

# ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

## DIPL. ING. FUST – BAUMANAGEMENT

### I. RECHTSGRUNDLAGEN

#### 1. Geltungsbereich (gültig ab 1.12.2021)

Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) regeln das Verhältnis zwischen der Dipl. Ing. Fust, Swiss Household Services AG, Industrie Halsen 3, 9245 Oberbüren (nachfolgend Fust genannt) und dem Kunden (nachfolgend Bauherr genannt), welcher eine Leistung aus dem Bereich Fust Baumanagement in Anspruch nimmt.

#### 2. Vertragsbestandteile

Als Vertragsbestandteile gelten die nachfolgend aufgezählten Grundlagen in folgender Rangordnung:

- Werkvertrag (samt Beilagen);
- AGB Dipl. Ing. Fust (Fust Baumanagement);
- AGB Dipl. Ing. Fust;
- SIA Norm 118;
- Die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden technischen Bedingungen übriger Normen, sofern sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind;
- Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechts

### II. PROJEKTORGANISATION

#### 3. Bauherr

3.1. Der Bauherr ist Besteller des Werkes im Sinne von Art. 363ff. OR.

3.2. Soweit der Bauherr seine vertraglichen Aufgaben nicht selbst wahrnimmt, bestellt er einen internen oder externen Beauftragten, der ihn im Rahmen des Bauvorhabens vertritt.

3.3. Die Vertretungsbefugnis des Beauftragten des Bauherrn umfasst alle für die Erfüllung des Werkvertrages notwendigen Kompetenzen, insbesondere

- Koordination der bauherrnseitigen Projektorganisation;
- Kontroll- und Weisungsrecht gegenüber Fust;
- Genehmigung von Plänen, Material- und Farbwahl;
- Veranlassung und Genehmigung von Änderungen, einschliesslich Kosten- und Terminfolgen;
- Freigabe der Zahlungen gemäss den vertraglichen Zahlungsbedingungen, Genehmigung der Schlussabrechnung;
- Abnahme des Werks und Geltendmachung der Gewährleistungsrechte;
- Delegation der Vertretungsbefugnis an einen Stellvertreter.

#### 4. Unternehmer

4.1. Fust ist Unternehmer im Sinne von Art. 363ff. OR.

4.2. Fust bezeichnet einen verantwortlichen Bauleiter, der sie im Rahmen des Bauvorhabens rechtsgültig vertritt.

#### 5. Beauftragte von Fust

5.1. Als Beauftragte von Fust gelten alle in ihrem Auftrag und auf ihre Kosten im Rahmen des Bauvorhabens tätigen Dritten (mit Ausnahme der Subunternehmer und Lieferanten). Es handelt sich insbesondere um die von Fust direkt beauftragten Architekten, Ingenieure und Spezialisten.

5.2. Der Bauherr hat kein Weisungsrecht gegenüber den Beauftragten von Fust. Alle Weisungen sind schriftlich an Fust zu richten.

5.3. Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung haben die Beauftragten von Fust keine Vertretungsbefugnis gegenüber dem Bauherrn.

#### 6. Subunternehmer und Lieferanten

6.1. Gegenüber ihren Subunternehmern und Lieferanten handelt Fust als Besteller im Sinne von Art. 363ff. OR bzw. als Käufer im Sinne von Art. 184ff. OR.

6.2. Die Wahl der Subunternehmer und Lieferanten obliegt Fust. Fust schliesst die entsprechenden Verträge in ihrem Namen und auf eigene Rechnung ab.

6.3. Ist vertraglich ein Vorschlagsrecht des Bauherrn vereinbart, so wird die Submittentenliste von Fust entsprechend erweitert. Ein Mitspracherecht des Bauherrn bei der Arbeitsvergabe ist damit nicht verbunden.

6.4. Ist vertraglich ein Mitspracherecht des Bauherrn vereinbart, kann dieser die Vergabe der Arbeiten an einen von Fust vorgeschlagenen Subunternehmer verweigern oder die Vergabe an einen bestimmten Subunternehmer verlangen, sofern er die allenfalls gegenüber dem Vergabevorschlag von Fust entstehenden Mehrkosten übernimmt.

6.5. Fust kann einen vom Bauherrn gewünschten Subunternehmer ablehnen, wenn dieser nach seiner Ansicht nicht die nötige Gewähr für einwandfreie Arbeit und fristgerechte Fertigstellung bietet oder aus anderen Gründen nicht vertrauenswürdig ist.

6.6. Der Bauherr hat kein Weisungsrecht gegenüber den Subunternehmern und Lieferanten von Fust. Er darf nicht direkt mit ihnen über die Vergabe verhandeln. Alle Weisungen sind schriftlich an Fust zu richten.

#### 7. Projektkoordination

7.1. Fust ist verantwortlich für die Projektkoordination vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bis zur Vollendung des Werks.

7.2. Die Projektkoordination bezieht sich insbesondere auf folgende Punkte:

- Ausarbeitung und Genehmigung der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht vorhandenen Pläne, allenfalls des Baubeschriebs;
- Material- und Farbwahl;
- Studien und Entscheide bezüglich allfälliger Änderungen.

7.3. Die Projektkoordination erfolgt an Koordinationssitzungen zwischen dem Bauleiter von Fust und dem Bauherrn bzw. seinem Beauftragten.

7.4. Der Bauleiter von Fust bereitet die Koordinationssitzung vor. Soweit ein Protokoll geführt wird, gelten die darin aufgeführten Entscheide als schriftliche Vereinbarung, sofern sie nicht inner zwei Tagen nach dessen Zustellung bei Fust schriftlich beanstandet werden.

### III. OFFERTSTELLUNG

Ohne anderweitige Mitteilung bleibt eine Offerte von Fust während drei Monaten seit deren Ausstellung verbindlich.

### IV. UNTERLAGEN

#### 8. Baubeschrieb

8.1. Der Baubeschrieb bestimmt, zusammen mit den Vertragsplänen, den Umfang und die Qualität der Ausführung.

8.2. Im Baubeschrieb angeführte Produkte- und Markenbezeichnungen sind für Fust nur bezüglich des Qualitätsstandards verbindlich. Ohne anderweitige Vereinbarung ist Fust berechtigt, gleichwertige Produkte anderer Marken oder Hersteller zu verwenden.

#### 9. Vertragspläne

9.1. Als Vertragspläne werden die im Werkvertrag aufgeführten Projekt- und Ausführungspläne bezeichnet, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorliegen und von beiden Parteien genehmigt sind.

9.2. Bei allfälligen Widersprüchen zwischen verschiedenen Vertragsplänen gelten die Angaben mit dem höheren Detaillierungsgrad.

9.3. Hat der Bauherr die Vertragspläne selbst oder durch eigene Beauftragte erstellt, so hat er für die Folgen allfälliger Planmängel einzustehen.

9.4. Für die Bauausführung gehen, die nach Vertragsabschluss erstellten und vom Bauherrn genehmigten Ausführungs- und Detailpläne den Vertragsplänen vor.

## **10. Planbearbeitung durch Bauherrn**

10.1. Erfolgt die weitere Planbearbeitung durch den Bauherrn oder seinen Beauftragten, so ist dieser Fust gegenüber verantwortlich für rechtzeitige und mängelfreie Planlieferung. Die Folgen für Verspätungen und Planmängel trägt der Bauherr.

10.2. Alle Fust ausgelieferten Pläne gelten als vom Bauherrn genehmigt.

10.3. Abweichungen gegenüber den Vertragsplänen und den Angaben des Baubeschriebs gelten als Änderungswünsche des Bauherrn.

## **11. Planbearbeitung durch Fust**

11.1. Erfolgt die weitere Planbearbeitung durch Fust oder ihre Beauftragten, so ist diese dem Bauherrn gegenüber verantwortlich für rechtzeitige und mängelfreie Planlieferung. Die Folgen für Verspätungen und Planmängel trägt Fust.

11.2. Ohne anderweitige Vereinbarung gelten die von Fust oder ihren Beauftragten ausgearbeiteten Pläne als vom Bauherrn genehmigt, sofern sie von diesem nicht innert 10 Tagen nach Zustellung beanstandet werden.

11.3. Der Bauherr kann die Genehmigung der Pläne nicht verweigern, sofern diese den Vertragsplänen und den Angaben des Baubeschriebs entsprechen.

## **12. Baugrund**

12.1. Der Bauherr ist Fust gegenüber verantwortlich für alle Mängel des Baugrundes, die nicht aus den Vertragsunterlagen hervorgehen.

Der Bauherr ist insbesondere zuständig für die Vornahme einer Asbest-Prüfung und die Mitteilung des Ergebnisses an Fust. Der Bauherr trägt die aus unterlassener vorgängiger Prüfung bzw. Mitteilung resultierenden Mehrkosten.

12.2. Der Bauherr ist Fust gegenüber verantwortlich für die rechtzeitige Beseitigung aller öffentlich- und privatrechtlichen Hindernisse, die die Erstellung des Werks gemäss den in den Vertragsunterlagen enthaltenen Angaben verhindern oder erschweren.

Der Bauherr ist insbesondere zuständig für die Einholung einer allenfalls notwendigen Baubewilligung bzw. einer Zustimmung einer Stockwerkeigentümergeinschaft.

12.3. Der Bauherr trägt sämtliche Risiken für die Entschädigungen und Schadenersatzzahlungen an Nachbarn, Mieter und Dritte, soweit diese nicht durch Fust widerrechtlich verschuldet sind.

## **V. PREISBESTIMMUNG**

### **13. Globalpreis**

Ein Globalpreis ist eine feste Vergütung für alle gemäss Werkvertrag inbegriffenen Leistungen, mit Anspruch auf die Bauteuerung.

### **14. Pauschalpreis**

14.1. Ein Pauschalpreis ist eine feste Vergütung für alle gemäss Werkvertrag inbegriffenen Leistungen, ohne Anspruch auf die Bauteuerung.

### **15. Offene Abrechnung**

15.1. Wird ein Werkvertrag mit offener Abrechnung vereinbart, so erfolgt die Bestimmung des Werkpreises aufgrund der Schlussabrechnung von Fust. Der allenfalls im Werkvertrag aufgeführte Preis gilt in diesem Fall als Kostenschätzung.

15.2. Die Schlussabrechnung basiert auf den detaillierten und von Fust akzeptierten Abrechnungen sämtlicher Subunternehmer, Lieferanten und Beauftragten von Fust sowie den Kostenbelegen für alle im Werkvertrag eingeschlossenen übrigen Leistungen und Kosten.

### **16. Kostendach**

16.1. Wird bei Verträgen mit offener Abrechnung ein Kostendach vereinbart, so gilt dieses als garantierter maximaler Werkpreis für die im Werkvertrag inbegriffenen Leistungen.

16.2. Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung besteht ein Anspruch auf die Bauteuerung.

16.3. Keine Anpassung des Kostendachs erfolgt bei Mehr- oder Minderkosten, die von Fust zu vertreten sind. Dies gilt insbesondere für Mehr- oder Minderausmasse, sowie Preisnachlässe oder Nachforderungen seitens der Subunternehmer und Lieferanten. Minderkosten infolge von vom Bauherrn genehmigten Änderungsvorschlägen von Fust haben in der Regel keine Anpassung des Kostendachs zur Folge.

16.4. Liegt der Gesamtbetrag der Schlussabrechnung unter dem angepassten Kostendach, so hat Fust Anspruch auf den vertraglich festgelegten Anteil der Kostendifferenz. Ohne anderweitige Vereinbarung beträgt der Anteil von Fust 30%.

## **17. Budgetpreis**

17.1. Für im Werkvertrag inbegriffene, in Art und/oder Umfang aber noch nicht bestimmte Leistungen kann ein Budgetpreis (geschätztes Ausmass x Einheitspreis) vereinbart werden.

17.2. Über das effektive Ausmass wird separat und offen abgerechnet. Allfällige Differenzen zwischen der Abrechnungssumme und den einkalkulierten Budgetpreisen haben eine entsprechende Erhöhung bzw. Verminderung des vertraglichen Werkpreises zur Folge.

## **18. Bauteuerung**

18.1. Die Berechnungsart der teuerungsbedingten Mehrkosten (= Bauteuerung) ist im Werkvertrag festzulegen.

18.2. Ohne anderweitige Vereinbarung gelten folgende Regeln: Als Ausgangspunkt für die Berechnung der Bauteuerung gilt der Preisstand zum Zeitpunkt der Offertabgabe. Erhöht sich der Preisstand nach der Offertabgabe, so wird der vereinbarte Werkpreis entsprechend angepasst. Ein sinkender Preisstand hat keine Anpassung des Werkpreises zur Folge. Die Berechnung der Bauteuerung erfolgt halbjährlich, nach Massgabe der im betreffenden Zeitraum geleisteten Zahlungen.

18.3. Für die Bestimmung des Preisstandes wird der Baukostenindex Ostschweiz angewendet. Der Indexstand per 1. April ist massgebend für die erste Hälfte jedes Kalenderjahres, derjenige per 1. Oktober für die zweite Hälfte.

## **19. Weitere Mehrkosten**

19.1. In jedem Fall hat Fust Anspruch auf die Vergütung der Mehrkosten infolge Erhöhung bestehender, Einführung neuer indirekter Steuern oder bei Ausdehnung bestehender Steuern auf bisher nicht pflichtige Leistungen.

19.2. Fust hat ferner Anspruch auf Mehrkosten, sofern punkto Materials und Ausführungen Änderungen notwendig sind, weil die vom Bauherrn gelieferten Angaben oder Unterlagen den tatsächlichen Verhältnissen nicht entsprechen haben oder unvollständig waren. Fust hat ferner Anspruch auf Mehrkosten infolge Vergabe an einen vom Bauherrn gewünschten Subunternehmer.

## **VI. ÄNDERUNGEN**

### **20. Notwendige Änderungen**

20.1. Als notwendig gelten Änderungen infolge höherer Gewalt oder anderer nicht von Fust verschuldeter Umstände, insbesondere infolge von neuen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen, gerichtlichen und polizeilichen Weisungen. Ohne anderweitige Vereinbarung gilt der Vertragsschluss als Stichtag.

Änderungen infolge Mängel des Baugrundes gelten als notwendig, sofern letztere nicht aus den Vertragsunterlagen hervorgehen.

Ebenfalls als notwendige Änderungen gelten Mehr- oder Minderleistungen infolge nicht durch Fust verschuldeter Terminverschiebungen.

20.2. Durch notwendige Änderungen verursachte Mehr- oder Minderkosten werden ausserhalb des vertraglichen Werkpreises offen abgerechnet, einschliesslich der entsprechenden Honorare und der Risikoentschädigung von Fust.

Sofern es die Umstände zulassen, kann der Bauherr vor Ausführung der Änderung die Ausarbeitung einer verbindlichen Offerte verlangen, gegebenenfalls für verschiedene Änderungsvarianten.

## **21. Änderungswünsche des Bauherrn**

21.1. Der Bauherr ist berechtigt, jederzeit Änderungen gegenüber der in den Vertragsunterlagen festgelegten Ausführung zu verlangen.

21.2. Änderungswünsche sind Fust möglichst frühzeitig mitzuteilen.

21.3. Durch Änderungswünsche des Bauherrn verursachte Mehrkosten werden ausserhalb des vertraglichen Werkpreises offen abgerechnet.

Fust ist berechtigt, dem Bauherrn indirekte Mehrkosten infolge Anpassung des Bauprogramms, Schadenersatz für bereits eingegangene Verpflichtungen von Fust sowie andere Folgekosten in Rechnung zu stellen. Sofern es die Umstände zulassen, kann der Bauherr vor Ausführung der Änderung die Ausarbeitung einer verbindlichen Offerte verlangen, gegebenenfalls für verschiedene Änderungsvarianten.

21.4. Bewirkt eine vom Bauherrn gewünschte Änderung eine wesentliche Reduktion des gesamten Vertragsvolumens, so hat Fust Anspruch auf volle Schadloshaltung und Ersatz des entgangenen Gewinns.

## **22. Änderungsvorschläge von Fust**

22.1. Kleinere Änderungen gegenüber der in den Vertragsunterlagen festgelegten Ausführung kann Fust von sich aus vornehmen. Diese Änderungen dürfen jedoch die Funktion und die Qualität des Werks nicht beeinträchtigen und dem Bauherrn keine Mehrkosten oder andere Nachteile verursachen.

22.2. Grössere Änderungen gegenüber der in den Vertragsunterlagen festgelegten Ausführung bedürfen der mündlichen und/oder schriftlichen Genehmigung des Bauherrn.

## **VII. BAUAUSFÜHRUNG**

### **23. Vertretungsbefugnis von Fust**

Ohne anderweitige Vereinbarung ist Fust berechtigt, den Bauherrn in Bezug auf die vertraglichen Leistungen gegenüber Behörden, Amtsstellen und öffentlichen Betrieben zu vertreten.

### **24. Termine**

24.1. Alle Terminangaben beruhen auf Schätzungen und sind nicht verbindlich, es sei denn, die Verbindlichkeit sei ausdrücklich und schriftlich zugesichert worden.

24.2. Die Einhaltung von vereinbarten Terminen setzt insbesondere die freie Verfügbarkeit des Baugrundstücks einschliesslich Zufahrten, die rechtskräftige Baufreigabe durch die zuständigen Behörden, die rechtzeitige Abklärung und Übergabe aller technischen Ausführungsunterlagen, Einhaltung der Lieferfristen sowie rechtzeitige Fertigstellung der bauseitigen Vor- und Nebenarbeiten voraus.

24.3. Fust ist berechtigt, den vertraglich vereinbarten Baubeginn zu verschieben, falls die notwendigen Ausführungspläne bzw. das Formular „Gut zur Ausführung“ durch den Bauherrn oder seine Beauftragten nicht rechtzeitig unterzeichnet und geliefert oder die durch Fust oder deren Beauftragten ausgearbeiteten Pläne vom Bauherrn nicht genehmigt sind.

Eine Verschiebung des Baubeginns zieht eine Anpassung des Bauprogramms und eine Verschiebung der vertraglich festgelegten Termine nach sich.

24.4. Allfällige Zwischentermine, die von Fust zwingend einzuhalten sind, bedürfen einer speziellen vertraglichen Vereinbarung.

24.5. Verzögert sich die Ausführung des Bauwerks ohne Verschulden von Fust, so hat dieser Anspruch auf eine Anpassung des Bauprogramms und eine Verschiebung der vertraglich festgelegten Termine.

Kein Verschulden von Fust liegt namentlich vor bei Verzögerungen infolge von höherer Gewalt, behördlichen Massnahmen, nicht voraussehbaren Problemen mit dem Baugrund und Umweltereignissen (Unruhen, Sabotage, Streiks, ausserordentliche Kälte- und Regenperioden), verspäteten Entscheiden des Bauherrn oder der Behörden, verspäteter Lieferung von Plänen durch den Bauherrn oder seine Beauftragten sowie Änderungen des Bauprogramms im

Zusammenhang mit notwendigen oder vom Bauherrn gewünschten Änderungen.

### **25. Bauplatzeinrichtung**

25.1. Die Zufahrt zur Baustelle sowie die gute Begehbarkeit der Treppenhäuser sind vom Bauherrn zu gewährleisten. Der Bauherr hat insbesondere für die Kosten für Räumung und zusätzliche Transporte aufzukommen.

25.2. Der Bauherr hat Fust bei Bedarf vor Ort einen abschliessbaren, für Zu- und Abfuhr leicht zugänglichen, feuersicheren Raum als Zwischenlager kostenlos zur Verfügung zu stellen.

25.3. Der Bauherr stellt Fust Strom und Wasser kostenlos zur Verfügung.

25.4. Der Bauherr hat Räume, Möbel etc. gegen Staub und Schmutz zu schützen. Die Endreinigung der Baustelle ist Sache des Bauherrn.

### **26. Material- und Farbwahl**

26.1. Fust unterbreitet dem Bauherrn rechtzeitig die notwendigen Muster für die definitive Material- und Farbwahl im Rahmen der in den Vertragsunterlagen vorgesehenen Ausführung.

26.2. Muster vermitteln lediglich ein Bild der Ausführung und sind lediglich als Typenmuster zu betrachten.

26.3. Die Beschaffung der Material- und Farbmuster im üblichen Umfang ist im vertraglichen Werkpreis inbegriffen. Durch die Beschaffung aussergewöhnlicher Muster sowie Modelle und Prototypen verursachte Mehrkosten werden ausserhalb des vertraglichen Werkpreises offen abgerechnet.

### **27. Versicherungen**

Ohne anderweitige Vereinbarung trägt der Bauherr das Risiko der Bauherrenhaftung. Der Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung und einer Bauwesenversicherung wird empfohlen und ist Sache des Bauherrn.

### **28. Werbemassnahmen**

28.1. Ohne anderweitige Vereinbarung ist Fust berechtigt, Baureklametafeln anzubringen und weitere Werbemassnahmen zu treffen, die auf den Bau Bezug nehmen.

28.2. Aussergewöhnliche Massnahmen von Fust (z.B. öffentliche Anlässe, Medienveranstaltungen) bedürfen der vorgängigen Bewilligung des Bauherrn.

## **VIII. ZÄHLUNGEN**

### **29. Fälligkeit des Werkpreises**

29.1. Ist ein vertraglicher Zahlungsplan vereinbart, so haben die Zahlungen auf die darin festgelegten Fälligkeitstermine zu erfolgen.

Ohne anderweitige Vereinbarung gelten folgende Zahlungsbedingungen:

15% bei Vertragsunterzeichnung;  
40% am Ende der ersten Arbeitswoche;  
40% am Ende der letzten Arbeitswoche;  
05% nach Abnahme der Arbeiten.

29.2. Hat der Bauherr seinen Wohnsitz/Sitz im Ausland, wird der Werkpreis per Zeitpunkt des geplanten Baubeginns zur Zahlung fällig.

29.3. Jede Revision des Bauprogramms führt zu einer entsprechenden Anpassung des Zahlungsplans.

29.4. Nicht im Zahlungsplan enthaltene Leistungen sind ohne anderweitige Vereinbarung zur sofortigen Zahlung fällig.

29.5. Die vertraglich vereinbarte Bauteuerung und die weiteren Mehrkosten können von Fust auf jeden Zahlungstermin approximativ in Rechnung gestellt werden. Die definitive Abrechnung erfolgt, sobald die massgebenden Grundlagen bekannt sind.

29.6. Mit dem Verfall eines Zahlungstermins kommt der Bauherr in Verzug. Er schuldet Fust ohne besondere Mahnung einen Verzugszins von 10% p.a.

29.7. Alle Zahlungen des Bauherrn haben auf das von Fust bezeichnete Bankkonto zu erfolgen.

### **30. Zurückhaltungs- und Verrechnungsverbot**

30.1. Der Bauherr ist nicht berechtigt, Zahlungen infolge Beanstandungen, Rückständen auf das Baugramm und/oder Mängeln bei der Abnahme, die den Gebrauch des Werks nicht wesentlich beeinträchtigen, zurückzuhalten.

30.2. Die Verrechnung mit von Fust nicht anerkannten Geforderungen des Bauherrn ist ausgeschlossen.

### **31. Superpunkte**

Es werden keine Superpunkte auf die Leistungen von Fust gutgeschrieben.

## **IX.**

### **BAUABNAHME UND GARANTIE**

#### **32. Bauabnahme**

32.1. Ohne anderweitige Vereinbarung erfolgt die Abnahme des Werks bei Bereitschaft zur Ingebrauchnahme.

Als Bereitschaft zur Ingebrauchnahme gilt der Zeitpunkt, an welchem das Werk seinem Zweck entsprechend in Betrieb genommen werden kann, auch wenn einzelne vertragliche Leistungen noch nicht ausgeführt sind.

32.2. Die Abnahme besteht in einer gemeinsamen Prüfung des Werks durch den Bauherrn und Fust bzw. deren Bauleiter. Der Bauherr ist verpflichtet, bei der Abnahme innert angemessener Frist nach Meldung der Abnahmebereitschaft mitzuwirken.

32.3. Verweigert oder unterlässt der Bauherr die Mitwirkung an der gemeinsamen Prüfung, so gilt das Werk per Datum der angezeigten Bauabnahme trotzdem als abgenommen. Fust kann die Abnahme des Werks auch dann verlangen, falls der Bauherr die hierzu notwendigen Entscheide und Arbeiten absichtlich verzögert. Als Datum der Abnahme gilt in diesem Fall der Zeitpunkt, an dem Fust die zu leistenden Arbeiten aufgrund des tatsächlichen Baufortschritts und des Bauprogramms hätte fertig stellen können.

32.4. Mängel werden anlässlich der gemeinsamen Prüfung von Fust bzw. deren Bauleiter in einem Protokoll festgehalten und von beiden Parteien unterzeichnet.

32.5. Geringfügige Mängel (insbesondere solche, welche Gebrauch des Werks nicht wesentlich beeinträchtigen) berechtigen den Bauherrn nicht zur Verweigerung der Abnahme. Fust ist verpflichtet, die festgestellten Mängel auf ihre Kosten zu beheben und allfällige noch nicht beendete Arbeiten unverzüglich fertigzustellen.

32.6. Schwerwiegende Mängel berechtigen den Bauherrn, die Abnahme des Werks zu verweigern und Fust eine angemessene Nachfrist zur Herstellung des vertragsmässigen Zustandes zu setzen. Fust zeigt dem Bauherrn die Abnahmebereitschaft neu an.

32.7. Will der Bauherr vor der Abnahme des Werks weitere Arbeiten selbst oder durch von ihm beauftragte Dritte ausführen, so ist eine vorzeitige Abnahme des betreffenden Bauteils vorzunehmen. Durch die vorzeitige Abnahme gehen Obhut und Gefahr des betreffenden Bauteils auf den Bauherrn über.

#### **33. Mängelhaftung**

33.1. Fust haftet dem Bauherrn für die vertragsgemässe Ausführung des Werks.

33.2. Die Mängelhaftung von Fust umfasst alle Eigenleistungen sowie die Leistungen und Lieferungen ihrer Beauftragten, Subunternehmer und Lieferanten.

33.3. Nicht unter die Mängelhaftung von Fust fallen insbesondere alle Schäden, die nach der Bauabnahme durch höhere Gewalt, durch normale Abnutzung, durch mangelnden Unterhalt/Instandhaltung, durch nicht sachgemässen Gebrauch oder Bedienung, durch übermässiges Heizen, durch zu hohe Feuchtigkeit, durch Arbeiten nicht qualifizierter Handwerker und/oder durch Dritte verursacht wurden.

33.4. Nicht als Mängel gelten geringfügige Unvollkommenheiten (z.B. Haarrisse in Mauerwerk und Verputz, unbedeutende Material- und Farbtonunterschiede sowie Feuchtigkeits- und Salpeterspuren in den Untergeschossen), sofern  
AGB 09/2023

sie den vertraglich vorgesehenen Gebrauch des Werks nicht wesentlich beeinträchtigen.

33.5. Der Bauherr ist verpflichtet, Mängel umgehend nach Entdeckung Fust schriftlich anzuzeigen, andernfalls dessen Mängelrechte verwirken.

33.6. Eine Haftung von Fust für Mängelbehebungsfolgekosten sowie Mängelfolgeschäden, insbesondere Betriebsausfallkosten, bedarf einer besonderen vertraglichen Vereinbarung.

Schadenersatzansprüche aus Unmöglichkeit der Leistung, aus Vertragsverletzung, aus Verschulden bei Vertragsabschluss und aus unerlaubter Handlung sind, soweit nicht vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln vorliegt, gegen Fust, gegen deren Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen, gegen Beauftragte von Fust sowie gegen Subunternehmer und Lieferanten ausgeschlossen.

33.7. Eine allfällige Sicherheitsleistung für die Mängelhaftung von Fust bedarf einer besonderen vertraglichen Vereinbarung.

#### **34. Garantierarbeiten**

34.1. Fust ist verpflichtet, unter ihre Haftung fallende Mängel auf eigene Kosten beheben zu lassen.

34.2. Mängel, deren verspätete Behebung zu Schäden führen würde, sind von Fust so rasch wie möglich zu beheben. Die übrigen Mängel werden von Fust gesamthaft innert angemessener Frist behoben.

34.3. Der Bauherr ist verpflichtet, die Ausführung der Garantierarbeiten zu dulden und die daraus entstehenden Unannehmlichkeiten in Kauf zu nehmen. Diese Verpflichtung ist gegebenenfalls auch den am Bauwerk interessierten Dritten (z.B. Mieter) zu überbinden.

## **X.**

### **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **35. Vertragsschluss**

35.1. Der Werkvertrag ist abgeschlossen, sobald er von beiden Parteien rechtsgültig unterzeichnet ist.

35.2. Der Vertrag gilt ebenfalls als abgeschlossen, falls der Bauherr aufgrund einer verbindlichen Offerte Fust zur Inangriffnahme der Planungs- oder Bauarbeiten ermächtigt oder den tatsächlichen Baubeginn unter der Verantwortung von Fust vorbehaltlos zur Kenntnis nimmt.

35.3. Änderungen des Werkvertrags sowie ergänzende Vereinbarungen bedürfen der schriftlichen Form und sind von beiden Parteien zu unterzeichnen.

#### **36. Eigentumsvorbehalt**

36.1. Pläne, Berechnungen, Kostenvoranschläge etc. sind Eigentum von Fust. Ohne schriftliche Einwilligung von Fust ist deren Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte untersagt.

36.2. Eingebaute Teile und Kompetenzen bleiben bis zur vollständigen Bezahlung Eigentum von Fust.

#### **37. Vorzeitige Vertragsauflösung**

37.1. Der Bauherr ist berechtigt, bei Vorliegen wichtiger Gründe vom Werkvertrag zurückzutreten.

Als wichtige Gründe gelten die eingetretene oder drohende Zahlungsunfähigkeit von Fust, von Fust verschuldete Unmöglichkeit der rechtzeitigen und vertragsgemässen Fertigstellung des Werks sowie andere schwere und wiederholte Verletzungen der vertraglichen Pflichten.

37.2. Fust ist berechtigt, bei Vorliegen wichtiger Gründe die Arbeiten einzustellen und/oder vom Werkvertrag zurückzutreten.

Als wichtige Gründe gelten insbesondere die eingetretene oder drohende Zahlungs- oder Handlungsunfähigkeit des Bauherrn, dauernde Zahlungsrückstände, vom Bauherrn verschuldete Unmöglichkeit der vertragsgemässen Fertigstellung des Werks, sowie andere schwere und wiederholte Verletzungen der vertraglichen Pflichten.

37.3. Der Vertragsrücktritt aus wichtigen Gründen ist 10 Tage im Voraus schriftlich anzuzeigen und zu begründen. Die Rücktrittserklärung fällt dahin, falls die im Verzug

befindliche Partei vor Ablauf der Anzeigefrist eine für die vollständige Erfüllung hinreichende Sicherheit leistet. Die vorzeitige Vertragsauflösung steht unter dem Vorbehalt der gesetzlichen und vertraglichen Schadenersatzansprüche.

**38. Unwirksamkeit**

Sollten einzelne Punkte dieser AGB unwirksam sein, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.

**39. Rechtswahl** Die Geschäftstätigkeit und somit das Verhältnis zwischen Bauherrn und Fust basiert ausschliesslich auf **schweizerischem Recht**.

**40. Gerichtsstand**

Bei Streitigkeiten gilt das für **Oberbüren** zuständige Gericht als **ausschliesslicher Gerichtsstandort**.