

Werkvertrag für Generalunternehmer

Nr. 1024
2026

-
- *

| | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | mit offener Abrechnung ohne Höchstpreis (Kostendach) oder |
| <input type="checkbox"/> | mit offener Abrechnung mit Höchstpreis (Kostendach) |
| <input type="checkbox"/> | mit Globalpreis (Teuerungsanpassung) |
| <input type="checkbox"/> | mit Pauschalpreis (ohne Teuerungsanpassung) |

zwischen

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

als Bauherr,
vertreten durch:

und

als Generalunternehmer,
für das Objekt:

* Zutreffendes ankreuzen und wenn nötig ergänzen.

Erläuterungen zum Vertragsformular für Generalunternehmer

| | | |
|-----------------------|--|--|
| 1 Grundlagen | Grundlage der vorliegenden Formulare sind die Norm SIA 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» Ausgabe 2013 sowie die Dokumentation des SIA D 0174 «Modelle der Zusammenarbeit». | Die Formulare dienen als Anregung und Hilfe beim Abschluss von Generalunternehmerverträgen. Für den Abschluss von Verträgen mit Generalplanern und Totalunternehmern sind sie nicht geeignet. |
| 2 Organisationsformen | <p>2.1 Generalplaner Durch den Generalplanervertrag überträgt der Bauherr dem Generalplaner einen vollständigen <i>Projektierungsauftrag</i> für ein Bauwerk oder für eine Arbeitsgattung, wobei es dem Generalplaner freigestellt wird, einzelne oder alle Projektierungsarbeiten durch Dritte ausführen zu lassen. Der Generalplaner haftet dem Bauherrn im Rahmen seines Vertrags nicht nur für seine eigene Arbeit, sondern auch für die der beigezogenen Dritten. Der Generalplanervertrag (ohne Bauleitung) ist ein <i>Werkvertrag</i> im Sinn von Art. 363 ff. OR. Der Beauftragte steht ein für die sorgfältige Ausführung der ihm übertragenen Arbeiten als Hilfsperson des Bauherrn.</p> <p>2.2 Generalunternehmer Durch den Generalunternehmervertrag überträgt der Bauherr dem Generalunternehmer aufgrund eines vorhandenen Projekts die vollständige <i>Ausführung</i> eines Bauwerks oder eines Bauwerkteils, wobei es dem Generalunternehmer freigestellt wird, einzelne oder alle Arbeiten durch Dritte ausführen zu lassen.</p> | <p>Der Generalunternehmervertrag ist ein <i>Werkvertrag</i> im Sinn von Art. 363 ff. OR. Der Generalunternehmer haftet dem Bauherrn im Rahmen des Vertrags für seine eigene Arbeit und für die Gesamtheit der ihm übertragenen Arbeiten, einschliesslich der Teile, für deren Ausführung der Generalunternehmer Dritte bezieht.</p> <p>2.3 Totalunternehmer Durch den Totalunternehmervertrag überträgt der Bauherr dem Totalunternehmer in einem Zug die vollständige <i>Projektierung</i> und <i>Ausführung</i> eines Bauwerks oder eines Bauwerkteils, wobei es dem Totalunternehmer freigestellt wird, einzelne oder alle Projektierungs- und Ausführungsarbeiten durch Dritte ausführen zu lassen. Der Totalunternehmer haftet dem Bauherrn im Rahmen seines Vertrags nicht nur für seine eigenen Arbeiten, sondern auch für die der beigezogenen Dritten. Der Totalunternehmervertrag ist ein <i>Werkvertrag</i> im Sinn von Art. 363 ff. OR.</p> |
| 3 Begriffe | <p>3.1 Baubeschreibung Die Baubeschreibung besteht aus einem vollständigen, detaillierten und klaren Pflichtenheft für den Unternehmer als Ergänzung zu den Planunterlagen. Sie stellt eine verbale Umschreibung der Qualität und des Aussehens von Bauteilen und Bauwerken ohne Angabe von Detailmassen dar (z.B. Bodenbeläge in Parkett, Eiche, hell, zweite Qualität; Einbauwanne, Grösse, Fabrikat; Spenglerarbeiten in Kupfer, Aluminiumblech usw.). Die Baubeschreibung ist eine wesentliche Voraussetzung, um das Äquivalent zwischen Preis und Angebot zu beurteilen. Ihrer Erarbeitung ist insbesondere auch grösste Sorgfalt zu widmen, wenn eine Submission unter Generalunternehmern durchgeführt wird. Nur auf der gleichen Grundlage berechnete Offerten lassen sich miteinander vergleichen.</p> | <p>3.2 Werkpreis Wird der Werkpreis in Form eines <i>Pauschal- oder Globalpreises</i> bestimmt, bedeutet dies, dass sich der Unternehmer verpflichtet, das Werk zu diesem Festpreis zu erstellen. Der <i>Pauschalpreis</i> schliesst eine allfällige Teuerung ein, d.h., diese kann nicht zusätzlich verrechnet werden. Beim <i>Globalpreis</i> wird die eingetretene Teuerung zusätzlich abgerechnet, wobei das Verfahren im Vertrag zu vereinbaren ist. Der <i>Werkpreis mit offener Abrechnung</i> wird aufgrund der vorgelegten Unternehmer- und Lieferantenrechnungen ermittelt. In der Werkpreisberechnung ist die Mehrwertsteuer (MWST) auf jeden Fall offen auszuweisen.</p> |
| 4 Vertragstext | <p>Zum Titelblatt Der Bauherr wird in der Regel durch den Architekten bzw. den Projektverfasser vertreten; er kann diese Funktion aber auch einem Dritten, z.B. einem Treuhänder oder einem speziellen Baubegleiter, übertragen. Die mit dieser Vertretung übertragenen Kompetenzen sind in der Regel diejenigen eines Spezialbevollmächtigten, d.h., dass die Entscheidungsbefugnis sachlich und ihrem Umfang nach relativ eng begrenzt sowie rein sach- und auftragsbezogen ist.</p> <p>Zu den Artikeln</p> <p>Art. 1 <i>BKP</i>: Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB). Kann dort bezogen werden. Er umschreibt die einzelnen Arbeitsgattungen. <i>Betriebseinrichtungen</i> sind mit dem Gebäude mehr oder weniger fest verbundene Einrichtungen, die für die speziellen Zwecke des Benützers (Eigentümer; Mieter) notwendig sind (z.B. Ladeneinrichtungen, Telefoninstallationen). <i>Baunebenkosten</i> sind Folgekosten, die bei der Erstellung des Bauwerks anfallen, aber nicht Bestandteil der Bauausführung sind (z.B. Gebühren, Land- und Bauzinsen, Expertisenkosten).</p> <p>Art. 2 lit. a <i>Funktionsbedingte Anforderungen</i>: Beschriebe, die die Anforderungen hinsichtlich der erwarteten Funktion eines Bauteils, einer Betriebseinrichtung usw. angeben (z.B. Leistungswerte der Heiz-, Lüftungs-, Klimaanlage; Kapazität des Aufzugs; Wärmedämmfähigkeit der Fassade; Schallisolierung der Bauteile).</p> <p>Art. 2 lit. c <i>Raumbuch</i>: Verbale Detailbeschreibung aller Räume hinsichtlich Einrichtungsstandard, Qualität, Materialien (z.B. Badezimmer: Einbauwanne, Marke, Grösse, erste Qualität, Farbe; Wände: Plattenbeläge bis U.K., Keramikplatte, Modell, Fabrikat, Farbe).</p> <p>Art. 2 lit. d <i>Bauprogramm</i>: Dieses gibt Aufschluss über den zeitlichen Ablauf der Arbeiten innerhalb der vertraglichen Fristen. Es kann verbal oder in grafischer Darstellung, z.B. als Balkendiagramm oder als Netzplan dargestellt werden.</p> | <p>Art. 3 <i>Leistungsabgrenzungen</i> zwischen Generalunternehmer, Architekt, Spezialingenieur, Unternehmer und Lieferanten bedürfen sorgfältiger Formulierung. Überschneidungen im Zuständigkeits- und Verantwortungsbereich sind möglichst auszuschliessen, damit ein reibungsloser Ablauf des Baugeschehens gewährleistet ist.</p> <p>Art. 4.2 <i>Haftung für Schaden</i>: Der Schaden muss nachgewiesen sein. Er muss durch widerrechtliche Handlung oder Vertragsverletzung entstanden sein; schädigende Handlung und entstandener Schaden müssen einander gegenseitig bedingen, kausal sein. Nur wenn diese Voraussetzungen alle zusammen kumulativ erfüllt sind, kann Schadenersatz gefordert werden.</p> <p>Art. 5.1 lit. a–e <i>Zwischentermine</i>, ergänzend zu den aufgeführten <i>Hauptterminen</i>, können vom Vertragspartner nach Bedarf festgelegt werden.</p> <p>Art. 5.3 Da die Pflicht zur Interessenwahrung des Bauherrn auch die Pflicht zu rationellem Bauen umfasst, ist eine <i>Prämie</i> nur in besonderen Verhältnissen und bei wirklich ausserordentlichen Anstrengungen oder Erfolgen gerechtfertigt.</p> <p>Art. 7 In der separaten Abrechnung ist die <i>Mehrwertsteuer (MWST)</i> offen auszuweisen.</p> <p>Art. 7.1 <i>Ausserordentliche Umstände</i> können zu solchen zusätzlichen Leistungen führen. Ausserordentliche Umstände sind z.B. Erdbeben, Sturm, Störung des Arbeitsfriedens.</p> <p>Art. 7.2 <i>Noch nicht bestimmte Leistungen</i> können z.B. Mieterausbauten, Eigentumswohnungen, Spezialräume etc. sein.</p> |

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

4 Vertragstext (Fortsetzung)

Art. 10

Diese weiteren, bereits abgeschlossenen Verträge können als solche parallel zum Generalunternehmervertrag weiter bestehen bleiben oder sie können vom Generalunternehmer in der Weise übernommen werden, dass dieser auf Seiten des Bauherrn in das Vertragsverhältnis, unter Entlastung des Bauherrn, eintritt. Der Generalunternehmer wird dadurch zum Totalunternehmer und für die Bauaufgabe als Ganzes alleinverantwortlich.

Art. 12.2

Anders als bei der Vertretung des Bauherrn, z.B. durch den Architekten, kann es sich in diesen Fällen um eine eigentliche Generalvollmacht handeln, die zu praktisch allen Handlungen ermächtigt. Die Frage ist im Einzelfall genau und schriftlich zu regeln. Die Vertretungsform bildet die Ausnahme.

Art. 15

Die *Erfüllungsgarantie* (vergleiche Merkblatt SIA 2020 «Sicherheitsleistungen des Unternehmers im Werkvertrag») gewährleistet die Fertigstellung der Baute für den Fall, dass der hauptbeauftragte Generalunternehmer aus irgendeinem Grund (z.B. im Konkursfall) nicht mehr selbst dazu in der Lage ist.

Art. 18

Die Regelung kann auch umgekehrt so getroffen werden, dass solche *Subventionen* im Werkpreis nicht berücksichtigt sind. Sie stehen in diesem Fall dem Bauherrn zu.

Art. 21

Der Gerichtsstand kann wahlweise am Ort der gelegenen Sache (des Bauwerks), am Geschäftssitz des Generalunternehmers oder des Bauherrn liegen. Es wird aber empfohlen, jedenfalls diesbezüglich eine schriftliche Festlegung zu treffen. Durch besondere schriftliche Abrede kann anstelle der ordentlichen Gerichte auch ein Schiedsgericht zur allfälligen Streiterledigung eingesetzt werden, z.B. ein SIA-Schiedsgericht gemäss der Norm SIA 150 «Bestimmungen für das Verfahren vor einem Schiedsgericht».

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

Weitere beteiligte Personen

Projektleiter des Bauherrn:

Baubegleiter des Bauherrn:

Planungsteam:

Architekt:

Bauingenieur:

Fachingenieure:

Federführung:

Bauleiter des
Generalunternehmers:

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

1 Gegenstand des Vertrags

Der Bauherr überträgt dem Generalunternehmer die Erstellung des folgenden Bauwerks:

auf dem/den Grundstück/en Kat.-Nr.
in

mit folgenden Hauptgruppen nach BKP**:

- | | | | |
|----|---|----------------------|-----------------------|
| 1. | * | <input type="text"/> | Vorbereitungsarbeiten |
| 2. | | <input type="text"/> | Gebäude |
| 3. | | <input type="text"/> | Betriebseinrichtungen |
| 4. | | <input type="text"/> | Umgebung |
| 5. | | <input type="text"/> | Baunebenkosten |

(Unterteilung nach Hauptgruppen BKP)**

* Schlüsselfertig gemäss Plänen und Beschreibungen

2 Bestandteile des Vertrags und Rangordnung

Ist diese Vertragsurkunde beidseitig unterzeichnet, so geht sie allen übrigen Vertragsbestandteilen vor.

Die folgenden Unterlagen gelten als ergänzende Vertragsbestandteile. Widersprechen sich einzelne Vertragsbestandteile, so gilt folgende Rangordnung, wobei bei Widersprüchen innerhalb von Unterlagen der gleichen Rangstufe das Dokument mit dem jüngeren Datum vorgeht:

- | | | | | | |
|----|---|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| a) | * | <input type="text"/> | generelle funktionale Anforderungen (Beilage | <input type="text"/> |) |
| b) | | <input type="text"/> | Pläne gemäss der dem Vertrag beigefügten Liste | | |
| c) | | <input type="text"/> | bereinigte Baubeschreibung oder Leistungsverzeichnis vom | | |
| | | <input type="text"/> | (Beilage | <input type="text"/> |) evtl. mit Raumbuch |
| d) | | <input type="text"/> | Bauprogramm | | |
| e) | | <input type="text"/> | Zahlungsplan | | |
| f) | | <input type="text"/> | | | |
| g) | | <input type="text"/> | | | |

* Zutreffendes ankreuzen und wenn nötig ergänzen.

** Baukostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB), Zürich

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

- h) * ☐ Durch das Bauobjekt bedingte besondere Bestimmungen gemäss Art. 7 Abs. 2 Ziff. 2 Norm SIA 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten» (nachfolgend «Norm SIA 118») Ausgabe 2013 (z.B. Baubewilligungen, geologisches Gutachten, Angaben über örtliche Gegebenheiten, nachbarrechtliche Vereinbarungen)
- i) * ☐ Nicht durch das Bauobjekt bedingte allgemeine Bestimmungen:
Norm SIA 118 Ausgabe 2013
Korrigenda (Ergänzung) C1:2026 zur Norm SIA 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten»**

3 Weitere Leistungen des Generalunternehmers

Ausser der Bauausführung (gemäss Unterlagen aus Art. 2) werden dem Generalunternehmer die folgenden Planungsleistungen (Phasen/Teilphasen) nach den Ordnungen für Leistungen und Honorare LHO SIA 102, SIA 103, SIA 108 und SIA 112 (Ausgaben 2014) übertragen:

3.1 Ausschreibung

- * ☐ 3.1.1 Ausschreibungspläne

3.2 Realisierung

- * ☐ 3.2.1 Ausführungspläne
☐ 3.2.2 Inbetriebnahme
☐ 3.2.3 Dokumentation über das Bauwerk

3.3 Bewirtschaftung

- * ☐ 3.3.1 besonders zu vereinbarende Leistungen

* Zutreffendes ankreuzen und wenn nötig ergänzen.

** Die Korrigenda ergänzt die Norm SIA 118 (2013) mit den zwingenden Bestimmungen der Revision des Werkvertragsrechts per 1. Januar 2026.

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

4 Garantie- und Risikoübernahme

Der Generalunternehmer verpflichtet sich, das Bauwerk unter Berücksichtigung der Anlagekosten, der Betriebskosten und der Termine so günstig wie möglich zu erstellen. Er leistet Gewähr für die Erfüllung folgender Vertragspflichten:

4.1 Qualität

Der Generalunternehmer ist verantwortlich für die Qualität des Werks (Leistungen, Arbeiten, Lieferungen) gemäss dem festgelegten Qualitätsstandard.

Die Garantie umfasst insbesondere die

- a) Qualität des Materials;
- b) Qualität der Verarbeitung;
- c) Funktionstüchtigkeit des Werks.

4.2 Fristen und Termine

Der Generalunternehmer ist verantwortlich für die Einhaltung der Fristen und Termine gemäss Art. 5.

Bei allfälligen Überschreitungen der festgelegten Termine haftet der Generalunternehmer im Rahmen des vom Bauherrn nachgewiesenen Schadens.

4.3 Einhaltung des Höchstpreises bei vereinbartem Kostendach

Der Generalunternehmer garantiert, dass die effektiven Baukosten gemäss Bauabrechnung nicht höher sein werden als der in Art. 6.2 festgelegte Höchstpreis.

Allfällige Überschreitungen dieses Höchstpreises gehen zu Lasten des Generalunternehmers, Unterschreitungen zu Gunsten des Bauherrn.

5 Fristen und Termine

5.1 Der Generalunternehmer verpflichtet sich, für die Erstellung des Bauwerks folgende Fristen und Termine einzuhalten:

- a) Baubeginn (Aushubarbeiten):
- b) Rohbauvollendung:
- c) Bereitschaft zur Abnahme (Art. 158 Norm SIA 118 Ausgabe 2013) oder zur Ingebrauchnahme des Bauwerks mit allen fest installierten Betriebseinrichtungen gemäss Baubeschreibung (BKP 2 und 3):
- d) Vollendung des Bauwerks inkl. Umgebungsarbeiten mit Bepflanzung bis:
- e) Übergabe der Schlussabrechnung bis:

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

5.2 Der Generalunternehmer hat Anspruch auf angemessene Erstreckung der Fristen gemäss Art. 94 ff. Norm SIA 118 Ausgabe 2013. Fristerstreckungen sind in jedem Fall schriftlich geltend zu machen. Umgekehrt sind auch spätere, unvorhergesehene günstige Verhältnisse im gegenseitigen Einvernehmen zu berücksichtigen.

5.3 Prämien:

5.4 Konventionalstrafen:

6 Werkpreis

6.1 Werkpreis bei offener Abrechnung ohne Höchstpreis (Kostendach)

Der Werkpreis beträgt ca. CHF _____ und setzt sich zusammen aus:

| | | | |
|-------|--|--|---------|
| 6.1.1 | Kosten für die Bauausführung | | ca. CHF |
| 6.1.2 | Entschädigung von _____ % für die Bauleitung gemäss Art. 3 | | ca. CHF |
| 6.1.3 | Entschädigung von _____ % für die Garantie- und Risikoübernahme gemäss Art. 4 | | ca. CHF |
| | <i>Zwischentotal</i> | | ca. CHF |
| | Mehrwertsteuer (MWST) zum Satz von zurzeit _____ % | | ca. CHF |
| | <i>Werkpreis total</i> | | ca. CHF |

Diese Preisangabe ist eine Kostenschätzung. Die Abrechnung erfolgt nach dem effektiven Ergebnis. Gültig ist der Mehrwertsteuersatz (MWST) zum Zeitpunkt der Leistungserbringung.

6.1.4 Die Generalunternehmer-Entschädigung für die zusätzlichen Leistungen des Generalunternehmers beträgt in Prozent der Abrechnungsbeträge (exkl. MWST):

_____ % für die Bauleitung gemäss Art. 3

_____ % für die Garantie- und Risikoübernahme gemäss Art. 4

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

6.2 Werkpreis bei offener Abrechnung mit Höchstpreis (Kostendach)

Der Werkpreis beträgt maximal CHF . Dieser Höchstpreis gilt als Kostendach. Er setzt sich zusammen aus:

| | | |
|-------|--|----------|
| 6.2.1 | Kosten für die Bauausführung | max. CHF |
| 6.2.2 | Entschädigung von % für die Bauleitung gemäss Art. 3 | max. CHF |
| 6.2.3 | Entschädigung von % für die Garantie- und Risikoübernahme gemäss Art. 4 | max. CHF |
| | <i>Zwischentotal</i> | max. CHF |
| | Mehrwertsteuer (MWST) zum Satz von zurzeit % | max. CHF |
| | <i>Höchstpreis (Kostendach)</i> | CHF |

Dieser Preis basiert auf der Kostengrundlage vom:

Gültig ist der Mehrwertsteuersatz (MWST) zum Zeitpunkt der Leistungserbringung.

6.2.4 Die Generalunternehmer-Entschädigung für die zusätzlichen Leistungen des Generalunternehmers beträgt in Prozent der Abrechnungsbeträge (exkl. MWST):

% für die Bauleitung gemäss Art. 3

% für die Garantie- und Risikoübernahme gemäss Art. 4

6.2.5 Erhöhen oder vermindern sich die Preise gegenüber der Kostengrundlage vom , so ändert sich der Höchstpreis in Abhängigkeit des vereinbarten Index gemäss der festgelegten Indexklausel (Beilage mit detailliertem Berechnungsverfahren).

| | | |
|-------|---|-----|
| 6.3 | Der Werkpreis beträgt <input type="checkbox"/> pauschal* <input type="checkbox"/> global* und setzt sich zusammen aus: | CHF |
| 6.3.1 | Kosten für die Bauausführung | CHF |
| 6.3.2 | Entschädigung für die Bauleitung gemäss Art. 3 | CHF |
| 6.3.3 | Entschädigung für die Garantie- und Risikoübernahme gemäss Art. 4 | CHF |
| | <i>Zwischentotal</i> | CHF |
| | Mehrwertsteuer (MWST) zum Satz von zurzeit % | CHF |
| | <i>Werkpreis total</i> | CHF |

* Zutreffendes ankreuzen und wenn nötig ergänzen.

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

- 6.3.4 Die Generalunternehmer-Entschädigung für die zusätzlichen Leistungen des Generalunternehmers beträgt in Prozent der Abrechnungsbeträge, exkl. Planerhonorare (exkl. MWST):
- % für die Bauleitung gemäss Art. 3
 - % für die Garantie- und Risikoübernahme gemäss Art. 4
- 6.3.5 Die Teuerungsabrechnung wird beim globalen Werkpreis gemäss detaillierter Darstellung wie folgt vorgenommen:

Indexbasis und Datum:

- 6.4 Im Werkpreis nicht enthalten sind:
- a) Ersatzmaterialien für das Bauwerk und dessen Betrieb;
 - b) Restbestand an Heizöl bei Bauübergabe;
 - c) sämtliche Anschlussgebühren und Perimeterbeiträge (z.B. für Kanalisation, Quartierpläne, Strassen);
 - d) nach der Vertragsunterzeichnung eintretende Erhöhungen indirekter Steuern (z.B. MWST), sofern sie bei der Teuerungsregelung (Baukostenindex) nicht berücksichtigt werden;
 - e) Kapitalkosten des Bauherrn wie Bauzinsen, Bankspesen etc.;
 - f) Versicherungsprämien gemäss Art. 17.2 und 17.3;
 - g) Änderungen gemäss Art. 8;
 - h) Honorare gemäss Art. 10.
- 6.5 Das Eigentum an Rückbau- und überschüssigen Aushubmaterialien geht an den Generalunternehmer über, mit folgenden Ausnahmen:

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

7 Leistungen gegen zusätzliche Vergütung

Folgende Leistungen werden vom Generalunternehmer auf separate Abrechnung ausgeführt, nachdem der Bauherr das Angebot des Generalunternehmers angenommen hat:

- 7.1 Zusätzliche Leistungen infolge ausserordentlicher Umstände gemäss Art. 59 Abs. 1 Norm SIA 118 Ausgabe 2013.
- 7.2 In der Baubeschreibung vorgesehene, in Art und Umfang noch nicht bestimmte Leistungen:

8 Änderungen

- 8.1 Das Änderungsrecht des Bauherrn richtet sich nach Art. 84 ff. Norm SIA 118 Ausgabe 2013.
- 8.2 Der Generalunternehmer kann dem Bauherrn Änderungsvorschläge unterbreiten. Zur Vornahme solcher Änderungen bedarf es der schriftlichen Einwilligung des Bauherrn.
- 8.3 Das Urheberrecht der Architekten und Ingenieure ist in allen Fällen zu beachten. Projektänderungen werden gegebenenfalls vom Projektverfasser vorgenommen, der auch die erforderlichen Zusatzbewilligungen der Behörde einholt.
- 8.4 Für die Festlegung der Mehr- oder Minderpreise und für die terminlichen Konsequenzen legt der Generalunternehmer dem Bauherrn vor der Ausführung ein detailliertes Angebot vor. Der Bauherr ist berechtigt, vom Generalunternehmer Preisanalysen und Angaben über eine allfällige Generalunternehmer-Entschädigung für diese Arbeiten zu verlangen.
- 8.5 Kommt keine Einigung zustande, hat der Bauherr das Recht, Konkurrenzofferten einzuholen und die Arbeiten allenfalls separat zu vergeben.

9 Fälligkeit des Werkpreises und Schlussabrechnung

- 9.1 Für Höhe und Fälligkeit der Teilzahlungen sowie der Schlusszahlung ist der Zahlungsplan massgebend. Ergeben sich in der Ausführung Verschiebungen gegenüber dem vorgesehenen Baufortschritt, so verschiebt sich die Fälligkeit der Zahlungen entsprechend.
- 9.2 Nachtrags- und Teuerungsabrechnungen sind

| | | |
|---|--------------------------|--------------|
| * | <input type="checkbox"/> | monatlich |
| | <input type="checkbox"/> | halbjährlich |
| | <input type="checkbox"/> | jährlich |
| | <input type="checkbox"/> | |

in Rechnung zu stellen.

Die Zahlung hat innerhalb von zwei Monaten zu erfolgen.

* Zutreffendes ankreuzen und wenn nötig ergänzen.

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

9.3 Die Frist für die Einreichung der Schlussabrechnung beträgt in Abänderung von Art. 154 Abs. 1 Norm SIA 118 Ausgabe 2013 sechs Monate nach Abnahme des Bauwerks bzw. des entsprechenden Bauteils.

9.4 Zahlungen erfolgen auf das Konto:

* des Generalunternehmers.

* des Treuhänders.

10 Verträge mit Architekten und Ingenieuren

10.1 Der Generalunternehmer nimmt davon Kenntnis, dass der Bauherr folgende Verträge abgeschlossen hat:

a) mit Architekten: Teileleistungen:

b) mit Ingenieuren: Teileleistungen:

c) mit Fachingenieuren: Teileleistungen:

10.2 Der Bauherr ist berechtigt, auf seine Kosten weitere Spezialisten (z.B. Innenarchitekt, Gartenarchitekt, Künstler, Grafiker) beizuziehen.

10.3 Der Bauherr sorgt dafür, dass dem Generalunternehmer die Arbeits- und Planunterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

10.4 Formgebung, Farb- und Materialwahl im Einzelnen sowie künstlerische Ausgestaltung erfolgen auf Vorschlag des Architekten im Einvernehmen mit dem Bauherrn. Ergeben sich hieraus Änderungen gegenüber den Vertragsgrundlagen, gilt Art. 8.

* Zutreffendes ankreuzen und wenn nötig ergänzen.

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

11 Verkehr mit Behörden, Amtsstellen und Unternehmern

- 11.1 Im Rahmen der Teilleistungen gemäss Art. 10.1 und 10.2 wird der Bauherr gegenüber Behörden und Amtsstellen durch den Architekten oder den Ingenieur vertreten. Im Übrigen vertritt der Generalunternehmer den Bauherrn gegenüber Behörden und Amtsstellen, soweit der Bauherr diese Aufgaben nicht selbst wahrnimmt oder einen Dritten damit betraut (Beilage).
- 11.2 Der Generalunternehmer schliesst die Verträge mit allen am Bau beteiligten Unternehmern und Lieferanten in seinem Namen und auf eigene Rechnung auf der Grundlage der Norm SIA 118 Ausgabe 2013 ab.
- 11.3 Der Generalunternehmer hat dem Bauherrn eine Liste derjenigen Unternehmer, Handwerker und Lieferanten vorzulegen, die er zur Offertstellung einladen will. Der Bauherr hat das Recht, die Unternehmerliste zu ergänzen und/oder Firmen, die ihm nicht genehm sind, abzulehnen oder weitere Firmen vorzuschlagen. Befürchtete Auswirkungen auf Preis, Qualität und Termine hat der Generalunternehmer dem Bauherrn rechtzeitig, vor Beginn der Arbeiten, schriftlich zur Kenntnis zu bringen, ansonsten er sich nicht darauf berufen kann.

Verlangt der Bauherr, dass ihm vom Generalunternehmer die Offerten vor der definitiven Arbeitsvergabe vorgelegt werden, so ist eine besondere Vereinbarung zu treffen.

12 Kontrollrecht und Vertretung des Bauherrn

- 12.1 Der Bauherr hat das Recht, den Baufortschritt und die Bauausführung zu kontrollieren oder kontrollieren zu lassen. Der Generalunternehmer ist jederzeit zur Auskunft verpflichtet. Der Bauherr ist jedoch nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Dritten, die mit dem Generalunternehmer in einem Vertragsverhältnis stehen, Weisungen zu erteilen.
- 12.2 Ernennet der Bauherr einen Vertreter, so gilt dieser als zu allen Rechtshandlungen im Zusammenhang mit der Bauaufgabe bevollmächtigt, soweit allfällige Beschränkungen der Vertretungsbefugnisse dem Generalunternehmer nicht schriftlich bekannt gegeben wurden.

13 Bauhandwerkerpfandrecht

- 13.1 Sofern durch Unternehmer oder Subunternehmer Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden, leistet der Generalunternehmer sofort hinreichende Sicherheit zur Verhinderung der Eintragung ins Grundbuch, unter der Voraussetzung der vertragsgemässen Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen durch den Bauherrn.
- 13.2 Erfolgt die Sicherstellung nicht oder mangelhaft, ist der Bauherr berechtigt, die Sicherstellung unter Anrechnung auf den Werkpreis direkt zu veranlassen.

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

14 Abnahme und Haftung für Mängel

- 14.1 Für die Abnahme des Bauwerks und die Haftung für Mängel gelten Art. 157 ff. Norm SIA 118 Ausgabe 2013.
- 14.2 Der Generalunternehmer zeigt dem Bauherrn die Vollendung des Bauwerks oder die Bereitschaft zur Ingebrauchnahme an und leitet dadurch die Abnahme des Werks oder der bereits vollendeten, in sich geschlossenen Werkteile ein. Die noch nicht vollendeten Werkteile bilden Gegenstand einer separaten Abnahme nach der Vollendung des Bauwerks (inkl. Umgebungsarbeiten).
- 14.3 Die Garantie- und Verjährungsfristen beginnen mit der Abnahme des Werks zu laufen.
- 14.4 Die Rügefrist für offene Mängel beträgt zwei Jahre; die Verjährungsfrist fünf Jahre, einschliesslich sogenannter verdeckter Mängel.
- Für Maschinen und Apparate ist eine zweijährige Garantie zu leisten. Die Verjährung beginnt in der Regel mit der Abnahme des Werks zu laufen.

15 Erfüllungsgarantie

Der Generalunternehmer leistet beim Vertragsabschluss eine Erfüllungsgarantie im Betrag von

Garantiesumme CHF

Garantiegeber:

16 Sicherheitsleistung nach der Abnahme

- 16.1 Die Sicherheitsleistung für die Mängelhaftung gemäss Art. 181 Norm SIA 118 Ausgabe 2013 wird durch die Unternehmer gegenüber dem Generalunternehmer erbracht. Dieser verpflichtet sich, die Rückbehalte erst nach Erhalt der Bürgschaftsurkunden oder gleichwertiger Sicherheiten aus-zuzahlen.
- 16.2 Der Generalunternehmer leistet für die Mängelhaftung folgende zusätzliche Sicherheit in Form einer Solidarbürgschaft im Rahmen von Art. 181 Norm SIA 118 Ausgabe 2013.

Garantiesumme CHF

Garantiegeber:

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

17 Versicherungen

17.1 Der Generalunternehmer weist bei Baubeginn nach, dass auf seine Kosten folgende Versicherungen abgeschlossen wurden:

- a) Progressive Gebäudeversicherung
- b)

17.2 Der Bauherr schliesst für die Bauzeit eine Bauwesenversicherung ab bei:

Der Generalunternehmer beteiligt sich an der Prämie mit %.
Er trägt pro Schadenereignis einen Selbstbehalt von %.

17.3 Der Bauherr

- *

| |
|---|
| schliesst für die Bauzeit eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab. verzichtet auf den Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung. |
|---|

17.4 Der Generalunternehmer erklärt, für seine zivilrechtliche Haftung gegenüber Dritten durch Haftpflichtversicherung für folgende Leistungen versichert zu sein:

- a) Personenschaden:

Selbstbehalt:

- b) Sachschaden pro Ereignis:

Selbstbehalt:

- c) Vermögensschaden pro Ereignis:

Selbstbehalt:

Versicherungsgesellschaft:

* Zutreffendes ankreuzen und wenn nötig ergänzen.

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

17.5 Der Generalunternehmer nimmt davon Kenntnis, dass die vom Bauherrn gemäss Art. 10 beauftragten Architekten und Ingenieure über folgende Berufshaftpflichtversicherungen (Angabe der Deckungssumme) verfügen:

17.6 Der Generalunternehmer verlangt von den Unternehmern den Nachweis, dass sie ihre zivilrechtliche Haftung gegenüber Dritten genügend versichert haben.

Im Unterlassungsfall haftet der Generalunternehmer.

18 Subventionen

Folgende von Bund, Kanton, Gemeinde oder anderen Stellen zugesicherte Subventionen und Kostenbeteiligungen sind im Werkpreis berücksichtigt und werden hiermit vom Bauherrn dem Generalunternehmer abgetreten:

19 Übergabe der Baudokumente

Betriebsvorschriften übergibt der Generalunternehmer dem Bauherrn bei Bereitschaft zur Ingebrauchnahme des Werks. Die folgenden Unterlagen sind dem Bauherrn nachgeführt und unentgeltlich auszuhändigen.

| Art der Unterlage | Frist | Anzahl |
|-------------------|-------|--------|
|-------------------|-------|--------|

| | | |
|----------------------|--|--|
| a) Bauingenieurpläne | | |
|----------------------|--|--|

| | | |
|-------------------|--|--|
| b) Werkpläne 1:50 | | |
|-------------------|--|--|

| | | |
|-----------------------|--|--|
| c) Kanalisationspläne | | |
|-----------------------|--|--|

| | | |
|-----------------------|--|--|
| d) Installationspläne | | |
|-----------------------|--|--|

| | | |
|----|--|--|
| e) | | |
|----|--|--|

| | | |
|----|--|--|
| f) | | |
|----|--|--|

Betriebsvorschriften aller Installationen

Heizkostenverteiler

Unternehmerverzeichnis

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

20 Baureklamen und Publikationen

Auf Baureklametafeln und Veröffentlichungen sind Bauherr, Architekt, Ingenieure und Generalunternehmer kostenlos aufzuführen. Presseartikel und andere Veröffentlichungen müssen vor der Publikation dem Bauherrn zur Genehmigung vorgelegt werden.

21 Streiterledigung und anwendbares Recht

21.1 Streiterledigung

Für den Fall, dass zwischen den Parteien Streit entsteht, verpflichten sie sich, in direkten Gesprächen eine gütliche Einigung zu suchen. Allenfalls ziehen sie eine unabhängige und kompetente Person bei, deren Aufgabe es ist, zwischen den Parteien zu vermitteln und den Streit zu schlichten. Jede Partei kann der anderen Partei die Bereitschaft für ein Streiterledigungsverfahren (z.B. direktes Gespräch, Mediation oder Schlichtung durch eine fachkundige Drittperson, die einen eigenen Lösungsvorschlag erarbeitet) schriftlich anzeigen. Mit Hilfe des Mediators oder des Schlichters legen die Parteien das geeignete Verfahren und die einzuhaltenden Regeln schriftlich fest.

21.2 Gerichtsbarkeit

Wird kein Streiterledigungsverfahren vereinbart oder können sich die Parteien innert 60 Tagen nach Erhalt der Anzeige weder in der Sache noch über die Wahl des Mediators oder des Schlichters einigen oder scheitert die Mediation oder die Schlichtung innert 90 Tagen nach Erhalt der Anzeige, steht jeder Partei der Rechtsweg

- * ☐ an ein ordentliches Gericht
☐ an ein Schiedsgericht gemäss der Vertragsnorm SIA 150 (jeweils aktuellste Ausgabe)

offen.

21.3 Gerichtsstand

Die Parteien vereinbaren als Gerichtsstand / Sitz des Schiedsgerichts:

- * ☐ den (Wohn-)Sitz des Bauherrn.
☐ den (Wohn-)Sitz des Generalunternehmers.

21.4 Anwendbares Recht

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich Schweizer Recht anwendbar. Die Bestimmungen des Wiener Kaufrechts (Übereinkommen der Vereinten Nationen über Verträge über den internationalen Warenkauf, abgeschlossen in Wien am 11. April 1980) werden wegbedungen.

* Zutreffendes ankreuzen und wenn nötig ergänzen.

Datum und Unterschriftenkürzel der Vertragsparteien

22 Besondere Vereinbarungen

Beilagen:

Dieser Vertrag wird -fach gleich lautend ausgefertigt und unterzeichnet.

Ort:

Datum:

Der Bauherr:

Der Generalunternehmer: