



Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

GENERALUNTERNEHMER – WERKVERTRAG

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN (AVB)

Herausgegeben von Entwicklung Schweiz

Aktualisierte Ausgabe 2015



INHALTSVERZEICHNIS

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Geltendes Recht
2. Vertragsbestandteile

B. PROJEKTORGANISATION

3. Bauherr
4. Beauftragte des Bauherrn
5. Generalunternehmer
6. Beauftragte des Generalunternehmers
7. Subunternehmer und Lieferanten
8. Projektkoordination

C. VERTRAGSUNTERLAGEN

9. Baubeschrieb
10. Vertragspläne
11. Planbearbeitung durch den Bauherrn
12. Planbearbeitung durch den Generalunternehmer
13. Baugrundstück und bestehendes Bauwerk

D. PREISBESTIMMUNG

14. Globalpreis
15. Pauschalpreis
16. Offene Abrechnung
17. Kostendach
18. Budgetpreis
19. Bauteuerung

E. ÄNDERUNGEN

20. Notwendige Änderungen
21. Änderungswünsche des Bauherrn
22. Änderungsvorschläge des Generalunternehmers



F. BAUAUSFÜHRUNG

23. Termine
24. Bauprogramm
25. Kontrollrecht des Bauherrn
26. Vertretungsbefugnis des Generalunternehmers
27. Material- und Farbwahl
28. Versicherungen
29. Baudokumentation
30. Werbemassnahmen

G. ZAHLUNGEN

31. Fälligkeit des Werkpreises
32. Bauhandwerkerpfandrecht

H. BAUABNAHME UND MÄNGELHAFTUNG

33. Bauabnahme
34. Mängelhaftung
35. Rügefrist und Verjährung
36. Mängelbehebung

I. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

37. Vertragsabschluss
38. Parteiwechsel und Abtretung
39. Vorzeitige Vertragsauflösung
40. Streitigkeiten und Gerichtsstand



A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. GELTENDES RECHT

- 1.1 Der Generalunternehmer-Werkvertrag untersteht dem schweizerischen Recht, insbesondere den Bestimmungen über den Werkvertrag (Art. 363 ff OR).

Das Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 11.04.1980 über Verträge über den internationalen Warenkauf (Wiener Kaufrechtsübereinkommen) gelangt nicht zur Anwendung.

- 1.2 Der Generalunternehmer ist verpflichtet, die zwingenden gesetzlichen Vorschriften sowie die behördlichen Verordnungen, welche am Ort des Bauvorhabens gelten, zu befolgen und insbesondere alle Vorschriften, Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung sowie der übrigen behördlichen und polizeilichen Bewilligungen und Verfügungen einzuhalten.

2. VERTRAGSBESTANDTEILE

- 2.1 Die Vertragsbestandteile sowie die Rangordnung ihrer Gültigkeit sind im Vertrag festzulegen.
- 2.2 Weitere ergänzende Vertragsbestandteile sind, soweit sie vorgenannten Dokumenten nicht widersprechen:

2.2.1 Die SIA Norm 118:2013.

2.2.2 Die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden technischen Bedingungen übriger Normen, sofern sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind.

2.2.3 Die Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechts.



B. PROJEKTORGANISATION

3. BAUHERR

- 3.1 Der Bauherr ist Besteller des Werks im Sinne von Art. 363 ff OR
- 3.2 Soweit der Bauherr seine vertraglichen Aufgaben nicht selbst wahrnimmt, bestellt er einen internen oder externen Projektleiter, der ihn im Rahmen des Bauvorhabens rechtsgültig vertritt.
- 3.3 Die Vertretungsbefugnis des Projektleiters des Bauherrn umfasst alle für die Erfüllung des Werkvertrags notwendigen Kompetenzen, insbesondere:
 - a) Koordination der bauherrenseitigen Projektorganisation;
 - b) Kontroll- und Weisungsrecht gegenüber dem Generalunternehmer sowie den Beauftragten des Bauherrn;
 - c) Genehmigung von Plänen, Material- und Farbwahl;
 - d) Veranlassung und Genehmigung von Änderungen, einschliesslich Kosten- und Terminfolgen;
 - e) sofern vertraglich vorgesehen, Ausübung des Vorschlagsrechts und des Mitspracherechts bei der Wahl der Subunternehmer und Lieferanten;
 - f) Freigabe der Zahlungen gemäss den vertraglichen Zahlungsbedingungen, Genehmigung der Schlussabrechnung;
 - g) Abnahme des Bauwerks und Geltendmachung der Gewährleistungsrechte;
 - h) Delegation der Vertretungsbefugnis an einen Stellvertreter.
- 3.4 Die seitens des Bauherrn am Bauvorhaben interessierten Dritten (Käufer, Mieter, Kreditgeber) haben keine Vertretungsbefugnis gegenüber dem Generalunternehmer.



4. BEAUFTRAGTE DES BAUHERRN

- 4.1 Als Beauftragte des Bauherrn gelten alle in seinem Auftrag und auf seine Kosten im Rahmen des Bauvorhabens tätigen Dritten, insbesondere die für die Planung verantwortlichen Architekten, Ingenieure und Spezialisten.
- 4.2 Unter Vorbehalt der Prüfungs- und Abmahnpflicht des Generalunternehmers ist der Bauherr letzterem gegenüber für die Tätigkeit seiner Beauftragten verantwortlich.
- 4.3 Ohne anderweitige Vereinbarung sind die Beauftragten des Bauherrn dem Generalunternehmer gegenüber nicht weisungsberechtigt.
- 4.4 Jeder Beauftragte des Bauherrn bestimmt einen Projektverantwortlichen, der ihn im Rahmen des Bauvorhabens rechtsgültig vertritt.

5. GENERALUNTERNEHMER

- 5.1 Der Generalunternehmer ist bezüglich des Generalunternehmer-Werkvertrags Unternehmer im Sinne von Art. 363 ff OR.
- 5.2 Der Generalunternehmer bezeichnet einen verantwortlichen Projektleiter, der ihn im Rahmen des Bauvorhabens rechtsgültig vertritt.
- 5.3 Die Vertretungsbefugnis des Projektleiters des Generalunternehmers umfasst alle für die Erfüllung des Werkvertrags notwendigen Kompetenzen, insbesondere:
 - a) Entgegennahme von Weisungen des Bauherrn, gegebenenfalls auch seiner Beauftragten;
 - b) Kontroll- und Weisungsrecht gegenüber den Beauftragten des Generalunternehmers, sowie gegenüber den Subunternehmern und Lieferanten;
 - c) Offertstellung und Vereinbarung von Änderungen, einschliesslich Kosten- und Terminfolgen;



- d) Aufstellen der Submittentenliste und Entscheid über die Vergabe an Unterakordanten und Lieferanten;
- e) Einfordern der Zahlungen gemäss den vertraglichen Zahlungsbedingungen, Aufstellen der Schlussabrechnung;
- f) Übergabe des Bauwerks, Entgegennahme allfälliger Mängelrügen;
- g) Delegation der Vertretungsbefugnis an einen Stellvertreter.

5.4 Ohne anderweitige Vereinbarung ist der Generalunternehmer weder berechtigt noch verpflichtet, im Rahmen des Bauvorhabens für Dritte (Käufer, Mieter) Leistungen zu erbringen oder von diesen Weisungen entgegenzunehmen.

6. BEAUFTRAGTE DES GENERALUNTERNEHMERS

- 6.1 Als Beauftragte des Generalunternehmers gelten alle in seinem Auftrag und auf seine Kosten im Rahmen des Bauvorhabens tätigen Dritten, mit Ausnahme der Subunternehmer und Lieferanten. Es handelt sich insbesondere um die vom Generalunternehmer direkt beauftragten Architekten, Ingenieure und Spezialisten.
- 6.2 Der Generalunternehmer ist dem Bauherrn gegenüber für die Tätigkeit seiner Beauftragten verantwortlich, auch wenn dieser die Wahl ausdrücklich genehmigt hat.
- 6.3 Der Bauherr hat kein Weisungsrecht gegenüber den Beauftragten des Generalunternehmers. Alle Weisungen sind schriftlich an den Generalunternehmer zu richten.
- 6.4. Ohne anderweitige Vereinbarung haben die Beauftragten des Generalunternehmers keine Vertretungsbefugnis gegenüber dem Bauherrn.



7. SUBUNTERNEHMER UND LIEFERANTEN

- 7.1 Gegenüber seinen Subunternehmern und Lieferanten handelt der Generalunternehmer als Besteller im Sinne von Art. 363 ff OR bzw. als Käufer im Sinne von Art. 184 ff OR.
- 7.2 Die Wahl der Subunternehmer und Lieferanten obliegt dem Generalunternehmer. Er schliesst die entsprechenden Verträge in seinem Namen und auf eigene Rechnung ab. Dabei hat er die Subunternehmer schriftlich zur Einhaltung der minimalen Lohn- und Arbeitsbedingungen gemäss Art. 2 Abs. 1 des Entsendegesetzes (SR 823.20) zu verpflichten. Diese sind weiter zu verpflichten, dem Bauherrn auf dessen Wunsch Auskunft über die Lohn- und Arbeitsbedingungen zu geben, damit dieser die Einhaltung der Verpflichtung überprüfen kann.
- 7.3 Ist vertraglich ein Vorschlagsrecht des Bauherrn vereinbart, so wird die Submittententliste des Generalunternehmers entsprechend erweitert. Ein Mitspracherecht des Bauherrn bei der Arbeitsvergebung ist damit nicht verbunden.
- 7.4 Ist vertraglich ein Mitspracherecht des Bauherrn vereinbart, kann dieser die Vergabe der Arbeiten an einen vom Generalunternehmer vorgeschlagenen Subunternehmer verweigern oder die Vergabe an einen bestimmten Subunternehmer verlangen, sofern er die allenfalls gegenüber dem Vergabevorschlag des Generalunternehmers entstehenden Mehrkosten übernimmt.
- 7.5 Der Generalunternehmer kann einen vom Bauherrn gewünschten Subunternehmer ablehnen, wenn dieser nach seiner Ansicht nicht die nötige Gewähr für einwandfreie Arbeit und fristgerechte Fertigstellung bietet oder aus anderen Gründen nicht vertrauenswürdig ist.
- 7.6 Der Generalunternehmer ist dem Bauherrn gegenüber für die Tätigkeit seiner Subunternehmer verantwortlich, auch wenn dieser die Wahl ausdrücklich genehmigt hat.
- 7.7 Der Bauherr hat kein Weisungsrecht gegenüber den Subunternehmern und Lieferanten des Generalunternehmers und darf nicht direkt mit ihnen über die Vergabe verhandeln. Alle Weisungen sind schriftlich an den Generalunternehmer zu richten.



8. PROJEKTKOORDINATION

- 8.1 Der Generalunternehmer ist verantwortlich für die Projektkoordination vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bis zur Vollendung des Bauwerks.
- 8.2 Die Projektkoordination bezieht sich insbesondere auf folgende Punkte:
- a) Ausarbeiten und Genehmigung der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht vorhandenen Pläne, allenfalls des Baubeschriebs;
 - b) Material- und Farbwahl;
 - c) Studien und Entscheide bezüglich allfälliger Änderungen.
- 8.3 Die Projektkoordination erfolgt an regelmässigen Koordinationssitzungen zwischen dem Projektleiter des Generalunternehmers und dem Bauherrn oder seinem Projektleiter.
- 8.4 Die Beauftragten des Bauherrn und des Generalunternehmers nehmen an den Koordinationssitzungen teil soweit ihre Anwesenheit erforderlich ist, ebenso einzelne Subunternehmer und Lieferanten für die sie speziell betreffenden Punkte.
- 8.5 Der Projektleiter des Generalunternehmers bereitet die Koordinationssitzungen vor und führt das Protokoll. Die im Protokoll aufgeführten Entscheide gelten als schriftliche Vereinbarung, sofern sie nicht innert 10 Tagen nach Zustellung des Protokolls beim Generalunternehmer beanstandet werden.



C. VERTRAGSUNTERLAGEN

9. BAUBESCHRIEB

- 9.1 Der Baubeschrieb bestimmt, zusammen mit den Vertragsplänen, Umfang und Qualität der Ausführung.
- 9.2 Im Baubeschrieb nicht speziell aufgeführte Nebenleistungen gelten als eingeschlossen, sofern sie für die Erbringung der beschriebenen Leistungen notwendig oder üblich sind.
- 9.3 Enthält der Baubeschrieb funktionelle Leistungswerte (z.B. Nutzlast, k-Wert) so sind alle notwendigen Leistungen eingeschlossen, auch wenn sie nicht im Detail beschrieben sind.
- 9.4 Im Baubeschrieb angeführte Produkte- oder Markenbezeichnungen sind für den Generalunternehmer nur bezüglich des Qualitätsstandards verbindlich. Ohne anderweitige Vereinbarung ist der Generalunternehmer berechtigt, gleichwertige Produkte anderer Marken oder Hersteller zu verwenden.
- 9.5 Im Baubeschrieb aufgeführte Budgetpreise beinhalten sämtliche üblichen Neben- und Vorleistungen, sofern diese nicht anderweitig speziell beschrieben sind.

10. VERTRAGSPLÄNE

- 10.1 Als Vertragspläne werden die im Generalunternehmer-Werkvertrag aufgeführten Projekt- und Ausführungspläne bezeichnet, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegen und von beiden Parteien genehmigt sind.
- 10.2 Bei allfälligen Widersprüchen zwischen verschiedenen Vertragsplänen gelten die Angaben mit dem höheren Detaillierungsgrad.
- 10.3 Hat der Generalunternehmer die Vertragspläne selbst oder durch eigene Beauftragte erstellt, so haftet er dem Bauherrn gegenüber für allfällige Planmängel.



- 10.4 Hat der Bauherr die Vertragspläne selbst oder durch eigene Beauftragte erstellt, so hat er für die Folgen allfälliger Planmängel einzustehen.

Der Generalunternehmer ist verpflichtet, die Vertragspläne mit der üblichen Sorgfalt zu kontrollieren und offensichtliche Mängel und Unklarheiten anzuzeigen.

Ist vertraglich eine Übernahme der Haftung für die Vertragspläne durch den Generalunternehmer vereinbart, so hat der Bauherr diesem eine angemessene Frist für die eingehende Prüfung einzuräumen und ihm im Haftungsfall den Rückgriff auf seine Beauftragten zu gewährleisten.

- 10.5 Für die Bauausführung gehen die nach Vertragsabschluss erstellten und vom Bauherrn genehmigten Ausführungs- und Detailpläne den Vertragsplänen vor.

11. PLANBEARBEITUNG DURCH DEN BAUHERRN

- 11.1 Erfolgt die weitere Planbearbeitung durch den Bauherrn oder seine Beauftragten, so ist dieser dem Generalunternehmer gegenüber verantwortlich für rechtzeitige und mängelfreie Planlieferung. Die Folgen für Verspätungen und Planmängel trägt der Bauherr.
- 11.2 Alle dem Generalunternehmer ausgelieferten Pläne gelten als vom Bauherrn genehmigt.
- 11.3 Der Generalunternehmer ist verpflichtet, gelieferte Pläne mit der üblichen Sorgfalt zu kontrollieren und offensichtliche Mängel und Unklarheiten anzuzeigen. Die gleiche Prüfungs- und Abmahnpflicht gilt für mündliche oder schriftliche Weisungen des Bauherrn.
- 11.4 Abweichungen gegenüber den Vertragsplänen und den Angaben des Baubeschriebs gelten als Änderungswünsche des Bauherrn.



12. PLANBEARBEITUNG DURCH DEN GENERALUNTERNEHMER

12.1 Erfolgt die weitere Planbearbeitung durch den Generalunternehmer oder seine Beauftragten, so ist dieser dem Bauherrn gegenüber verantwortlich für rechtzeitige und mängelfreie Planlieferung. Die Folgen für Verspätungen und Planmängel trägt der Generalunternehmer.

12.2 Ohne anderweitige Vereinbarung gelten die vom Generalunternehmer oder seinen Beauftragten ausgearbeiteten Pläne als vom Bauherrn genehmigt, sofern sie von diesem nicht innert 10 Tagen nach Zustellung beanstandet werden.

Die Genehmigung der Pläne durch den Bauherrn entbindet den Generalunternehmer nicht von seiner vertraglichen Verantwortung.

12.3 Der Bauherr kann die Genehmigung der Pläne nicht verweigern, sofern diese den Vertragsplänen und den Angaben des Baubeschriebs entsprechen. Das Änderungsrecht des Bauherrn bleibt ausdrücklich vorbehalten.

12.4 Der Generalunternehmer ist verpflichtet, den Bauherrn auf wesentliche Abweichungen gegenüber den Vertragsplänen und Angaben des Baubeschriebs aufmerksam zu machen.

Der Bauherr kann die Genehmigung dieser Abweichungen verweigern, sofern sie nicht einer sachlichen Notwendigkeit oder einer behördlichen Auflage entspringen.



13. BAUGRUNDSTÜCK UND BESTEHENDES BAUWERK

- 13.1 Ohne anderweitige Vereinbarung liegt das Baugrundrisiko beim Bauherrn. Als Baugrundrisiko gelten insbesondere ungenügende Tragfähigkeit für die in Plänen und Baubeschrieb vorgesehene Foundation, Fels, Grundwasser, Werkleitungen, unterirdische Bauten oder andere Hindernisse im Bereich der vorgesehenen Erdbewegungen sowie archäologische Fundstellen.
- 13.2 Ohne anderweitige Vereinbarung sind allfällige Kosten für behördlich angeordnete Sanierungs- und Überwachungsmaßnahmen gemäss jeweils geltender Fassung der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung) sowie Mehrkosten im Zusammenhang mit der Entsorgung von projektbedingt anfallenden Bauabfällen (Aushub, Bausubstanz) und der Asbestentfernung nicht im Werkpreis inbegriffen. Diese Kosten und Mehrkosten beinhalten neben den reinen Entsorgungskosten auch die mit der Entsorgung verbundenen weiteren Aufwendungen sowie die Untersuchungskosten inkl. Analytik und Kosten für die umwelttechnische Baubegleitung durch Fachpersonen
- 13.3 Ohne anderweitige Vereinbarung verfügt der Generalunternehmer über das bei Abbruch und Aushub anfallende Material frei. Deponiegebühren sowie Rückvergütungen für wieder verwendbares Material sind im vertraglichen Werkpreis berücksichtigt. Vorbehalten bleibt Ziff. 13.2.
- 13.4 Der Bauherr ist dem Generalunternehmer gegenüber verantwortlich für die rechtzeitige Beseitigung aller öffentlich- und privatrechtlichen Hindernisse, die die Erstellung des Bauwerks gemäss den in den Vertragsunterlagen enthaltenen Angaben verhindern oder erschweren.
- 13.5 Der Bauherr trägt sämtliche Risiken für die Entschädigungen und Schadenersatzzahlungen an Nachbarn, Mieter und Dritte, soweit diese nicht durch den Generalunternehmer verschuldet sind.

Ohne anderweitige Vereinbarung gehen allfällige Entschädigungen für die Benützung von öffentlichem Grund während der Bauarbeiten zulasten des Generalunternehmers.



D. PREISBESTIMMUNG

14. GLOBALPREIS

- 14.1 Ein Globalpreis ist eine feste Vergütung für alle gemäss Werkvertrag inbegriffenen Leistungen, mit Ausnahme allfälliger teuerungsbedingter Mehrkosten.
- 14.2 Der Generalunternehmer hat zudem Anspruch auf die Vergütung der Mehrkosten infolge Erhöhung bestehender, Einführung neuer indirekter Steuern oder bei Ausdehnung bestehender Steuern auf bisher nicht pflichtige Leistungen.

15. PAUSCHALPREIS

- 15.1 Ein Pauschalpreis ist eine feste Vergütung für alle gemäss Werkvertrag inbegriffenen Leistungen einschliesslich allfälliger teuerungsbedingter Mehrkosten.
- 15.2 Der Pauschalpreis bezieht sich auf die vertraglich festgelegten Termine für die Bauausführung.

Verzögert sich der vertraglich festgelegte Baubeginn oder die Ausführung erheblich und ohne Verschulden des Generalunternehmers, so ist der Pauschalpreis entsprechend der nachweislich daraus entstehenden Mehrkosten anzupassen.

- 15.3 Der Generalunternehmer hat zudem Anspruch auf die Vergütung der Mehrkosten infolge Erhöhung bestehender, Einführung neuer indirekter Steuern oder bei Ausdehnung bestehender Steuern auf bisher nicht pflichtige Leistungen.



16. OFFENE ABRECHNUNG

- 16.1 Wird ein Werkvertrag mit offener Abrechnung vereinbart, so erfolgt die Bestimmung des Werkpreises aufgrund der Schlussabrechnung des Generalunternehmers. Der allenfalls im Werkvertrag aufgeführte Preis gilt in diesem Fall als Kostenschätzung.
- 16.2 Die Schlussabrechnung basiert auf den detaillierten und vom Generalunternehmer akzeptierten Abrechnungen sämtlicher Subunternehmer, Lieferanten und Beauftragten des Generalunternehmers sowie den Kostenbelegen für alle im Werkvertrag eingeschlossenen übrigen Leistungen und Kosten. Der Bauherr ist berechtigt, die Abrechnungsbelege einzusehen.
- 16.3 Die Honorare und die Risikoentschädigung des Generalunternehmers sowie durch diesen selbst erbrachte Bauleistungen werden gemäss den vertraglich vereinbarten Ansätzen vergütet.

17. KOSTENDACH

- 17.1 Wird bei Verträgen mit offener Abrechnung ein Kostendach vereinbart, so gilt dieses als garantierter maximaler Werkpreis für die im Werkvertrag inbegriffenen Leistungen.
- 17.2 Im Werkvertrag ist festzulegen, ob sich das Kostendach einschliesslich oder ausschliesslich Bauteuerung versteht. Für die Anpassung des Kostendachs sind die Bestimmungen über den Pauschal- bzw. Globalpreis sinngemäss anzuwenden.
- 17.3 Zudem ist das Kostendach anzupassen infolge notwendiger oder vom Bauherrn gewünschter Änderungen, Abrechnung der im Kostendach enthaltenen Budgetpositionen, Mehrkosten infolge Vergabe an einen vom Bauherrn gewünschten Subunternehmer sowie von Verzögerungen des Bauprogramms ohne Verschulden des Generalunternehmers.
- 17.4 Keine Anpassung des Kostendachs erfolgt bei Mehr- oder Minderkosten, die vom Generalunternehmer zu vertreten sind. Dies gilt insbesondere für Mehr- oder Minderausmasse, sowie Preisnachlässe oder Nachforderungen seitens der Subunternehmer und Lieferanten.

Minderkosten infolge von vom Bauherrn genehmigten Änderungsvorschlägen des Generalunternehmers haben in der Regel keine Anpassung des Kostendachs zur Folge.



- 17.5 Überschreitet der Gesamtbetrag der Schlussabrechnung das angepasste Kostendach, so geht die Kostendifferenz vollumfänglich zu Lasten des Generalunternehmers.
- 17.6 Liegt der Gesamtbetrag der Schlussabrechnung unter dem angepassten Kostendach, so hat der Generalunternehmer Anspruch auf den vertraglich festgelegten Anteil der Kostendifferenz.

18. BUDGETPREIS

- 18.1 Für im Werkvertrag inbegriffene, in Art und/oder Umfang aber noch nicht bestimmte Leistungen kann ein Budgetpreis vereinbart werden.
- 18.2 Über diese Leistungen (= Budgetpositionen) wird innerhalb des Werkpreises separat und offen abgerechnet.

Allfällige Differenzen zwischen der Abrechnungssumme und den einkalkulierten Budgetpreisen haben eine entsprechende Erhöhung bzw. Verminderung des vertraglichen Werkpreises zur Folge.

- 18.3 Ohne anderweitige Vereinbarung sind die Honorare und die Risikoentschädigung für die Budgetpositionen im vertraglichen Pauschal- oder Globalpreis inbegriffen.

Abweichungen vom vereinbarten Budgetpreis gelten als Änderungen mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Honorare und die Risikoentschädigung des Generalunternehmers.



19. BAUTEUERUNG

19.1 Die Berechnungsart der teuerungsbedingten Mehrkosten (= Bauteuerung) ist im Werkvertrag festzulegen.

19.2 Ohne anderweitige Vereinbarung in der Werkvertragsurkunde gelten folgende Regeln:

Als Ausgangspunkt für die Berechnung der Bauteuerung gilt der Preisstand zum Zeitpunkt der Offertabgabe.

Erhöht sich der Preisstand nach der Offertabgabe, so wird der als Globalpreis vereinbarte Werkpreis entsprechend angepasst. Ein sinkender Preisstand hat keine Anpassung des Werkpreises zur Folge.

Die Berechnung der Bauteuerung erfolgt halbjährlich, nach Massgabe der im betreffenden Zeitraum geleisteten Zahlungen.

Für die Bestimmung des Preisstandes wird der Gesamt-Baukostenindex des Statistischen Amtes der Stadt Zürich angewendet.

Die vorstehenden Regeln sind sinngemäss anzuwenden auf Verträge mit Kostendach ausschliesslich Bauteuerung.



E. ÄNDERUNGEN

20. NOTWENDIGE ÄNDERUNGEN

- 20.1 Als notwendig gelten Änderungen infolge höherer Gewalt oder anderer nicht vom Generalunternehmer verschuldeter Umstände, insbesondere infolge von neuen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen, gerichtlichen und polizeilichen Weisungen. Ohne anderweitige Vereinbarung gilt der Vertragsabschluss als Stichtag.

Änderungen infolge Mängel des Baugrundstücks gelten als notwendig, sofern letztere nicht aus den Vertragsunterlagen hervorgehen.

Ebenfalls als notwendige Änderungen gelten Mehr- oder Minderleistungen infolge nicht durch den Generalunternehmer verschuldeter Terminverschiebungen.

- 20.2 Der Generalunternehmer ist verpflichtet, die notwendigen Änderungen zu veranlassen und den Bauherrn unverzüglich darüber zu orientieren.

- 20.3 Durch notwendige Änderungen verursachte Mehr- oder Minderkosten werden ausserhalb des vertraglichen Werkpreises offen abgerechnet, einschliesslich der entsprechenden Honorare und der Risikoentschädigung des Generalunternehmers.

Sofern es die Umstände zulassen, kann der Bauherr vor Ausführung der Änderung die Ausarbeitung einer verbindlichen Offerte verlangen, gegebenenfalls für verschiedene Änderungsvarianten.

- 20.4 Der Generalunternehmer orientiert den Bauherrn rasch möglichst über allfällige Auswirkungen der notwendigen Änderungen auf das Bauprogramm.

21. ÄNDERUNGSWÜNSCHE DES BAUHERRN

- 21.1 Der Bauherr ist berechtigt, jederzeit Änderungen gegenüber der in den Vertragsunterlagen festgelegten Ausführung zu verlangen.

- 21.2 Änderungswünsche sind dem Generalunternehmer möglichst frühzeitig mitzuteilen. Dieser orientiert den Bauherrn über allfällige Auswirkungen auf den Baufortschritt.



- 21.3 Der Generalunternehmer unterbreitet dem Bauherrn rasch möglichst eine verbindliche Offerte für die von ihm gewünschten Änderungen, gegebenenfalls verbunden mit einem angepassten Bauprogramm.

In die Offerte eingerechnet werden die Honorare und die Risikoentschädigung des Generalunternehmers und seiner Beauftragten. Bei Änderungen mit Minderkosten werden nur die Honoraranteile für allenfalls noch nicht erbrachte Teilleistungen gutgeschrieben.

Allfällige teuerungsbedingte Mehrkosten infolge Anpassung des Bauprogramms, Schadenersatz für bereits eingegangene Verpflichtungen des Generalunternehmers sowie andere Folgekosten sind in der Grössenordnung abzuschätzen und dem Bauherrn gleichzeitig mit der Offerte bekanntzugeben.

Beinhaltet die Änderung Qualitätsrisiken, die der Generalunternehmer nicht zu übernehmen bereit ist, so hat er den Bauherrn gleichzeitig mit der Offerte schriftlich abzumachen.

- 21.4 Die Änderung wird nur ausgeführt, wenn der Bauherr die Offerte innerhalb der vom Generalunternehmer festgelegten Entscheidungsfrist schriftlich annimmt.

Die Annahme der Offerte bewirkt eine entsprechende Anpassung des vertraglichen Werkpreises und allenfalls des Bauprogramms. Sie beinhaltet ebenfalls die Genehmigung der mit der Änderung verbundenen Folgekosten.

Im Falle einer Abmahnung des Generalunternehmers übernimmt der Bauherr mit der Annahme der Offerte auch die mit der Änderung verbundenen Qualitätsrisiken.

- 21.5 Verzichtet der Bauherr auf die Ausführung der Änderung, so hat der Generalunternehmer Anspruch auf Entschädigung für die Ausarbeitung der Offerte. Dasselbe gilt für besonders aufwendige Studien im Zusammenhang mit Änderungswünschen (z.B. Varianten, Vergleichsrechnungen).

- 21.6 Bewirkt eine vom Bauherrn gewünschte Änderung eine wesentliche Reduktion des gesamten Vertragsvolumens, so hat der Generalunternehmer Anspruch auf volle Schadloshaltung.



22. ÄNDERUNGSVORSCHLÄGE DES GENERALUNTERNEHMERS

- 22.1 Ohne anderweitige Vereinbarung ist der Generalunternehmer berechtigt, kleinere Änderungen gegenüber der in den Vertragsunterlagen festgelegten Ausführung von sich aus vorzunehmen.

Diese Änderungen dürfen jedoch die Funktion und die Qualität des Bauwerks nicht beeinträchtigen und dem Bauherrn keine Mehrkosten oder andere Nachteile verursachen.

- 22.2 Änderungsvorschläge des Generalunternehmers, die der Verbesserung der Qualität, der Verkürzung des Bauprogramms oder der Verminderung der Baukosten dienen, sind dem Bauherrn rechtzeitig zu unterbreiten, unter Angabe der allfälligen Kosten- und Terminfolgen.

- 22.3 Die Änderung wird nur ausgeführt, wenn der Bauherr den Vorschlag innerhalb des vom Generalunternehmer festgelegten Entscheidungstermins schriftlich genehmigt.

Die Genehmigung des Änderungsvorschlags durch den Bauherrn bewirkt eine entsprechende Anpassung des vertraglichen Werkpreises und allenfalls des Bauprogramms.



F. BAUAUSFÜHRUNG

23. TERMINE

- 23.1 Als Voraussetzung für den Baubeginn gelten insbesondere die freie Verfügbarkeit des Baugrundstücks einschliesslich Zufahrten sowie die rechtskräftige Baufreigabe durch die zuständigen Behörden.

Der Generalunternehmer ist berechtigt, den vertraglich vereinbarten Baubeginn zu verschieben, falls die notwendigen Ausführungspläne durch den Bauherrn oder seine Beauftragten nicht rechtzeitig geliefert oder die durch den Generalunternehmer oder seine Beauftragten ausgearbeiteten Pläne vom Bauherrn nicht genehmigt sind.

Eine Verschiebung des Baubeginns zieht eine Anpassung des Bauprogramms und eine Verschiebung der vertraglich festgelegten Termine nach sich.

- 23.2 Als Bereitschaft zur Ingebrauchnahme gilt der Zeitpunkt, an welchem das Bauwerk seinem Zweck entsprechend in Betrieb genommen werden kann, auch wenn einzelne vertragliche Leistungen noch nicht ausgeführt sind.

Werden Ausbauarbeiten oder Betriebseinrichtungen durch den Bauherrn selbst oder durch von diesem beauftragte Drittunternehmer ausgeführt, so gilt der mögliche Beginn dieser Arbeiten als Bereitschaft zur Ingebrauchnahme. Die Ausführung solcher Arbeiten vor Bereitschaft zur Ingebrauchnahme bedarf einer besonderen vertraglichen Vereinbarung.

- 23.3 Die Vollendung des Bauwerks beinhaltet die vollständige Ausführung aller vertraglichen Leistungen, mit Ausnahme der Mängelbehebungen. Für die Umgebungsarbeiten ist in der Regel ein separater Vollendungstermin festzusetzen,
- 23.4 Allfällige Zwischentermine, die vom Generalunternehmer zwingend einzuhalten sind, bedürfen einer speziellen vertraglichen Vereinbarung.



- 23.5 Verzögert sich die Ausführung des Bauwerks ohne Verschulden des Generalunternehmers, so hat dieser Anspruch auf eine Anpassung des Bauprogramms und eine Verschiebung der vertraglich festgelegten Termine.

Kein Verschulden des Generalunternehmers liegt namentlich vor bei Verzögerungen infolge von höherer Gewalt, behördlichen Massnahmen, archäologischen Funden, nicht voraussehbaren Baugrundverhältnissen und Umweltereignissen (Unruhen, Sabotage, Streiks, ausserordentliche Kälte- und Regenperioden), verspäteten Entscheiden des Bauherrn oder der Behörden, verspäteter Lieferung von Plänen durch den Bauherrn oder seine Beauftragten sowie Änderungen des Bauprogramms im Zusammenhang mit notwendigen oder vom Bauherrn gewünschten Änderungen.

Der Generalunternehmer ist verpflichtet, solche Verzögerungen, sobald sie für ihn erkennbar sind, dem Bauherrn unverzüglich schriftlich anzuzeigen und zu begründen. Korrekturmassnahmen mit Kostenfolgen für den Bauherrn bedürfen dessen schriftlicher Genehmigung.

24. BAUPROGRAMM

- 24.1 Das Bauprogramm ist für den Generalunternehmer nur bezüglich der im Werkvertrag ausdrücklich aufgeführten Termine verbindlich.
- 24.2 Der Generalunternehmer ist verpflichtet, bei Abweichungen von mehr als 60 Tagen zwischen dem tatsächlichen Baufortschritt und dem vertraglichen Bauprogramm ein revidiertes Bauprogramm aufzustellen und dem Bauherrn zu unterbreiten.

Diese Verpflichtung gilt auch für den Fall, dass trotz dem revidierten Bauprogramm die vertraglichen Termine eingehalten werden.

- 24.3 Für grössere oder besonders komplexe Bauvorhaben erstellt der Generalunternehmer zusätzlich zum Bauprogramm eine Terminliste für die Planlieferung und die Entscheidungen des Bauherrn.



25. KONTROLLRECHT DES BAUHERRN

- 25.1 Der Bauherr ist berechtigt, den Baufortschritt zu kontrollieren. Er hat zu diesem Zweck freien Zugang zur Baustelle während der ordentlichen Arbeitszeit, unter Beachtung der üblichen Sicherheitsvorschriften.

Das gleiche Kontrollrecht steht den Beauftragten des Bauherrn zu. Drittpersonen haben nur Zutritt in Begleitung oder mit schriftlicher Ermächtigung des Bauherrn und sind vorgängig anzumelden.

- 25.2 Weitergehende Kontrollen während der Bauzeit (z.B. Materialprüfung, Zwischenabnahmen, Funktionskontrollen) bedürfen einer vertraglichen Vereinbarung.

26. VERTRETUNGSBEFUGNIS DES GENERALUNTERNEHMERS

- 26.1 Ohne anderweitige Vereinbarung ist der Generalunternehmer berechtigt und verpflichtet, den Bauherrn in Bezug auf die vertraglichen Leistungen gegenüber Behörden, Amtsstellen und öffentlichen Betrieben zu vertreten.
- 26.2 Der Generalunternehmer orientiert den Bauherrn regelmässig über die von ihm im Rahmen der Vertretungsbefugnis unternommenen Schritte und getroffenen Massnahmen.

Vereinbarungen mit Kostenfolgen für den Bauherrn bedürfen seiner Genehmigung.

27. MATERIAL- UND FARBWAHL

- 27.1 Der Generalunternehmer unterbreitet dem Bauherrn rechtzeitig die notwendigen Muster für die definitive Material- und Farbwahl im Rahmen der in den Vertragsunterlagen vorgesehenen Ausführung.



- 27.2 Die Beschaffung der Material- und Farbmuster im üblichen Umfang ist im vertraglichen Werkpreis inbegriffen.

Aussergewöhnliche Muster sowie Modelle und Prototypen werden nur beschafft, sofern der Bauherr vorgängig die entsprechenden Zusatzkosten genehmigt.

- 27.3 Der Generalunternehmer haftet für allfällige Qualitätsmängel der von ihm zur Wahl vorgeschlagenen Materialien und Farben.

Beinhaltet ein Wahlvorschlag des Bauherrn Qualitätsrisiken, die der Generalunternehmer nicht zu übernehmen bereit ist, so hat er den Bauherrn vor der endgültigen Wahl schriftlich abzumahnen.

28. VERSICHERUNGEN

- 28.1 Der Generalunternehmer ist verpflichtet, für seine zivilrechtliche Haftung eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschliessen.

Auf Verlangen des Bauherrn ist diesem ein entsprechender Versicherungsnachweis mit Angabe der Versicherungssumme auszuhändigen.

- 28.2 Der Generalunternehmer ist verantwortlich für den Abschluss der vertraglich vereinbarten Versicherungen für das Bauwerk.

Auf Verlangen des Bauherrn ist diesem eine Kopie der entsprechenden Versicherungspolice bzw. Versicherungsnachweise auszuhändigen.

- 28.3 Ohne anderweitige Vereinbarung trägt der Bauherr das Risiko der Bauherrenhaftung. Der Abschluss einer entsprechenden Versicherung ist seine Sache.

- 28.4 Nach erfolgter Bauabnahme trägt der Bauherr die alleinige Verantwortung für den Abschluss aller das Bauwerk betreffenden Versicherungen.



29. BAUDOKUMENTATION

- 29.1 Der Generalunternehmer ist verpflichtet, dem Bauherrn die übliche Baudokumentation auszuhändigen: behördliche Akten und Bewilligungen, revidierte Ausführungspläne, Installationsschemas, Betriebs- und Bedienungsanleitungen, Unternehmerverzeichnis.

Obliegt die Erstellung der Baudokumentation ganz oder teilweise den Beauftragten des Bauherrn, so liefert der Generalunternehmer lediglich die benötigten Angaben bezüglich der Ausführung.

- 29.2 Die Übergabe der Betriebs- und Bedienungsanleitungen sowie des Unternehmerverzeichnisses erfolgt bei der Bauabnahme.

Die übrigen Baudokumente werden spätestens 6 Monate nach Bauabnahme übergeben, behördliche Akten und Bewilligungen nach Erhalt.

- 29.3 Die Kosten der vom Generalunternehmer zu liefernden Baudokumentation in einem Exemplar sind im vertraglichen Werkpreis inbegriffen. Weitere Exemplare sowie zusätzliche Dokumente sind vom Bauherrn separat zu vergüten.

30. WERBEMASSNAHMEN

- 30.1 Ohne anderweitige Vereinbarung ist der Generalunternehmer berechtigt, Baureklametafeln anzubringen und weitere Werbemassnahmen zu treffen, die auf den Bau Bezug nehmen.

Auf der Baureklametafel des Generalunternehmers sind der Bauherr und seine Beauftragten in angemessener Weise aufzuführen.

- 30.2 Aussergewöhnliche Massnahmen des Generalunternehmers (z.B. öffentliche Anlässe, Medienveranstaltungen) bedürfen der vorgängigen Bewilligung des Bauherrn.

- 30.3 Werbemassnahmen des Bauherrn, insbesondere für Verkauf und Vermietung, haben auf die Bedürfnisse der Bauausführung Rücksicht zu nehmen und sind vom Bauherrn separat zu bezahlen.



G. ZAHLUNGEN

31. FÄLLIGKEIT DES WERKPREISES

- 31.1 Ist ein vertraglicher Zahlungsplan vereinbart, so haben die Zahlungen auf die darin festgelegten Fälligkeitstermine zu erfolgen.

Jede Revision des Bauprogramms bedingt eine entsprechende Anpassung des Zahlungsplans.

- 31.2 Nicht im Zahlungsplan enthaltene Leistungen werden vom Generalunternehmer nach Massgabe des Baufortschrittes verrechnet.

Die vertraglich vereinbarte Bauteuerung und die allfälligen Mehrkosten infolge Erhöhung der indirekten Steuern werden vom Generalunternehmer auf jeden Zahlungstermin approximativ in Rechnung gestellt. Die definitive Abrechnung erfolgt, sobald die massgebenden Grundlagen bekannt sind.

Ohne anderweitige Vereinbarung sind die nicht im Zahlungsplan enthaltenen Leistungen und Mehrkosten innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

- 31.3 Geringfügige Rückstände auf das Bauprogramm oder Mängel bei der Bauabnahme, die den vorgesehenen Gebrauch des Bauwerks nicht wesentlich beeinträchtigen, berechtigen den Bauherrn nicht zu Zahlungsrückbehalten.

- 31.4 Mit dem Verfall eines Zahlungstermins kommt der Bauherr in Verzug. Er schuldet dem Generalunternehmer einen Verzugszins zu den am Sitz des Generalunternehmers ortsüblichen Konditionen für Kontokorrent-Kredite an Unternehmer.

- 31.5 Alle Zahlungen des Bauherrn haben auf das vom Generalunternehmer bezeichnete Bankkonto zu erfolgen.

- 31.6 Eine allfällige Sicherheitsleistung des Bauherrn für die Bezahlung des Werkpreises bedarf einer besonderen vertraglichen Vereinbarung.



32. BAUHANDWERKERPFANDRECHT

- 32.1 Der Generalunternehmer ist verpflichtet, die Rechnungen seiner Beauftragten, Subunternehmer und Lieferanten für vertragsgemäss erbrachte Leistungen pünktlich zu bezahlen.
- 32.2 Unter Voraussetzung der vertragsgemässen Erfüllung der Zahlungspflichten durch den Bauherrn garantiert der Generalunternehmer, dass seitens seiner Subunternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte definitiv eingetragen werden.
- 32.3 Der Bauherr ist berechtigt, im Falle der provisorischen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes den entsprechenden Betrag bei der nächsten fälligen Zahlung zurückzubehalten. Der Rückbehalt ist unverzüglich freizugeben, sobald der Generalunternehmer eine hinreichende Sicherheit gemäss Art. 839 Abs. 3 ZGB geleistet hat.

H. BAUABNAHME UND MÄNGELHAFTUNG

33. BAUABNAHME

- 33.1 Ohne anderweitige Vereinbarung erfolgt die Abnahme des Bauwerks bei Bereitschaft zur Ingebrauchnahme. Der genaue Zeitpunkt der Bauabnahme wird dem Bauherrn vom Generalunternehmer mindestens 30 Tage im Voraus angezeigt.
- 33.2 Durch die Abnahme gehen Obhut und Gefahr des Bauwerks an den Bauherrn über.
- 33.3 Die Abnahme besteht in einer gemeinsamen Prüfung des Bauwerks durch den Bauherrn und den Generalunternehmer, gegebenenfalls unter Mitwirkung von deren Beauftragten oder weiterer Fachleute.

Über die Abnahme wird ein detailliertes Protokoll erstellt, in welchem insbesondere alle festgestellten Mängel aufgeführt sind, ebenso allfällig noch nicht fertiggestellte Arbeiten. Das Abnahmeprotokoll ist von beiden Parteien zu unterzeichnen.



- 33.4 Verweigert oder unterlässt der Bauherr die Mitwirkung an der gemeinsamen Prüfung, so gilt das Bauwerk per Datum der angezeigten Bauabnahme trotzdem als abgenommen.

Der Generalunternehmer kann die Abnahme des Bauwerks auch dann verlangen, falls der Bauherr die hierzu notwendigen Entscheide und Arbeiten absichtlich verzögert. Als Datum der Abnahme gilt in diesem Fall der Zeitpunkt, an dem der Generalunternehmer die zu leistenden Arbeiten aufgrund des tatsächlichen Baufortschritts und des Bauprogramms hätte fertig stellen können.

- 33.5 Zeigen sich bei der gemeinsamen Prüfung wesentliche Mängel, die eine Ingebrauchnahme des Bauwerks als nicht zumutbar erscheinen lassen, so vereinbaren die Parteien einen neuen Zeitpunkt für die Bauabnahme.

Der Generalunternehmer ist verpflichtet, in der Zwischenzeit die festgestellten wesentlichen Mängel auf seine Kosten zu beheben.

- 33.6 Nach erfolgter Bauabnahme ist der Generalunternehmer verpflichtet, die festgestellten Mängel auf seine Kosten zu beheben und allfällige noch nicht beendete Arbeiten unverzüglich fertig zu stellen.

- 33.7 Will der Bauherr vor der Abnahme des Bauwerks Ausbauarbeiten oder Betriebseinrichtungen selbst oder durch von ihm beauftragte Drittunternehmer ausführen, so ist eine vorzeitige Abnahme des betreffenden Bauteils vorzunehmen.

Durch die vorzeitige Abnahme gehen Obhut und Gefahr des betreffenden Bauteils auf den Bauherrn über. Die vorzeitige Abnahme ist jedoch nicht massgebend für die Berechnung der Rüge- und Verjährungsfristen.

Nach der vorzeitigen Abnahme stellt der Generalunternehmer allfällig noch nicht ausgeführte Arbeiten gemäss dem Bauprogramm fertig, unter Rücksichtnahme auf die gleichzeitigen Arbeiten des Bauherrn.



34. MÄNGELHAFTUNG

- 34.1 Der Generalunternehmer haftet dem Bauherrn für vertragsgemässe Ausführung des Bauwerks, insbesondere auch für die Einhaltung der im Baubeschrieb festgelegten Leistungswerte.
- 34.2 Die Mängelhaftung des Generalunternehmers umfasst alle Eigenleistungen sowie die Leistungen und Lieferungen seiner Beauftragten, Subunternehmer und Lieferanten.
- Für Apparate und maschinelle Einrichtungen haftet der Generalunternehmer im Umfang der durch die Lieferanten und/oder Subunternehmer gewährten Mängelrechte.
- 34.3 Nicht unter die Mängelhaftung des Generalunternehmers fallen alle Schäden, die nach der Bauabnahme durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelnden Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch oder durch Dritte verursacht wurden.
- 34.4 Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Mauerwerk und Verputz, unbedeutende Material- und Farbtonunterschiede sowie Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch des Bauwerks nicht wesentlich beeinträchtigen.
- 34.5 Die Haftung des Generalunternehmers beinhaltet ebenfalls die Mängelbehebungsfolgekosten. Eine Haftung für Mängelfolgeschäden, insbesondere Betriebsausfallkosten bedarf einer besonderen vertraglichen Vereinbarung.
- 34.6 Eine allfällige Sicherheitsleistung für die Mängelhaftung des Generalunternehmers bedarf einer besonderen vertraglichen Vereinbarung.



35. RÜGEFRIST UND VERJÄHRUNG

35.1 Die Rügefrist beträgt zwei Jahre, gerechnet ab Bauabnahme.

Während dieser Frist ist der Bauherr berechtigt, Mängel jederzeit zu rügen. Mängel, deren spätere Behebung zu weiteren oder grösseren Schäden führen würde, sind sofort zu melden.

35.2 Vor Ablauf der Rügefrist nehmen die Parteien allfällige Mängel schriftlich auf.

35.3 Nach Ablauf der Rügefrist haftet der Generalunternehmer weiterhin für verdeckte Mängel. Solche Mängel müssen sofort nach ihrer Entdeckung gerügt werden.

35.4 Die Ansprüche des Bauherrn aus Mängeln verjähren fünf Jahre nach Bauabnahme.

36. MÄNGELBEHEBUNG

36.1 Der Generalunternehmer ist verpflichtet, unter seine Haftung fallende Mängel auf eigene Kosten beheben zu lassen, sofern dies keine übermässigen Kosten verursacht.

36.2 Mängel, deren verspätete Behebung zu Schäden führen würde oder die für den Bauherrn erhebliche Nachteile zeitigen, sind vom Generalunternehmer so rasch wie möglich zu beheben.

Die übrigen Mängel werden vom Generalunternehmer nach Ablauf der Rügefrist gesamthaft innert angemessener Frist behoben. Für grössere Arbeiten ist ein Arbeitsprogramm zu erstellen und dem Bauherrn zur Genehmigung zu unterbreiten.

36.3 Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Mängelbehebung zu dulden und die daraus entstehenden Unannehmlichkeiten in Kauf zu nehmen. Diese Verpflichtung ist gegebenenfalls auch den am Bauwerk interessierten Dritten (Käufer, Mieter) zu überbinden.

36.4 Behebt der Generalunternehmer die vom Bauherrn rechtzeitig gerügten Mängel nicht innert angemessener Frist, hat ihm der Bauherr eine angemessene Nachfrist anzusetzen.



I. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

37. VERTRAGSABSCHLUSS

- 37.1 Der Generalunternehmer-Werkvertrag ist abgeschlossen, sobald er von beiden Parteien rechtsgültig unterzeichnet ist.
- 37.2 Der Vertrag gilt ebenfalls als abgeschlossen, falls der Bauherr den Generalunternehmer aufgrund einer verbindlichen Offerte schriftlich zur Inangriffnahme der Planungs- oder Bauarbeiten ermächtigt oder den tatsächlichen Baubeginn unter der Verantwortung des Generalunternehmers vorbehaltlos zur Kenntnis nimmt.
- 37.3 Änderungen des Werkvertrags sowie ergänzende Vereinbarungen bedürfen der schriftlichen Form.

38. PARTEIWECHSEL UND ABTRETUNG

- 38.1 Rechte und Pflichten aus dem Generalunternehmer-Werkvertrag können nur mit schriftlicher Genehmigung der anderen Vertragspartei gesamthaft auf einen Dritten übertragen werden (Parteiwechsel).

Die Zustimmung zum Parteiwechsel kann nicht verweigert werden, wenn der neue Vertragspartner mit dem Austretenden wirtschaftlich eng verbunden ist und letzterer für die Erfüllung des Vertrages eine hinreichende Sicherheit leistet.

- 38.2 Im Falle des Verkaufs des Bauwerks nach der Bauabnahme ist der Bauherr berechtigt, seine Gewährleistungsrechte gegenüber dem Generalunternehmer gesamthaft einem Käufer abzutreten, soweit diese abtretbar sind. Der Käufer ist in diesem Fall auch zur selbständigen Prüfung des Bauwerks und zur Mängelrüge ermächtigt.

Die Abtretung der Gewährleistungsrechte an verschiedene Käufer (z.B. Stockwerkeigentum) bedarf einer besonderen vertraglichen Vereinbarung.

Jede Abtretung ist dem Generalunternehmer unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

- 38.3 Nach erfolgter Bauabnahme kann der Bauherr vom Generalunternehmer jederzeit die Abtretung sämtlicher Gewährleistungsrechte gegenüber dessen Beauftragten, Subunternehmern und Lieferanten verlangen, soweit diese Rechte abtretbar sind.

Mit der vom Bauherrn verlangten Abtretung aller abtretbaren Gewährleistungsrechte erlischt die gesamte Mängelhaftung des Generalunternehmers.



39. VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG

- 39.1 Der Bauherr ist berechtigt, bei Vorliegen wichtiger Gründe vom Werkvertrag zurückzutreten.

Als wichtige Gründe gelten insbesondere eingetretene oder drohende Zahlungs- oder Handlungsunfähigkeit des Generalunternehmers, vom Generalunternehmer verschuldete Unmöglichkeit der rechtzeitigen und vertragsgemässen Fertigstellung des Bauwerks, sowie andere schwere und wiederholte Verletzungen der vertraglichen Pflichten.

Bei vorzeitiger Vertragsauflösung durch den Bauherrn ist der Generalunternehmer verpflichtet, sämtliche für die Fertigstellung des Bauwerks notwendigen Unterlagen herauszugeben und die mit den Subunternehmern und Lieferanten abgeschlossenen Verträge abzutreten.

- 39.2 Der Generalunternehmer ist berechtigt, bei Vorliegen wichtiger Gründe die Bauarbeiten einzustellen und/oder vom Werkvertrag zurückzutreten.

Als wichtige Gründe gelten insbesondere eingetretene oder drohende Zahlungs- oder Handlungsunfähigkeit des Bauherrn, dauernde Zahlungsrückstände, vom Bauherrn verschuldete Unmöglichkeit der vertragsgemässen Fertigstellung des Bauwerks, sowie andere schwere und wiederholte Verletzungen der vertraglichen Pflichten.

Stellt der Generalunternehmer die Bauarbeiten aus wichtigen Gründen ein, so hat er diese unverzüglich wieder aufzunehmen, falls die Gründe wegfallen oder der Bauherr hinreichende Sicherheiten leistet.

- 39.3 Der Vertragsrücktritt aus wichtigen Gründen ist 20 Tage im Voraus schriftlich anzuzeigen und zu begründen.

Die Rücktrittserklärung fällt dahin, falls die im Verzug befindliche Partei vor Ablauf der Anzeigefrist eine für die vollständige Erfüllung hinreichende Sicherheit leistet.

Die vorzeitige Vertragsauflösung steht in allen Fällen unter dem Vorbehalt der gesetzlichen und vertraglichen Schadenersatzansprüche beider Parteien.



40. STREITIGKEITEN UND GERICHTSSTAND

- 40.1 Die Parteien bemühen sich, allfällige Streitigkeiten über Entstehung, Auslegung und Erfüllung des Generalunternehmer-Werkvertrags wenn möglich auf dem Verhandlungsweg zu erledigen.
- 40.2 Kommt auf dem Verhandlungsweg keine Einigung zustande, so wird der Streitfall durch die ordentliche Gerichtsbarkeit entschieden.

Die vorstehenden allgemeinen Bedingungen sind integrierender Bestandteil des Generalunternehmer-Werkvertrags vom

....., den

DER BAUHERR:

DER GENERALUNTERNEHMER: