

## Vertrag über Kontroll- und Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle und Flachdach

zwischen

**Auftraggeber**

---

---

---

---

---

und

**Unternehmer**

**Köhle Bedachungen AG**  
**Via Santeri 77A**  
**7130 Ilanz**

**Vertragsobjekt:**

---

---

---

## Einleitung

- Mit einer periodischen Kontrolle der Gebäudehülle erhält der Eigentümer die grösstmögliche Gewähr für die Werterhaltung seiner Liegenschaft und ihrer Bauteile.
- Mit einem regelmässigen Unterhalt behalten die Bauteile auf Dauer ihre Funktion und ihr gepflegtes Aussehen.
- Durch die Früherkennung allfälliger Abnutzungserscheinungen können grössere Schäden rechtzeitig vermieden und alterungsbedingte Sanierungsmassnahmen rechtzeitig geplant werden.

## 1. Vertragliche Leistungen

### 1.1 Leistungsverzeichnis

Die auszuführenden Kontroll- und Unterhaltsarbeiten sind im beiliegenden Leistungsverzeichnis definiert

- Flachdach       Kontrolle       einmal jährlich  
 \_\_\_\_\_

Der Unternehmer/die Firma verpflichtet sich, die vereinbarten Kontroll- und Unterhaltsarbeiten fachgerecht auszuführen.

### 1.2 Kontrollbericht

Der Unternehmer/die Firma ist verpflichtet, dem Auftraggeber die, bei der Kontrolle festgestellte Mängel schriftlich zu melden. Für deren Behebung und Instandstellung sind Vorschläge zu unterbreiten und die notwendigen Arbeiten schriftlich zu offerieren.

### 1.3 Zusatzarbeiten

Zusatzarbeiten die gemäss dem Leistungsverzeichnis nicht Bestandteil dieses Vertrages sind, sind separat in Auftrag zu geben und zu verrechnen.

### 1.4 Abgrenzung

Hat der Unternehmer das Vertragsobjekt erstellt, bestehen die dafür geltenden Garantiepflichten unabhängig von diesem Vertrag, es sei denn, dieser Stelle eine Voraussetzung für jene Garantiepflichten dar.

### 1.5 Zeitpunkt der Ausführung

Der Zeitpunkt der Arbeitsausführung wird gegenseitig vereinbart. Die Arbeiten werden innerhalb der üblichen Arbeitszeiten ohne Unterbruch ausgeführt.

## **2. Kosten**

### **2.1 Verrechnungsart**

Die Verrechnung der Kontrollarbeiten gemäss Leistungsverzeichnis erfolgt nach Aufwand und den Regieansätzen des Unternehmers/der Firma.

#### **Kontrollarbeiten**

nach Aufwand in Regie

#### **Allfällig erforderliche Unterhalts- und Reparaturarbeiten**

sind bis zum Betrag von CHF \_\_\_\_\_ ohne vorherige Meldung direkt auszuführen und nach effektivem Aufwand zu verrechnen. Sind sie grösser als der festgelegte Betrag, so sind sie vorgängig zu melden und schriftlich zu offerieren

### **2.2 Regieansätze**

Die Regieansätze richten sich nach den jeweils gültigen Ansätzen des Unternehmers. Diese betragen derzeit:

Meister	CHF	115.-
Polier	CHF	105.-
Vorarbeiter	CHF	95.-
Facharbeiter	CHF	90.-
Lernender	CHF	50.-

### **2.3 Zahlungsziel**

Das Zahlungsziel beträgt 10 Tage nach Erhalt der Rechnung

## **3. Garantie**

Die Haftung für Mängel aus der Erstellung des Werkes richtet sich nach den dafür bestehenden (vertraglichen oder gesetzlichen) Garantiepflichten.

Für die Kontroll- und Unterhaltsarbeiten gemäss diesem Vertrag sowie für die allfällig geleisteten Mängelbehebungsarbeiten (soweit diese nicht Garantie-leistungen aus der Erstellung des Bauwerkes darstellen) richtet sich die Garantie nach der SIA-Norm 118. Aus den Kontroll- und Unterhaltsarbeiten besteht eine Haftung jedoch nur, insoweit sie nicht vertragsgemäss ausgeführt werden und dadurch allenfalls zusätzlicher Schaden entsteht.

Der Unternehmer hat das Recht, auf eigene Kosten und nach vorheriger Anmeldung jederzeit Zwischenkontrollen durchzuführen

#### 4. **Vertragsdauer**

Stellt der Kontroll- und Unterhaltsvertrag eine Voraussetzung für eine bestimmte Garantiezusage im Rahmen des Werkvertrages über die Erstellung eines Werkes dar, richtet sich die Dauer des Kontroll- und Unterhaltsvertrages nach der Dauer jener Garantiezusage.

In allen anderen Fällen wird der Kontroll- und Unterhaltsvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und tritt nach beidseitiger Unterzeichnung in Kraft.

Der Kontroll- und Unterhaltsvertrag wird zweifach ausgefertigt und den Parteien wird je ein Exemplar ausgehändigt.

#### 5. **Kündigung**

Der Vertrag kann (wenn nicht ein Fall von Ziff. 4 Abs. 1 vorliegt) von jeder Partei gekündigt werden:

- a) innerhalb von 30 Tagen nach Abschluss der jeweiligen Kontroll- und Unterhaltsarbeiten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten.
- b) mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten, wenn das Bauwerk veräussert wird. Kontroll- und Unterhaltsarbeiten, deren Ausführungszeitpunkt bereits vereinbart ist, sind trotz Kündigung noch auszuführen und zu vergüten.

Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und spätestens am letzten Tag der Frist beim Vertragspartner einzutreffen.

Eine Kündigung bleibt ohne Einfluss auf bereits entstandene Ansprüche aus diesem Vertrag, insbesondere auf Ansprüche des Unternehmers aus bereits geleisteten Kontroll-, Unterhalts- und Reparaturarbeiten.

#### 6. **Gerichtsstand**

Für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind die Gerichte am Geschäftssitz des Unternehmers ausschliesslich zuständig; es ist schweizerisches Recht anwendbar. Soweit nicht anders vereinbart, kommen die einschlägigen Normen des SIA zur Anwendung.

Ort, Datum

Ort, Datum

---

Der Auftraggeber

---

Der Unternehmer

---