

Ergänzungen und Änderungen der RUAG Real Estate AG zur SIA-Norm 118

Nachstehende Bestimmungen gelten in Ergänzung und Abänderung zur Norm 118 des SIA „Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten“, Ausgabe 2013.

Art. 3 Abs. 1 (Arten des Abschlusses) wird wie folgt **abgeändert**:

¹ Der Abschluss des Werkvertrages bedarf der schriftlichen Form.

Art. 4 Abs. 3 (Ausschreibung im allgemeinen): Nicht anwendbar

Art. 7 – 22 (Ausschreibungsunterlagen, Angebot des Unternehmers, Vertragsbestandteile etc.): Nicht anwendbar

Art. 7 Angebot und Annahme (neu)

¹ Jedes Angebot ist kostenlos und ohne Verpflichtungen für die Auftraggeberin.

² Abänderungen der Ausschreibungsunterlagen sind nicht gestattet. Varianten, Abänderungen oder Vorschläge sind als Zusatzangebote einzureichen.

³ Alle Ausmasse der Ausschreibungsunterlagen sind angenähert. Über- oder Unterschreitungen berechtigen nicht zu Änderungen der Einheitspreise oder zur Stellung von Entschädigungsansprüchen.

⁴ Die Auftraggeberin behält sich vor, auf die Ausführung einzelner in den Ausschreibungsunterlagen enthaltener Positionen zu verzichten, oder den Auftrag in mehrere Lose aufzuteilen, ohne dass dem Unternehmer deswegen Schadenersatzansprüche oder im Angebot nicht vermerkte Preisanpassungen zustehen.

⁵ Das Angebot des Unternehmers bleibt ab Offertstellung mindestens 6 Monate verbindlich. Der offerierte Preisstand behält bis Bauvollendung seine Gültigkeit, sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart.

Art. 8 Ausführung (neu)

¹ Das Anbringen von Baureklamen bedarf der vorgängigen schriftlichen Genehmigung der Auftraggeberin. Wird eine Sammeltafel für alle Unternehmer vorgesehen, so sind eigene Tafeln nicht gestattet. Sofern sich der Unternehmer an einer Sammeltafel beteiligen möchte, übernimmt er die Kosten für das von ihm beanspruchte Reklamefeld.

Versicherungspflicht des Unternehmers

Art. 26 wird durch folgenden Text **ersetzt**:

¹ Der Unternehmer versichert die Risiken seiner zivilrechtlichen Haftung gegenüber Dritten. Er leistet hierfür unaufgefordert den Nachweis. Die Versicherung hat die Haftung des Unternehmers für alle von ihm beschäftigten Personen zu umfassen, unter Einschluss allfälliger Regressansprüche Dritter. Ist der Unternehmer Teil eines Konsortiums (ARGE) weist er eine auf das Konsortium lautende Betriebshaftpflichtversicherung nach.

² Sofern im Einzelfall nicht ausdrücklich anders vereinbart, beträgt die Garantiesumme der Betriebs- und Produkte-Haftpflichtversicherung mindestens CHF 10 Mio. pro Ereignis und Jahr für Personen- und/oder Sachschäden sowie Vermögensschäden, die auf einen Personen- oder Sachschaden zurückzuführen sind. Für reine Vermögensschäden, welche nicht auf einen Personen- oder Sachschaden zurückzuführen sind, muss die Deckung für Ansprüche von gewerblichen Kunden mindestens CHF 50'000.– betragen.

³ Ausserdem hat der Unternehmer nachzuweisen, dass seine Police eine Bestimmung enthält, wonach bis zu den vereinbarten Höchstleistungen der Gesellschaft auch versichert sind: Ansprüche aus Schäden an Sachen, die ein Versicherter zum Gebrauch, zur Bearbeitung, zur Verwahrung, in Verwahrung, in Kommission, zu Ausstellungszwecken oder Beförderung oder aus anderen Gründen übernommen oder die er gemietet oder gepachtet hat, sowie Ansprüche für Schäden an Sachen infolge Ausführung oder Unterlassung einer Tätigkeit eines Versicherten an oder mit ihnen. Der Unternehmer ist dafür besorgt, dass seine Subunternehmer eine genügende Betriebs- und Produkthaftpflichtversicherungsdeckung, in der Regel CHF 5 Mio. pro Ereignis und Jahr für Personen-, Sach- und Vermögensschäden, sowie eine äquivalente Versicherungsdeckung zu Ziffer 16.2 haben. Für reine Vermögensschäden muss die Deckung mindestens 1% der Garantiesumme der Betriebs- und Produkthaftpflicht betragen.

⁴ Bestehen nach Ansicht des Unternehmers für den Bauherrn besondere Haftungsrisiken gegenüber Dritten, namentlich als Werkeigentümer (Art. 58) oder als Grundeigentümer (Art. 679 ZGB), so beantragt er dem Bauherrn den Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung, sofern dieser die Risiken nicht selbst erkennen kann.

Subunternehmer

Art. 29 wird wie folgt **ergänzt**:

⁶ Wird ein Bauhandwerkerpfandrecht zu Gunsten eines Subunternehmers vorläufig oder definitiv im Grundbuch eingetragen, ist der Unternehmer verpflichtet, innert 10 Tagen ab Mitteilung dieses Grundbucheintrages hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu leisten, damit das Bauhandwerkerpfandrecht wieder gelöscht wird. Der Bauherr kann jederzeit verlangen, dass der Unternehmer als Sicherheit für diese Verpflichtung eine Bankgarantie (keine Solidarbürgschaft) in einem vom Bauherrn zu bestimmenden, dem Auftrag angemessenen Betrag leistet. Wird innert nützlicher Frist keine hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 829 Abs. 3 ZGB geleistet, kann der Bauherr Direktzahlungen an den Subunternehmer und/oder Lieferanten mit befreiender Wirkung gegenüber dem Unternehmer ausführen.

Im allgemeinen

Art. 30 wird wie folgt **ergänzt**:

⁶ Unabhängig von der im Abs. 5 genannten Anzeigepflicht des Unternehmers hat dieser vor Beginn oder Wiederaufnahme seiner Arbeit die bereits geleistete Arbeit des Nebenunternehmers zu kontrollieren; er hat insbesondere jene Kontrollmessungen vorzunehmen, welche seine Arbeit beeinflussen können. Unterlässt es der Unternehmer, dieser Kontrollpflicht nachzukommen und dem Bauherrn festgestellte Mängel schriftlich anzuzeigen, hat er die sich für seine Arbeit ergebenden Folgen zu tragen und kann sich nicht auf mangelhafte Arbeit des Nebenunternehmers berufen.

Art. 38 – 91 (Einheits, Global- und Pauschalpreise; Regiearbeiten; Besondere Verhältnisse; Kostengrundlage; Teuerungsabrechnung; Bauhandwerkerpfandrecht; Beststellungsänderung etc.): Nicht anwendbar

Art. 38 Vergütung (neu):

¹ Der Unternehmer erbringt die Leistungen zu Festpreisen oder nach Aufwand mit festem Höchstpreis der Vergütung (Kostendach). Er gibt in seinem Angebot die Kostenarten und Kostensätze bekannt. Das Kostendach kann nur mit schriftlicher Vereinbarung geändert werden, welche sich ausdrücklich auf die Kostendachregelung bezieht.

² Die Vergütung gilt alle Leistungen ab, die zur gehörigen Vertragserfüllung notwendig sind und umfasst alle Leistungen, die nach den anerkannten Regeln der Baukunde für die Erstellung eines betriebsbereiten Werkes notwendig und nicht explizit ausgeklammert sind, unabhängig davon, ob sie im Einzelnen spezifiziert sind oder nicht. Durch die Vergütung abgedeckt sind insbesondere die Installations- und Dokumentationskosten, die Spesen, allfällige Lizenzgebühren, die Verpackungs-, Transport-, Versicherungs- und Abladekosten sowie die öffentlichen Abgaben wie Steuern und Zölle.

³ Die Vergütung wird, vorbehaltlich Rückbehalt und genehmigter Schlussabrechnung, vier Monate nach Schlussabnahme fällig, sofern keine provisorischen oder definitiven Baurechte auf dem Baugrundstück eingetragen sind und allfällig vereinbarte Garantien vorliegen. Davon abweichende Fälligkeitstermine werden im Zahlungsplan festgehalten. Ist die Vergütung fällig, macht sie der Unternehmer mit einer Rechnung geltend. Fällige Zahlungen leistet die Auftraggeberin innert 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung.

⁴ Ein dem Bauherrn gesamthaft gewährter Preisnachlass in Form von Rabatten und (bei rechtzeitiger Bezahlung) von Skonti gilt auch für Regiearbeiten, es sei denn, die Parteien vereinbaren für Regiearbeiten besondere Rabatte..

⁵ Die Abtretung der Werkpreisforderung oder eines Entschädigungsanspruches des Unternehmers ist nicht zulässig

Art. 84 Leistungsänderung (neu):

¹ Beide Vertragspartner können jederzeit schriftlich Änderungen der vereinbarten Leistungen beantragen. Wünscht die Auftraggeberin eine Änderung, teilt der Unternehmer innert 20 Arbeitstagen schriftlich mit, ob die Änderung möglich ist und welche Auswirkungen sie auf die zu erbringenden Leistungen sowie auf Vergütung und Termine hat. Die Auftraggeberin entscheidet innert gleicher Frist, ob die Änderung ausgeführt werden soll. Wünscht der Unternehmer eine Änderung, so nimmt die Auftraggeberin den begründeten Antrag innert gleicher Frist an oder lehnt ihn ab.

² Der Unternehmer darf einem Änderungsantrag der Unternehmerin die Zustimmung nicht verweigern, wenn die Änderung objektiv möglich ist und der Gesamtkarakter der zu erbringenden Leistungen gewahrt bleibt.

³ Die Leistungsänderung und allfällige Anpassungen von Vergütung, Terminen und anderen Vertragspunkten werden vor der Ausführung in einem Nachtrag zur Vertragsurkunde schriftlich festgehalten. Die Anpassung der Vergütung berechnet sich nach den Ansätzen der ursprünglichen Einheitspreise bzw. ursprünglichen Kalkulationsgrundlage.

⁴ Ohne gegenteilige Vereinbarung setzt der Unternehmer während der Prüfung von Änderungsvorschlägen seine Arbeiten planmässig fort.

Einhaltung der Fristen

Art. 95 Abs. 2 wird wie folgt **ergänzt**:

Verzögerungen sind ausserdem sofort vom Unternehmer schriftlich der Bauherrschaft anzuzeigen. Verzug in Materiallieferungen hat er der Bauherrschaft mitzuteilen, sobald er davon Kenntnis hat.

Art. 96 Abs. 1 wird wie folgt **abgeändert**:

¹ Verzögert sich die Ausführung des Werkes ohne Verschulden des Unternehmers (insbesondere aufgrund höherer Gewalt) obwohl dieser die zusätzlichen Vorkehren getroffen hat, zu denen er nach Art. 95 verpflichtet war, so werden die vertraglichen Fristen angemessen erstreckt. Der Anspruch auf Erstreckung besteht aber nur dann, wenn der Unternehmer die Verzögerung und deren Ursache (wie z.B. Natureinflüsse, Störung des Arbeitsfriedens, Lieferstörungen, behördliche Massnahmen) und voraussichtliche Dauer ohne Verzug der Bauleitung gemäss Art. 25 angezeigt hat. Bei länger dauernder Verzögerung suchen der Bauherr und der Unternehmer eine einvernehmliche Lösung im Hinblick auf Beendigung der Arbeiten und Fristen.

Art. 96 Abs. 2 wird wie folgt **ergänzt**:

² Vielmehr kommt der Unternehmer bei verschuldeter Nichteinhaltung von Terminen und Fristen ohne weiteres in Verzug.

Ausführungspläne und Baustofflisten

Art. 100 wird wie folgt **abgeändert**:

¹ Der Unternehmer erhält von der Bauleitung unentgeltlich und rechtzeitig, entsprechend dem Fortschreiten der Arbeiten und unter Berücksichtigung der benötigten angemessenen Vorbereitungszeit, die Pläne und die Baustofflisten. Der Unternehmer hat sich bei der Bauausführung an diese Pläne und Listen zu halten. Vor Beginn seiner Arbeiten hat er sämtliche Masse, welche seine Arbeit betreffen, auf ihre Richtigkeit zu prüfen. Bei Unklarheiten hat der Unternehmer die Bauleitung vor Beginn der Arbeiten zu konsultieren und um Klärung zu ersuchen. Vor Beginn der Arbeitsausführung hat sich der Unternehmer bei der Auftraggeberin und / oder bei den zuständigen Behörden über die Lage von Leitungen und Installationen zu erkundigen.

² [keine Abänderung.]

³ Bei Abschluss von Pauschalverträgen wird auf jegliches Nachmass verzichtet. Der Unternehmer hat in jedem Fall vorgängig die Quantität der Ausschreibung anhand der Pläne zu prüfen. Eine Objektbesichtigung wird empfohlen und der Unternehmer hat die Auftraggeberin vor Vertragsunterzeichnung auf Differenzen aufmerksam zu machen. Nach der Unterzeichnung des Vertrages angebrachte Quantitätsbeanstandungen werden nicht berücksichtigt. Werden einzelne Positionen auf Verlangen der Auftraggeberin nicht aufgeführt, so werden diese vom Pauschalbetrag angemessen in Abzug gebracht.

Vertragsanpassungen bedürfen der Schriftform. Als Grundlage für mögliche Nachtragsofferten gelten die Kostenansätze der Hauptofferte.

Besondere Sicherheitsmassnahmen

Art. 104 wird durch einen Absatz 2 wie folgt **ergänzt**:

² Der Unternehmer ist verpflichtet, die jeweiligen Zutritts- und Sicherheitsweisungen sowie Geheimhaltungsvorschriften des Bauherrn oder der Bauleitung in allen Teilen zu beachten, sowie für deren Einhaltung durch die Subunternehmer zu sorgen.

Sorgfaltspflichten des Unternehmers

Art. 110 Abs. 1 wird wie folgt **abgeändert**:

¹ Der Unternehmer sorgt dafür, dass benachbarte Bauwerke, Anlagen, Leitungen, Grundwasservorkommen und Quellen durch seine Arbeiten nicht beeinträchtigt werden und gibt hierfür die erforderlichen Weisungen. Er stützt sich dabei auf die in den Ausschreibungsunterlagen enthaltenen Angaben, verlangt von der Bauleitung notwendige Unterlagen und kontrolliert diese. Der Unternehmer hat mit der gebotenen Sorgfalt vorzugehen. Im Übrigen gilt Art. 25.

Art. 113 (Überwälzung von Haftungsfolgen): Nicht anwendbar

Grundstücke und Rechte

Art. 116 wird wie folgt **ergänzt**:

⁴ Das Anbringen von Baureklamen bedarf der vorgängigen schriftlichen Genehmigung des Bauherrn. Wird eine Sammeltafel zur Verfügung gestellt, dürfen keine eigenen Reklamen angebracht werden. Beteiligt sich ein Unternehmer an der Sammeltafel, übernimmt er dadurch anfallende Kosten.

Aushub- und Rückbaumaterial, Entsorgung

Art. 121 Abs. 2 wird wie folgt **abgeändert**:

² Hat der Unternehmer Aushub- und Rückbaumaterialien, die mit Abfällen, Schadstoffen, Altlasten etc. belastet sind, zu entsorgen, so hat er nur dann Anspruch auf zusätzliche Verfügung, wenn nicht anders vereinbart und wenn er vom Vorhandensein von Abfällen, Schadstoffen oder Altlasten wusste oder damit hätte rechnen müssen.

Begriff

Art. 123 wird wie folgt **ergänzt**:

² Der Unternehmer ist verpflichtet, der Bauleitung für die benötigten Baustelleneinrichtungen und Zuleitungen (falls letztere Gegenstand seiner Vertragsleistung sind) einen Dispositionsplan einzureichen.

Materialvorräte

Art. 140 Abs. 3 wird wie folgt **abgeändert**:

³ Die Vorschussleistung des Bauherrn wird fällig mit der Rechnungsstellung des Unternehmers und wird diesem innerhalb von 60 Tagen ohne Rückbehalt bezahlt.

Art. 144 - 148 (Abschlagszahlungen): Nicht anwendbar

Fälligkeit des Rückbehaltes und Zinspflicht

Art. 152 Abs. 1 wird wie folgt **abgeändert**:

¹ Der rückbehaltene Betrag wird zur Zahlung fällig, wenn die vier folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Abnahme des Werkes (Art. 157ff.)
- Übergabe der Schlussabrechnung (Art. 154 Abs. 1) und Ablauf der Prüfungsfrist nach Art. 154 Abs. 2 bzw. Art. 155 Abs. 2
- Leistung der Sicherheit gemäss Art. 181
- Vorlegung der Unterlagen der Baudokumentation (Revisionspläne etc.).

Begriff und Gegenstand

Art. 153 (Schlussabrechnung): Nicht anwendbar:

Einreichung und Prüfung

Art. 154 Abs. 2 wird wie folgt **abgeändert**:

² Die Bauleitung prüft die Schlussabrechnung innert drei Monaten und gibt dem Unternehmer unverzüglich über das Ergebnis Bescheid. Zur Nachfristansetzung siehe Art. 155 Abs. 2.

Anzeige der Vollendung; gemeinsame Prüfung

Art. 158 Abs. 1 wird wie folgt **abgeändert**:

¹ Der Unternehmer leitet die Abnahme dadurch ein, dass er der Bauleitung die Vollendung des Werkes oder eines in sich geschlossenen Werkteils (Art. 157 Abs. 1) anzeigt. Die Anzeige hat schriftlich zu erfolgen. Nimmt indessen der Bauherr ein vollendetes ganzes Werk von sich aus in Gebrauch (z.B. zum Weiterbau), so wird es gleich gehalten, wie wenn die Anzeige in diesem Zeitpunkt erfolgt wäre.

² Über das Ergebnis der Prüfung wird immer ein schriftliches Protokoll aufgenommen und sowohl von der Bauleitung als auch vom Unternehmer durch Unterzeichnung anerkannt. Das Protokoll hält den Zeitpunkt fest, an dem die Prüfung abgeschlossen wurde.

Sicherheitsleistung

Art. 181 wird wie folgt **abgeändert**:

¹ Der Unternehmer leistet vor Auszahlung des Rückbehaltes (Art. 152 Sicherheit für seine Haftung wegen Mängeln, die bei der gemeinsamen Prüfung oder während der Rügefrist gerügt werden. Die Sicherheit besteht in der selbständigen und dauernden Garantie einer namhaften Bank oder Versicherungsgesellschaft.

² Der Garantiebetrug bemisst sich nach der Totalsumme der vom Bauherrn für das gesamte Werk zu leistenden Vergütungen jeder Art. Er beläuft sich auf 10% dieser Summe; übersteigt aber die Summe CHF 300'000.-, so beläuft er sich auf 5% der gesamten Summe, jedoch mindestens auf CHF 30'000.- und höchstens auf CHF 2 Mio.

³ Die selbständige und dauernde Garantie ist auf 4 Jahre zu leisten, sofern nicht anders vereinbart.