

Allgemeine Offert- und Vertragsbedingungen (AGB)

Stand: 25.11.2025

I. Allgemeines

1. Geltungsbereich

- 1.1 Die vorliegenden allgemeinen Bedingungen gelten für Angebot, Auftragsbestätigung, Werkvertrag, Beststellungsänderungen und Folgeverträge zwischen der BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG (nachfolgend BEREUTER TU AG genannt) als Besteller oder der von ihr vertretenen Besteller und dem Unternehmer.
- 1.2 Der Unternehmer anerkennt mit Einreichung der Offerte die Geltung dieser Bedingungen für die Offertphase, für den allfällig abzuschliessenden Werkvertrag, für allfällige Beststellungsänderungen und für allfällige weitere Verträge, welche der Unternehmer mit BEREUTER TU AG oder von ihr vertretenen Bestellern im Zusammenhang mit dem Projekt abschliesst.

2. Änderungen von Offertbedingungen und Werkvertrag

Alle Abänderungen und Ergänzungen der Offertunterlagen oder des Werkvertrages, insbesondere auch Beststellungsänderungen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform (beidseitige rechtsverbindliche Unterzeichnung).

3. Vertragsanpassung

- 3.1 Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam oder nichtig sein oder werden, lässt dies die Rechtsverbindlichkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung tritt diejenige Bestimmung, welche die Parteien zwecks Erzielung des gleichen wirtschaftlichen Erfolges vereinbart hätten, wenn sie um die Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit gewusst hätten (sog. hypothetischen Parteiwillen). Dies gilt sinngemäss auch für die Ausfüllung einer Vertrags-lücke.
- 3.2 In einem solchen Fall sind die Parteien verpflichtet, zuerst über die Anpassung bzw. Ergänzung des Vertrages ernsthaft zu verhandeln. Können sie sich nicht einigen, entscheidet das zuständige Gericht über die Vertragsanpassung bzw. Vertragsergänzung.

II. Offerte

4. Gültigkeit der Offerte

Das Angebot des Unternehmers ist während der in den Ausschreibungsunterlagen aufgeführten Frist, jedoch mindestens 3 Monate nach Eingang bei BEREUTER TU AG, verbindlich.

5. Annahme der Offerte

Das Angebot des Unternehmers wird durch Unterzeichnung der Vertragsurkunde angenommen (beidseitige rechtsverbindliche Unterzeichnung).

6. Entschädigung für die Offerterstellung

Der Unternehmer wird für die Offerterstellung nicht entschädigt, sofern eine Entschädigung nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart wird.

7. Prüfungspflicht des Unternehmers

Der Unternehmer bestätigt mit dem Einreichen der Offerte, dass ihm sämtliche für das Angebot wesentlichen Angaben gemacht worden sind. Vom Unternehmer benötigte zusätzliche Angaben hat dieser vor Offerteingabe bei der BEREUTER TU AG eingeholt. Er bestätigt, dass er sich über die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere über sämtliche Verhältnisse, die den Baugrund betreffen, orientiert und diese Gegebenheiten in die offerierten Preise eingerechnet hat.

8. Vollständigkeit und Richtigkeit der Ausschreibungsunterlagen

- 8.1 Der Unternehmer prüft das Leistungsverzeichnis auf Vollständigkeit und Richtigkeit im Hinblick auf die Erreichung des Leistungserfolges und weist schriftlich auf fehlende oder fehlerhafte Positionen hin. Lässt der Text der Ausschreibungsunterlagen verschiedene Auslegungen zu, oder bestehen Widersprüche zwischen einzelnen Offertunterlagen, so präzisiert der

Unternehmer die angebotene Leistung in der Offerte. Der Einwand, die Beschreibungen einzelner Leistungspositionen seien ungenau, unrichtig oder unvollständig gewesen, ist nach Offertabgabe ausgeschlossen. Unterlässt er die Anzeige, gilt die Auslegung des Auftraggebers als verbindlich.

- 8.2 Sofern der Unternehmer das Leistungsverzeichnis oder den Baubeschrieb erstellt hat, ist er alleine dafür verantwortlich, dass dieses Verzeichnis alle im Hinblick auf die Erreichung des Leistungserfolges notwendigen Leistungen umfasst.

9. Änderungen an den Ausschreibungsunterlagen

Der Unternehmer nimmt ohne ausdrückliches schriftliches Einverständnis der BEREUTER TU AG an den Offertunterlagen keine Änderungen vor.

10. In die Offertpreise einzurechnende Leistungen:

In die vom Unternehmer offerierten Preise sind sämtliche Führungsarbeiten (Bauführer, Polier etc.), Neben-, Hilfs-, Schutz-, Reinigungs- und Aufräumarbeiten, die für das richtige Fertigstellen der Arbeiten nötig sind, einzurechnen, auch wenn solche Arbeiten im Leistungsverzeichnis resp. im Baubeschrieb nicht ausdrücklich genannt sind.

- 10.1 Alle Kosten für Mehraufwendungen des Unternehmers als Folge ungünstiger Witterungsverhältnisse sind in die offerierten Preise einzurechnen, insbesondere solche im Sinne von Art. 60 Abs. 2 SIA-Norm 118.
- 10.2 Sofern die Offertunterlagen nicht ausdrücklich anderes bestimmen, werden keine allgemein verwendbaren Baustelleninstallationen eingerichtet. Jeder Unternehmer ist für die nötigen Installationen selber verantwortlich und hat dies in seine Preise einzurechnen.
- 10.3 Sämtliche notwendigen Gerüstungen, Aufwendungen für die Arbeitssicherheit und für sonstige Sicherheitsmassnahmen sind in die Preise einzurechnen.
- 10.4 Der Aufwand für Leistungen für die Erfüllung des PQM (SIA-Merkblatt 2007) ist in die Einheitspreise einzurechnen.
- 10.6 Reise- und Verpflegungsspesen sind in die Preise einzurechnen.

III. Vertrag

A. Vertragsbestandteile

11. Bestandteile des Vertrags und ihre Rangordnung

- 11.1 Soweit die Vertragsurkunde nichts anderes bestimmt, sind die folgenden Schriftstücke Bestandteile des Werkvertrages in nachfolgender Rangordnung, die bei Widersprüchen gilt. Bei Widersprüchen innerhalb von Vertragsbestandteilen auf der gleichen Rangstufe (z.B. Pläne) besitzt der Vertragsbestandteil mit dem grösseren Detaillierungsgrad den Vorrang, bei gleichem Detaillierungsgrad der Vertragsbestandteil mit dem neueren, d.h. späteren Datum.

Rangordnung der unterzeichneten Vertragsurkunde:

- 11.1.1 Das Schlussverhandlungsprotokoll (sofern erstellt)
- 11.1.2 Vorschriften der Behörden und öffentlich/rechtlicher Institutionen
- 11.1.3 Die allgemeinen Offert- und Vertragsbedingungen (AGB)
- 11.1.4 Die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vertragsurkunde bereits übergebenen Pläne gemäss Planverzeichnis sowie alle weiteren Pläne (insbesondere Ausführungspläne im Sinne von Art. 100 Abs. 1 SIA-Norm 118), welche dem Unternehmer vom Architekten, vom Bauingenieur und von den Fachingenieuren für Haustechnik gemäss Planliste später übergeben werden.
- 11.1.5 Das Terminprogramm (sofern ein solches beiliegt)
- 11.1.6 Durch das Bauobjekt bestimmte besondere Bestimmungen / Weisungen
- 11.1.7 Das aufgrund des Leistungsverzeichnisses eingereichte Angebot des Unternehmers
- 11.1.8 Die SIA-Norm 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten (deutschsprachige Ausgabe 2013)
- 11.1.9 Die übrigen einschlägigen SIA-Normen und im Einverständnis mit dem SIA aufgestellte Normen anderer Fachverbände,

Allgemeine Offert- und Vertragsbedingungen (AGB)

Stand: 25.11.2025

mit den erhöhten Anforderungen, soweit die einschlägigen Normen erhöhte Anforderungen als Varianten vorsehen.

- 11.1.10 Die weiteren Normen anderer Fachverbände, soweit sie einschlägig sind, mit den erhöhten Anforderungen, soweit die einschlägigen Normen erhöhte Anforderungen als Varianten vorsehen
- 11.1.11 Das schweizerische materielle Recht (ohne Kollisionsrecht), insbesondere die gesetzlichen Vorschriften über den Werkvertrag (Art. 363 ff. OR), unter Ausschluss des "Wiener Kaufrechts" (Übereinkommen der Vereinten Nationen über Verträge über den internationalen Warenkauf vom 11.04.1980, für die Schweiz in Kraft getreten am 01.03.1991)
- 11.2 Allfällige Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) des Unternehmers werden nicht als Vertragsbestandteile übernommen. Einzelne Bestimmungen solcher AGB des Unternehmers gelten nur, sofern und soweit sie von den Vertragsparteien individuell ausgehandelt und ausdrücklich sowie unterschriftlich vereinbart werden.
- 11.3 Die technischen Vorgaben des SIA-Normenwerks und der anerkannte Stand der Technik sind, wo nicht in den Ausschreibungsunterlagen oder der Vertragsurkunde ausdrücklich anders erwähnt, Grundlage für die Erbringung der beauftragten Leistung.
- 11.4 Der Unternehmer ist verpflichtet, alle einschlägigen Gesetze, Vorschriften, Richtlinien und Weisungen der Gemeinde, des Kantons und des Bundes zu befolgen, die für den Erfüllungsort (Baugrundstück) zur Zeit der Bauausführung gelten, insbesondere die SUVA-Vorschriften. Des Weiteren ist der Handwerker verpflichtet, die Vorschriften, Weisungen, Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung zu erfüllen, soweit sie den Leistungsinhalt des Unternehmers sowie seine Arbeitsausführung (inkl. Verhalten des Unternehmers innerhalb und ausserhalb der Baustelle) betreffen.
- 11.5 Der Unternehmer verpflichtet sich zur jederzeitigen Einhaltung der Vorgaben der geltenden minimalen Lohn- und Arbeitsbedingungen, sowie allfälliger geltender Gesamtarbeitsverträge (GAV).
- 11.6 Auf Verlangen der BEREUTER TU AG weist der Unternehmer durch geeignete Unterlagen nach, dass keine Zahlungsausstände gegenüber der Ausgleichskasse (AHV, IV, Kinderzulagen, usw.), der Unfallversicherung und der beruflichen Vorsorge vorliegen.
- 11.7 Der Unternehmer verpflichtet sich weiter, die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Massnahmen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit sowie die Ausführungsbestimmungen dazu einzuhalten. Er sichert BEREUTER TU AG zu, dass er sämtlichen Melde- und Bewilligungspflichten nachkommt, die sich namentlich aus dem Sozialversicherungs-, Ausländer- und Quellensteuerrecht ergeben.
- 11.8 Der Unternehmer verpflichtet sich insbesondere, nur ausländische Mitarbeiter einzusetzen, welche über die notwendigen ausländerrechtlichen Bewilligungen verfügen. BEREUTER TU AG ist berechtigt, das Vorliegen der entsprechenden Bewilligungen jederzeit zu überprüfen.
- 11.9 Der Unternehmer ist verpflichtet, die zur Zeit der Bauausführung allgemein anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Insbesondere darf der Unternehmer keine Baustoffe verwenden oder einplanen und keine Baumethoden anwenden oder einplanen, welche die Gesundheit, die Sicherheit oder die Umwelt gefährden, ungeachtet dessen, ob ein bestimmtes Material momentan geltende Grenzwerte einhält.

B. Leistungsaustausch

a. Pflichten des Unternehmers

12. Umfang der Leistungen des Unternehmers

Der Umfang der vom Unternehmer zu erbringenden Leistungen ergibt sich aus der Vertragsurkunde und aus allen übrigen Vertragsbestandteilen. Zum Leistungsumfang des Unternehmers gehören insbesondere:

- 12.1 Sämtliche Leistungen und Lieferungen des Unternehmers und seiner Subunternehmer und Lieferanten, die für die Vertragserfüllung notwendig sind und dem neuesten Stand der Technik zum Zeitpunkt der Bauausführung entsprechen, insbesondere alle Leistungen und Lieferungen, die für die vereinbarten Funktionen erforderlich sind, unabhängig von allfälligen Lücken und Unstimmigkeiten der Vertragsunterlagen und Vertragsbestandteile. Zusätzliche Leistungen und Lieferungen berechtigen den Unternehmer nur dann zu einer zusätzlichen Vergütung, wenn eine solche von den Parteien im Voraus schriftlich vereinbart worden ist.
- 12.2 Die nicht oder nur teilweise im Baubeschrieb oder in sonstigen Vertragsgegenstand bildenden Dokumenten erwähnten Leistungen oder Lieferungen, welche für die Erfüllung des Vertrags in der vereinbarten resp. vorausgesetzten Nutzungsart und am vorgesehenen Standort erforderlich sind. Soweit Leistungen beschrieben sind, gelten die Leistungswerte des Baubeschriebs.
- 12.3 Trotz der allfälligen Verbindlichkeit von durch die BEREUTER TU AG geschaffenen Vertragsbestandteilen und trotz der allenfalls zugesicherten Zuverlässigkeit einzelner Angaben von BEREUTER TU AG haftet der Unternehmer gleichwohl für die vollständige und mängelfreie sowie rechtzeitige Vertragserfüllung zum vereinbarten Preis.

13. Bestellungen Änderungen

- 13.1 BEREUTER TU AG ist zu Bestellungen Änderungen berechtigt und der Unternehmer ist verpflichtet, diese nach Massgabe dieser Bestimmungen auszuführen.
- 13.2 Bestellungen Änderungen sind dem Unternehmer derart rechtzeitig mitzuteilen, dass der Baubeginn bzw. der Baufortschritt nicht erschwert wird. Vor der Ausführung jeder Bestellungen Änderung hat der Unternehmer allfällige Mehrkosten und/oder allfällige Terminverschiebungen von der BEREUTER TU AG schriftlich genehmigen zu lassen. Unterlässt es der Unternehmer, BEREUTER TU AG die Mehrkosten vor Ausführung einer Bestellungen Änderung zu offerieren und vor Arbeitsbeginn von BEREUTER TU AG schriftlich genehmigen zu lassen, ist der Unternehmer nicht berechtigt, eine höhere Vergütung oder eine Fristerstreckung zu fordern.
- 13.3 Allfällige Mehrkosten werden überdies nur insoweit vergütet, wie sie von der Bauherrschaft anerkannt werden.
- 13.4 Führt eine Bestellungen Änderung zu einer Reduktion des Leistungsumfanges, hat der Unternehmer keinen Anspruch auf Vergütung für den entfallenen Leistungsanteil und keinen Anspruch auf Schadenersatz.
- 13.5 Sind Leistungen zu Einheitspreisen vereinbart, haben Änderungen der Mengen (in Änderung von Art. 86 SIA-Norm 118) ungeachtet des Ausmasses der Abweichung keine Änderungen der Einheitspreise zur Folge.

14. Verträge über zusätzliche Leistungen

Sollen Arbeiten ausgeführt werden, die im Werkvertrag nicht vorgesehen sind oder für welche kein Preis eingesetzt ist, wird der Preis vor Inangriffnahme der Arbeiten gemeinsam bestimmt. Ist der Preis bei Beginn der Arbeiten noch nicht bestimmt, wird dieser durch BEREUTER TU AG auf Grund der Offertunterlagen und von Konkurrenzofferten festgelegt.

15. Regiearbeiten

- 15.1 Regiearbeiten dürfen nur nach vorgängiger, schriftlicher Bewilligung der örtlichen Bauleitung ausgeführt werden. In dieser Bewilligung wird ausdrücklich festgehalten, welchen Betrag Regiearbeiten maximal erreichen dürfen. Dies gilt auch, wenn die Regiearbeiten vertraglich vereinbart wurden. Ein so festgelegter Betrag darf nur mit schriftlicher Bewilligung von BEREUTER TU AG überschritten werden. Vorbehalten bleibt Art. 45 Abs. 2 SIA-Norm 118.
- 15.2 Die Rapporte über Regiearbeiten sind der Bauleitung **innerhalb von 3 Arbeitstagen** zur Prüfung vorzulegen oder per Fax zu übermitteln. Später vorgelegte Rapporte sind unbeachtlich. Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften verliert der Unternehmer den Anspruch auf Entschädigung. Regie-Rapporte müssen neben den aufgewendeten Stunden und Materialien immer auch die entsprechenden Preise enthalten und den pro

Allgemeine Offert- und Vertragsbedingungen (AGB)

Stand: 25.11.2025

Regierapport geschuldeten Bruttobetrag. Sammelrapporte (z. B. über den Zeitraum einer Woche) werden nicht akzeptiert. Die Regiearbeiten sind pro Auftrag und Tag separat aufzuführen. Für die Berechnung der Regie-Stundenansätze ist nicht die Stellung in der Firma massgebend, sondern die Funktion, die der Betreffende bei seiner Arbeit ausführt.

- 15.3 Die Beistellung von Polieren, Vorarbeitern, Chefmonteuren, Meistern und anderen Führungskräften wird nicht vergütet.
- 15.4 Mit der Unterzeichnung der Regierapporte erklärt die Bauleitung lediglich, dass die aufgeführten Leistungen erbracht sind. Ergibt eine spätere Nachprüfung, dass diese Leistungen anderweitig abgegolten oder im Auftrag enthalten sind, so werden die betreffenden Arbeiten gemäss Regie-Rapporten nicht gesondert vergütet.
- 15.5 Zuschläge zu den Regieansätzen wie Überstunden, Schicht- oder Sonntagsarbeit, Versetzungs- oder Schlechtwetterzuschläge sowie anderweitige Entschädigungen werden nur vergütet, wenn die Arbeiten auf ausdrückliches Verlangen der Bauleitung erfolgt sind und die Zuschläge von dieser vorgängig der Arbeitsaufnahme bewilligt werden. Durch Terminschwierigkeiten des Unternehmers entstandene Überzeit berechtigt nicht zu einer Mehrvergütung.

16. Beizug von Subunternehmern

Der Unternehmer erbringt die mit der BEREUTER TU AG vereinbarte vertragliche Leistung grundsätzlich selbst. Dem Unternehmer ist es nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der BEREUTER TU AG gestattet, für die Erfüllung seiner Leistungen Drittunternehmer beizuziehen oder nachträglich eine Arbeitsgemeinschaft zu bilden.

Die Zustimmung der BEREUTER TU AG zur Beauftragung eines Subunternehmers befreit den Unternehmer keinesfalls von seiner Verpflichtung zur Überprüfung der jeweiligen Unternehmer in fachlicher, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht. Der Unternehmer haftet für seine Subunternehmer wie für eigenes Tun.

Wenn im Folgenden von Subunternehmern die Rede ist, sind damit immer auch allfällige Sub-Subunternehmer, Sub-Sub-Subunternehmer eingeschlossen.

Werden vom Unternehmer Subunternehmer zur Arbeitserledigung beigezogen, so sind mindestens eine vor Beginn der untervergebenen Arbeiten nachfolgende Sorgfaltspflichten zu erfüllen und der BEREUTER TU AG unaufgefordert vorzulegen:

- Darlegung/Deklaration der Einhaltung der minimalen Lohn- und Arbeitsbedingungen.
- Liste/Dokument der Subunternehmer mit den Namen der eingesetzten Arbeitnehmenden mit Angabe der Lohnklasse, Mindestlöhne, Arbeits- und Ruhezeiten, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz.
- Bestätigung der Versicherungsgesellschaft des Unternehmers betreffend Anpassung der Haftung für Leistungen und allfällige Forderungen der Subunternehmer.
- Eine weitere Untervergabe der Arbeiten ist strikte untersagt. Bei Verstoß gegen dieses Verbot wird dem Unternehmer eine Konventionalstrafe von CHF 10'000.00 in Rechnung gestellt. Die Geltendmachung weiteren Schadenersatzes, sowie die Einleitung rechtlicher Schritte bleibt ausdrücklich vorbehalten.

17. Beihilfearbeiten

- 17.1 Stellt der Unternehmer sein Personal einem anderen am Bau beschäftigten Unternehmer zu irgendwelchen Beihilfearbeiten zur Verfügung, so ist der Unternehmer, dem die Beihilfe geleistet wird, für die richtige Ausführung der Arbeit, welche durch das Beihilfe leistende Personal verursacht werden, alleine verantwortlich.
- 17.2 Stellt ein Unternehmer seine Baumaschinen oder -geräte einem anderen am Bau beschäftigten Unternehmer zur Hilfeleistung zur Verfügung, so ist der Unternehmer, dem die Hilfe geleistet wird, verpflichtet, alle Manipulationen, die an den Baumaschinen auszuführen sind, durch Personal des hilfeleistenden Unternehmers ausführen zu lassen. Führt Personal des Unternehmers, dem die Hilfe geleistet wird, solche Manipulationen

gleichwohl selbst aus, so ist dieser Unternehmer für Schäden irgendwelcher Art, welche durch sein Personal verursacht werden, vollumfänglich verantwortlich.

18. Vorsorge gegen Bauhandwerkerpfandrechte

- 18.1 Der Unternehmer trifft alle Massnahmen, damit seine Subunternehmer und die allfälligen Sub-Subunternehmer usw. nie veranlasst sind, Bauhandwerkerpfandrechte (Art. 837 ff. ZGB) eintragen bzw. vormerken zu lassen.

Insbesondere ist der Unternehmer dafür verantwortlich, dass Zahlungen an alle seine Vertragspartner (an Subunternehmer, Baulieferanten, Planer usw.) nur für effektive, wertvermehrnde Leistungen, abzüglich der vereinbarten bzw. gesetzlichen Rückbehalte erfolgen. Allfällige Vorauszahlungen dürfen nur geleistet werden, wenn eine genügende Anzahlungs- bzw. Ausführungsgarantie einer vertrauenswürdigen Bank oder Versicherungsgesellschaft geleistet ist.

- 18.2 Wird ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten eines Subunternehmers vorläufig oder definitiv im Grundbuch eingetragen, ist BEREUTER TU AG verpflichtet, den Unternehmer sofort zu informieren, und ist der Unternehmer verpflichtet, innert 10 Tagen ab dieser Mitteilung *hinreichende Sicherheit* im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu leisten, damit der Grundbucheintrag des Bauhandwerkerpfandrechtes wieder gelöscht wird.

- 18.3 BEREUTER TU AG ist jederzeit berechtigt, einen zwischen dem Unternehmer und einem Subunternehmer vereinbarten Werklohn samt allfälligen Verzugszinsen *direkt* an den Subunternehmer zu bezahlen (mit befreiender Wirkung zugunsten der BEREUTER TU AG gegenüber dem Unternehmer) und die Zahlung von den Forderungen des Unternehmers abzuziehen, d.h. mit ihnen zu verrechnen. Vor einer direkten Zahlung hört BEREUTER TU AG sowohl den Unternehmer wie auch dessen Subunternehmer über Bestand und Höhe der unbezahlten Forderung des Subunternehmers an. Einen Betrag, der zwischen dem Unternehmer und dessen Subunternehmer streitig ist, darf BEREUTER TU AG zugunsten des Subunternehmers *hinterlegen* (ebenfalls mit befreiender Wirkung zugunsten der BEREUTER TU AG gegenüber dem Unternehmer).

- 18.4 Auch ohne, dass die Voraussetzungen von Ziffer 18.2 hiervor erfüllt sein müssen, darf die BEREUTER TU AG jederzeit verlangen, dass der Unternehmer als vorsorglichen Schutz gegenüber Bauhandwerkerpfandrechten eine *Garantie* oder *Solidarbürgschaft* bei einer, der BEREUTER TU AG genehmen schweizerischen Bank oder schweizerischen Versicherungsgesellschaft in einem von BEREUTER TU AG zu bestimmenden, dem Bauhandwerkerpfandrechtsrisiko angemessenen Betrag leistet. Diese Garantie bzw. Solidarbürgschaft ist für solange zu leisten, bis mit Sicherheit keine Bauhandwerkerpfandrechte mehr angemeldet werden können und allenfalls vorgemerkte bzw. eingetragene Bauhandwerkerpfandrechte im Grundbuch wieder gelöscht sind.

19. Fristen und Termine

- 19.1 Der Unternehmer ist verpflichtet, die im Bauprogramm festgelegten Termine einzuhalten.
- 19.2 Die in der Vertragsurkunde vereinbarten Termine gelten als *Verfalltage* i. S. von Art. 102 Abs. 2 OR.

- 19.3 BEREUTER TU AG hat das Recht, das Bauprogramm und die in der Vertragsurkunde festgelegten Fristen und Termine einseitig anzupassen. Der Unternehmer unterwirft sich solchen Verschiebungen, ohne dass ihm daraus irgendwelche Ansprüche gegenüber BEREUTER TU AG entstehen. Vorbehalten bleiben Terminverschiebungen, welche nach Treu und Glauben eine Anpassung des Werkvertrages erfordern. In diesem Fall gelten die Bestimmungen über die Beststellungsänderungen (Ziffer 13 ff. hiervor).

Führt die Anpassung des Terminprogramms zu nicht vorgesehenen Unterbrüchen in der Werkausführung, hat der Unternehmer keinen Anspruch auf eine Mehrvergütung oder auf Schadenersatz.

- 19.4 Bei Überschreitung eines mit einer Konventionalstrafe belegten Termins oder bei Nichteinhaltung einer mit einer Konventionalstrafe belegten Frist schuldet der Unternehmer der BEREUTER TU AG die in der Vertragsurkunde vereinbarte

Allgemeine Offert- und Vertragsbedingungen (AGB)

Stand: 25.11.2025

Konventionalstrafe. Die Konventionalstrafe ist auch dann geschuldet, wenn dieser Termin i. S. von Ziffer 19.3 durch BEREUTER TU AG verschoben worden ist; massgeblich ist die Überschreitung des verschobenen Termins.

Bei Überschreitung mehrerer mit Konventionalstrafe belegter Termine oder Fristen sind die Konventionalstrafen kumulativ geschuldet.

Eine Konventionalstrafe für die Überschreitung des für die Vollendung des Werkes angesetzten Termins ist auch und solange geschuldet, solange ein oder mehrere wesentliche Mängel, oder mehrere Mängel, deren Wirkungen in ihrer Gesamtheit jenen eines wesentlichen Mangels entsprechen, des vom Unternehmer geschuldeten Werkes nicht behoben sind. Wesentlich ist ein Mangel, welcher die Gebrauchstauglichkeit des Werkes unmittelbar und erheblich beeinträchtigt, aus welchem ein beachtlicher Mangelfolgeschaden droht oder welcher die Benutzer an Leib und Leben gefährdet.

Übersteigt der Verspätungsschaden die Höhe der Konventionalstrafe, darf BEREUTER TU AG den *Mehrbetrag*, d.h. den effektiven Verspätungsschaden, soweit er die Konventionalstrafe übersteigt, ebenfalls fordern, wobei das Verschulden des Unternehmers *vermutet* wird (gemäss Art. 97 Abs. 1 OR, entgegen Art. 161 Abs. 2 OR). Zudem darf BEREUTER TU AG die vollumfängliche Vertragserfüllung fordern. In Abänderung von Art. 160 Abs. 2 OR bleibt die Konventionalstrafe *trotz allfälliger vorbehaltloser Abnahme* geschuldet.

BEREUTER TU AG ist berechtigt, die Konventionalstrafe mit irgendeinem Vergütungsanspruch des Unternehmers zu *verrechnen*. Ist die verrechnete Konventionalstrafe umstritten, ist der Unternehmer gleichwohl nicht von der vollständigen und ununterbrochenen Vertragserfüllung befreit.

19.5 Der Unternehmer besitzt gegebenenfalls Anspruch auf *Fristerstreckung* gemäss Art. 96 Abs. 1 und Abs. 3 SIA-Norm 118. Besitzt der Unternehmer Anspruch auf eine Fristerstreckung, verschiebt sich gegebenenfalls der Termin, für dessen Überschreitung eine Konventionalstrafe geschuldet ist, je um die Dauer der berechtigten Fristerstreckung.

19.6 Schlechtes Wetter berechtigt den Unternehmer weder zu einer Fristerstreckung, noch zu einer Mehrvergütung. Art. 60 Abs. 2 SIA-Norm 118 wird nicht übernommen.

B. Pflichten von BEREUTER TU AG

20. Vergütung

20.1 Die Vergütung der Leistungen des Unternehmers wird als Einheits-, Global- oder Pauschalpreis vereinbart (Vertragsurkunde).

20.2 Sofern nichts anderes erwähnt bzw. vereinbart ist, verstehen sich alle Preise *ohne* Mehrwertsteuer. Der Unternehmer ist berechtigt und verpflichtet, die Mehrwertsteuer in Offerte und Rechnung offen auszuweisen und gemäss dem, zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung geltenden Steuersatz zu den Preisen hinzuzurechnen. **Die Änderung des Steuersatzes verändert jedoch nicht die Höhe von Pauschal- und Globalpreisen.**

20.3 Eine allfällige Teuerung wird nicht entschädigt, sofern die Vertragsurkunde nicht ausdrücklich anderes bestimmt.

20.4 Risiken und Chancen von *Änderungen der Kosten* (Material, Löhne usw.) trägt ausschliesslich der Unternehmer.

20.5 Forderungen des Unternehmers gegenüber BEREUTER TU AG sind weder verpfändbar noch abtretbar.

21. Rabatt und Skonto

21.1 Der Unternehmer gewährt den in der Vertragsurkunde genannten Preisnachlass (Rabatt) auf sämtlichen Preisen für sämtliche Leistungen, welche er für das Projekt erbringt, insbesondere auch für Regieleistungen oder Leistungen als Folge von Bestellungsänderungen oder Leistungen als Folge der Vergabe weiterer Leistungen.

21.2 BEREUTER TU AG ist berechtigt, einen Skonto von 2 % abzuziehen:

21.2.1 auf den Abschlagszahlungen gemäss Zahlungsplan, sofern er die im Zahlungsplan genannten Fristen einhält; besteht

kein Zahlungsplan, innert 30 Tagen seit Fälligkeit der Akontorechnung

21.2.2 auf allfälligen *Regierechnungen* (bei Zahlung innert 30 Tagen)

21.2.3 auf der Schlussabrechnung bei Zahlung innert 90 Tagen seit Fälligkeit der Schlussabrechnung (Ziffer 24.4)

21.2.4 auf allfälligen weiteren Rechnungen (z.B. Beststellungsänderungen) bei Zahlung innert 60 Tagen.

22. Abzüge

22.1 Für Baustrom, Bauwasser, Versicherungsprämien für die Bauwesenversicherung usw. sowie auch für Schäden am Bauwerk, deren Verursacher nicht festgestellt werden können, werden dem Unternehmer von der Schlussabrechnungssumme (inkl. Regie- und Nachtragsarbeiten) die in der Vertragsurkunde vereinbarten Prozente abgezogen.

Sofern die Bauabzüge in der Vertragsurkunde nicht geregelt sind gelten folgende:

Bauwesenversicherung	0.3 %
Bauwasser/-strom	0.5 %
Schäden am Bauwerk (nicht nachvollziehbare)	0.3 %
Allgemeine Abzüge	0.5 %
Total Bauabzüge	1.6 %

22.2 Sollte mit diesen Abzügen ein Schaden nicht gedeckt werden können, so kommt Art. 31 der SIA-Norm 118 zur Anwendung.

23. Akontozahlungen

BEREUTER TU AG leistet Akontozahlungen bis max. 90% der geleisteten und ins Eigentum der Bauherrschaft übergangenen Arbeiten. Akontozahlungen für Arbeiten und Leistungen, die nicht auf der Baustelle greifbar sind, werden nur geleistet, wenn für den Betrag der Akontozahlung eine Solidarbürgschaft einer Bank vorliegt. Bei Arbeiten, welche nach Ausmass abgerechnet werden, werden nur Akontozahlungen mit bei-liegendem bereinigtem Ausmass vergütet.

24. Rechnungsstellung, Fälligkeiten, Zahlungsfristen

24.1 Die Rechnungen sind der Bauherrschaft einfach einzureichen. Die Detailmasse sind bei Regiearbeiten und Einheitspreisverträgen durch Doppel der ausgerechneten Ausmassblätter und Regierapporte nachzuweisen.

24.2 Abschlagszahlungen werden fällig, sobald das ordnungsgemäss und in Übereinstimmung mit dem Zahlungsplan und der tatsächlich erbrachten Leistung abgefasste Zahlungsbegehren bei der Bauherrschaft eingeht. Die Abschlagszahlung ist innert 30 Tagen nach Fälligkeit zu bezahlen.

24.3 Regierechnungen sind der Bauherrschaft monatlich einzureichen und werden mit Einreichung fällig. Sie sind innert 30 Tagen nach Fälligkeit zu bezahlen.

24.4 Die Schlussrechnung wird fällig, sobald der Unternehmer den Prüfungsbescheid (Art. 154 Abs. 2 SIA-Norm 118) unterzeichnet und der BEREUTER TU AG zugestellt hat, alle im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel behoben sind, alle Revisionspläne, Unterhaltsvorschriften, Bedienungsanleitungen etc. (s. Ziffer 31, Baudokumentation) und der Garantieschein vorliegt. Sie ist innert 90 Tagen nach Fälligkeit zu bezahlen.

24.5 Weitere Rechnungen werden mit Einreichung an die Bauherrschaft fällig. Sie sind innert 60 Tagen nach Fälligkeit zu bezahlen.

25. Mehrvergütungsansprüche des Unternehmers

25.1 Der Unternehmer kann aufgrund allfälliger *Beststellungsänderungen* der BEREUTER TU AG Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung haben.

25.2 Führen Fälle höherer Gewalt zu Mehrkosten, hat der Unternehmer Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung in Höhe der nachgewiesenen Mehrkosten. Fälle höherer Gewalt sind Krieg, Aufruhr und Naturkatastrophen wie Orkane, Erdbeben.

25.3 Erwächst dem Unternehmer *Mehraufwand* aus einem anderen als den in Ziffer 25.1 und 25.2 geregelten Gründen, hat er keinen Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung. Die Geltung von

Allgemeine Offert- und Vertragsbedingungen (AGB)

Stand: 25.11.2025

Art. 373 Abs. 2 OR und Art. 59 SIA-Norm 118 wird wegbedungen. Insbesondere führen nicht zu einer Preisanpassung oder zu Schadenersatzansprüchen:

- die Erhöhung von Steuern und Abgaben aller Art
- Arbeitsunterbrüche
- Teuerung

C. Nebenpflichten

26. PQM-System

Sofern vereinbart, erbringt der Unternehmer die geforderten Leistungen für die Erfüllung des PQM (SIA-Merkblatt 2007).

27. Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz auf der Baustelle

27.1 Der Unternehmer ist für die Arbeitssicherheit, d.h. für die Sicherheit der eigenen Arbeitnehmenden, der Arbeitnehmenden seiner Vertragspartner sowie für die Arbeitssicherheit der Organe, der Arbeitnehmenden und der Projektleitung der Bauherrschaft oder der BEREUTER TU AG, soweit sich diese im Bereich seiner Baustelle aufhalten, verantwortlich. Er ist insbesondere verpflichtet, die Vorschriften gemäss Ziffer 11.4 hier- vor sowie die Vorschriften gemäss Merkblatt **Arbeitssicherheit auf der Baustelle** zu erfüllen. Im Schlussverhandlungs- protokoll oder in der Vertragsurkunde festgelegte Pflichten gel- ten zusätzlich.

27.2 Der Unternehmer ist verpflichtet, das Tragen der persönlichen Schutzausrüstung (PSA) durch sein Baustellenpersonal durch- zusetzen. Wird die Schutzausrüstung nicht oder nur teilweise getragen, wird der Unternehmer durch die Bauleitung orien- tiert. Im Wiederholungsfall ist BEREUTER TU AG berechtigt, dem Unternehmer pro Vorfall (Anzeige per Fax oder E-Mail) CHF 150.00 durch Abzug an der Schlussrechnung zu belasten.

27.3 BEREUTER TU AG ist berechtigt, Baustellenpersonal des Unter- nehmers bei Nichteinhalten von Arbeitssicherheits- oder Ge- sundheitsschutzvorschriften von der Baustelle wegzuweisen. Der Unternehmer ist verpflichtet, den erforderlichen Personal- bestand unverzüglich wieder zu erstellen. Allfällige Folgekosten (Verzögerungen, Mehraufwand) werden dem Unternehmer durch Abzug an der Schlussrechnung belastet.

28. Ordnung auf der Baustelle / Umweltschutz

28.1 Der Unternehmer ist verpflichtet, alle von ihm verursachten Ab- fälle inkl. Verpackungen und Verunreinigungen unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen. Bauschutt und Abfall sind vom Unternehmer laufend, spätestens am Ende jeden Arbeitstages zu entsorgen, z.B. in den von ihm gestellten Abfallmulden. Die Kosten der Entsorgung trägt der Unternehmer.

28.2 Beseitigt der Unternehmer von ihm verursachte Abfälle nach einmaliger Aufforderung nicht umgehend, ist BEREUTER TU AG berechtigt, die Abfälle ohne weitere Aufforderung oder Anzeige auf Kosten des Unternehmers zu entsorgen. Die Kosten werden dem Unternehmer durch Abzug an der Schlussrechnung belas- tet.

28.3 Es ist dem Unternehmer untersagt, Schutt und Abfälle jeglicher Art wegzuerwerfen, insbesondere aus einem Gebäude zu werfen, oder auf oder neben der Baustelle zu verbrennen, in die Bau- grube zu werfen, zu vergraben oder Flüssigkeiten auszuleeren usw. Bei Verletzung dieser Bestimmungen ist BEREUTER TU AG ohne vorherige Anzeige an den Unternehmer berechtigt, die dadurch notwendigen zusätzlichen Reinigungsarbeiten durch Dritte auf Kosten des Unternehmers ausführen zu lassen.

28.4 Der Unternehmer, seine Arbeitnehmer, Baulieferanten, Subun- ternehmer usw. dürfen Firmen- und Privatfahrzeuge nur auf den von der Bauleitung zugewiesenen Parkplätzen abstellen.

29. Baustellensitzung

BEREUTER TU AG sowie von ihr benannte Vertreter können den Unternehmer zu Sitzungen oder Besprechungen auf der Bau- stelle aufbieten. Der Unternehmer ist zur Teilnahme verpflich- tet, auch wenn die Einladung kurzfristig erfolgt. Bleibt der Un- ternehmer der Sitzung oder Besprechung fern, ist er verant- wortlich für alle Folgen, welche aus diesem Fernbleiben resul- tieren.

30. Reklame und Veröffentlichungen

30.1 BEREUTER TU AG ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, eine gemeinsame *Baureklametafel* zu erstellen. Wird eine solche er- stellt, ist sie verpflichtet, den Unternehmer und die vom Unter- nehmer bezeichneten Vertragspartner des Unternehmers auf der Baureklametafel aufzuführen. Dem Unternehmer wird in diesem Fall der in der Vertragsurkunde genannte Betrag belas- tet. Enthält die Vertragsurkunde keine Bestimmung, beträgt die Belastung CHF 250.00.

30.2 Dem Unternehmer und seinen Vertragspartnern ist das Anbrin- gen und Aufstellen eigener *Reklametafeln* und dergleichen auf der Baustelle nur nach vorgängiger schriftlicher Zustimmung von BEREUTER TU AG gestattet. Firmen- und Reklamebeschrif- tungen auf Bauteilen, Apparaten usw. sind untersagt, mit Aus- nahme der üblichen Marken- und Typenschilder auf Apparaten.

30.3 *Veröffentlichungen* jeder Art (Reportagen in den Medien, Inse- rate, Prospekte, Referenzlisten usw.), in denen das Bauobjekt namentlich oder bildlich erwähnt wird, sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der BEREUTER TU AG gestattet.

30.4 *Besichtigungen*, die der Unternehmer während oder nach Ab- schluss der Bauarbeiten mit Dritten durchführen möchte, sind nur nach vorgängiger schriftlicher Zustimmung von BEREUTER TU AG gestattet.

31. Dokumentation

31.1 Der Unternehmer ist verpflichtet, BEREUTER TU AG innert 4 Wochen nach der letzten Abnahme bzw. nach Erbringen der Vertragsleistungen alle im Rahmen der Leistungserbringung entstandenen Pläne, Berechnungen, Überlegungen, Analysen, Dokumentationen und sonstigen Unterlagen, die zu dem Ergeb- nis der Leistung geführt haben, vollständig herauszugeben. Hierzu gehören insbesondere:

31.1.1 Revisionspläne (= Pläne der tatsächlich ausgeführten Bau- arbeiten; insbesondere sind die tatsächlich ausgeführten Gebäudeinstallationen, Leitungen usw. in den Revisions-plä- nen einzutragen) und Revisionsunterlagen

31.1.2 Installationsschemata

31.1.3 Vorschriften (Bedienungsanleitungen, Betriebs-, Unter- halts-, Sicherheitsvorschriften usw.) betreffend Betrieb, Si- cherheit, Service, Wartung und Unterhalt in deutscher Spra- che. Fremdsprachige Dokumentationen müssen auf Deutsch übersetzt werden.

31.2 Herleitungen für Berechnungen

31.3 Konzepte für besondere Planungsleistungen z.B. für Abdich- tung, Schallschutz, Wärmedämmung oder ähnliches

31.4 Die Kosten für die Dokumente gehen zu Lasten des Unterneh- mers und sind in die Offerte einzurechnen.

31.5 BEREUTER TU AG ist berechtigt, die ihr übergebenen Unterla- gen zu nutzen, bearbeiten, verändern und an Dritte weiterzu- geben, sofern dies zur Nutzung der Leistung erforderlich ist.

31.6 Mit Bezahlung der Vergütung gehen sämtliche Eigentums- und Nutzungsrechte an den übergebenen Unterlagen auf BEREUTER TU AG über.

D. Prüfungen und Mängelhaftung

32. Grundsätze

32.1 Abnahme und Mängelhaftung richten sich grundsätzlich nach Art. 157 ff. SIA-Norm 118. Vorbehalten bleiben die im folgen- den vereinbarten Abweichungen von Art. 157 ff. SIA-Norm 118.

32.2 Der Unternehmer verpflichtet sich, alle Lieferungen und Lei- stungen nach seinem Qualitätssicherungssystem laufend zu prü- fen. Er verpflichtet seine Vertragspartner ebenfalls zur ständi- gen Qualitätssicherung. Insbesondere verpflichtet sich der Un- ternehmer für sich und für seine Vertragspartner zur Pro- duktebeobachtung. Auf Verlangen von BEREUTER TU AG nennt ihr der Unternehmer den eigenen Qualitätssicherungs-Beauf- tragten und die Qualitätssicherungs-Beauftragten seiner Ver- tragspartner. Durch diese Vereinbarung wird jedoch die Män- gelhaftung des Unternehmers nicht eingeschränkt.

Allgemeine Offert- und Vertragsbedingungen (AGB)

Stand: 25.11.2025

33. Abnahme und weitere Prüfungen

- 33.1 In Abänderung von Art. 156 Abs. 1 SIA-Norm 118 besitzt der Unternehmer keinen Anspruch auf Teilabnahmen.
- 33.2 Gemeinsame (Teil-) Prüfungen einzelner Bauteile, maschineller Einrichtungen der Bautechnik, Apparate usw. sind vor der Abnahme durchzuführen, wenn die gemeinsame Prüfung im Rahmen der Abnahmeprüfung nicht mehr oder nur unter erheblich erschwerten Umständen möglich ist. Die Ergebnisse solcher *Zwischenprüfungen* werden *protokolliert*. Im Abnahmeprotokoll (Art. 158 Abs. 3 SIA-Norm 118) kann auf die Protokolle allfälliger Zwischenprüfungen verwiesen werden. Zwischenprüfungen, die vor der Abnahme durchgeführt werden, haben keinen Einfluss auf den Beginn der Rüge-, Garantie- und Verjährungsfristen. Sie bewirken auch keinen Übergang der geprüften Bauteile usw. in die Obhut von BEREUTER TU AG und haben auch keinen Einfluss auf die Ablösung der allfälligen Erfüllungsgarantie durch die Mängelgarantie (vgl. Ziffer 38 hiernach).
- 33.3 Bis zur förmlichen, protokollierten Abnahme bleibt das Werk im Risikobereich des Unternehmers.

34. Rügefrist (Garantiefrist) und Garantieleistungen

- 34.1 Die Rügefrist (Garantiefrist) für sämtliche Leistungen in Zusammenhang mit dem Bauwerk beginnt unabhängig vom Zeitpunkt der Abnahme des Werkes des Unternehmers zum Zeitpunkt der Abnahme des gesamten Bauwerkes durch die Bauherrschaft zu laufen. Das Datum der Abnahme legt BEREUTER TU AG fest.

Dies gilt ausdrücklich auch für Planungs- und Ingenieurleistungen und sonstige Berechnungen, die jedenfalls integraler Bestandteil des Bauwerks sind.

Ebenso gilt dies für solche bewegliche Teile, die bestimmungsgemäss in das unbewegliche Werk integriert werden oder bereits integriert worden sind.

- 34.3 Art. 179 Abs. 2 und Abs. 3 SIA-Norm 118 werden dahingehend geändert, dass BEREUTER TU AG resp. die Käuferschaft auch nach Ablauf der zweijährigen Garantiefrist Mängel aller Art *jederzeit* rügen darf und von der Pflicht zur Sofort-Rüge entbunden ist, solange die Mängelrechte für den betreffenden Mangel noch nicht verjährt sind. Dieses Recht zur jederzeitigen Mängelrüge besteht auch für Mängel, die zur Vermeidung weiteren Schadens unverzüglich behoben werden müssen. Wenn BEREUTER TU AG resp. die Käuferschaft jedoch einen solchen Mangel nicht in zumutbarer Frist nach der Entdeckung rügt, hat sie den weiteren Schaden selbst zu tragen, der vom Unternehmer bei unverzüglicher Mängelrüge durch BEREUTER TU AG resp. die Käuferschaft hätte vermieden werden können.
- 34.4 Wird ein Mangel nachgebessert bzw. ein Bestandteil (Apparat usw.) ersetzt, beginnen mit der Abnahme des nachgebesserten bzw. ersetzten Bauteils die Rügefrist (Garantiefrist) und die Verjährungsfrist für den nachgebesserten bzw. ersetzten Bestandteil *neu* zu laufen. Während diesen neuen fünf Jahren können Mängel des nachgebesserten bzw. ersetzten Bauteils wiederum *jederzeit* gerügt werden, unter Vorbehalt der Schadensminderungspflicht von BEREUTER TU AG resp. der Käuferschaft gemäss Ziffer 34.3 hiervor. Die Behebung unwesentlicher Mängel löst diese Fristen jedoch nicht neu aus.

- 34.5 Bei Uneinigkeiten zu Mängelrügen und Garantieleistungen gilt nachstehendes Vorgehen:

Die Bauherrschaft setzt dem Unternehmer bei Streitpunkten / Uneinigkeiten zu Mängel- und Garantieleistungen schriftlich eine Frist, innert derer eine gütliche Einigung gefunden werden kann. Kommt innert dieser Frist keine Einigung zustande, gibt die Bauherrschaft in eigenem Namen und Auftrag und im Namen und Auftrag des Unternehmers und evtl. im Namen und Auftrag der Käuferschaft an die Firma QC-Expert AG in Dübendorf den Auftrag zur Erstellung eines Schiedsgutachtens. Der Experte ist berechtigt, Drittpersonen beizuziehen.

Alle Parteien sind vollumfänglich an das Schiedsgutachten gebunden. Der Entscheid des Experten ist verbindlich und nicht anfechtbar.

Der Unternehmer nimmt zur Kenntnis, dass ein Expertenverfahren auch in den Kaufverträgen mit der Käuferschaft enthalten ist. Sind Mängel zu beurteilen, die nicht in den

Tätigkeitsbereich von QC-Expert AG fallen, vereinbaren die Parteien, dass QC-Expert AG (alleine und endgültig) einen geeigneten Experten bezeichnet, der beurteilt, wer anstelle von der QC-Expert AG tritt. Alle anderen Bestimmungen in dieser Ziffer bleiben gleich.

Der Experte entscheidet in Anwendung des Verursacherprinzips, welche Partei die Ausführungs-/Sanierungsaufwendungen sowie deren Kosten ganz oder teilweise zu tragen hat. Entschädigungen für das Expertenverfahren werden nicht zugesprochen.

35. Verjährung

- 35.1 Der Unternehmer haftet für sämtliche Mängel seiner Leistung bis zum Ablauf der Gewährleistungs- bzw. Verjährungsfrist, welche gegenüber dem jeweiligen Enderwerber gilt.
- 35.2 Für folgende Arbeiten gilt eine Verjährungsfrist für Mängel von 10 Jahren:
- Flachdachisolationen und Abdeckungen
 - Wasserisolationen im Erdreich (z.B. wasserdichter Beton, Beschichtungen etc.)
 - wasserdichte Fugen
 - Wärmedämmung Fassade
 - Isolierverglasung

36. Aufwendungen für Geltendmachung der Mängelrechte

BEREUTER TU AG ist berechtigt, dem Unternehmer ihre Aufwendungen für die Durchsetzung ihrer Gewährleistungspflichten zu verrechnen, sofern der Unternehmer Mängel nicht auf erste Aufforderung zur vollen Zufriedenheit von BEREUTER TU AG behebt.

E. Sicherheiten und Versicherungen

37. Anzahlungsgarantie

Sofern in der Vertragsurkunde vereinbart, ist der Unternehmer verpflichtet, BEREUTER TU AG vor der Leistung von Anzahlungen eine *Garantie* einer namhaften Bank oder Versicherungsgesellschaft zu übergeben, wonach sich diese Bank oder Versicherung unwiderruflich verpflichtet, BEREUTER TU AG auf erste Aufforderung hin und unter Verzicht auf jegliche Einwendungen und Einreden aus diesem Werkvertrag jeden Betrag bis zur Höhe der Anzahlungen zu bezahlen, gegen die schriftliche Zahlungsaufforderung von BEREUTER TU AG und deren schriftliche Bestätigung, dass der Unternehmer seine vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht richtig erfüllt hat. Die Bankgarantie muss so lange gültig sein, dass sie die Dauer der Vertragserfüllung durch den Unternehmer sicher deckt. BEREUTER TU AG ist verpflichtet, die Anzahlungsgarantie innert 30 Tagen nach Abnahme und nach Empfang der Leistung der Sicherheit gemäss Ziffer 39 hiernach vorzeitig freizugeben.

38. Erfüllungsgarantie

- 38.1 Ab einer Vertragssumme von mindestens CHF 200'000.00 ist der Unternehmer verpflichtet, BEREUTER TU AG bei Unterzeichnung der Vertragsurkunde eine *Vertragserfüllungsgarantie* einer erstklassigen schweizerischen Bank oder Versicherungsgesellschaft zu übergeben, wonach sich diese Bank oder Versicherung unwiderruflich verpflichtet, BEREUTER TU AG auf erste Aufforderung hin und unter Verzicht auf jegliche Einwendungen und Einreden aus diesem Werkvertrag jeden Betrag bis zur in der Vertragsurkunde bestimmten Höhe zu bezahlen, gegen die schriftliche Zahlungsaufforderung von BEREUTER TU AG und dessen schriftliche Bestätigung, dass der Unternehmer seine vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht richtig erfüllt hat.
- 38.2 Die Höhe der Vertragserfüllungsgarantie beträgt 10% der Vertragssumme inklusive Mehrwertsteuer.
- 38.3 Mit dieser Erfüllungsgarantie werden *alle* Verpflichtungen des Unternehmers aus diesem Vertrag sichergestellt (z.B. Rückerstattung von zu viel bezahlten Abschlagszahlungen, Kosten von Ersatzvornahmen durch BEREUTER TU AG, Preisminderungen, Mangelgeschäden, Konventionalstrafen, Ablösung oder Sicherstellung allfälliger Bauhandwerkerpfandrechte, Folgen einer vorzeitigen Vertragsbeendigung usw.).



Allgemeine Offert- und Vertragsbedingungen (AGB)

Stand: 25.11.2025

38.4 Die Erfüllungsgarantie ist gültig bis 5 Monate nach der Abnahme. BEREUTER TU AG ist jedoch verpflichtet, die Erfüllungsgarantie innert 30 Tagen nach Empfang der Leistung der Sicherheit gemäss Ziffer 39 hiernach und (kumulativ) gegen den Nachweis, dass keine der gedeckten Risiken bestehen, vorzeitig freizugeben.

39. Gewährleistungsgarantie

In Abänderung von Art. 181 SIA-Norm 118 ist als Garantie für die Mängelbehebung eine Solidarbürgschaft (Art. 496 OR) oder eine allfällige gleichwertige Garantie im **Betrag von 10%** der gesamten Werkvertragssumme für die **Dauer von sieben Jahren** ab Abnahme des gesamten Bauwerkes zu leisten.

Leistet der Unternehmer längere Gewähr auf den gesamten Vertragsumfang oder Teile davon, ist die Dauer der Gewährleistungsgarantie entsprechend anzupassen.

40. Rückbehalte

Zusätzlich zu diesen Sicherheiten (Ziffer 37 – Ziffer 39 hiervor) ist BEREUTER TU AG zu den vereinbarten Rückbehalten (z.B. gemäss Zahlungsplan) und zu den gesetzlichen Rückbehalten (z.B. gemäss Art. 82 f. OR) berechtigt.

41. Bauwesenversicherung

Die Bauherrschaft schliesst eine Bauwesenversicherung für alle Unternehmer ab.

42. Betriebshaftpflichtversicherung

42.1 Der Unternehmer garantiert BEREUTER TU AG, dass er eine Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, welche mindestens den folgenden *Deckungsumfang* gewährt:

42.1.1 Die Versicherung hat die Haftung des Unternehmers für alle von ihm beschäftigten Personen sowie für alle Personen zu umfassen, welche von denjenigen beschäftigt werden, mit denen der Unternehmer Unterverträge (Subunternehmerverträge usw.) abschliesst, unter Einschluss allfälliger Regressansprüche Dritter gegenüber dem Unternehmer.

42.1.2 Der Unternehmer ist für Personen- und Sachschäden inkl. Bearbeitungs- und Obhutsschäden für CHF 10 Mio. pro Schadenereignis versichert, für reine Vermögensschäden jedoch nur CHF 1 Mio. pro Schadenereignis. Auch Schäden des Bauherrn oder der BEREUTER TU AG ausserhalb des Werkes, das Gegenstand dieses Vertrages bildet, sind in die Betriebshaftpflichtversicherung eingeschlossen.

42.1.3 Die Versicherung deckt sog. *unechte Vermögensschäden*, nämlich die Folgeschäden aus Personen- oder Sachschäden sowie reine Vermögensschäden, die durch ein unvorhergesehenes, nicht zum normalen oder geplanten Bauvorgang gehörendes Ereignis verursacht werden (sog. *Vermögensschäden wegen Bauzwischenfällen*).

42.1.4 Die Versicherung deckt Schadenverhütungskosten und Rettungskosten sowie Verbindungs- und Vermischungsschäden.

42.1.5 Die Versicherung deckt Sachschäden infolge der *Ermittlung* der Ursachen von Mängeln und Schäden sowie infolge der *Behebung* von Mängeln und Schäden bzw. infolge fachgerechter und dauerhafter *Beseitigung* von Mängeln und Schäden.

42.2 Der Unternehmer verpflichtet sich, diese Betriebshaftpflichtversicherung bei der in der Vertragsurkunde genannten Versicherungsgesellschaft abzuschliessen und während der Dauer dieses Werkvertrages nicht einzuschränken.

42.3 Wird das Angebot von einer Arbeitsgemeinschaft eingereicht, bestätigt diese, dass sie bei der Auftragserteilung eine separate Haftpflichtversicherung abschliessen wird oder die Versicherungsgesellschaft bestätigt ausdrücklich, dass diese auch für die Arbeitsgemeinschaft Deckung gewährt.

F. Schlussbestimmungen

43. Auflösung des Vertrages

In Ergänzung von Art. 184 Abs. 1 SIA-Norm 118 und Art. 377 OR ist BEREUTER TU AG jederzeit berechtigt, den Vertrag

fristlos oder auf einen von ihr frei gewählten Zeitpunkt aufzulösen, wenn ihr ein *wichtiger Grund*, der vom Unternehmer zu verantworten ist, die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses *unzumutbar* macht. Soweit das bis dahin ausgeführte Werk für BEREUTER TU AG brauchbar ist, hat BEREUTER TU AG dieses anzunehmen und zu bezahlen. Ein Anspruch des Unternehmers auf volle Schadloshaltung besteht nicht.

44. Streitfälle

44.1 Für die gerichtliche Beurteilung allfälliger Streitigkeiten aus diesem Vertrag, welche nicht mit Anwendung des Art. 34.5 zu regeln sind, sind die ordentlichen Gerichte zuständig.

44.2 Der Gerichtsstand für alle Verfahrensarten ist Effretikon.

45. Anwendbares Recht

Dieser Vertrag unterliegt dem schweizerischen *Recht* mit der Einschränkung gemäss Ziffer 11.1.11 hiervor.

46. Vertragsausfertigungen

Der Werkvertrag wird in zwei Exemplaren gleichlautend ausgestellt und unterzeichnet. Beide Parteien erhalten je ein Exemplar.

BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG

Effretikon, 25.11.2025

Marco Bereuter

Unternehmer

Datum und Stempel, Unterschrift

BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG
Bahnhofstrasse 21 - CH-8307 Effretikon
Tel. 044 216 71 00 - info@bereuter-tu.ch