

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Zweck

- Die vorliegenden Geschäftsbedingungen regeln die Zusammenarbeit zwischen dem Auftraggeber und der HBS. Die Honorarordnung setzt das Honorar fest, regelt die Art der Honorierung und die Vergütung der Spesen und Barauslagen. Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der SIA soweit sie nicht durch die allgemeinen Geschäftsbedingungen der HBS Immobilien AG oder andere Verträge speziell geregelt sind.

2. Dienstleistungen / Geltungsbereich

- Die Dienstleistungen der HBS Immobilien AG setzen sich aus folgenden Tätigkeiten zusammen, die alle zusammen oder einzeln beansprucht werden:
 - **Architektur:** Architektur und Bauleitung gemäss SIA 102: Planung, Projektierung, Ausschreibung und Realisierung der Baute.
 - **Zimmerei:** Planung, Produktion und Montage des Holzsystembaus (Grundlage: SIA-Normenwerk).
 - **Schreinerei und Küchen:** Planung, Produktion und Montage im Bereich des Innenausbaus aus Holz (Grundlage: SIA-Normenwerk).
 - **Leimerei:** Produktion von Brettschichtholz, Boden- und Dachelementen sowie weiteren Leimholzprodukten.

3. Grundlagen der Zusammenarbeit

- Die erste Besprechung ist für den Auftraggeber kostenlos und für beide Partner unverbindlich, sofern keine besonderen Vereinbarungen getroffen werden.
- Vor Arbeitsbeginn respektive Produktionsbeginn gibt die HBS Immobilien AG dem Auftraggeber den voraussichtlichen Zeitaufwand und die Höhe der Kosten bekannt.
- Wird ein Kostenvoranschlag voraussichtlich überschritten, so setzt die HBS Immobilien AG den Auftraggeber davon in Kenntnis. Dasselbe gilt für wesentliche Konstruktionsänderungen. Der zusätzliche Aufwand respektive die Änderung muss vom Auftraggeber im Voraus genehmigt werden.
- Alle Vereinbarungen zwischen der HBS Immobilien AG und dem Auftraggeber sollen schriftlich festgehalten werden, insbesondere die Auftragserteilung.
- Beide Vertragsparteien verpflichten sich, über ihre Geschäftsbeziehungen und/oder sonstige ihnen bekannt gewordene Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse der anderen Vertragspartei gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren. Diese Pflicht zur Geheimhaltung gilt zeitlich unbeschränkt.
- Der Auftraggeber sichert der HBS Immobilien AG zu, dass er ihr alle mit dem Auftrag zusammenhängenden Informationen und die benötigten Unterlagen zur Verfügung stellt und sie laufend über den letzten Stand der Entwicklung unterrichtet.
- Sofern bei der Auftragserteilung keine anderen schriftlichen Vereinbarungen getroffen werden, ist der Auftrag gemäss Offerte der HBS Immobilien AG abzuwickeln und vollumfänglich zu honorieren.
- Mit dem Planungsvertrag erhält Schöb AG den Liefervorrang für Holzzohbau, Holzfassade, Fenster, Küche, Gipser- und Schreinerarbeiten.
- HBS Immobilien AG ist berechtigt das erstellte Objekt und die planerischen Grundlagen für Marketingzwecke zu verwenden.

4. Kostenvoranschlag / -schätzung

- Architektur:** Die Kostenermittlung hat gemäss der SIA 102 folgende Genauigkeit: Kostenvoranschläge +/- 10%, Kostenschätzungen +/- 15%, Grobkostenschätzung +/- 25%. Grundlage ist das ausgearbeitete Projekt inklusive Materiali-

sierungsliste. Wo keine detaillierte Ausführung bestimmt ist oder aufgrund der aktuellen Informationslage nicht bekannt sein kann, wird eine Annahme getroffen. Die HBS Immobilien AG kann in Absprache mit dem Auftraggeber externe Experten beauftragen, um die notwendigen Analysen und Berechnungen vorzunehmen. Entschliesst sich der Auftraggeber, einer entsprechenden Empfehlung nicht zu folgen, so können diese Positionen in der Kostenberechnung ausgeschlossen werden.

- Zimmerei, Schreinerei und Leimerei:** Ohne anders lautende Angaben beruhen die Preisberechnungen in den Offerten auf vollständigen, zur Berechnung geeigneten Unterlagen und Daten (Plänen etc.). Sind diese ungenau oder nicht vorliegend, so hat die Kostenermittlung nur einen unverbindlichen Richtpreischarakter.
- Im Interesse beider Parteien sind alle Offerten und Auftragsbestätigungen schriftlich abzugeben. Für unbefristete Offerten erlischt die Preisbindung nach 60 Tagen.

5. Produktion/Montage/Termine

- Erstellung, Lieferung und Montage der Leistungen geschehen in Übereinstimmung mit dem Baubeschrieb und Kostenvoranschlag. Die HBS Immobilien AG behält sich geringfügige Konstruktionsänderungen vor.
- Frist und Ort der Leistungserbringung werden in der Auftragsbestätigung separat geregelt. Im Fall unvorhergesehener Hindernisse in unserer Produktionsstätte oder bei unserem Lieferanten verlängert sich die Lieferfrist in angemessener Weise. Eine Schadenersatzpflicht für Verzögerungen ist nur im Falle groben Verschuldens der HBS Immobilien AG geschuldet.

6. Honorare und Spesenentschädigung

- Bei der Honorierung nach Zeitaufwand gelten folgende Stundenansätze (exkl. MWST):

Architektur

Leitender Architekt	CHF	182.00
Architekt	CHF	157.00
Bautechniker	CHF	133.00
Zeichner	CHF	101.00
Lehrling 3. – 4. Jahr	CHF	72.75
Lehrling 1. – 2. Jahr	CHF	48.50

Chefbauleiter	CHF	182.00
Bauleiter	CHF	157.00
Hilfsbauleiter	CHF	110.00

Zimmerei

Holzbauingenieur	CHF	155.00
Zimmermeister	CHF	155.00
Holzbau-Techniker	CHF	140.00
Holzbau-Polier	CHF	125.00
Vorarbeiter	CHF	114.00
Berufsarbeiter	CHF	99.00
Hilfsarbeiter	CHF	93.00
Lehrling 1. Jahr	CHF	40.00
Lehrling 2. Jahr	CHF	48.00
Lehrling 3. Jahr	CHF	60.00
Lehrling 4. Jahr	CHF	72.00

Schreinerei

Projektleiter	CHF	140.00
Berufsarbeiter	CHF	108.00
Hilfsarbeiter	CHF	98.00
Lehrling 1. Jahr	CHF	39.00
Lehrling 2. Jahr	CHF	48.00

Lehrling 3. Jahr	CHF	63.00
Lehrling 4. Jahr	CHF	71.00

Gipserei

Gipsler mit Werkzeug	CHF	96.00
Hilfsarbeiter	CHF	80.00
Kundengipsler mit Werkzeug	CHF	104.00

Administration

Geschäftsleitung	CHF	190.00
Sekretariat	CHF	80.00

Unabhängig von der Art des Honorars muss der Auftraggeber für folgende Spesen aufkommen (Nettopreise exkl. MWST, ohne Rabatt und Skonto, Preise per m2 nach Nettofläche, dh. Ohne Randzuschläge, Kosten inkl. Schneiden, Falten, Sortierarbeiten und Lochung):

Fotokopien

schwarz/weiss, A4	CHF	0.20
schwarz/weiss, A3	CHF	0.30
farbig, A4	CHF	1.20
farbig, A3	CHF	1.60
Plankopie		
CAD-Plots, schwarz/weiss	CHF	9.00 / m2
CAD-Plots, farbig	CHF	21.00 / m2
Flächenzuschlag für Farbplots mit mehr als 50% Deckung		
CHF 11.00 / m2 (schraffierte Flächen gelten nicht als farbdeckend)		

Fahrzeuge (Kurzstreckenpauschale bis 10 km Radius)

PW	CHF / km	1.50 (32.00 / Einsatz)
Montagebus	CHF / km	1.85 (37.00 / Einsatz)
Kleinlaster 3.5 t	CHF / km	2.35 (59.00 / Einsatz)

Zuschlag für Maschinen

Kleinmaschinen		
Schreiner	CHF	14.00 / h
Kleinmaschinen		
Zimmermänner	CHF	21.00 / h
Stationäre Maschinen	CHF	37.00 / h
Spezialmaschinen	CHF	98.00 / h
exkl. Facharbeiter		

Effektive Kosten für Verpflegung und Unterkunft.

- Materialkosten und Drittkosten für die Erstellung von Modellen, Visualisierungen oder Fotos.
- Expertenkosten in Absprache mit der HBS Immobilien AG.
- Kosten für die notwendige Beschaffung von Gegenständen, Auskünften, Arbeitsunterlagen.

7. Zahlungsbedingungen

- Der vereinbarte Preis versteht sich netto in Schweizer Franken zuzüglich MwSt. (wo nichts vermerkt ist) und ist innert 20 Tagen ohne jeglichen Abzug zu bezahlen (Ausnahme: vertraglicher Skonto-Abzug).
- Rechnungen mit vertraglich vereinbartem Skonto-Abzug sind innert 10 Tagen ab Rechnungsstellung zu begleichen. Unge-rechtfertigte Abzüge werden nachbelastet.
- Der Auftraggeber darf die Zahlung wegen nicht erfolgter Übernahme bzw. Mängeln nicht zurückbehalten. Dem Auftraggeber steht keinerlei Verrechnungsrecht zu. Bei zu später Bezahlung tritt der Verzug an dem Verfalltag folgenden Tag ohne weitere Mahnung ein. HBS Immobilien AG verrechnet ab

der 2. Mahnung CHF 50.00 Mahngebühren. Die Verzugsfolgen richten sich in diesem Fall nach den Art. 102 ff. OR.

- Die Preise verstehen sich vorbehaltlich eventueller Materialpreisaufschläge, MwSt.-Anpassungen oder gesamtarbeitsvertraglicher Lohnerhöhungen, die vor Auftragsbeendigung eintreten können und deren Preiskonsequenzen dem Auftraggeber mitgeteilt werden müssen.
- Im Falle des Vertragsrücktritts seitens des Auftraggebers hat dieser der HBS Immobilien AG eine dem zusätzlichen Aufwand respektive zugeführtem Schaden entsprechende Entschädigung zu leisten.

8. Abnahmevorbereitung durch den Auftraggeber bei Teilleistungen

- Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass sämtliche erforderlichen Vorkehrungen für die Montage der gelieferten Produkte bei deren Eintreffen beim Objekt getroffen sind. Die Kontrolle dieser Vorbereitungsarbeiten gehört nicht zu den Pflichten der HBS Immobilien AG, ausgenommen wenn die Bauleitung bei der HBS Immobilien AG liegt. Sind notwendige Vorkehrungen nicht getroffen, hat der Auftraggeber die daraus entstehenden Kosten zu tragen. Dies sind insbesondere Kosten für eine spätere Montage. Die Monteure sind ausdrücklich berechtigt, die notwendigen Vorkehrungen selber durchzuführen oder durch eine durch sie zugezogene Firma ausführen zu lassen. Der Auftraggeber hat auch diese Kosten vollumfänglich zu tragen.

9. Gewährleistung/Garantie/Haftung

- Die Gewährleistung richtet sich nach den Art. 197 ff. OR. Entgegen diesen Regelungen steht der HBS Immobilien AG im Falle von Mängeln jedoch ausdrücklich das Recht auf Nachbesserung/Reparatur zu. Das Wandlungs- und Minderungsrecht des Käufers wird ausdrücklich wegbedungen.
- Für beigestellte Produkte kann die HBS Immobilien AG keine Haftung übernehmen.
- Die Gewährleistungsrechte bestehen nur dann, wenn vorhandene Fehler unmittelbar nach deren Auftreten gerügt werden. Die Mängelrüge hat schriftlich an uns zu erfolgen.
- Für Mängel, welche durch den Auftraggeber selbst (Eigenleistungen) oder durch Dritte hervorgerufen wurden, haftet die HBS Immobilien AG ausdrücklich nicht. Von der Haftung ausgeschlossen sind ebenfalls diejenigen Fehler, welche durch unsorgfältige Benützung, Behandlung oder Pflege sowie durch fehlerhafte Vorinstallationen entstehen.
- Holz ist ein Naturprodukt und kann somit verschiedene Maserstrukturen, Färbungen und Risse aufweisen. Je nach Holzartklassierung sind Äste, Harztaschen etc. sichtbar. Diese Kriterien werden nach den SIA-Normen und dem Regelwerk Schweizerische Handelsgebräuche für Schnittholz bewertet und eingehalten.
- HBS Immobilien AG lehnt die Garantie für Eigenleistungen der Bauherrschaft ab. Die Bauherrschaft ist verantwortlich für deren fristgerechte Ausführung innerhalb des mit der Bauleitung koordinierten Bauprogramms. Für die Kostenkontrolle von Eigenleistungen ist die Bauherrschaft verantwortlich.

10. Urheber und Nutzungsrechte

- Das Urheberrecht am Werk bleibt Eigentum der HBS Immobilien AG. Als Werke gelten insbesondere auch Entwürfe und Teile von Werken, sofern es sich um geistige Schöpfungen mit individuellem Charakter handelt.
- Nicht akzeptierte Vorschläge oder Entwürfe dürfen vom Auftraggeber nur mit Einwilligung der HBS Immobilien AG verwendet werden.

3. Bei redaktionellen Veröffentlichungen muss grundsätzlich die HBS Immobilien AG erwähnt werden. Die Form der Kennzeichnung muss mit der HBS Immobilien AG abgesprochen werden. Nach Auflösung der vertraglichen Zusammenarbeit ist die Nutzung des geistigen Eigentums nur mit Zustimmung der HBS Immobilien AG und Leistung einer angemessenen Entschädigung gestattet.
4. Die HBS Immobilien AG hat die Möglichkeit, das Objekt im Marketing mit den entsprechenden Urhebern zu erwähnen.

11. Versicherung/GAV

1. Die HBS Immobilien AG ist bei der Basler Versicherung versichert (30/3.814.910-5). Die Deckung pro Schadensfall ist CHF 5 Mio.
2. Die HBS Immobilien AG ist Mitglied des VSSM und entsprechend dem GAV des Schreinerverbandes unterstellt.
3. Die Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung sind obligatorisch und durch die Bauherrschaft abzuschliessen.

12. Anwendbares Recht

1. Auf diesen Vertrag findet in jedem Fall schweizerisches Recht Anwendung. Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag direkt oder indirekt sich ergebenden Streitigkeiten ist das Bezirksgericht Werdenberg.

Gams, Februar 2025

Die Geschäftsleitung