

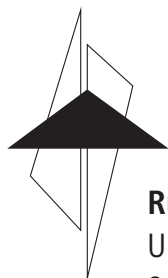
Vertrag über Kontroll - und Unterhalts- arbeiten an der Gebäudehülle

zwischen

Auftraggeber:

und

Unternehmer:



Rüegg Bedachungen AG
Underbach 12
8494 Bauma

Vertragsobjekt:

Der Unternehmer ist Mitglied des



Einleitung

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

1. Vertragliche Leistungen

1.1 Leistungsverzeichnis

Die auszuführenden Kontroll- und Unterhaltsarbeiten sind in den beiliegenden Leistungsverzeichnissen definiert

<input type="checkbox"/>	Fassade	<input type="checkbox"/>	Kleine Kontrolle	<input type="checkbox"/>	einmal jährlich
				<input type="checkbox"/>	zweimal jährlich
				<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Grosse Kontrolle	<input type="checkbox"/>	alle zwei Jahre
				<input type="checkbox"/>	alle fünf Jahre
				<input type="checkbox"/>

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

1.2 Kontrollbericht

Der Unternehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber die bei der Kontrolle festgestellten 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 Garantieplichten unabhängig von diesem Vertrag, es sei denn, dieser stelle eine Voraussetzung für jene Garantieplichten 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 Arbeiten gemäss Leistungsverzeichnis erfolgt für die

Kleine Kontrolle:

nach Aufwand in Regie

Grosse Kontrolle:

nach Aufwand in Regie

Allfällig erforderliche Reparaturarbeiten sind

- bis zum Betrag von Fr. 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:

- von Gebäudehülle Schweiz
- der Sektion von Gebäudehülle Schweiz

3. Garantie

Die Haftung für Mängel aus der Erstellung des Werkes richten 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 Garantieleistungen 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.

Ort und Datum

Der Auftraggeber:

Ort und Datum

Der Unternehmer:

Leistungsverzeichnis Fassade

1. Grundlagen des Vertragsobjektes

Liegenschaftsadresse:

Kontaktadresse (z.B. Hauswart):

Gebäudeart:

Fassadensystem:

Erstellungsjahr:

Fassadenfläche:

Gebäudehöhe:

Fassadenaufbau: Verankerungsgrund:

Unterkonstruktion:

Wärmedämmung:

Bekleidung:

Fensterbänke:

Leibungen/Stürze:

Abschlüsse:

Einfassungen / Einbauten:

Besonderheiten:

2. Checkliste für Kontrolle und Unterhalt

Die Kontrolle und der Unterhalt der Fassade umfasst folgende Arbeiten:

	Auszuführende Arbeiten	Ausgeführt	Bemerkungen
<u>2.1 Kleine Kontrolle</u>			
Visuelle Kontrolle der gesamten Fassadenfläche:			
• Defekte Bekleidungsplatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Zustand der Oberfläche (Notwendige Fassaden- reinigungen sind separat in Auftrag zu geben)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Verformung der Bekleidung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Verändertes Fugenbild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Lose oder fehlende Be- festigungsmittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fensterbänke/Zargen:			
• Oberflächenbeschaffen- heit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Korrosion / Rissbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Abdichtung zum Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Abschlüsse:			
• Leibungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Stürze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• An- und Abschlüsse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Sockelabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
• Lüftungsöffnungen / -profile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Verschiedenes:			
•	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
•	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
•	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2.2 Grosse Kontrolle

Sondieröffnungen: Anzahl

Demontage von Fassadenplatten für Sondieröffnungen in verschiedenen Bereichen und Gebäudehöhen. Es ist darauf zu achten, dass auch die Festpunkte der UK kontrolliert werden können. Die demontierten Platten werden auf den Fassadenplänen markiert. Bei jeder Kontrolle sind andere Platten zu demontieren.

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| • Beschaffenheit der Plattenbefestigung (Schrauben, Nieten, Halter, Nägel) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Korrosion bei den Befestigungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Zwängungen in den Platten (Fest- und Gleitbefestigungen) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Zustand der Löcher in den Fassadenplatten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Aluminium-Unterkonstruktion:

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| • Kontrolle der Alu-Profile bezüglich Korrosion, Zersetzung, Ausdehnung, etc. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Bewegungsaufnahme durch Wärmeausdehnung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Gleitfähigkeit bei den Gleitpunkten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Kontrolle der Nieten/Schrauben zwischen den Konsolen und den vertikalen Profilen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Kontrolle der Verankerung im Verankerungsgrund:

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| • Korrosion der Schrauben und der Halterung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| • Visuelle Kontrolle der Dübel; bei vorhandenen Deformationen Dübelauszugsversuche anordnen. Dübel demontieren und auf Risse oder Verformung prüfen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Auszuführende Ausgeführt Bemerkungen
Arbeiten

**Holz-Metall-Unterkonstruktion,
Holz-Unterkonstruktion:**

- Kontrolle der Holzlattungen auf Feuchtigkeitsgehalt, Fäulnis, Befall von Schädlingen, Verformung der Holzlattungen
- Korrosion bei den Befestigungen
- Kontrolle der Tragprofile und Konsolen auf Korrosion, Befestigung, Ausdehnung

Wärmedämmung:

- Dämmstoffhalter noch vorhanden
- Setzung der Platten und dadurch Fugen in der Wärmedämmung
- Oberfläche der Platten
- Feuchtigkeitsgehalt
- Andere Einwirkungen (Halmfliegen, Mäuse, etc.)

Verschiedenes:

-
-
-

3. Mitteilung an Auftraggeber

Ort und Datum:

Unterschrift des Unternehmers:
