



Hypo Privat Anleger Vertrag

Zivilrecht

Generalunternehmer- oder Totalunternehmervertrag

Allgemeine Hinweise

Ziel der Mustervorlagen und Checklisten ist es, Ihnen bei rechtlichen Problemfeldern Orientierungshilfen zur Rechtslage und zum konkreten Vorgehen zur Verfügung zu stellen. Diese Orientierungshilfen können jedoch eine individuelle Beratung nicht in jedem Fall ersetzen, weshalb wir Sie bitten, bei allfälligen Fragen an unseren Rechtsdienst zu gelangen.

Hinweis: Entfernen Sie in Ihrem Muster die *kursiv* gesetzten Stellen sowie allfällige Bearbeitungshinweise und ersetzen Sie diese mit Ihren individuellen Angaben.

Die AXA-ARAG verwendet alle Sorgfalt darauf, dass die Inhalte auf MyRight.ch zur Zeit der Online-Veröffentlichung korrekt sind und den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Unsere Mustervorlagen werden deshalb in Zusammenarbeit mit externen Rechtsanwälten und Fachspezialisten erstellt und laufend aktualisiert.

Dennoch schliesst die AXA-ARAG jegliche Gewährleistung aus, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Insbesondere besteht keine Haftung für sämtliche Verwendungen und die Bearbeitung der Dokumente. Weitere für Sie nützliche Hinweise finden Sie in den Nutzungsbedingungen.

Für weitere Rechtsfragen können Sie sich gerne an unsere telefonische Rechtsberatung wenden. Sie erreichen die Spezialisten der AXA*jur* montags bis freitags zwischen 8.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 17.00 Uhr unter der Telefonnummer 0848 11 11 00 (Normaltarif).

**Bei fragen rufen Sie uns bitte an oder schreiben eine Mail
gert@hypo-privat.com**

Damit ein Bauherr nicht mit verschiedenen Unternehmern je einzelne Werkverträge abschliessen muss, überträgt er bzw. sein Architekt oder Ingenieur in seinem Namen einem Generalunternehmer (GU) / Totalunternehmer (TU) die gesamte Ausführung eines Bauobjektes. Der TU übernimmt dabei auch die Projektierung, der GU nur die Erstellung der Baute.

1. Definition

Aus rechtlicher Sicht handelt es sich sowohl beim GU- als auch beim TU-Vertrag um einen Werkvertrag im Sinne von Artikel 363 ff. OR. Es geht darum, dass ein Bauherr nicht mit diversen Unternehmern und Handwerkern einzelne Verträge abschliessen, sondern die Ausführung des Bauprojekts einem GU/TU übertragen möchte. Der TU übernimmt dabei sämtliche Arbeiten von der Planung (Projektierung) bis zur Erstellung der Baute. Der GU übernimmt die gleichen Arbeiten wie der TU, mit Ausnahme der Planung. Der GU/TU trägt die Verantwortung für die Koordination der verschiedenen Arbeiten und der allenfalls beigezogenen (Sub-)Unternehmer.

2. Gründe für den Abschluss

Da bei einem Bauprojekt, egal welcher Grösse, immer mehrere Unternehmer und Handwerker beteiligt sind, und der Bauherr in der Regel weder das fachliche Wissen und die Erfahrung noch die nötige Zeit hat, den Vertrag mit jedem einzelnen Unternehmer einzeln auszuarbeiten, schaltet er oftmals einen GU/TU ein, der dies für ihn übernimmt. Damit hat der Bauherr den Vorteil, dass er eine einzelne Ansprechperson hat, die vom Fach ist und über die nötigen Kontakte in der Baubranche verfügt. Der GU/TU überwacht die Arbeiten und stellt die Einhaltung der zeitlichen und finanziellen Vorgaben sicher. Mit dem GU/TU-Vertrag strebt der Bauherr die Konzentration der Verantwortung auf einen Unternehmer an, was ihn namentlich von der Koordination der beteiligten Handwerker entlastet und die Geltendmachung von Werkmängeln erleichtert (einheitliche Rüge- und Verjährungsfristen, Wegfall der Beweisproblematik hinsichtlich des Verursachers).

Der GU/TU hat das Ziel, durch eine effiziente Projektorganisation und gute Bedingungen bei den Subunternehmerverträgen neben seinem üblichen Honorar als GU/TU einen Gewinn zu erzielen. Die Grösse des Bauprojektes ist nicht entscheidend, ob mit einem GU oder TU gearbeitet wird. Es geht vielmehr um den Wunsch nach Koordination verschiedenster Arbeiten durch den Bauherrn. Oft wird aber auch bei kleineren Bauprojekten (z.B. Einfamilienhäusern) ein GU/TU eingeschaltet.

3. Inhalt

Da der GU/TU-Vertrag nicht speziell im Gesetz geregelt ist und die anzuwendenden gesetzlichen Normen meist nicht zwingender Natur sind, haben die Parteien einen grossen Handlungsspielraum in der Ausgestaltung der Einzelheiten des Vertrages.

Das vorliegende Muster regelt einige Rechte und Pflichten der Parteien und verweist auf die SIA-Norm 118. Hierbei handelt es sich um ein Regelwerk, welches von privater Seite, nämlich dem Ingenieur- und Architektenverband, entwickelt wurde und viel ausführlicher ist als die werkvertraglichen Bestimmungen im Obligationenrecht. Dieses Regelwerk wird schon durch einfache Verweisung zum Vertragsbestandteil. Es ist grundsätzlich zwar unternehmerfreundlich ausgestaltet, aufgrund der detaillierten Regelungen empfiehlt es sich jedoch auch für den privaten Bauherrn, die Anwendbarkeit der SIA Norm 118 zu akzeptieren.

Kernelemente des GU/TU-Vertrags sind:

- Name/Firma, Adresse der Vertragsparteien
- Inhalt des GU/TU-Vertrags
- Gegenleistung des Bauherrn (Honorar)
- Beginn und Ende des Vertrages bzw. Kündigungsfrist
- Datum und Unterschrift der Vertragsparteien

4. Dauer und Beendigung

Der GU/TU-Vertrag ist ein Werkvertrag im Sinne von Artikel 363 ff. OR. Gemäss Artikel 377 OR hat der Bauherr das Recht, jederzeit vom Vertrag zurückzutreten. Rechtsfolge des Rücktritts ist zum einen die Verpflichtung des Bauherrn, dem GU/TU die bereits geleistete Arbeit zu vergüten. Zum anderen hat der GU/TU, falls nichts anderes geregelt ist, Anspruch auf volle Schadloshaltung.

5. Form

Grundsätzlich muss der GU/TU-Vertrag nicht schriftlich, sondern kann auch mündlich oder sogar stillschweigend abgeschlossen werden. Denkbar ist allerdings, dass sich der gesetzliche Formzwang für den Grundstückkauf (Artikel 657 Absatz 1 ZGB, Artikel 216 Absatz 1 OR) auch auf den Werkvertrag erstrecken kann, wenn der Bauwerkvertrag mit einem zwischen den gleichen Vertragsparteien vereinbarten Grundstückkaufvertrag in Zusammenhang steht.

Da es im GU/TU-Vertrag in der Regel zahlreiche Punkte zu regeln gibt (insbesondere die Aufgaben des GU/TU), ist es schon aus Beweis Zwecken empfehlenswert, ihn schriftlich und allenfalls mit Unterstützung eines Juristen auszufertigen.

General-/Totalunternehmervertrag

zwischen

Name

Strasse, Nr., PLZ Ort

nachfolgend "Bauherr"

und

Name

Strasse, Nr., PLZ Ort

nachfolgend "GU/TU"

Präambel

In Anbetracht,

- dass der Bauherr auf der Liegenschaft [Bezeichnung der Liegenschaft] ein [Bezeichnung Bauprojekt (z.B. Einfamilienhaus, Hotel etc.)] erstellen will,
- dass der GU/TU mehrjährige Erfahrung in der Koordination von grossen Bauprojekten hat,

- dass der Bauherr die Koordination und Durchführung [inkl. Planung] des anstehenden Bauprojekts einem GU/TU übertragen will,

treffen die Parteien folgende Vereinbarung:

1. Gegenstand des Vertrages

Der Bauherr überträgt dem GU/TU die schlüsselfertige Ausführung der folgenden Bauwerke:

[Bezeichnung der Bauwerke]

2. Bestandteile des Vertrages

Die vorliegende, unterzeichnete Vertragsurkunde geht allen übrigen Vertragsbestandteilen vor. Sie tritt jedoch nur unter dem Vorbehalt in Kraft, dass der Kaufvertrag beurkundet ist und die Eigentumsübertragung stattgefunden hat.

Die nachfolgenden Unterlagen gelten als ergänzende Vertragsbestandteile. Widersprechen sich einzelne Vertragsbestandteile, so gilt die folgende Rangordnung, wobei bei Widersprüchen innerhalb von Unterlagen der gleichen Rangstufe das Dokument mit dem jüngeren Datum vorgeht.

Ergänzende Bestandteile des Vertrages

- a) Beurkundeter Land-Kaufvertrag über die Kaufobjekte in Ziffer 1 sowie deren Eintrag ins Grundregister
- b) Baubewilligung [Bezeichnung der Baubewilligung], sowie die ergänzenden behördlichen Bewilligungen und Verfügungen
- c) Baubeschrieb gemäss Beilage 1
- d) Vertragspläne gemäss Beilage 2
- e) Zahlungsplan gemäss Beilage 3

Weitere Allgemeine Bestimmungen (die für die Auslegung des Vertrages massgebend sind)

- a) SIA-Norm 118 Ausgabe 1991 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten», soweit sie auf Generalunternehmer-Verträge anwendbar sind (gemäss Beilage 4), sowie die Ergänzung 380
- b) übrige Normen des SIA und im Einverständnis mit dem SIA aufgestellte Normen anderer Fachverbände
- c) Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über den Werkvertrag

3. Termine

Der GU/TU verpflichtet sich, für die Erstellung des Bauwerkes folgende Termine einzuhalten:

Bezugsbereitschaft: [Datum oder ungefähre Terminangabe z.B. Winter (Jahr)]

Der GU/TU wird dem Bauherrn das genaue Datum der Bezugsbereitschaft bis spätestens [Datum] schriftlich bestätigen.

Wird der Termin der Bezugsbereitschaft des Bauwerkes durch vom GU/TU verschuldete Gründe verzögert, so vergütet dieser dem Bauherrn eine Konventionalstrafe in der Höhe von CHF [Betrag] pro volle Woche Verspätung, maximal jedoch CHF [Betrag].

Über diese Konventionalstrafe hinausgehende Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Der GU/TU hat Anspruch auf angemessene Erstreckung der vereinbarten Fristen, wenn höhere Gewalt oder andere vom GU/TU nicht zu vertretende Entscheide des Bauherrn oder der Behörden, Unruhen, Streiks, ausserordentliche Kälte und Regenperioden, nicht voraussehbare Schwierigkeiten im Baugrund und ähnliche Umstände auftreten.

Die Anzeigepflichten des GU/TU richten sich nach der SIA-Norm 118, Art. 94 ff.

4. Abnahme des Bauwerkes

Die Abnahme des Bauwerkes gemäss Ziffer 1 erfolgt durch den Bauherrn bei Bereitschaft zur Ingebrauchnahme (Schlüsselübergabe). Diese wird dadurch eingeleitet, dass der GU/TU dem Bauherrn die Abnahmebereitschaft anzeigt.

Die in diesem Zeitpunkt noch nicht fertig gestellten Arbeiten werden so rasch wie möglich vollendet und bilden Gegenstand einer separaten Abnahme nach der Vollendung des Bauwerkes.

Geringe Mängel der Bauwerke bei der Abnahme, die den vorgesehenen Gebrauch nicht verhindern und/oder wesentlich beeinträchtigen, berechtigen nicht zur Verweigerung der Abnahme.

Bei der Übergabe des Bauwerkes an den Bauherrn wird durch den GU/TU ein technisches Protokoll erstellt, in dem allfällige Mängel und eventuell noch auszuführende Arbeiten aufzunehmen sind. Für die Behebung der Mängel und die noch auszuführenden Arbeiten werden im Protokoll Fristen vereinbart. Lässt der GU/TU die Fristen ungenutzt verstreichen, hat der Bauherr das Recht, die Arbeiten auf Kosten des GU/TU durch einen Dritten durchführen zu lassen. Für die Bezahlung der Drittunternehmer darf der Bauherr den Zahlungsrückbehalt verwenden. Das technische Protokoll ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Anschliessend ist ihnen je ein beidseitig unterzeichnetes Exemplar auszuhändigen.

Durch die Abnahme gehen Obhut und Gefahr des Bauwerkes an den Bauherrn über.

Nicht unter die Mängelhaftung fallen die Schäden, die nach der Bauabnahme, durch höhere Gewalt, normale Abnutzung, mangelhaften Unterhalt, nicht sachgemässen Gebrauch, umweltbedingte Folgeerscheinungen oder durch Dritte verursacht wurden.

Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Mauerwerk, Verputz und bei Materialübergängen, unbedeutende Material-/Farbton- und Oberflächenunterschiede aus der Handwerksarbeit sowie Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch nicht wesentlich beeinträchtigen.

5. Werkpreis

Der Werkpreis (gemäss Ziffer 1 dieses Vertrages) beträgt pauschal CHF [Betrag].

Dieser Betrag versteht sich als Pauschalwerkpreis, einschliesslich Bauteuerung und 8% Mehrwertsteuer.

Dieser Pauschalwerkpreis ist gemäss dem diesem Vertrag beiliegenden Zahlungsplan zu bezahlen und auf erstes Verlangen des GU/TU sicherzustellen (Bankgarantie oder unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung einer Schweizer Bank).

Der Bauherr ist nicht berechtigt, wegen allfälligen bei der Übergabe noch nicht ausgeführten Arbeiten oder Mängeln, die den vorgesehenen Gebrauch des Vertragsobjektes nicht schwer wiegend beeinträchtigen, einen über Ziff. 7.1 hinausgehenden Zahlungsrückbehalt zu machen.

Arbeiten auf offene Abrechnung sind nicht vorgesehen. Änderungswünsche des Bauherrn werden vom GU/TU zu Pauschalpreisen offeriert und ausgeführt.

Im Werkpreis inbegriffen sind sämtliche Leistungen, Arbeiten, Lieferungen sowie weitere Kosten, die zur vertragsgemässen Erstellung des Bauwerkes notwendig sind, insbesondere auch:

- sämtliche Leistungen und Lieferungen des GU/TU und seiner Subunternehmer und Lieferanten für die im Baubeschrieb und in den Vertragsplänen festgelegten Ausführung
- Geschäftsführung und Projektleitung, sowie die Honorare der vom GU/TU beigezogenen Planer und Berater
- die Kontakte mit den Behörden und Amtsstellen
- die Baustelleneinrichtungen, Baustellenabschränkungen, Verkehrsregelungen
- Bauwasser, Baustrom, Schuttabfuhr
- Abtransport von Aushub- und Abbruchmaterial, wobei das anfallende Material mangels ausdrücklicher anderweitiger Abrede ins Eigentum des GU/TU übergeht
- die Prämie der Bauzeitversicherung bis zur Bereitschaft zur Ingebrauchnahme des Bauwerkes sowie die Bauherrenhaftpflichtversicherung und die Bauwesenversicherung
- die Mehrwertsteuer zu den zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bekannten Ansätzen
- die Baudokumentation gemäss Ziffer 13 ff.

- die im Werkpreis eingerechneten, durch die öffentliche Hand subventionierten Bauleistungen, wobei die Subventionszahlungen dann dem Bauherrn zustehen
- die Teuerung
- die Anschlussgebühren an das Netz der Wasserversorgung, der Elektrizitätsversorgung, bzw. an die öffentliche Kanalisation
- die Anschlussgebühren für die Ortsgemeinschaftsantennenanlage für Radio und Fernsehen
- die Prüfungs- und Bewilligungsgebühren, einschliesslich Baukontrolle der Gemeinde
- die Garantie- und Risikoübernahme des GU/TU

Im Werkpreis nicht inbegriffen und vom Bauherrn auf Abrechnung hin separat zu bezahlen sind die durch Ziffer 5.2 nicht erfassten Leistungen und Kosten, insbesondere:

- Leistungen und Folgekosten aufgrund ausserordentlicher Ereignisse und Verhältnisse im Sinne von Ziffer 4.3, wobei bezüglich dem Baugrund dem Bauherrn keine Mehrkosten entstehen
- Die Honorare und Spesen der Beauftragten des Bauherrn
- Alle nach der Übergabe des Bauwerkes anfallenden Gebühren und Abgaben (z.B. die Kosten der definitiven Schätzung des Bauwerkes durch die kant. Gebäudeversicherung)
- Die Kosten des Baugrundstückes, also der Landanteil [bzw. die Stockwerk- und Miteigentumsanteile] vor der Erstellung der Gebäude, die Landzinsen sowie die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Baugrundstückes angefallenen Handänderungskosten, welche je hälftig vom Landverkäufer und vom Landerwerber bezahlt werden
- Die vollen Handänderungskosten auf dem Werk, die damit verbundenen Notariatskosten sowie die Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen für die individuelle Finanzierung
- Entschädigungen an Nachbarn und Dritte, sofern sie nicht durch den GU/TU verschuldet sind

- Nach der Vertragsunterzeichnung eintretende Erhöhungen der Mehrwertsteuer oder neu eingeführte indirekte Steuern auf Bauleistungen
- Mehrkosten infolge vom Bauherrn gewünschten Änderungen, sowie infolge von nicht durch den GU/TU verschuldeten Verzögerungen des Bauprogrammes
- Mehrkosten für den Aushub, den Abbruch, die Entsorgung von belastetem Material (Boden oder Gebäude)

Der Bauherr hat das Recht, 10% des Werkpreises zurückzubehalten (siehe Ziffer 7.1). Der Saldo von 10% wird nach Ablauf der zweijährigen Garantiefrist, sofern der GU/TU seinen Garantieleistungen nachgekommen ist, oder nach Erhalt des Garantiescheines (Bank- oder Versicherungsgarantie in der Höhe von 10% der Abrechnungssumme auf eine Dauer von zwei Jahren, gerechnet ab vorläufiger Abnahme des Baus), bezahlt.

6. Honorare bei Arbeiten auf Abrechnung

Für Arbeiten, welche der GU/TU ausserhalb des pauschalen Werkpreises als Pauschalauftrag ausführt, ist neben den Bauleistungen, Architekten-, Ingenieur- und Spezialistenhonoraren auch ein Nebenkostenanteil (vgl. Baubeschrieb) eingerechnet.

7. Fälligkeit des Werkpreises

Der Werkpreis gemäss Ziffer 5 wird gemäss separatem Zahlungsplan (Beilage 3), auf das vom GU/TU nachfolgend bezeichnete Bankkonto geleistet:

[Angaben Bankkonto des GU/TU]

Der Bauherr hat das Recht, 10% des Werkpreises gemäss Ziffer 6 zurückzubehalten, bis alle bei der Übergabe festgestellten und schriftlich festgehaltenen Mängel beseitigt sind und dies von beiden Parteien durch Unterschrift auf dem Mängelprotokoll bestätigt ist. Der Bauherr verpflichtet sich, den Rückbehalt in der Höhe von 10% eine Woche vor Schlüsselübergabe auf ein Sperrkonto zu überweisen. Die Summe ist spätestens eine Woche nach von beiden Parteien schriftlich bestätigter Beseitigung aller Mängel auf oben genanntes Konto zu überweisen.

Nicht unter den Werkpreis fallende Zahlungen (Änderungen, Mehrleistungen) werden gemäss Ziffer 8.1 fällig.

Mit dem Verfall eines Zahlungstermins kommt der Bauherr automatisch in Verzug. Er schuldet dem GU/TU einen Verzugszins samt Kosten für Kommissionen von 5% (pro Jahr).

Geringe Arbeitsrückstände bei Abnahme des Bauwerkes und Mängel, die den vorgesehenen Gebrauch des Bauwerkes nicht verhindern und/oder wesentlich beeinträchtigen, berechtigen den Bauherrn nicht zu Zahlungsrückbehalten.

Es gilt Art. 37 Abs. 1, SIA-Norm 118.

Die individuellen Ausbauten, so genannte Extras, sind durch den Bauherrn nach Genehmigung der Kostenermittlung innerhalb von 30 Tagen zu bezahlen.

8. Änderungen

Allfällige vom Bauherrn gewünschte Änderungen an den Kaufobjekten, soweit noch möglich, bilden nicht Gegenstand dieses Vertrages und werden erst nach Zahlung des Bauherrn ausgeführt.

Sollten die Änderungswünsche und Auswahlen nicht spätestens an dem vom GU/TU genannten Zeitpunkt durch den Bauherrn unterzeichnet werden oder bleibt die Zahlung aus, so wird das Bauwerk ohne weitere Mitteilung gemäss den im Baubeschrieb und in den Plänen vorn genannten Grundlagen ausgeführt.

Änderungswünsche können nur so weit berücksichtigt werden, als die statischen und konstruktiven Erfordernisse, die Ästhetik der Überbauung, die Nutzungs- und Verwaltungsordnung oder die Bauvorschriften nicht beeinträchtigt werden.

Der Bauherr gestattet dem GU/TU kleine Änderungen am Projekt, die sich während der Bauausführung als notwendig oder zweckmässig erweisen. Die Änderungen dürfen jedoch die fachgemässe Ausführung, die Funktion und die Qualität nicht beeinträchtigen und dem Bauherrn keine Mehrkosten verursachen.

Alle vom Bauherrn nach Unterzeichnung dieses Vertrages gewünschten Änderungen oder Mehrleistungen werden erst ausgeführt, wenn ein von beiden Parteien unterzeichneter Zusatzvertrag vorliegt. Dieser umfasst den Umfang und die Kosten (gem. Kostenvoranschlag) der gewünschten Arbeiten.

Änderungen der Vertragsleistungen infolge höherer Gewalt oder anderen vom GU/TU nicht zu vertretenden Umständen (Ziffer 3.3), sowie solche infolge neuer Vorschriften und/oder abgeänderter Verwaltungspraxis bleiben vorbehalten.

9. Kontrollrecht und Vertretung

Der Bauherr oder sein Beauftragter haben das Recht, den Baufortschritt während der normalen Arbeitszeit zu kontrollieren und vom GU/TU Auskunft zu verlangen. Sie sind jedoch nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Architekten, Ingenieuren, Unternehmern und Lieferanten Weisungen zu erteilen. Allfällige Weisungen und Wünsche sind nur an den GU/TU bzw. an den noch zu bezeichnenden Vertreter, wenn immer möglich schriftlich, zu richten.

Bezeichnet der Bauherr einen Beauftragten, so gilt dieser als zu allen Rechtshandlungen bevollmächtigt, soweit seine Vertretungsbefugnis nicht schriftlich eingeschränkt ist.

Der GU/TU vertritt den Bauherrn gegenüber Behörden und Amtsstellen.

Das Bauvorhaben wird ausschliesslich vom GU/TU bzw. von den damit betrauten Stellen ausgeführt. Er schliesst demzufolge auch alle Verträge in eigenem Namen und auf eigene Rechnung ab. Er übernimmt auch die Bezahlung aller von ihm vergebenen Aufträge.

10. Bauhandwerkerpfandrecht und Bezahlung der Subunternehmer

Der GU/TU verpflichtet sich, die gemäss Ziffer 5.1 bzw. Beilage 3 geleisteten Werkpreiszahlungen im vollen Umfang zur Bezahlung der Subunternehmer und Erfüllung dieses Werkvertrages zu verwenden.

11. Gewährleistung und Garantie

Der GU/TU leistet Gewährleistung für die von ihm beigezogenen Planer und die von ihnen vorgeschlagenen Konstruktionen und Berechnungen, für fachgemässe Ausführung sowie für die Verwendung solider Materialien durch die am Bau beteiligten Subunternehmer und Lieferanten.

Die ordentliche Mängelrügefrist richtet sich nach Art. 172 ff. der SIA-Norm 118 und beträgt 2 Jahre, gerechnet ab Bereitschaft zur Ingebrauchnahme des Bauwerkes (Ziffer 3.1). Während dieser Frist ist der Bauherr berechtigt, Mängel jederzeit zu rügen. Mängel, deren verspätete

Behebung zu Schäden führen würde, sind sofort zu melden und vom GU/TU so rasch wie möglich zu beheben bzw. beheben zu lassen.

Für Apparate und maschinelle Einrichtungen leistet der GU/TU Garantie im Umfang der durch die Lieferanten und/oder Subunternehmer gewährten Garantie.

Rechtzeitig vor Ablauf der Mängelrügefrist nehmen die Vertragsparteien allfällige Mängel gemeinsam schriftlich auf. Der GU/TU sorgt dafür, dass sie sachgemäss und innert nützlicher Frist behoben werden.

Der GU/TU verpflichtet sich, drei Monate vor Ablauf der vertraglich festgesetzten Garantiedauer der Lieferanten, Unternehmer und Handwerker die Garantieabnahme samt den dazugehörigen Nebenarbeiten gemäss den Vorschriften des SIA gewissenhaft und für den Bauherrn kostenfrei durchführen zu lassen.

Für die Behebung von Mängeln, die erst nach Ablauf der Mängelrügefrist zutage treten, haftet der GU/TU dem Bauherrn gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes.

12. Versicherungen

Der GU/TU schliesst die Bauzeitversicherung sowie die Bauherrenhaftpflichtversicherung und die Bauwesenversicherung ab.

Der GU/TU erklärt, für seine zivilrechtliche Haftung gegenüber Dritten durch eine Betriebshaftpflichtversicherung wie folgt versichert zu sein:

Für Personen- und Sachschäden zusammen CHF [Betrag] Mio. pro Ereignis

Versicherungsgesellschaft: [Name der Versicherungsgesellschaft]

13. Übergabe der Baudokumente

Der GU/TU wird dem Bauherrn bzw. dem Vorstand der Miteigentümergeinschaft unentgeltlich folgende Unterlagen bis spätestens 6 Monate nach Bereitschaft zur Ingebrauchnahme übergeben:

- das gegenseitig unterzeichnete Bauübergabeprotokoll (Protokoll innert 3 Wochen)
- Bedienungsanleitung und Betriebsvorschriften
- revidierte Käuferpläne

- [andere Pläne]
- Bedienungsanleitung und Betriebsvorschriften der Anlagenteile
- Unternehmerverzeichnis

14. Werbemassnahmen

Der GU/TU ist berechtigt, Baureklametafeln anzubringen und weitere Werbemassnahmen zu treffen, die auf den Bau Bezug nehmen.

15. Organisation

Diesem Vertragsverhältnis liegt die nachfolgend aufgeführte generelle Projektorganisation gemäss Beilage 5 zugrunde. Sie wird als allgemein gültig anerkannt.

16. Änderungen des Vertrages

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschliesslich dieser Bestimmung bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Schriftform.

17. Teilunwirksamkeit

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages rechtlich unwirksam bzw. nichtig sein oder werden, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Die unwirksame bzw. nichtige Bestimmung ist durch eine Bestimmung zu ersetzen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung sowie dem Willen der Vertragsparteien am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, soweit dieser Vertrag lückenhaft sein sollte.

18. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht.

Für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag sind die Gerichte am Ort des Bauobjekts zuständig.

Ort und Datum

Ort und Datum

Unterschrift Bauherr

Unterschrift GU/TU

Beilagen:

Beilage 1: Baubeschrieb

Beilage 2: Vertragspläne

Beilage 3: Zahlungsplan

Beilage 4: SIA-Norm 118 Ausgabe 1991 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten»

Beilage 5: Projektorganisation