



## Allgemeine Bedingungen für Werkunternehmer

Marti Generalunternehmung AG, Lagerhausweg 10, 3000 Bern 5

---

01 Grundlagen für die Ausführung der Arbeiten sind der Rangordnung nach:

1. Der Werkvertrag
2. Das Auftragsverhandlungsprotokoll
3. Die vorliegenden allgemeinen Bedingungen zum Werkvertrag der Marti Generalunternehmung AG („MARTI“) für Unternehmer und Lieferanten (inkl. der Massnahmenplan Arbeitssicherheit und Gesundheit).
4. Die allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten SIA Norm 118, Ausgabe 1977/1991.
5. Die speziellen und letztgültigen Bedingungen und Messvorschriften des SIA für die Ausführung der jeweils vorliegenden Arbeiten.
6. Der Baubeschrieb
7. Die Pläne und Weisungen der Bauleitung und allfällige von der Bauleitung gutgeheissene Projektpläne des Unternehmers
6. Die anwendbaren Gesetze, Verordnungen, Reglemente etc.

02 Der Unternehmer erklärt mit der Unterzeichnung des Werkvertrages, auf dem Gebiet des Vertragsgegenstandes erfahren zu sein und garantiert eine sachkundige, sorgfältige, termin – und auch sonst wie in jeder Beziehung vertragsgemässe Arbeit.

Der Unternehmer ist alleine verantwortlich dafür, die durch ihn zu erbringende Leistung in seiner Offerte vollständig und unter Berücksichtigung der Bauplanung (einsehbar bei der Bauleitung) und der örtlichen Gegebenheiten zu umschreiben. Sofern die Leistungsbeschreibung des Unternehmers unvollständig ist, ist er dennoch ohne Aufpreis zur vollständigen Erbringung der ausgeschriebenen Leistung verpflichtet.

Nachträglich schriftlich bestätigte *Termine* gelten als integrierender Bestandteil dieses Werkvertrages. Soweit zu einem späteren Zeitpunkt nichts anderes schriftlich vereinbart wird, gelten diese Vertragstermine als *Verzugstermine*. Bei Überschreitung dieser Verzugstermine trägt der Unternehmer in vollem Umfang die Schadenfolgen.

Vorbehältlich anderweitiger schriftlicher und ausdrücklicher Vereinbarungen sind die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 strikte einzuhalten

03 Ohne Einwilligung der Bauleitung darf der Unternehmer von den aufgestellten Plänen und Vorschriften nicht abweichen. Sollte er jedoch eigenmächtig Abweichungen vornehmen, so hat er, nach Wahl des Bauherrn, entweder die betreffenden Arbeiten auf seine Kosten abzuändern oder sich den Minderwert, den die Bauleitung selbst bestimmt, anrechnen zu lassen.

Für *Bauablaufänderungen*, welche der Unternehmer verursacht hat, trägt er die entsprechenden Mehrkosten.

04 Kurz vor Erstellung der Arbeiten durch den Unternehmer bespricht dieser mit der Bauleitung nochmals den *genauen Arbeitsumfang* und bereinigt ggf. die Pläne und die Offerte. Werden durch Änderungen des Bauprojekts die in der Offerte aufgeführten Unternehmerleistungen nicht vollumfänglich abgerufen bzw. einzelne Positionen weggelassen, hat der Unternehmer Anspruch auf Vergütung der erbrachten Leistungen unter Ausschluss von weiteren Forderungen nach Massgabe des Werkvertrages. Bei ev. Mehrleistungen gelten dieselben Konditionen wie im Hauptangebot.

05 *Regiearbeiten* werden nur bezahlt, wenn sie von der Bauleitung ausdrücklich und schriftlich angeordnet werden oder sonstwie ausdrücklich und schriftlich vereinbart wurden. Es werden zudem nur Regierapporte angenommen, welche täglich ausgefertigt und der Bauleitung innert 3 Tagen zur Unterschrift vorgelegt worden sind.

- 06 *Arbeiten ausserhalb der Offerte* des Unternehmers dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Bauleitung ausgeführt werden. Rechnungsbeträge hierfür werden nur anerkannt, soweit vor deren Ausführung eine Offerte eingereicht und daraufhin eine schriftlich Bestellung der Bauleitung erfolgt ist. Die ausgesetzten Eventualpositionen dürfen nur auf Grund einer ausdrücklichen schriftlichen Bestellung verrechnet werden.

Im Fall der Vereinbarung eines *Pauschalwerkpreises* gilt Art. 38 ff., insb. Art. 40 SIA 118.

Falls die Parteien einen *Globalwerkpreis* vereinbart haben, gilt Art. 38 ff., insb. Art. 41 SIA 118.

- 07 Käuferspezifische Wünsche (Bestellungsänderungen) bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Bauleitung resp. der Verkäuferschaft. Bestellungsänderungen werden durch die Käuferschaft direkt in eigenem Namen und Auftrag beim Unternehmer getätigt. Die Käuferschaft bezahlt die Kosten (inkl. verursachte bauliche Mehrkosten) dem Unternehmer direkt. Die Zahlungsmodalitäten werden bei der Bestellungsänderung verbindlich geregelt. Vorbehältlich einer anderweitigen Regelung in der Bestellungsänderung werden die dabei anfallenden Leistungen nach dem Zeittarif SIA-Norm 102 verrechnet.

- 08 *Zahlungen* erfolgen durch die Bauherrschaft nur auf Anweisung durch MARTI. Für deren Erfüllung haftet allein die Bauherrschaft. Abschlagszahlungen erhält der rechnungsstellende Unternehmer bis zu einer Höhe von 80% der nachgewiesenen geleisteten Arbeiten, auf Grund einer im Doppel an der Generalunternehmung eingereichten Teilrechnung.

Die Schlusszahlung von 80% bis zum Garantierückhalt erfolgt nach genehmigter gesamter Schlussabrechnung seitens der Bauleitung, spätestens 3 Monate nach Beendigung des Bauobjekts.

- 09 *Rechnungen* für geleistete Arbeiten und Abschlagszahlungen sind in 3 Exemplaren (sofern verschiedene Bauherren und Objekte, getrennt) an MARTI einzureichen. Sie haben die Adresse des Bauherrn zu tragen. Die Rechnungen sind spätestens 30 Tage nach Arbeitsbeendigung der Generalunternehmung zuzustellen und nach den durch die Bauleitung angegebenen Konti zu gliedern.

- 10 Die *Garantiebestimmungen* richten sich nach der SIA-Norm 118 Art. 157 ff. In Abänderung der allgemeinen Bedingungen der SIA-Norm 118 Art. 172 Ziff. 2, beginnt die Garantiefrist ab Datum der Vollendung und Übergabe des Gesamtbaus. Der Unternehmer hat die Generalunternehmung zwei Monaten vor Ablauf der Baugarantie schriftlich auf das entsprechende Datum aufmerksam zu machen. Andernfalls verlängert sich diese Baugarantie automatisch bis zur Garantieabnahme des Bestellers.

- 11 Für *beschädigte oder fehlende Bauteile* wird, sofern der schuldhafte Unternehmer nicht ermittelt werden kann, nach der SIA-Norm 118 Art. 31 verfahren. Dasselbe gilt analog für Kosten für *zusätzliche angeordnete Baureinigungen und Stromverbrauch*, deren Urheber bzw. Verbraucher nicht festgestellt werden kann.

- 12 Der Unternehmer ist verpflichtet, sich gemäss Art. 26 der SIA-Norm 118 für zivilrechtliche Risiken angemessen zu *versichern*. Er hat weiter seine Arbeiten (auch Lieferungen) bis zur Abnahme des Werkes auf eigene Kosten vor jeglicher Art von Beschädigung, Frost- und Wasserschaden oder Diebstahl zu schützen. Erst nach erfolgter Abnahme geht das entsprechende Risiko auf den Bauherr über; Art. 187 Abs. 3 und 5 der SIA-Norm 118 werden wegbedungen und durch die Regelung von Art. 376 OR ersetzt. Die Generalunternehmung bestimmt das Abnahmedatum.

Sofern durch MARTI eine Bauwesen-Versicherung abgeschlossen wurde, wird allen am Bau beteiligten Unternehmern ein anteilmässiger Abzug auf der Nettoauftragssumme im Zeitpunkt der Schlussrechnung in Abzug gebracht.

Der Unternehmer verpflichtet sich, den Versicherungsschutz, der mindestens demjenigen in der dem Werkvertrag beigehefteten Versicherungsbestätigung zu entsprechen hat, bis zur Schlussabnahme seiner Leistungen aufrecht zu erhalten.

- 13 Der Unternehmer garantiert, dass die *Löhne*, mit welcher die Offerte kalkuliert wird, den zur Zeit der Offerte gültigen, durch behördliche Verfügung genehmigten oder in Kollektiv-Verträgen festgehaltenen Stundenlöhnen der betreffenden Gegend entsprechen. Liegen der Offerte ausnahmsweise andere Lohnsätze zugrunde, sind sie in der Offerte anzugeben.

Vorbehältlich einer anderweitigen expliziten und schriftlichen Regelung gelten die vereinbarten Werkpreise des Unternehmers als *Pauschalpreise*. Seit der Offerte erfolgte Lohn- und Preisaufschläge sind damit für die Abrechnung gegenüber MARTI bzw. dem Bauherrn nicht relevant. Die Teuerungsabrechnung gemäss Art. 64 der SIA-Norm 118 wird vorbehältlich einer anderweitigen expliziten und schriftlichen Regelung ausgeschlossen.

- 14 Unterakkordanten dürfen nur mit vorgängiger und schriftlicher Zustimmung der Bauleitung eingesetzt werden.
- 15 Forderungen aus diesem Vertragsverhältnis dürfen grundsätzlich *nicht abgetreten* werden. MARTI behält sich jedoch vor, der Käuferschaft des Bauwerkes sämtliche MARTI zustehende Haftungs- und Garantieansprüche (Nachbesserungsrecht, Recht auf Ersatzvornahme, Minderungs- und Wandelungsrecht sowie Schadenersatzansprüche) sowie alle damit verbundenen Rügerechte und Ansprüche abzutreten.
- 16 Besteht begründeter Verdacht, dass sich der Unternehmer in Zahlungsschwierigkeiten befindet, ist MARTI berechtigt, vor der Bezahlung des Unternehmers von diesem den Nachweis der vollständigen *Befriedigung der Subunternehmer bzw. Lieferanten* zu verlangen. Bestehen hierüber Zweifel oder befindet sich der Unternehmer in Nachlassstundung, in Pfändung oder Konkurs, kann MARTI den Subunternehmer bzw. Lieferanten mit befreiender Wirkung direkt bezahlen. MARTI hört diesfalls jedoch vorgängig den Unternehmer und dessen Subunternehmer bzw. Lieferanten bezüglich Bestand und Höhe der Forderung vorgängig an. Einen Betrag, welcher zwischen dem Unternehmer und seinem Subunternehmer bzw. Lieferanten streitig ist, kann MARTI mit befreiender Wirkung hinterlegen.
- 17 Der Unternehmer ist für die Beachtung aller gesetzlichen und baupolizeilichen Vorschriften allein verantwortlich. Die allgemeine Bauaufsicht durch die Bauleitung oder MARTI enthebt ihn nicht von der Verantwortung für die fach- und vorschriftsgemässe Ausführung seiner Arbeiten. Im Weiteren gelten die Bestimmungen des Massnahmeplans Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (MAG) von MARTI, welche der Unternehmer jederzeit und umfassend einzuhalten hat (abrufbar auf der Website von MARTI [www.martiag.bern/agn](http://www.martiag.bern/agn)).
- 18 Von ausgeführten Arbeiten hat der Unternehmer dem Architekten die der Ausführung entsprechenden bereinigten Pläne (Revisionspläne) kostenlos abzuliefern. Die Planunterlagen dazu werden ihm von der Bauleitung kostenlos zur Verfügung gestellt.
- 19 Wird eine gemeinsame Reklametafel erstellt, so beteiligt sich der Unternehmer anteilmässig zu seiner Nettoauftragssumme im Zeitpunkt der Schlussrechnung an deren Kosten.
- 20 Sollte der Unternehmer gegen eine oder mehrere der hier aufgeführten Bedingungen, verstossen und behebt er diesen vertragswidrigen Zustand nicht innert 7 Tagen nach entsprechender Abmahnung durch die Bauleitung oder MARTI, so ist MARTI berechtigt, den Werkvertrag gegenüber dem Unternehmer ohne weiteres ganz oder teilweise zu beenden, ohne dass der Bauherrschaft oder der Generalunternehmung gegenüber dem Unternehmer dadurch weitere Verpflichtungen als die Abgeltung der bereits vertragsgemäss erbrachten Leistungen des Unternehmers erwachsen.

Sofern der Unternehmer nicht vertragsgemäss mit den Arbeiten/Lieferungen beginnt oder die vereinbarten Zwischen- und Endtermine nicht einhält, ist MARTI nach einmaliger kurzer Nachfristansetzung zum Rücktritt vom Vertrag unter Kostenfolge zu Lasten des Unternehmers berechtigt. Weitergehende Entschädigungen an den Unternehmer ausser für bereits vertragsgemäss erbrachte Leistungen sind nicht geschuldet. Dieses Recht besteht auch beim Verzug des Unternehmers für Teilleistungen.

Weitere rechtliche Schritte und allfällige Schadenersatzforderungen der Bauherrschaft und von MARTI oder anderer Unternehmer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

- 21 Sämtliche Streitigkeiten aus und in Zusammenhang mit diesem Vertrag werden durch ein Schiedsgericht erledigt. Es gelten die Vorschriften des Konkordats vom 27. März 1969 über die Schiedsgerichtsbarkeit und Art. 380 der Zivilprozessordnung des Kantons Bern (vgl. Gesetz vom 5. Februar 1973 betreffend dem Beitritt des Kantons Bern zum erwähnten Konkordat). Die Parteien vereinbaren als ausschliesslichen Gerichtsstand **Bern**.

\*\*\*

Ort und Datum:

Der Auftraggeber:

Der Unternehmer:

*Version vom 30.06.2010*