Bauwerkvertrag

zwischen

[Name, Adresse], nachfolgend «Besteller»,

und

[Name, Adresse], nachfolgend «Unternehmer».

I. Vertragsgegenstand

1

Der Besteller überträgt dem Unternehmer nach Massgabe dieses Vertrags und der dazugehörigen Vertragsbestandteile im Zusammenhang mit dem Neubau seines Einfamilienhauses auf der Parzelle [Nummer] die folgenden Arbeiten:

BKP Nr.: [Nummer];

BKP Nr.: [Nummer].

II. Vertragsbestandteile und deren Rangordnung

2

Die folgenden Dokumente sind Bestandteile des Vertrags und zwar in der angegebenen Rangordnung:

(1) der Text des vorliegenden Vertrags;

(2) die detaillierte Kostenzusammenstellung gemäss der auf dem Leistungsverzeichnis basierenden Offerte vom [Datum] (Beilage 1);

(3) die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung aktuellen Projekt- und Detailpläne des Architekten (Beilagen 2 und 3);

(4) der Zahlungsplan vom [Datum] (Beilage 4);

(5) die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts.

III. Vertragsgrundlagen

3

Die folgenden Dokumente gelten als Vertragsgrundlagen und haben in Bezug auf die Vertragserfüllung informativen Charakter:

(1) die Baubewilligung vom [Datum];

(2) die örtlichen bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften sowie sonstige rechtliche Bestimmungen und Verfügungen, insbesondere über den Gesundheitsschutz und die Arbeitsplatzsicherheit, und alle für die behördliche Abnahme erteilten Auflagen, wie auch die Bestimmungen der Sachversicherer;

(3) die zum Zeitpunkt der erteilten Baubewilligung am Ort des Projektes geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen.

IV. Werkpreis

4

(1) Der Werkpreis wird als Pauschalpreis vereinbart und beträgt auf der Basis des vorliegenden Vertrags:

a) Total brutto (exkl. MwSt) gemäss Vergabeprotokoll CHF

b) Rabatt [Zahl]% CHF

c) Skonto [Zahl, Frist]% CHF

d) Weitere Abzüge

Subtotal CHF

zuzüglich MwSt (7, 6%) CHF

Werkpreis total CHF

Baugarantie Abzug CHF

Vergütung Unternehmer CHF

(2) Der Werkpreis wird vom Unternehmer gemäss Zahlungsplan (Beilage 4) in Rechnung gestellt. Rechnungen sind innert 30 Tagen zahlbar.

(3) Der Werkpreis verändert sich um die durch Nachträge bedingten Mehr- oder Minderkosten.

V. Bestellungsänderungen

5

Änderungen sind vor der Ausführung unter Angabe der Mehr- oder Minderkosten schriftlich zu offerieren und vom Besteller zu genehmigen.

VI. Fristen und Termine

6

(1) Es gelten folgende Termine:

a) Baubeginn spätestens [Datum]

b) Fertigstellung Rohbau spätestens [Datum]

c) Fertigstellung der Arbeiten spätestens [Datum]

d) Abnahme des Bauwerks spätestens [Datum]

(2) Der Besteller ist berechtigt, bei Versäumnis des Unternehmers die Arbeiten auf Kosten des Unternehmers durch Dritte fertigstellen zu lassen. Dieser Anspruch steht dem Besteller nur zu, wenn dem Unternehmer schriftlich und eingeschrieben eine Frist von fünf Arbeitstagen zur Nachbesserung der Versäumnisse angesetzt wurde.

(3) Bei Fertigstellung der Arbeiten früher als in der Zeitplanung vorgesehen hat der Unternehmer keinen Anspruch auf eine Prämie.

VII. Versicherungen

7

Der Unternehmer ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschliessen.

Versicherungssumme CHF [Höhe].

8

VIII. Mängelrechte

(1) Der Unternehmer verpflichtet sich, ein mängelfreies Bauwerk zu erstellen.

(2) Der Unternehmer behebt die unter seine Haftung fallenden Mängel auf eigene Kosten. Die Mängel werden innert einer vom Besteller gesetzten angemessenen Frist behoben.

Für grössere Arbeiten ist ein Arbeitsprogramm zu erstellen, welches durch den Besteller durch Visierung bewilligt wird.

(3) Soweit der Unternehmer Mängel nicht innerhalb der vom Besteller angesetzten Frist behebt, ist der Besteller berechtigt, nach seiner Wahl:

a) im Rahmen von Art. 368 Abs. 2 OR auf der Verbesserung zu beharren;

b) auf Kosten des Unternehmers die Verbesserung durch einen Dritten ausführen zu lassen (Ersatzvornahme);

c) einen dem Minderwert des Werks entsprechenden Abzug von der Vergütung zu machen (Minderung gemäss Art. 368 Abs. 2 OR).

IX. Garantiefrist und Verjährung

9

(1) Die Mängelrechte des Bestellers verjähren innert fünf Jahren nach Abnahme des vollendeten Bauwerks.

(2) Die Garantiefrist beträgt 2 Jahre nach Abnahme des vollendeten Bauwerks.

(3) Während der Garantiefrist kann der Besteller Mängel aller Art jederzeit rügen. Dieses Recht zur jederzeitigen Mängelrüge besteht auch für Mängel, die zur Vermeidung weiteren Schadens unverzüglich behoben werden müssen. Doch hat der Besteller, der einen solchen Mangel nicht sofort nach der Entdeckung rügt, den weiteren Schaden selbst zu tragen, der bei unverzüglicher Behebung des entdeckten Mangels hätte vermieden werden können.

(4) Mit Ablauf der Garantiefrist erlischt das Recht des Bauherrn, vorher entdeckte Mängel zu rügen. Verdeckte Mängel, die erst nach Ablauf der Garantiefrist entdeckt werden, müssen sofort gerügt werden.

(5) Die Abnahme erfolgt innert 30 Tagen nach Bezug des vollendeten Bauwerks. Über die Abnahme wird ein detailliertes Protokoll geführt. Erfolgt keine Abnahme, so gilt das Werk nach Bezug als abgenommen.

X. Sicherheiten nach Abschluss der Bauzeit

10

(1) Der Unternehmer leistet für die Mängelhaftung Sicherheit in Form einer Solidarbürgschaft einer schweizerischen Grossbank oder Versicherungsgesellschaft mit einer Haftungssumme von 10% der Bausumme des Auftragsvolumens.

(2) Die Sicherheit ist solange zu leisten, bis alle zu verbürgenden Mängelrechte erloschen sind, jedoch mindestens 2 Jahre ab Datum der Abnahme des Werks.

(3) Die Sicherheit ist vor Auszahlung der letzten Rate gemäss Zahlungsplan vorzulegen.

XI. Gerichtsstand

11

Zuständig für die gerichtliche Beurteilung allfälliger Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag sind die staatlichen Gerichte. Es gilt schweizerisches Recht unter Ausschluss des Wiener Kaufrechts.

Ausschliesslicher Gerichtsstand ist [Ort].

XII. Schlussbestimmungen

12

(1) Der vorliegende Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft. Abänderungen und Ergänzungen, insbesondere auch Bestellungsänderungen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

(2) Der Werkvertrag bleibt auch bei rechtlicher Unwirksamkeit einzelner Teile in seinen übrigen Teilen rechtswirksam. Hinsichtlich der unwirksamen Teile verpflichten sich die Vertragsparteien, den angestrebten Erfolg unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften soweit als möglich zu verwirklichen.

(3) Der vorliegende Vertrag wird zweifach ausgestellt und unterzeichnet. Jede Vertragspartei erhält ein Exemplar.

[Ort, Datum, Unterschriften]

Verzeichnis der Beilagen: 1. Leistungsverzeichnis gemäss Offerte  
2. Projektpläne  
3. Detailpläne  
4. Zahlungsplan