

Allgemeine Angebots- und Vertragsbestimmungen der RUAG Real Estate AG

Die nachstehenden Bestimmungen bilden einen integrierenden Bestandteil für jedes Angebot und jeden Werkvertrag und gelten in Ergänzung und Abänderung zur Norm 118 des SIA „Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten“, Ausgabe 1977/1991

1. Grundlagen

Für jedes Angebot und jeden Werkvertrag betreffend eines Bauvorhabens der RUAG Real Estate AG (nachfolgend Auftraggeberin) gelten zwischen der Auftraggeberin und dem Unternehmer die Norm 118 des SIA „Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten“, Ausgabe 1977/1991 (nachfolgend SIA-Norm 118) und die nachfolgenden Bestimmungen. Im Fall eines Widerspruchs zwischen den verschiedenen Unterlagen gilt die nachfolgende Reihenfolge:

- 1.1 Die Angebotsbestätigung oder der Werkvertrag zwischen der Auftraggeberin und Unternehmer.
- 1.2 Die vorliegenden "Allgemeinen Angebots- und Vertragsbestimmungen".
- 1.3 Die von der Auftraggeberin oder in deren Namen und Auftrag vom zuständigen Bauleiter, Architekten oder Ingenieur abgegebenen Pläne, Schemata und technischen Angaben.
- 1.4 Das durch den Unternehmer aufgrund der Ausschreibungsunterlagen erstellte Angebot.
- 1.5 SIA-Norm 118.
- 1.6 Die besonderen Bedingungen und Massvorschriften der SIA zu einzelnen Arbeitsgattungen und die Vorschriften oder Verarbeitungsrichtlinien der Lieferanten.

Die allgemeinen und besonderen Bedingungen des Unternehmers werden ausdrücklich wegbedungen.

Alle Vereinbarungen und rechtserheblichen Erklärungen der Parteien bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.

2. Angebot und Annahme

- 2.1 Jedes Angebot ist kostenlos und ohne Verpflichtungen für die Auftraggeberin.
- 2.2 Abänderungen der Angebotsunterlagen sind nicht gestattet. Varianten, Abänderungen oder Vorschläge sind als Zusatzangebote einzureichen.
- 2.3 Das Formular zum Angebot ist vollständig auszufüllen. Alle ausgesetzten Positionen sind zu offerieren und in den Zwischen- und Endsummen zu addieren. Zur Kostenoptimierung sind auch sämtliche per Positionen auszufüllen.
- 2.4 Sämtliche eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften und Weisungen über Bauarbeiten samt Vorschriften der SUVA, Lärm- und Umweltschutzvorschriften und Vorschriften der Gebäude- und Brandversicherung sind strikte einzuhalten. Allfällige daraus resultierende Mehrkosten sind in die Einheitspreise einzurechnen.
- 2.5 Erschwernisse, Arbeitsbehinderungen und Sicherheitsvorschriften gegen drohende Gefahren berechtigen zu keinen besonderen Entschädigungen, sofern diese aufgrund der Angebotsunterlagen ersichtlich oder voraussehbar waren.
- 2.6 Alle Ausmasse der Angebotsunterlagen sind angenähert. Über- oder Unterschreitungen berechtigen nicht zu Änderungen der Einheitspreise oder zur Stellung von Entschädigungsansprüchen.
- 2.7 Die Auftraggeberin behält sich vor, auf die Ausführung einzelner in den Angebotsunterlagen enthaltener Positionen zu verzichten, oder den Auftrag in mehrere Lose aufzuteilen, ohne dass dem Unternehmer deswegen Schadenersatzansprüche zustehen.
- 2.8 Die Auftraggeberin setzt voraus, dass der Unternehmer vor der Eingabe seines Angebots vom Inhalt des Preiseingabeformulars samt Vorbestimmungen in allen Teilen Kenntnis genommen hat, ferner die Vertragsbestimmungen eingesehen und sich über die örtlichen Verhältnisse, insbesondere über die Lage des Bauplatzes, der Zufahrts-, Installations- (z.B. Elektrizität, Wasser etc.) und Deponiemöglichkeiten an Ort und Stelle orientiert hat.
- 2.9 Alle Liefer- und sonstigen Bedingungen, die im Angebot, der Korrespondenz oder anderen Unterlagen des Unternehmers stehen und mit den Angebotsunterlagen und den vorliegenden "Allgemeinen Angebots- und Vertragsbestimmungen" in Widerspruch stehen, sind nichtig, es sei denn, dass die Auftraggeberin sie ausdrücklich schriftlich angenommen hat.

2.10 Der Unternehmer darf nur mit Zustimmung der Auftraggeberin Arbeiten an Unterakkordanten weitergeben. Er haftet für alle vom Unterakkordanten ausgeführten Arbeiten und für die Einhaltung der Termine. Mögliche Drittrechnungen werden ohne Zuschläge der Auftraggeberin in Rechnung gestellt.

2.11 Das Angebot des Unternehmers bleibt vom Tage der Offerstellung an gerechnet für die Dauer von mindestens 6 Monaten verbindlich. Der offerierte Preisstand behält bis Bauvollendung seine Gültigkeit. Allfällige Teuerung und Zuschläge wie LSVA sind verbindlich in die Einheitspreise einzurechnen.

2.12 Arbeiten, welche nicht im Angebot enthalten sind, sind durch den Unternehmer schriftlich zu offerieren und durch die Auftraggeberin zu bestätigen. Die in diesem Angebot festgesetzten Preise sollen mit denjenigen des vorhergehenden Angebots übereinstimmen. Wenn der Unternehmer die Preise nicht rechtzeitig mitteilt, werden diese durch die Auftraggeberin bestimmt.

2.13 In den Einheitspreisen ist die Anlieferung des Materials franko Verwendungs- bzw. Montagestelle einzurechnen, samt möglichen Zwischentransporten und inkl. den allenfalls dazu notwendigen Baustelleneinrichtungen.

2.14 Ein Angebot gilt als angenommen, wenn die Auftraggeberin dem Unternehmer das Angebot schriftlich bestätigt. Schliessen die Parteien auf der Grundlage des Angebots einen verhandelten Werkvertrag ab, so tritt dieser mit der Unterzeichnung durch die Parteien in Kraft. Jede nachfolgende Änderung bedarf der Schriftform.

2.15 Bis zur Angebotsbestätigung oder Unterzeichnung der Vertragsurkunde kann jede Partei ohne finanzielle Folgen von den Vertragsverhandlungen zurücktreten. Ziff. 2.11 bleibt vorbehalten.

3. Ausführung

- 3.1 Vor Beginn der Arbeitsausführung hat sich der Unternehmer bei der Auftraggeberin und/oder bei den zuständigen Behörden über die Lage von Leitungen und Installationen zu erkundigen.
- 3.2 Der Unternehmer hat sich bei der Ausführung an die von der Auftraggeberin abgegebenen Pläne und Unterlagen zu halten. Bei Unklarheiten ist die Auftraggeberin vor der Ausführung bzw. Montage zu konsultieren.
- 3.3 Der Unternehmer hat in sämtlichen Plänen, die seine Arbeit betreffen, die Masse auf ihre Richtigkeit zu prüfen. Insbesondere hat er bei bereits ausgeführten Bauteilen die Masse auf eigene Verantwortung am Bau zu nehmen oder zu kontrollieren.
- 3.4 Tagelohnarbeiten werden nur anerkannt, wenn sie von der Auftraggeberin schriftlich angeordnet worden sind. Es besteht Rapportpflicht gemäss SIA-Norm 118, Art. 47 und nicht ordnungsgemäss von der zuständigen Stelle visierte Rapporte können aus der Abrechnung gestrichen werden.
- 3.5 Für die Tagelohnarbeiten gelten die gemäss Angebotsbestätigung oder Werkvertrag vereinbarten Stundenansätze. Wurde kein Stundenansatz vereinbart, gelten die örtlichen Verbandstarife.
- 3.6 Beginnt der Unternehmer nicht vertragsgemäss mit der Ausführung der Arbeiten und/oder den Lieferungen oder hält er die vereinbarten Zwischen- und Endtermine nicht ein, ist die Auftraggeberin berechtigt, ihm eine Nachfrist anzusetzen und bei deren unbenutztem Ablauf vom Vertrag zurückzutreten. Das Recht auf Schadenersatz beim Rücktritt vom Vertrag bleibt ausdrücklich vorbehalten.
- 3.7 Der Unternehmer hat seine Arbeit bis zur Ablieferung vor jeglicher Art von Beschädigungen sowie Frost- und Wasserschäden zu schützen.
- 3.8 Anfallenden Schutt oder Abfall hat der Unternehmer fortlaufend unaufgefordert, auf eigene Kosten wegzuschaffen. Für die allgemeinen Reinigungsarbeiten werden 0,3 % der Abrechnungssumme in Rechnung gestellt und von der Auftraggeberin bei der Schlusszahlung verrechnet.
- 3.9 Wenn die Arbeiten wegen höherer Gewalt (Witterungseinflüssen u.a.) eingestellt werden müssen, wird eine Überwälzung der Schlechtwetterentschädigung und von weiteren Kosten infolge der entstandenen

Arbeitsausfälle, die beim Unternehmer entstehen, nicht der Auftraggeberin in Rechnung gestellt. Falls infolge höherer Gewalt die Fertigstellung verzögert wird und nicht fristgerecht geliefert werden kann, so hat der Unternehmer sobald als möglich die Auftraggeberin über die Verzögerung, deren Grund und mögliche Dauer zu informieren. Die Parteien werden bei andauernder höherer Gewalt eine einvernehmliche Lösung im Hinblick auf die Fertigstellung und den Ablieferungszeitpunkt suchen.

- 3.10 Das Anbringen von Baureklamen bedarf der vorgängigen schriftlichen Genehmigung der Auftraggeberin. Wird eine Sammeltafel für alle Unternehmer vorgesehen, so sind eigene Tafeln nicht gestattet. Sofern sich der Unternehmer an einer Sammeltafel beteiligen möchte, übernimmt er die Kosten für das von ihm beanspruchte Reklamefeld.

4. Zahlungen und Abtretung

- 4.1 Abschlagsforderungen können bei Vorliegen von detaillierten Teilrechnungen zu 90 %, bei deren Fehlen zu 80 % ausbezahlt werden.
- 4.2 Die Rechnung ist der zuständigen Stelle zur Prüfung vorzulegen. Für Arbeiten über Fr. 100'000.- beträgt die Prüfungsfrist in Abweichung von SIA-Norm 118, Art. 154 3 Monate.
- 4.3 Der Unternehmer kann seine Forderungen gegenüber der Auftraggeberin nicht abtreten.
- 4.4 Bei Abschluss von Pauschalverträgen wird auf jegliches Nachmass verzichtet. Der Unternehmer hat in jedem Fall vorgängig Quantität der Ausschreibung anhand der Pläne zu prüfen, eine Objektbesichtigung wird empfohlen und der Unternehmer hat die Auftraggeberin vor Vertragsunterzeichnung auf Differenzen aufmerksam zu machen. Nach der Unterzeichnung des Vertrages angebrachte Quantitätsbeanstandungen werden nicht mehr anerkannt. Werden einzelne Positionen auf Verlangen der Auftraggeberin nicht ausgeführt, so werden diese vom Pauschalbetrag in Abzug gebracht, hingegen werden zusätzlich verlangte Positionen aufgrund einer vorgängigen und bereinigten Nachtragsofferte vergütet. Als Grundlage für mögliche Nachtragsofferten gelten die gleichen Bedingungen wie jene für die Hauptofferte (Konditionen, Zuschläge und allg. Abzüge).

5. Versicherungen und Schäden

- 5.1 Neben der obligatorischen Gebäudeversicherung zum steigenden Wert hat die Auftraggeberin eine Bauherrenhaftpflicht- und eine Bauwesenversicherung abgeschlossen. Die Bauwesenversicherung erfolgt auf Rechnung aller Beteiligten und dem einzelnen Unternehmer wird ein Betrag im Umfang von 0,5 % seiner Abrechnungssumme (ohne MWST) in Rechnung gestellt und mit der Schlussabrechnung verrechnet.
- 5.2 Für alle Schäden am Bauwerk (inkl. Glasbruch), deren Verursacher nicht ermittelt werden können, werden die Kosten auf sämtliche am Bau beschäftigten Unternehmer verteilt. Der Anteil des einzelnen Unternehmers beträgt 0,2 % seiner Abrechnungssumme (ohne MWST).

6. Fertigstellung und Garantie

- 6.1 Der Unternehmer leistet der Auftraggeberin für von ihm erbrachte Leistungen die Gewährleistung nach den Vorschriften der SIA-Norm 118, beginnend mit der Abnahme durch die Auftraggeberin.
- 6.2 Nach gemeinsamer Prüfung und gegenseitig unterzeichnetem Protokoll gilt das Werk als abgenommen. Eine stillschweigende Abnahme des Werkes wird wegbedungen.
- 6.3 Ohne anderslautende Regelung in der Angebotsbestätigung oder im Werkvertrag hat der Unternehmer ab einer Auftragssumme von Fr. 50'000.- eine Bank- oder Versicherungsgarantie in der Höhe von 10 % der Abrechnungssumme (ohne MWST) zur Sicherstellung der Gewährleistungsarbeiten zu leisten.

7. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

- 7.1 Subsidiär zu diesen „Allgemeinen Angebots- und Vertragsbestimmungen“ gilt **materielles schweizerisches Recht, unter Ausschluss seiner Regeln zu Konflikten von Rechtsordnungen (insbesondere IPRG)**. Das Wiener Kaufrecht wird ausdrücklich wegbedungen.
- 7.2 Meinungsverschiedenheiten regeln die Parteien gemäss SIA-Norm 118, Art. 37.
- 7.3 Als **Gerichtsstand** vereinbaren die Parteien die ordentlichen Gerichte der **Stadt Bern**.