

Allgemeine Bedingungen für Handwerkerleistungen

1 Geltungsbereich

Die nachstehenden Bedingungen regeln das Vertragsverhältnis zwischen der jeweiligen Liegenschaftseigentümerin (**Bestellerin**), vertreten durch Wincasa AG (**Wincasa**), und den jeweiligen Unternehmern (Reparaturen, Unterhaltsarbeiten, Sanierungen, Installationen etc.).

Die vorliegenden Bedingungen werden mit der Auftragserteilung (Annahme Offerte durch die Bestellerin) integrierender Bestandteil des jeweiligen Werkvertrages. Mit Einreichen seines Angebots erklärt sich der Unternehmer vorbehaltlos mit den vorliegenden Bedingungen einverstanden.

Anderslautende Bedingungen des Unternehmers haben in Abweichung von Art. 15 Abs. 3 und Art. 16 SIA-Norm 118 keine Gültigkeit, es sei denn, diese seien von der Bestellerin ausdrücklich und schriftlich akzeptiert worden

2 Offerte des Unternehmers

Der Unternehmer unterbreitet seine Offerte an Wincasa AG über die Online-Plattform "Enable by JAROWA" (**Enable**).

Der Unternehmer ist verpflichtet, vor der Abgabe seiner Offerte alle zweckdienlichen Überprüfungen durchzuführen. Durch die Einreichung der Offerte erklärt der Unternehmer, über Art und Umfang der Arbeit sowie Lage des Bauplatzes genau orientiert zu sein. Er kann sich in keinem Fall auf einen Mangel, ein Versäumnis in der Beschreibung der Arbeiten oder auf unzureichende Erläuterungen berufen.

Durch die Abgabe seiner Offerte anerkennt der Unternehmer, Kenntnis erhalten zu haben von allen für die Erstellung der Offerte notwendigen Ausmassen, Dokumente und Informationen sowie die gewählten Materialien untersucht zu haben. Für Erschwernisse, Arbeitsbehinderungen und Zusatzaufwand wegen Sicherheitsvorkehrungen werden dem Unternehmer ausser den im Angebot ausgesetzten Positionen keine besonderen Entschädigungen bezahlt, soweit deren Kenntnis anhand der Angebotsunterlagen und örtlichen Situation ersichtlich waren.

Die Kosten für Entwürfe, Pläne und Skizzen, die Erstellung von Kostenvoranschlägen und die Anfertigung und Bereitstellung von Mustern, die vor Annahme der Offerte anfallen, trägt der Unternehmer selbst und hat hierfür keinen Anspruch auf eine Entschädigung der Bestellerin.

In Änderung von Art. 17 SIA-Norm 118 gilt: Der Unternehmer ist an sein Angebot während 90 Tagen ab Ablauf der Eingabefrist bzw. vom Datum der Offerte an gebunden.

Annahme der Offerte: Durch die Annahme der Offerte durch die Bestellerin, vertreten durch Wincasa, kommt ein Werkvertrag zwischen der Bestellerin und dem Unternehmer zustande. Die Annahme der Offerte erfolgt über die Online-Plattform Enable.

3 Vertragsbestandteile

Für Offerteingabe, Vergabe, Verträge, Bauausführung und Abrechnung gilt folgende Rangordnung:

- Offerte des Unternehmers bzw. Vertrag
- Die vorliegenden allgemeinen Bedingungen
- SIA-Norm 118 „Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten“
- Übrige SIA-Normen, welche für die jeweilige Arbeitsgattung zu berücksichtigen sind, und Normen der Fachverbände
- Einschlägige Umweltschutz- und Lärmschutzvorschriften
- Sämtliche einschlägigen Bestimmungen von Bund, Kantonen, Gemeinden, Werken, Ämtern (Bspw. Baukontrollverordnungen, baupolizeilichen Vorschriften, Installationsvorschriften, etc.) sowie der SUVA und des baulichen Zivilschutzes.

4 Fristen und Termine

In Ergänzung zu Art. 95 Abs. 2 und 3 SIA-Norm 118 gilt:

Verzögerungen bei der Erbringung von Arbeitsleistungen und bei Materiallieferungen sind der Bestellerin unverzüglich und schriftlich anzuzeigen, sobald der Unternehmer davon Kenntnis erhält. Der Unternehmer hat in jedem Fall für alle Folgen bei Lieferungsverzögerungen des von ihm zu liefernden Materials aufzukommen.

5 Arbeitsausführung / Beststellungsänderungen

Für die Ausführung der Arbeiten darf nur geschultes Personal eingesetzt werden. Zudem sind die SUVA-Richtlinien und –Bestimmungen sowie diejenigen der EKAS, welche für die Baustellensicherheit relevant sind, zwingend einzuhalten.

In Ergänzung zu Art. 103 SIA-Norm 118 gilt: Der Unternehmer ist verpflichtet, die jeweiligen Zutritts- und Sicherheitsanweisungen der Bestellerin zu beachten sowie für deren Einhaltung durch allfällige Subunternehmer zu sorgen.

In Änderung von Art. 110 Abs. 1 SIA-Norm 118 gilt: Der Unternehmer hat den von seinen Arbeiten herührenden Bauschutt unverzüglich besenrein wegzuräumen und fachgerecht zu entsorgen. Unterlässt er dies, so ist die Bauleitung berechtigt, dies auf Rechnung des Unternehmens durch einen Dritten ausführen zu lassen.

Bei Arbeiten im Gebäudeinnern, insbesondere in vermieteten Räumlichkeiten, gilt absolutes Rauch-, Alkohol-, und Radioverbot. Es ist untersagt, in Wohnungen Schneid- und Fräsarbeiten an einzubauenden Teilen zu tätigen. Solche Arbeiten sind zwingend im Freien auszuführen.

Die Staub- und Lärmimmissionen sind auf das technisch mögliche Minimum zu beschränken und die

hierfür notwendigen Massnahmen ohne Kostenfolgen für die Bestellerin zu treffen.

Der Unternehmer ist verpflichtet, seinen Arbeitsplatz, insbesondere in Wohnungen, täglich, jeweils am Abend, sauber zu reinigen. Sämtliches Material des Unternehmers ist über Nacht aus vermieteten Räumlichkeiten zu entfernen.

In Ergänzung von Art. 84 SIA-Norm 118 gilt: Hat eine Beststellungsänderung erhebliche Auswirkungen (in finanzieller und terminlicher Hinsicht) auf die Vertragserfüllung, so ist der Unternehmer verpflichtet, dies vor Arbeitsbeginn der Bestellerin schriftlich anzuzeigen. Der Unternehmer ist seinerseits verpflichtet, der Bestellerin vor Inangriffnahme von veränderten oder zusätzlichen Leistungen schriftlich allfällige terminliche, qualitative und finanzielle Auswirkungen der veränderten oder zusätzlichen Leistungen anzuzeigen und sie darüber aufzuklären. Veränderte und zusätzliche Leistungen berechtigen den Unternehmer nur dann zu einem Anspruch auf Anpassung der Vergütung, wenn die Bestellerin die Ausführung in Kenntnis der Auswirkungen schriftlich beauftragt. Unterlässt der Unternehmer eine solche Anzeige vor Inangriffnahme von veränderten oder zusätzlichen Leistungen, so verzichtet er auf eine ihm allenfalls zustehende Zusatzvergütung.

Preisänderungen aufgrund verändertem Leistungsumfang oder veränderter Ausführung sind vor Arbeitsbeginn der Bestellerin schriftlich mitzuteilen. Nachträglich können keine Forderungen geltend gemacht werden. Angezeigte Preisänderungen gelten in jedem Fall nur als anerkannt und wirksam, soweit sie in Form von Nachträgen zum jeweiligen Vertrag schriftlich festgehalten und von der Bestellerin oder deren Vertreter bewilligt wurden.

6 Beizug von Subunternehmern

In Ergänzung und Änderung von Art. 29 SIA-Norm 118 gilt:

Abs. 3: Die Beiziehung eines Subunternehmers bedarf in jedem Falle der Erlaubnis der Bestellerin. Diese ist berechtigt, vorgeschlagene Subunternehmer ohne Grund abzulehnen.

Abs. 5: Der Unternehmer haftet ohne Einschränkung für die Arbeiten der von ihm beauftragten Subunternehmer wie für seine eigenen, auch wenn dem Unternehmer der Beizug eines bestimmten Subunternehmers vorgeschrieben worden ist.

Bei Zahlungsschwierigkeiten des Unternehmers, Differenzen zwischen Unternehmer und Subunternehmer/Lieferanten oder bei Vorliegen wichtiger Gründe ist die Bestellerin berechtigt, einen Subunternehmer oder Lieferanten des Unternehmers mit befreiender Wirkung gegenüber dem Unternehmer direkt zu bezahlen. Er hört jedoch vorgängig sowohl den Unternehmer wie auch dessen Subunternehmer bzw. Lieferanten über Bestand und Höhe der unbezahlten Forderungen an. Einen Betrag, welcher zwischen dem Unternehmer und dessen Subunternehmer bzw. Lieferanten streitig ist, darf die Bestellerin mit befreiender Wirkung hinterlegen.

Wird ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten eines Subunternehmers vorläufig oder definitiv im Grundbuch eingetragen, ist der Unternehmer verpflichtet, innert 10 Tagen ab Mitteilung dieses Grundbucheintrages hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 839 Abs. 3 ZGB zu leisten, damit das Bauhandwerkerpfandrecht wieder gelöscht wird. Die Bestellerin kann jederzeit verlangen, dass der Unternehmer als Sicherheit für diese Verpflichtung eine Bankgarantie (keine Solidarbürgschaft) in einem von der Bestellerin zu bestimmenden, dem Auftrag angemessenen Betrag leistet. Erfolgt die Sicherstellung nicht oder mangelhaft, ist die Bestellerin berechtigt, die Sicherstellung direkt zu veranlassen unter Anrechnung auf den Werkpreis. Zudem werden sämtliche im Zusammenhang mit dem Bauhandwerkerpfandrecht anfallende Aufwendungen auf Seiten der Bestellerin, den beteiligten Planern sowie Gerichts-, Anwalts- und Grundbuchkosten dem Werkpreis in Abzug gebracht.

7 Auftrags-, Entscheidungsabläufe für Zusatzleistungen

Mehr- bzw. Minderleistungen, Nachtrags- und Regiearbeiten dürfen nur ausgeführt werden, wenn sie vor Ausführung mit der Bestellerin abgesprochen und ausdrücklich angeordnet sind. Es werden nur vorab schriftlich freigegebene Regieanträge vergütet.

8 Vergütung

Die Vergütung ergibt sich aus dem Angebot des Unternehmers bzw. aus dem Werkvertrag.

Die Einheitspreise sind fix bis Bauvollendung. Es gibt keine Anpassungen, ausser diese wurden vor Vertragsabschluss schriftlich festgehalten.

Die Preise verstehen sich exklusive MWST. Der Unternehmer ist verpflichtet, die Mehrwertsteuer offen auszuweisen (Art. 37 Abs. 1 MWSTG) und zum jeweils aktuell gültigen Mehrwertsteuersatz abzurechnen.

9 Rechnungsstellung / Zahlungsbedingungen

In der Rechnung sind die einzelnen Arbeiten detailliert pro Zimmer resp. Örtlichkeit und mit den entsprechenden Ausmassen sowie mit der Position aus dem Leistungsverzeichnis aufzuführen.

Die Rechnung ist durch den Unternehmer innert 30 Tagen nach Abschluss der Arbeiten auf den Namen und die Adresse der Bestellerin auszustellen und via die Online-Plattform Enable an deren Vertreterin, Wincasa, zu senden.

Ausserordentliche Abnutzung der Wohnung durch den Mieter müssen auf der Rechnung separat ausgewiesen werden (z.B. Mehraufwand durch Haustierschaden, Raucherschaden, etc.).

Die Zahlungen erfolgen innert 30 Tagen netto nach Eingang der Rechnung und erfolgter erfolgreicher

Abnahme der jeweiligen Arbeiten durch die Bestellerin.

10 Geheimhaltungspflicht

Sämtliche Informationen, Unterlagen und Daten, welche dem Unternehmer im Zusammenhang mit der Erbringung der vertraglichen Leistungen anvertraut oder bekannt werden, sind geheim zu halten und dürfen ausschliesslich im Rahmen der Erbringung der vertraglichen Leistungen verwendet und nur denjenigen Mitarbeitern (eigenen und beigezogenen Dritten) zugänglich gemacht werden, welche sie zur Erbringung der Leistungen unter diesem Vertrag benötigen.

Die Geheimhaltungspflichten gelten auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses fort. Der Unternehmer ist verpflichtet, die Geheimhaltung durch allfällige Subunternehmer sicherzustellen.

11 Haftung /Sicherheiten

Die Haftung für Mängel und die vom Unternehmer nach der Abnahme zu leistenden Sicherheiten richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften der SIA-Norm 118 ohne Art. 179 Abs. 5. Dieser Absatz wird ausdrücklich wegbedungen, die Beweislast liegt nicht bei der Bestellerin, sondern beim Unternehmer.

Die Haftung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden, welche nicht Folgeschäden aufgrund von Mängeln sind, richtet sich nach den obligationenrechtlichen Bestimmungen. Der Unternehmer haftet dabei für jedes Verschulden.

Der Unternehmer haftet für die Arbeiten und Materialien bis zur Abnahme seiner Arbeit durch die Bestellerin, eingeschlossen Beschädigungen und Diebstähle. Der Unternehmer hat sich für allfällige Schäden durch Versicherungen abzudecken.

12 Versicherungen

Der Unternehmer bestätigt, dass er sich für jede Art von Personen- und Sachschäden und die daraus resultierenden Vermögensschäden bei einer in der Schweiz zugelassenen Versicherungsgesellschaft versichert hat. Er legt der Bestellerin die Police auf erste Aufforderung hin vor.

13 Einhaltung des Bundesgesetzes über Massnahmen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit

Der Unternehmer verpflichtet sich, die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Massnahmen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit sowie die einschlägigen Ausführungen dazu einzuhalten. Der Unternehmer versichert, allen Melde- und Bewilligungspflichten, die sich aus dem Sozialversicherungsrecht, Quellensteuerrecht sowie Ausländerrecht ergeben, nachzukommen.

Der Unternehmer hat den Nachweis der Einhaltung seiner Pflichten unaufgefordert zu erbringen. Die Bestellerin behält sich das Recht vor, jederzeit Kontrollen durchzuführen und allenfalls notwendige Massnahmen zu ergreifen (z. B. Kontrolle Pass oder ID bzw. Arbeitsbewilligung bei ausländischen Mitarbeitern; bei fehlenden resp. ungenügenden Dokumenten Wegweisung des betroffenen Mitarbeiters von der Baustelle sowie Meldung an die zentrale Koordinationsstelle).

Erbringt der Unternehmer nicht innerhalb von 10 Arbeitstagen nach schriftlicher Aufforderung durch die Bestellerin den Nachweis der Einhaltung vorstehender Absätze, wird eine Konventionalstrafe von 5% des aktuell geltenden Werklohnes fällig und eine Meldung an die paritätische Kommission vorgenommen. Die Bestellerin hat in solchen Fällen zudem das Recht, den Vertrag mit sofortiger Wirkung zu beenden.

Sollte die Bestellerin wegen einer allfälligen Verletzung des Gesetzes gegen die Schwarzarbeit durch den Unternehmer in irgendeiner Form eine Vermögenseinbusse erleiden, hat der Unternehmer die Bestellerin insoweit schadlos zu halten.

14 Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Bedingungen oder des Werkvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit und Durchsetzbarkeit der anderen Bestimmungen dieser Bedingungen resp. des Werkvertrags nicht. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt eine Regelung als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung, insbesondere dem mit ihr wirtschaftlich angestrebten Zweck am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für eine eventuelle Lücke in diesem Vertrag.

Die Rechte und Pflichten aus dem Werkvertrag sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der anderen Partei an Dritte abtretbar

Änderungen, Abweichungen und Ergänzungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstiger vertraglicher Regelungen zwischen den Parteien bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

15 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Es gilt ausschliesslich materielles schweizerisches Recht, unter Ausschluss des Übereinkommens der Vereinten Nationen über Verträge des internationalen Warenverkaufs, vom 11. April 1980. Für sämtliche im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten sind jeweils die ordentlichen Gerichte am Ort der gelegenen Sache zuständig.