## Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten

Die nachfolgenden Bestimmungen stellen Ergänzungen und Änderungen der SIA-Norm 118: 2013 dar und gehen dieser vor.

#### 1 231 Rangordnung der Ausschreibungsunterlagen

Art. 7 Abs. 2 und 3 werden gestrichen.

## 1 232 Leistungsverzeichnis

Art. 8 wird mit einem Abs. 5 wie folgt ergänzt:

Lässt der Text einer Position verschiedene Auslegungen zu, die für das Ausmass und / oder die Abrechnung Differenzen zur Folge haben können, ist der Unternehmer verpflichtet, bei Einreichung der Preiseingabe schriftlich darauf aufmerksam zu machen. Unterlässt er dies, gilt die für den Besteller günstigere Auslegung.

#### 1 234 Materiallieferungen

Art. 10 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:

Die Materiallieferungen inkl. Ablad haben franko Einbau- und Verwendungsstelle zu erfolgen und umfassen die Verpackung und deren Entsorgung.

#### 1 235 Vergabe einzelner Leistungen an Dritte

Art. 11 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Der Bauherr kann gemäss Art. 47c, 48 und 48a ÖAWG eine im Leistungsverzeichnis vorgesehene einzelne Arbeit auch nach Abschluss des Werkvertrags selber oder durch einen Dritten als Nebenunternehmer (Art. 30) ausführen lassen. Ein dadurch allenfalls dem Unternehmer entgangener Gewinn wird nicht ersetzt.

## 1 25 Prüfung der Angebote

Art. 18 wird wie folgt abgeändert:

Abs. 3: Zweiter Satz wird gestrichen.

#### 1 26 Annahme durch den Bauherrn

Art. 19 wird wie folgt abgeändert und ergänzt:

Abs. 1 (Änderung): Will der Bauherr ein Angebot annehmen, so teilt er dies dem Anbietenden schriftlich mit. Ohne schriftliche Annahme ist der Bauherr nicht gebunden.

Abs. 3 wird gestrichen.

Abs. 5 (neu): Allgemeine Geschäftsbedingungen, die der Unternehmer seinem Angebot beifügt, werden nur dann Bestandteil des Vertrags, wenn sie der Bauherr in der Vertragsurkunde schriftlich annimmt.

## 1 28 Rangordnung der Vertragsbestandteile

Art. 21 Abs. 1 wird gestrichen. Es gilt die Rangordnung der Werkvertragsurkunde.

## 1 32 Treuepflicht und Urheberrecht

Art. 24 wird wie folgt abgeändert und ergänzt:

Abs. 3 (Änderung): Vorbehalten bleiben die allgemeinen Pflichten, namentlich aus dem URG (LGBI. 1999 Nr. 160), den Abkommen des Fürstentum Liechtensteins auf dem Gebiete des Patentrechts, dem DesG (LGBI. 2002 Nr. 134) und dem UWG (LGBI. 1992 Nr. 121).

Abs. 4 (neu): Der Unternehmer sichert dem Bauherrn zu, über die Immaterialgüterrechte an den von ihm zu erbringenden Leistungen zu verfügen. Werden dennoch obligatorische oder absolute Rechte Dritter verletzt, hält der Unternehmer den Bauherrn auf dessen erstmaliges Verlangen hin vollumfänglich schadlos.

Abs. 5 (neu): Der Unternehmer überträgt dem Bauherrn das sachenrechtliche Eigentum an den Plänen, Entwürfen, einschlägigen Datenträgern, Modellen etc., sowie, soweit übertragbar, das Urheberrecht und allfällige weitere Immaterialgüterrechte an den von ihm zu erbringenden Leistungen und der diesen zugrunde liegenden Entwürfen, Zeichnungen, Plänen, Karten, plastischen Darstellungen etc.

Abs. 6 (neu): Der Unternehmer verzichtet gegenüber dem Bauherrn darauf, das Recht auf Integrität des Werks geltend zu machen, soweit dies in den Schranken von Art. 12 Abs. 2 FL-URG zulässig ist.

## 1 33 Anzeige- und Abmahnungspflichten des Unternehmers

Art. 25 Abs. 2 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Anzeigen und Abmahnungen haben unverzüglich, nachdem der Anlass zur Anzeige oder Abmahnung entdeckt wurde, schriftlich gegenüber der Bauherrschaft zu erfolgen.

Art. 25 Abs. 3 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Der Unternehmer hat alle Masse und Höhenkoten sowie die konstruktive Ausbildung der baulichen Details bezüglich den Ausführungsplänen vor Beginn der Arbeiten auch dann in eigener Regie zu prüfen, wenn der Bauherr ein Sachverständiger ist oder sich durch einen beigezogenen Fachmann vertreten lässt. Allfällig festgestellte Mängel bzw. Unstimmigkeiten sowie Differenzen der Vorschriften mit dem Ausschreibungstext hat er dem Bauherrn unverzüglich und schriftlich mitzuteilen (Abmahnung).

#### 1 34 Versicherungspflicht des Unternehmers

Art. 26 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:

Ein Konsortium (ARGE) weist sich über eine auf das Konsortium lautende Betriebshaftpflichtversicherung aus.

Art. 26 Abs. 2 letzter Teilsatz wird gestrichen.

#### 1 35 Ergänzungen und Abänderungen des Werkvertrags

Art. 27 Abs. 1 wird wie folgt ergänzt:

Abs. 1<sup>bis</sup> (neu): Mehrvergütungen aller Art (z.B. aufgrund von geltend gemachten Bestellungsänderungen (mitsamt Leistungen, Terminen und Preisen), Regiearbeiten, Bauablaufstörungen, Erschwernissen, etc.) werden vom Bauherrn nur dann geleistet, wenn sie vom Unternehmer unverzüglich, spätestens jedoch vor Inangriffnahme der entsprechenden Leistungen dem Bauherrn schriftlich angezeigt und offeriert wurden und die entsprechende Offerte vom Bauherrn schriftlich angenommen wurde. Liegt keine solche Anzeige bzw. Offerte seitens des Unternehmers vor, so darf der Bauherr davon ausgehen, dass von ihm allenfalls erteilte Weisungen lediglich eine Konkretisierung der ursprünglichen, vereinbarten Leistung darstellen.

Abs. 1<sup>terties</sup> (neu): Für alle Mehrvergütungen ist auf Verlangen die Kalkulation des Unternehmers offen zu legen. Der Unternehmer erstellt einen Nachtragsantrag nach Vorgabe des Bauherrn. Kommt im Falle einer Bestellungsänderung keine Einigung über die Mehrvergütung zustande, so ist der Bauherr berechtigt, die entsprechenden Arbeiten an Dritte zu vergeben, ohne dass dem Unternehmer Schadenersatz- oder Schadloshaltungsansprüche zustehen.

Art. 27 Abs. 2 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Ergänzungen und Abänderungen des Werkvertrags inklusive dieser Bestimmung haben in jedem Fall schriftlich zu erfolgen.

## 1 42 Subunternehmer

Art. 29 wird wie folgt ersetzt und ergänzt:

Abs. 2 wird wie folgt ergänzt:

Der Unternehmer hat für seine Zulieferanten einzustehen, wie wenn sie seine Hilfspersonen wären.

Abs. 3 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Die Beiziehung eines Subunternehmers bedarf in jedem Falle einer schriftlichen Erlaubnis des Bauherrn.

Abs. 5 letzter Satz wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Der Unternehmer haftet gleichwohl für die Folgen, falls der Subunternehmer die Arbeit mangelhaft ausführt.

Beigefügt werden folgende Absätze:

Abs. 6 (neu): Bei Zahlungsschwierigkeiten des Unternehmers, Differenzen zwischen Unternehmer und Subunternehmer / Lieferanten oder bei Vorliegen wichtiger Gründe ist der Bauherr 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 der Bauherr mit befreiender Wirkung hinterlegen.

Abs. 7 (neu): Der Unternehmer ist verpflichtet, die beigezogenen Subunternehmer und Lieferanten rechtzeitig zu bezahlen und dafür Sorge zu tragen, dass zulasten des Baugrundstücks keine Bauhandwerkerpfandrechte von Baubeteiligten vorläufig oder definitiv eingetragen werden. Wird ein Bauhandwerkerpfandrecht zugunsten eines Baubeteiligten vorläufig oder definitiv im Grundbuch eingetragen, ist der Unternehmer verpflichtet, innert 10 Tagen ab Mitteilung der entsprechenden Vormerkung bzw. des Grundbucheintrags hinreichende Sicherheit im Sinne von Art. 316 Abs. 1 SR zu leisten, damit das Bauhandwerkerpfandrecht wieder gelöscht wird. Der Bauherr kann jederzeit verlangen, dass der Unternehmer als Sicherheit für diese Verpflichtung eine (abstrakte) Leistungsgarantie einer erstklassigen

Bank- oder Versicherungsgesellschaft (keine Solidarbürgschaft) in einem vom Bauherrn zu bestimmenden Betrag leistet.

Abs. 8 (neu): Der Bauherr ist berechtigt, im Falle der vorläufigen oder definitiven Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts den entsprechenden Betrag bei der nächsten fälligen Zahlung zurückzubehalten. Der Rückbehalt ist freizugeben, sobald der Unternehmer eine hinreichende Sicherheit gemäss Art. 316 Abs. 1 SR geleistet hat.

#### 1 431 Nebenunternehmer

Art. 30 Abs. 5 wird mit einem Abs. 6 wie folgt ergänzt:

Schliesst ein Unternehmer an die Arbeit eines Vorunternehmers an, so hat er vor Arbeitsbeginn diejenigen Kontrollen vorzunehmen, welche für die Mängelfreiheit seiner Arbeit erforderlich sind. Unterlässt er es, der Bauleitung nicht eingehaltene Toleranzen anzuzeigen, kann er sich in Bezug auf seine Haftung nicht auf die mangelhafte Arbeit seines Vorunternehmers berufen.

## 1 432 Gemeinsame Schadenersatzpflicht

Art. 31 Abs. 1 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Entsteht an einem Bauwerk, an dem mehrere Unternehmer tätig sind, ein Schaden, dessen Verursacher nicht festgestellt werden kann, so haben die zur Zeit des Schadenereignisses am Bau tätigen Unternehmer den Schaden solidarisch zu tragen.

## 1 511 Einsetzung und Vollmacht

Art. 33 Abs. 2 wird wie folgt abgeändert:

Die Bauleitung vertritt den Bauherrn gegenüber dem Unternehmer. Jedoch bedürfen alle rechtsgeschäftlichen Erklärungen, die dem Bauherrn Verpflichtungen auferlegen, einer vorgängigen Zustimmung des Bauherrn. Dies gilt namentlich für die Vergabe von Arbeiten, den Beizug von Dritten, Bestellungsänderungen, Abnahme des Werks, Anerkennung der Schlussrechnung sowie für die Ausübung des Wahlrechts bei Mängeln. Die Anerkennung der Ausmasse und die Unterzeichnung der Regierapporte durch die Bauleitung begründen eine Vermutung für deren Richtigkeit, stellen aber keine Schuldanerkennung des Bauherrn dar.

## 1 512 Aufgaben

Art. 34 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt:

Der Unternehmer hat aber keinen Anspruch auf Überwachung. Namentlich begründet eine fehlende Überwachung keine Entlastung des Unternehmers.

#### 1 6 Streitigkeiten und Gerichtsstand

Art. 37 Abs. 2 und 3 werden durch folgende Bestimmung ersetzt:

Vaduz ist ausschliesslicher Gerichtsstand im Zusammenhang mit allen Verfahren und Streitigkeiten und ebenso der Erfüllungsort. Der Bauherr ist indessen befugt, seine Rechte auch am Wohnsitz / Sitz des Werkunternehmers / Auftragnehmers oder jedem anderen zuständigen Gericht geltend zu machen.

## 2 1 Einheits-, Global- und Pauschalpreise; Allgemeines

Art. 38 wird wie folgt abgeändert und ergänzt:

Abs. 5 (Änderung): Eine allfällige Mehrwertsteuer ist separat auszuweisen. Sie gilt immer dann als eingerechnet, wenn nichts anderes vereinbart wurde, resp. wenn sie nicht separat ausgewiesen wird. In sämtlichen Rechnungen (Akonto-, Regie- und Schlussrechnung) ist die Mehrwertsteuer separat auszuweisen.

Abs. 6 (neu): Der Unternehmer darf Forderungen gegen den Bauherrn nur mit dessen schriftlicher Zustimmung an Dritte abtreten bzw. verpfänden.

#### 2 13 Globalpreis

Art. 40 wird wie folgt ergänzt:

Abs. 4 (neu): Bei Globalpreis-Verträgen hat der Unternehmer monatlich eine detaillierte und überprüfbare Aufstellung aller geleisteten Arbeiten zu erbringen. Erfolgte Bestellungsänderungen sind separat aufzuführen.

## 2 211 Regiearbeiten, Voraussetzung, Vertrag oder Anordnung der Bauleitung

Art. 44 Abs. 4 wird wie folgt ergänzt:

Die Verantwortung für die sachgerechte Leitung der Regiearbeiten liegt in jedem Fall beim Unternehmer und nicht bei der Bauleitung.

Art. 44 wird mit einem Abs. 5 wie folgt ergänzt:

Es werden nur Regiearbeiten anerkannt, welche die Bauleitung schriftlich mit einem Regieauftrag anordnete. Vorbehalten bleibt Art.45 Abs. 2.

## 2 222 Allgemeine Pflichten

Art. 47 wird wie folgt ergänzt:

Abs. 1<sup>bis</sup> (neu): Regierapporte müssen der Bauleitung spätestens innert 3 Arbeitstagen seit Arbeitsausführung vollständig ausgefertigt (inkl. Regieansätzen, Endsummen, Abzügen und Preisnachlässen) zur Prüfung und Unterzeichnung vorgelegt werden. Werden die Regierapporte erst nach 7 Arbeitstagen oder später seit Arbeitsausführung vorgelegt, verliert der Unternehmer seinen Vergütungsanspruch.

Ausgenommen hiervon ist Art 45 Abs. 2.

Abs. 2: Von der Bauleitung nicht unterzeichnete Regierapporte werden von der Bauherrschaft nicht akzeptiert.

#### 2 232 Ansätze im Allgemeinen

Art. 49 wird wie folgt abgeändert:

Abs. 4: Eine allfällige Mehrwertsteuer ist separat auszuweisen. Sie gilt immer dann als eingerechnet, wenn nichts anderes vereinbart wurde, resp. wenn sie nicht separat ausgewiesen wird. In sämtlichen Rechnungen (Akonto-, Regieund Schlussrechnung) ist die Mehrwertsteuer separat auszuweisen.

#### 2 233 Ansätze für Arbeitsstunden und Material

Art. 50 Abs. 1 wird bezüglich der gesetzlichen Abgaben wie folgt abgeändert:

Die Mehrwertsteuer ist nicht in die Regieansätze einzurechnen, sondern separat auszuweisen.

Art. 50 Abs. 2 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Die Beistellung von Polieren und Vorarbeitern wird nur dann besonders vergütet, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

#### 2 237 Preisnachlass

Art. 54 wird wie folgt abgeändert:

Ein dem Bauherrn gesamthaft gewährter Preisnachlass in Form von Rabatten gilt auch für sämtliche Mehrvergütungsansprüche und Vergütungen von Regiearbeiten, es sei denn, die Parteien hätten besondere Rabatte vereinbart.

#### 2 322 Ungünstige Witterungsverhältnisse

Art. 60 Abs. 2 wird wie folgt abgeändert:

Nicht durch die Arbeitslosenversicherung gedeckte, aber nach Gesamtarbeitsvertrag zu bezahlende Entschädigungen an die Arbeitnehmer sind im Angebot einzurechnen.

#### 2 41 Kostengrundlage

Art. 62 Abs. 1 Ziff. 5 wird wie folgt ergänzt:

Die Mehrwertsteuer ist separat auszuweisen.

## 2 51 Änderung der Vergütung wegen veränderter Kostengrundlage

Art. 64 Abs. 1 wird mit folgendem Zusatz ergänzt:

Sofern nichts anderes vereinbart, gelten alle bei Auftragserteilung vereinbarten Kostenansätze und Preise bis Arbeitsvollendung als Festpreise ohne Teuerungsanspruch.

#### 2 52 Verfahren

Art. 65 Abs. 2: Der letzte Satz wird gestrichen.

#### 2 7 Bauhandwerkerpfandrecht

Art. 83 Abs. 1 wird wie folgt angepasst:

Der Unternehmer hat für seine Forderungen aus dem Werkvertrag Anspruch auf Errichtung eines Bauhandwerkerspfandrechts nach Massgabe der Art. 315 ff. SR, namentlich auch Art. 451 Abs 3. Vorbehalten bleiben Gesetzesbestimmungen und / oder eine darauf beruhende Rechtsprechung, die das Bauhandwerkerpfandrecht für öffentliche Bauten ausschliessen.

Art. 83 Abs. 2 wird gestrichen.

#### 3 1 Bestellungsänderung, Änderungsrecht des Bauherrn

Art. 84 Abs. 1 letzter Satz wird gestrichen und durch folgende Bestimmung ersetzt:

Verzichtet der Bauherr vorbehaltlich von Art. 47c ÖAWG auf die Ausführung einer einzelnen Arbeit, so darf er sie selber ausführen oder durch Dritte ausführen lassen, ohne dass dadurch dem Unternehmer Schadenersatzansprüche zustehen.

Haben Änderungen Kosten zur Folge, so erstellt der Unternehmer schriftlich ein verbindliches Angebot, das sich auch über Termin- und Qualitätsfolgen ausspricht. Die Bestellungsänderung wird vom Unternehmer nur ausgeführt, wenn eine schriftliche Bestätigung (Annahmeerklärung) der Bauherrschaft vorliegt, andernfalls verliert er seine Vergütungsansprüche.

Art. 84 Abs. 3 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Die Bauherrschaft behält sich vor, gemäss Art. 47c ÖAWG einzelne Arbeiten oder Positionen aus dem Vertrag herauszunehmen, anderweitig zu vergeben oder durch eine andere Ausführung zu ersetzen, ohne dass dem Unternehmer dadurch Schadenersatzansprüche zustehen bzw. dieser schadlos zu halten ist.

## 3 31 Auswirkungen bei Einheitspreisen, Veränderte Mengen

Art. 86 wird wie folgt abgeändert:

Art. 86 Abs. 1 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Die Mengen des Leistungsverzeichnisses entsprechen dem ungefähren Ausmass. Aus bautechnischen Gründen oder infolge von Bestellungsänderungen können die Ausmasse von den Mengen des Leistungsverzeichnisses abweichen. Mehr- oder Minderausmasse gegenüber den Mengen des Leistungsverzeichnisses berechtigen den Unternehmer nicht, die Einheitspreise zu verändern. Insbesondere kann bei Minderausmassen kein entgangener Gewinn geltend gemacht werden.

Art. 86 Abs. 2 wird aufgehoben.

Art. 86 Abs. 3 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Sollen Arbeiten und Lieferungen ausgeführt werden, die im Leistungsverzeichnis nicht enthalten sind, hat der Unternehmer vor deren Inangriffnahme eine Nachtragsofferte zu erstellen und von der Bauleitung genehmigen zu lassen.

Art. 86 Abs. 5 wird aufgehoben.

#### 3 32 Fehlen von Einheitspreisen

Art. 87 Abs. 4 wird wie folgt abgeändert:

Kommt keine Vereinbarung zustande, so darf der Bauherr die Arbeit selber ausführen oder durch Dritte ausführen lassen, ohne dass dadurch dem Unternehmer Schadenersatzansprüche zustehen.

#### 4 132 Bauausführung; Pflichten des Unternehmers

Art. 95 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt:

Mehraufwendungen der Bauleitung infolge einer Pflichtverletzung durch den Unternehmer hat der Unternehmer vollumfänglich zu übernehmen.

## 4 22 Ausführungsunterlangen, Ausführungspläne und Baustofflisten

Art. 100 wird wie folgt ergänzt:

Abs. 3 (neu): Der Unternehmer überprüft sämtliche Ausführungspläne, die seine Arbeit betreffen, vor Ausführungsresp. Montagebeginn und weist die Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn auf allfällige Unklarheiten oder Widersprüche hin. Bautechnische oder konstruktive Einwendungen aufgrund seiner Überprüfungen hat er rechtzeitig schriftlich an die Bauleitung zu richten.

## 4 31 Schutz-und Fürsorgemassnahmen; Grundsatz

Art. 103 wird wie folgt ergänzt:

Der Unternehmer ist verpflichtet, die jeweiligen Zutritts- und Sicherheitsweisungen und Geheimhaltungspflichten des Bauherrn oder der Bauleitung in allen Teilen zu beachten, sowie für deren Einhaltung durch die Subunternehmer zu sorgen.

#### 4 341 Schutz benachbarter Sachen, Sorgfaltspflichten des Unternehmers

Art. 110 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt abgeändert:

Der Unternehmer ist verpflichtet, sich vor Ausführung sämtlicher Grab-, Aushub- und Abbrucharbeiten zu vergewissern, dass keine Anlagen, Leitungen, benachbarte Bauwerke etc. beschädigt werden. Zu diesem Zwecke verlangt er bei der Bauleitung die entsprechenden Unterlagen und kontrolliert sie auf ihre Vollständigkeit.

## 4 35 Schutz gegen Immissionen

Art. 112 Abs. 2 wird aufgehoben.

## 4 426 Aushub- und Rückbaumaterial, Entsorgung

Art. 121 Abs. 2 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Eine Vergütung für die Entsorgung von Aushub- und Rückbaumaterialien ist nur dann geschuldet, wenn sie vereinbart ist oder ausserordentliche Umstände vorliegen, die von den Parteien nicht vorhergesehen werden konnten oder die

nach den angenommenen Voraussetzungen ausgeschlossen waren. Art. 59 kommt analog zur Anwendung.

#### 4 431 Baustelleneinrichtungen

Art. 123 wird wie folgt ergänzt:

Der Unternehmer ist verpflichtet, für die vorgesehenen Baustelleneinrichtungen und Zuleitungen (falls sie Gegenstand seiner Vertragsleistung sind) der Bauleitung einen Dispositionsplan einzureichen.

#### 4 444 Stromunterbrechungen und – einschränkungen

Art. 132 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Der Unternehmer hat keinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung, falls die Stromlieferung, aus welchen Gründen auch immer, unterbrochen wird. Auch bei Unterbrechungen, die länger als zwei Stunden dauern, besteht kein Anspruch auf zusätzliche Vergütung.

#### 4 47 Materialvorräte

Art. 140 wird wie folgt ergänzt:

Abs. 2<sup>bis</sup> (neu): Sämtliche Materialien, die auf das Baugrundstück oder in ein Zwischenlager geliefert werden, gehen mit der Lieferung ins Eigentum des Bauherrn über. Bei einer Lieferung in ein Zwischenlager ist der Unternehmer verpflichtet, dessen Betreiber schriftlich anzuweisen, dass der Bauherr an allen Materialien mit deren Hinterlegung im Zwischenlager (mittelbaren und selbständigen) Besitz und damit Eigentum erlangt. Eine Kopie dieser Anweisung sendet der Unternehmer dem Bauherrn. Die Gefahr am Untergang dieser Materialien verbleibt in Einklang mit Art. 157 Abs. 2 beim Unternehmer. Diese Vereinbarung ist vom Unternehmer auf allfällige Subunternehmer bzw. Lieferanten zu überbinden mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

Art. 140 Abs. 3 wird wie folgt abgeändert:

Die Vorschussleistung des Bauherrn wird fällig mit der Rechnungsstellung des Unternehmers und wird diesem innerhalb von *30 Tagen* ohne Rückbehalt bezahlt.

#### 5 23 Fälligkeit

Art. 148 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Die Abschlagszahlungen werden fällig unter der Voraussetzung, dass die in Art.144 Abs. 2 aufgeführten Unterlagen der Bauleitung eingereicht wurden, das Bauprogramm eingehalten ist und die bisher geleisteten Arbeiten nicht mangelhaft sind. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage.

## 5 311 Rückbehalt; allfällige zusätzliche Sicherheit

Art. 149 Abs. 2 wird wie folgt durch folgende Bestimmung ersetzt:

Ein Rückbehalt gilt auch für alle Teuerungs- und Regieabrechnungen als vereinbart.

Art. 149 wird mit einem Abs. 4 wie folgt ergänzt:

Abs. 4 (neu): Für Vorauszahlungen ist vom Unternehmer eine Sicherheit in Form einer (abstrakten) Leistungsgarantie einer Bank- oder Versicherungsgesellschaft (keine Solidarbürgschaft) zu leisten.

## 5 312 Umfang des Rückbehalts

Art. 150 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Der Rückbehalt beträgt 10% des Leistungswerts am Ende des Rechnungsmonats (Art. 145 und 146).

## 5 32 Bei Gesamtpreisverträgen

Art. 151 Abs. 1: wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Bei Gesamtpreisverträgen (Art. 42 Abs. 2) steht dem Bauherrn ein Recht auf Rückbehalt analog den Bestimmungen für Einheitspreisverträge (Art. 149 f. und 152) zu.

Für Vorauszahlungen ist vom Unternehmer eine Sicherheit in Form einer (abstrakten) Leistungsgarantie einer Bankoder Versicherungsgesellschaft (keine Solidarbürgschaft) zu leisten.

## 5 33 Fälligkeit des Rückbehaltes und Zinspflicht

Art. 152 Abs. 1 wird wie folgt abgeändert und ergänzt:

Der rückbehaltene Betrag wird zur Zahlung fällig, wenn die fünf folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

- Abnahme des Werks (Art. 157 ff.),
- Übergabe der Schlussabrechnung (Art. 154 Abs. 1) und Ablauf der Prüfungsfrist nach Art. 154 Abs. 2 bzw. Art. 155 Abs. 2.
- Leistung der Sicherheit gemäss Art. 181,
- Vorlegung der Unterlagen der Baudokumentation (Revisionspläne etc.),
- Nachweis, dass alle Subunternehmer f
  ür ihre Leistungen bezahlt sind.

## 5 41 Begriff und Gegenstand

Art. 153 wird mit einem Abs. 4 wie folgt ergänzt:

Abs. 4 (neu): Spätestens mit Einreichung der Schlussabrechnung übergibt der Unternehmer dem Bauherrn eine Liste der vom Bauherrn gewünschten Materiallieferanten und Subunternehmern, mit den an sie bezahlten Vergütungen.

## 5 42 Einreichung und Prüfung

Art. 154 Abs. 2 wird wie folgt abgeändert:

Die Bauleitung prüft die Schlussabrechnung *innerhalb von drei Monaten* und gibt dem Unternehmer unverzüglich über das Ergebnis Bescheid. Bei umfangreicheren oder besonderen Arbeiten kann der Werkvertrag eine verlängerte Prüfungsfrist festsetzen. Zur Nachfristansetzung siehe Art. 155 Abs. 2.

## 5 43 Fälligkeit der Abrechnungsforderung; Zahlungsfrist

Art. 155 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt abgeändert:

Die durch die Schlussabrechnung ermittelte Forderung des Unternehmers wird mit dem Prüfungsbescheid (Art. 154 Abs. 2) der Bauleitung erst fällig, wenn der Unternehmer sämtliche Abrechnungsunterlagen, das Abnahmeprotokoll, die Revisionspläne sowie die Garantie der Bauherrschaft vorlegt. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage (Art. 190); fällig werden auch solche Beträge, die nach dem Prüfungsbescheid noch bestritten sind, sofern sie sich nachträglich als geschuldet erweisen sollten.

## 6 11 Abnahme; Gegenstand und Wirkung

Art. 157 Abs. 1 wird wie folgt abgeändert:

Gegenstand der Abnahme ist das vollendete Werk. In sich geschlossene vollendete Werkteile können nur separat abgenommen werden, falls dies schriftlich vereinbart worden ist oder der Bauherr hierzu seine schriftliche Zustimmung gibt.

## 6 12 Anzeige der Vollendung; gemeinsame Prüfung

Art. 158 wird wie folgt abgeändert:

Abs. 1: Der Unternehmer leitet die Abnahme des vollendeten Werks oder Werkteils dadurch ein, dass er der Bauleitung die Vollendung schriftlich anzeigt. Nimmt indessen der Bauherr ein vollendetes Werk oder einen vollendeten Werkteil von sich aus in Gebrauch (z.B. zum Weiterbau), so wird es gleich gehalten, wie wenn die Anzeige in diesem Zeitpunkt erfolgt wäre.

Abs. 3: Über das Ergebnis der Prüfung (Abnahme) wird immer ein schriftliches Protokoll aufgenommen und sowohl von der Bauleitung als auch vom Unternehmer unterzeichnet. Das Protokoll hält den Zeitpunkt fest, an dem die Prüfung (Abnahme) abgeschlossen wurde. Eine stillschweigende Abnahme des Werks ist ausgeschlossen.

#### 6 135 Abnahme bei Verzicht auf die Geltendmachung von Mängeln

Art. 163 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Ein Mangel gilt nur dann als genehmigt, wenn die Bauleitung ihn bei der gemeinsamen Prüfung tatsächlich erkannt hat und ihn, soweit sie ihn tatsächlich erkannt hat, auch ausdrücklich genehmigt hat.

#### 6 14 Abnahme ohne Prüfung

Art. 164 Abs. 1 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Eine stillschweigende Abnahme des Werks ist ausgeschlossen. Nur nach gemeinsamer Prüfung und gegenseitig unterzeichnetem Protokoll gilt das Werk als abgenommen.

## 6 241 Recht auf Verbesserung

Art. 169 Abs. 1 Ziff. 1 wird durch folgende Bestimmung ersetzt (Ziff. 2 und 3 bleiben unverändert bestehen):

Bei jedem Mangel hat der Bauherr (abgesehen vom Schadenersatzrecht nach Art. 171) zunächst einzig das Recht, vom Unternehmer die Beseitigung des Mangels zu verlangen. Sofern nichts anderes vereinbart wurde, beträgt die Frist für die Beseitigung der Mängel 10 Tage für wesentliche Mängel, 4 Wochen für unwesentliche Mängel. Lässt der Unternehmer diese Fristen nutzlos verstreichen, ist die Bauleitung berechtigt,

1. ohne weitere Anzeige und ohne richterliche Ermächtigung die Beseitigung der Mängel durch Dritte zulasten und auf Rechnung des Unternehmers beheben zu lassen;

#### 6 31 Bestand und Dauer

Art. 172 wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

Der Bauherr ist von der Pflicht zur Sofort-Rüge entbunden. Das Recht zur jederzeitigen Mängelrüge besteht auch für Mängel, die zur Vermeidung weiteren Schadens unverzüglich behoben werden müssen. Wenn der Besteller jedoch mit der Rüge eines solchen Mangels zuwartet, hat er den weiteren Schaden selbst zu tragen, der vom Unternehmer bei unverzüglicher Mängelrüge hätte vermieden werden können. Diese Bestimmung geht allfällig abweichenden anderen Normen des SIA oder anderer Fachverbände vor.

## 6 321 Recht zur jederzeitigen Mängelrüge

Art. 173 wird gestrichen.

#### 6 322 Haftung des Unternehmers

Art. 174 Abs. 1 wird wie folgt abgeändert:

Der Unternehmer haftet für alle Mängel (Art. 166), die der Bauherr rügt. Von der Haftung ausgenommen sind einzig Mängel, für die das Werk (oder der Werkteil) gemäss Art. 163 als genehmigt gilt.

#### 6 323 Besichtigungsrecht des Unternehmers

Art. 175 wird wie folgt abgeändert:

Der Unternehmer ist berechtigt, das Werk nach jeweiliger Vereinbarung zu besichtigen.

## 6 33 Neubeginn des Fristenlaufs

Art. 176 wird wie folgt abgeändert:

Abs. 1: Nach Behebung eines *gerügten Mangels* findet für den instand gestellten Teil auf Anzeige des Unternehmers eine Prüfung und Abnahme nach Massgabe der Art. 157-171 statt.

Abs. 2: Mit dem Tag der Abnahme beginnt *die Gewährleistungsfrist* für den instand gestellten Teil neu zu laufen. Unwesentliche Mängel unterbrechen die Gewährleistungsfrist nicht.

#### 6 34 Schlussprüfung

Titel neu: 2-Jahres-Kontrolle

Art. 177 wird wie folgt abgeändert:

Auf Verlangen der einen oder der anderen Seite ist nach zwei Jahren seit Beginn der Gewährleistungsfrist (Verjährungsfrist) der Zustand des Werks zur Beweissicherung gemeinsam festzustellen. Über diese Zwischenprüfung wird ein Protokoll aufgenommen und von den Beteiligten unterschriftlich anerkannt.

## 6 4 Rechtslage nach Ablauf der Rügefrist

Art. 178 und 179 werden gestrichen.

## 6 5 Verjährung

Art. 180 Abs. 1 wird wie folgt abgeändert:

Die Mängelrechte des Bauherrn verjähren grundsätzlich fünf Jahre nach Abnahme des gesamten Bauwerks aller Baubeteiligten, exklusive Umgebungsarbeiten, oder des letzten Werkteils aller Baubeteiligten, exklusive Umgebungsarbeiten. Für die Gebäudehülle (Fassaden, Dächer), tragende Bauteile, die Wasserdichtigkeit der Untergeschosse und Kunstbauten sowie Strassenkörper beträgt die Verjährungsfrist 10 Jahre.

Der Auftraggeber ist von der Pflicht zur Sofort-Rüge entbunden. Wird streitig, ob ein behaupteter Mangel eine Vertragsabweichung im Rechtssinn ist, so liegt die Beweislast beim Auftragnehmer.

Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers stehen zueinander in voller Konkurrenz. Wo das liechtensteinische Recht (ABGB) längere Verjährungsfristen für Schadenersatzansprüche und für den Beginn des Fristenlaufs abweichende Regeln vorsieht, bleiben diese von der vorstehenden Regelung unberührt.

#### 6 61 Solidarbürgschaft

Art. 181 wird wie folgt abgeändert:

Abs. 1: Der Unternehmer leistet vor Auszahlung des Rückbehalts Sicherheit für seine Haftung wegen Mängeln, die bei der gemeinsamen Prüfung oder während der Verjährungsfrist gerügt werden. Die Sicherheit besteht – vorbehältlich einer anders lautenden Vereinbarung – in einer (abstrakten) Leistungsgarantie einer erstklassigen Bank- oder Versicherungsgesellschaft (keine Solidarbürgschaft).

Abs. 2: Der Haftungsbetrag gemäss Garantie bemisst sich nach der Totalsumme der vom Bauherrn für das gesamte Werk zu leistenden Vergütungen jeder Art. Er beläuft sich auf 10% der Vergütungssumme. Übersteigt aber die Summe CHF 500'000, so beläuft er sich auf 5% der ganzen Summe, jedoch mindestens auf CHF 50'000 und maximal auf CHF 2'000'000.

Abs. 3: Die Garantie ist für die Dauer von fünf Jahren seit der Abnahme des gesamten Bauwerks aller Baubeteiligten exklusive Umgebungsarbeiten oder des letzten Werkteils aller Baubeteiligten exklusive Umgebungsarbeiten zugunsten des Bauherm zu leisten.

Für die Gebäudehülle (Fassaden, Dächer), tragende Bauteile, die Wasserdichtigkeit der Untergeschosse und Kunstbauten sowie Strassenkörper ist die Garantie für eine Dauer von 10 Jahren seit der Abnahme des gesamten Bauwerks aller Baubeteiligten zugunsten des Bauherrn zu leisten.

# 7 21 Allgemeines Rücktrittsrecht des Bauherrn

Art. 184 wird wie folgt abgeändert und ergänzt:

Abs. 1 (Änderung): Solange das Werk unvollendet ist, kann der Bauherr gegen volle Schadloshaltung des Unternehmers jederzeit vom Vertrag zurücktreten. Die Rücktrittserklärung ist nur in schriftlicher Form gültig.

Abs. 3 (neu): Tritt der Bauherr gemäss Art. 48 und 48a ÖAWG aus wichtigen Gründen zurück, hat der Unternehmer Anspruch auf die Vergütung der bereits geleisteten Arbeit, soweit sie für ihn verwendbar ist. Entgangene Gewinne für noch nicht erbrachte Leistungen werden nicht vergütet.

Abs. 4 (neu): Mit dem Datum der schriftlichen Rücktrittserklärung des Bauherrn an den Unternehmer endet die Auszahlung von Beträgen für bereits erbrachte Leistungen. Ein allfälliger Saldo zugunsten des Unternehmers wird erst nach abgeschlossener finanzieller Auseinandersetzung zur Zahlung fällig.

Abs. 5 (neu): Der Bauherr ist im Weiteren berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, in die Verträge, welche der Unternehmer mit Dritten abgeschlossen hat, als neue Vertragspartei mit allen Rechten und Pflichten einzutreten. In allen Verträgen mit Dritten hat der Unternehmer dieses Recht des Bauherrn auf Vertragsübernahme mit den Dritten zu vereinbaren.

## Weitere Bestimmungen

Baureklamen

Die Montage einer eigenen Firmentafel ist ohne ausdrückliche schriftliche Einwilligung der Bauleitung untersagt.