

Allgemeine Geschäftsbedingungen für Schreiner- und Innenausbauarbeiten

Bau- & Holzwerker AG

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

Grundlagen, Geltungsbereich

Grundsätzlich gilt für den Werkvertrag:

- Schweizerisches Obligationenrecht „Werkvertrag“

Option: zusätzlich werden (situativ) vereinbart:

- SIA Norm 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
- SIA Norm 118-265 Allg. Bedingungen für Holzbau
- SIA Norm 118-343 Allg. Bedingungen für Türen und Tore

1. Projektierung

Entwurfsplanung

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

Projektierungsplanung

Projektierungsplanung: Für die gestalterische und technische Gesamtplanung gelten Leistungshonorare aufgrund der Planungs- und Projektierungsvertragsvereinbarungen Dazu gehören insbesondere:

- Einbruchschutz- & Sicherheitsplanung
- Brandschutzplanung
- Einbauküchenplanung
- Innenarchitektur, Raumgestaltung
- Möbel- & Einrichtungsgestaltung

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 Schadensanspruch 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 (Nachfrager)

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 (Planung und Projektierungsvertrag VSSM-Form 0420)

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. In der Regel gilt die private Nutzung mit Innenklima zwischen 30-70% Luftfeuchtigkeit. Erhöhte Anforderungen für gewerbliche oder industrielle Nutzung sind ausdrücklich zu verlangen.

Pflichten des Lieferunternehmens Ausführungsplanung (Anbieter)

Produkte- / Dienstleistungsangebote der Lieferanten

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 zu 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
- Werkvertrag
- Bau und Terminplanung
- Nachtragsofferten
- Nachbestellungen (Werkvertragsergänzung)
- Mündliche 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.

Gerichtsstand: 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 individuelle Vereinbarung gelten die Regieansätze der Winkler Schreinerei in CHF/h

- Monteur
- Berufsarbeitender
- Lehrling
- Fahrzeuge, An- & Rückfahrt

In den Regieansätzen ist die Benutzung von Servicewagen, Kleinmaschinen und Spezialwerkzeugen nicht inbegriffen.

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

Teuerung

■ Die Teuerungsberechnung erfolgt **nach dem vereinfachten Mengennachweis-Verfahren** gemäss KBOB, mit detaillierter, separater Berechnung von Material- und Lohnsteuerung.

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 gesamtvertragsvertragliche Änderungen der Lohn- und Lohngemeinkostenleistungen haben eine Preisänderung zur Folge. Sie sind, sobald sie dem Unternehmer bekannt sind, dem Besteller mitzuteilen.

Zahlungskonditionen

■ Abschlagszahlungen, Akontozahlungen (SIA Norm 118) 90% des Auftragsfortschrittes

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

Regiearbeiten werden wöchentlich rapportiert.

Schlussrechnung: Sie wird innert 30 Tagen nach Bauabnahme erstellt.

Zahlungsfrist: Die Rechnungen sind gemäss den Konditionen auf der Offerte oder max. 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 vertragsgemässe geleistete Zahlungen wird ein Verzugszins von 15% auf die zur Zahlung fällige Summe verrechnet.

4. Ausführung, Produktion, Baumontage

Leistungsumfang (Vergütungsregeln), in Anlehnung an SIA Norm 241 Schreinerarbeiten

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 vorhanden Muster und Modelle, Katalogabbildungen, Tabellen, Pläne, Referenzbilder u.ä.

- **Produktionsplanung nach Bestellung:** Die Produktionsplanung wird durch den Unternehmer gewährleistet. Voraussetzung dazu bildet der Werkvertrag sowie die bestätigten Ausführungen der Wahlmöglichkeiten

- Die direkte Lieferung zum Bauobjekt, sofern nichts anderes vereinbart

technisch;

- Die endgültige **Verteilung innerhalb Baustelle**, sofern nichts anderes vereinbart

- Die **Baumontage**, sofern nichts anderes vereinbart

- **Einmaliger Einbau:** Zusätzliche Arbeitsgänge, z.B. aus- und einhängen oder einregulieren wegen nachfolgenden Bearbeitungen z.B. Malerarbeiten sind kostenpflichtig

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, Lichtöffnungen usw.

- Beratungs- und Gestaltungsleistungen **ausserhalb des Werkvertrages**

- Schutz gegen Beschädigung nach Einbau

- Auf Wunsch des Bestellers geleistete Überzeit, Nacht- und Sonntagsarbeiten

- Zusätzliche Kosten infolge **erschwerender Umstände**, die bei der Offertstellung nicht vorausgesehen werden konnten. Diese sind bei Erkennen dem Besteller sofort schriftlich mitzuteilen

- Mehrkosten für Reisezeit sowie zusätzliche Reise und Logistikkosten bei bauseits veranlassten, **nicht vorhergesehenen Unterbrechungen** der Arbeiten

- Anpassungsarbeiten infolge *Fehler in den Plänen* oder ungenauen und krummen Mauerwerken Diese sind bei Erkennen dem Besteller sofort schriftlich mitzuteilen
- Abdeckungen von Bauteilen infolge *ungenügenden Lagermöglichkeiten* im Bau
- Zusätzliche Abdeckungen an Bauteilen infolge Beschädigungsgefahr während der Bauphase
- *Die Mehrwertsteuer:* Die werkvertraglichen Leistungen sind exklusive MwSt (netto) ausgewiesen. Auf der Schlussabrechnung wird die MwSt aufgerechnet und offen deklariert

technisch; -

Gerüste

- Unterkonstruktion
- Metallbearbeitungen, Gewindeschneiden ...
- Aussparungen, Ausschnitte
- Deckstäbe, Deckleisten (Bauwerkanschlüsse)
- Gehrungsschnitte, Contrefaçons, Schrägschnitte ...
- Aufschiftungen, Niveaueingleichungen ...
- Grundbeschichtung und Imprägnierung, Grundierung für Bauteile im Innenklimabereich
- Service- und Wartungsleistungen
- Qualitätsverantwortung und Garantie für bauseitig gelieferte Baustoffe und Materialien
- Branchenfremde Arbeitsleistungen; sämtliche Maurer-, Spritz- und Zuputzarbeiten, Elektro, Sanitär ...

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

Bauseitige 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, Arbeitskräftemangels infolge allgemeiner marktwirtschaftlicher Veränderung 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.

Material, Baustoffe

Umweltschutz: Es werden möglichst ökologische Produkte zu verwenden.

Naturprodukte: Naturprodukte verfügen grundsätzlich über stark unterschiedliche Eigenschaften und Merkmale. Diese naturbedingten Differenzen sind zu erwarten und können nicht ausgeschlossen und nicht als Mängel bezeichnet werden. Dazu gehören insbesondere:

- Massivholz
- Furnier
- Naturstein
- Holzwerkstoffe

Materialwahl, Qualität: Präzisierungen und Eingrenzungen sind immer individuell zwischen Käufer und Lieferunternehmen zu definieren, zu vereinbaren und als Referenz zu anerkennen. Dazu gehören:

- Kleinflächen-Originalmuster als Referenz
- Abbildungen, Fotos
- Modelle, Muster
- Direktauswahl durch Kunde z.B. Massivholz, Granit, usw.
- Produktedeklaration von Einzelprodukten

Gesamterscheinung der Fronten: Innerhalb einer

„Fronteinheit“ z.B. pro Schrankfront, pro Raum oder pro Geschoss wird eine einheitliche Gesamterscheinung gewährleistet (gestalterisch). Dazu gehören:

- Frontfugenbild
- Oberflächenbild; Farbe, Struktur

Primär- und Sekundäreigenschaften Als

Teile mit primären Eigenschaften gelten:

- Sichtbare Fronten
- Funktionsfähigkeit, arttypisch
- Vereinbarte Eigenschaften und Merkmale Als Teile mit sekundären Eigenschaften gelten:

- Innenflächen, Innenteile
- Technische Konstruktionen, Verbindungen
- Nicht vereinbarte Eigenschaften und Merkmale

Baustelle, Lieferung

Bei Beginn der Baumontagearbeiten 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 ca. 50m von der Montagestelle. Die Anschlüsse für Licht- und Kraftstrom sind zur Verfügung zu stellen. Die Stromkosten gehen zu Lasten des Bestellers.

Lagerplatz Werkzeug: Für Montagematerial und Werkzeuge ist bauseits ein geeigneter abschliessbarer Raum kostenlos zur Verfügung zu stellen

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 eingeengt sein. Allfällige Mehrarbeiten, Wartefristen und zusätzliche Spesen infolge Nichtbeachten dieser Montagebedingungen kann 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/Unternehmer 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

Mängel sind innert 5 Tagen dem Unternehmen als Mängelliste 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. Garantieleistungen

Sicherheiten Bauherrschaft

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

Garantie

Garantiedauer, Verjährungsfristen. Es bestehen die folgenden Sicherheiten:

- **5 Jahr Garantie** für festmontierte (unbewegliche) Sachen (OR 371 Abs.2)
- **2 Jahr Garantie** für bewegliche Sachen (OR 371 Abs.1)

Option:

2 Jahre Garantie für alle Mängel (SIA Norm 118) **5**

Jahre Garantie für verdeckte Mängel (SIA Norm 118)

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

Option: Zusätzlich sind für 2-Jahres Garantien folgende Sicherungsmittel möglich (Garantieversicherung):

- Nach Vereinbarung kann ein Baugarantieschein von 10% des Werkwertes abgegeben werden

Die **Garantieleistungen** umfassen (Werkvertragsrecht):

- Schreiner- und Innenausbauarbeiten:
 - **Konstruktive** Eigenschaften
 - **Optische** Eigenschaften; Holzwerkstoffe, Metall, Stein, Glas, Oberfläche, usw.
 - **Funktionelle** Eigenschaften; Beschläge, Verformung, Dauerhaftigkeit, usw.
 - **Einbau** der Apparate und Geräte
 - Die Mängelrechte für bewegliche Teile wie elektrische Apparate und sanitäre Geräte und dgl. verjähren innert einem Jahr nach Abnahme, auch wenn sie Bestandteil eines unbeweglichen Werkes sind. (gilt anstelle von SIA Norm 118, Art. 172ff)

Jede Garantie (Gewährleistung) 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
- nicht erkennbare Fehler oder Mängel in der für den Unternehmer **vertraglich bindenden Materialspezifikation** durch den Besteller
- Mängel, die infolge zu hoher oder zu niedriger **Luftfeuchtigkeit** oder zu hoher oder zu niedriger **Raumtemperatur** im Bau nach dem Einbau während der Nutzung entstehen
- Mängel infolge unsachgemässer Behandlung und **Nutzung** durch den Besteller
- **Beschädigungen durch Dritte** nach Bauabnahme... - Verbrauchsmaterial wie Leuchtmittel, Filtereinsätze für Dampfabzüge usw.

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 angemessenen 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. 837ff.

7. Nutzung und Wartung

Bedienungsanleitungen Reinigungs- Vorschriften, Produktanwendungsvorschriften usw. werden der Bauherrschaft nach der Bauabnahme übergeben. Revisionspläne können auf spezielles Verlangen abgegeben werden.

Raumklima. Die Produkte sind zur Nutzung mit Innenklima zwischen 30-70% Leuchtfeuchte (analog SIA Norm 241 Schreinerarbeiten) ausgelegt. Die Bauherrschaft ist verantwortlich für die korrekte Nutzung, insbesondere der Lüftungsfunktionen.

Wartung und Service. Die Bauherrschaft ist für die korrekte Wartung verantwortlich.