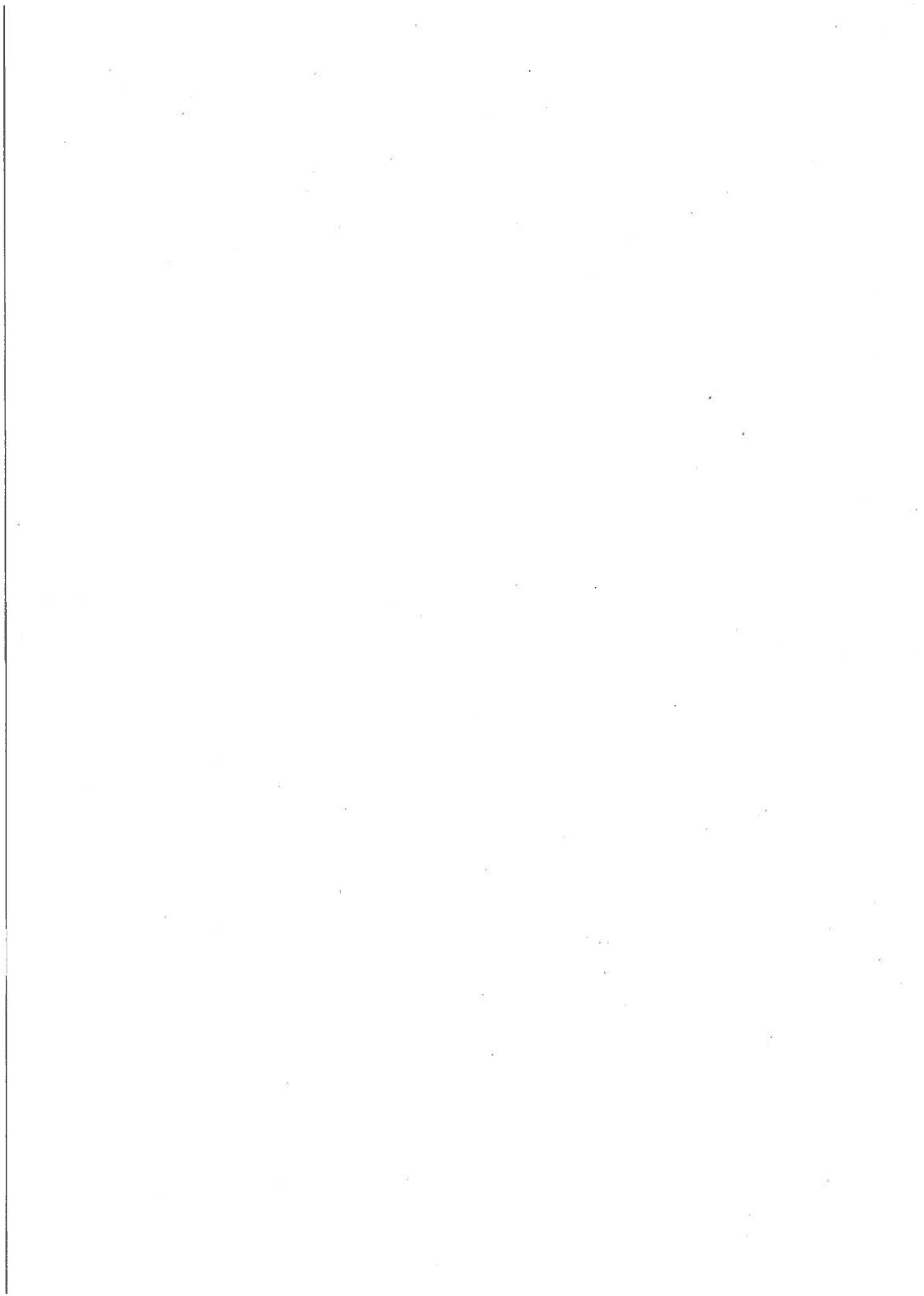


**A. ANHANG I**

**MUSTER BAUWERKVERTRAG**

**Entnommen aus *Straube/Aicher*, Bauvertrags-  
und Bauhaftungsrecht Band I, Kap 2**



**Anhang****M 2.1 MUSTER Einheitspreisvertrag**

Das Vertragsmuster dient dem Abschluss eines Einheitspreisvertrages. Die vom Österreichischen Normungsinstitut für Bauwerkverträge bereitgestellte ÖNORM B 2110 ist nicht Vertragsgrundlage. Soweit keine Regelungen im Vertrag enthalten sind, gilt ergänzend das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch (ABGB). Soweit Regelungen bei einem Verbrauchergeschäft nicht zulässig sind oder einzeln ausgehandelt werden müssen, steht an der entsprechenden Stelle ein Hinweis.

**Einheitspreisvertrag****1. Vertragspartelen****1.1 Auftraggeber: .....**

Der Auftraggeber wird durch Architekt ..... vertreten. Architekt ..... ist nicht berechtigt, den Auftrag abzuändern oder Zusatz- oder Regieaufträge zu erteilen, das Bauwerk zu übernehmen oder rechtsgeschäftliche Erklärungen im Zusammenhang mit Gewährleistungsansprüchen abzugeben.

**1.2 Auftragnehmer: .....**

Der Auftragnehmer wird durch den Bauleiter ..... vertreten. Dieser ist nicht berechtigt, den Auftrag abzuändern oder rechtsgeschäftliche Erklärungen entgegenzunehmen. Er ist jedoch zum Abschluss von Zusatzaufträgen bis zu einer Auftragssumme von ..... und von Regieaufträgen berechtigt. Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Auftraggebers sind schriftlich an den Firmensitz des Auftragnehmers zu richten.

**Anmerkungen zu Punkt 1 – Vertragspartelen**

1. Wird der Auftraggeber durch einen Architekten vertreten, sollte der Umfang der Architektenvollmacht definiert werden: Zu welchen rechtsgeschäftlichen Handlungen ist der Architekt mit bindender Wirkung für den Auftraggeber berechtigt?

Wird der Umfang der Vollmacht im Bauvertrag nicht näher umschrieben, könnten sich Zweifel ergeben, weil die Rechtsprechung des OGH nicht einheitlich ist:

2. Bei größeren Bauwerken wird der Auftragnehmer an der Baustelle üblicherweise durch einen Bauleiter vertreten. Es empfiehlt sich, auch den Umfang der Vollmacht für den Bauleiter zu definieren. Wird der Umfang der Bauleitervollmacht nicht vertraglich geregelt, gilt, dass er im Zweifel nicht zum Abschluss von Vereinbarungen – etwa über die Neufestsetzung einer Vertragsstrafe – berechtigt ist (OGH 3 Ob 520/88).

## 2. Vertragsgegenstand

### 2.1 Bauvorhaben

Der Auftragnehmer wird mit der Ausführung der .....  
für das Bauvorhaben .....  
in ..... beauftragt.

### 2.2 Ausstattung und Qualität

Die Ausstattung und die Qualität ergibt sich aus dem Leistungsverzeichnis, das einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet (Beilage ./1). Für den Fall, dass eine Qualitätsbeschreibung im Leistungsverzeichnis fehlt, wird..... als Referenzobjekt vereinbart.

### 2.3. Angaben zur Erwirkung behördlicher Genehmigungen

Der Auftragnehmer hat im Rahmen der beauftragten Leistung dem Auftraggeber ohne gesondertes Entgelt jene Angaben zur Verfügung zu stellen, die notwendig sind, um die Benützungsbewilligung (Fertigstellungsanzeige) – bei gewerblichen Objekten auch die Betriebsanlagengenehmigung – zu erwirken.

#### Anmerkungen zu Punkt 2 – Vertragsgegenstand

1. In Punkt 2.1 ist auszufüllen, mit welchem **Gewerk** der Auftragnehmer beauftragt wird (z. B. Baumeisterarbeiten, Spenglerarbeiten, Elektroarbeiten).
2. Besondere rechtliche Bedeutung kommt dem **Leistungsverzeichnis** zu, da es die herzustellende Ausstattung und Qualität beschreibt. Im Leistungsverzeichnis sollten auch Angaben über die Rahmenbedingungen der Bauabwicklung enthalten sein. In der ÖNORM B 2110 findet sich in Punkt 4.2.1 eine Checkliste für den die Ausschreibung erstellenden Auftraggeber (vgl. auch *Welser I.*, ÖNORM B 2110 – Wirklich gewollt? ecolex 1996, 859).

## 3. Vertragsgrundlagen

### 3.1 Reihung der Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind:

1. die schriftliche Vereinbarung, durch die der Vertrag zustande gekommen ist;
2. das mit Preisen versehene Leistungsverzeichnis (Beilage ./1);
3. die Pläne Nr. .... vom .....,  
die Zeichnungen vom .....,  
der technische Bericht vom .....,  
das Muster für .....
4. die Normen technischen Inhaltes.

Bei Widersprüchen gelten die Vertragsgrundlagen in der oben angeführten Reihenfolge.

### 3.2 Allgemein anerkannte Regeln der Technik

Der Auftragnehmer hat die technischen ÖNORMEN, in deren Ermangelung die DIN-Normen, jedenfalls aber die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

#### Anmerkungen zu Punkt 3 – Vertragsgrundlagen

1. Die Vertragsparteien sollten den Vertrag nicht mit zahllosen Vertragsgrundlagen **überfrachten**. Dies gilt insbesondere für rechtliche Bestimmungen, die nicht über den gesamten Vertrag verstreut werden sollten. Sollten neben dem Bauvertrag noch allgemeine Geschäftsbedingungen und/oder die rechtliche ÖNORM B 2110 verwendet werden, wäre darauf zu achten, dass im Fall von Widersprüchen zwischen diesen Vertragsgrundlagen jene Bestimmungen, die von den Vertragsparteien tatsächlich gewollt werden, in der jeweils hierarchisch übergeordneten Rechtsgrundlage zu finden sind. Im Einzelfall kann die Abgrenzung zwischen zwei widersprüchlichen Vertragsgrundlagen und Ergänzung einer hierarchisch höheren Vertragsgrundlage durch eine nachgeordnete Vertragsgrundlage schwierig sein (dazu grundlegend OGH 22. 5. 1991, 3 Ob 550/91).
2. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die allgemein anerkannten **Regeln der Technik** einzuhalten. Technische ÖNORMEN sind nicht mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik gleichzusetzen: Denkbar wäre, dass die technische Entwicklung schon weiter ist als eine noch in Kraft stehende technische ÖNORM. Die im Mustervertrag gewählte vertragliche Formulierung stellt sicher, dass der Auftragnehmer in einem solchen Fall den technisch neuesten Standard einzuhalten hat.

## 4. Termine und Pönale

### 4.1 Ausführungsfristen

Baubeginn ist der .....

Folgende Zwischentermine werden vereinbart: .....

Die Leistung ist am ..... fertig zu stellen.

Der beiliegende Bauzeitplan ist integrierender Bestandteil dieses Vertrages (Beilage ./2).

## 4.2 Planvorlauf

Folgender Planvorlauf wird vereinbart:

Polierpläne:	2 Wochen
Bewehrungspläne:	2 Wochen
Detailpläne:	2 Wochen

## 4.3 Vertragsstrafe

Der Endtermin und die Zwischentermine sind pönalisiert. Die Vertragsstrafe beträgt 1 ‰ je Kalendertag der Überschreitung, maximal jedoch 5 % der Auftragssumme. Das Pönale ist mit der Schlussrechnung abzurechnen.

Bemessungsgrundlage für die Vertragsstrafe ist der im Auftragschreiben vereinbarte Werklohn für die Leistung, mit der der Auftragnehmer in Verzug ist.

### Anmerkungen zu Punkt 4 – Termine und Pönale

Im Mustervertrag sind nicht nur der Endtermin, sondern auch **Zwischentermine** pönalisiert.

Die Vertragsstrafe ist verschuldensabhängig.

Wird das Pönale von einem **Nichtkaufmann** für den Fall des Verzuges zugesagt, kann auf das richterliche Mäßigungsrecht im Voraus nicht verzichtet werden.

Eine von einem **Vollkaufmann** versprochene Vertragsstrafe kann nicht richterlich gemäßigt werden (§ 348 HGB). Die Vertragsparteien könnten aber eine derartige Mäßigung vereinbaren (zur gesamten Thematik vgl. OGH 22. 5. 1991, 3 Ob 550/91). Eine derartige Vereinbarung wurde im Mustervertrag nicht getroffen.

Unter „**Planvorlauf**“ wird der Zeitraum zwischen der Planübergabe an den Auftragnehmer und dem Leistungsbeginn verstanden.

## 5. Preise, Rechnungslegung und Fälligkeit

### 5.1 Einheitspreise

Die Vergütung der Leistung erfolgt nach den abzurechnenden Massen zu den im Leistungsverzeichnis vereinbarten Einheitspreisen. Für die Ausmaßermittlung gelten im Zweifel die Werkvertragsnormen der Serie B 22xx.

### 5.2 Regiepreise

Regieleistungen werden nur vergütet, wenn sie angeordnet wurden. Regiearbeiten sind zum Beweis ihrer Anordnung täglich vom Auftraggeber oder seinem Vertreter

abzeichnen zu lassen. Die Abrechnung von Regieleistungen erfolgt zu folgenden Regiepreisen je Stunde:

Polier	.....
Vorarbeiter	.....
Facharbeiter	.....
Bauhilfsarbeiter	.....
Maschinist	.....
Lehrling	.....

Die Regiepreise gelten für die Leistungserbringung in der Normalarbeitszeit.

Für Stoffe gilt ein Zuschlagssatz von .....% und für Fremdleistungen ein Zuschlagssatz von ..... % auf die Selbstkosten.

### 5.3 Zahlungsplan

Vereinbart sind monatliche Teilzahlungen entsprechend dem Baufortschritt. Der Auftraggeber ist berechtigt, den vereinbarten Deckungsrücklass von den Teilrechnungen abzuziehen.

### 5.4 Form der Rechnungen

Teilrechnungen sind so zu legen, dass sie jeweils die gesamte Abrechnung bis zum Rechnungsstichtag abzüglich bereits erhaltener Zahlungen enthalten. Die Schlussrechnung ist als solche zu kennzeichnen. Rechnungen sind vom Auftragnehmer fortlaufend zu nummerieren und müssen den Zeitraum angeben, über den sie sich erstrecken. Die Leistungen sind kurz zu bezeichnen und in der Reihenfolge der Positionen des Leistungsverzeichnisses und der Zusatzangebote anzuführen. Regieleistungen sind gesondert auszuweisen.

### 5.5 Zeitpunkt der Rechnungslegung und Fälligkeit

Teilrechnungen und Regierechnungen sind pro Kalendermonat spätestens am Monatsletzten des Folgemonats zu legen. Die Schlussrechnung ist innerhalb von 2 Monaten nach Fertigstellung der Leistung zu legen.

Teilrechnungen und Regierechnungen sind bei Zahlung innerhalb von 15 Tagen unter Gewährung eines 3%igen Skontos, sonst innerhalb von 30 Tagen netto nach Eingang der Rechnung zur Zahlung fällig.

Die Schlussrechnung ist bei Zahlung innerhalb von 2 Monaten unter Gewährung eines 3%igen Skontos, sonst innerhalb von 3 Monaten nach Eingang der Rechnung netto zur Zahlung fällig.

Die verspätete Zahlung einer Teilrechnung hat keinen Einfluss auf die Skontovereinbarung für die anderen Teilrechnungen oder für die Schlussrechnung.

Die Zahlung ist rechtzeitig, wenn der Auftraggeber am letzten Tag der Zahlungsfrist – sollte diese auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag fallen, am nächstfolgenden Werktag – seiner Bank den Auftrag erteilt, den Betrag auf das zuletzt bekanntgegebene Konto des Auftragnehmers zu überweisen und der angewiesene Betrag dem Auftragnehmer innerhalb banküblicher Frist gutgeschrieben wird.

## 5.6 Beträchtliche Kostenüberschreitung

Der Auftragnehmer muss dem Auftraggeber eine beträchtliche Überschreitung des vereinbarten Entgeltes im Sinne des § 1170a Abs 2 ABGB anzeigen, sobald sich herausstellt, dass sie unvermeidbar ist. Eine beträchtliche Überschreitung liegt vor, wenn das verrechnete Entgelt mehr als 15 % höher ist als das vereinbarte Entgelt. Als vereinbartes Entgelt gilt das Gesamtentgelt des Hauptauftrages zuzüglich des Entgeltes für schriftlich vereinbarte Leistungsänderungen und schriftlich vereinbarte zusätzliche Leistungen.

### Anmerkungen zu Punkt 5 – Preise, Rechnungslegung und Fälligkeit

1. Das Wesen des Einheitspreisvertrages besteht darin, dass vertraglich nur der **Einheitspreis** fix vereinbart wird. Die Massen werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geschätzt. Sie stehen endgültig erst nach Beendigung der Leistungen fest. In der Regel erfolgt die Ausmaßermittlung gemeinsam. Um Zweifelsfälle auszuschalten, sollten die einschlägigen Werkvertragsnormen der Serie B 22xx, die zahlreiche Abrechnungsregeln enthalten, vereinbart werden.
2. Wird das Führen von **Bautagesberichten** durch den Auftragnehmer vertraglich vereinbart (siehe dazu Punkt 10.), sollte die Anordnung von Regieleistungen in die Bautagesberichte eingetragen werden. Wenn keine Bautagesberichte geführt werden, kann das Führen eines eigenen Regiebuches vereinbart werden. Jedenfalls sollte aus Beweisgründen deren Anordnung in schriftlicher Form erfolgen, wenn auch die mündliche Anordnung durch den Auftraggeber oder seinen Bevollmächtigten rechtsgültig wäre.
3. Der Mustervertrag sieht einen vom Baufortschritt abhängigen **Zahlungsplan** vor. Andere vertragliche Regelungen, wie etwa ein fixer, vom Baufortschritt unabhängiger Zahlungsplan, sind möglich.
4. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber eine beträchtliche **Überschreitung des vereinbarten Entgeltes** bei sonstigem Anspruchsverfall anzuzeigen (§ 1170a Abs 2 ABGB). In Ermangelung einschlägiger OGH-Rechtsprechung im kritischen Bereich zwischen 0 % und 15 % wird die beträchtliche Überschreitung vertraglich mit 15 % des vereinbarten Entgeltes definiert.

## **6. Leistungsänderungen**

### **6.1 Verpflichtung des Auftragnehmers zum Erbringen von Leistungsänderungen**

Der Auftraggeber ist berechtigt, Änderungen der vereinbarten Leistung anzuordnen und zusätzliche Leistungen zu verlangen, die zum Ausführen der Leistung notwendig sind. Der Auftragnehmer ist nur dann verpflichtet, die Leistungsänderungen zu erbringen, wenn sie ihm zumutbar sind.

### **6.2 Anspruch des Auftragnehmers auf Bauzeitverlängerungen und zusätzliches Entgelt**

Ordnet der Auftraggeber Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen an, hat der Auftragnehmer Anspruch auf angemessene Bauzeitverlängerung und auch ohne Anzeige von erheblichen Mehrkosten auf zusätzliches Entgelt. Kommt eine Einigung über die Dauer der angemessenen Bauzeitverlängerung nicht zustande und besteht der Auftraggeber auf Durchführung der geänderten oder zusätzlichen Leistungen, entfällt die allenfalls getroffene Pönalvereinbarung. Schadenersatzansprüche des Auftraggeber bleiben durch diese Vereinbarung unberührt.

### **6.3 Zusätzliches Entgelt auf den Preisgrundlagen und auf Preisbasis des Vertrages**

Das zusätzliche Entgelt ist vom Auftragnehmer auf den Preisgrundlagen und der Preisbasis des Vertrages zu ermitteln. Ist dies nicht möglich, weil für die geänderten oder zusätzlichen Leistungen keine Einheitspreise im Vertrag vorhanden sind, werden angemessene Preise verrechnet. Kommt keine Einigung über angemessene Preise zustande, ist der Auftraggeber berechtigt, drei Konkurrenzangebote über die strittige Leistung einzuholen. Das arithmetische Mittel aus diesen drei Angeboten ergibt den angemessenen Preis.

### **6.4 Legen eines Nachtragsanbotes durch den Auftragnehmer**

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, unverzüglich ein Nachtragsanbot zu legen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dieses unverzüglich zu prüfen.

#### **Anmerkungen zu Punkt 6 – Leistungsänderungen**

1. Mangels einer vertraglichen Vereinbarung ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, Leistungsänderungen durchzuführen oder zusätzliche Leistungen zu erbringen, es sei denn,

sie wären zur Ausführung der Leistung **rechtlich** oder **technisch** notwendig (*Längle*, Das Entgelt beim Bauvertrag, 1999/86 ff). Der Mustervertrag sieht allerdings vor, dass der Auftragnehmer zu solchen Leistungen verpflichtet ist, wenn ihm dies zumutbar ist. Die Leistung muss sowohl **wirtschaftlich** als auch **technisch** zumutbar sein. Unzumutbar wäre dem Auftragnehmer eine Änderung der Leistung jedenfalls, wenn sie eine grundlegende Änderung des ursprünglichen Entwurfes darstellte, die einer Neuplanung nahekommt. Auch bei deutlicher Änderung der Auftragssumme ohne entsprechende finanzielle Sicherheit kann Unzumutbarkeit vorliegen, ebenso wenn das Unternehmen des Auftragnehmers technisch nicht in der Lage ist, die geforderte Änderung durchzuführen, weil sie hierfür kein Know-how besitzt oder keine freien Kapazitäten hat.

2. Der Mustervertrag sieht vor, dass Einigung über eine angemessene **Bauzeitverlängerung** herbeizuführen ist. Da der Auftragnehmer verpflichtet ist, der Anordnung des Auftraggebers Folge zu leisten, also einer Vertragsänderung zustimmen muss, ist als ausgleichendes Gegengewicht für den Fall der Nichteinigung über die Dauer der Bauzeitverlängerung vorgesehen, dass eine allfällige Pönalvereinbarung entfällt. Allfällige Schadenersatzansprüche durch eine unangemessen lange Baudauer des Auftragnehmers bleiben von dieser Regelung unberührt. Der Auftraggeber soll lediglich das Privileg der Schadenspauschalierung verlieren.

## 7. Übernahme

### 7.1 Förmliche Übernahme

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber die Fertigstellung der Leistung durch gemeinsame Begehung anzuzeigen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, die Leistung am 14. Tag nach der Anzeige zu übernehmen. Fällt der 14. Tag auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, findet die Übernahme am darauf folgenden Werktag statt. Es wird eine förmliche Übernahme vereinbart. Mit der bestimmungsgemäßen Nutzung der Leistung durch den Auftraggeber gilt die Leistung jedenfalls als übernommen. Die Benützung von Teilen der Leistung zur Weiterführung von Arbeiten gilt nicht als Übernahme.

### 7.2 Verweigerung der Übernahme

Der Auftraggeber kann die Übernahme nur wegen wesentlicher Mängel, die eine Benützung des Bauwerkes unmöglich machen, verweigern.

### 7.3 Zurückbehalten des Werklohnes

Hat der Auftraggeber die Leistung mit behebbaren Mängeln übernommen, hat er das Recht, neben dem Haftungsrücklass das Entgelt bis zur Höhe des Dreifachen der voraussichtlichen Kosten einer Ersatzvornahme zurückzuhalten.

#### Anmerkungen zu Punkt 7 – Übernahme

1. Das ABGB kennt nur die formlose Übernahme der Leistung. Im Mustervertrag ist jedoch die **förmliche Übernahme** durch gemeinsame Begehung vorgesehen.

2. Nach den Bestimmungen des ABGB kann der Auftraggeber die Übernahme bei jeder Art von Mangel, also auch bei unwesentlichen Mängeln, verweigern. Der Mustervertrag schränkt dieses Rechts dahingehend ein, dass die Übernahme nur wegen **wesentlicher Mängel**, die eine Benützung des Bauwerkes unmöglich machen, verweigert werden darf.
3. Nach den Regeln des ABGB ist der Auftraggeber berechtigt, bei Vorliegen von Mängeln bei der Übernahme den gesamten zu diesem Zeitpunkt noch offenen **Werklohn zurückzubehalten**. Dieses Recht ist nur durch das Verbot der schikanösen Rechtsausübung begrenzt (OGH in SZ 62/1969; ecolex 1993, 304 [Wilhelm]). Der Mustervertrag schränkt dieses Recht allerdings dahingehend ein, dass das Entgelt nur bis zur Höhe des Dreifachen der voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme zurückbehalten werden darf. Konsumenten gegenüber ist diese Einschränkung unzulässig.

## 8. Gewährleistung und Schadenersatz

### 8.1 Gewährleistungsfrist

Die Gewährleistungsfrist für alle unbeweglichen Sachen beträgt 2 Jahre (bei einem Verbrauchergeschäft 3 Jahre). Für Schwarzdeckerarbeiten beträgt die Gewährleistungsfrist 5 Jahre.

*Anmerkung:* Mit einem Konsumenten kann eine Verkürzung der im Gesetz für Mängel an unbeweglichen Sachen vorgesehenen 3-jährigen Gewährleistungsfrist auf zwei Jahre nicht wirksam vereinbart werden.

### 8.2 Vorrang der Mängelbehebung vor Schadenersatz

Bei Vorliegen eines Mangels hat der Auftraggeber vorrangig die Mängelbehebung zu verlangen. Nur wenn die Mängelbehebung nicht innerhalb angemessener Frist erfolgt, ist der Auftraggeber zur Ersatzvornahme berechtigt.

### 8.3 Beweislast für das Verschulden nach Ablauf der Gewährleistungsfrist

Bei Schadenersatzansprüchen wegen eines bei der Übernahme vorhandenen Mangels obliegt nach Ablauf der Gewährleistungsfrist die Beweislast für das Verschulden dem Auftraggeber.

*Anmerkung:* Gilt nicht bei einem Verbrauchergeschäft.

#### Anmerkungen zu Punkt 8 – Gewährleistung und Schadenersatz

1. Der OGH hat in einem verstärkten Senat entschieden, dass volle Konkurrenz zwischen Gewährleistung und Schadenersatz besteht (OGH 7. 3. 1990 in JBI 1990, 648 [Reischauer]). Dies bedeutet, dass der Auftraggeber – Verschulden des Auftragnehmers vorausgesetzt – die Kosten der Mängelbehebung selbst nach Ablauf der gesetzlichen

Gewährleistungsfrist von drei Jahren im Wege des Schadenersatzes bis zum Ablauf der absoluten Verjährungsfrist von 30 Jahren geltend machen kann. Er muss allerdings den Schadenersatzanspruch innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis von Schaden und Schädiger gerichtlich geltend machen. Die verschuldensunabhängige Gewährleistung endet aber jedenfalls drei Jahre nach der Übernahme der Leistung. Bei einer unbeweglichen Suche berechtigt selbst ein „verborgener Mangel“ den Auftraggeber nach diesem Zeitpunkt nicht dazu, Gewährleistungsansprüche geltend zu machen. Allenfalls stehen aber Schadenersatzansprüche zu.

Weitere Folge dieser Rechtsprechung ist, dass der Auftragnehmer (auch ohne dass er den Auftraggeber zur Verbesserung im Rahmen seiner Gewährleistungsverpflichtung auffordern muss) sofort die Mängel im Wege der Ersatzvornahme beheben und den Ersatz der Mängelbehebungskosten – Verschulden des Auftragnehmers vorausgesetzt – als Schadenersatzanspruch geltend machen kann (OGH in *ecolex* 1991, 609 [Wilhelm]). Der Mustervertrag sieht vor, dass der Auftraggeber vorrangig die Mängelbehebung zu verlangen hat.

2. Der Auftragnehmer muss beweisen, dass ihn kein Verschulden an einem Fehler trifft (Beweislastumkehr gemäß § 1298 ABGB). Dies gilt nach ABGB für alle Schadenersatzansprüche, die innerhalb der absoluten Verjährungsfrist von 30 Jahren geltend gemacht werden.

Der Mustervertrag sieht vor, dass nach Ablauf der Gewährleistungsfrist die Beweislastumkehr des § 1298 ABGB nicht mehr gelten soll. Dies bedeutet, dass der Auftraggeber nach diesem Zeitpunkt das Verschulden des Auftragnehmers am aufgetretenen Schaden beweisen muss. Diese Regelung gilt allerdings nicht bei einem Verbrauchergeschäft.

## 9. Sicherheiten

### 9.1 Deckungsrücklass

Der Deckungsrücklass beträgt 10 % der Teilrechnungssumme (Preis zuzüglich USt). Der Deckungsrücklass ist mit der Schlussrechnung abzurechnen.

### 9.2 Haftungsrücklass

Der Haftungsrücklass beträgt 3 % der Schlussrechnungssumme (Gesamtpreis zuzüglich USt).

Der Haftungsrücklass ist dem Auftragnehmer Zug um Zug gegen Vorlage einer abstrakten Bankgarantie einer österreichischen Großbank auszuführen. Die Laufzeit der Bankgarantie darf frühestens 30 Tage nach Ende der Gewährleistungsfrist enden.

### 9.3 Kautions

Jeder Vertragspartner kann während der vertraglichen Leistungspflicht vom anderen Vertragspartner für die zu erbringenden Leistungen eine Kautions in Höhe von 20 %

der Auftragssumme (Gesamtpreis zuzüglich USt) erlangen. Diese Sicherheit ist binnen 14 Tagen nach Aufforderung zu übergeben. Sie darf nur dann in Anspruch genommen werden, wenn über das Vermögen des die Sicherstellung leistenden Vertragspartners ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder wenn ein rechtskräftiges Urteil über die besicherte Leistung zugunsten des Vertragspartners ergangen ist, der die Sicherstellung verlangt hat. Die Kosten der Sicherstellung hat der begünstigte Vertragspartner Zug um Zug mit dem Empfang der Sicherstellung zu tragen, jedoch in der Höhe von nicht mehr als 1 % p.a. der Höhe der Sicherstellung.

Als Sicherstellungsmittel können nach der Wahl des zur Sicherstellung Verpflichteten dienen:

- Bargeld; eine Verzinsung erfolgt nicht;
- abstrakte unwiderrufliche Bankgarantien;
- Rücklassversicherungen;
- Unterschrift des Auftraggebers (Konsumenten).

**Anmerkung:** *Mit einem Konsumenten muss diese Vereinbarung ausgehandelt werden. Seine Unterschrift ist daher an dieser Stelle erforderlich.*

#### **Anmerkungen zu Punkt 9 – Sicherheiten**

1. Der **Deckungsrücklass** ist eine Sicherstellung gegen Überzahlungen aufgrund von Rechnungen, denen nur annähernd ermittelte Leistungen zugrunde liegen.
2. Der **Haftungsrücklass** ist eine Sicherstellung für den Fall, dass der Auftragnehmer die ihm aus der Gewährleistung obliegenden Pflichten nicht erfüllt.
3. Der Mustervertrag sieht vor, dass der Deckungsrücklass 10 % beträgt. Gemäß Punkt 5.3 des Vertrages wird er in bar von den vereinbarten Teilrechnungen einbehalten. Der **Bareinbehalt** des Haftungsrücklasses hingegen kann durch Vorlage einer abstrakten **Bankgarantie** abgelöst werden.
4. Der Mustervertrag sieht vor, dass sowohl Auftraggeber als auch Auftragnehmer ohne Angabe von Gründen eine Sicherstellung in Höhe von **20 % der Auftragssumme** verlangen können. Sie kann allerdings nur im Fall einer Insolvenz oder eines rechtskräftigen Urteiles in Anspruch genommen werden. Dadurch ist der die Sicherheit übergabende Vertragspartner vor Missbrauch geschützt.

## **10. Allgemeine Bestimmungen**

### **10.1 Versicherungen**

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, für das Bauvorhaben eine Bauwesenversicherung bei einer österreichischen Versicherungsanstalt abzuschließen, die auch das Risiko aus unabwendbaren Ereignissen abdeckt.

Der Auftragnehmer bestätigt, dass er eine Haftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von ..... pro Schadensfall abgeschlossen hat. Er ver-



pflichtet sich dazu, diese Haftpflichtversicherung bis zum Ende der Gewährleistungsfrist aufrechtzuerhalten.

### 10.2 Bauschadenregelung

Sind mehrere Auftragnehmer auf der Baustelle beschäftigt und treten Schäden, Verunreinigungen oder Diebstähle der Leistungen des Auftragnehmers auf, deren Urheber nicht leicht feststellbar sind, haftet der Auftragnehmer anteilmäßig in jenem Verhältnis, in welchem seine Auftragssumme zur Gesamtauftragssumme steht, maximal jedoch mit 3 % seiner Auftragssumme. Einen darüber hinausgehenden Schaden, dessen Verursacher nicht feststellbar ist, trägt der Auftragnehmer bis zur Übernahme der Leistung durch den Auftraggeber alleine. Jedem haftpflichtigen Auftragnehmer steht die Möglichkeit offen zu beweisen, dass die Beschädigung weder durch ihn noch durch seine Erfüllungsgehilfen verursacht worden sein konnte.

### 10.3 Abtretungs- und Verpfändungsverbot

Der Auftragnehmer ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Auftraggebers seine Ansprüche aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten oder zu verpfänden.

Für den Fall, dass der Auftraggeber einer Abtretung oder Verpfändung seiner Forderung zustimmt, verpflichtet sich der Auftragnehmer, eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 2 % der zedierten oder verpfändeten Forderung zu bezahlen. Diese Bearbeitungsgebühr kann direkt bei der Zahlung an den Dritten abgezogen werden.

### 10.4 Beistellungen

Das Bauunternehmen wird folgende Beistellung auf Baudauer zur Verfügung stellen und von Professionisten folgende Verrechnungssätze (zuzüglich Mehrwertsteuer) anwenden:

- a) für und Strom- und E-Installationen .....
- b) für Wasser .....
- c) für Telefon .....
- d) für Sanitäranlagen .....
- e) für Gehilfen .....
- f) für Versicherungen .....
- g) für Winterheizkosten .....
- h) für Restmüllbeseitigung (ohne Sondermüll) .....

- i) Kran, Aufzug .....
- j) gemeinsame Werbetafel .....
- k) ..... .....

Die Professionisten werden eine direkte Vereinbarung mit dem Bauunternehmer über die Beistellung treffen. Das Bauunternehmen wird den Professionisten die Beistellungen monatlich verrechnen.

### 10.5 Einhaltung von Vorschriften

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Vorschriften des Ausländerbeschäftigungsgesetzes, des Fremdenengesetzes, der Kollektivverträge, des Arbeits- und Sozialrechtes, des Arbeitnehmerschutzes und des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes einzuhalten.

### 10.6 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist die Baustelle.

### 10.7 Schriftform

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dieser Vertrag wird in zwei Exemplaren ausgefertigt, wobei ein Exemplar der Auftraggeber und ein Exemplar der Auftragnehmer erhält. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

.....  
Datum, Unterschrift Auftraggeber

.....  
Datum, Unterschrift Auftragnehmer

Beilage 1: Leistungsverzeichnis

Beilage 2: Bauzeitplan

### Anmerkungen zu Punkt 10 – Allgemeine Bestimmungen

1. Die **Bauwesenversicherung** gewährt Versicherungsschutz bei unvorhersehbaren Sachschäden (Beschädigungen oder Zerstörungen) der Bauleistung und der Baustelleneinrichtung.
2. Die im Mustervertrag aufgenommene **Bauschadenregelung** kommt zum Tragen, wenn der Auftraggeber mehrere Auftragnehmer für ein bestimmtes Bauvorhaben beschäftigt.
3. Erfahrungsgemäß kann die Abtretung der Werklohnforderung den Auftraggeber vor rechtliche Probleme stellen, wenn etwa mehrere Personen die Abtretung der Forderung behaupten. Der Mustervertrag sieht daher ein **Abtretungs- und Verpfändungsverbot** vor.

