

## Allgemeine Bedingungen für Werkunternehmer

---

**01** Grundlagen für die Ausführung der Arbeiten sind der Rangordnung nach:

1. Der Werkvertrag
2. Das Auftragsverhandlungsprotokoll
3. Die vorliegenden allgemeinen Bedingungen zum Werkvertrag der amavis Ernst Flückiger
4. Die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten SIA Norm 118, Ausgabe 1977/1991.
5. Die speziellen und letztgültigen Bedingungen der amavis Ernst Flückiger
6. Der Baubeschrieb
7. Die Pläne und Weisungen der Bauleitung und allfällige von der Bauleitung gutgeheissene Projektpläne des Unternehmers
6. Die anwendbaren Gesetze, Verordnungen, Reglemente etc.

**02** Der Unternehmer erklärt mit der Unterzeichnung des Werkvertrages, auf dem Gebiet des Vertragsgegenstandes erfahren zu sein und garantiert eine sachkundige, sorgfältige, termin – und auch sonst wie in jeder Beziehung vertragsgemässe Arbeit.

Der Unternehmer ist alleine verantwortlich dafür, die durch ihn zu erbringende Leistung in seiner Offerte vollständig und unter Berücksichtigung der Bauplanung (einsehbar bei der Bauleitung) und der örtlichen Gegebenheiten zu umschreiben. Sofern die Leistungsbeschreibung des Unternehmers unvollständig ist, ist er dennoch ohne Aufpreis zur vollständigen Erbringung der ausgeschriebenen Leistung verpflichtet. Nachträglich schriftlich bestätigte Termine gelten als integrierender Bestandteil dieses Werkvertrages. Soweit zu einem späteren Zeitpunkt nichts anderes schriftlich vereinbart wird, gelten diese Vertragstermine als Verzugstermine. Bei Überschreitung dieser Verzugstermine trägt der Unternehmer in vollem Umfang die Schadenfolgen.

Vorbehältlich anderweitiger schriftlicher und ausdrücklicher Vereinbarungen sind die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 strikte einzuhalten.

**03** Ohne Einwilligung der Bauleitung darf der Unternehmer von den aufgestellten Plänen und Vorschriften nicht abweichen. Sollte er jedoch eigenmächtig Abweichungen vornehmen, so hat er, nach Wahl des Bauherrn, entweder die betreffenden Arbeiten auf seine Kosten abzuändern oder sich den Minderwert, den die Bauleitung selbst bestimmt, anrechnen zu lassen. Für Bauablaufänderungen, welche der Unternehmer verursacht hat, trägt er die entsprechenden Mehrkosten.

**04** Kurz vor Erstellung der Arbeiten durch den Unternehmer bespricht dieser mit der Bauleitung nochmals den genauen Arbeitsumfang und bereinigt ggf. die Pläne und die Offerte. Werden durch Änderungen des Bauprojekts die in der Offerte aufgeführten Unternehmerleistungen nicht vollumfänglich abgerufen bzw. einzelne Positionen weggelassen, hat der Unternehmer keinen Anspruch auf Vergütung der erbrachten Leistungen unter Ausschluss von weiteren Forderungen nach Massgabe des Werkvertrages. Bei ev. Mehrleistungen gelten dieselben Konditionen wie im Hauptangebot.

**05** Regiearbeiten werden nur bezahlt, wenn sie von der Bauleitung ausdrücklich und schriftlich angeordnet werden oder sonst wie ausdrücklich und schriftlich vereinbart wurden. Es werden zudem nur Regierapporte angenommen, welche täglich ausgefertigt und der Bauleitung innert 3 Tagen zur Unterschrift vorgelegt worden sind.

**06** Arbeiten ausserhalb der Offerte des Unternehmers dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Bauleitung ausgeführt werden. Rechnungsbeträge hierfür werden nur anerkannt, soweit vor deren Ausführung eine Offerte eingereicht und daraufhin eine schriftlich Bestellung der Bauleitung erfolgt ist. Die ausgesetzten Eventualpositionen dürfen nur auf Grund einer ausdrücklichen schriftlichen Bestellung verrechnet werden. Im Fall der Vereinbarung eines Pauschalwerkpreises gilt dieser Preis, auch bei angeordneten Mehrleistungen. Minderleistungen bei Pauschalwerkpreisen müssen gemäss den geltenden als pauschale gerechneten Rabatte abgerechnet werden. Falls die Parteien einen Globalwerkpreis vereinbart haben, gelten die gleichen Regelungen wie bei Pauschalwerkpreisen.

**07** Käuferspezifische Wünsche (Bestellungsänderungen) bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Bauleitung resp. der Verkäuferschaft. Bestellungsänderungen werden durch die Käuferschaft direkt in eigenem Namen und Auftrag beim Unternehmer getätigt. Die Käuferschaft bezahlt die Kosten (inkl. verursachte bauliche Mehrkosten) dem Unternehmer direkt. Die Zahlungsmodalitäten werden bei der Bestellungsänderung verbindlich geregelt. Vorbehältlich einer anderweitigen Regelung in der Bestellungsänderung werden die dabei anfallenden Leistungen nach dem Zeittarif SIA-Norm 102 verrechnet.

**08** Zahlungen erfolgen durch die amavis Ernst Flückiger. Abschlagszahlungen werden im Werkvertrag definiert und der Zeitpunkt und Höhe festgelegt., Jedoch maximum bis zu einer Höhe von 80% der nachgewiesenen geleisteten Arbeiten, auf Grund einer im Doppel an der amavis Ernst Flückiger eingereichten Teilrechnung. Die Schlusszahlung von 80% bis zum Garantierückhalt erfolgt nach genehmigter gesamter Schlussabrechnung seitens der Bauleitung, spätestens 2 - 4 Monate nach Beendigung des Bauobjekts.

**09** Rechnungen für geleistete Arbeiten und Abschlagszahlungen sind in 3 Exemplaren (sofern verschiedene Bauherren und Objekte, getrennt) an die amavis Ernst Flückiger einzureichen. Die Rechnungen sind spätestens 30 Tage nach Arbeitsbeendigung der amavis Ernst Flückiger zuzustellen und nach den durch die Bauleitung angegebenen Konti zu gliedern.

**10** Die Garantiebestimmungen richten sich nach der SIA-Norm 118 Art. 157 ff. In Abänderung der allgemeinen Bedingungen der SIA-Norm 118 Art. 172 Ziff. 2, beginnt die Garantiefrist ab Datum der Vollendung und Übergabe des Gesamtbaus. Der Unternehmer hat die amavis Ernst Flückiger zwei Monaten vor Ablauf der Baugarantie schriftlich auf das entsprechende Datum aufmerksam zu machen. Andernfalls verlängert sich diese Baugarantie automatisch bis zur Garantieabnahme des Bestellers.

**11** Für beschädigte oder fehlende Bauteile wird, sofern der schuldhafte Unternehmer nicht ermittelt werden kann, nach der SIA-Norm 118 Art. 31 verfahren. Dasselbe gilt analog für Kosten für zusätzliche angeordnete Baureinigungen und Stromverbrauch, deren Urheber bzw. Verbraucher nicht festgestellt werden kann.

**12** Der Unternehmer ist verpflichtet, sich gemäss Art. 26 der SIA-Norm 118 für zivilrechtliche Risiken angemessen zu versichern. Er hat weiter seine Arbeiten (auch Lieferungen) bis zur Abnahme des Werkes auf eigene Kosten vor jeglicher Art von Beschädigung, Frost- und Wasserschaden oder Diebstahl zu schützen. Erst nach erfolgter Abnahme geht das entsprechende Risiko auf den Bauherr über; Art. 187 Abs. 3 und 5 der SIA-Norm 118 werden wegbedungen und durch die Regelung von Art. 376 OR ersetzt. Die amavis Ernst Flückiger bestimmt das Abnahmedatum. Sofern durch amavis Ernst Flückiger eine Bauwesen-Versicherung abgeschlossen wurde, wird allen am Baubeteiligten Unternehmern ein anteilmässiger Abzug auf der Nettoauftragssumme im Zeitpunkt der Schlussrechnung in Abzug gebracht. Der Unternehmer verpflichtet sich, den Versicherungsschutz, der mindestens demjenigen in der dem Werkvertrag beigehefteten Versicherungsbestätigung zu entsprechen hat, bis zur Schlussabnahme seiner Leistungen aufrecht zu erhalten.

**13** Der Unternehmer garantiert, dass die Löhne, mit welcher die Offerte kalkuliert wird, den zur Zeit der Offerte gültigen, durch behördliche Verfügung genehmigten oder in Kollektiv-Verträgen festgehaltenen Stundenlöhnen der betreffenden Gegend entsprechen. Liegen der Offerte ausnahmsweise andere Lohnsätze zugrunde, sind sie in der Offerte anzugeben. Vorbehältlich einer anderweitigen expliziten und schriftlichen Regelung gelten die vereinbarten. Werkpreise des Unternehmers als Pauschalpreise. Seit der Offerte erfolgte Lohn- und Preisaufschläge sind damit für die Abrechnung gegenüber amavis Ernst Flückiger bzw. dem Bauherrn nicht relevant. Die Teuerungsausgleiche werden ausgeschlossen.

**14** Unterakkordanten dürfen nur mit vorgängiger und schriftlicher Zustimmung der Bauleitung eingesetzt werden.

**15** Forderungen aus diesem Vertragsverhältnis dürfen grundsätzlich nicht abgetreten werden. Die amavis Ernst Flückiger behält sich jedoch vor, der Käuferschaft des Bauwerkes sämtliche zustehende Haftungs- und Garantieansprüche (Nachbesserungsrecht, Recht auf Ersatzvornahme, Minderungs- und Wandelungsrecht sowie Schadenersatzansprüche) sowie alle damit verbundenen Rügerechte und Ansprüche abzutreten.

**16** Besteht begründeter Verdacht, dass sich der Unternehmer in Zahlungsschwierigkeiten befindet, ist die amavis Ernst Flückiger berechtigt, vor der Bezahlung des Unternehmers von diesem den Nachweis der vollständigen Befriedigung der Subunternehmer bzw. Lieferanten zu verlangen. Bestehen hierüber Zweifel oder befindet sich der Unternehmer in Nachlassstundung, in Pfändung oder Konkurs, kann die amavis Ernst Flückiger den Subunternehmer bzw. Lieferanten mit befreiender Wirkung direkt bezahlen. Die amavis Ernst Flückiger hört diesfalls jedoch vorgängig den Unternehmer und dessen Subunternehmer bzw. Lieferanten bezüglich Bestand und Höhe der Forderung vorgängig an. Einen Betrag, welcher zwischen dem Unternehmer und seinem Subunternehmer bzw. Lieferanten streitig ist, kann amavis Ernst Flückiger mit befreiender Wirkung hinterlegen.

**17** Der Unternehmer ist für die Beachtung aller gesetzlichen und baupolizeilichen Vorschriften allein verantwortlich. Die allgemeine Bauaufsicht durch die Bauleitung oder der amavis Ernst Flückiger enthebt ihn nicht von der Verantwortung für die fach- und vorschriftsgemässe Ausführung seiner Arbeiten.

**18** Von ausgeführten Arbeiten hat der Unternehmer dem Architekten die der Ausführung entsprechenden bereinigten Pläne (Revisionspläne) kostenlos abzuliefern. Die Planunterlagen dazu werden ihm von der Bauleitung kostenlos zur Verfügung gestellt.

**19** Wird eine gemeinsame Reklametafel erstellt, so beteiligt sich der Unternehmer anteilmässig zu seiner Nettoauftragssumme im Zeitpunkt der Schlussrechnung an deren Kosten.

**20** Sollte der Unternehmer gegen eine oder mehrere der hier aufgeführten Bedingungen, verstossen und behebt er diesen vertragswidrigen Zustand nicht innert 7 Tagen nach entsprechender Abmahnung durch die amavis Ernst Flückiger berechtigt, den Werkvertrag gegenüber dem Unternehmer ohne weiteres ganz oder teilweise zu beenden, ohne dass der Bauherrschaft oder der Generalunternehmung gegenüber dem Unternehmer dadurch weitere Verpflichtungen als die Abgeltung der bereits vertragsgemäss erbrachten Leistungen des Unternehmers erwachsen. Sofern der Unternehmer nicht vertragsgemäss mit den Arbeiten/Lieferungen beginnt oder die vereinbarten Zwischen- und Endtermine nicht einhält, ist amavis Ernst Flückiger nach einmaliger kurzer Nachfristansetzung zum Rücktritt vom Vertrag unter Kostenfolge zu Lasten des Unternehmers berechtigt. Weitergehende Entschädigungen an den Unternehmer ausser für bereits vertragsgemäss erbrachte Leistungen sind nicht geschuldet. Dieses Recht besteht auch beim Verzug des Unternehmers für Teilleistungen.

**21** Sämtliche Streitigkeiten aus und in Zusammenhang mit diesem Vertrag werden durch ein Schiedsgericht erledigt. Es gelten die Vorschriften des Konkordats vom 27. März 1969 über die Schiedsgerichtsbarkeit und Art. 380 der Zivilprozessordnung des Kantons Bern (vgl. Gesetz vom 5. Februar 1973 betreffend dem Beitritt des Kantons Bern zum erwähnten Konkordat). Die Parteien vereinbaren als ausschliesslichen Gerichtsstand Burgdorf. Die amavis Ernst Flückiger behält sich vor, den Vertrag jederzeit anzupassen oder zu ändern. Es ist dem Werkunternehmer ausdrücklich untersagt die allg. Bedingungen abzuändern, zu durchstreichen oder zu ergänzen.

**22** Sep. Hinweis: Bei Auftragssummen unter sFr. 10'000.— gelten diese Bedingungen auch ohne Unterschrift des Unternehmers, jedoch muss auf der Bestellung der amavis Ernst Flückiger darauf wie folgt hingewiesen werden: „Es gelten die „allgemeinen Bedingungen für Werkunternehmer“ der amavis Ernst Flückiger, wo jederzeit auf der Homepage [www.amavis.ch](http://www.amavis.ch) eingesehen und gedruckt werden können.“

Der Auftraggeber:

Der Unternehmer:

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
Stempel/rechtsgültige Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Stempel/rechtsgültige Unterschrift