

Allgemeine Vertragsbedingungen (Version 6.3, Stand 19.12.2025)

1. Vertragsabschluss

Der Werkvertrag kommt durch die gegenseitige Unterzeichnung des Generalunternehmer-Ausführungsvertrages zustande. Nebst den im Generalunternehmer-Ausführungsvertrag genannten Vertragsbestandteile bilden folgende Bestimmungen zusätzlich Grundlage des Vertrages:

- 1.1. Allfällige Höhenaufnahmen
- 1.2. Die SIA-Norm 118 (aktuelle Fassung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses).

Sie wird ausdrücklich zum Vertragsbestandteil erklärt und ist dort anwendbar, wo dieser Vertrag nichts anderes bestimmt. Die Begriffe Bauherr, Bauleitung und Unternehmer sind sinngemäss anzuwenden.
- 1.3. Toleranzen im Hochbau nach DIN 18202
- 1.4. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden technischen Bedingungen übriger Normen, sofern sie als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind.
- 1.5. Subsidiär gelten die Regeln des schweizerischen Obligationenrechtes über den Werkvertrag.

2. Bauausführung

- 2.1. Der Generalunternehmer hat für alle, die Erstellung und den Abschluss des Werkes, erforderlichen Bewilligungen besorgt zu sein, welche zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht vorliegen.

Für sich aus späterer Abänderung oder Aufhebung von behördlichen Bewilligungen und Verfügungen ergebenden Mehrkosten, Verzögerungen oder andere Unzulänglichkeiten haftet der Generalunternehmer nicht.
- 2.2. Der Generalunternehmer vertritt den Besteller gegenüber Behörden und Amtsstellen und ist zu diesem Zweck mit allen erforderlichen Vollmachten ausgestattet.

- 2.3. Der Generalunternehmer schliesst die Verträge mit den Architekten, Ingenieuren, Spezialisten und mit den Unternehmern und Lieferanten in seinem Namen ab, soweit die entsprechenden Leistungen im Pauschalpreis inbegriffen sind.
- 2.4. Für die Aufgaben und Verantwortlichkeiten des Generalunternehmers im Zusammenhang mit derartigen Verträgen gelten die vorliegenden Vertragsbestimmungen sinngemäss.
- 2.5. Verträge für Arbeiten auf Abrechnung (im Pauschalpreis nicht enthalten) werden vom Besteller, vom Generalunternehmer und vom Drittunternehmer unterzeichnet.
- 2.6. Der Begriff „schlüsselfertig“ ist so auszulegen, dass damit alle Leistungen umfasst werden die erforderlich sind, um den im Generalunternehmer-Ausführungsvertrag dargelegten Leistungsumfang zu erbringen und die Anlagen zu dem vorgesehenen Zweck benutzen zu können. Das gilt auch für solche Leistungen, die in diesem Vertrag und seinen Anlagen nicht ausdrücklich enthalten sind, jedoch sinngemäss zu dem Leistungsumfang gehören (Komplettheitsklausel).
- 2.7. Die im Baubeschrieb aufgeführten Marken sind lediglich Qualitätsbezeichnungen. Wo die Fabrikate nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet. Der Besteller erklärt sich ausserdem damit einverstanden, dass Lieferungen und Leistungen aus der Europäischen Union in Anspruch genommen werden. Entsprechen diese Lieferungen und Leistungen dem Standard des Herkunftslandes, können keine anderslautenden schweizerischen Standards geltend gemacht werden.
- 2.8. Der Besteller ist nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Dritten, die mit dem Generalunternehmer in einem Vertragsverhältnis stehen, Weisungen zu erteilen, ansonsten er für alle Mehr- und Folgekosten haftbar ist. Ausserdem lehnt der Generalunternehmer die Haftung für vom Besteller gelieferte und beigestellte Produkte oder Leistungen vollumfänglich ab. Aus Sicherheitsgründen ist es dem Besteller nicht erlaubt, ohne Vertreter des Generalunternehmers die Baustelle zu betreten.

3. Änderungen und Zusatzwünsche

- 3.1. Der Besteller ist berechtigt, jederzeit Änderungswünsche anzubringen. Diese sind jedoch dem Generalunternehmer so frühzeitig mitzuteilen, dass Baubeginn und Baufortschritt nicht gehemmt werden. Der Generalunternehmer orientiert den Besteller über allfällige Auswirkungen auf den Baufortschritt. Eine Änderung wird nur ausgeführt, wenn ein von beiden Parteien unterzeichneter Nachtrag vorliegt, welcher sich über die ggf. gesetzlichen Änderung und die damit verbundenen Termin- und Kostenfolgen ausspricht. Arbeiten werden ohne Änderungen weitergeführt, bis eine schriftliche ergänzende Vereinbarung zum betreffenden Leistungsabruf ordnungsmässig ausgefertigt wurde.
- 3.2. Ergeben sich nach Vertragsschluss aus konstruktiven Gründen, aus praktikablen Gründen, aufgrund von neuen, abgeänderten oder nachträglichen gesetzlichen oder behördlichen Verfügungen Änderungen in der Bauausführung gegenüber den Vertragsunterlagen wie z.B. geringfügige Verschiebungen von Wänden, Lift- oder Lichtschächten sowie ev. Kamine für Heizungs-, Ofen-, Lüftungsanlagen, so ist der Generalunternehmer berechtigt, diese selbständig vorzunehmen. Diese Änderungen dürfen jedoch die fachgerechte Ausführung, die Funktion und die Qualität des Werkes nicht beeinträchtigen.
- 3.3. Mit Änderungen verbundene Einsparungen sind dem Besteller nur insoweit gutzuschreiben, als sie nach dem normalen Gang der Arbeiten tatsächlich realisiert werden konnten und zum gleichen Ansatz der dem Handwerker, Unternehmer oder Lieferanten nach Abzug aller Vertragskonditionen (wie z. B. Rabatt, Skonto) hätte vergütet werden müssen.
- 3.4. Zusätzliche Arbeiten, Lieferungen und Investitionen, die nicht Bestandteil des Baubeschriebs, des Werkpreises gemäss Generalunternehmer-Ausführungsvertrag sind, oder sich aufgrund von neuen, abgeänderten oder nachträglichen gesetzlichen oder behördlichen Verfügungen ergeben haben, sind dem Generalunternehmer nach den im Zeitpunkt der Auftragserteilung gültigen Listenpreisen zu entschädigen. Der Generalunternehmer setzt den Besteller darüber zeitnah in Kenntnis.
- 3.5. Der Besteller hat die Mehr-/Minderinvestitionen anteilmässig mit den Teilzahlungen zu bezahlen (neuer Werkpreis).

4. Versicherungen

- 4.1. Der Besteller verpflichtet sich folgende Versicherungen abzuschliessen:
 - Bauzeitversicherung der kantonalen Gebäudeversicherung bis zur Bereitstellung zur Ingebrauchnahme des Bauwerks
 - Bauwesenversicherung
 - Bauherrenhaftpflichtversicherung

5. Werkpreis

- 5.1. Der im Generalunternehmer-Ausführungsvertrag definierte Werkpreis gilt für die schlüsselfertige Erstellung des vorbeschriebenen Bauwerkes gemäss des definierten Leistungsumfangs in Ziffer 3 des Generalunternehmer-Ausführungsvertrages.
- 5.2. In diesem Preis ist eine Teuerung von 2% vom Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bis zur Übergabebereitschaft enthalten. Massgebend zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung und der Übergabe Bereitschaft, ist der schweizerische Baupreisindex vom Bauamt für Statistik. Übersteigt die Teuerung 2 %, so ist der Generalunternehmer berechtigt, die darüber liegende Teuerung in Rechnung zu stellen.

Sofern die Bauvollendung eine Verzögerung im Sinne von Ziffer 6 über den oben genannten Zeitpunkt erfährt, ist der Generalunternehmer berechtigt, die durch die genannte Verzögerung bewirkte Teuerung auf den Besteller zu überwälzen.

6. Fristen und Termine

- 6.1. Für die Erstellung des Bauwerkes definierten Termine wird auf den Generalunternehmer-Ausführungsvertrag verwiesen.
- 6.2. Der Generalunternehmer hat Anspruch auf angemessene Erstreckung der Fristen und Termine, wenn höhere Gewalt oder andere, vom Generalunternehmer nicht zu vertretende Umstände die termingerechte Ausführung verzögern, wie zum Beispiel Streik, Unruhen, Mobilmachung und Krieg, Pandemie, Personal- und/oder Materialmangel auf dem Bausektor, ausserordentliche Kälte- und Regenperioden, nicht voraussehbare Schwierigkeiten im Baugrund, Massnahmen oder Verzögerungen seitens der Behörden, durch Dritte veranlasste Rechtsmittelverfahren, verspätete Entscheide oder Änderungswünsche des Bestellers und ähnliche Umstände. Eine Erstreckung der Fristen muss dem Besteller durch den Gene-

ralunternehmer sofort unter Angabe der Gründe mitgeteilt werden. In einem von beiden Parteien unterzeichneten Nachtrag wird ein neuer verbindlicher Termin festgelegt.

- 6.3. Kann das Bauwerk aus Gründen, die der Generalunternehmer verschuldet, nicht auf den verbindlichen und schriftlich mitgeteilten Termin bezugsbereit erstellt werden, so ist der Generalunternehmer nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz verpflichtet, den dem Besteller dadurch entstehenden bzw. nachweisbar entstandenen Schaden (z. B. Mietzinse, Hotelkosten) zu vergüten. Der Besteller hat die Pflicht den Schaden zu minimieren.
- 6.4. Für Arbeiten, welche die Übergabebereitschaft der Baute nicht wesentlich beeinträchtigen (z.B. Fassadenputz mit Baugerüst, Fensterläden, Gartenarbeiten, witterungs- und jahreszeitabhängige Arbeiten, etc.), gilt der Bereitstellungsstermin nicht.
- 6.5. Mit der Schlüsselübergabe gilt das Bauwerk als abgenommen, mit der Einschränkung der vereinbarten Mängelliste. Unmittelbar nach Unterzeichnung der Bauabnahme und der Schlussrechnung erfolgt die Schlüsselübergabe. Die gestellte Schlussrechnung sowie 90% der gestellten Mehrminderkosten müssen vor Bezug beglichen sein.

7. Zahlungsmodalitäten

- 7.1. Es gelten die im Generalunternehmer Ausführungsvertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.
- 7.2. Ein allfälliges Rückbehaltungsrecht des Bestellers nach Art. 82 OR bzw. nach Art. 149 ff. der SIA-Norm 118 wird ausdrücklich ausgeschlossen. Ebenso verzichtet der Besteller auf sein Verrechnungsrecht gem. OR 126.
- 7.3. Die nicht im Werkpreis inbegriffenen Forderungen sind durch den Besteller jeweils nach Baufortschritt zu visieren. Die Forderungen werden 10 Tage nach Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig.
- 7.4. Bei Zahlungsverzug des Bestellers ist der Generalunternehmer berechtigt, Verzugszinsen von 1 % pro Monat für die fällige Summe zu verlangen.
- 7.5. Der Generalunternehmer verpflichtet sich bei seiner Hausbank ein GU-Konto einzurichten und die durch den Bauherrn geleisteten Zahlungen

des Bestellers ausschliesslich zur Erfüllung dieses Vertrages zu verwenden und damit die Forderungen Dritter im Rahmen der verfügbaren Mittel zu befriedigen.

- 7.6. Mit Stellung der Akonto-Rechnung wird der Bauvorschrift des Generalunternehmens dokumentiert. Wird die Akontorechnung nicht in der gegebenen Zahlungsfrist von 10 Tagen zurückgewiesen, gilt diese als abgenommen seitens Bauherrschaft.

8. Finanzierungsnachweis

- 8.1. Der Besteller verpflichtet sich, für die Zahlung des Gesamtpreises ab Erteilung der Baubewilligung, innerhalb von 10 Tagen einen Finanzierungsnachweis zu erbringen. Der Nachweis erfolgt durch eine ausreichende Finanzierungsbestätigung eines in der Schweiz zugelassenen Kreditinstitutes.

9. Bauabnahme

- 9.1. Die Abnahme des Bauwerks erfolgt durch den Besteller bei Bereitstellung zur Ingebrauchnahme. Der Generalunternehmer lädt den Besteller rechtzeitig zu dieser Bereitstellung zur Ingebrauchnahme (entspricht Bauabnahme) ein.
- 9.2. Der Besteller kann sich bei der Bauabnahme durch einen Dritten vertreten lassen, was er dem Generalunternehmer rechtzeitig schriftlich mitzuteilen hat.
- 9.3. Anlässlich der Bauabnahme ist ein Protokoll aufzunehmen, das den Zustand des Bauwerks festhält. Das Protokoll ist von beiden Parteien zu unterzeichnen.
- 9.4. Wenn bei der Bauabnahme kein solches Protokoll vorliegt, obwohl der Generalunternehmer Hand zur Erstellung eines solchen geboten hat, gilt das Bauwerk als zu diesem Zeitpunkt mängelfrei genehmigt.
- 9.5. Die im Zeitpunkt der Bauabnahme noch nicht fertiggestellten Arbeiten werden so rasch wie möglich, i.d.R. innert zweier Monate vollendet. Der Generalunternehmer ist jedoch nicht verpflichtet, Mängel von untergeordneter Bedeutung, die die Gebrauchstauglichkeit nicht beeinträchtigen, einzeln sofort zu beheben.
- 9.6. Massgebend für die Bauabnahme sind Art. 157 ff. der SIA-Norm 118. Wird das Bauwerk durch den

Bauherrn vor der Bauabnahme bezogen oder bewohnt, gilt das Bauwerk als mängelfrei genehmigt und abgenommen.

der Schweiz domizilierte Unternehmen beizubringen.

10. Übergabe der Baudokumente

- 10.1. Bei Bauabnahme erhält der Besteller Bedienungsanleitungen zu sämtlichen Apparaten sowie eine Liste sämtlicher am Bau beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten.
- 10.2. Innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung des Bauwerkes erhält der Besteller von dem Generalunternehmer einen kompletten Satz Bauausführungspläne im Massstab 1:50/1:100 sofern vorhanden.

11.6. Darüber hinaus wird seitens des Generalunternehmers jede Gewährleistung für Sachmängel wegbedungen.

11.7. Der Besteller hat nach der bei Bezugsbereitschaft stutzufindenden Abnahme und unabhängig davon, ob der Generalunternehmer vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist auf Verlangen des Bestellers nochmals eine Garantieabnahme durchführt, alle auftretenden Mängel direkt und rechtzeitig den ausführenden Handwerkern und allenfalls dem Ingenieur anzuzeigen.

11. Garantien

- 11.1. Der Generalunternehmer leistet dem Besteller Garantie, dass sämtliche Mängel, welche im Abnahmeprotokoll (vgl. Ziff. 9.3) aufgeführt sind, fachgerecht behoben werden.
- 11.2. Der Generalunternehmer tritt im Übrigen sämtliche ihm gegenüber den Unternehmern, Subunternehmern und Planern gemäss den einschlägigen SIA-Bestimmungen zustehenden Garantieansprüche an den Besteller ab.
- 11.3. Für Apparate (Sanitär—Apparate, Kühlschrank, Kochherd, Backofen, Waschautomat etc.) sowie Teppiche, Plattenbeläge und dergleichen gelten die vom Hersteller gewährten Garantieleistungen und Garantiefristen.
- 11.4. Der Generalunternehmer ist bereit, bei der Behebung der während der zweijährigen Garantiefrist auftretenden Mängel vermittelnd Hand zu bieten. Der Generalunternehmer führt dazu auf Verlangen des Bestellers vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist mit dem Besteller eine Garantieabnahme durch. Der Besteller ist verpflichtet, den Vertragsgegenstand zum Zwecke der Ausführung von Garantiearbeiten zu vorgängig vereinbarten Terminen zur Verfügung zu stellen. Der Besteller hat die Behebung von Mängeln jeder Art ohne Anspruch auf Entschädigung für allfällige Beeinträchtigung zu dulden.
- 11.5. Der Generalunternehmer ist dafür besorgt, dass die Handwerker und Unternehmer für sämtliche Arbeiten am Bauwerk Bank- oder Versicherungsgarantien abgeben werden. Der Generalunternehmer ist nicht verpflichtet Garantien für Abänderungswünsche des Bestellers oder für nicht in

11.8. Haar-, Spannungs-, Schwund- und Setzrisse irgendwelcher Art bis zu 1 mm Breite und elastische Fugen sowie Setzungen bei Auffüllungen sind von der Garantie ausgenommen.

11.9. Die Kanalleitungen sind zweijährlich im Auftrag des Bestellers durch eine darauf spezialisierte Unternehmung zu warten und zu reinigen, wenn keine Anpassung der Frist aufgrund des Baugrundes durch die Bauleitung erfolgt. Über die Durchführung der Wartung/Reinigung ist ein Protokoll zu erstellen.

11.10. Der Besteller verpflichtet sich zudem, Unterhalts-, Wartungs- und Reinigungsarbeiten gemäss Herstellerempfehlung regelmässig durchzuführen. Die Informationspflicht liegt beim Besteller.

Der Generalunternehmer empfiehlt wo möglich Unterhalts- und Wartungsverträge abzuschliessen, um die Funktionstauglichkeit von Geräten und Materialien über die gesamte Lebensdauer zu gewährleisten.

12. Rücktritt

12.1. Der Besteller ist berechtigt, bei Vorliegen wichtiger Gründe vom Werkvertrag zurückzutreten.

Als wichtige Gründe gelten insbesondere eingetretene oder drohende Zahlungs- oder Handlungsunfähigkeit des Generalunternehmers, vom Generalunternehmer verschuldete Unmöglichkeit der rechtzeitigen und vertragsgemässen Fertigstellung des Bauwerkes, sowie andere schwere und wiederholte Verletzungen der vertraglichen Pflichten.

Bei vorzeitiger Vertragsauflösung durch den Bauherrn ist der Generalunternehmer verpflichtet, sämtliche für die Fertigstellung des Bauwerkes notwendigen Unterlagen herauszugeben und die

mit den Subunternehmern und Lieferanten abgeschlossenen Verträge abzutreten.

- 12.2. Der Generalunternehmer ist berechtigt, bei Vorliegen wichtiger Gründe die Bauarbeiten einzustellen und/oder vom Werkvertrag zurückzutreten.

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

Stellt der Generalunternehmer die Bauarbeiten aus wichtigen Gründen ein, so hat er diese unverzüglich wieder aufzunehmen, falls die Gründe wegfallen oder der Bauherr hinreichende Sicherheiten leistet.

- 12.3. Der Vertragsrücktritt aus wichtigen Gründen ist 20 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 in allen

Fällen unter dem Vorbehalt der gesetzlichen und vertraglichen Schadenersatzansprüche beider Parteien.

13. Werbemassnahmen

- 13.1. Der Generalunternehmer ist berechtigt, Baureklametafeln anzubringen sowie Innen- und Ausenaufnahmen des Bauwerks zu erstellen und die Aufnahmen unentgeltlich für Werbezwecke zu verwenden.

- 13.2. Der Besteller erklärt sich einverstanden, dass der Generalunternehmer das Bauwerk als Referenz für eigene Werbezwecke nutzen darf.

14. Ausschliesslichkeit der Schriftform

- 14.1. Änderungen dieses Vertrages sind nur dann verbindlich, wenn sie in schriftlicher Form vereinbart und gegenseitig unterzeichnet werden.

15. Gerichtsstand und anwendbares Recht

- 15.1. Für allfällige Streitigkeiten, welche im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehen, vereinbaren die Parteien ausdrücklich die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte mit **Gerichtsstand Frauenfeld**.

(Ort/Datum)

(Ort/Datum)

Der Besteller:

Der Generalunternehmer:
Bijouhaus AG

Peter Wolff