

Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten

Die nachfolgenden Bestimmungen stellen Ergänzungen und Änderungen der SIA-Norm 118 / 2013 dar und gehen dieser vor. Die entsprechenden Ergänzungen und Änderungen werden vom Unternehmer ausdrücklich anerkannt.

1 21 Arten des Vertragsabschlusses

Art. 3 Abs. 1 wird wie folgt abgeändert:

Der Werkvertrag ist nur gültig, wenn er in schriftlicher Form abgeschlossen wird.

1 231 Rangordnung der Ausschreibungsunterlagen

Art. 7 Abs. 2 und 3 werden wie folgt abgeändert:

Widersprechen sich die Ausschreibungsunterlagen, so gilt folgende Rangordnung:

1. *Text der vorgesehenen Vertragsurkunde (Formular Werkvertrag)*
2. *Die durch das Bauprojekt bedingten, besonderen Bestimmungen*
3. *Leistungsverzeichnis (Art. 8) oder Baubeschreibung (Art. 12)*
4. *Pläne*
5. *Ergänzungen und Änderungen der IPB-Mitglieder zur SIA-Norm 118 / 2013 (EIPB 118 / 2013)*
6. *Norm SIA 118 (Ausgabe 2013)*
7. *Übrige Normen des SIA, soweit sie in andern Vertragsbestandteilen aufgeführt sind.*
8. *Normen anderer Fachverbände, soweit sie in andern Vertragsbestandteilen aufgeführt sind.*

1 234 Materiallieferungen

Art. 10 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:

Die Materiallieferungen inkl. Ablad haben franko Einbau- und Verwendungsstelle zu erfolgen und umfassen die Verpackung und deren Entsorgung.

1 243 Dauer der Bindung

Art. 17 wird wie folgt abgeändert:

Das Angebot ist während der in der Ausschreibung angeführten Frist (Art. 6 Abs. 1) verbindlich. Fehlt eine solche Frist, so bleibt der Unternehmer während **90 Tagen** vom Ablauf der Eingabefrist an gebunden.

1 26 Annahme durch den Bauherrn

Art. 19 wird wie folgt abgeändert:

Abs. 1: Will der Bauherr ein Angebot annehmen, so teilt er dies dem Anbietenden schriftlich mit. Ohne schriftliche Mitteilung ist der Bauherr nicht gebunden.

Abs. 3 wird nicht übernommen.

Abs. 5 (neu): Allgemeine Geschäftsbedingungen, die der Unternehmer seinem Angebot beifügt, werden nur dann Bestandteil des Vertrags, wenn sie der Bauherr schriftlich annimmt.

1 28 Rangordnung der Vertragsbestandteile

Art. 21 Abs. 1 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Widersprechen sich einzelne Vertragsbestandteile, so gilt folgende Rangordnung:

1. *Text der ausgefertigten und beidseits unterzeichneten Vertragsurkunde (Formular Werkvertrag).*
2. *Die Beilagen des Unternehmers zum Angebot (Bemerkungen, Vorschläge und Ergänzungen zum Leistungsverzeichnis oder zur Baubeschreibung), sofern der Bauherr diesen schriftlich zugestimmt hat.*
3. *Widersprechen sich einzelne Ausschreibungsunterlagen, so gilt die Rangordnung gemäss Art. 7 Abs. 2 auch dann, wenn diese Unterlagen Bestandteile des Vertrages geworden sind. Somit bestimmt sich ihr Rang nach folgender Ordnung (Art. 7 Abs. 2):*
 - a) *die durch das Bauobjekt bedingten, besonderen Bestimmungen*
 - b) *Leistungsverzeichnis (Art. 8) oder Baubeschreibung (Art. 12)*
 - c) *Pläne*
 - d) *Ergänzungen und Änderungen der IPB-Mitglieder zur SIA-Norm 118 / 2013 (EIPB 118 / 2013)*
 - e) *SIA-Norm 118 (Ausgabe 2013)*
 - f) *übrigen Normen des SIA, soweit sie in andern Vertragsbestandteilen aufgeführt sind*
 - g) *Normen anderer Fachverbände, soweit sie in andern Vertragsbestandteilen aufgeführt sind*

1 31 Hauptpflichten und Haftung

Art. 23 wird wie folgt ergänzt:

Abs. 3: *Der Unternehmer ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer 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.*

Abs. 4: *Der Unternehmer ist verpflichtet, das Bundesgesetz über die in die Schweiz entsandten Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen (SR 823.20) vollumfänglich einzuhalten. Der Unternehmer ist insbesondere verpflichtet, die minimalen Lohn- und Arbeitsbedingungen einzuhalten. Er muss diese Verpflichtung auf seine Subunternehmer überbinden mit der Pflicht zur dauernden Weiterüberbindung. Der Unternehmer ist verpflichtet, gegenüber dem Bauherrn auf dessen Verlangen die Einhaltung der minimalen Lohn- und Arbeitsbedingungen durch ihn selbst sowie durch seine Subunternehmer durch Vorlage gesetzlich vorgesehener bzw. geeigneter Dokumente (z.B. gemäss Vorgaben des SECO) nachzuweisen.*

1 32 Treuepflicht und Urheberrecht

Abs. 4 (neu): *Der Unternehmer sichert dem Bauherrn zu, über die Immaterialgüterrechte an den von ihm zu erbringenden Leistungen zu verfügen. Werden dennoch obligatorische oder absolute Rechte Dritter verletzt, hält der Unternehmer den Bauherrn auf dessen erstmaliges Verlangen hin vollumfänglich schadlos.*

Abs. 5 (neu): *Der Unternehmer überträgt dem Bauherrn das sachenrechtliche Eigentum an den Plänen, Entwürfen, einschlägigen Datenträgern, Modellen etc., sowie das Urheberrecht und allfällige weitere Immaterialgüterrechte an den von ihm zu erbringenden Leistungen und der diesen zugrunde liegenden Entwürfen, Zeichnungen, Plänen, Karten, plastischen Darstellungen etc.*

Abs. 6 (neu): *Der Unternehmer verzichtet gegenüber dem Bauherrn darauf, das Recht auf Integrität des Werkes geltend zu machen, soweit dies in den Schranken von Art. 11 Abs. 2 URG zulässig ist.*

1 34 Versicherungspflicht des Unternehmers

Art. 26 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:

Ein Konsortium (ARGE) weist sich über eine auf das Konsortium lautende Betriebshaftpflichtversicherung aus.

1 35 Ergänzungen und Abänderungen des Werkvertrages

Art. 27 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:

Abs. 1^{bis} (neu): *Mehrvergütungen aller Art (z.B. aufgrund von geltend gemachten Bestellungenänderungen (mitsamt Leistungen, Terminen und Preisen), Regiearbeiten, Bauablaufstörungen, Erschwernissen, etc.) werden vom Bauherrn nur dann geleistet, wenn sie vom Unternehmer unverzüglich, spätestens jedoch vor Inangriffnahme der entsprechenden Leistungen dem Bauherrn schriftlich angezeigt und offeriert wurden und die entsprechende Offerte vom Bauherrn schriftlich angenommen wurde. Liegt keine solche Anzeige bzw. Offerte seitens des Unternehmers vor, so darf der Bauherr davon ausgehen, dass von ihm allenfalls erteilte Weisungen lediglich eine Konkretisierung der ursprünglichen, vereinbarten Leistung darstellen.*

Abs. 1^{terties} (neu): *Für alle Mehrvergütungen ist auf Verlangen die Kalkulation des Unternehmers offen zu legen. Der Unternehmer erstellt einen Nachtragsantrag nach Vorlage des Bauherrn. Kommt im Falle einer Bestellungenänderung keine Einigung über die Mehrvergütung zustande, so ist der Bauherr berechtigt, die entsprechenden Arbeiten unter Ausschluss von Entschädigungsfolgen an Dritte zu vergeben, ohne dass dem Unternehmer Schadenersatzansprüche zustehen.*

1 42 Subunternehmer

Art. 29 wird wie folgt ersetzt und ergänzt:

Abs. 3 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Die Beziehung eines Subunternehmers bedarf in jedem Falle einer schriftlichen Erlaubnis des Bauherrn.

Abs. 5 letzter Satz wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Der Unternehmer haftet gleichwohl für die Folgen, falls der Subunternehmer die Arbeit mangelhaft ausführt.

Beigefügt werden folgende Absätze:

Abs. 6: *Bei Zahlungsschwierigkeiten des Unternehmers, Differenzen zwischen Unternehmer und Subunternehmer / Lieferanten oder bei Vorliegen wichtiger Gründe ist der Bauherr berechtigt, einen Subunternehmer oder Lieferanten des Unternehmers mit befreiender Wirkung gegenüber dem Unternehmer direkt zu bezahlen. Er hört jedoch vorgängig sowohl den Unternehmer wie auch dessen Subunternehmer bzw. Lieferanten über Bestand und Höhe der unbezahlten Forderungen an. Einen Betrag, welcher zwischen dem Unternehmer und dessen Subunternehmer bzw. Lieferanten streitig ist, darf der Bauherr mit befreiender Wirkung hinterlegen.*

Abs. 7: Der Unternehmer ist verpflichtet, die beigezogenen Subunternehmer und Lieferanten rechtzeitig zu bezahlen und dafür Sorge zu tragen, dass zulasten des Baugrundstücks keine Bauhandwerkerpfandrechte von Baubeteiligten vorläufig oder definitiv eingetragen werden. Wird ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten eines Baubeteiligten vorläufig oder definitiv im Grundbuch eingetragen, ist der Unternehmer verpflichtet, innert 10 Tagen ab Mitteilung der entsprechenden Vormerkung bzw. 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 (abstrakte) Leistungsgarantie gemäss Art. 111 OR einer Bank- oder Versicherungsgesellschaft mit Sitz in der Schweiz (keine Solidarbürgschaft) in einem vom Bauherrn zu bestimmenden Betrag leistet.

Abs. 8: Der Bauherr ist berechtigt, im Falle der vorläufigen oder definitiven Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts den entsprechenden Betrag bei der nächsten fälligen Zahlung zurückzubehalten. Der Rückbehalt ist freizugeben, sobald der Unternehmer eine hinreichende Sicherheit gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB geleistet hat.

1 431 Nebenunternehmer

Art. 30 Abs. 5 wird wie folgt ergänzt:

Schliesst ein Unternehmer an die Arbeit eines Vorunternehmers an, so hat er vor Arbeitsbeginn diejenigen Kontrollen vorzunehmen, welche für die Mängelfreiheit seiner Arbeit erforderlich sind. Unterlässt er es, der Bauleitung nicht eingehaltene Toleranzen anzuzeigen, kann er sich in Bezug auf seine Haftung nicht auf die mangelhafte Arbeit seines Vorunternehmers berufen.

1 511 Einsetzung und Vollmacht

Art. 33 Abs. 2 wird wie folgt abgeändert:

Die Bauleitung vertritt den Bauherrn gegenüber dem Unternehmer. Jedoch bedürfen alle rechtsgeschäftlichen Erklärungen, die dem Bauherrn erhebliche Verpflichtungen auferlegen, einer vorgängigen Zustimmung des Bauherrn. Dies gilt namentlich für die Vergabe von Arbeiten, den Beizug von Dritten, Bestellungenänderungen, Abnahme des Werks, Anerkennung der Schlussrechnung sowie für die Ausübung des Wahlrechts bei Mängeln. Die Anerkennung der Ausmasse und die Unterzeichnung der Regierapporte durch die Bauleitung begründen eine Vermutung für deren Richtigkeit, stellen aber keine Schuldanerkennung des Bauherrn dar.

2 1 Einheits-, Global- und Pauschalpreise; allgemeines

Art. 38 wird wie folgt abgeändert und ergänzt:

Abs. 5: Eine allfällige Mehrwertsteuer ist separat auszuweisen. Sie gilt immer dann als eingerechnet, wenn nichts anderes vereinbart wurde, resp. wenn sie nicht separat ausgewiesen wird. In sämtlichen Rechnungen (Akonto-, Regie- und Schlussrechnung) ist die Mehrwertsteuer separat auszuweisen.

Abs. 6 (neu): Der Unternehmer darf Forderungen gegen den Bauherrn nur mit dessen schriftlicher Zustimmung an Dritte abtreten bzw. verpfänden.

2 13 Globalpreis

Art. 40 wird wie folgt ergänzt:

Abs. 4 (neu) Bei Globalpreis-Verträgen hat der Unternehmer monatlich eine detaillierte und überprüfbare Aufstellung aller geleisteten Arbeiten zu erbringen. Erfolgte Bestellungenänderungen sind separat aufzuführen.

2 222 Allgemeine Pflichten

Art. 47 wird wie folgt ergänzt:

Abs. 1^{bis} (neu): Regierapporte müssen der Bauleitung spätestens innert 3 Arbeitstagen seit Arbeitsausführung vollständig ausgefertigt (inkl. Regieansätze, Endsummen, Abzüge und Preisnachlässe) zur Prüfung und Unterzeichnung vorgelegt werden. Andernfalls findet ein Vergütungsabzug von 20 % im Sinne einer Konventionalstrafe statt. Werden die Regierapporte erst nach 7 Arbeitstagen seit Arbeitsausführung vorgelegt, findet ein Abzug von 100 % im Sinne einer Konventionalstrafe statt.

Ausgenommen hiervon ist Art 45 Abs. 2.

Abs. 2: Von der Bauleitung nicht unterzeichnete Regierapporte werden von der Bauherrschaft nicht akzeptiert.

2 232 Ansätze im Allgemeinen

Art. 49 wird wie folgt abgeändert:

Abs. 4: Eine allfällige Mehrwertsteuer ist separat auszuweisen. Sie gilt immer dann als eingerechnet, wenn nichts anderes vereinbart wurde, resp. wenn sie nicht separat ausgewiesen wird. In sämtlichen Rechnungen (Akonto-, Regie- und Schlussrechnung) ist die Mehrwertsteuer separat auszuweisen.

2 233 Ansätze für Arbeitsstunden und Material

Art. 50 Abs. 1 wird bezüglich der Mehrwertsteuer wie folgt abgeändert:

Die Mehrwertsteuer ist nicht in die Regieansätze einzurechnen, sondern separat auszuweisen.

- 2 237 Preisnachlass**
 Art. 54 wird wie folgt abgeändert:
Ein dem Bauherrn gesamthaft gewährter Preisnachlass in Form von Rabatten und (bei rechtzeitiger Bezahlung) von Skonti gilt auch für sämtliche Mehrvergütungsansprüche, es sei denn, die Parteien hätten besondere Rabatte vereinbart.
- 2 322 Ungünstige Witterungsverhältnisse**
 Art. 60 Abs. 2 wird wie folgt abgeändert:
Nicht durch die Arbeitslosenversicherung gedeckte, aber nach Gesamtarbeitsvertrag zu bezahlende Entschädigungen an die Arbeitnehmer sind im Angebot einzurechnen.
- 3 32 Fehlen von Einheitspreisen**
 Art. 87 Abs. 4 wird wie folgt abgeändert:
Kommt keine Vereinbarung zustande, so darf der Bauherr die Arbeit selber ausführen oder durch Dritte ausführen lassen, ohne dass dadurch dem Unternehmer Schadenersatzansprüche zustehen.
- 4 132 Bauausführung; Pflichten des Unternehmers**
 Art. 95 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt:
Mehraufwendungen der Bauleitung infolge einer Pflichtverletzung durch den Unternehmer hat der Unternehmer vollumfänglich zu übernehmen.
- 4 31 Schutz- und Fürsorgemassnahmen; Grundsatz**
 Art. 103 wird wie folgt ergänzt:
Der Unternehmer ist verpflichtet, die jeweiligen Zutritts- und Sicherheitsweisungen und Geheimhaltungspflichten des Bauherrn oder der Bauleitung in allen Teilen zu beachten, sowie für deren Einhaltung durch die Subunternehmer zu sorgen.
- 4 341 Sorgfaltspflichten des Unternehmers**
 Art. 110 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt abgeändert:
Der Unternehmer ist verpflichtet, sich vor Ausführung sämtlicher Grab-, Aushub- und Abbrucharbeiten zu vergewissern, dass keine Anlagen, Leitungen, benachbarte Bauwerke etc. beschädigt werden. Zu diesem Zwecke verlangt er bei der Bauleitung die entsprechenden Unterlagen und kontrolliert sie auf ihre Vollständigkeit.
- 4 431 Baustelleneinrichtungen**
 Art. 123 wird wie folgt ergänzt:
Der Unternehmer ist verpflichtet, für die vorgesehenen Baustelleneinrichtungen und Zuleitungen (falls sie Gegenstand seiner Vertragsleistung sind) der Bauleitung einen Dispositionsplan einzureichen.
- 4 444 Stromunterbrechungen und – einschränkungen**
 Art. 132 wird wie folgt abgeändert:
Der Unternehmer hat keinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung, falls die Stromlieferung, aus welchen Gründen auch immer, unterbrochen wird. Auch bei Unterbrechungen, die länger als zwei Stunden dauern, besteht kein Anspruch auf zusätzliche Vergütung.
- 4 451 Baustoffe; Qualitätsanforderungen**
 Art. 136 wird wie folgt ergänzt:
Abs. 5: Sämtliche Arbeiten sind nach umweltschonenden Prinzipien und Methoden auszuführen. Der Unternehmer ist angehalten, den Bauherrn auf die Verwendung ökologischer Materialien hinzuweisen. Einzuhalten sind speziell: Merkblätter nach Baukostenplan (BKP) für Ausschreibungen sowie www.eco-bau.ch und die entsprechenden Merkblätter KBOB.
- 4 47 Materialvorräte**
 Art. 140 wird wie folgt ergänzt:
Abs. 2^{bis} (neu): Sämtliche Materialien, die auf das Baugrundstück oder in ein Zwischenlager geliefert werden, gehen mit der Lieferung ins Eigentum des Bauherrn über. Bei einer Lieferung in ein Zwischenlager ist der Unternehmer verpflichtet, dessen Betreiber schriftlich anzuweisen, dass der Bauherr an allen Materialien mit deren Hinterlegung im Zwischenlager (mittelbaren und selbständigen) Besitz und damit Eigentum erlangt. Eine Kopie dieser Anweisung sendet der Unternehmer dem Bauherrn. Die Gefahr am Untergang dieser Materialien verbleibt in Einklang mit Art. 157 Abs. 2 beim Unternehmer. Diese Vereinbarung ist vom Unternehmer auf allfällige Subunternehmer bzw. Lieferanten zu überbinden mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

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

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

5 311 Rückbehalt; allfällige zusätzliche Sicherheit (bei Einheitspreisverträgen)

Art. 149 wird wie folgt **ergänzt**:

Abs. 4 (neu): Für Vorauszahlungen ist vom Unternehmer eine Sicherheit in Form einer (abstrakten) Leistungsgarantie gemäss Art. 111 OR einer Bank- oder Versicherungsgesellschaft mit Sitz in der Schweiz (keine Solidarbürgschaft) zu leisten.

5 32 Bei Gesamtpreisverträgen (Rückbehalt, allfällige zusätzliche Sicherheit)

Art. 151 wird wie folgt **ergänzt**:

Abs. 2 (neu): Für Vorauszahlungen ist vom Unternehmer eine Sicherheit in Form einer (abstrakten) Leistungsgarantie gemäss Art. 111 OR einer Bank- oder Versicherungsgesellschaft mit Sitz in der Schweiz (keine Solidarbürgschaft) zu leisten.

5 33 Fälligkeit des Rückbehaltes und Zinspflicht

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

Der rückbehaltene Betrag wird zur Zahlung fällig, wenn die fünf folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Abnahme des Werkes (Art. 157ff.)
- Übergabe der Schlussabrechnung (Art. 154 Abs. 1) sowie 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.)**
- **Nachweis, dass alle Subunternehmer für ihre Leistungen bezahlt sind.**

5 41 Begriff und Gegenstand (Schlussabrechnung)

Art. 153 wird wie folgt **ergänzt**:

Spätestens mit Einreichung der Schlussabrechnung übergibt der Unternehmer dem Bauherrn eine Liste der vom Bauherrn gewünschten Materiallieferanten und Subunternehmern, mit den an sie bezahlten Vergütungen.

5 42 Einreichung und Prüfung

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

Die Bauleitung prüft die Schlussabrechnung **innerhalb von drei Monaten** und gibt dem Unternehmer unverzüglich über das Ergebnis Bescheid. Bei umfangreicheren oder besonderen Arbeiten kann der Werkvertrag eine verlängerte Prüfungsfrist festsetzen. Zur Nachfristansetzung siehe Art. 155 Abs. 2.

5 43 Fälligkeit der Abrechnungsforderung; Zahlungsfrist

Art. 155 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt **abgeändert**:

Die durch die Schlussabrechnung ermittelte Forderung des Unternehmers wird mit dem Prüfungsbescheid (Art. 154 Abs. 2) der Bauleitung fällig und ist innert **60 Tagen** zu bezahlen (Art. 190); fällig werden auch solche Beträge, die nach dem Prüfungsbescheid noch bestritten sind, sofern sie sich nachträglich als geschuldet erweisen sollten.

6 11 Abnahme; Gegenstand und Wirkung

Art. 157 Abs. 1 wird wie folgt **abgeändert**:

Gegenstand der Abnahme **ist** das vollendete Werk **aller Baubeteiligten inklusive Material- und Apparatelieferungen und exklusive Umgebungsarbeiten. In sich geschlossene vollendete Werkteile können nur separat abgenommen werden, falls dies schriftlich vereinbart worden ist oder der Bauherr hierzu seine schriftliche Zustimmung gibt.**

6 12 Anzeige der Vollendung; gemeinsame Prüfung

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

Abs. 1: Der **Bauherr** leitet die Abnahme **des vollendeten Werks aller Baubeteiligten** dadurch ein, dass er **sämtlichen Baubeteiligten** die Vollendung des Werkes **exklusive Umgebungsarbeiten** anzeigt. **Die Anzeige hat schriftlich zu erfolgen.** Nimmt indessen der Bauherr ein vollendetes Werk von sich aus in Gebrauch (z.B. zum Weiterbau), so wird es gleich gehalten, wie wenn die Anzeige in diesem Zeitpunkt erfolgt wäre.

Abs. 3: Über das Ergebnis der Prüfung wird **immer** ein schriftliches Protokoll aufgenommen und sowohl von der Bauleitung als auch vom Unternehmer unterzeichnet. Das Protokoll hält den Zeitpunkt fest, an dem die Prüfung abgeschlossen wurde.

6 135 Abnahme bei Verzicht auf die Geltendmachung von Mängeln

Art. 163 wie folgt abgeändert:

Ein Mangel gilt nur dann als genehmigt, wenn die Bauleitung ihn bei der gemeinsamen Prüfung tatsächlich erkannt hat und ihn, soweit sie ihn tatsächlich erkannt hat, auch ausdrücklich genehmigt hat.

6 3 Rügefrist

6 31 Bestand und Dauer

Art. 172 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

6 31 *Abs. 1 Die Rügefrist von zwei Jahren gilt für alle Arbeitsleistungen sowie Material- und Apparatelieferungen und beginnt mit dem Tag der Abnahme des gesamten Bauwerkes aller Baubeteiligten exklusive Umgebungsarbeiten oder des letzten Werkteils aller Baubeteiligten exklusive Umgebungsarbeiten zu laufen. Für die Umgebungsarbeiten beginnt die Rügefrist mit der Abnahme der Umgebungsarbeiten. Ab dem dritten Jahr gilt eine Rügefrist von 30 Tagen.*

Abs. 2 Für die Gebäudehülle (Fassaden, Dächer) sowie die Wasserdichtigkeit der Untergeschosse beträgt die Rügefrist 10 Jahre.

Abs. 3 Sehen Normen des SIA oder anderer Fachverbände eine andere Dauer der Rügefrist vor, wird diese nur wirksam, wenn sie in der Vertragsurkunde festgehalten ist (Art. 21 Abs. 3).

Abs. 4 Im Sinne der Regelung in Art. 173 kann der Bauherr während dieser Rügefristen Mängel aller Art jederzeit rügen.

Abs. 5 Diese Bestimmungen gelten unabhängig von der Qualifikation des Vertrags auch für Kaufverträge.

6 5 Verjährung

Art. 180 Abs. 1 wird wie folgt abgeändert:

Die Mängelrechte des Bauherrn verjähren grundsätzlich fünf Jahre nach Abnahme des gesamten Bauwerkes aller Baubeteiligten, exklusive Umgebungsarbeiten oder des letzten Werkteils aller Baubeteiligten exklusive Umgebungsarbeiten. Für die Gebäudehülle (Fassaden, Dächer) sowie die Wasserdichtigkeit der Untergeschosse beträgt die Verjährungsfrist 10 Jahre.

6 61 Solidarbürgschaft

Art. 181 wird wie folgt abgeändert:

Abs. 1 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 – vorbehältlich einer anders lautenden Vereinbarung – in einer (abstrakten) Leistungsgarantie gemäss Art. 111 OR einer Bank- oder Versicherungsgesellschaft mit Sitz in der Schweiz (keine Solidarbürgschaft).

Abs. 2 Der Haftungsbetrag gemäss Garantie bemisst sich nach der Totalsumme der vom Bauherrn für das gesamte Werk zu leistenden Vergütungen jeder Art. Er beläuft sich auf 10% der Vergütungssumme. Übersteigt aber die Summe CHF 500'000, so beläuft er sich auf 5% der ganzen Summe, jedoch mindestens auf CHF 50'000 und maximal auf CHF 2'000'000.

Abs. 3 Die Garantie ist für die Dauer von fünf Jahren seit der Abnahme des gesamten Bauwerkes aller Baubeteiligten exklusive Umgebungsarbeiten oder des letzten Werkteils aller Baubeteiligten exklusive Umgebungsarbeiten zu Gunsten des Bauherrn zu leisten.

Für die Gebäudehülle (Fassaden, Dächer) sowie die Wasserdichtigkeit der Untergeschosse ist die Garantie für eine Dauer von zehn Jahren seit der Abnahme des gesamten Bauwerkes aller Baubeteiligten zu Gunsten des Bauherrn zu leisten

7 21 Allgemeines Rücktrittsrecht des Bauherrn

Art. 184 wird wie folgt abgeändert und ergänzt:

Abs. 1: Solange das Werk unvollendet ist, kann der Bauherr gegen volle Schadloshaltung des Unternehmers jederzeit vom Vertrag zurücktreten (Art. 377 OR). *Die Rücktrittserklärung ist nur in schriftlicher Form gültig.*

Abs. 3 (neu) *Tritt der Bauherr aufgrund von ausserordentlichen Ereignissen, die für ihn die Fortführung des Vertrages erheblich erschweren oder unzumutbar machen, zurück, hat der Unternehmer Anspruch auf die Vergütung der bereits geleisteten Arbeit. Entgangene Gewinne für noch nicht erbrachte Leistungen werden nicht vergütet.*

Abs. 4 (neu) *Tritt der Bauherr aus wichtigen Gründen zurück, hat der Unternehmer Anspruch auf die Vergütung der bereits geleisteten Arbeit, soweit sie für ihn verwendbar ist. Entgangene Gewinne für noch nicht erbrachte Leistungen werden nicht vergütet.*

Abs. 5 (neu) *Als wichtige Gründe gelten insbesondere:*

- *der Unternehmer führt die Arbeiten, trotz vorgängiger schriftlicher Abmahnung mit Androhung des Vertragsrücktritts, nicht vertragsgemäss aus oder vernachlässigt die Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten;*
- *der Unternehmer missachtet, trotz vorgängiger schriftlicher Abmahnung mit Androhung des Vertragsrücktritts, in schwerwiegender Weise schriftliche Anordnungen des Bauherrn, oder er weigert sich, trotz schriftlicher Abmahnung mit Androhung des Vertragsrücktritts, Arbeiten, die zu einem Mangel führen würden, oder untaugliches Material von der Baustelle zu entfernen;*
- *der Unternehmer missachtet, trotz vorgängiger schriftlicher Abmahnung mit Androhung des Vertragsrücktritts, wiederholt vertragliche Bestimmungen bezüglich Subunternehmer oder er korrigiert einzelne Fälle solchen Fehlverhaltens nicht;*
- *es bestehen konkrete Hinweise darauf, dass der Unternehmer zahlungsunfähig ist oder wird;*
- *der Unternehmer stellt einen Antrag auf Konkurseröffnung oder Nachlassstundung oder er wird fruchtlos gepfändet oder es wird ein Konkurs- oder Nachlassverfahren über ihn eröffnet;*
- *der Unternehmer tritt seinen Gläubigern irgendwelche Rechte zu deren Gunsten ab;*
- *die Unternehmergeinschaft wird aufgelöst (mit oder ohne Liquidation);*
- *der Unternehmer wird verarrestiert oder behördlich beschlagnahmt.*

Abs. 6 (neu) *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.*

7 3 Zahlungsverzug des Bauherrn

Art. 190 Abs. 1 wird wie folgt abgeändert:

Der Bauherr leistet fällige Zahlungen innerhalb von **60 Tagen**, sofern nicht in der Vertragsurkunde eine andere Zahlungsfrist vereinbart ist (Art. 21 Abs. 3).