

Allgemeine Vertragsbedingungen der Glatthaar Keller AG (kurz „AVB“)

§ 1 Geltungsbereich, Formvorschriften, Leistungsinhalt, Vertragsgrundlagen, Planungsverantwortung

- (1) Diese AVB gelten für alle Bauleistungen (kurz „Leistungen“ genannt) der Glatthaar Keller AG mit Sitz in Schaffhausen (im folgenden „Unternehmer“ genannt) an den Bauherrn (im Folgenden „Besteller genannt). Unternehmer und Besteller werden gemeinsam auch als „Vertragspartner“ bezeichnet.
- (2) Soweit diese AVB für die Wirksamkeit rechtsgeschäftlicher Erklärungen und Vereinbarungen oder sonstiger Hinweise und Mitteilungen die Schriftform vorsehen, wird diese sowohl durch die elektronische Form als auch durch die Textform ersetzt.
- (3) Art und Umfang der auszuführenden Leistungen sowie die Vergütung des Unternehmers werden durch den Bauwerkvertrag und die darin bezeichneten Bestandteile bestimmt.
- (4) Soweit vertraglich keine anderen Regelungen getroffen werden, obliegt dem Besteller die gesamte Planung des Bauvorhabens. Einzelheiten zur Planung, zur Ermittlung der Bodenverhältnisse, zu den Mitwirkungs- und Beistellungspflichten des Bestellers sowie zur Ausführung, die Beschreibung der vom Besteller zu schaffenden Ausführungs- und Grundstücksvoraussetzungen und Beschreibung der Anforderungen an Baugrund-/Grundwasserverhältnisse“ beinhalten die „Technische Aufbauvoraussetzungen für Vertragsleistungen der Glatthaar Keller AG (kurz „Technische Aufbauvoraussetzungen“).
- (5) Der Besteller ist berechtigt, schriftlich Leistungsänderungen und Zusatzleistungen (hier einheitlich als „Leistungsänderungen“ bezeichnet) zu verlangen. Der Unternehmer wird ein Nachtragsangebot über die Mehr- oder Mindervergütung erstellen, sobald ihm der Besteller die für die Leistungsänderungen erforderliche Planung übergeben hat. Im Falle von zur Herbeiführung des werkvertraglichen Erfolgs nicht notwendiger Leistungsänderungen jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Leistungsänderungen zumutbar und der Betrieb des Unternehmers auf derartige Leistungen eingerichtet ist.

§ 2 Vergütung

- (1) Der Vertragspreis ergibt sich aus der Summe der Vergütung für die Grundauführung und darüberhinausgehend vereinbarter Leistungen.
- (2) Über die Regelungen des § 1 Abs. 4 hinaus hat der Unternehmer auch dann einen Anspruch auf zusätzliche Vergütung, wenn infolge von auftretenden Erschwernissen aus dem Risikobereich des Bestellers, insbesondere wegen der Bodenbeschaffenheit oder eines erhöhten Grundwasseranfalls, Leistungsänderungen erforderlich werden. Die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag bleiben unberührt.
- (3) Leistungsänderungen werden, soweit nicht schriftlich eine abweichende Vereinbarung getroffen wird, als Arbeiten in Regie nach Aufwand abgerechnet. Soll die Abrechnung nicht auf Stundenbasis erfolgen, bemisst sich der Vergütungsanspruch des Unternehmers für Leistungsänderungen nach Wahl des Unternehmers entweder nach den für den vermehrten oder verminderten Aufwand tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Baustellengemeinkosten sowie Wagnis und Gewinn oder nach den in der Urkalkulation des Unternehmers ausgewiesenen Preisen samt Zuschlägen.
- (4) Bei einer Änderung der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist der Vertragspreis, um diese Veränderung nach Ablauf der Preisgarantie anzupassen. Es gilt eine Preisgarantie von vier Monaten beginnend mit dem Datum des Vertragsabschlusses.
- (5) Kommt es innerhalb von 4 Monaten nach Vertragsschluss nicht zur Fertigstellung, ohne dass der Unternehmer dies zu vertreten hat, erhöht oder verringert sich die vereinbarte Vergütung um den Prozentsatz gemäss dem Produktionskostenindex nach Baumeisterarten (PKI) zwischen dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Fertigstellung der vom Unternehmer zu erbringenden Werkleistungen.

§ 3 Ausführungszeit, Behinderung

- (1) Ist für den Baubeginn kein Termin vereinbart, so hat der Besteller dem Unternehmer auf Verlangen Auskunft über den voraussichtlichen Baubeginn zu erteilen. Der Unternehmer wird, vorbehaltlich des Vorliegens der in den Technischen Aufbauvoraussetzungen beschriebenen Mitwirkungspflichten des Bestellers sowie Schaffung der Ausführungs- und Grundstücksvoraussetzungen, innerhalb von 5-8 Wochen nach erfolgter Aufforderung mit der Ausführung seiner Leistungen beginnen.
- (2) Der Besteller hat spätestens sechs Wochen vor Baubeginn dem Unternehmer schriftlich die Ausführungsplanung und die Hausstatik, die rechtskräftige Baubewilligung sowie den Finanzierungsnachweis, letzterer im Sinne nachfolgender unter § 9 getroffener Regelungen, vorzulegen.
- (3) Die Ausführungszeit verlängert sich um den Zeitraum, um den der Unternehmer in der Ausführung seiner Leistungen durch Umstände aus dem Risikobereich des Bestellers, durch Streik, höhere Gewalt, Witterungseinflüsse oder andere für den Unternehmer unabwendbare Umstände behindert ist; im Falle einer Bauunterbrechung oder der Verschiebung des Baubeginns, zuzüglich 5-8 Wochen Vorlaufzeit für den Unternehmer. Ist eine Behinderung auf fehlende oder fehlerhafte Vorleistungen des Bestellers zurückzuführen, hat der Besteller entweder unverzüglich Abhilfe zu schaffen oder aber den Unternehmer anzuweisen die fehlenden oder fehlerhaften Leistungen als Leistungsänderungen im Sinne des vorstehenden § 1 Absatz 5 zu erbringen. Vertragliche oder gesetzliche Vergütungs-, Entschädigungsansprüche und Schadensersatzansprüche des Unternehmers als Folge einer Behinderung bleiben unberührt.

§ 4 Allgemeine Verkehrssicherungsmassnahmen

- (1) Der Besteller überträgt dem Unternehmer das Hausrecht am Baugrundstück ab Beginn der Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen des Unternehmers. Das Hausrecht des Unternehmers endet mit der Anzeige der Fertigstellung seiner Leistungen gegenüber dem Besteller, ansonsten mit dem – aus wichtigem Grund zulässigen – Widerruf des Bestellers. Im Zeitraum der Bauausführung des Unternehmers darf der Besteller die Baustelle aus Sicherheitsgründen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Unternehmer betreten.
- (2) Im Übrigen gelten die in den Technischen Aufbauvoraussetzungen für Vertragsleistungen enthaltenen Regelungen und Hinweise.

§ 5 Kündigung des Vertrages

- (1) Kündigt der Besteller, stehen dem Unternehmer mindestens 10 % der auf den noch nicht erbrachten Teil der Leistungen entfallenden vereinbarten Vergütung zu.
- (2) Für eine Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Regelungen. Ein wichtiger Grund zur Kündigung des Vertrages durch den Unternehmer liegt z. B. und insbesondere vor, wenn der Besteller mit einer ihm obliegenden Mitwirkungspflicht in Verzug kommt und dadurch den Unternehmer ausserstande setzt seine Leistungen auszuführen, der Besteller mit der Bezahlung einer fälligen Forderung oder mit dem nach § 9 zu erbringenden Finanzierungsnachweis in Verzug kommt oder der Besteller dem Unternehmer nicht innerhalb von zwölf Monaten seit Abschluss des Vertrags die Möglichkeit verschafft, seine Vertragsleistungen zu erbringen.
- (3) Kündigt der Unternehmer aus wichtigem Grund und hat der Besteller den Kündigungsgrund im Sinne eines Verschuldens zu vertreten, wird zugunsten des Unternehmers vermutet, dass dem Unternehmer 10 % der auf den noch nicht erbrachten Teil der Leistungen entfallenden vereinbarten Vergütung als Schadensersatz zustehen. Beiden Vertragsseiten bleibt es unbenommen einen höheren oder niedrigeren Schaden des Unternehmers darzulegen und zu beweisen.
- (4) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 6 Gefahrtragung

Wird die ganz oder teilweise ausgeführte Leistung vor der Abnahme durch höhere Gewalt, Krieg, Aufruhr oder andere objektiv unabwendbare, vom Unternehmer nicht zu vertretende Umstände beschädigt oder zerstört, so kann der Unternehmer die ausgeführten Leistungen nach den Werklöhen abrechnen und darüber hinaus vom Besteller Vergütung derjenigen Aufwendungen verlangen, die dem Unternehmer bereits entstanden und in den Werklöhen des nicht ausgeführten Teils der Leistungen enthalten sind. Ausgeführte Leistungen sind alle mit der baulichen Anlage unmittelbar verbundenen, in ihre Substanz eingegangenen Leistungen, unabhängig vom Fertigstellungsgrad. Noch nicht eingebaute Stoffe und Bauteile sowie die Baustelleneinrichtung gelten nicht als ausgeführte Leistungen.

§ 7 Vollendung, Abnahme und Gewährleistung

- (1) Der Unternehmer leitet die Abnahme dadurch ein, dass er dem Besteller die Vollendung des Werkes oder ein in sich geschlossenes Werkteils mündlich oder schriftlich anzeigt. Auf diese Anzeige hin, hat der Besteller das Werk gemeinsam mit dem Unternehmer innert 2 Wochen zu prüfen und allfällige Mängel innert diesen 2 Wochen schriftlich anzuzeigen (Rügefrist). Erfolgt keine schriftliche Mängelrüge innert 2 Wochen nach der Vollendungsanzeige, gilt das Werk als abgenommen. Macht der Besteller innert dieser Rügefrist Mängel geltend, steht dem Unternehmer das Recht zur Nachbesserung innert 4 Wochen nach Eingang der Mängelanzeige zu. Nimmt der Besteller das Bauwerk von sich aus und ohne Prüfung in Gebrauch (z.B. Weiterbau der darüber liegenden Stockwerke), so gilt die Werkvollendung als angezeigt und das Werk als mängelfrei abgenommen. Die Geltendmachung von Mängeln berechtigt den Besteller ausdrücklich nicht zu einem Rückbehalt der Werklohnforderung oder eines Teiles davon.
- (2) Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt 5 Jahre und beginnt mit der Abnahme. Für Einbauteile wie z.B. elektrotechnische Geräte, Fenster, etc. reduziert sich die Verjährungsfrist für Mängelansprüche auf zwei Jahre, wenn der Besteller nicht nachweislich die fachgerechte Wartung durchführen lässt. Die Mängelansprüche des Bestellers sind grundsätzlich auf das Recht zur Nacherfüllung beschränkt. Das Recht zur Minderung, bei Fehlschlägen der Nacherfüllung, bleibt hiervon unberührt.

§ 8 Zahlungsbedingungen

- (1) Es gilt folgender Zahlungsplan als vereinbart: Bei Keller: 95 % der Vertragssumme nach Deckenbetonierung, restliche Vertragssumme mit Anzeige der Vollendungsanzeige (Fertigstellung). Bei Bodenplatte: 100 % der Vertragssumme nach Betonierung. Bei Zusatzleistungen: 100 % der Vertragssumme mit Anzeige der Vollendungsanzeige (Fertigstellung).
- (2) Abweichend von Abs. 1 hat der Unternehmer das Recht, für jeweils nachgewiesene vertragsgemässe Leistungen Abschlagszahlungen zu verlangen.
- (3) Der Besteller hat seine Zahlungen innerhalb von acht Tagen nach Erhalt der Rechnung zu leisten (Verfalltagsabrede). Mit Ablauf dieser acht Tage kommt der Besteller bei Nichtzahlung automatisch und ohne Mahnung in Zahlungsverzug.

- (4) Gegenüber fälligen Vergütungsansprüchen des Unternehmers kann der Besteller die Verrechnung nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen verrechnen. Im Übrigen wird das Recht des Bestellers auf Verrechnung ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 9 Finanzierungsnachweis, unwiderrufliches Zahlungsverprechen, Eigentumsverhältnisse

- (1) Der Besteller hat bis spätestens fünf Wochen vor Baubeginn nachzuweisen, dass die Bezahlung der vertraglich vereinbarten Vergütung des Unternehmers gesichert ist. Der Nachweis ist durch ein schriftliches und unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer in der Schweiz domizilierten Bank gemäss Muster des Unternehmers zu erbringen. Etwaige Kosten dieses Zahlungsverprechens hat der Besteller zu tragen.
- (2) Der Besteller bestätigt mit der Unterschrift dieses Bauwerkvertrages, dass er im Grundbuch eingetragener Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks ist. Hiervon abweichende Eigentumsregelungen müssen vom Besteller spätestens fünf Wochen vor Baubeginn dem Unternehmer schriftlich mitgeteilt werden.

§ 10 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Schliessen mehrere Personen den Werkvertrag gemeinsam als Besteller ab, so haften die Besteller für die Werklohnforderung solidarisch. Sie bevollmächtigt sich damit gegenseitig zur Entgegennahme rechtsgeschäftlicher Erklärungen im Zusammenhang mit der Vertragsabwicklung. Die Vollmacht kann nur schriftlich und aus wichtigem Grund gegenüber dem Unternehmer widerrufen werden.
- (2) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vertragsbedingungen oder des jeweiligen Vertrages wegen Verstosses gegen zwingendes Recht unwirksam oder nichtig sein oder werden, so hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Vertragsbedingungen oder des jeweiligen Vertrages keinen Einfluss.
- (3) Gerichtsstand ist der Sitz des Unternehmers, Schaffhausen, soweit dies zulässig vereinbart werden kann.

Technische Aufbauvoraussetzungen für Vertragsleistungen der Glatthaar Keller AG (nachfolgend Unternehmer), einschliesslich vom Besteller zu schaffende Ausführungs- und Grundstücksvoraussetzungen sowie Anforderungen an Baugrund-/Grundwasserverhältnisse

Der Unternehmer erbringt seine Leistungen auf der Grundlage, der mit dem Besteller nach dem Vertrag vereinbarten Bau- und Leistungsbeschreibung sowie der weiteren vom Besteller dem Unternehmer zur Verfügung zu stellenden Unterlagen und Pläne. Zu diesen dem Unternehmer zu übergebenden Unterlagen und Plänen gehören insbesondere die vollständige Baubewilligung sowie eine zweckentsprechende und funktionstaugliche Ausführungsplanung und Hausstatik sowie Prüfstatik (soweit erforderlich). Etwaige über die Bau- und Leistungsbeschreibung hinausgehende Mehraufwendungen des Unternehmers aus Auflagen/Bedingungen der Baubewilligung, der Prüfstatik (z. B. Nachweise hinsichtlich Kippen, Gleiten, etc.), behördlichen Anordnungen, spezifischer bauordnungsrechtlicher Anforderungen einzelner Kantone und/oder Gemeinden im Bereich der Erstellung von Einliegerwohnungen, Mehrfamilienhäusern und Gebäuden, die teilweise oder voll gewerblich genutzt werden (z. B. Erstellung eines Wärme-, Schall- und Brandschutznachweises, Fachplanung der Entwässerungsanlagen, Zufahrtsrampen zu Tiefgaragen und deren Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Druckproben bei Entwässerungsleitungen, u. Ä.) und/oder höhere Anforderungen für die Erdbebenzone 3a und 3b sowie Anforderungen im Bereich von Bergbausenktungsgebieten, etc., sind vom Besteller zu tragen. Die erforderlichen Planunterlagen sind dem Unternehmer durch den Besteller in der Planungsphase des Unternehmers unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Sämtliche notwendigen Planungsunterlagen zur fachgerechten Durchführung des Bauvorhabens sind dem Unternehmer spätestens 8 Wochen vor Baubeginn zu übergeben.

Der Unternehmer ist berechtigt, bei der Ausführung in technischer Hinsicht von der Bau- und Leistungsbeschreibung abzuweichen, wenn die geänderte Ausführung technisch/statisch oder aufgrund behördlicher Anordnungen/Auflagen erforderlich sowie sowohl wirtschaftlich als auch technisch gleichwertig ist und sich nicht gebrauchsmindernd auswirkt und besondere Interessen des Bestellers nicht entgegenstehen.

Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden (bei den im Folgenden aufgeführten Erd- und weiteren Tiefbauarbeiten, kann es sich um Leistungen handeln, die dem Unternehmer vom Besteller übertragen werden), hat der Besteller im Rahmen seiner Mitwirkungspflichten folgende Ausführungs- und Grundstücksvoraussetzungen zu schaffen:

- Kostenlose Bereitstellung eines Bau-WCs (falls nicht eine Vertragsleistung des Unternehmers), des Bauwassers und des Baustroms (400 V/16 A bzw. 32 A im Winter, 230 V Wechselstrom) max. 25 m vom Baukörper entfernt.
- Einholung und Kostenübernahme der Genehmigungen für die Versorgungsanschlüsse.
- Beschaffung und Kostenübernahme der Genehmigungen, Einrichtungen und Systeme für eventuell erforderliche Inanspruchnahmen des öffentlichen Verkehrsraumes (Strassen, Gehwege und sonstige Flächen). Der Unternehmer bietet dem Besteller als Zusatzleistung in diesem Zusammenhang das Dienstleistungspaket „Strassensperrung“ an.
- Schriftliche Information an den Unternehmer über nicht sichtbare Leitungen jeglicher Art. Mögliche Hindernisse sind mit genauer Lagebestimmung mitzuteilen.
- Entfernung oder Verlegung von Freileitungen, Bäumen und anderen Hindernissen, soweit diese im Schwenkbereich des Kranes und/oder der Betonpumpe liegen oder den ungehinderten Kellerbau bzw. Bodenplattenerstellung stören.
- Zur Verfügungstellung einer Zufahrt sowie von Lager-, Arbeits- und Parkflächen.
Im Einzelnen bedeutet dies:
 - Zufahrtsweg zum Baugrundstück bis zur Baugrube sowie zum Kranstandplatz muss vorhanden sein.
 - Zufahrtsweg und Grundstück sind so herzurichten und zu befestigen, dass mit Schwerlastfahrzeugen (Länge: 20 m, Breite: 3 m, Durchfahrts Höhe: 4 m) und PneuKran eine ungehinderte Zufahrt bis unmittelbar zum Baukörper möglich ist, auch bei schlechten Witterungsbedingungen wie Regen etc.. Sollten eventuell erforderliche Ballasttransporte, Einzelfahrgenehmigungen, Begleitfahrzeuge, Polizeibegleitung und/oder Verkehrsleitmassnahmen (VLM), behördliche Auflagen und sonstige Genehmigungen erforderlich werden, sind diese nicht in den vereinbarten Vergütungen enthalten und werden gesondert berechnet. Ist eine höhere Traglast des PneuKrans als 50 t oder eine grössere Betonpumpe als mit einem 24-Meter-Mast und einer Netto-Reichweite von 19,50 m erforderlich, trägt der Besteller die hierdurch entstehenden Mehrkosten.
 - Der Kranstandplatz ist eben und ausreichend gross herzustellen sowie zu befestigen (Einschotterung und Verdichtung), um die Tragfähigkeit des PneuKrans zu gewährleisten. Die Tragfähigkeit ist sichergestellt, wenn der Kranstandplatz und der Zufahrtsweg zum Kranstandplatz tragfähig für Achslasten bis zu 12 t und Radflächenpressungen bis zu 90 N/cm² verdichtet werden. Der Abstand zur Baugrube darf höchstens 3 m an der Längsseite oder 1,5 m von der Giebelseite und beim Kellerbau maximal 1 m tiefer als die Oberkante der Kellerdecke sein. Befinden sich im Bereich des Kranstandplatzes und dem Zufahrtsweg verborgene Rohrleitungen, Sickergruben, Schächte etc., sind vor Montagebeginn deren Lage unaufgefordert dem Unternehmer zu melden.
 - Ausreichende Bereitstellung von Lager-, Arbeits- und Parkflächen auf dem Bauplatz für die Dauer der zu erbringenden Leistungen des Unternehmers (Bedarfsfestlegung durch den Unternehmer).
- Einmessen wie auch Abstecken der Grenzpunkte des Grundstückes und der Eckpunkte des Gebäudes mittels Schnurgerüst. Festlegung bzw. Schaffung der für die Höhenmessung der Bodenplatte/des Kellers notwendigen Höhenbezugspunkte in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlage. Nach der Einmessung muss dem Unternehmer vor Baubeginn vom beauftragten Geometer eine Absteckskizze mit Höhenbezugspunkt und höhenmässiger Einordnung der Magerbetonschicht (Gründungssohle) zur Verfügung gestellt werden.

Die vorstehenden Voraussetzungen müssen spätestens 7 Arbeitstage vor dem Ausführungsbeginn vorliegen. Sofern die Voraussetzungen nicht rechtzeitig erfüllt werden können, hat der Besteller den Unternehmer hierüber schriftlich spätestens 7 Arbeitstage vor dem geplanten Ausführungsbeginn zu informieren. Mehrkosten, die infolge der Nichtschaffung der genannten Ausführungs- und Grundstücksvoraussetzungen entstehen, gehen zu Lasten des Bestellers. Ebenso Kosten, die infolge der Nichtinformation des Unternehmers entstehen. Der Besteller hat für die Mehrkosten einzustehen, die sich daraus ergeben, dass oben genannte Ausführungs- und Grundstücksvoraussetzungen unvollständig oder fehlerhaft erbracht wurden und deshalb nachgearbeitet oder ergänzt werden müssen.

Tiefbauarbeiten:

- Vollständig hergestellte und zur Verfügung gestellte Baugrube (falls nicht eine Vertragsleistung des Unternehmers) spätestens zehn Werktagen vor Ausführungsbeginn der Leistungen des Unternehmers.
- Die Tiefbauarbeiten sind fachgerecht nach SIA bzw. SUFA zu erstellen, insbesondere die Baugrube in Bezug auf Arbeitsraum und Böschungswinkel.
- Einbringen und Verdichten einer Magerbetonschicht als Gründungssohle in ausreichender Dicke gemäss Baugrundgutachten und Vorgabe der Planung. Die Magerbetonschicht darf eine Höhentoleranz von +/- 2 cm nicht überschreiten.
- Für das Betreten der Baugrube bzw. des Arbeitsraums, für den Materialtransport sowie als Flucht- und Rettungsweg ist ein sicherer Zugang (Verkehrsweg) zur Baugrube in Form einer Abschrägung/Rampe mit Neigung von max. 10° oder ein gleichermaßen geeigneter Zugang (z.B. Baustreppe oder Bauleiter) herzustellen.
- Auf weitere Voraussetzungen wird unter dem nachfolgenden Punkt Baugrund-/Grundwasserverhältnisse verwiesen.

- Soweit es sich nicht um vom Unternehmer zu erbringende Vertragsleistungen handelt, haftet der Besteller gegenüber dem Unternehmer für die rechtzeitige und ordnungsgemäße Herstellung der Baugrube, insbesondere auch für etwaige Kosten, die sich aufgrund mangelhafter oder verspäteter Aushubleistung für den Unternehmer ergeben.

Anforderungen an Baugrund-/Grundwasserverhältnisse:

Die Gebäudeplanung einschliesslich Bodenplatte und/oder Keller ist allein Sache des Bestellers. Der Besteller hat die Bodenverhältnisse durch geologische und hydrogeologische Untersuchungen ermitteln zu lassen und die sich hieraus ergebenden Erkenntnisse im Rahmen seiner Planung zu berücksichtigen. Die dem Unternehmer vom Besteller zur Verfügung zu stellenden Unterlagen und Pläne haben entsprechende Vorgaben für die Gründung, die Auftriebssicherung und die Kellerabdichtung zu beinhalten. Sehen die dem Unternehmer zu übergebenden Unterlagen und Pläne keine besonderen Gründungs-, Auftriebssicherungs- und Abdichtungsmassnahmen im Hinblick auf die vom Unternehmer nach dem Vertrag zu erbringenden Leistungen vor, legt der Unternehmer der Ausführung seiner Leistungen die nachfolgend beschriebenen Baugrund- und Grundstücksverhältnisse zugrunde. Davon abweichende Baugrund- und Grundstücksverhältnisse fallen in den Risiko- und Verantwortungsbereich des Bestellers. Im Einzelnen gilt als vereinbart:

- Der Bemessungswasserstand muss mit ausreichendem Abstand, mindestens 0,50 m, unter der Oberkante der Erdgeschossbodenplatte (ohne Keller) bzw. unter der Unterkante der Kellerbodenplatte liegen. Der vorhandene Boden im Baugrundstück muss stark durchlässig sein ($k > 10^{-4}$ m/s). Es wird von der Beanspruchungsklasse 2 gemäss DAFStb-Richtlinie Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton (WU-Richtlinie) – Bodenfeuchte – ausgegangen.
- Der Baugrund muss geotechnisch mindestens einen Bemessungswert des Sohlwiderstands von 280 kN/m² aufweisen und der Bodenklasse 3-5 entsprechen. Der statischen Berechnung wird ein Bettungsmodul (k_s) von mindestens 15.000 kN/m³ oder ein Steifemodul (E_s) von mindestens 20 MN/m² zugrunde gelegt.

Liegen die Voraussetzungen nicht vor, hat der Besteller den Unternehmer hierüber nach Kenntniserlangung unverzüglich zu informieren. Der Besteller trägt die Mehrkosten, die entstehen, wenn die vorstehend beschriebenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse nicht vorliegen. Das erforderliche Baugrundgutachten ist vom Besteller auf seine Kosten zu veranlassen. Soweit dem Unternehmer kein Baugrundgutachten vorgelegt wird, darf der Unternehmer von den oben genannten Voraussetzungen ausgehen, wenn sich aufgrund der örtlichen Situation nicht offenkundig etwas anderes ergibt.

Baustellensicherheit und allgemeine Verkehrssicherungspflichten für das Bauvorhaben:

Der Besteller der Baumassnahmen ist für die Baustelle grundsätzlich verkehrssicherungspflichtig. Dabei hat er über die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten hinaus insbesondere die Vorschriften der Baustellenverordnung und die weiteren Gesetze, Verordnungen und Regeln zur Arbeitssicherheit zu beachten. Der Besteller der Baumassnahmen kann diese ihm obliegenden Verpflichtungen auf zuverlässige und sachkundige Unternehmer, Architekten und Ingenieure übertragen. Um ein unbefugtes Betreten der Baustelle durch Dritte möglichst zu verhindern, hat der Besteller rechtzeitig, spätestens bis zum Beginn der Baumassnahme zu veranlassen, dass die Baustelle durch einen umlaufenden, vollständig geschlossenen Bauzaun gesichert ist. In seinem Verantwortungsbereich und für die Dauer der Ausführung seiner Leistungen obliegt dem Unternehmer die Verkehrssicherungspflicht. Dessen ungeachtet wird dem Besteller empfohlen, den Verkehrssicherungszustand der Baustelle regelmässig zu überprüfen (nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Unternehmer) und erforderliche Verkehrssicherungsmassnahmen unverzüglich zu veranlassen. Nach der Betonage des Kellers räumt der Unternehmer die Baustelle und deckt in diesem Zuge das Treppen- und Kaminloch mit Holzdielen unverschieblich ab. Die Abdeckungen verhindern beim Betreten der Kellerdecke ein Abstürzen, Hineintreten oder Hineinfallen von Personen. Sie werden vom Unternehmer nicht mehr abgeholt und gehen somit in das Eigentum des Bestellers über. Der Besteller hat dafür Sorge zu tragen und die von ihm beauftragten Planer, Bauüberwacher und Bauunternehmer anzuweisen, vom Unternehmer angebrachte Verkehrssicherungseinrichtungen, wie z. B. Abdeckungen von Öffnungen und Aussparungen auf der Kellerdecke, so lange vorzuhalten, bis die Gefahr durch den weiteren Baufortschritt beseitigt oder die erforderliche Verkehrssicherung auf andere Weise sichergestellt wurde. Ausserdem geht ab dem Zeitpunkt der Baustellenräumung durch den Unternehmer die Verkehrssicherungspflicht für die Baustelle insgesamt auf den Besteller über.