Erteilung von Anweisungen am Bau ist alleine die örtliche Bauleitung und anfällige Fachbauleitungen des Bauherrn.	33
3.18.2	Übergang von Materialvorräten	
	Leistet der Bauherr Zahlungen für vorzeitige Beschaffung von Materialvorräten, so gehen diese sofort ins Eigentum des Bauherrn über, auch wenn sie nicht auf der Baustelle gelagert werden.	140
3.18.3	Zufälliger Untergang	
	Art. 187 Abs. 3 SIA - Norm 118 wird aufgehoben. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 376 OR.	187 Abs.3
3.18.4	Vom Bauherrn verursachter Untergang	
	Die Rechte des Unternehmers gemäss Art. 188 Abs. 1 und 2 SIA - Norm 118 entfallen, wenn dieser eine entsprechende Anzeigepflicht verletzt (Art. 25 SIA - Norm 188) oder wenn er die Verantwortung für den Baugrund, die Ausführungspläne usw. übernommen hat.	188 Abs.1
3.19	Spezielle Vertragsbestimmungen	
3.18.5	Rechte der Investorin	
	Die Investorin hat für sämtliche zu erbringenden Leistungen und Lieferungen ein direktes Forderungsrecht (im Sinne von Art. 112 Abs. 2 OR).	
4.	Umweltschutz	
	Der Bauherr setzt voraus, dass Unternehmer und die von ihm eingesetzten Subunternehmer nur Fahrzeuge und Baumaschinen einsetzen, die den neusten Anforderungen der Euro-Norm entsprechen. Fahrzeuge und Baumaschinen, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind bei Offertabgabe durch den Unternehmer zu deklarieren.	
	Bauabfälle dürfen nicht mit Sonderabfällen vermischt werden. Die Abbruchmaterialien und übrige Abfälle müssen auf der Baustelle getrennt werden. Die aussortierten Materialien sind der Verwertung zuzuführen. Dies gilt speziell für Holz und Metall und sauberen Beton. Nicht verwertbare Anteile müssen den dafür bestimmten Entsorgungsanlagen zugeführt werden. Es dürfen keine Abfälle im Freien oder auf dem Baugelände verbrannt werden.	
	Die Richtlinien zum Gewässerschutz sind während der Ausführung des Projektes einzuhalten. Spezialgebäude sind durch den Unternehmer auf eigene Kosten direkt abzuführen. Sämtliches Bauwasser muss nach den geltenden Vorschriften abgeleitet werden.	
	Behälter und Einrichtungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten sind gemäss der geltenden eidg. Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten (VWF) zu lagern. Übersteigt die eingelagerte Menge 450 l, so ist beim AFU eine separate Bewilligung einzuholen.	

Werden umweltgefährdende Stoffe auf der Baustelle eingelagert, so ist dies der Bauleitung bekannt zu geben (Ort, Art und Menge der Stoffe). Diese orientiert wenn nötig die kant. Arbeitsgruppe für Störfallverhütung. Allfällige Massnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit von Mensch und Umwelt werden von den betroffenen Amtsstellen auf Antrag dieser Arbeitsgruppen verfügt.

Werden Stoffe, die unter die Richtlinie „Brandschutz in Lagern mit gefährlichen Gütern“ der Vereinigung kant. Feuerversicherungen fallen, auf der Baustelle eingelagert, so ist das Lager vom Unternehmer zweckentsprechend einzurichten. Lagerstätten mit umweltgefährdenden Stoffen sind grundsätzlich so zu halten, dass das bei einem Brand anfallende Löschwasser auf dem Betriebsgelände zurückgehalten wird.

Der Unternehmer verwendet keine die Gesundheit der Benutzer gefährdende Farben, Baustoffe und Mittel. Er benennt der Bauleitung, ohne spezielle Aufforderung, Namen und Herkunft und Lagerhaltung der auf der Baustelle verwendeten Produkte. Alle am Bau beteiligten Unternehmer sind verpflichtet, die von seinen Arbeiten her führenden Abfälle unverzüglich aus der Baustelle zu entfernen und abzuführen. Im Unterlassungsfalle werden die Abfälle durch einen von der Bauleitung bestimmten anderen Unternehmer entfernt. Die daraus entstehenden Kosten werden dem fehlbaren Unternehmer in Rechnung gestellt, resp. In Abzug gebracht. Unter keinen Umständen darf der Schutt in die Baugrube entsorgt werden.

5. Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Der Unternehmer ist für die Einhaltung der Verordnung über Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei Bauarbeiten (Bauarbeitsverordnung, Bau AV) sowie den EKAS Richtlinien, jeweils die neusten Ausgaben, verantwortlich. Die in der Verordnung und der Richtlinie aufgeführten Massnahmen betreffend insbesondere Schutzgerüste, Absturzsicherung, Tragpflicht der Schutzhelme etc. sind strikt zu befolgen, respektive einzuhalten. Die regelmässig von der Bauleitung durchgeführten Sicherheitsaudits auf der Baustelle sind zusammen mit dem Sicherheitsbeauftragten des Unternehmers wahrzunehmen.

Der Unternehmer verpflichtet sich, im Rahmen seines Auftrages, die Sicherheitszielsetzung des Bauherrn vollumfänglich zu unterstützen und umzusetzen.

Der Bauherr setzt auf der Baustelle die Sicherheit und Unfallverhütung und die damit zusammenhängenden Vorschriften rigoros durch:

Sicherheitsvorschriften und –empfehlungen (Beispiel: UVG, VUV, Arbeitsgesetz, EKAS - Richtlinien, SUVA Vorschriften, usw.)

SIA - Norm 465, Sicherheit von Bauten und Anlagen

Der Unternehmer verpflichtet sich ausdrücklich, sämtliche Sicherheits-Vorschriften und Weisungen der Bauleitung einzuhalten und umzusetzen. Die Kosten hierfür sind in den Einheitspreisen eingerechnet.

6. Qualitätsmanagement

Das Qualitätsmanagement des Bauherrn sieht zur Sicherstellung der Qualität eines Werkes die Triage von Prüfpunkten aus einem Prüfkonzept vor. Diese Triage erfolgt in der Regel zwischen Unternehmer, Planer und Bauherrn. Im Einzelfall behält der Bauherr nur die Überwachung der erteilten Aufträge als Prüfpunkte.

Sämtliche Aufwendungen für die Prüfungen (Mitwirkung beim Prüfkonzept, Mitwirkung bei der Triage, Durchführung von Prüfungen, Dokumentation des Prüfstatus usw.), falls dies erforderlich sind und/oder durch den Bauherrn gewünscht werden, sind Teil des Leistungsumfanges des Unternehmers und in den Offertpreis / Werkpreis einzurechnen. Solche Kosten können demnach nicht separat in Rechnung gestellt werden.

Der Unternehmer kann durch den Bauherrn verpflichtet werden, im Rahmen seiner vertraglichen Leistungen, ein projektbezogenes QM-System aufzubauen und anzuwenden. Dieses QM-System soll als QM-Plan des Unternehmers dargestellt werden und ist vom Bauherrn genehmigen zu lassen.

Dem Bauherrn sind jederzeit in alle die Massnahmen im Bereich des Qualitätsmanagements betreffenden Unterlagen Einsicht zu gewähren und ihm ist auf 1. Verlangen eine Kopie der bezeichneten Dokumente zu übergeben.

7.	Verschiedenes / Abzüge	
7.1	<p>Bauwesenversicherung</p> <p>Für das Bauwerk wird eine Bauwesensversicherung abgeschlossen. Der Einschluss weiterer Risiken (als das Bauwerk) steht im Belieben des Bauherrn; er übernimmt damit keinerlei eigene Haftung gegenüber dem Unternehmer. Der Unternehmer beteiligt sich an der Prämie mit einem Anteil von 0.3% der gesamten Abrechnungssumme. Der definitive Abzug wird in der Schlussabrechnung ausgeglichen.</p>	
7.2	<p>Schäden durch unbekannte Verursacher</p> <p>Für Schäden am Bauwerk, deren Verursacher nicht festgestellt werden können, werden den Unternehmern von der Schlussabrechnungssumme (inkl. Regie- und Nachtragsarbeiten) folgende Ansätze abgezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Baumeisterarbeiten 0.1% - für alle übrigen Arbeiten 0.5% <p>Der Bauherr hat den Abzug nicht zu belegen. Bei reinen Warenlieferungen erfolgt kein Abzug. Übersteigen die Kosten der Schadenbehebung jedoch die vorgenannten Schadentotale, so wird die Differenz allen Unternehmern zu gleichen Teilen und solidarisch verrechnet.</p>	31 Abs. 1
7.3	<p>Energiekosten/Schuttabfuhr</p> <p>Die anteiligen Energiekosten und Schuttabfuhr werden in der Schlussabrechnung mit folgenden Ansätzen in Abzug gebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauwasser 0.2% - Baustrom 0.2% - Schuttabfuhr 0.5% <p>Der Baumeister bezahlt obige Aufwendungen nach tatsächlichem Aufwand. Die Abzüge entfallen für ihn. Die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften über Abfallbeseitigung und -trennung sind vom Unternehmer zu beachten.</p> <p>Der Bauherr hat den Abzug nicht zu belegen. Bei reinen Warenlieferungen erfolgt kein Abzug. Übersteigen die Kosten der Energiekosten und er Schuttabfuhr jedoch die vorgenannten Totale, so wird die Differenz allen Unternehmern zu gleichen Teilen und solidarisch verrechnet.</p>	134, 135
7.4	<p>Baureklame / Pressemitteilungen</p> <p>Die Bauleitung lässt auf der Baustelle eventuell eine Baureklametafel mit Nennung der Unternehmer anbringen, dafür werden dem Unternehmer an der Schlussrechnung Fr. 300.00 abgezogen. Eigene Reklametafeln oder andere Werbeträger der Unternehmer sind nicht gestattet.</p> <p>Sämtliche Arbeiten (Planung und Ausführung) im Zusammenhang mit dem Werk, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt beim Bauherrn. Die Wiedergabe, auch von einzelnen Teilen oder Auszügen, über Ausführungsunterlagen, Projektunterlagen, Laborversuche, Projektentwicklungen, ect., in der Presse / Veranstaltungen / Fachseminaren / Schulungen, ect., ist nur mit der schriftlichen Zustimmung des Bauherrn gestattet. Eine unautorisierte Verwendung der Unterlagen kann das Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb verletzen. Sind (für Konstruktionen) Patente angemeldet, so findet das Bundesgesetz betreffend Erfindungspatente Anwendung.</p> <p>Fotoaufnahmen innerhalb der Baustelle und dem Gebäude sind nur mit Genehmigung des Bauherrn gestattet.</p>	
7.5	<p>Gerichtsstand</p> <p>Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis zwischen Bauherrn und Unternehmer ist Glarus. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte.</p>	

den

der Unternehmer