

# ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

BAUVORHABEN:                   XX  
  XX  
  XX

BAUHERR UND                    Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft  
  Heimstätte Gesellschaft m.b.H., FN 84481m  
GESAMTDURCHFÜHRUNG:       1050 Wien, Emil- Kralik- Gasse 3  
  Telefon: 545 15 67 - 0  
  Telefax: 545 15 67 DW 40

## INHALTSVERZEICHNIS:

1.0 Grundlagen des Auftragsverhältnisses	Seite	2
1.1 Vertretung, Bevollmächtigungen, Weisungsrecht, Organigramm	Seite	2
2.0 Anbotlegung	Seite	3
2.1 Entgelt, Leistungsumfang	Seite	4
3.0 Ausführung des Bauvorhabens	Seite	5
3.1 Subunternehmer	Seite	6
3.2 Einzelne Leistungen des AN	Seite	6
3.3 Baustelle	Seite	7
3.4 Sonstiges	Seite	9
3.5 Bauarbeitenkoordinationsgesetz	Seite	9
3.6 Abweichungen vom Auftrag, Sonderwünsche	Seite	11
3.7 Abweichungen von der geforderten Bauzeit	Seite	11
4.0 Rechnungslegung und Zahlung	Seite	12
5.0 Haftung, Sicherstellung	Seite	13
5.1 Versicherung	Seite	13
6.0 Rücktritt vom Vertrag	Seite	14
6.1 Zurückbehaltung	Seite	15
7.0 Abnahme, Übergabe, Gefahrenübergang	Seite	15
7.1 Gewährleistung	Seite	15
8.0 Schlussbestimmungen	Seite	16

## **1.0 Grundlagen des Auftragsverhältnisses**

**1.0.1** Im Rechtsverhältnis zwischen dem Auftraggeber, in der Folge AG genannt, und dem Auftragnehmer, in der Folge AN genannt, gelten nachstehende Rechtsgrundlagen in nachstehender Reihenfolge - bei Widersprüchen oder Abweichungen auch innerhalb eines Punktes - als Vertragsbestandteile:

- a) der Bauauftrag samt den vorliegenden Allgemeinen Bedingungen in Verbindung mit ausdrücklich angeführten Anlagen zum Bauauftrag;
- b) das Leistungsverzeichnis samt Vorbemerkungen und Beschreibungen (Techn. Bericht);
- c) der Baubewilligungsbescheid samt Auflagen (Verhandlungsschriften gelten als Auslegungskriterium) sowie die Dokumentation lt. dem BauKG (SiGe-Plan + Unterlage für spätere Arbeiten);
- d) die entsprechende Bauordnung mit allen einschlägigen Verordnungen, sämtliche in Betracht kommenden öffentlichrechtliche, arbeitnehmerschutzrechtliche und gewerbe-rechtliche Bestimmungen in der jeweils geltenden Fassung;
- e) die im ÖNORMEN-Verzeichnis enthaltenen technischen Normen sowie alle ÖNORMEN mit vornormierten Vertragsinhalten (Werkvertragsnormen) für einzelne Sachgebiete, insbesondere die ÖNORM B 2110, in der jeweils geltenden Fassung

Bei Widersprüchen zwischen den Grundlagen des Auftragsverhältnisses und den jeweilig geltenden wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen gehen diese jedoch vor.

**1.0.2.** Bei Vertragslücken in den obangeführten Rechtsgrundlagen gelten vorrangig die unter e) angeführten ÖNORMEN vor dem ABGB.

**1.0.3** Für die Auslegung dieses Vertrages gelten die Begriffsbestimmungen der unter Punkt 1.01 d) angeführten ÖNORMEN definierten Begriffsbestimmungen. Bei Widersprüchen zwischen den zitierten ÖNORM-Begriffsbestimmungen und der in den vorliegenden Bestimmungen verwendeten Definitionen gelten die vorliegenden Definitionen vor den ÖNORM- Begriffsbestimmungen:

Sonstige Vertragsbestandteile, insbesondere Allgemeine Geschäftsbedingungen, Liefer- Vertrags- und Zahlungsbedingungen bestehen nicht.

**1.0.4** Sollten einzelne Punkte dieser AGB unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der AGB im übrigen davon nicht berührt. An Stelle der unwirksamen Bestimmung soll das gelten, was die Vertragschließenden unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck vereinbart hätten, wenn sie die Unwirksamkeit der Bestimmung gekannt hätten.

## **1.1 Vertretung, Bevollmächtigung, Weisungsrecht, Organigramm**

**1.1.1** Die Vertretung des AG in rechtsgeschäftlichen und rechtsgeschäftsähnlichen Fragen richtet sich ausschließlich nach den einschlägigen Bestimmungen des Handelsrechts. Bei einer Bevollmächtigung einer anderen Person zur Abwicklung (auch einzelner Punkte) des Vertrages durch den AG hat er dies dem AN spätestens vor der Auftragsvergabe unter Angabe von Art und Umfang der Vollmacht bekannt zu geben. In diesem Fall ist eine Überschreitung der Vollmacht dem AG umgehend bekannt zu geben.

**1.1.2** Das gilt grundsätzlich auch für den AN, der darüber hinaus verbindlich den Bauleiter und das sonstige Personal auf der Baustelle zu benennen hat. Der AN verpflichtet sich, den auf der Baustelle eingesetzten örtlichen Bauleiter sowie den eingesetzten Polier bzw. Vorarbeiter bis zur schlüsselfertigen Übernahme der gesamten Projektes zu belassen, sodass eine ständige Beaufsichtigung der Baustelle bis zur Übergabe gewährleistet ist. Entsprechen der örtliche Bauleiter und/oder der Polier bzw. Vorarbeiter nicht den Anforderungen oder ist dem AG eine weitere Zusammenarbeit mit diesen Personen nicht zumutbar, so muss über Aufforderung des AG vom AN eine vollwertige Ersatzkraft als Bauleiter und/oder Polier bzw. Vorarbeiter eingesetzt werden.

Wird bei Bestehen einer ARGE von dieser kein bevollmächtigter Vertreter namhaft gemacht, so kann jedes Mitglied der ARGE nach den Grundsätzen des Punktes 1.1.1 rechtswirksam vertreten.

**1.1.3** Der AG behält sich ausdrücklich ein Weisungsrecht gegenüber dem AN, z.B. im Zusammenhang mit Schutzgesetzen u.ä. vor, ohne dadurch den Leistungs- und Haftungsumfang des AN im Sinne der ÖNORM B 2110 zu durchbrechen.

**1.1.4** Besichtigungen der Baustelle durch Dritte sowie Lichtbildaufnahmen und Veröffentlichungen über das Bauvorhaben sind nur mit schriftlicher Genehmigung der AG zulässig.

**1.1.5** Der AN ist im Auftragsfall verpflichtet, ein Organigramm der AG- und AN-Baustellenverantwortlichen mit (Mobil-)Telefon-, Fax- und ggf. E-Mail-Adressen zu erstellen und laufend zu aktualisieren.

## **2.0 Anbotlegung**

**2.0.1** Mit der Abgabe des Angebotes unterwirft sich der Anbotsteller diesen Allgemeinen Bedingungen und seinen Vertragsbestandteilen für sämtliche Aufträge im Zusammenhang mit dem ggst. Bauvorhaben.

**2.0.2** Stellt der Bieter bei der Prüfung der Angebotsunterlagen Mängel oder Fehler fest oder hat er Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung, so ist er verpflichtet, dies spätestens bei Angebotsabgabe dem AG schriftlich bekannt zu geben.

**2.0.3** Für die Anbotlegung sind nur die vom AG ausgesandten Leistungsverzeichnisse zu verwenden. Mangelhafte Angebote, insbesondere im Text geänderte oder nicht vollständig ausgefüllte, werden nicht berücksichtigt. Von den Angebotsbestimmungen der Ausschreibung abweichende Angebotsbedingungen dürfen nur neben dem ausschreibungsgemäßen Angebot in einem Alternativangebot enthalten sein.

**2.0.4** Der Anbotsteller hat sich an die in der Ausschreibung angeführten Materialien, insbesondere an die Materialqualitäten und Ausführungsarten, zu halten, um so einen einwandfreien Preisvergleich zwischen den Angeboten zu ermöglichen.

**2.0.5** Die Verwendung von gefährlichen Arbeitsstoffen (Quellschweißmittel, Kleber, Lack etc.), welche tunlichst zu vermeiden ist, ist unter Angabe der Gefahr (Explosion, Brand etc.) für Personen im Sinne des BauKG anzugeben und zu beschreiben. Gegebenenfalls sind Ersatzstoffe vorzuschlagen.

**2.0.6** Varianten bzw. Alternativenangebote sind qualitätsmäßig den in der Leistungsbeschreibung enthaltenen Ausführungen und Materialien mindestens gleichwertig anzubieten. Für die angebotenen Leistungen sind die erforderlichen Nachweise (wie z.B. Wärme, Schallschutz, Zulassungen etc.) laut ÖNORM beizulegen. Varianten bzw. Alternativenangebote werden nicht anerkannt, wenn sie eine Änderung der baubehördlich genehmigten Planung bewirken. Ebenso dürfen die im Leistungsverzeichnis bzw. deren Beilagen angeführten Qualitätsvorgaben nicht beeinträchtigt werden.

**2.0.7** Die einzelnen Positionen der Leistungsverzeichnisse (inklusive Haustechnik, Garagenlüftung) sind sowohl in den Einheitspreisen als auch in der Summe detailliert nach Lohn- und Materialkosten anzubieten.

**2.0.8** Alle Preise sind, sofern im Leistungsverzeichnis keine andere Regelung oder bei Auftragserteilung keine andere Vereinbarung getroffen wird, veränderliche Preise im Sinne der ÖNORM B 2110.

**2.0.9** Mit der Abgabe des Angebotes erklärt der Anbotsteller, dass er das Baugrundstück, die örtlichen Verhältnisse an der Baustelle und die öffentlichen oder privaten Anschlüsse wie z.B. Wasser-, Gas-, Strom- und Kanalisations-, Telekommunikations- oder Fernwärmeanschlüsse eingehend und umfassend geprüft hat. Der AN erklärt, dass er sämtliche zur Ausführung des Auftrags vom AG zu liefernde Unterlagen erhalten, geprüft und als eindeutig und ausreichend befunden hat, sodass eine spätere Berufung auf Planfehler und auf Fehler im Leistungsverzeichnis und in den diesem zugrundeliegenden Beschreibungen ausgeschlossen ist.

**2.0.10** Schließlich bestätigt der AN über alle Mittel zur Ausführung der Leistungen gemäß dem von ihm gelegten Anbot zu verfügen, dass sein Betrieb für den Umfang und die Art des ausgeschriebenen Auftrags in jeder Hinsicht geeignet ist, und er hierfür auch die erforderlichen Gewerbeberechtigungen hat.

**2.0.11** Das Anbot ist von der Einreichung an für den Anbotsteller bindend. Er verpflichtet sich, vom Tag der Anboteröffnung an gerechnet, sechs Monate damit im Wort zu bleiben.

**2.0.12** Bietergemeinschaften haben die Erklärung abzugeben, dass sie im Auftragsfall die Leistungen als Arbeitsgemeinschaft (laut ÖNORM A 2050) erbringen.

Für den Fall der Eröffnung eines Ausgleichs- oder Konkursverfahrens über das Vermögen eines ARGE-Partners oder der Abweisung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens verpflichten sich die anderen Partner bereits jetzt unwiderruflich und unabhängig vom Ergebnis eines etwaigen Insolvenzverfahrens zur Erfüllung des Bauauftrages und der vereinbarten Regelungen, insbesondere zur Fertigstellung des Bauvorhabens, es sei denn der AG tritt aus den Gründen des Punktes 6.0 zurück.

**2.0.13** Die Anbotlegung erfolgt kostenlos.

**2.0.14** Der Anbotsteller nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass das Anbot nach seiner Abgabe noch nachverhandelt werden kann.

**2.0.15** Der AG kann durch einseitige schriftliche Erklärung alle seine aus dem Werkvertrag zustehenden Rechte und Pflichten zu jedem beliebigen Zeitpunkt auf Dritte übertragen.

## **2.1 Entgelt, Leistungsumfang**

**2.1.1** Der AN hat sämtliche Leistungen gemäß Leistungsverzeichnis einschließlich der Erwirkung aller für die Errichtung und den Betrieb der Gebäude erforderlichen behördlichen Genehmigungen, soweit diese nicht vom AG beigestellt werden, zu erbringen. Der AN trägt sämtliche Kosten, die damit und mit der Stellung der in diesen Vertragsbedingungen genannten Sicherstellungen verbunden sind. Zum Leistungsumfang gehören alle zum Erreichen des Vertragsgegenstandes erforderlichen Leistungen, auch wenn sie in den Vertragsbestandteilen nicht erwähnt oder vollständig beschrieben sind. Der AN übernimmt insofern eine Vollständigkeitsgarantie. Insofern Leistungen im Vertrag nicht gesondert beschrieben sind, sind sie in einer den beschriebenen Leistungen gleichwertigen Qualität zu erbringen.

**2.1.2** Zum Leistungsumfang des AN gehören weiters insbesondere:

- Einholung von Prüfattesten und Abnahmebescheinigungen, Anmeldung, Beschau, Kommissionierung etc. seiner Leistungen von staatlichen, gesetzlichen oder sonst hierfür bestimmten Institutionen für diejenigen Anlagen, die einer solchen Abnahme bedürfen;
- Einholung von erforderlichen Bewilligungen für die Errichtung oder Benützung der Leistungen des AN (z.B. Befunde für Benützungsbewilligung, Luftraumbewilligung, etc.)
- Herbeischaffung von den Behörden geforderten bzw. vorgeschriebenen Unterlagen;
- Hinweis des AG auf die notwendige Antragstellung und sonstige Mitwirkung bei erforderlichen Behördenverfahren;
- Beiziehung von, von den Behörden geforderten, Sachverständigen (Prüfingenieur);
- Unterstützung des Planers bei der Erstellung der Bestands- und Revisionspläne;
- aktuell gültige Bestands- und Lagepläne der Kalt- und Warmwasserleitungen, Multimedia-Leitungen und Anlagen, Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Elektroanlagen, Abwasserleitungen, Beförderungs- und Feuerlöschanlagen, Werkzeichnungen aller technischen Anlagen in jeweils dreifacher Ausfertigung;
- Bedienungs- und Pflegeanleitungen sowie Handbücher für alle technischen Anlagen;
- Aufstellung einer den Wohnbauförderungsrichtlinien entsprechenden Bautafel.

Alle diese Leistungen sind mit dem Pauschalfestpreis abgegolten.

Dem AN werden vor Baubeginn als Unterlagen ein kompletter Satz Pläne zur Verfügung gestellt. Die Vervielfältigung der Planunterlagen, d.h. die Herstellung von Lichtpausen udgl., obliegt dem GU und wird nicht gesondert vergütet.

Spätestens gleichzeitig mit der Übernahme hat der AN dem AG die erforderlichen Bestandsunterlagen, insbesondere Bestandspläne (enthalten sämtliche Einbauten, in den Außenanlagen sowie die Anbindungen an die öffentlichen Netze der Strom-, Gas-, KTV-, Fernwärme-, und Wasserlieferanten sowie die Telefonleitungsführungen), Bedienungsanleitungen, Wartungsvorschriften, Bescheide, Befunde, Wartungshandbücher u.ä. in dreifacher Ausfertigung sowie auf elektronischem Datenträger vorzulegen. Weiters sind die tatsächlichen Ausführungspläne mit den Leitungsführungen aller Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Gas, Heizung, Telefon und Kabel-TV in den Wohnungen) zu übergeben. Eine gesonderte Vergütung für die vorerwähnten Unterlagen erfolgt nicht.

#### **2.1.3** Der Pauschalpreis beinhaltet insbesondere:

Kosten zur Prüfung der Ausführungsunterlagen des AG (z.B. Bodengutachten, Baustoffprüfung), sämtliche Arbeitsleistungen, Materialkosten, Lieferungen und Nebenleistungen einschließlich sämtlicher Kosten für die Vorhaltung von Gerät, Gerüstung, Baumaschinen, Baubaracken, sämtliche Kosten für die Errichtung und Aufrechterhaltung von Bauzäunen, die Herstellung und Unterhaltung der Zufahrtswege, alle behördlich angeordneten Vorkehrungen, die Erfüllung sämtlicher Auflagen inkl. der sich daraus ergebenden Kosten, Kosten für Sanitär- und Gesundheitsschutz, Kosten der Unterlage für spätere Arbeiten und die Kosten für deren laufende Aktualisierung und die Einhaltung von Dienstnehmerschutzvorschriften, Kosten der im SiGe-Plan enthaltenen Leistungen und Kosten für seine laufende Aktualisierung, sämtliche für die Baustelleneinrichtung anfallende Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben, Kosten der Aufrechterhaltung der Baustelle, die Kosten der Versorgung der Baustelle mit Licht- und Kraftstrom, mit Wasser, sämtliche Zuleitungs- und Zählerkosten, die Kosten für die Beheizung und Beleuchtung der Baustelle, die erforderlichen Kosten der Abfallsortierung und deren Entsorgung, usw.

**2.1.4** Der AN verpflichtet sich durch sorgfältige, fachlich einwandfreie Ausführung der erbrachten Leistungen dafür Sorge zu tragen, dass die geforderten Werte tatsächlich auch erreicht werden. Er hat den Nachweis dafür, dass betreffend Raum- und Trittschall und Wärmedämmung die in den bezughabenden technischen Normen, dem Bautechnikgesetz in der jeweils geltenden Fassung, sowie dem Wohnbauförderungsgesetz samt Durchführungsverordnungen in der geltenden Fassung und allfälligen sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, geforderten Werte eingehalten werden, durch die Vorlage eines Gutachtens eines hiezu befugten Sachverständigen zu erbringen. Im Rahmen dessen sind Messungen an je drei – vom AG zu definierenden – Stellen eines jeden Bauteils vorzunehmen. Darüber hinaus ist durch Blower-Door-Messungen in je zwei Teilbereichen pro Bauteil die Luftdichtheit der Gebäudehülle nachzuweisen.

Die Kosten all dieser Gutachten hat der AN zu tragen.

**2.1.5** Die bis zum Stichtag von Preisänderungen (laut Verlautbarung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten) erbrachten Leistungen sind vom AN unter Beiziehung der Bauleitung des AG festzustellen, abzugrenzen und schriftlich festzuhalten. Unterlässt der AN dies, erfolgt die Abgrenzung nachträglich verbindlich durch den AG.

### **3.0 Ausführung des Bauvorhabens**

Die genaue Ausführung, die Qualitätskriterien und die bedungenen Eigenschaften sind im Leistungsverzeichnis und dessen Vorbemerkungen und Beschreibungen, definiert. Nur mit dem ÜA-Zeichen (CE-Zeichen) gekennzeichnete Baumaterialien gemäß der Baustoffliste der österreichischen Bundesländer dürfen verwendet werden. Die Bedingungen des Baubewilligungsbescheides, die baupolizeilich genehmigten Pläne sowie die Detailzeichnungen des AG oder des vom AG bestellten Planers und alle sonstigen behördlichen Vorschriften einschließlich der Vorschriften der finanzierenden Stellen bilden Ausführungsunterlagen. Diese Ausführungsunterlagen sind durch den AN so zeitgerecht vom AG bzw. vom beauftragten Planer anzufordern, dass bei der Durchführung der Arbeiten keine Behinderung eintritt.

**3.0.1.** Der AN ist verpflichtet, die übernommenen Arbeiten und Lieferungen genau nach diesen Unterlagen solide, fach- und sachgerecht nach den anerkannten Regeln und letzten Erkenntnissen der Technik auszuführen. Nicht diesen Anforderungen entsprechende Leistungen sind über Verlangen des AG unverzüglich auf Kosten und Gefahr des AN zu beseitigen bzw. ordnungsgemäß herzustellen.

**3.0.2** Der AN verpflichtet sich zur sicheren und koordinierten Arbeitsdurchführung im Sinne der §§ 7 und 8 Arbeitnehmerschutzgesetz (AschG) und zur Einhaltung der diesbezüglichen Hinweise des Baustellenkoordinators. Er haftet für diese Arbeitsdurchführung für sämtliche in seinem Einflussbereich stehenden Arbeitgeber.

**3.0.3** Seitens des AG werden alle statischen Berechnungen und Konstruktionspläne mit den vorgesehenen Baumaterialien in den erforderlichen Güten beigestellt. Sollte vom AN eine Ausführung in Flächenbewehrung (Bstg, Ömat, Unidim oder Sondermatten) gewünscht werden, so sind die entsprechenden Verlegepläne samt Stücklisten vom AN dem verantwortlichen Ziviltechniker zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Sollten auf Verlangen des AN in Abstimmung mit dem AG Alternativen dazu ausgeführt werden, so sind im Fall von Dimensions- und Bewehrungsänderungen entsprechende Pläne zum zuständigen Konstrukteur zur Prüfung und Freigabe zu übergeben und die anfallenden Kosten zu übernehmen.

Der gleiche Vorgang gilt sinngemäß bei Fertigteilternalternativen. Die damit verbundenen Kosten sind vom AN zu tragen. Die Ausführungsänderungen dürfen jedoch keine Mehrkosten gegenüber den angebotenen Gewerkepreisen verursachen.

**3.0.4** Der AN hat sämtliche durch die jeweilige Wohnbauförderungsbestimmung geregelten erforderlichen Nachweise und Unterlagen dem AG auf sein Verlangen unverzüglich zur Verfügung zu stellen.

**3.0.5** Durch die Weitergabe von Plänen bzw. die Bauüberwachung wird die Gewährleistung des AN in keiner Weise eingeschränkt.

### **3.1 Subunternehmer**

**3.1.1** Die Arbeiten sind in der Regel vom AN selbst mit eigenen Arbeitskräften auszuführen. Die Beschäftigung von Subunternehmen bedarf der schriftlichen Zustimmung des AG. Diese gilt mit dem Abschluss eines Generalunternehmerauftrags als erteilt. Dem AG sind jedoch in jedem Fall vor Ausschreibung der Subunternehmerarbeiten die in Aussicht genommenen Subunternehmer schriftlich anzuzeigen. Nur vom AG freigegebene genehmigte Unternehmer dürfen in die Ausschreibung des AN über Subunternehmerarbeiten aufgenommen werden. Die Aufnahme in die Ausschreibung sowie die Beschäftigung bestimmter in Aussicht genommener Subunternehmer kann ohne Angabe von Gründen durch den AG untersagt werden. Über Verlangen des AG ist diesem die Gewerbeberechtigung des Subunternehmers nachzuweisen. Der AN steht dafür ein, dass alle Subunternehmerleistungen nur an Unternehmen mit einschlägiger Erfahrung bei der Abwicklung von Bauprojekten dieser Art und Größenordnung und entsprechenden Referenzen vergeben werden.

Dem AG sind unaufgefordert die Preisspiegel der zu vergebenden Leistungen sowie das Leistungsverzeichnis, mit dem jeweiligen Vergabepreis versehen, zu übergeben.

**3.1.2** In begründeten Fällen (zB mangelhafter Leistungserbringung oder Leistungsverzug) ist der AG berechtigt, Zahlungen direkt an Subunternehmer in Übereinstimmung mit dem Subunternehmervertrag für die Erbringung von Leistungen des Subunternehmers anstelle dieser Zahlungen an den AN zu leisten. Solche Zahlungen werden als Zahlungen an den AN in Übereinstimmung mit diesem Vertrag angesehen und wirken schuldbefreiend.

**3.1.3** Der AN bietet dem AG unwiderruflich und zeitlich unbefristet an, einzelne oder sämtliche diesen Vertrag betreffende Ansprüche, die ihm gegenüber Subunternehmen zustehen, abzutreten. Dieses Angebot kann für jeden Subunternehmervertrag getrennt durch schriftliche Erklärung des AG angenommen werden. In diesem Fall sind die Originale des Subunternehmervertrages an den AG binnen 7 Kalendertagen auszuhändigen.

**3.1.4** Bei Einleitung eines Insolvenzverfahrens, Leistungsverzug oder mangelhafter Leistungserbringung des AN oder Kündigung dieses Vertrages hat der AB das Recht, in bestehende Verträge mit Subunternehmern anstelle des AN einzusteigen. In Fällen des Leistungsverzugs und/oder der mangelhaften Leistungserbringung hat der AG dem AN jedoch vorab eine angemessene Nachfrist zu setzen.

Der AN hat die Subunternehmer nachweislich – unaufgefordert binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss mit dem Subunternehmer - zu verpflichten, einen Eintritt des AG in die mit dem AN

geschlossenen Verträge für den Fall der Einleitung eines Insolvenzverfahrens des AN oder der mangelhaften Leistungserbringung des AN oder der Kündigung dieses Vertrages mit der Maßgabe zu akzeptieren, dass die Subunternehmer Einwendungen, die ihnen gegen den AN zustehen, nicht entgegenhalten können. Macht der AG von seinem Eintrittsrecht Gebrauch, hat er dies dem AN und dessen Subunternehmer schriftlich anzuzeigen sowie die Gründe für den Eintritt darzulegen. Der Eintritt samt Ausscheiden des AN ist mit erfolgtem Zugang der schriftlichen Anzeige beim AN wirksam. In diesem Fall sind die Leistungen bis zum Vertragseintritt vom AN und jene die danach erbracht wurden, vom AG entsprechend den Bestimmungen des Subunternehmervertrages zu bezahlen. Die Originale des Subunternehmervertrages hat der AN an den AG binnen 7 Kalendertagen auszuhändigen. Den AG trifft im Falle des Vertragseintritts keine Verpflichtung, Leistungen des Subunternehmers, die vor dem Vertragseintritt erbracht wurden, zu bezahlen oder sonstige Verpflichtungen des AN zu erfüllen. Im Falle des Eintritts des AG in einen Subunternehmervertrag reduziert sich das Entgelt des AN im Umfang der entfallenden Leistungen. Im Zweifel beläuft sich der Wert der entfallenden Leistung auf den an den Subunternehmer für die Restleistung zu zahlenden Werklohn zuzüglich des dem Vertrag zwischen AN und AG zugrunde liegenden Zuschlags auf Subunternehmerleistungen.

**3.1.5** Die Weitergabe des gesamten Auftrags an einen Subunternehmer ist, sofern es sich nicht um ein verbundenes Unternehmen handelt, unzulässig. Der AN ist berechtigt, zusätzliche oder andere Subunternehmer, die noch nicht im Angebot genannt wurden, für die Auftragserfüllung hinzuzuziehen. Dies bedarf jedoch der schriftlichen Genehmigung durch den AG. Nur Subunternehmer, die für die Ausführung ihres Leistungsteils die erforderliche Eignung besitzen und einschlägige Erfahrung bei der Abwicklung von Bauprojekten dieser Art und Größenordnung und entsprechenden Referenzen aufweisen, dürfen beigezogen werden.

**3.1.6** Der AN verpflichtet sich zur rechtswirksamen Übertragung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf seine Subunternehmer und die von diesen Beschäftigten. Er haftet für deren Einhaltung und hält den AG schad- und klaglos.

## **3.2 Einzelne Leistungen des AN**

**3.2.1** Bei Beauftragung mehrerer AN hat der AN die zur ordnungsgemäßen und fristgerechten Erbringung dieser Leistungen erforderlichen Koordinations- und Abstimmungsmaßnahmen zu setzen und den übrigen AN alle Informationen zukommen zu lassen.

**3.2.2** Vor Beginn der Bauarbeiten hat der AN dem AG einen Zahlungsplan und einen für alle Gewerke verwendbaren Bauzeitenplan, der nach Genehmigung durch den AG für alle Gewerke verbindlich ist, und ständig auf der Baustelle aufliegt zu übergeben.

**3.2.3** Der AN hat die für die Einhaltung des Bauzeitenplans jeweils benötigten Arbeitskräfte zur Baustelle zu bringen. Nur Arbeitskräfte mit gültiger Beschäftigungsbewilligung, welche als Arbeitnehmer beim AN beschäftigt und bei der Sozialversicherung gemeldet sind, dürfen zum Einsatz kommen. Die Zahl und Eignung dieser Arbeitskräfte, des Aufsichtspersonals sowie der Geräte und Baustoffvorräte und dergleichen müssen jederzeit den übernommenen Verpflichtungen entsprechen. Trifft dies nach Ansicht des AG nicht zu, so verpflichtet sich der AN, eine entsprechende Änderung bzw. Ergänzung innerhalb von drei Tagen nach schriftlicher Aufforderung durchzuführen. Wegen eventueller Stockung der Materiallieferung oder durch Mangel an Arbeitskräften wird keine Terminverlängerung zugebilligt.

**3.2.4** Überstunden und Regiearbeiten werden nur dann vergütet, wenn diese vom AG ausdrücklich schriftlich in Auftrag gegeben und innerhalb von 3 Tagen zur Bestätigung vorgelegt wurden. Anteilige Kosten für Aufsichtspersonal können bei Regieleistungen nicht verrechnet werden. Stundenlohnrechnungen müssen binnen vier Wochen nach Erbringung der Leistung beim AG eingereicht werden.

**3.2.5** Der AN ist verpflichtet, ein Bautagebuch zu führen. Der AG erhält von jedem Blatt das Original, die Durchschrift verbleibt im Bautagebuch auf der Baustelle. Die übrigen am Bau beschäftigten Unternehmer können auf ihre Kosten Abschriften der ihre Leistungen betreffenden Eintragungen erhalten.

**3.2.6** Die Eintragungen im Bautagebuch sind täglich vorzunehmen und haben jedenfalls zu enthalten: Arbeiterstand samt Qualifikation der Arbeiter, Arbeitsleistung und die dafür aufgelaufenen Arbeitsstunden, dies alles bezüglich sämtlicher auf der Baustelle tätigen Unternehmer; Witterung, Temperatur, Unfälle und vermiedene Unfälle, besondere Vorkommnisse, Arbeitsbehinderungen sowie alle sonstigen Umstände, welche für die Abwicklung des Bauvorhabens von Bedeutung sein könnten, mündliche Anordnungen von der örtlichen Bauaufsicht, Ergänzungen oder Vereinbarungen und die Stellungnahme hierzu. Erfolgt letztere nicht, werden die ergangenen Anordnungen Ergänzungen oder Vereinbarungen als angenommen betrachtet.

Vorkommnisse auf der Baustelle, welche die Ausführung und Leistung wesentlich beeinflussen können, sowie Feststellungen, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht oder nicht mehr zielführend vorgenommen werden können, sind schriftlich festzuhalten und mittels Fotos zu dokumentieren.

**3.2.7** Die Eintragungen im Bautagebuch sind dem zuständigen Organ der örtlichen Bauleitung nach Möglichkeit täglich zur Bestätigung vorzulegen und werden nur anerkannt, wenn sie bestätigt sind.

**3.2.8** Für Ausmaße, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr oder nur schwer festzustellen sind, ist von allen AN ein Aufmaßbuch zu führen. Vor Durchführung dieser Arbeiten ist der AG rechtzeitig zu verständigen. Die Abrechnung wird nur anerkannt, wenn sie von der örtlichen Bauleitung des AG bestätigt sind.

### **3.3. Baustelle**

**3.3.1** Vor Einrichtung der Baustelle sind die Nachbarobjekte gemeinsam mit deren Eigentümern, Mietern und sonstigen Benützern zu begehen und ist die Beweissicherung der Nachbarobjekte wie folgt durchzuführen: Anfertigung von Fotos, Befundaufnahme durch gerichtlich beeidete Sachverständige, Erstellung von Besichtigungsprotokollen samt genauer Beschreibung bereits vorhandener Schäden und Mängel, Unterfertigung der Protokolle durch die Beteiligten, etc.

**3.3.2** Die Baustelle und die angrenzenden Objekte, Verkehrswege und Einrichtungen sind zu sichern.

**3.3.3** Der AN hat auf der Baustelle ein Baubüro mit Schreibtisch, Stuhl, Schrank, Waschtisch, Heizvorrichtung und Telefon einzurichten und betriebsbereit zu halten. Dieses Büro darf von der Bauleitung des AG kostenlos mitbenutzt werden. Gegen Ersatz der Kosten ist die Benützung des Telefons auch den weiteren am Bau beteiligten Unternehmern zu gestatten.

**3.3.4** Der AN ist verpflichtet, während der Durchführung seiner Arbeiten entweder selbst ständig anwesend oder durch eine mit vollen Befugnissen ausgestattete deutschsprachige Fachkraft ständig auf der Baustelle vertreten zu sein.

**3.3.5** Die Baustelle ist vom AN ständig reinzuhalten, täglich zu reinigen und bei Beendigung seiner Arbeit endzureinigen. Gebinde und Abfälle gefährlicher Arbeitsstoffe sind regelmäßig ordnungsgemäß zu entsorgen. Andernfalls wird die Reinigung und Entsorgung auf Kosten des AN durchgeführt und von der Schlusszahlung in Abzug gebracht.

**3.3.6** Die Baustelle, insbesondere die darauf gelagerten Materialien, Maschinen, Geräte und Werkzeuge sind vom AN in geeigneter und branchenüblicher Form gegen Witterungseinflüsse und gegen Einbruch, Vandalismus und Diebstahl zu sichern.

**3.3.7** Winterarbeit wird nicht gesondert vergütet. Die vorübergehende Einstellung der Baustelle wegen winterlicher Wetterverhältnisse bedarf des Einvernehmens mit der Bauleitung des AG. Eine Verschiebung von vereinbarten Terminen tritt dadurch nicht ein.

**3.3.8** Die Unterbringung bzw. Nächtigung von Bauarbeitern auf der Baustelle, ausgenommen des Bauwächters, ist nicht gestattet.

**3.3.9** Der AN ist verpflichtet, das von ihm errichtete Baugerüst kostenlos auch den anderen AN zur Verfügung zu stellen.



**3.3.10** Der AN hat eine gemeinsame Bautafel (Größe und Layout nach Vorgabe der AG) samt Holzuntergerüst (inkl. aller notwendigen Grabe-, Beton- und Nebenarbeiten) mit allen Stehern, Trägerplatten, eventueller Beleuchtung herzustellen, zu liefern und zu montieren sowie die beigestellten Firmenwerbeschilder nach Angabe der Projektleitung an gut sichtbarer Stelle zu montieren. Nach Baufertigstellung ist die Bautafel abzutragen, wobei die Werbeschilder des AG bzw. der am Bau beschäftigten Firmen zu übergeben sind inklusive Abholung und Rücktransport des Hauptwerbeschildes vom und zum Schriftenmaler.

Bei Aufstellung einer gemeinsamen Bautafel ist die Anbringung eigener Firmenschilder untersagt. Grundsätzlich dürfen Firmenschilder nur an den von der Bauaufsicht angegebenen Stellen angebracht werden.

### **3.4. Sonstiges**

**3.4.1** Dem AN ist die Rodung von auf dem Grundstück befindlicher Bäume nur mit Genehmigung der AG gestattet. Der AN verpflichtet sich rechtzeitig um Genehmigung anzusuchen. Er verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen über den Baumschutz.

**3.4.2** Der AN ist verpflichtet, bei notwendigen Aufgrabungen in öffentlichen Straßen die entsprechenden Vorschriften und festgesetzten Haftfristen einzuhalten, sich über die Lage der Einbauten zu unterrichten, sowie die zur Festlegung der Baulinien und Bauhöhen in der Natur versetzten Bauliniensteine und Hilfspunkte bei den in Frage kommenden Dienststellen zu erheben.

**3.4.3** Der AN verpflichtet sich, allen vorgeschriebenen Zahlungen hinsichtlich der mit dem Bau zusammenhängenden Steuern, der Arbeitslosen- und Krankenversicherung, den Verpflichtungen aus den Kollektivverträgen, der Gewerbeordnung, der Unfallversicherung und der in Betracht kommenden Berufsvertretungen nachzukommen.

### **3.5 Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG)**

**3.5.1** Der AN verpflichtet sich zur Umsetzung der Allgemeinen Grundsätze der Gefahrenverhütung gemäß § 7 Arbeitnehmerschutzgesetz (AschG) und zur Setzung von Koordinations- und Abstimmungsmaßnahmen gemäß § 8 AschG. Er haftet für die Einhaltung dieser Grundsätze und Maßnahmen für alle Arbeitgeber in seinem Einflussbereich. Bei Auslegungsdifferenzen des BauKG entscheidet der Baustellenkoordinator endgültig.

**3.5.2** Der AN hat bei Auftragserteilung, jedoch noch vor Beginn der Bauarbeiten die für das Bauvorhaben tätige Sicherheitsvertrauensperson namentlich, unter Angabe von (Mobil)-Telefon, Fax, E-Mail-Adresse, dem Baustellenkoordinator bekannt zu geben und diesem die vollständige Baustellenevaluierung zu übermitteln.

**3.5.3** Der AN ist verpflichtet, bei jeder Baubesprechung oder anberaumten Koordinationsbesprechung anwesend zu sein und den dort getätigten Anweisungen des Baustellenkoordinators Folge zu leisten.

**3.5.4** Der AN oder eine von ihm mit vollen Befugnissen eingesetzte deutschsprachige Fachkraft haben für die Weiterleitung der Informationen des Baustellenkoordinators zu den Arbeitnehmern des AN, zu den Arbeitnehmern des/der Subunternehmer sowie zu den Selbständigen des AN und im Unternehmen des AN (Arbeitgeber) zu sorgen.

**3.5.5** Die Inhalte des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes (SiGe-Plan), und der Unterlage für spätere Arbeiten (Unterlage) im Sinne des BauKG, welche auf der Baustelle aufzuliegen haben, sind, soweit für das Gewerk zutreffend, exakt umzusetzen, in die Baustellenevaluierung aufzunehmen und exakt einzuhalten. Auf Fehler oder Unklarheiten ist der AG hinzuweisen (Warnpflicht). Änderungen bzw. Erweiterungen gegenüber dem SiGe-Plan bzw. der Unterlage sind dem AG und dem Baustellenkoordinator vor Ausführung der Arbeiten mitzuteilen.

**3.5.6** Nachträge und Bauzeitverlängerungen aus nicht einkalkulierten Kosten des SiGe-Plans und der Unterlage sind ausgeschlossen.

**3.5.7** Allen Gewerken ist bei Brand- und Explosionsgefahr die strikte Verpflichtung zur Vermeidung von Zündquellen aufzuerlegen.

**3.5.8** Wird im Zuge der Ausführung ein gefährlicher Arbeitsstoff eingesetzt, so ist dies rechtzeitig vor dem Einsatz des Arbeitsstoffes dem Baustellenkoordinator mitzuteilen, wenn daraus eine Gefahr (z.B. Explosion, Brand, gesundheitsschädliche Atmosphäre) für Arbeitnehmer (auch anderer Arbeitgeber) bzw. für Selbständige im Sinne des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes entsteht.

**3.5.9** Aufgrund einer Gefahr erforderliche Maßnahmen (nicht verträgliche Arbeiten zeitlich und örtlich auseinanderlegen, Gefahrenbereiche kennzeichnen) sind gemäß der „Mitteilung der Gefahren durch den Arbeitsstoff“ durchzuführen und im SiGe-Plan festzuhalten. Dabei ist insbesondere auf die betroffene Umgebung (Mittel ist schwerer als Luft und kann in andere Geschoße absinken) und den gleichzeitigen Einsatz von Gewerken, bei denen mit einer Zündquelle zu rechnen ist, Bedacht zu nehmen (z.B. Abdichter, Isolierer, Installateure, Bauschlosser).

**3.5.10** Ergeben sich im Zuge des Bauablaufes Gefahren für Dritte, mit denen nicht gerechnet wurde, so sind unverzüglich entsprechende Maßnahmen, im Einvernehmen mit dem Baustellenkoordinator und der örtlichen Bauaufsicht (öBA) festzulegen.

**3.5.11** Werden Einrichtungen anderer Gewerke oder des AG mitbenutzt, so sind diese – vor Benutzung - auf offensichtliche Mängel zu prüfen. Vorhandene Mängel sind der öBA und dem Baustellenkoordinator unverzüglich mitzuteilen. Vor Behebung der Mängel dürfen die Einrichtungen nicht benutzt werden.

**3.5.12** Es ist dem AN und den von ihm beauftragten Subunternehmern strikt verboten, Maßnahmen oder Einrichtungen, die zum Fernhalten von Unbefugten oder der Sicherheit der Arbeitnehmer dienen, zu verändern oder zu entfernen.

**3.5.13** Werden Einrichtungen, die dem Schutz der Arbeitnehmer dienen, aus arbeits-technischen Gründen entfernt, so hat der AN vorher die öBA und den Baustellenkoordinator nachweislich zu verständigen und sofort entsprechend wirksame Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Nach Beendigung der Arbeiten ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

**3.5.14** Der AN verpflichtet sich zur Einhaltung der Bauarbeiterschutverordnung (BauV). Bei Auslegungsdifferenzen der AschG und der BauV entscheidet die Sicherheitsfachkraft (SFK) bzw. die Sicherheitsvertrauensperson (SVP) des AN endgültig. Bei Differenzen mit dem Baustellenkoordinator ist der für das Bauvorhaben zuständige Arbeitsinspektor von beiden Teilen unverzüglich anzurufen.

**3.5.15** Alle Arbeitnehmer, auch die der Subunternehmer des AN und Selbständige des AN, sind mit der erforderlichen persönlichen Schutzausrüstung auszustatten. Dabei sind Schutzhelme (z.B. im Schwenkbereich des Kranes), Gehörschutz (z.B. in der Nähe von Abbruchhämmern) und filtrierende Halbmasken (Staubschutz) auch dann unentgeltlich vorzuhalten und einzusetzen, wenn die Ursache für den Einsatz nicht durch eigene Arbeiten bedingt ist.

**3.5.16** Lagerungen haben derart zu erfolgen, dass daraus keine Gefährdung für die eigenen Arbeitnehmer und die Arbeitnehmer anderer Arbeitgeber bzw. von Selbständigen erfolgt.

**3.5.17** Die Bestimmungen dieses Punktes (3.5.) gelten sinngemäß auch für den Abbruchunternehmer sowie für den jeweiligen Unternehmer bei der technischen Gebäudeausrüstung (TGA), der maschinellen Ausrüstung und bei maschinellen Lieferungen. Die entsprechenden Unterlagen für den SiGe-Plan für die vom AN gewählte Abbruchmethode bzw. gewählte Technik samt den deutschsprachigen und geeigneten Bedienungshandbüchern sind vom AN für den AG kostenlos und zeitgerecht beizubringen.

**3.5.18** Bei wiederholter Nichteinhaltung aller vorangeführten Punkte wird der für das betreffende Bauvorhaben zuständige Arbeitsinspektor informiert und es liegt die Rechtsfolge des Verzuges im Sinne der ÖNORM B 2110 vor.

### **3.6 Abweichungen vom Auftrag, Sonderwünsche**

**3.6.1** Dem AG steht es frei, Änderungen des Bauentwurfs und der Bauausführung vorzunehmen. Insbesondere umfasst dies eine Verkleinerung des Bauvorhabens, die freie Zurverfügungstellung von Materialien an die Baustelle oder die anderwärtige Vergabe einzelner Positionen. In diesen Fällen vermindert sich im selben Ausmaß das Entgelt des AN. Im Übrigen ist eine Neufestsetzung des Angebotspreises nur im Einvernehmen mit dem AG möglich.

**3.6.2** Nachtragsangebote für Arbeiten, die nicht im Leistungsverzeichnis enthalten sind, und zu denen der AN auch nicht aufgrund Punkt 2.1 dieser Bedingungen verpflichtet ist, sind schriftlich unter Zugrundelegung des vereinbarten Preises des Hauptangebotes zu legen. Die Annahme erfolgt schriftlich. Nicht bestellte zusätzliche Leistungen des AN sind nicht zu vergüten. Sie können vom AN wieder entfernt werden, wenn dies ohne Gefährdung der Einhaltung der Termine des Bauzeitenplanes und ohne sonstigen Nachteil für das Bauvorhaben, insbesondere auch für die Leistungen anderer Unternehmer möglich ist. Über Verlangen des AG sind sie jedoch auf Kosten und Gefahr des AN zu beseitigen.

**3.6.3** Der AN ist verpflichtet, von den künftigen vom AG genannten Nutzungsberechtigten Aufträge zur Ausführung von Sonderwünschen entgegenzunehmen, wenn die örtliche Bauleitung des AG diesen Sonderwünschen schriftlich zustimmt und dadurch der Baufortschritt nicht behindert wird. Bei Änderungen ohne Zustimmung kann der AG die Entfernung aller vorgenommenen Änderungen und die Herstellung des Urzustandes lt. Planung auf Kosten des AN verlangen. Falls ein Sonderwunsch zum Entfall von Leistungen aus dem Grundauftrag führt, vermindert sich das dem AN gegenüber dem AG zustehende Entgelt entsprechend. Änderungswünsche, welche Mehrkosten verursachen, sind mit den Nutzungsberechtigten direkt zu verrechnen. Der AG übernimmt weder Gewähr noch Haftung für die termingerechte Bezahlung dieser Sonderleistungen.

Der AN ist verpflichtet darauf zu achten, dass durch Sonderwünsche keinerlei Beeinträchtigung von Rechten Dritter eintreten darf. Insbesondere darf dadurch in keinem Bereich zu einer angrenzenden Einheit der Mindestschallschutz, der Mindestwärmeschutz, die Belichtung und Besonnung und dergleichen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Durchführung von Sonderwünschen keine Änderung der Nutzwerte der Wohnung und des Hauses insgesamt nach sich ziehen darf.

**3.6.4** Sonstige Abweichungen vom Auftrag, von vom AN vorgeschlagenen Materialien, im Bauablauf und in der Ausführungstechnologie bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung des AG unter Bedachtnahme auf vergaberechtliche Vorschriften, technische Möglichkeiten, den jeweiligen Stand der Ausführungsarbeiten, den Rahmen des Baubudgets und den Zeitaufwand. Sie führen nur dann zu einer Erhöhung des Auftragspreises bzw. der Einheitspreise, wenn dies unter Fixierung des Mehrpreises schriftlich vereinbart wurde.

**3.6.5** Glaubt der AN, eine Abweichung von den dem Auftrag zugrundeliegenden Unterlagen sei aus technischen, wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen im Interesse des AG dringend geboten, hat er dies dem AG unter Bekanntgabe des Mehr- oder Minderaufwandes - gegliedert nach Lohn, Kosten und Materialkosten - und dieser Gründe unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

**3.6.6** Abverlangte Leistungen, die nach Meinung des AN nicht durchführbar sind, oder für deren Qualität er nicht bürgen kann, sind eingeschrieben unter Angabe des Grundes und Unterbreitung eines Änderungsvorschlages abzulehnen. Andernfalls leistet der AN für solche Arbeiten volle Gewähr.

### **3.7 Abweichungen von der geforderten Bauzeit**

**3.7.1** Im Auftrag und im Rahmenzeitplan festgelegte – auch einzelne - Termine sind unbedingt einzuhalten. Bei Überschreitung dieser Termine gebührt dem AG eine Vertragsstrafe in der Höhe von 5% der Bruttoauftragssumme pro angefangenem Kalendertag der Überschreitung und höchstens 10% der Bruttoauftragssumme, mindestens jedoch € 300,00 pro Kalendertag.

**3.7.2** Diese Vertragsstrafe unterliegt nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht. Das Recht des AG, darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche geltend zu machen bleibt unberührt.

**3.7.3** Bei Terminverzug, egal aus welchem Grund, hat der AN unbeschadet sämtlicher Ansprüche des AG - längstens eine Woche nach Eintritt des Verzuges dem AG einen neuen Bauzeitenplan für seine Leistungen vorzulegen.

**3.7.4** Der AG kann Arbeitsunterbrechungen bis zu drei Monaten anordnen, wenn wichtige Gründe dafür vorliegen, ohne dass der AN dafür ein Entgelt verlangen kann.

Verschiebungen von Zwischen- und Endterminen (letztere bis max. 3 Monate) hat der AN, auch wenn er sie nicht zu vertreten hat, ohne Berechtigung von Mehrkostenforderungen anzuerkennen, wenn die Verschiebung vom AG rechtzeitig angekündigt wurde und sie nicht eine Verkürzung des gesamten Leistungszeitraumes beinhaltet, dies jedoch unter der Voraussetzung, dass kein Verschulden des AN vorliegt. Die neuen Fristen erhalten nach ihrer Bekanntgabe durch die ÖBA die gleiche Rechtswirksamkeit wie die ursprünglichen Termine.

Der AN verpflichtet sich, in Abstimmung mit dem AG einen Terminplan zu erstellen. Der AG ist berechtigt, die Termine des tatsächlichen Bauablaufes zu bestimmen und zu verschieben. Etwaige Mehrforderungen durch den AN können aus diesem Titel nicht abgeleitet werden. Bei einer bauseitigen Terminverschiebung darf sich der Fertigstellungstermin maximal um jenen Zeitraum verschieben, um den sich der Baubeginn aufgrund verspäteter Vorleistungen verzögert hat.

## **4.0 Rechnungslegung und Zahlung**

**4.0.1** Der AN hat alle Rechnungen ordnungsgemäß in leicht überprüfbarer nachvollziehbarer Form - entsprechend dem UstG - zu legen. Gegebenenfalls ist eine Aufmaßaufstellung beizulegen.

**4.0.2** Die Verrechnung erfolgt - sofern im Auftrag nichts anderes vereinbart ist - nach Baufortschritt unter Beachtung des vereinbarten Bauzeiten- und Zahlungsplans, der gegebenenfalls durch gemeinsames Aufmaß festzustellen ist.

**4.0.3** Teilrechnungen sind zum Ende eines jeden Monats zu legen. Es ist eine Teilrechnung zu legen. Von jeder Teilrechnung wird ein unverzinsten Deckungsrücklass in Höhe von 10 % des jeweiligen Bruttobetrag einbehalten. Die Zahlung von Teilrechnungen gilt nicht als Anerkennung der Mängelfreiheit oder Vertragsgemäßheit der Leistung und ersetzt auch nicht deren Abnahme. Eine Bankgarantie für den Deckungsrücklass (Teilrechnungen) wird nicht anerkannt!

**4.0.4** Die Schlussrechnung ist vom AN nach Abnahme seiner Arbeiten zu legen. 3 % der gesamten Schlussrechnungssumme (einschließlich Umsatzsteuer), mindestens aber € 75,- werden als Haftrücklass für die Dauer der Gewährleistungsfrist einbehalten und erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist – soweit er nicht bestimmungsgemäß in Anspruch genommen wurde - ohne Zinsen ausgezahlt.

Der AN kann jedoch nach Genehmigung der Endabrechnung durch die Wohnbauförderungsabteilung Bankgarantiebriefe einer österreichischen Bank vorlegen, worauf der Haftrücklass bei Zahlung innerhalb von 30 bzw. 40 Tagen unter Inanspruchnahme des vereinbarten Skontos (siehe Punkt 4.0.7) ausbezahlt wird. Dabei ist die Schlussrechnungssumme entsprechend der Gewährleistungsfrist in zwei Teilsummen (Gewährleistungsfrist einerseits drei Jahre und andererseits fünf bzw. zehn Jahre) aufzugliedern und je ein Bankgarantiebrieft über drei bzw. fünf Jahre vorzulegen.

**4.0.5** Sollte der AN keine ordnungsgemäße Schlussrechnung vorlegen, erfolgt die Überweisung des von der AG selbst oder durch einen befugten Ziviltechniker festgestellten Schlussrechnungsbetrages nach Abzug eines 3 %-igen Skontos innerhalb von 90 Tagen nach Feststellung des Schlussrechnungsbetrages.

Die Vorlage der Schlussrechnung hat die Wirkung, dass sämtliche Forderungen aus dem gegenständlichen Auftragsverhältnis mit Ausnahme allfälliger Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche der AG bzw. der Wohnungswerber verrechnet sind. Allfällige Vorbehalte des GU sind unbeachtlich.

**4.0.6** Bei einer über ein halbes Jahr hinausgehenden Baudauer hat der AN jeweils zum 30.6. und zum 31.12. eines jeden Kalenderjahres eine Stichtagsrechnung über die bis dahin erbrachten Leistungen zu erstellen und dem AG zur Vorlage an die zuständigen Förderungsstellen zu übermitteln.

**4.0.7** Die korrekt gelegten Teilrechnungen werden binnen 30 Tagen ab Rechnungseingang unter Abzug eines Skontos von 3 %, innerhalb von 40 Tagen unter Abzug eines Skontos von 2 % zur Einzahlung gebracht. Die korrekt gelegte Schlussrechnung wird innerhalb von acht Wochen ab Rechnungseingang unter Abzug eines Skontos von 3 % zur Zahlung gebracht.

**4.0.8** Mit Vorlage der Schlussrechnung bestätigt der AN, dass sämtliche Forderungen aus dem Auftrag gegenüber der AG abgegolten sind. Allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt geltend gemachte Forderungen werden durch den AG nicht anerkannt.

**4.0.9** Im Hinblick auf die Tatsache, dass die Bauvorhaben des AG mit öffentlichen Mitteln aus der Wohnbauförderung finanziert werden und der Zeitpunkt der Mittelzuweisung nur zum geringen Teil vom AG beeinflusst werden kann, kann dieser bei allem Bemühen um eine Anweisung von Teilrechnungs- und Schlussrechnungsbeträgen binnen 30 Tagen nach Rechnungsprüfung eine - unter Umständen auch erhebliche - Verzögerung der Zahlungen nicht ausschließen. Diese Verzögerung rechtfertigt jedenfalls, solange ein Förderungsansuchen nicht endgültig erledigt ist, nicht die Unterbrechung oder Einstellung der Arbeiten.

**4.0.10** Sofern im Auftrag nichts Anderes vereinbart ist, gelten die für Lohn- und Materialpreiserhöhungen die in der Österreichischen Bauzeitung veröffentlichten Werte als vereinbart. Sie sind dem AG spätestens eine Woche nach Bekanntwerden schriftlich mitzuteilen und getrennt nach Lohn- und Materialpreisanteil, in einer eigenen, der Schlussrechnung beizulegenden Aufstellung anzugeben. Die sich aus Lohn- und Materialpreiserhöhungen ergebenden Forderungen des AN werden erst nach Anerkennung durch die Wohnbauförderung unter Abzug von 3 % Skonto ausgezahlt.

**4.0.11** Gegenforderungen können vom AG einbehalten werden, dies gilt auch für Nachtrags-, Zusatz- und Regieaufträge.

## **5.0 Haftung, Sicherstellung**

**5.0.1** Der AN haftet für alle Schadenersatzansprüche, Ansprüche aus der Verletzung von Schutzrechten und sonstigen Ansprüche, die im Zusammenhang mit seinen Leistungen von Dritten an ihn herangetragen werden. Er haftet für eigenes Verschulden sowie für jedes Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen, insbesondere seiner Subunternehmer. Er haftet für das Verschulden seiner Lieferanten und aller Personen, die sich mit seiner Billigung oder infolge organisatorischen Verschuldens des AN auf der Baustelle befinden.

**5.0.2** Der AN haftet für die gesamten auf den von ihm zu bewachenden Bauplatz gelieferten Gegenstände anderer Unternehmen.

**5.0.3** Der AN hält den AG für alle von Behörden, Bestandnehmern, Nutzern, Subunternehmern und sonstigen Dritten im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bauvorhaben erhobenen Ansprüche (insbesondere: Verwaltungsstrafen, Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen an der Baustelle, Durchführung aller erforderlichen Absperrungen, Sicherheit der Bewohner und Anrainer, Schadenersatzansprüche und nachbarrechtliche Ausgleichsansprüche) schad- und klaglos.

**5.0.4** Der AN übernimmt die dem AG obliegenden Verpflichtungen als Liegenschaftseigentümer.

**5.0.5** Für Schäden, deren Verursacher nicht feststellbar ist, haften alle am Bau beteiligten Unternehmer, deren Auftragssumme € 10.000,- (exklusive Umsatzsteuer) übersteigt, im Verhältnis Ihrer Auftragssummen.

**5.0.6** Mehrere AN haften zur ungeteilten Hand.

**5.0.7** Die mit dem Fall höherer Gewalt verbundenen Rechtsfolgen richten sich ausschließlich nach den Bestimmungen des ABGB.

## **5.1 Versicherung**

**5.1.1** Der AN ist verpflichtet, vom Zeitpunkt ab der Baubeginnmeldung bis zur Wohnungsübergabe an die zukünftigen Nutzungsberechtigten die Baustelle gegen die Folgen der gesetzlichen Haftpflicht ausreichend versichern zu lassen und den diesbezüglichen Nachweis zu erbringen. Zusätzlich hat er eine ausreichende Bauwesenversicherung abzuschließen. Der AN hat die Prämien rechtzeitig zu bezahlen und eine Bestätigung des Versicherers beizubringen, dass dieser während der obgenannten Zeit weder eine Kündigung des Versicherungsvertrages noch einen Antrag auf Verminderung der Versicherungssumme oder des Haftungsumfanges ohne Einwilligung des AGs annimmt. Ferner ist eine Bestätigung des Versicherers vorzulegen, dass dieser jede Unterbrechung der Versicherung sowie jeden Verzug in der Prämienzahlung, der eine derartige Unterbrechung zur Folge haben könnte, unverzüglich dem AG zur Kenntnis bringt.

**5.1.2** Dem AG ist auf Verlangen die Versicherungspolizze zur Einsicht vorzulegen.

## **6.0 Rücktritt vom Vertrag**

**6.0.1** Der AG hat das Recht, mit eingeschriebenem Brief vom Auftrag zurückzutreten, wenn:

**6.0.1.1** der AN mit den ihm übertragenen Arbeiten trotz zweimaliger Aufforderung nicht termingerecht beginnt oder sie ohne Zustimmung des AG unterbricht und trotz Aufforderung nicht binnen einer Woche fortsetzt;

**6.0.1.2** der AN die Arbeiten unfachgemäß ausführt oder ihre Qualität nicht dem Anbot oder sonstigen Auftragsbedingungen entspricht und der AN auf Aufforderung durch den AG nicht unverzüglich Abhilfe schafft;

**6.0.1.3** der AN in Terminverzug gerät und dadurch Termine des Bauzeitplanes um mehr als drei Wochen überschritten werden, insbesondere wenn dadurch die Arbeiten anderer Unternehmer erheblich verzögert werden;

**6.0.1.4** über das Vermögen des AN, bei Bestehens einer ARGE über mehr als die Hälfte der ARGE-Partner, das gerichtliche Vorverfahren, das Ausgleichs- oder Konkursverfahren eröffnet wird oder die Konkurseröffnung mangels eines die Verfahrenskosten deckenden Vermögens abgelehnt wird;

**6.0.1.5** der AN die zur Ausführung des Auftrags erforderliche Gewerbeberechtigung verliert oder sich herausstellt, dass er diese bei Auftragserteilung nicht besessen hat.

**6.0.1.6** Umstände vorliegen, die eine ordnungsgemäße Erfüllung des Auftrages offensichtlich unmöglich machen, soweit der AN diese zu vertreten hat.

**6.0.1.7** Weiters kann der AG aus den in der ÖNORM B 2110 angeführten Gründen zurücktreten.

**6.0.2** Erfolgt der Rücktritt vor Aufnahme der Arbeiten durch den AN, hat dieser keinen Anspruch auf eine Vergütung allenfalls bereits geleisteter Vorarbeiten. Ansonsten sind die bis zur Rücktrittserklärung erbrachten Leistungen des AN anteilig abzugelten. Der AN hat jedoch die Kosten der Feststellung des Umfangs der von ihm erbrachten Leistungen zu tragen und dem AG jeden ihm infolge des Rücktrittes erwachsenden Schaden, insbesondere die dadurch eintretenden Mehrkosten zu ersetzen.

**6.0.3** Vom AG einbehaltene Deckungsrücklässe (siehe Punkt 4.0.3) verfallen bei einem Rücktritt des AG gemäß Punkt 6.0.1 zu dessen Gunsten, ohne dass es des Nachweises bedarf, dass dem AG Kosten oder Schäden in dieser Höhe erwachsen sind. Sie sind jedoch auf Ansprüche des AG gemäß Punkt 6.0.2 anzurechnen.

**6.0.4.** Der Rücktritt kann sich auch bloß auf einen Teil der noch zu erbringenden Leistungen des AN beziehen. In diesem Fall verfallen einbehaltene Deckungsrücklässe nicht.

## **6.1 Zurückbehaltung**

**6.1.1** Der AN ist nicht berechtigt, aufgrund von Meinungsverschiedenheiten die Erfüllung seiner Vertragspflichten zu unterbrechen, das Bauvorhaben einzustellen und/oder Plan- oder sonstige Unterlagen zurückzubehalten.

## **7.0. Abnahme, Übergabe, Gefahrenübergang**

**7.0.1** Die Abnahme des Werkes durch den AG erfolgt grundsätzlich nach Herstellung der Bezugsfertigkeit des gesamten.

**7.0.2** Hievon ausgenommen sind Leistungen, die durch den weiteren Baufortschritt einer Prüfung und Mängelfeststellung entzogen werden. Solche Leistungen werden im Rahmen einer Einzelabnahme unter vorherigen schriftlichen Anbots zur Feststellung durch den AN abgenommen. Hat der AN die rechtzeitige Fertigstellungsanzeige versäumt, so hat er auf seine Kosten jene Maßnahmen zu treffen, die die nachträgliche Zustandsfeststellung ermöglichen.

**7.0.3** Gewerksweise Teilabnahmen sind ausgeschlossen, bauteilweise Abnahmen sind nur im Einvernehmen der Vertragsparteien möglich.

**7.0.4** Über die Abnahme ist eine von den Vertragspartnern zu unterfertigende Niederschrift (Abnahmeprotokoll) aufzunehmen. Darin sind die vom AG bei Abnahme festgestellten Mängel anzuführen. Diese sind innerhalb der gesetzten Frist zu beheben. Sollten sich der AG und der AN über das Bestehen eines Mangels nicht einigen, wird vom AG ein Sachverständiger beigezogen, dessen Kosten je nach Ausgang des Befundes zu tragen sind.

**7.0.5** Sollte aufgrund der nicht fristgerechten ordnungsgemäßen Mängelbehebung die Übergabe an die künftigen Nutzungsberechtigten verzögert werden, haftet der AN dem AG für die daraus entstehenden Schäden und hat ihn schad- und klaglos zu halten.

**7.0.6** Die Abnahme wird weder durch eine frühere Benutzung, Inbetriebnahme oder behördliche Abnahme, noch durch die Mitteilung des AN über die Fertigstellung ersetzt.

**7.0.7** Die Unterlassung der Rüge von Mängeln bei der Abnahme ändert nichts an der Gewährleistungspflicht des AN für diese Mängel (siehe Punkt 7.1). Insbesondere hat der AN auch ohne entsprechenden Vermerk im Abnahmeprotokoll die im Rahmen der behördlichen Überprüfungen festgestellten Mängel zu beheben bzw. erteilte Auflagen zu erfüllen.

**7.0.8** Die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Bauwerks erfolgt unabhängig von deren Abnahme mit der Übergabe der Wohnungen an die künftigen Nutzungsberechtigten. Bei der Übergabe der Wohnungen wird in Anwesenheit der künftigen Nutzungsberechtigten ein Mängelprotokoll erstellt. Die darin angeführten Mängel sind vom AN innerhalb der vom AG gesetzten Frist zu beheben. Bei gewerksübergreifenden Mängeln hat der AN für die optimale Koordinierung der mängelbehebenden Unternehmen zu sorgen.

**7.0.9** Die Übernahme stellt kein Anerkenntnis hinsichtlich der Mängelfreiheit des Bauwerks dar.

**7.0.10** Der AN trägt die Gefahr für das Baugrundstück vom Zeitpunkt der Baustelleneinrichtung bis zur tatsächlichen Übernahme des Bauwerks durch den AG.

## **7.1 Gewährleistung**

**7.1.1** Der AG behält sich ausdrücklich das Wahlrecht zwischen Wandlung, Verbesserung und Schadenersatz vor.

**7.1.2** Der Umfang und der Inhalt der Gewährleistungsverpflichtung des AN bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften, im Besonderen des ABGB, KschG und WEG, sofern ihn nicht nach diesem

Vertrag oder anderen in Punkt 1.0 angeführten Rechtsgrundlagen strengere Pflichten treffen. Die Gewährleistung umfasst in allen Fällen das Erreichen des bedungenen oder erkennbaren Zieles.

**7.1.3** Der AN ist während der gesamten Gewährleistungsfrist beweispflichtig dafür, dass ein aufgetretener Mangel nicht schon bei der Übergabe vorgelegen ist.

Eine Umkehr der Beweislast auf den AG für das Verschulden des AN (gemäß § 933a(3)ABGB) findet nicht statt.

**7.1.4** Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der Übergabe des benützungsbereiten Bauwerkes an die zukünftigen Nutzungsberechtigten durch den AG gemäß Punkt 7.0.7.

**7.1.5** Die Gewährleistungsfrist beträgt für Schwarzdeckungen, Isolierungen, Feuchtigkeitsabdichtungen (auch wenn sie als Teile der Baumeisterarbeiten ausgeschrieben sind), Folienabdeckungen und Kunststoffteile 10 Jahre, Bauholz, Anstrich von Stahl, Frostbeständigkeit von Beton, Dacheindeckungen, Isolierverglasungen, Glasdächer, Lichtkuppeln, Deckenaufbauten für Straßen und Fußwege sowie Sportplatzherstellung fünf Jahre, ansonsten drei Jahre. Bei Heranziehung des AG zur Gewährleistung durch einen Verbraucher im Sinne des KschG verlängert sich die Gewährleistungsfrist auf fünf Jahre.

**7.1.6** Durch die außergerichtliche Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen (Mängelrüge), verlängert sich die Frist zur gerichtlichen Geltendmachung der Gewährleistung um ein Jahr.

**7.1.7** Behebt der AN nach der Rüge eines Mangels diesen Mangel oder unternimmt er einen Versuch hiezu oder anerkennt er den Mangel, beginnt die Gewährleistungsfrist neu zu laufen.

**7.1.8** Der Haftrücklass dient zur Deckung der sich aus der Gewährleistung ergebenden Ansprüche des AG, aber auch zur Sicherstellung aller sonstiger, dem AG im Zusammenhang mit dem Auftrag, gegenüber dem AN zustehenden Forderungen. Die vorzeitige Auszahlung des Haftrücklasses stellt weder das Anerkenntnis der Mängelfreiheit noch einen Verzicht auf Gewährleistungsansprüche dar.

**7.1.9** Alle innerhalb der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel sowie die durch diese Mängel verursachten Schäden sind vom AN bei Gefahr in Verzug unverzüglich, sonst binnen fünf Tagen nach einfacher Aufforderung zu beheben. Betriebliche Erfordernisse des AG bzw. der Nutzer sind zu berücksichtigen. Wird der Aufforderung nicht fristgerecht Folge geleistet, steht dem AG das Recht zu, die Mängelbehebung ohne Überprüfung der Kostenwürdigkeit durch Dritte auf Kosten und Gefahr des AN zu veranlassen.

**7.1.10** Der AN hat sich die geforderte und ordnungsgemäße Mängelbehebung vom Wohnungswerber (Mieter oder Eigentümer) schriftlich bestätigen zu lassen und das Original dieser Bestätigung dem AG ohne Aufforderung zu übermitteln, andernfalls gelten die Mängel als nicht behoben. Darüber hinaus behält sich der AG vor, selbst die Behebung der Mängel zu überprüfen und gilt die Bestätigung des Wohnungsinhabers nicht als alleiniger Nachweis der Mängelbehebung. Punkt 7.1.9 gilt sinngemäß.

**7.1.11** Ist zum Zeitpunkt der Feststellung des Mangels eine endgültige Behebung nicht möglich oder für den Nutzungsberechtigten nicht zumutbar, kann der AG eine behelfsmäßige Behebung verlangen, der zum geeigneten Zeitpunkt eine endgültige zu folgen hat. Die Gewährleistungsfrist wird in diesem Fall bis zur Abnahme der endgültigen Behebung unterbrochen. Die Kosten der behelfsmäßigen Behebung trägt der AN.

## **8.0 Schlussbestimmungen**

**8.0.1** Aufträge werden nur schriftlich erteilt. Abänderungen des Auftrags bedürfen der Schriftform. Die Parteien schließen ein konkludentes Abgehen von dieser Formvorschrift aus.

**8.0.2** Dem AN ist es nicht gestattet, seine Ansprüche aus dem Auftragsverhältnis ohne schriftliche Zustimmung des AG zu zedieren.



**8.0.3** Für alle Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag ergeben oder auf dessen Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, wird die ausschließliche Zuständigkeit des Handelsgerichtes Wien vereinbart.

**8.0.4** Der AG erfasst und verarbeitet personenbezogene Daten, die zur Erfüllung, Verwaltung und Abwicklung des Vertragsverhältnisses, einer Vertragsanbahnung, auf Grund gesetzlicher Bestimmungen oder eines berechtigten Interesses erforderlich sind.

Der AG übermittelt personenbezogene Daten seiner Kunden an Dritte nur zur Vertragserfüllung, auf Grund einer gesetzlichen Bestimmung, eines berechtigten Interesses oder wenn eine Einwilligung von diesen vorliegt. In diesem Zusammenhang an den AG übermittelte Daten sind von diesem nur zum Zwecke der Vertragserfüllung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen (DSG, DSGVO, TKG 2003) zu verarbeiten. Die Datenschutzerklärung findet sich unter <http://www.egw.at/datenschutz>.

---

Ort, Datum

---

Stampiglie und Unterschrift des AN