

# Allgemeine Geschäftsbedingungen für Gebäudehüllen-Betriebe

## 1. Anwendungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend «AGB») sind im Geschäftsverkehr mit Bedachungen Rohrer GmbH (nachfolgend «Unternehmer») und dem Bauherrn bzw. dem Besteller des Werkes oder auch Auftraggeber (nachfolgend «Bauherr») betreffend die vom Unternehmer offerierten bzw. auszuführenden Werkleistungen anwendbar. Mittels Unterschrift akzeptiert der Bauherr diese AGB, und bestätigt diese verstanden zu haben (siehe Ziffer 10.3). Diese AGB sind dem Hauptvertrag hinsichtlich dem Rang untergeordnet.

## 2. Anwendbare Bestimmungen

Für die Ausführung der Arbeiten bzw. für die Erstellung des Werkes gelten die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (nachfolgend «SIA-Normen»). Insbesondere gilt SIA-Norm 118 für Bauarbeiten. Abweichungen von den SIA-Normen sind nur zulässig, wenn dies Entwicklungen auf dem Gebiet von abzudichtenden Bauteilen und Hochbauten oder aussergewöhnliche Verhältnisse rechtfertigen. Ausnahmen müssen durch Theorie und Versuche ausreichend begründet sein und sind in den **Nutzungsvereinbarungen** (gemäss Norm SIA 260 Ziffer 1.1) sowie in den Bauwerkakten nachvollziehbar und mit Begründung zu dokumentieren.

## 3. Arbeitssicherheit und Sicherheitsvorkehrungen

Sicherheitsvorrichtungen wie Anschlagpunkte für Absturzsicherungen, Geländer, Dachaufstiege, Gerüste oder Schneeräumung usw. sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten gemäss der **Bauarbeiterverordnung (BauAV Art. 3 und Art. 8)** und der lokalen Vorschriften so zu projektieren, dass eine gefahrenlose Erstellung des Werkes oder ein gefahrenloser Unterhalt des Daches möglich ist. Verantwortlich für die Planung, Berücksichtigung, Anbringung und Erstellung aller Sicherheitsvorrichtungen oder auch die vorgängige Schneeräumung ist der Bauherr. Eine Verzögerung der Ausführung der Werkleistungen durch den Unternehmer aufgrund ungenügender Sicherheitsvorrichtungen gehen vollständig zu Lasten des Bauherrn. Alle am Bau Beteiligten haben sich an die aktuellen SUVA Vorschriften zu halten. Diese sind jederzeit über [www.suva.ch](http://www.suva.ch) einsehbar. Sollten diese durch die am Bau Beteiligten nicht eingehalten werden, sind die jeweiligen Akteure selbst für alle daraus entstehenden Folgen haftbar.

#### **4. Offertstellung, Änderungen und Mehraufwand**

Die Offerte wurde anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen und Pläne, welche im Zeitpunkt der Offertstellung vorhanden waren oder anhand der Informationen, welche durch die persönliche Besichtigung durch den Unternehmer gesammelt wurden, erstellt. Stellt sich während oder bereits vor der Erstellung des Werkes heraus, dass sich die Unterlagen und Pläne bzw. die Voraussetzungen oder Bedingungen, welche als Grundlage zur Werkerstellung dienen, geändert haben und könnten daraus Mehr- oder Minderkosten resultieren, so wird der Unternehmer dies dem Bauherrn vor Ausführung allfälliger Zusatzarbeiten anzeigen und wenn verlangt, eine Nachtragsofferte schriftlich einreichen.

#### **5. Mängelhaftung (Garantie)**

##### **5.1 Bestand und Dauer der Garantiefrist für Werkmängel**

Sofern im Werkvertrag nichts anderes vereinbart wurde, gilt hinsichtlich des Bestands und der Dauer der Garantiefrist für Werkmängel SIA-Norm 118.

##### **5.2 Erweiterte Garantie**

Die Erweiterung der Garantie für versteckte Mängel von fünf Jahren auf zehn Jahre ist nur möglich, wenn ein Unterhaltsvertrag geschlossen wurde. Die individuellen Bestimmungen sind im Unterhaltsvertrag zu regeln.

#### **6. Rückbehalt**

Mit der Abnahme des Werkes, der Übergabe der Schlussrechnung, dem Ablauf der Prüfungsfrist und nach Leistung der Sicherheit durch den Unternehmer, wird gemäss SIA-Norm 118 Art. 152 ein allfälliger Rückbehalt durch den Bauherrn sofort zur Zahlung an den Unternehmer fällig. Damit sind auch alle Rückbehalt-Möglichkeiten durch den Bauherrn nach Obligationenrecht (OR) Art. 82 ausgeschlossen.

#### **7. Bestimmungen zu Solarsystemen**

##### **7.1 Anfordern von Förderbeiträgen**

Sofern das Anfordern von Förderbeiträgen (kostenorientierte Einspeisevergütung (KEV) oder andere kantonale und kommunale Förderbeiträge oder ähnliches) einen Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Unternehmer und dem Bauherrn bilden, tritt der Unternehmer als Vertreter des Bauherrn gegenüber den zuständigen Behörden auf und wird die notwendigen Anmeldeverfahren ausführen und begleiten. Der Bauherr stellt dazu die entsprechenden notwendigen Vollmachten aus. Der Unternehmer erteilt jedoch keine Sicherheit dafür, dass die Förderbeiträge oder die Bewilligungsverfahren durch die Behörden genehmigt werden.

## 7.2 Ertragsprognosen

Die Ertragsprognosen von Solarsystemen basieren auf Simulationsprogramme und Datenbanken mit langjährigen Einstrahlungsdaten (z.B. Meteonorm). Es können Differenzen zwischen den realen Ertragswerten und den errechneten bzw. geplanten Ertragswerten entstehen. Der Unternehmer lehnt jegliche Forderungen für entstandene Ertragsdifferenzen ab, solange nicht nachgewiesen werden kann, dass auf grobfahrlässige oder gezielte schwerwiegende Weise falsche Annahmen verwendet wurden.

## 7.3 Eigentumsvorbehalt

Eingebaute Teile und Komponenten des Solarsystems bleiben bis zur vollständigen Zahlung im Eigentum des Unternehmers. Vor Übergang des Eigentums auf den Bauherrn ist eine freie Verfügung wie bspw. die Verpfändung, die Sicherungsübereignung, die Verarbeitung oder Umgestaltung ohne Zustimmung des Unternehmers nicht gestattet.

## 8. Haftung

### 8.1 Haftung für bereits erstellte Werkteile

Die Schutzmassnahmen für neue bzw. bereits erstellte Werkteile (wie insbesondere Fensterbänke, Fensterzargen, Mauerabdeckungen oder auch Oberlichtkuppeln usw.) ist vor der unerlaubten Beschädigung durch Dritte (bspw. durch andere am Bau beteiligte Unternehmen) während der Bauphase (das heisst, die Zeit, bis das Werk vollständig und ordentlich vom Bauherrn abgenommen wurde) nicht in die Einheitspreise eingerechnet. Der Unternehmer weist auf die zu treffenden Schutzmassnahmen und Gefahren hin. Auf Wunsch des Bauherrn erstellt der Unternehmer eine entsprechende Offerte. Handelt der Bauherr nicht entsprechend den empfohlenen Massnahmen, so entbindet er damit den Unternehmer von jeglicher Haftung hinsichtlich der Beschädigung von neuen bzw. bereits durch den Unternehmer erstellten Werkteile durch Drittpersonen. Dasselbe gilt für die Geltendmachung von Werkmängel, welche die jeweiligen Werkteile betreffen.

### 8.2 Schutz vor Witterung während der Bauphase

Je nach Grösse und Umfang des zu erstellenden Werks bzw. des Gesamtprojekts kann ein einfacher Witterungsschutz, wie insbesondere das Abdecken mit Planen oder das Anbringen von provisorischen Ablaufrohren oftmals keinen ausreichenden, dauerhaften und sicheren Schutz vor Witterung bieten. Auf Wunsch des Bauherrn oder im Falle von grossen und umfangreichen Projekten wird der Unternehmer entsprechende Massnahmen zum Schutz vor Witterung und dem kontrollierten Ableiten von Wasser offerieren. Entscheidet sich der Bauherr gegen diese Massnahmen, so wird der Unternehmer den Bauherrn auf die entsprechenden Gefahren hinweisen.

Der Unternehmer übernimmt keine Haftung für Schäden, welche aus einem dem Bauherrn bekannten, ungenügenden Witterungsschutz resultieren. Für Schäden durch Witterungseinflüsse wie Gewitter, Hagelschlag, Wind, usw. ist ferner die kantonale oder private Gebäudeversicherung zuständig. Der Unternehmer empfiehlt das Abschiessen einer Bauwesenversicherung für die Dauer der Bautätigkeit, um für entsprechende Risiken ausreichend gedeckt zu sein.

### **8.3 Schutz persönlicher Gegenstände**

Es ist Aufgabe des Bauherrn vor Baubeginn persönliche Gegenstände, Einrichtungen oder Ähnliches, welche bspw. wasser- oder schmutzempfindlich sind und welche sich noch auf der Baustelle befinden, zu entfernen oder vor Feuchtigkeit, Schmutz oder Beschädigung zu schützen. Werden diese nicht oder nicht ausreichend geschützt, so kann der Unternehmer weitere Massnahmen auf Kosten des Bauherrn anordnen. Entsprechende Massnahmen können bspw. die Nichtaufnahme der Arbeit oder das Wegbringenlassen der Gegenstände sein. In jedem Fall übernimmt der Unternehmer keine Haftungen für allfällige Schäden, wenn er den Bauherrn auf die Umstände aufmerksam gemacht hat.

### **8.4 Schutz vor Schaden**

Aufgrund der bestehenden Bausubstanz können auch bei sorgfältigen Rückbau- (Abbruch), Flachdach- oder Steildacharbeiten Erschütterungen auf die Unterkonstruktion nicht immer vermieden werden. Zusätzlich ist, durch das Fehlen der Wärmedämmung während der Bauphase, der Beton hohen Temperaturschwankungen (Kälte/Wärme) ausgesetzt.

Dadurch können Risse im Beton und Abplatzungen am Grundputz oder der Innenverkleidungen der Decke (Gips, Täfer usw.) entstehen. Der Unternehmer wird den Bauherrn über mögliche potentielle Gefahren informieren und geeignete Massnahmen vorschlagen. Entscheidet sich der Bauherr gegen diese Massnahmen, so lehnt der Unternehmer jegliche Haftung für Schäden ab, welche daraus resultieren.

### **8.5 Verfärbung von Betonprodukten**

Auftretende Kalkausblühungen, Farbabweichungen und Verfärbungen, wie sie bei jedem Betonprodukt vorkommen können, bilden keinen Grund zur Mängelrüge. Ist die Optik der eingesetzten Produkte oder Materialien entscheidend, so muss sich der Bauherr beim Unternehmer hinsichtlich der einzusetzenden Produkte oder Materialien erkundigen. Für Terrassenbeläge empfiehlt der Unternehmer gestrahlte Artikel einzusetzen (geringere Ausblühgefahr). Bei unbehandelten Betonprodukten kann die Plattenoberfläche durch Umwelteinflüsse schneller verwittern. Dies stellt keinen Mangel dar und kann gegenüber dem Unternehmer nicht beanstandet werden. Für unebene Plattenbeläge (bspw. Platten, welche in Splitt verlegt wurden) und daraus entstehende Mängel, wie ein verschobenes Fugenbild (durch Setzung verschobene Platten usw.),

Abplatzungen an Plattenrändern oder ähnliches, übernimmt der Unternehmer nach der Abnahme keine Haftung mehr.

## 9. Betonprodukte und Flüssigkunststoffabdichtungen

Bei Betonprodukten ist fabrikationsbedingt mit Masttoleranzen zu rechnen. Die Masttoleranzen sind in der SIA-Norm 246.509 sowie in der SN EN 1339 detailliert beschrieben. Dadurch sind Höhenversatz von Belagsplatten, Verbundsteinen und Rosten mit gefassten Kanten und Belägen mit Fugen nicht immer vermeidbar. Dieser darf bei der Abnahme 3mm nicht überschreiten. Die Anforderungen bei anderen Belagsarten sowie kleineren Differenzen sind speziell zu vereinbaren.

Für die Verarbeitung und während der Abbindezeit von Flüssigkunststoffabdichtungen müssen insbesondere folgende Bedingungen eingehalten werden (SIA-Norm 271 Art. 4.6.5.1):

- Niederschlag: keine Niederschläge.
- Untergrund: der Untergrund muss trocken sein, die Restfeuchtigkeit des Betons darf maximal bei 4-5 Volumenprozent liegen, die Oberflächentemperatur muss mindestens 8° Celsius betragen.
- Witterung: Die Lufttemperatur sollte min. 5° Celsius betragen, die relative Luftfeuchtigkeit darf bei maximal 75 % liegen, der Taupunkt Abstand mindestens 3° Celsius.

Die Bedingungen für den optimalen Untergrund sind durch den Bauherrn sicherzustellen. Der Unternehmer macht den Bauherrn auf diesen Umstand aufmerksam und empfiehlt die nötigen Massnahmen. Auf Wunsch erstellt der Unternehmer eine die Massnahmen betreffende Offerte. Entscheidet sich der Bauherr gegen die Ausführung entsprechend den Empfehlungen des Unternehmers bzw. der genannten Witterungsbedingungen, so lehnt der Unternehmer jede Haftung hinsichtlich der betroffenen Umstände ab. Ist der Unternehmer aufgrund des Projektplanes zur Ausführung angehalten, obwohl die Witterungsbedingungen nicht optimal sind, so gilt das Gleiche. Der Unternehmer übernimmt keine Haftung aus Schäden, welche aus Umständen entstehen, die dem Bauherrn bekannt waren.

## 10. Schlussbestimmungen

### 10.1 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Hauptvertrages unwirksam oder unvollständig sein oder sollte die Erfüllung unmöglich werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Teile des Hauptvertrages nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für diese AGB.

### 10.2 Gerichtsstand

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Hauptvertrag und diesen AGB ist am Sitz des Unternehmers.

### 10.3 Anwendbares Recht

Ausschliesslich anwendbares Recht ist Schweizer Recht unter Ausschluss allfälliger Kollisionsnormen. Wo vereinbart gelten die SIA-Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins.

### 10.4 Verständniserklärung

Mit Unterzeichnung der AGB bestätigt der Bauherr diese AGB gelesen und verstanden zu haben sowie jegliche für den Bauherrn allenfalls miss- oder unverständliche Passage mit dem Unternehmer geklärt zu haben.

## Unterschrift Bauherr

Ort/Datum \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_