

3. Allgemeine Bedingungen zum Werkvertrag

1. Widersprechen sich einzelne Vertragsbestandteile, so stehen sie untereinander in folgender **Rangordnung**: Vertragsurkunde, Vergabeverhandlungsprotokoll, bereinigte Offerte des Unternehmers, objektbezogene besondere Bestimmungen, Leistungsverzeichnis oder Baubeschreibung, genehmigte Ausführungspläne, die Norm SIA 118, die übrigen Normen des SIA und die im Einvernehmen mit dem SIA aufgestellten Normen anderer Fachverbände. Allgemeine Bedingungen des Unternehmers erlangen nur Gültigkeit, wenn sie in der Werkvertragsurkunde ausdrücklich übernommen werden.
2. Das **Angebot** des Unternehmers umfasst sämtliche Ausführungsleistungen, die für die Realisierung des gebrauchstauglichen Werkes gemäss Leistungsbeschreibung und Aufgabestellung notwendig sind. Die Einheitspreise umfassen sämtliche hierfür notwendigen Leistungen.
3. Sofern im **Vorausmass** „fixe Quantitäten“ ausgewiesen sind, sind die entsprechenden Masse aufgrund der Ausführungspläne genau bestimmt worden. Sie gelten ohne Nachmessen oder Nachzählen für die Abrechnung, sofern nicht bei offener Abrechnung vor der Schlussabrechnung, bei Pauschal- oder Globalpreis vor dem Vertragsabschluss Einsprache erhoben wird. Einsprachen werden durch Nachmessen bereinigt.
4. Arbeiten, die nicht mit dem Werkvertrag bestellt wurden, dürfen ohne vorgängige schriftliche Bestellung (**Nachtrag** zum Werkvertrag) nicht ausgeführt werden. Es gelten hierfür die Einheitspreise des Angebotes des Unternehmers. Soweit Preise neu festzusetzen sind, erfolgt die Festsetzung auf der Preisbasis des Angebotes. Dies ist auf Verlangen durch Preisanalyse zu belegen. Teilt der Unternehmer neue Preise nicht rechtzeitig mit, so werden diese durch die Bauleitung bestimmt.
5. Der Beizug von **Subunternehmern** (Art. 29 Norm SIA 118) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Bauherrn und unter Vorlage des Werkvertrages mit dem Subunternehmer zulässig. Der Unternehmer wird durch die Zustimmung zum Beizug eines Subunternehmers von seiner eigenen Verantwortlichkeit für den vollen Arbeitsumfang in keiner Weise entbunden oder entlastet.
6. Der Unternehmer ist verpflichtet, **Rechnungen** seiner Lieferanten, sowie im Falle einer zulässigen Übertragung auf Subunternehmer deren Rechnungen für vertragsgemäss erbrachte Leistungen fristgerecht zu bezahlen. Der Unternehmer verpflichtet sich, dafür besorgt zu sein,

dass auf dem betroffenen Baugrundstück keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden. Wird ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten eines Subunternehmers vorläufig oder definitiv im Grundbuch eingetragen, ist der Bauherr verpflichtet, den Unternehmer sofort zu informieren, und ist der Unternehmer verpflichtet, innerhalb von 10 Tagen ab dieser Mitteilung hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu leisten, damit der Grundbucheintrag des Bauhandwerkerpfandrechts wieder gelöscht wird. Der Unternehmer hat den Bauherrn in diesem Zusammenhang schadlos zu halten. Der Bauherr ist berechtigt, im Falle der provisorischen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts den entsprechenden Betrag bei der nächsten fälligen Zahlung zurückzubehalten. Der Rückbehalt ist unverzüglich freizugeben, sobald der Unternehmer hinreichende Sicherheit geleistet hat. Der Bauherr ist ferner berechtigt, die Vergütung mit befreiender Wirkung und in Anrechnung auf den geschuldeten Werkpreis oder an die Erfüllungsgarantie direkt an den Subunternehmer oder Lieferanten oder deren Subunternehmer zu bezahlen. Bestreitet der Unternehmer die Forderung seines Subunternehmers oder Lieferanten, ist der Bauherr berechtigt, die Anrechnung auf den geschuldeten Werkpreis selbst Sicherheit zu leisten.

7. **Forderungen** aus diesem Vertragsverhältnis können nicht gültig abgetreten werden. Leistungen an die im Werkvertrag bekannt gegebene Zahlstelle des Unternehmers sowie Leistungen im Falle von Ziff. 6 an Dritte erfolgen immer mit befreiender Wirkung.
8. **Regiearbeiten** dürfen nur aufgrund vorgängiger schriftlicher Anordnung durch die Bauleitung geleistet werden. Regierapporte sind tagfertig auszustellen und der Bauleitung innert 3 Tagen zur Unterschrift vorzulegen. Die vergütete Arbeitszeit bei Regiearbeiten beginnt bei Arbeitsaufnahme auf der Baustelle und endet bei Arbeitsende auf der Baustelle. Der Weg zur Baustelle sowie Transportmittel werden nicht vergütet. Polierstunden können für Regiearbeiten nicht ausgewiesen werden. Für Regiearbeiten gilt der im Vertrag vereinbarte Regie-Mitteltarif (sofern dieser beziffert wurde). Die im Angebot angegebenen Preis Konditionen (Rabatte, Skonti, Allg. Abzüge) gelten auch für Regiearbeiten.
9. Dem Unternehmer obliegt die Beachtung aller **gesetzlichen Vorschriften** und der Anordnungen der Baupolizeorgane. Die Bauaufsicht enthebt sie nicht von der Verantwortung für die fach- und vorschriftsgemässe Ausführung ihrer Arbeiten. Bei Bedenken gegen Anordnungen der Bauleitung oder ihrer Organe hat der Unternehmer dem Bauherrn schriftlich Mitteilung zu machen.

10. Der **Unternehmer haftet für seine Arbeiten** und Lieferungen bis zur Abnahme des Werkes. Die Kontrollen der Materialien, Bauteile, Arbeitsgattungen und Bauzustände, sowie die Verantwortlichkeiten für deren Durchführung, liegt alleinig beim Unternehmer zur Sicherstellung der notwendigen Qualität. Die Kontrollen der Bauleitung haben stichprobenartigen Charakter. Fehlerhafte oder minderwertige Materialien und fehlerhafte Arbeiten hat die Unternehmung sofort zu ersetzen. Für alle Beschädigungen und Diebstähle seiner Installationen, Materialien, halbfertigen, bereits montierten oder angeschlagenen Arbeiten etc., kommt die Bauherrschaft nicht auf.
11. Die Unternehmung hat ihre Angestellten und Arbeiter gemäss Bundesgesetz vom 13. Juni 1911 gegen **Unfälle** zu versichern. Sie hat alle erforderlichen Massnahmen zur Verhütung von Unfällen gemäss den Vorschriften der Baupolizei und der SUVA zu treffen.
12. Die Unternehmung ist verpflichtet, sich gemäss Art. 26 der SIA-Norm 118 für **zivilrechtliche Risiken** zu versichern.
Sie hat weiter ihre Arbeiten (auch Lieferungen) bis zur Abnahme des Werkes auf eigene Kosten von jeglicher Art von Beschädigung, Frost- und Wasserschaden oder Diebstahl zu schützen. Für beschädigte oder fehlende Bauteile wird, sofern die schuldhafte Unternehmung nicht ermittelt werden kann, nach der SIA-Norm 118 (Ausgabe 1977/1991) Art. 31 verfahren. Das Abnahmedatum wird durch die Auftraggeber bestimmt. Die Garantiefrieten beginnen (in zwei Paketen gebündelt) nach der Schlussabnahme aller Leistungen gemäss Werkvertrag zu laufen.
13. Den während der Ausführung von Arbeiten anfallenden Schutt und sonstige **Abfälle** hat die Unternehmung täglich und unaufgefordert auf eigene Kosten wegzuschaffen. Zur Kostendeckung der von der Bauleitung zusätzlich angeordneten Baureinigungen sowie für Schäden an Bauteilen deren Urheber nicht festgestellt werden kann, wird allen am Bau beteiligten Unternehmungen ein Abzug gemacht. Der Ansatz des Abzuges wird im Werkvertrag definitiv festgelegt.
14. Die **Rechnungen** sind an die jeweilige Bauherrschaft gemäss Werkvertrag zu adressieren, aber zur Prüfung dem bauleitenden Architekten, bzw. Fachbauleiter einzureichen. Rechnungen ohne Angabe von Objekt, Arbeitsgattung, korrekter BKP-Nummer, Rechnungsadresse, MwSt. Nr. und Faktur Datum werden zurückgewiesen zur Verbesserung. Die Fälligkeit des Rechnungsbetrages tritt erst mit Ausstellung einer korrekten Rechnung ein. Die Rechnungen werden von der Bauherrschaft innert 30 Tagen ab Rechnungsdatum, inkl. Skontoabzug, vergütet.
Der Bauleitung steht eine Frist von 25 Tagen zur Prüfung der Rechnung zu.
- Schlussrechnungen werden innert 60 Tagen ab deren Genehmigung und nur bei Vorhandensein des Garantiescheines, sowie der allfällig notwendigen Revisionsunterlagen, bezahlt.
15. Für Abschlagszahlungen sind Teilrechnungen über die am Bau ausgeführten Arbeiten aufzustellen. Für Pauschalaufträge können **Akontorechnungen** mit approximativen Leistungsangaben eingereicht werden, für welche Teilzahlungen bis zu 80% des ausgewiesenen Betrags erfolgen. Restforderungen bleiben bis zur Genehmigung der Schlussabrechnung stehen und werden nicht verzinst. Für sämtliche Arbeiten und Lieferungen leistet die Unternehmung im Umfang von 10% ihrer Gesamtabrechnungssumme während der Dauer von zwei Jahren Garantie. Diese Garantie hat in Form einer Solidarbürgschaft einer Bank oder Versicherungsgesellschaft zu erfolgen. Durch diese Bestimmungen werden die Garantiefrieten gemäss OR und SIA etc. nicht aufgehoben.
16. In speziellen Fällen können **Anzahlungen** vereinbart werden. Die Unternehmung hat für den vollen Betrag eine der Bauträgerschaft genehme Solidarbürgschaft einer Bank oder Versicherungsgesellschaft zu hinterlegen, und zwar so lang, bis der Wert der mit dem Bau fest verbundenen Materialien und Arbeiten der Höhe der verbürgten Summe entspricht.
17. Zur Berechnung der **Teuerung** wird das Vorgehen gemäss Vorschlag Holzbau Schweiz vom 01.04.2021 (Teuerungsverrechnung mit Mengennachweis) angewendet. Der Unternehmer hat die Preise ehrlich anzugeben und muss im Stande sein, diese zu belegen. Die Bauherrschaft / Bauleitung behält sich vor, bei unstimmgigen oder unplausiblen Materialpreisen ein Unternehmer auszuschliessen.
18. Von ausgeführten Arbeiten hat die Unternehmung der Bauherrschaft die der Ausführung entsprechenden bereinigten Pläne (**Revisionspläne**) bis zum Ausführungsende kostenlos abzuliefern. Die Planunterlagen dazu werden ihr von der Bauleitung kostenlos zur Verfügung gestellt.
19. Streitigkeiten werden durch die zuständigen bernischen Zivilgerichte entschieden.
Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Bern.
Anwendbar ist schweizerisches Recht.
20. Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages bestätigt die Unternehmung ihr **Einverständnis** zu allen erwähnten Bestimmungen und verpflichtet sich, dies in einem für die Bauherrschaft günstigen Sinn auszulegen. Die Unternehmung erklärt ferner, auf dem Gebiet des Vertragsgegenstandes erfahren zu sein, sie garantiert deshalb für eine sachkundige, sorgfältige und umfassende Arbeit.

Bern, 09.03.2021