

Allgemeine Bestimmungen für Offert- und Lieferbedingungen der Peter Soltermann AG

Geltungsbereich: Die AGB Offert- und Lieferbedingungen gelten als grundsätzliche Regelungen für Leistungen des Unternehmens

Organisatorische Regelungen (Aufgaben, Pflichten, Rechte, Verantwortungen, Ablauforganisation)

Grundlagen, Geltungsbereich

Grundsätzlich gilt für den Werkvertrag:

- Schweizerisches Obligationenrecht «Werkvertrag»
- Die Normen der SIA gelten nur wenn sie ausdrücklich vereinbart werden. Situativ können einzelne Teilbereiche vereinbart werden.

1. Projektierung

Entwurfsplanung

Für *Entwurfs- und Planungsarbeiten* gelten Leistungshonorare aufgrund der Planungs- und Projektierungsvertragsvereinbarungen.

Projektierungsplanung

Projektierungsplanung. Für die gestalterischen und technischen Gesamtplanungen gelten Leistungshonorare aufgrund der Planungs- und Projektierungsvertragsvereinbarungen. Dazu gehören insbesondere:

- Statikberechnungen
- Metallbauplanung
- Haustechnik- & Steuerungsplanung
- Elektro- & Sanitärplanung
- Lüftung- & Klimaplanung
- Einbruchschutz- & Sicherheitsplanung
- Brandschutzplanung
- Innenarchitektur, Raumgestaltung

Urheberrechte. Die Angebote, Zeichnungen und Muster sowie die Offertbeschriebe des schriftlichen Angebotes des Unternehmers bleiben dessen Eigentum;

- sie dürfen anderen *Bewerbern nicht zur Kenntnis* gebracht werden. Der Empfänger ist nur zur vertragsgemässen Verwendung der erwähnten Offert- bzw. Vertragsunterlagen berechtigt.
- Die *Verletzung der Urheberrechte* berechtigt den Unternehmer zu einem pauschalen Schadenanspruch in der Höhe des Leistungshonorars.
- Wird dem Projektierungs-Unternehmen (Projektverfasser) die Ausführung des Werkes übertragen, entfällt die Honorierung nur dann, wenn dies ausdrücklich vereinbart worden ist.

Pflichten der Bauherrschaft, Ausführungsplanung (Nachfrage)

Devisierung, Leistungsbeschreibung (gestalterische und technische Gesamtplanung)

Vom Unternehmer auszuarbeitende Detailprojekte mit Beschrieb gelten nicht als Offertleistungen und sind aufgrund eines Projektierungsauftrages nach Aufwand zu honorieren (Planungs- und Projektierungsvertrag)

Produkte-Anforderungen und Anwendung, Nutzung. Die Bauherrschaft definiert die vorgesehene Produkte-Verwendung (Nutzung) und leitet daraus die Anforderung an die Produkte ab und definiert so den Leistungsbeschrieb. Mögliche Kriterien sind z.B. Gestaltungsform, Erscheinung, Farbe, Funktionen, Klima, Schall, Sicherheit, Bedienungskomfort, Menge usw.

Als **Basisanforderungen** gilt die private Nutzung. Erhöhte Anforderungen für gewerbliche oder industrielle Nutzung sind ausdrücklich zu verlangen.

Anwendungs-Fachplanung. Leistungsbeschreibungen bzw. Ausschreibungstexte und Devisierungen enthalten die vollständige und korrekte Anwendungs-Fachplanung. Darin sind sämtliche bestellungsrelevante Kriterien berücksichtigt und als Produkteigenschaften abschliessend definiert. Eine Überprüfung der Fachplanung durch den Anbieter ist nicht möglich und findet nicht statt. Der Anbieter übernimmt keine Haftung für fehlerhafte Ausschreibung und Fachplanung.

Raumklima. Die Produkte mit Innen-Anforderung sind zur Nutzung mit Innenklima zwischen 30-70 % Leuchtfeuchte (LF) ausgelegt. Die empfohlene Raumluftfeuchte für Innenräume mit Behaglichkeit liegt bei 35 - 65% LF. Andere Klima-Anforderungen sind entsprechend zu projektieren und zu definieren.

Pflichten des Unternehmens, Ausführungsplanung (Angebot)

Produkte-/ Dienstleistungsangebote des Unternehmens. Offerten mit Leistungsbeschrieb werden aufgrund der Anforderungsdefinitionen der Bauherrschaft erstellt. Die Produkteigenschaften werden dem Kunden klar deklariert.

Produkte-Eigenschaften (geeignete Produkte). Die Vertragspartner prüfen und klären individuell ab, ob die Produkte und deren Eigenschaften für die vorgesehene Nutzung geeignet sind und vereinbaren dies gegenseitig.

Vorleistungen. Das Erstgespräch und die erste Offerte des Produktelieferanten sind in der Regel kostenlos. Weitere Vorschläge, Beratungen, Abklärungen und Bereinigungen sind kostenpflichtig (Planungs- und Projektierungsvertrag) und sind gegenseitig zu vereinbaren.

Gültigkeit Angebot. Die Gültigkeit für Offerten beträgt 60 Tage, sofern keine andere Frist ausdrücklich festgelegt ist. Später eintreffende Bestellungen sind durch den Unternehmer bestätigen zu lassen.

2. Werkvertrag, Bestellung

Auftragserteilung, Vergabe, Grundbestellung

Die **Bestellung** und die zum Bestellzeitpunkt vorhandenen Kenntnisse und Informationen bewirken den Werkvertrag und bilden die Basis für beide Werkvertragspartner zur verbindlichen Vertragserfüllung. Der Leistungsumfang basiert auf:

- Offerte
- Auftragsbestätigung und/oder Werkvertrag
- Bau und Terminplanung
- Nachtragsofferten
- Nachbestellungen (Werkvertragsergänzung)
- mündlichen Angaben

Bestellungsänderung. Erfordert eine Beststellungsänderung die Anpassung einer vertraglichen Frist, so hat der Unternehmer Anspruch auf eine angemessene Erstreckung der Frist.

Regiearbeiten und zusätzliche Arbeiten nach Aufwand. Dadurch verursachte Aufwände, Unterbruchs- und Etappierungskosten/-spesen und Mehrleistungen werden aufgrund erstellter *Rapporte* verrechnet.

Mehr und Minderleistungen werden gegenüber der Grundleistung abgegrenzt und separat ausgewiesen.

Gerichtstand. Der Gerichtsstand befindet sich am Geschäftssitz des Lieferunternehmens.

3. Preis-, Ausmass-, & Zahlungskonditionen

Preise

■ Werkpreis als **Einheitspreis** Die Einheitspreise basieren auf den offerierten Stückzahlen pro Position.

■ Werkpreis als **Abrechnungspreis** Der Abrechnungspreis wird anteilmässig in Prozent (%) der Objekt-Gesamtsumme (z.B. bei Projekthonoraren) berechnet.

■ Werkpreis **nach Aufwand (Regie)**. Ohne vorgängige Vereinbarung gelten die Regieansätze und Verrechnungsgrundlagen des Unternehmens.

■ **Kostendach**. Die Kosten sind dem Kunden regelmässig zu melden. Das Kostendach gilt als Information und nicht als verbindlicher Einheitspreis.

Teuerung

Grundsätzlich gilt für den Werkvertrag:

■ Die Teuerungsberechnung erfolgt direkt nach dem Index **«Preisindizes ausgewählter Produkte für das Bauwesen»** basierend auf dem «Schweizerischen Produzentenpreisindex», Bfs/KBOB.

Ausmass

Mehr- Mindermengen. Weicht die auszuführende Gesamtmenge um *mehr als +/- 20 %* von der offerierten Menge ab, wird ein neuer Einheitspreis festgelegt auf der Preisbasis der Offerte.

Kostengrundlage. Im Vertrag nicht vorgesehene oder geänderte Leistungen sind auf der Basis der ursprünglichen Kostengrundlage zu vereinbaren.

Die **Reisezeit** wird als normale Arbeitszeit ohne Überzeitzuschlag verrechnet.

Änderung Regiepreise. Nach Abschluss des Werkvertrages eintretende gesamtarbeitsvertragliche Änderungen der Lohn und Lohngemeinkostenleistungen haben eine Preisänderung zur Folge. Sie sind, sobald sie dem Unternehmer bekannt sind, dem Besteller mitzuteilen.

Zahlungskonditionen

Grundsätzlich sind folgende **Teilzahlungen** fällig:

■ Abschlagszahlungen, Akontozahlungen 90 % des Auftragsfortschrittes, basierend auf dem Brutto-Offertpreis.

Option:

Vorauszahlungen oder Teilzahlungen können vereinbart werden.

Abzüge. Nach Ablauf der Zahlungsfristen entfällt ein Skontoabzug. Ungerechtfertigte Skontoabzüge werden nachbelastet.

Regiearbeiten werden netto abgerechnet.

Zahlungsfrist. Die Rechnungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Die Rechnungsprüfung und -administrierung der Bauleitung bzw. der Bauherrschaft verlängern die Frist nicht. Nach Ablauf der Frist erfolgt die Mahnung wegen Zahlungsverzug.

Zahlungspflicht. Die Berufung auf Mängel entbindet nicht von der Pflicht zur Einhaltung der Zahlungsfristen.

Verzugszins. Für nicht vertragsgemäss geleistete Zahlungen wird ein Verzugszins von 9 % auf die zur Zahlung fälligen Summe verrechnet.

4. Ausführung, Produktion, Baumontage

Inbegriffene Leistungen sind:

organisatorisch;

- *Bestätigen der Materialausführungen mit Wahlmöglichkeit*

Die definitive Bestimmung und die Bestellung wird durch den Unternehmer in zweckmässiger Weise unterstützt z.B. durch Kundenzeichnungen, in Ausstellung vorhandene Muster und Modelle, Katalogabbildungen, Tabellen, Pläne, Referenzbilder u. ä.

- *Produktionsplanung nach Bestellung* Die Produktionsplanung wird durch den Unternehmer gewährleistet. Voraussetzung dazu bilden der Werkvertrag sowie die bestätigten Ausführungen der Wahlmöglichkeiten. Werden Ausführungspläne erstellt, müssen diese längstens innerhalb 5 Arbeitstagen kontrolliert und visiert retourniert werden. In dringenden Fällen kann die Freigabe auch separat (per Mail) erfolgen.

- Die durch uns erstellten Ausführungspläne dienen ausschliesslich für die Genehmigung durch den Besteller sowie für die interne Werksplanung. Für im Plan dargestellte anschliessende Bauteile (Leistungen dritter) wird jede Haftung ausgeschlossen.

- Ausführungspläne werden im Doppel oder per Mail zur Genehmigung eingereicht. Je ein Exemplar ist für den Bauherrn und für den Unternehmer bestimmt.

- die direkte Lieferung zum Bauobjekt, sofern nichts anderes vereinbart



technisch;

- *Korrosionsschutz*, Grundbeschichtung (für Bauteile mit Anschluss an Aussenklima)
- die endgültigen *Verteilungen innerhalb Baustelle*, sofern nichts anderes vereinbart
- die *Baumontage*, sofern nichts anderes vereinbart
- *Einmalige Montage* aller Elementteile (Rahmen, Flügel, Gläser, Beschläge, Schliesser, Antriebe etc.) in einer Etappe

Nicht inbegriffene Leistungen sind:

organisatorisch;

- *Erweiterte, individuelle Beratungs-*, Auswahl- und Entscheidungsunterstützung für Materialausführungen mit Wahlmöglichkeit wie z.B. zusätzliche Illustrationen, grafische Visualisierungen, physische Modelle, vergrösserte Farbmuster u. ä.
- *Objektbezogene, behördliche Abklärungen*, Auflagen und Bauherrschafts-Informationen wie z.B. Fluchtwege, Brandabschnitte, Öffnungen usw.
- Beratungs- und Gestaltungsleistungen *ausserhalb des Werkvertrages*
- *Planänderungen* nach vorher erfolgten Abklärungen
- Zusätzliche *Plankopien* oder weitere Revisionspläne nach dem genehmigten Original Exemplar
- *Etappierung* sofern sie nicht im Leistungsbeschrieb explizit aufgeführt sind
- *Zusätzliche Arbeitsgänge* (z.B. Vormontagen, Aus- und Einhängen von Flügeln etc) wegen vorangehenden oder nachfolgenden bauseitigen Arbeiten.
- *Schutz gegen Beschädigung* nach Einbau oder Montage
- auf Wunsch des Bestellers geleistete *Überzeit*, Nacht- und Sonntagsarbeiten
- zusätzliche Kosten infolge *erschwerender Umstände*, die bei der Offertstellung nicht vorausgesehen werden konnten
- Mehrkosten für Reisezeit sowie zusätzliche Reise und Logistikkosten bei bauseits veranlassten, *nicht vorhergesehenen Unterbrechungen der Arbeiten*
- Wird aus *Zeitgründen* nach den *theoretischen Baumassen geplant* und fabriziert, ist der Auftraggeber für die präzise Einhaltung der Masse verantwortlich
- Anpassungsarbeiten infolge *Fehler in den Plänen* oder ungenauen und krummen Mauerwerken
- Abdeckungen von Bauteilen infolge *ungenügenden Lagermöglichkeiten* im Bau
- Abdeckungen an Bauteilen infolge *Beschädigungsgefahr* während der Bauphase
- die *Mehrwertsteuer*. Die werkvertraglichen Leistungen sind exklusive MwSt ausgewiesen. Auf der Rechnung wird die MwSt aufgerechnet und offen deklariert

technisch;

- Gerüste
- *Unterkonstruktion und Rahmenverbreiterungen*, welche in der Ausschreibung nicht ersichtlich waren
- *Aufschiftungen, Niveaueingleichungen* über 20 mm
- *Dampfdichte- oder wasserdichte Anschlüsse*
- *ästhetische Fugen* zwischen Metallbauelement und bauseitigem Element
- *Deckleisten und Zusatzverkleidungen* (Bauwerkanschlüsse)
- *Aussparungen, Ausschnitte* für andere Arbeitsgattungen
- *Kranarbeiten*
- *Service- und Wartungsleistungen*
- Qualitätsverantwortung und Garantie für *bauseitig gelieferte Baustoffe und Materialien*
- *Branchenfremde Arbeitsleistungen*; sämtliche Maurer-, Spritz- und Zuputzarbeiten, Elektroanschlüsse, Sanitäranschlüsse, Baureinigung etc.

Terminplan. Für die Terminplanung ist die Bauherrschaft zuständig.

Ausführungstermine. Die Pflicht des Unternehmers zur Einhaltung der vereinbarten Ausführungstermine setzt einen rechtzeitigen Eingang der technischen Detailangaben beim Unternehmer voraus. Dieser Termin ist im Werkvertrag genau zu bestimmen. Ist der Besteller in Verzug, so hat der Unternehmer Anspruch auf eine angemessene Erstreckung der betreffenden Frist.

Bauleitung, Baukoordination. Für die Bauleitung und Baukoordination ist die Bauherrschaft zuständig. Bauleistungsleistungen sind mit Honoraren zu entschädigen.

Bauseitigen Verzögerungen. Die Folgen aus bauseitigen Verzögerungen durch nicht rechtzeitige Fertigstellung der (bauseitigen) Vor- und Nebenarbeiten gehen zu Lasten des Bestellers. Es ist eine neue Frist mit dem Unternehmer zu vereinbaren.

Störungen. Der Unternehmer hat in besonderen Fällen Anspruch auf Erstreckung der vertraglichen Fristen, wenn ihn am Verzug kein Verschulden trifft und er die erforderlichen und zumutbaren zusätzlichen Vorkehrungen getroffen hat. Zu diesen besonderen Tatbeständen zählen insbesondere Störungen des Arbeitsfriedens, Arbeitskräftemangel infolge allgemeiner marktwirtschaftlicher Veränderungen sowie Liefer- und Transportstörungen. Der Besteller hat mit dem Unternehmer neue Termine zu vereinbaren.

Änderungen im Arbeitsprogramm. Wenn der Besteller Änderungen im Arbeitsprogramm veranlasst, zusätzliche Arbeiten zu leisten sind oder die vereinbarten Liefertermine infolge Verzögerungen im Baufortschritt vom Unternehmer nicht eingehalten werden können, sind zwischen der Bauleitung und dem Unternehmer neue Termine zu vereinbaren.

Baustelle, Lieferung

Bei Beginn der Baumontgearbeiten müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

Zufahrt. Die Bausituation muss eine ungehinderte Zufahrt zum Gebäude und für die Montage ein ungehindertes Arbeiten ermöglichen.

Gerüste. Baukräne, Aufzüge. Der Besteller hat kostenlos die erforderlichen Gerüste, Baukräne, Aufzüge zu stellen.

Aufzug. Bei Bauten mit mehr als 4 Stockwerken inkl. Erdgeschoss sind bauseits Aufzugsmöglichkeiten unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Sinngemäss gilt dies auch für Terrassenhäuser.

Energie. Elektro-Steckdosen, geeignete Stromanschlüsse innerhalb maximal 50 Meter von der Montagestelle. Die Anschlüsse für Licht- und Kraftstrom sind zur Verfügung zu stellen. Die Stromkosten gehen zu Lasten des Bestellers.

Lagerplatz Material. Materiallager: Für die vom Unternehmer anzuliefernden Bauteile und Material ist bauseits kostenlos ein geeigneter trockener Lagerplatz zur Verfügung zu stellen.

Zugang. Gut begehbarer Treppenhäuser. Sie dürfen nicht durch Gerüste usw. unzulässig eingeeengt sein. Allfällige Mehrarbeiten, Wartefristen und zusätzliche Spesen infolge Nichtbeachtens dieser Montagebedingungen können in Rechnung gestellt werden.



Arbeitssicherheit und Reinigung

Baustelle. Für die allgemeine Baustellensicherheit und Reinigung ist die Bauherrschaft verantwortlich

Arbeitsplatz. Für die Arbeitssicherheit und die Reinigung der einzelnen Arbeitsplätze und Einbauorte sind die jeweiligen Lieferanten/Unternehmen verantwortlich.

Entsorgung. Der Lieferant (Unternehmer) ist für die Entsorgung des eigenen Materials selber zuständig. Es sind keine prozentualen Preisabzüge zulässig.

5. Bauabnahme und Mängel

Prüfpflicht. Abnahme; alle vom Unternehmer ausgeführten Arbeiten sind sofort nach Fertigstellung und Anzeige der Vollendung vom Besteller oder von der Bauleitung im Beisein des Unternehmers zu kontrollieren und abzunehmen.

Mängel oder Beanstandungen sind vor Ort auf dem Abnahmeprotokoll festzuhalten oder innert 5 Tagen dem Unternehmen mittels gleichen Protokolls schriftlich mitzuteilen. Ansonsten gilt das Werk als mängelfrei genehmigt. Vorbehalten bleiben die verdeckten Mängel.

Risikoübergang. Mit der förmlichen Abnahme des Werkes oder durch die Inbetriebnahme beziehungsweise den uneingeschränkten Gebrauch trägt der Besteller das Risiko für die Beschädigung und für den Untergang (Verlust) des Werkes.

Haftpflicht. Nach erfolgter Bauabnahme kann der Unternehmer für durch Dritte verursachte Schäden nicht mehr haftbar gemacht werden.

Mängelbehebung. Die Rechte zur Behebung der Mängel sind:

- Instandstellung (Reparatur)
- Preisnachlass (Minderung)
- Rücktritt, Rückbau (Wandelung; ist bei Werkverträgen nur in absoluten Ausnahmefällen möglich)

6. Gewährleistungen

Sicherheiten Bauherrschaft

Die **Gewährleistung** erstreckt sich auf Mängel, welche auf das Material oder auf unsachgemässe Ausführung zurückzuführen sind.

Gewährleistung

Gewährleistungsdauer, Verjährungsfristen. Es bestehen die folgenden Sicherheiten:

■ **5 Jahre Gewährleistung** nach Abnahme des unbeweglichen Werks (OR 371 Abs.2) Für bewegliche Werkteile wie auch elektrische Komponenten sind Service- und Wartungsverträgen vorgeschrieben, um die Sicherheit und die Gewährleistung sicherzustellen.

Option (bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung):

- 2 Jahre Rügefrist** für alle Mängel (SIA Norm 118)

Die Gewährleistung beginnt automatisch ab Einbau bzw. ab Bauabnahme. Als Gültigkeitsnachweis gilt der Werkvertrag bzw. die Rechnung.

Jede Gewährleistung und Haftung ist **ausgeschlossen** für:

- Mängel infolge Fehler in der Baukonstruktion
- Fehler oder Mängel in der massgeblichen Detailplanung, die der Besteller selbst dem Vertrag zugrunde gelegt hat
- Konstruktionen die vom Unternehmer schriftlich abgemahnt wurden
- nicht erkennbare Fehler oder Mängel in der für den Unternehmer vertraglich bindenden Materialspezifikation durch den Besteller
- Mängel aus fehlender Wartung und Unterhalt
- Mängel, die infolge zu hoher oder zu niedriger Luftfeuchtigkeit oder zu hoher oder zu niedriger Raumtemperatur
- Mängel infolge unsachgemässer Behandlung und Nutzung
- Beschädigungen durch Dritte

Sicherheiten Unternehmer

Rückbehaltsrecht. Gerät der Besteller in Zahlungsverzug oder verschlechtern sich seine finanziellen Verhältnisse, ist der Unternehmer berechtigt, seine Leistungen so lange zurückzuhalten, bis ihm die Gegenleistung sichergestellt wird.

Rücktrittsrecht. Wird der Unternehmer innerhalb einer angem. Frist auf sein Begehren nicht sichergestellt, so kann er vom Vertrag zurücktreten (Art. 83 OR).

Eigentumsvorbehalt. Die gelieferte bewegliche Ware, die nicht mit dem Bauwerk fest verbunden wird, bleibt bis zur vollständigen Bezahlung Eigentum des Unternehmers. Die Eintragung des Eigentumsvorbehalts bleibt vorbehalten.

Bauhandwerkerpfandrecht gemäss ZGB Art. 837 ff.

7. Nutzung und Wartung

Bedienungsanleitungen. Reinigungsvorschriften, Produktanwendungsvorschriften usw. werden der Bauherrschaft nach der Bauabnahme übergeben.

Nutzung. Die Bauherrschaft ist verantwortlich für die korrekte, dem vorgesehenen Verwendungszweck bestimmten Nutzung

Wartung und Service. Die Bauherrschaft ist für die korrekte Wartung verantwortlich. Der Unternehmer bietet auf Wunsch Wartungen an.

8. Recht für Firmenwerbung

Der Unternehmer wird berechtigt, Bildaufnahmen von ausgeführten Arbeiten zu erstellen und im Rahmen von firmeneigener Werbung zu verwenden. Er ist zudem berechtigt, den Kunden als Referenz anzugeben.

