

ALLGEMEINES / GELTUNGSBEREICH

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle von Muster Fenster AG (nachfolgend 'Unternehmer') erbrachten Leistungen und gelieferten Produkte und schliessen sämtliche von der Bauherrschaft geäusserten, anderslautenden Bedingungen aus. Vorbehalten bleiben besondere, mit der Bauherrschaft schriftlich vereinbarte Bedingungen, die von den vorliegenden AGB abweichen.

1. Projektierung / Offerte

1.1. Devisierung, Leistungsbeschreibung, gestalterische und technische Gesamtplanung

Die Bauherrschaft ist für die Gesamtplanung und die Devisierung verantwortlich. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung der Vorgaben aus Gesetzen und Normen.

Vom Unternehmer auszuarbeitende Detailprojekte mit Beschreibung gelten nicht als kostenlose Offertleistungen und sind aufgrund eines Projektierungsauftrages nach Aufwand zu honorieren (FFF-Vertrag für die Planung und den Beschrieb von Fenstern).

1.2. Produkte-Anforderungen und -Anwendung, Nutzung

Die Bauherrschaft definiert die vorgesehene Produkte-Verwendung (Nutzung) und leitet daraus die Anforderungen an die Produkte ab und definiert so den Leistungsbeschrieb. Mögliche Kriterien sind z. B. Gebäudestandort / höhe, Einbausituation, Funktionen, Schallschutz, U_w-Wert, Statik, Sicherheit, usw.

1.3. Materialwahl, Qualität

Präzisierungen und Eingrenzungen sind immer individuell schriftlich zwischen Bauherrschaft und Unternehmer zu definieren, zu vereinbaren und als Referenz zu anerkennen.

Dazu gehören:

- Originalmuster als Referenz
- Abbildungen, Fotos
- Modelle

Naturprodukte wie Massivholz verfügen grundsätzlich über stark unterschiedliche Eigenschaften und Merkmale. Diese naturbedingten Differenzen sind zu erwarten und können nicht ausgeschlossen werden und gelten daher nicht als Mängel.

1.4. Gültigkeit Angebot

Drei Monate ab Datum des Angebots.

1.5. Urheberrecht

Die vom Unternehmer gelieferten Offertunterlagen, Beschriebe, Muster und Pläne bleiben dessen Eigentum. Der Empfänger ist nur zur einmaligen vertragsgemässen Verwendung der darin enthaltenen Informationen berechtigt. Die Informationen dürfen anderen Bewerbern nicht zur Kenntnis gebracht werden.

Die Verletzung von Urheberrechten berechtigt den Unternehmer zur Vergütung der Erstellung der betroffenen Informationsträger im Zeittarif gemäss Honorarordnungen 102 / 103 / 108 des SIA sowie einem Honorarzuschlag von 50 %. Der Ersatz eines weitergehenden Schadens bleibt vorbehalten.

1.6. Technische Entwicklung

Der Unternehmer hat das Recht, im Rahmen der dauernden technischen Entwicklung Konstruktionen, Modelle und Materialien von sich aus zu ändern, solange diese Änderungen den Charakter der Produkte nicht verändern, optisch unauffällig bleiben und zumindest gleichwertige Qualität gewährleisten.

2. Werkvertrag

2.1. Allgemeines

Die Vertragsbeziehungen zwischen Bauherrschaft und Unternehmer unterstehen den Regeln des Werkvertrages. Die SIA Normen 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten und 118 / 331 Allg. Bedingungen für Fenster gelten nur, wenn sie von den Parteien in der Auftragsbestätigung oder im schriftlichen Werkvertrag ausdrücklich für anwendbar erklärt wurden.

2.2. Vertragsbestandteile

Als Vertragsbestandteile gelten die nachfolgend aufgeführten Dokumente. Bei Widersprüchen zwischen den Bestimmungen zweier Dokumente gehen die Bestimmungen des erstgenannten Dokumentes vor.

1. Bestätigung / Auftragsbestätigung
2. Werkvertrag
3. Die mit Unterschrift bestätigten Protokolle von Offertvereinbarungen.
4. Die Offerte des Unternehmers mit Leistungsverzeichnis und Plänen.
Bei Widersprüchen zwischen dem Leistungsverzeichnis und den Plänen geht das Leistungsverzeichnis vor.
5. Die Ausschreibungsunterlagen.
6. Die vorliegenden Allgemeinen Bedingungen zum Werkvertrag
7. FFF für die Herstellung, die Lieferung und die Montage von Fenstern.
8. Sofern vereinbart:
 - » SIA 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten
 - » SIA 118 / 331 Allgemeine Bedingungen für Fenster und Fenstertüren
 - » SIA 118 / 343 Türen und Tore
9. Die Bestimmungen Art. 363ff des Schweizerischen Obligationenrechts.

2.3. Technische Regelungen

Es gelten folgende Regelungen:

- Die technischen Anforderungen für das FFF-Qualitätssignet.
- SIA-Norm 331 Fenster + Fenstertüren und SIA-Norm 343 Türen + Tore und alle darin aufgeführten Normen und Merkblätter.
- Neue SIGAB-Richtlinie 002 „mehr Sicherheit mit Glas am Bau“ die ab 1. Januar 2018 in Kraft ist.
Es gelten, die am Tag der Einreichung des Angebotes gültigen, einschlägigen Normen, Richtlinien und Empfehlungen.

2.4. Bestellungenänderungen

Bestellungsänderungen bedürfen der Schriftform und müssen von der Gegenpartei mittels Unterschrift bestätigt sein.

Erfordert eine Bestellungenänderung die Anpassung einer vertraglichen Frist, so hat der Unternehmer Anspruch auf eine angemessene Erstreckung der Frist.

Bestellungsänderungen, die Mehrkosten (Aufwand und/oder Material) bewirken, berechtigen zu einer entsprechenden Erhöhung des Werkpreises.

3. Preis- und Zahlungskonditionen

3.1. Werkpreis

Der Werkpreis versteht sich als Einheitspreis, basierend auf den offerierten Stückzahlen pro Position. Leistungsumfang in Anlehnung an SIA 118 / 331 Allgemeine Bedingungen für Fenster und Fenstertüren:

Inbegriffene Leistungen

- Lieferung und Montage des Fensters inkl. der zugehörigen Befestigungsmittel und Beschläge
- Arbeitshöhen bis 3,0 m ab Abstellbasis
- Kontrolle des bestehenden Rahmens
- Korrosionsschutz nicht korrosionsbeständiger Metallteile und Massnahmen zum Schutz vor Kontaktkorrosion
- Grund- und Zwischenbeschichtung bei Holzfenstern
- Innere und äussere Abdichtung zwischen Glas und Flügel
- Nachweise die in den Ausschreibungsunterlagen verlangt sind.
- Handmuster von Materialien und Beschlägen auf Verlangen des Bauherrn

Nicht inbegriffene Leistungen

- Objektbezogene, behördliche Abklärungen, Auflagen und Bauherrschaftsinformationen wie z. B. Lärmschutz LSV, Brandschutz usw.
- Asbest erkennen, beurteilen und richtig handeln, gemäss Suva-Merkblatt 84043
- Schlussbeschichtung bei Holzfenstern
- Ausgleichs- und Leibungsputz, Maurer- und Zuputzarbeiten
- Erstellen und Schliessen von Aussparungen und Durchbrüchen für die Bedienungselemente von Sonnen- und Wetterschutzanlagen inkl. deren Abdichtung
- Abdeckung der Montageschrauben
- äussere und innere Abdichtungen zwischen Bauwerk und Rahmen, sofern im Leistungsverzeichnis nicht enthalten
- Verfüllen von Hohlräumen zwischen Fenster und Bauwerk, sofern im Leistungsverzeichnis nicht enthalten
- Entfernen und Wiedermontage des Gerüsts
- Reinigen für die Abnahme: Entfernen von Verschmutzungen, Verpackungsrückständen, Etiketten, Kleberückständen, Klebebändern, Transport- und Lagerungsverunreinigungen. Entfernen von Schutzfolien.
- Reinigung der Verglasung inkl. Fensterrahmen und Flügel
- Massnahmen zum Schutz von Bauteilen gegen Beschädigungen nach dem Einbau
- Zuschläge für Überstunden sowie Nacht- und Sonntagsarbeit aus Gründen, die der Bauherr zu vertreten hat
- Mehraufwand infolge erschwerender Umstände, die bei Offertstellung nicht ersichtlich war. Diese sind beim Erkennen dem Bauherrn sofort schriftlich mitzuteilen.
- Mehraufwand für Reisezeit, Reisekosten und Logis Infolge nicht vorhergesehener, vom Bauherrn zu vertretende Unterbrechung der Arbeiten
- Anpassungsarbeiten infolge Überschreitung der Toleranzen von angrenzenden Bauteilen gemäss SIA-Empfehlung 414 / 10
Zusätzliche Arbeitsgänge z.B. aus- und einhängen oder einregulieren wegen nachfolgenden Bearbeitungen z.B. Malerarbeiten sind kostenpflichtig

Mehraufwendungen, verursacht durch geänderte Rahmenbedingungen gegenüber der Einbausituation wie z.B. erschwerner Zugang, fehlender Kran, Gerüst usw., müssen vom Bauherrn getragen werden.

3.2. Regiearbeit

Bei Regiearbeiten hat der Unternehmer, neben der Vergütung der Arbeit gemäss Regielohnansätzen, Anspruch auf gesonderte Vergütung des Einsatzes von Servicewagen, Kleinmaschinen und Spezialwerkzeugen. Die Reisezeit wird als Arbeitszeit vergütet. Ohne vorgängige individuelle Vereinbarung gelten die Regieansätze des VSSM in CHF/h

3.3. Rechnung und Zahlungsbedingungen

Preise / Mehrwertsteuer

Die Preise verstehen sich, sofern nichts anderes angegeben ist, in Schweizer Franken (CHF) und exklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer (wird offen abgerechnet). Mehrwertsteuer-Nummer: CHE-201.725.897 MWST

Abzüge

Abzüge irgendwelcher Art (für Baureinigung, Versicherungen und anderes mehr) sind nur erlaubt, wenn sie zwischen den Parteien schriftlich vereinbart wurden.

Zahlungsplan / Akonto

- 80-100 % des Werkpreises bei Montagebeginn bzw. Grossbaustellen bei Montagebeginn einzelner Etappen.
- 20 % des Werkpreises nach Erfüllen der vertraglichen Leistungen, Ablauf der Prüffrist der Schlussrechnungen und Vorliegen der Sicherheitsleistung.

Schlussrechnung

Sie wird innert 30 Tagen nach Bauabnahme erstellt.

Zahlungsfrist

Die Rechnungen sind innert 10 oder 30 Tagen zu bezahlen. Die Rechnungsprüfung und -administrierung der Bauleitung bzw. der Bauherrschaft verlängern diese Frist nicht. Nach Ablauf der Frist erfolgt die Mahnung wegen Zahlungsverzug.

Bei grösserer zeitlicher Staffelung der Leistung sind Etappen, die getrennte Zahlungsansprüche des Unternehmers auslösen, im Werkvertrag zu definieren.

Pauschalpreise

Vereinbarte Pauschalpreise sind rein netto ohne jeden Abzug.

Abzüge

Nach Ablauf der Zahlungsfristen entfällt ein Skontoabzug. Ungerechtfertigte Skontoabzüge werden nachbelastet.

Rückbehaltungsrecht

Die Berufung auf Mängel entbindet nicht von der Pflicht zur Zahlung des vollen Werkpreises und Einhaltung der Zahlungsfristen. Das Rückbehaltungsrecht der Bauherrschaft wird ausgeschlossen.

Verzugszins / Mahngebühren

Für nicht vertragsgemäss geleistete Zahlungen wird ein Verzugszins von 9 % auf die zur Zahlung fälligen Summe verrechnet. Es werden Mahngebühren von CHF 50.- verrechnet.

Bauhandwerkerpfandrecht

Bei Zahlungsrückständen ab 40 Tagen nach Rechnungsdatum kann das Bauhandwerkerpfandrecht angemeldet werden. Wenn Indizien für eine Zahlungsunfähigkeit der Bauherrschaft vorliegen, kann das Bauhandwerkerpfandrecht jederzeit nach Vertragsabschluss angemeldet werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Schuldners.

4. Ausführung, Produktion, Baumontage

4.1 Termine

Gesamtterminplan

Für die Gesamtterminplanung ist die Bauherrschaft zuständig.

Ausführungstermine

Die Pflicht des Unternehmers zur Einhaltung der vereinbarten Ausführungstermine setzt einen rechtzeitigen Eingang der technischen Detailangaben beim Unternehmer voraus. Dieser Termin ist im Werkvertrag genau zu bestimmen. Ist der Bauherr in Verzug, so hat der Unternehmer Anspruch auf eine angemessene Erstreckung der betreffenden Frist.

Bauseitige Verzögerungen

Die Folgen aus bauseitigen Verzögerungen durch nicht rechtzeitige Fertigstellung der (bauseitigen) Vor- und Nebenarbeiten gehen zu Lasten des Bauherrn. Es ist eine neue Frist mit dem Unternehmer zu vereinbaren.

Störungen

Der Unternehmer hat in besonderen Fällen Anspruch auf Erstreckung der vertraglichen Fristen, wenn ihn am Verzug kein Verschulden trifft und er die erforderlichen und zumutbaren zusätzlichen Vorkehrungen getroffen hat. Zu diesen besonderen Tatbeständen zählen insbesondere Störungen des Arbeitsfriedens, Arbeitskräftemangel infolge allgemeiner marktwirtschaftlicher Veränderungen sowie Liefer- und Transportstörungen. Der Bauherr hat mit dem Unternehmer neue Termine zu vereinbaren. In diesem Fällen besteht kein Anspruch auf Ersatz des Verzugschadens.

Änderungen im Arbeitsprogramm

Wenn der Bauherr Änderungen im Arbeitsprogramm oder bestellter Menge veranlasst, zusätzliche Arbeiten zu leisten sind oder die vereinbarten Liefertermine infolge Verzögerungen im Baufortschritt vom Unternehmer nicht eingehalten werden können, sind zwischen der Bauleitung und dem Unternehmer neue Termine zu vereinbaren. Verursachen solche Änderungen beim Unternehmer Mehrkosten, so hat die Bauherrschaft selbige zusätzlich zum vereinbarten Werkpreis zu vergüten.

4.2 Bauleitung, Baukoordination

Für die Bauleitung und Baukoordination ist die Bauherrschaft zuständig. Vom Unternehmer übernommene Bauleitungsleistungen sind schriftlich zu vereinbaren und mit Honoraren zu entschädigen.

4.3. Arbeitsbedingungen auf der Baustelle

Bei Beginn der Baumontearbeiten müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

Zufahrt

Die Bausituation muss eine ungehinderte Zufahrt zum Gebäude ermöglichen.

Zugang

Für die Montage ist der ungehinderte Zugang zu Fassaden und Gerüsten sicherzustellen. Ist dazu eine Anpassung am Gerüst oder anderen Baustelleneinrichtungen erforderlich, hat dies unentgeltlich zu erfolgen.

Gerüste

Für Arbeiten ab 3,0 m ab Abstellbasis ist vom Bauherrn ein Gerüst zu stellen. Baugerüste müssen so gestellt werden, dass auch die grossen Fensterelemente vertragen und montiert werden können. Kosten für Gerüste, Abänderungen oder Erstellung von Podesten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Baukran / Lift / Aufzüge

Bei Bauten ab 4 Stockwerken inkl. Erdgeschoss sind bauseits Aufzugsmöglichkeiten unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Dies gilt auch sinngemäss für Terrassenhäuser. Ist für die Montage ein Kran, ein Lift oder ein Aufzug erforderlich, muss dieser vom Bauherrn kostenlos zur Verfügung gestellt werden, sofern im Leistungsverzeichnis nichts anderes vereinbart wird.

Lagerplatz

Für die vom Unternehmer anzuliefernden Bauteile und Material ist bauseits kostenlos ein geeigneter Lagerplatz zur Verfügung zu stellen. Bei einem Fensterersatz ist für die Zwischenlagerung für ausgebauten, alte Fenster ebenfalls ein Lagerplatz zur Verfügung zu stellen.

Energie

Geeignete Stromanschlüsse sind mindestens je Stockwerk vom Bauherrn zur Verfügung zu stellen. Die Verbrauchskosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

Raumklima

Für die Überwachung der Feuchtigkeit auf der Baustelle ist der Bauherr verantwortlich. Die Holzfeuchtigkeit darf nach der Montage 15 % nicht übersteigen. Für die Einhaltung dieser Bedingungen sind geeignete Massnahmen zu treffen.

Meterriss SIA-Norm 118/331/343

Vor der Fenstermontage muss die Bauleitung / Baumeister den Meterriss festlegen. Markieren der Meterrisse pro Raum oder bei speziellen Situationen pro Fenster.

4.4. Arbeitssicherheit und Reinigung

Baustelle

Für die allgemeine Baustellensicherheit und Reinigung ist der Bauherr verantwortlich.

Arbeitsplatz

Für die Arbeitssicherheit und Reinigung der einzelnen Arbeitsplätze und Einbauorte sind die jeweiligen Unternehmen verantwortlich.

Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Herstellung, Lieferung und Montage von Fenstern

Ausgabe 2026 | 1

01. Januar 2026

Entsorgung

Der Unternehmer ist für die Entsorgung des eigenen Materials selber zuständig. Es sind keine prozentualen Abzüge zulässig.

Schlussreinigung

Die Schlussreinigung erfolgt bauseits.

5. Bauabnahme und Mängelrüge

5.1. Abnahme

Alle vom Unternehmer ausgeführten Arbeiten sind sofort nach Fertigstellung und Anzeige der Vollendung vom Bauherrn oder von der Bauleitung im Beisein des Unternehmers zu kontrollieren. Über die Abnahme wird in der Regel ein schriftliches Protokoll erstellt und von den Parteien unterzeichnet.

5.2. Mängel

Mängel sind innert 5 Werktagen dem Unternehmen als Mängelrüge schriftlich mitzuteilen. Ansonsten gilt das Werk als mängelfrei genehmigt.

5.3. Risikoübergang

Mit der förmlichen Abnahme des Werkes oder durch die Inbetriebnahme beziehungsweise den uneingeschränkten Gebrauch trägt der Bauherr das Risiko für die Beschädigung und für den Untergang (Verlust) des Werkes.

5.4. Haftpflicht

Nach erfolgter Bauabnahme kann der Unternehmer für durch Dritte verursachte Schäden nicht mehr haftbar gemacht werden.

6. Garantie

6.1. Inhalt

Der Unternehmer gewährleistet die Ausführung der vereinbarten Leistungen nach den anerkannten Regeln der Baukunde und den in Ziffer 2.3 genannten technischen Regelungen.

6.2. Verjährung

Die Mängelrechte der Bauherrschaft verjähren innert 5 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Abnahme der Arbeiten, spätestens jedoch mit dem Datum der Schlussrechnung.

6.3. Mängelrechte

Bei Mängeln hat die Bauherrschaft ausschliesslich das Recht auf kostenlose Nachbesserung (Reparatur) innerhalb einer angemessenen Frist. Der Unternehmer ist berechtigt nicht aber verpflichtet, kostenlosen Ersatz zu liefern. Soweit der Unternehmer Mängel innerhalb einer angemessenen Frist nicht behebt, ist die Bauherrschaft berechtigt nach ihrer Wahl:

- auf der kostenlosen Nachbesserung zu beharren;
- einen dem Minderwert des Werks entsprechenden Abzug von der Vergütung zu machen (Minderung gemäss Art. 368 Abs. 2 OR).

Das Recht zur Wandlung des Werkvertrages ist in jedem Fall ausgeschlossen.

6.4. Baugarantieschein

Ab einer Auftragssumme von CHF 25'000.- kann schriftlich ein Baugarantieschein einer Bank oder Versicherungsgesellschaft gemäss Art. 181 SIA-Norm 118 vereinbart werden. Der Haftungsbetrag beläuft sich auf 10 % der Auftragssumme; übersteigt die Auftragssumme den Schwellenwert von CHF 300'000.-, so beläuft er sich auf 5 % der Auftragssumme.

6.5. Gewährleistungsausschluss

Jegliche Gewährleistung des Unternehmers ist ausgeschlossen für:

- Mängel infolge Fehler in der Baukonstruktion.
- Fehler oder Mängel in der massgeblichen Detailplanung, die der Bauherr selbst dem Vertrag zu Grunde gelegt hat.
- Mängel, die infolge zu hoher Luftfeuchtigkeit oder zu hoher Raumtemperatur im Bau nach dem Einbau oder während der Nutzung entstehen.
- Mängel infolge unsachgemässer Behandlung und Nutzung durch den Bauherrn.
- Beschädigung durch Dritte nach der Bauabnahme.
- Glasbruch, insbesondere Spannungsrisse infolge thermischer Überlastung.
- Nicht als Mängel gelten kleine Kratzer, fettige Oberflächen und ähnliches, die aus einer Distanz von 3 Metern senkrecht betrachtet nicht erkennbar sind.
- Einstellarbeiten, welche durch den Gebrauch notwendig werden.
- Mängel infolge mangel- oder lückenhafter Definition der Produkteverwendung
- Mängel infolge mangel- oder lückenhafter Offertunterlagen der Bauherrschaft bzw. deren Hilfspersonen
- Mängel zufolge ungenügender oder fehlerhafter Wartung
- Eigenschaften von Naturprodukten gemäss Ziffer 1.3

Der Unternehmer haftet nicht für Schäden, die trotz sorgfältiger Arbeit am zu bearbeitenden Bauwerk entstanden sind. Insbesondere haftet der Unternehmer nicht für Schäden an unter der Oberfläche liegenden Bauteilen wie Leitungen, Ablaufrohren, Dichtungen und Isolationen etc., die weder bezeichnet noch auf den dem Unternehmer abgegebenen Plänen klar ersichtlich sind.

Jegliche Haftung für indirekten Schaden, insbesondere entgangenen Gewinn, verlorene Investitionen, Schadenersatzforderungen Dritter etc. wird wegbedungen.

7. Wartung

Bedienungsanleitungen, Revisionspläne, Reinigungsvorschriften, Produktanwendungsvorschriften usw. können der Bauherrschaft nach der Bauabnahme (auf deren Verlangen) übergeben werden.

Die Bauherrschaft ist ausschliesslich für die korrekte Wartung und Nutzung verantwortlich.

9. Gerichtsstand

Ausschliesslicher Gerichtsstand ist 1712 Tafers (Kanton Freiburg / Schweiz).