

## TOTAL ÜBERNEHMERVERTRAG

abgeschlossen zwischen

[.]  
FN [.]m  
1010 Wien, [.]  
("Auftraggeberin" oder "AG")

und

[.]  
FN [.]  
1010 Wien, [.]  
("Auftragnehmerin" oder "AN"; Auftraggeberin und Auftragnehmerin gemeinsam "Vertragsparteien")

wie folgt

## **I N H A L T S V E R Z E I C H N I S**

1	PRÄAMBEL.....	3
2	VERTRAGSBESTANDTEILE .....	3
3	VERTRAGSGEGENSTAND .....	5
4	ART UND UMFANG DER LEISTUNGEN DER AN - LEISTUNGSUMFANG.....	7
5	ERFÜLLUNGSORT .....	18
6	BAUÜBERWACHUNGSBEFUGNIS DER AG .....	18
7	VERTRETUNGEN DER AG UND AN .....	19
8	PROJEKTBESPRECHUNGEN UND LEISTUNGSFESTLEGUNG .....	21
9	LEISTUNGSÄNDERUNGEN.....	22
10	FERTIGSTELLUNGSTERMINE .....	24
11	VERTRAGSSTRAFEN.....	27
12	ENTGELT .....	28
13	ZAHLUNGEN .....	29
14	ABNAHME.....	32
15	GEWÄHRLEISTUNG UND GARANTIEN.....	35
16	GEFAHRTRAGUNG .....	39
17	VERSICHERUNGEN .....	39
18	HAFTUNG .....	40
19	ERFÜLLUNGSSICHERHEITEN .....	41
20	RÜCKTRITT, LEISTUNGSVERWEIGERUNG, BEHINDERUNGEN .....	43
21	GERICHTSSTANDSVEREINBARUNG .....	46
22	URHEBERRECHT, NUTZUNG DER PLANUNG / ÄNDERUNGEN DES WERKS.....	46
23	WERBUNG .....	46
24	AUSLÄNDISCHE ARBEITNEHMER / SOZIALVERSICHERUNG.....	46
25	SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....	47
26	ANLAGENVERZEICHNIS.....	49

## 1 Präambel

1.1 Die AG hat mit Kaufvertrag vom [●]

- (i) EZ [●]KG [●]BG [●], bestehend aus den Grundstücken Nummer 905 und [●] im grundbücherlichen Gesamtausmaß von 2.780 m<sup>2</sup> mit der Grundstücksadresse [●] 35 ("**Liegenschaft KS 35**") und
- (ii) das in der Stammeinlage EZ [●] KG [●]BG [●], bestehend aus GST [●], begründete Baurecht EZ [●] KG [●]BG [●] ("**Baurecht**"; Liegenschaft KS 35 und Baurecht gemeinsam "**Liegenschaft**")

von der AN gekauft. Der Ort der Baustelle ist die Liegenschaft ("**Baustelle**").

1.2 Auf der Liegenschaft KS 35 soll eine unterkellerte Wohnhausanlage, bestehend aus vier Wohngebäuden, wovon das Erste Wohngebäude (Stiege 1) an der Straßenfront zur [●] drei Geschosse sowie zwei ausgebaute Dachgeschosse aufweist und die übrigen drei Wohngebäude (Stiegen 2, 3 und 4) aus drei Geschossen und drei ausgebauten Dachgeschossen aufweist ("**Stiegen 1 bis 4**"). Stiegen 1 bis 4 werden mit einer eingeschossigen Tiefgarage, die 50 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge beinhaltet ("**Tiefgarage KS 35**"; Stiegen 1 bis 4 gemeinsam mit Tiefgarage KS 35 "**Bauteil KS 35**"), unterbaut. Die Zufahrt zur Tiefgarage KS 35 erfolgt nahe der linken Grundstücksgrenze der Liegenschaft KS 35 an der Front der [●]. Die Herstellung von Bauteil KS 35 wurde mit Baubewilligung GZ MA37/316768-2018-1 vom 25.10.2018 bewilligt ("**Baubewilligung KS 35**"). Die Rechtskraft von Baubewilligung KS 35 hat die MA 37 am [●] bestätigt.

1.3 Auf dem Baurecht sollen zwei Wohngebäude (Stiege 5 und 6) neu hergestellt werden bzw der Bauteil [●] 35 um diese zwei Wohngebäude ergänzt werden ("**Stiegen 5 und 6**"). Stiegen 5 und 6 werden durch eine Tiefgarage mit 32 Abstellplätzen voll unterkellert sein und aus drei Geschossen mit zwei ausgebauten Dachgeschossen bestehen ("**Tiefgarage KS 33**"; Stiegen 5 und 6 gemeinsam mit Tiefgarage KS 33 "**Bauteil KS 33**"; Bauteil KS 35 gemeinsam mit Bauteil KS 33 "**Gebäude**"). Die Zufahrt zur Tiefgarage KS 33 erfolgt über eine Feuermaueröffnung zur Tiefgarage KS 35 mit Zu- und Abfahrt gleich Tiefgarage KS 35. Die Herstellung von Bauteil KS 33 wurde mit Baubewilligung GZ MA37/8 z92476-2018-1 vom 05.02.2019 bewilligt ("**Baubewilligung KS 33**"). Die Rechtskraft von Baubewilligung KS 33 hat die MA 37 am [●] bestätigt (Baubewilligung KS 35 gemeinsam mit Baubewilligung KS 33 "**Baugenehmigung**").

## 2 Vertragsbestandteile

2.1 Vertragsbestandteile

2.1.1 der gegenständliche Totalübernehmervertrag;

2.1.2 der Zahlungsplan (**Anlage ./2.1.2**);

- 2.1.3 der Treuhandzahlungsplan (**Anlage ./13.1**);
- 2.1.4 der Terminablaufplan (**Anlage ./2.1.4**);
- 2.1.5 die Einreichungsunterlagen, sowie die Baugenehmigung, jeweils inklusive aller Pläne, Grundrisse, Schnitte und Ansichten sowie die sonstigen Bescheide (**Anlage ./2.1.5**);
- 2.1.6 die Funktionale Leistungsbeschreibung Hochbau von [•] vom [•] // die Bau- und Ausstattungsbeschreibung von [•] vom [•] (**Anlage ./2.1.6**);
- 2.1.7 die Beschreibung der von der AN einzubringenden bzw herzustellenden Einrichtung und des Inventars vom [•] (**Anlage ./2.1.7**);
- 2.1.8 die Ausführungs- und Detailplanung, Grundrisse, Schnitte und Ansichten (**Anlage ./2.1.8**);
- 2.1.9 die statische Berechnung von [•] ZT GmbH (FN ) in Form der Eingabestatik (Vorstatik) vom [•] (**Anlage ./2.1.9**);
- 2.1.10 die Energieausweise inklusive Bauphysik von Herrn Architekt DI [•] vom 18.03.2019 (**Anlage ./2.1.10**);
- 2.1.11 das geotechnische Gutachten von [•] ZT-GmbH (FN [•]) aus März 2019, die Abfallinformation und der vorläufige grundlegende Beurteilungsnachweis, [•] vom 07.03.2019 von [•] mbH (FN [•]) (**Anlage ./2.1.11**);
- 2.1.12 der Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan von Herrn Architekt DI Erwin Bolldorf vom 23.01.2019 (**Anlage ./2.1.12**);
- 2.1.13 die Bauordnung für Wien mit allen Nebengesetzen und einschlägigen Verordnungen sowie die für das Bauvorhaben in Betracht kommenden sonstigen öffentlich-rechtlichen, insbesondere arbeitnehmerschutzrechtlichen und gewerberechtlichen Normen, in der jeweils geltenden Fassung.
- 2.1.14 in technischer Hinsicht: die anerkannten Regeln der Baukunst/Technik, insbesondere die europäischen Normen (EN), die ÖNORMEN, sowie alle DIN-Normen des Deutschen Instituts für Normung e.V. bzw. die adäquaten technischen ÖNORMEN, ferner die VDI-, VdS-, VDE-Vorschriften, die Einheitlichen Technischen Baubestimmungen (ETB), die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften sowie alle TÜV-Vorschriften.

Sofern und soweit ÖNORMEN nicht aufgrund zwingender öffentlich-rechtlichen Vorschriften anwendbar sind oder nicht den anerkannten Regeln der Baukunst/Technik entsprechen, gelten nicht die ÖNORMEN oder die entsprechende Vorschrift; die Leistungen sind in diesem Falle vielmehr entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst/Technik zu erbringen, ohne dass jedoch die Haftung der AN hierauf begrenzt wird. Stehen

ÖNORMEN und DIN-Normen in Konkurrenz, ist die höherwertige anzuwenden.

2.1.15 die Versicherungspolizzen (**Anlage ./ 17.1**);

2.1.16 die einschlägigen Bestimmungen des ABGB und

2.1.17 die Be- und Verarbeitungs- und die Anwendungsvorschriften der Herstellerwerke und Lieferanten.

## 2.2 Rangfolge der Vertragsbestandteile

Die Rangfolge der Vertragsbestandteile ergibt sich, soweit nachstehend nichts anderes geregelt ist, aus der Reihenfolge in **Punkt 2.1**. Öffentlich-rechtliche Vorschriften und Auflagen, insbesondere solche der Bau- und Betriebsanlagengenehmigung, sind jedenfalls ungeachtet ihrer Einstufung in **Punkt 2.1** einzuhalten.

Die AN hat die AG unverzüglich auf etwaige Fehler, Unvollständigkeiten, Widersprüche oder sonstige Unklarheiten in den Vertragsgrundlagen hinzuweisen. Widersprechen sich Beschreibungen, zeichnerische Darstellungen oder sonstige Inhalte innerhalb der Vertragsbestandteile gemäß **Punkt 2.1**, was nach Überprüfung dieser Unterlagen durch die AN nicht der Fall ist, hat die AG das Recht zu bestimmen, welche Beschreibung, Darstellung, oder sonstiger Inhalt gilt. Diese Bestimmung stellt keine Leistungsänderung dar und ist mit dem Pauschalpreis abgegolten.

## 2.3 Ausschluss sonstiger Bestimmungen

Sonstige Vertragsbestandteile bestehen nicht. Insbesondere sind Liefer-, Vertrags- und Zahlungsbedingungen der AN nicht Vertragsbestandteil. Mündliche Vereinbarungen im Vorfeld des Vertragsabschlusses sowie sonstige Unterlagen und Vertragsentwürfe, Bestimmungen in Leistungsverzeichnissen, Baubeschreibung, technische Beschreibungen, besonderen Vertragsbedingungen, Ergänzungen zu den Ausschreibungsunterlagen, etc, die eine Beschränkung der von der AN im Rahmen der Werkherstellung zu erbringenden Leistungsumfanges anordnen, sind mit dem Abschluss des Vertrages jedenfalls gegenstandslos.

Die Werksvertragsnormen ÖNORM A 2060 und ÖNORM B 2110 gelten nur insofern und insoweit als vereinbart, als sie in den gegenständlichen Vertragsbedingungen ausdrücklich hinsichtlich einzelner Bestimmungen vereinbart werden.

## 3 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags sind sämtliche nötigen Leistungen,

3.1 die fachgerechte, ordnungsgemäße und umweltgerechte Entsorgung und Verwertung (oder Zuführung zur Verwertung) sämtlichen Abbruch- und Aushubmaterials in Übereinstimmung mit dem AWG, welcher Abfall- / Deponieklasse das Abbruch- und Aushubmaterial immer zugeordnet wird, sowie sämtlichen sonstigen

anwendbaren gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen gemäß den jeweiligen Eigenschaften des Abbruch- und Aushubmaterials bzw von dessen Bestandteilen; insbesondere sind gesundheitsgefährdende oder -schädliche Gefahrenstoffe gemäß den einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen umweltgerecht zu entsorgen und einer Verwertung zuzuführen;

- 3.2 zur schlüsselfertigen, funktionsgerechten und betriebsfertigen Errichtung und Einrichtung des Gebäudes gemäß den Bestimmungen dieses Totalübernehmervertrags samt Anlagen;
- 3.3 zur Herstellung aller Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, Außen- und Grünanlagen, Zufahrtsstraßen, Gehsteige, Zuwege, Fluchtwege und Parkplätze auf der Liegenschaft für das Gebäude, innerhalb der Grenzen der Liegenschaft KS 35 und des GSt 904/2 KG 01607 BG Floridsdorf ("**Leistungsgrenze**") und außerhalb der Leistungsgrenze, sofern die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß nachstehendem **Punkt 4.3.1** auch Bereiche außerhalb der Leistungsgrenze betrifft; [**Anmerkung: Da der Plan ./2.1.12, der die Leistungsgrenze festgelegt hat, gestrichen wurde, haben wir die Leistungsgrenze hier definiert.**]
- 3.4 die für den Bau des Gebäudes erforderlichen Büroleistungen (Erstellung eines Vorentwurfs, eines Entwurfs; der Einreichungs-, Ausführungs- bzw Polier- und Detailpläne; Einreichung; künstlerische, technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung; Bauphysik; Statik);
- 3.5 die Übernahme der örtlichen Bauaufsicht;
- 3.6 die Übernahme der den Bauherren treffenden Pflichten gemäß §§ 1168ff ABGB sowie §§ 3, 4 Abs 1, 6, 7 und 8 Bauarbeitenkoordinationsgesetz ("**BauKG**") sowie sämtliche Funktionen als verantwortlichen Beauftragten gemäß § 9 VStG;
- 3.7 die Bauphysik;
- 3.8 die Vorstatik;
- 3.9 die Haustechnikplanung;
- 3.10 die Brandschutzplanung und
- 3.11 die Planungs- und Baustellenkoordination sowie für die Einrichtung die erweiterte Grundlagenermittlung, den Entwurf Grundlagenermittlung, die Ausführungsplanung und die Oberleitung der Ausführung,

jeweils gemäß diesem Vertrag und seinen Bestandteilen.

## 4 Art und Umfang der Leistungen der AN - Leistungsumfang

### 4.1 Allgemein

- 4.1.1 Die Vertragsparteien haben den Leistungsumfang gemäß diesem **Punkt 4**, die von der AN zu erbringenden Leistungen, vor Abschluss dieses Vertrags gemeinsam definiert. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass die Erbringung aller Leistungen im Leistungsumfang in keinem Fall zu einer Erhöhung des vereinbarten Pauschalpreises führen darf, sofern der Leistungsumfang nicht einvernehmlich und schriftlich von der AN und der AG gemäß **Punkt 9** geändert wird.
- 4.1.2 Vor diesem Hintergrund hat sich die AN verpflichtet, alle in den Einreichungsunterlagen und Baugenehmigung, jeweils inklusive aller Pläne, Grundrisse, Schnitte und Ansichten sowie die sonstigen Bescheide (**Anlage ./2.1.5**), der funktionalen Leistungsbeschreibung Hochbau // die Bau- und Ausstattungsbeschreibung von [•] vom [•] (**Anlage ./2.1.6**) sowie der Beschreibung der von der AN einzubringenden bzw herzustellenden Einrichtung und des Inventars (**Anlage ./2.1.7**) vor Vertragsabschluss etwa vorhandenen Lücken in den Festlegungen zum Leistungsinhalt mit der AG gemeinsam zu suchen, offen zu legen und zu schließen.
- 4.1.3 Bei der Erbringung ihrer Planungsleistungen hat die AN alle zur Erfüllung der Planungsleistungen notwendigen Angaben, die für eine einwandfreie Qualitäts- und Quantitätskontrolle erforderlich sind, aufzunehmen, nachvollziehbar darzustellen, mit der AG abzustimmen. Die AN erhält von der AG die gestalterisch- und qualitätsbestimmenden Vorgaben gemäß den Vertragsbestandteilen **Punkt 2.1** in den Vertragsgrundlagen enthalten). Die normgerechte und technisch einwandfreie Einhaltung und Fortführung/-schreibung dieser Planungsvorgaben (beispielsweise Ausführungsplanung/Werkplanung) in dem für die Erfüllung des Leistungsumfangs erforderlichen Umfang erfolgt durch die AN.
- 4.1.4 Auf Grundlage der von der AG inhaltlich vorgegebenen und von der AN erstellten Bau- und Ausstattungsbeschreibung (**Anlage ./2.1.6**) hat die AN alle Planungsleistungen zu erbringen. Der AG steht jederzeit das Recht zu, einzelne Planungsleistungen auf eigene Kosten von ihr beauftragten Sonderfachleuten zu übertragen.

### 4.2 Allgemeiner Leistungsumfang Gebäude

- 4.2.1 Die AN erbringt, selbst oder durch Dritte als ihre Erfüllungsgehilfen, sämtliche zur Erfüllung und Fertigstellung aller in **Punkt 3** angeführten Vertragsgegenstände direkt oder indirekt nötigen und sinnvollen Leistungen (planerisch, wirtschaftlich, baulich, organisatorisch, etc), ua einschließlich der Erstellung von Ausschreibungen und dem Abschluss von Werkverträgen mit allen benötigten Subunternehmern unter Berücksichtigung des **Punkts 4.5**

sowie auch der Erwirkung aller zur Fertigstellung der in **Punkt 3** angeführten Vertragsgegenstände erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Bewilligungen, soweit diese nicht gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags von der AG beigestellt werden. Teil des Leistungsumfangs ist auch der Aushub und die ordnungsgemäße Verbringung und allenfalls Entsorgung des Aushubs gemäß sämtlicher anwendbarer Gesetze und Bestimmungen (insbesondere gemäß dem AWG), unabhängig davon, welcher Abfall- / Deponieklasse / -kategorie das Abbruch- und Aushubmaterial immer zugeordnet wird und wie / in welcher Form dieses zu deponieren / entsorgen ist.

- 4.2.2 Sämtliche Leistungen und Lieferungen der AN sind und der gesamte Leistungsumfang ist mit dem vereinbarten Pauschalpreis gemäß **Punkt 12** abgegolten. Die AN trägt sämtliche Kosten, die damit und mit der Erbringung der in diesem Vertrag genannten Sicherstellungen verbunden sind. Zum Leistungsumfang gehören auch allenfalls im Leistungsumfang nicht erwähnten Leistungen, die zur Erfüllung und Fertigstellung aller in **Punkt 3** angeführten Vertragsgegenstände direkt oder indirekt nötig sind. Die AN übernimmt insofern eine Vollständigkeitsgarantie. Alle zur Erfüllung und Fertigstellung aller in **Punkt 3** angeführten Vertragsgegenstände erforderlichen Leistungen sind mit dem Pauschalpreis abgegolten.
- 4.2.3 Soweit Leistungen in den Anlagen gemäß **Punkt 2.1** bzw nach diesem Vertrag nicht eindeutig beschrieben sind oder gibt es zu nötigen oder nützlichen Leistungen keine bestimmten Planungslösungen oder sind keine Ausführungsweisen und/oder kein bestimmtes Material festgelegt, schuldet die AN eine fachgerechte, dem Standard des Gebäudes entsprechende zusätzliche Planung sowie Ausführung - in einer den beschriebenen Leistungen gleichwertigen Qualität - einschließlich aller damit verbundenen Arbeiten, Lieferungen und Leistungen, jeweils von mindestens mittlerer Art und Güte. Die AN darf nur fabrikneue Baustoffe, Bauteile, Material und Ausstattungen verwenden, die den allgemein anerkannten europäischen, hilfsweise österreichischen Normen und Prüfzeichen entsprechen. Materialien aus auslaufenden Produktionen dürfen nicht eingebaut werden.
- 4.2.4 Zum Leistungsumfang der AN gehören demnach neben den generalplanerischen, baulichen bzw. bauhandwerklichen und technischen Leistungen und Lieferungen auch alle sonstigen Architekten-, Statik- und Ingenieurleistungen, die unter Berücksichtigung des vorliegenden Vertrags und seiner Anlagen im Rahmen der Errichtung und Einrichtung des Gebäudes notwendig oder im Hinblick auf die Gewährleistung und künftige Instandhaltung sowie spätere Verwaltung sinnvoll erscheinen und die AN trägt alle hierfür und in Zusammenhang damit anfallender Kosten und Gebühren.
- 4.2.5 Die AN hat ferner für alle von ihr zu erbringenden Gewerke Revisionsunterlagen zu erstellen und der AG mindestens 10 Werkstage vor dem Termin der Abnahme wie folgt zu übergeben (Revisionsordner)

- 4.2.5.1 dem Stand der Technik entsprechende, farbig angelegte Bestandspläne für folgende Gewerke: (i) Hochbau allgemein, (ii) HKLS und (iii) Elektroinstallationen,
- 4.2.5.2 alle erforderlichen Anleitungen, Wartungs- und Pflegehinweise,
- 4.2.5.3 Verwertungs- / Vermietungspläne,
- 4.2.5.4 alle sonstigen vom AN eingeholten oder erstellten und im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes stehenden Nachweise und Unterlagen bzw Dokumentationen soweit diese für den weiteren Betrieb des Gebäudes, für allfällige Umbauarbeiten oder als Nachweis für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften benötigt werden.
- 4.2.6 Die AN hat die Absteckung des Bauwerks, Einhaltung der amtlichen Bauflucht und Bauhöhen, Schaffung der notwendigen Höhenfestpunkte in unmittelbarer Nähe des Bauwerkes, alle behördlich geforderten Vermessungsleistungen sowie alle Kontrollmessungen; diese Leistungen sind durch einen Ziviltechniker für Vermessungswesen durchzuführen.
- 4.2.7 Die AN hat die der AG zu übergebenden Unterlagen in Ordern eingehftet, geordnet und beschriftet, zusätzlich zur Papierform in digitaler Form gemäß dem Stand der Technik (.pdf-Format für Texte, .dxf- bzw .dwg-Format für Planunterlagen und Zeichnungen) zu übergeben. Darüber hinaus hat die AN einen von der AG bestimmten Vertreter in die Bedienung sämtlicher technischen Anlagen – gegebenenfalls 2 x – einzuweisen.
- 4.2.8 Die AN hat auf ihre Kosten eine Projektdatenbank zu führen, aufrecht zu erhalten und zu warten und sämtliche wesentlichen Dokumente iZm diesem Bauvorhaben in nachvollziehbarer Weise einzupflegen. Die AN hat der AG während der Umsetzung dieses Bauvorhabens Einsicht in die Projektdatenbank zu ermöglichen und die Datenbank nach Abschluss dieses Bauvorhabens der AG oder einer von ihr namhaft gemachten Dritten zu übergeben.
- 4.2.9 Die AN hat alle erforderlichen Abnahmen, Genehmigungen und Freigaben seitens der öffentlichen Hand und sonstiger Dritter, insbesondere seitens der Versorgungsträger, zu veranlassen. Dazu gehört auch die Veranlassung und Mitwirkung erforderlicher behördlicher Vermessungsarbeiten.
- 4.2.10 Die AG hat in jedem Fall eine Mitwirkungs- und Unterstützungspflicht bei der Abstimmung bzw Koordinierung aller Subunternehmer, sowie der Versorgungsträger (insbesondere Gas, Wasser, Strom und Telefon).

4.3 Leistungsumfang Anschlüsse und Erschließung des Gebäudes und Gebäudenebenenflächen sowie Anschluss der Nachbarliegenschaft EZ 219 KG 16107 BG Floridsdorf

Zum vertraglich geschuldeten Leistungsumfang der AN gehören über die in **Punkt 4.1** und **Punkt 4.2** angeführten Leistungen hinaus auch:

4.3.1 die Herstellung sämtlicher behördlicher vorgeschriebener straßenbaulicher Maßnahmen, insbesondere die Herstellung aller nötigen Zufahrtsstraßen und -wege von und zur Liegenschaft und zur herzustellenden Tiefgarage – einschließlich der Herstellung aller Gehsteige, Gehwege und dergleichen im jeweils vorgeschriebenen Niveau von und zur Liegenschaft sowie von und zu sowie zwischen Stiegen 1, 2, 3, 4, 5 und 6 – sowie sämtlicher Anschlüsse aller notwendigen und üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Gebäude bzw die Liegenschaft, dh insbesondere **Strom, Wasser, Kanal, Gas**, Telefon und sonstige Datenleitungen und sonstige Medien und der Anschluss dieser Medien an das Gebäude bzw die Liegenschaft inklusive Aufbruch- und Verfüllarbeiten und Wiederherstellung der vorhandenen Oberflächen, gleichgültig, ob die Anschlusspunkte (die von der AN selbst festzuhalten sind) innerhalb oder außerhalb der Liegenschaft und der Leistungsgrenze gemäß **Punkt . /3.3** liegen, sowie folgende mit der Herstellung dieser Anschlüsse zusammenhängenden Leistungen:

4.3.1.1 die eigenständige und vollumfängliche Information bei den Stadtwerken und anderen Versorgungsunternehmen über das Vorhandensein bzw den tatsächlichen Verlauf von Leitungen;

4.3.1.2 Anbindung der Entsorgungsleitungen an die öffentlichen Leitungen, Kanalleitungen und Schächte;

4.3.1.3 Anbindung der Versorgungsleitungen und -medien (insbesondere Strom, Gas, Fernwärme bzw -kälte, Wasser, Telefon, sonstige Datenleitungen) an die örtlichen Versorgungsnetze, jedoch ohne Verlegung der Leitungen. Die Verlegung der Leitungen ist vom AN bei den Versorgungsträgern zu veranlassen/abzurufen (= Hausanschlüsse);

4.3.1.4 die Anbindung des auf EZ 219 KG 16107 BG Floridsdorf ("**Just Liegenschaft**") befindlichen Betriebsgebäudes gemäß Punkt [●] des Dienstbarkeitsvertrags vom [●] zwischen dem AN und dem Eigentümer der Just Liegenschaft an (i) die Wärmeversorgungsanlage des Gebäudes von dem Raum, in dem sich diese befinden wird (Raum [●] gemäß [●]) sowie (ii) die in das Gebäude und Bauteil KS 33 sowie Bauteil KS 35 verlegte Glasfaserleitung. Diese Anbindungen sind entsprechend dem Plan **Anlage ./4.3.1.4** von [●] nach [●] und einschließlich sämtlicher Aufbruch- und Verfüllarbeiten und der Wiederherstellung der vorhandenen Oberflächen herzustellen;

- 4.3.1.5 alle sonstigen zB öffentlich-rechtlich für die Verwirklichung der Baumaßnahme erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, auch außerhalb der Leistungsgrenze gemäß **Punkt ./3.3**, soweit sie nicht von der Stadt Wien selbst vorgenommen werden;
- 4.3.1.6 die Beantragung und Installation der nötigen Verbrauchszähler (Strom, Gas, Fernwärme, Wasser, etc) sowie sämtliche Aufbruch- und Verfüllarbeiten und Wiederherstellung der vorhandenen Oberflächen. Führt die Stadt Wien oder sonstige Ver- und Entsorgungsträger diese Leistungen unmittelbar aus, trägt die AN die Kosten gemäß den Vorschriften der einschlägigen Kommunalabgabegesetze. Die AN ist verpflichtet, die Leistungen dieser Unternehmen bzw der Stadt Wien oder der Ver- und Entsorgungsträgern insbesondere in technischer und zeitlicher Hinsicht mit den von ihm im Übrigen zu erbringenden Leistungen zu koordinieren. Die Übernahme der Erschließungskosten sowie alle von der Stadt Wien und sonstigen Ver- und Entsorgungsträgern zu erhebenden Anschlusskosten und Anschlussbeiträge, die aus Anlass der Erstellung der Baumaßnahme anfallen, einschließlich der Planungskosten, die im Zusammenhang mit der Verlegung der Leitungen sowie der Herstellung der Anschlüsse entstehen und die Koordinierungsleistungen, sind mit dem Pauschal festpreis **Punkt 12** abgegolten.
- 4.3.2 die Aufstellung und Vorhaltung eines von der AG gestellten Schilds / Vermarktungshinweises und gegebenenfalls dessen, soweit baulich notwendig, Versetzung;
- 4.3.3 die laufende Baugrob- und Endreinigung des Gesamtobjektes (Gebäude und Außenanlagen);
- 4.3.4 die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle und die Regelung und Koordinierung des Zusammenwirkens der verschiedenen Subunternehmer. Die AN hat die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse - zB nach dem Baurecht, dem Straßenverkehrsrecht, dem Wasserrecht - selbst herbeizuführen, soweit sie im Zusammenhang mit ihren vertraglich übernommenen Leistungen stehen. Auf darüber hinausgehende Genehmigungen und Erlaubnisse, die demnach die AG herbeizuführen hat, muss die AN möglichst frühzeitig hinweisen und diese, soweit sie mit seiner Leistung im Zusammenhang stehen für die AG unterschriftsreif bzw. antragsreif vorzubereiten;
- 4.3.5 die selbstverantwortliche Beschaffung, Vorhaltung und Räumung der von der AN für notwendig erachteten Lager- und Arbeitsplätze, Zufahrtswege und Anschlüsse an die benötigten Medien, insbesondere Wasser und Energie. Damit in Zusammenhang stehende Kosten trägt die AN ebenso wie die Kosten für den Verbrauch, der Mess- oder Zählvorrichtungen.

- 4.3.6 Die AN hat die von ihr ausgeführten Leistungen und die ihr für die Ausführung übergebenen Gegenstände bis zur Schlussabnahme nicht nur vor Beschädigung und Diebstahl, sondern auch vor Winterschäden und (Grund)Wasser zu schützen, sowie Schnee und Eis zu beseitigen. Dies gilt auch während etwaiger Unterbrechungen der Baumaßnahmen.
- 4.3.7 Die AN trägt alle Gebühren und Abgaben sowie sämtliche anderen damit zusammenhängenden Kosten (insbesondere Honorare) für die allfällige Prüfung der Statik sowie für alle weiteren selbst oder durch Dritte von der AN erbrachten Leistungen. Gleiches gilt für Abnahmen durch den Prüfenieur.
- 4.3.8 alle zur Bebauung erforderlichen Baufeldfreimachungs- und Erdarbeiten sowie gegebenenfalls durchzuführende Transporte von Erdmassen.
- 4.3.9 gegebenenfalls Beheizung für Winterbaumaßnahmen (sofern nicht von der AG veranlasst).
- 4.3.10 die Lieferung, der Einbau aller erforderlichen Materialien, Baustelleneinrichtungen, Werkzeuge, Gerüste, Hilfsmittel, Maschinen.
- 4.3.11 Abbruch des Altbestandes an ober- und unterirdischen Baulichkeiten und Installationen, soweit diese vorhanden sind.
- 4.3.12 Erstansaat, Grünflächen, Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß Außenanlagenplan und Baugenehmigung.
- 4.3.13 Durchführung einer umfassenden Befundaufnahme zum Zwecke der Beweissicherung vor Beginn der Bauarbeiten durch einen von der AN namhaft gemachten Bausachverständigen betreffend alle im Einflussbereich der Baustelle liegenden Bauwerke und Einbauten (insbesondere Einrichtungen, bewohnten und unbewohnten Gebäude einschließlich Wohnungen, Büros, Lokale und Keller von Anrainern, wobei jedenfalls der Zustand der Fassaden, Fußböden, Wand- und Deckenflächen, Türen und Fenster, Balkone, Nebengebäude und Einfriedungen festzuhalten ist) bzw die Pflicht, die AG eigenständig und rechtzeitig auf die Erforderlichkeit der Erstellung eines Beweissicherungsgutachtens bei möglicherweise der AG oder Dritten, insbesondere aufgrund einer bestehenden oder vorzunehmenden Grenzbebauung oder aufgrund einer bestehenden oder vorzunehmenden Abgrabung oder Aufschüttung an der Grundstücksgrenze, drohenden Gefahren, hinzuweisen.
- 4.3.14 Beschaffung sämtlicher für die vertragsgegenständlichen Baumaßnahmen erforderlichen Baubewilligungen sowie aller sonst für die Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, einschließlich hierfür anfallender Gebühren und Kosten. Die AN hat die in der Baugenehmigung und sonstigen behördlichen Genehmigungen erlassenen Auflagen sowie der übrigen behördlichen Bestimmungen einzuhalten und sicherzustellen, dass Dritte diese ebenfalls einhalten.

- 4.3.15 Während der gesamten Bauzeit sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur zulässigen Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen einzuhalten, die insoweit zu beachtenden Anordnungen der zuständigen Behörden zu berücksichtigen und auch die besonderen Anforderungen der vorhandenen Nachbarbebauung bei der Abwicklung des Bauvorhabens zu beachten.
- 4.3.16 Die AN hat alle für die Sicherung und Regelung des Verkehrs im Baubereich, insbesondere die für die grundstücksbezogene Verkehrssicherung erforderlichen Maßnahmen, auch außerhalb der Arbeitszeit, zu treffen. Sie übernimmt umfänglich jedwede Verkehrssicherungspflicht auf und im räumlichen Zusammenhang mit der Baustelle. Benutzte Flächen sind zu räumen, sobald sie nicht mehr benötigt werden. Befolgt die AN eine dahingehende Aufforderung nicht innerhalb einer angemessenen Frist, so kann die AG die Flächen auf Kosten der AN räumen lassen.
- 4.4 Leistungsumfang Sicherheit, Sicherung der Baustelle, Bodengrund, Abbruch und Vertragsunterlagen
- Ferner gehören zum Leistungsumfang und/oder zur Verantwortung der AN
- 4.4.1 Die Übernahme der Verkehrssicherungs-, Reinigungs- und Streupflicht für die Liegenschaft, die Baustelle und die angrenzenden öffentlichen Wege und Straßen nach Erfordernis, zumindest jedoch gemäß Ortssatzung für die Dauer der gesamten Bauzeit bis zur Abnahme.
- 4.4.2 Die AN ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass bei der Ausführung der übernommenen Leistungen die größtmögliche Rücksicht auf den Straßenverkehr genommen wird. Die AN stellt sicher, dass durch die vorgesehenen Baumaßnahmen und ihrer Durchführung Dritten, insbesondere Nachbarn, kein Schaden und auch keine über das zumutbare Maß hinausgehende Beeinträchtigung zugefügt wird.
- 4.4.3 Beschaffung der für die Durchführung der Baumaßnahmen erforderlichen Flächen, gegebenenfalls auch außerhalb der Liegenschaft.
- 4.4.4 Sämtliche Maßnahmen zur Sicherung und Bewachung der Baustelle einschließlich der behördlichen Maßnahmen zur Sicherung und Aufrechterhaltung des Baustellenverkehrs, der Baustellenänderung, der Verkehrsführung, der notwendigen Absperrungen, Beschilderung und Beleuchtung. Herstellung eines sicheren Zuganges zu dem Musterraum, Musterfassade etc während der Bauzeit.
- 4.4.5 Herbeiführen der erforderlichen technischen Abnahme, Besichtigungen und Übernahmeprüfungen durch die Behörden.

- 4.4.6 Wahrnehmung aller nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften die AG betreffenden Anzeigepflichten sowie Führung und Erbringung aller von den Behörden geforderten Nachweise.
- 4.4.7 Stellung des verantwortlichen Bauleiters bis spätestens vier Wochen vor Baubeginn.
- 4.4.8 Sicherung aller erbrachten Leistungen bis zur Abnahme, auch während etwaiger Unterbrechungen der Baumaßnahme, sofern die Unterbrechung nicht von der AG verschuldet wurde.
- 4.4.9 Aufbau und Vorhalten, Er- und Unterhaltung, Abbau und Transport der gesamten Baustelleneinrichtung einschließlich der Bauzäune und Einfriedungen sowie Bautafel, regelmäßige Reinigung der Baustelle, Zwischen- und Endreinigung als Feinreinigung.
- 4.4.10 Tragen sämtlicher Verbrauchskosten wie zB Abwasser, Gas, Fernwärme, Strom, Wasser etc sowie erforderliche Anschlussgebühren zB Kanalgebühren während der Bauzeit bis zur Abnahme gemäß **Punkt 14**.
- 4.4.11 Ordnungsgemäße und umweltgerechte Entsorgung von Bauschutt und Müll sowie von kontaminierten oder sonstigen umweltgefährdenden Materialien gemäß sämtlichen einschlägigen Vorschriften samt Vorlage der üblichen Nachweise hierüber.
- 4.4.12 Rechtzeitige (gemäß Terminablaufplan) und ausreichende Einweisung des Bedienungspersonals der AG und/oder künftiger Nutzer und/oder Betreiber und/oder Verwalter in die Bedienung aller technischen Anlagen (vgl hierzu Baubeschreibung); soweit diese Einweisung nicht bis zur Abnahme **Punkt 14** erfolgt ist, stellt die AN bis zur Einweisung das erforderliche Personal für die Bedienung der technischen Anlagen selbst.
- 4.4.13 Die AN trifft gegenüber der AG eine Informations- und Verständigungspflicht, aufgrund derer diese die AG schriftlich darauf hinweisen muss, dass die AG im Zuge der Werkherstellung allenfalls verpflichtet ist, behördliche Bewilligungen zu beantragen, in behördlichen Verfahren mitzuwirken, Verfahrensschritte zu ergreifen, Zustimmungen von Behörden zu beantragen, etc. oder sonstige Arbeiten, Leistungen, Mitteilungen, Gebühren- bzw Vorschusszahlungen, etc., die erforderlich sind, zu erbringen. Die AN haftet für die Verletzung dieser Pflicht und hat im Falle von dadurch verursachten Verzögerungen keinerlei Ansprüche auf Terminverschiebung oder Preisänderung.
- 4.4.14 Die AN hat sich erforderlichenfalls bezüglich der Benützung von Straßen und Wegen für die Bautransporte mit dem jeweiligen Straßenerhalter und/oder Eigentümer ins Einvernehmen zu setzen und allfällige Mehrkosten der Erhaltung aus eigenem zu tragen. Diesbezüglich sowie hinsichtlich der von der AN zu vertretenden Schäden, welche anderen Straßenbenutzern

erwachsen, hat die AN die AG gegenüber deren Ansprüchen schad- und klaglos zu halten.

- 4.4.15 Mit Abschluss des Vertrages bestätigt die AN, dass sie in den Projektierungsprozess eingebunden war, die Vertragsunterlagen eingesehen und geprüft hat und mit den darin enthaltenen Bestimmungen einverstanden ist; ferner, dass sie durch Besichtigung der Liegenschaft die örtlichen Gegebenheiten und Arbeitsbedingungen festgestellt hat und dass darauf die Baubeschreibung, Termine und Preisberechnung beruhen.

Sie bestätigt ferner, dass sie über alle Mittel zur Ausführung der Leistung verfügt und alle Maßnahmen treffen wird, um die Stoffe, zu deren Beistellung sie verpflichtet ist, rechtzeitig zu beschaffen.

- 4.4.16 Die AN erklärt ausdrücklich, alle Vertragsbestandteile, die Liegenschaft eingehend und umfassend geprüft zu haben. Sie übernimmt daher auf dieser Grundlage und auf Grundlage der von ihr eingeholten Baugrunduntersuchungen (**Anlage ./2.1.11**) hinsichtlich aller unter Zugrundelegung des Sorgfaltsmaßstabes im Sinne § 1299 ABGB erkennbaren Risiken das Baugrundrisiko (Bodengrundrisiko gemäß § 1168a ABGB) und erklärt, alle diese Umstände bei Bemessung des Pauschalpreises, Beurteilung des Leistungsumfanges und Vereinbarung der Fertigstellungstermine berücksichtigt zu haben.
- 4.4.17 Die AN übernimmt sämtliche Vertragsbestandteile in ihren Verantwortungsbereich. Die AG bzw. deren Vertreter haften für etwaige Fehler dieser Pläne und Unterlagen nicht.

#### 4.5 Pflichten der AN in Bezug auf ihre Subunternehmer und Lieferanten

- 4.5.1 Die AN steht dafür ein, dass alle Subunternehmerleistungen nur an besonders erfahrene und leistungsfähige Unternehmer, die über einschlägige Erfahrung mit der Abwicklung von Bauprojekten dieser Art und Größenordnung verfügen und entsprechende Referenzen nachweisen können, vergeben werden. Die AN hat der AG vor Beauftragung schriftlich Art und Umfang der Leistung, die weitervergeben werden soll, sowie Namen und Anschrift des vorgesehenen Subunternehmers mitzuteilen. Die AG ist berechtigt, Nachweise über die Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des vorgesehenen Subunternehmers zu verlangen.

Die AG kann mit sofortiger Wirkung den Ausschluss eines eingesetzten Subunternehmers von der weiteren Leistungserbringung auf der Baustelle fordern, wenn dieser (i) die geltenden baurechtlichen und arbeitsrechtlichen Vorschriften oder die Vorschriften der Sozialversicherung im Zuge der Bauausführung nicht einhält; (ii) den einschlägigen Vorschriften der Qualitätssicherung nicht entspricht; (iii) den Verzug der Bauarbeiten zu vertreten hat oder (iv) beim Vorliegen eines anderen wichtigen Grundes.

- 4.5.2 Die AN hat die Subunternehmer zu verpflichten, einen Eintritt der AG in die mit ihr geschlossenen Verträge für den Fall der Insolvenz der AN oder der Kündigung dieses Vertrages mit der Maßgabe zu akzeptieren, dass die Subunternehmer Einwendungen aus dem betreffenden Subunternehmervertrag, welche die Zeit bis zum Eintritt der AG – insbesondere die Bezahlung der bis zu diesem Zeitpunkt erbrachten Leistungen – betreffen, sowie aus anderen Verträgen mit der AN der AG nicht entgegenhalten können.
- 4.5.3 Die AN ist verpflichtet, der AG auf deren Verlangen vollständige Vertragskopien der Subunternehmerverträge einschließlich aller Vertragsanlagen, jedoch – mit Ausnahme des Falls der Vertragsübernahme durch die AG – ohne Entgeltangabe, zu übergeben.
- 4.5.4 Die AN ist verpflichtet, Professionistenleistungen (auch wenn diese direkt von der AG bzw von Dritten beauftragt sind) während der gesamten Bauzeit durchführen zu lassen. Die AN hat diesen Professionisten die erforderlichen Bauprovisorien (ua Baustrom, etc) unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
- 4.6 Übernahme der Bauherrenpflichten
- 4.6.1 Die AN übernimmt als Projektleiter anstelle der AG, dem zivilrechtlichen Bauherren, die Pflichten nach §§ 1168ff ABGB sowie nach § 3, § 4 Abs 1, § 6, § 7 und § 8 des BauKG und stimmt dieser Übertragung der angeführten Pflichten zu. Die AN als Projektleiter verpflichtet sich, die Koordination für Sicherheit und Gesundheitsschutz im Sinne des BauKG und sämtlich diesbezüglichen Pflichten entweder selbst, sofern er die notwendigen Qualifikationen gemäß § 3 BauKG erfüllt, wahrzunehmen oder Dritte, welche die Voraussetzungen im Sinne des BauKG erfüllen, damit zu beauftragen. Die AN übernimmt die Schad- und Klagloshaltung für sämtliche an die AG als zivilrechtlichen Bauherrn herangetragenen Ansprüche Dritter, die aus der Verletzung von Bestimmungen aus dem BauKG resultieren. Darüber hinaus übernimmt die AN sämtliche die AG als zivilrechtlichen Bauherrn aufgrund der Bestimmungen des ABGB sowie sämtlicher sonstiger anwendbaren Bestimmungen treffenden Pflichten und hält die AN hinsichtlich sämtlicher ihm allfällig treffenden Ansprüche schad- und klaglos. Insbesondere übernimmt der AN auch das Bodengrundrisiko bzw Bodengrundrisiko gemäß § 1168a ABGB.
- 4.6.2 Die AN hat alle für den Bereich der Bauarbeitenkoordination erforderlichen Unterlagen laufend, dem Leistungsfortschritt entsprechend, zu adaptieren und gegebenenfalls einem gemäß dem vorstehenden **Punkt 4.6.1** bestellten Dritten, als mit der Wahrnehmung der Planungs- und Baustellenkoordinationsaufgaben gemäß § 3 Abs 2 BauKG Beauftragten, so rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, dass die Fortführung der Planungs- und Bauarbeitenkoordination gemäß BauKG entsprechend und zeitgerecht durchgeführt werden kann.

4.6.3 Diese Unterlagen sind insbesondere:

4.6.3.1 Terminplan/Ablaufpläne;

4.6.3.2 Gewerkeliste;

4.6.3.3 Baustelleneinrichtungsplan;

4.6.3.4 planliche Darstellung sämtlicher weiterführender sicherheits- und gesundheitstechnisch relevanter Planungen für die Errichtungs- und Nutzungsphase gemäß den einschlägigen Arbeitnehmerschutzverordnungen (zB ASchG, AStV, Verkehrsarbeitsinspektorat, etc) und Anordnungen des Projektleiters;

4.6.3.5 Aufstellung über die verwendeten (gefährlichen) Arbeitsstoffe nebst den Sicherheitsdatenblättern dieser Arbeitsstoffe;

4.6.3.6 beauftragte Subunternehmen vor Arbeitsbeginn;

4.6.3.7 Sicherheits- und Gesundheitsschutzdokumente sämtlicher Unternehmen gemäß § 5 ASchG (Grundevaluierung) sowie

4.6.3.8 sämtliche weiterführenden Unterlagen auf Anforderung des mit der Wahrnehmung der Planungs- und Baustellenkoordinationsaufgaben gemäß § 3 Abs 2 BauKG Beauftragten.

4.6.4 Die AN verpflichtet sich, an allen Koordinationsbesprechungen, die von dem mit der Wahrnehmung der Planungs- und Baustellenkoordinationsaufgaben gemäß § 3 Abs 2 BauKG Beauftragten einberufen werden, teilzunehmen, sowie allen Anordnungen desselben im Rahmen des BauKG Folge zu leisten und diese Verpflichtung auch allen Subunternehmern vertraglich zu überbinden.

4.7 Übernahme der Verpflichtungen zum verantwortlichen Beauftragten

Die AN wird gemäß separater Bestellsurkunde **Anlage ./4.7** mit der AG spätestens binnen 7 Tagen nach Abschluss dieses Vertrags einen verantwortlichen Beauftragten gemäß § 9 VStG bestellen, dies unbeschadet des Rechts der AG, allenfalls selbst die Erfüllung von Auflagen zu veranlassen oder Bewilligungen einzuholen. Die AG räumt dem gemäß separater Bestellsurkunde verantwortlichen Beauftragten für jenen Bereich, für den er aufgrund seiner Bestellung verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich ist, die gebotene Anordnungsbefugnis ein, damit dieser in der Lage ist, für die Einhaltung der Verwaltungsvorschriften zu sorgen sowie das hierfür erforderliche Kontrollsystem aufrecht zu halten.

## 4.8 Bautagesberichte

- 4.8.1 Die AN hat sicherzustellen, dass [●] (FN [●]), die Generalunternehmerin der AN ist ("**Generalunternehmerin**"), täglich Bautagesberichte verfasst und die AG sowie die BBK jederzeit Einsicht in die von der Generalunternehmerin erstellten Bautageberichte Einsicht nehmen kann. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der von der Generalunternehmerin in diesen Bautagesberichten festgehaltene Inhalt in keinem Fall (unabhängig davon, ob die AN oder die BBK Einsicht in die Bautagesberichte genommen hat sowie unabhängig davon, ob die AN oder BBK Einspruch gegen diesen Inhalt erhoben hat) als von der AN bestätigt. [**Anmerkung: Im Generalunternehmervertrag sollte in Punkt 2.2 "Baubuch" zu Bautagebericht ausgetauscht werden und auf Punkt 6.2.7.2.2 der ÖNORM B 2110 (nicht 6.2.7.2.1) verwiesen werden.**]
- 4.8.2 Bautagesberichte müssen alle für die Vertragsausführung und Abrechnung relevanten Angaben, sofern erforderlich durch Photos belegt, enthalten, wie beispielsweise Baufortschritt, Wetter, Zahl und Art der auf der Baustelle beschäftigten Arbeitnehmer, Zahl und Umfang der eingesetzten Großgeräte, Beginn und Ende von Leistungen größeren Umfangs, Abnahmen, Unterbrechungen der Arbeitszeit mit Angabe der Gründe, Unfälle, behördliche Anordnungen und sonstige besondere Vorkommnisse.
- 4.8.3 Bei nicht termingerechter Abwicklung der Leistungen hat die AN detaillierte Vorschläge zu unterbreiten, wie die vertraglich festgelegten Termine eingehalten bzw. aufgetretene terminliche Verzögerungen aufgeholt werden können.

## 5 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist die Baustelle gemäß **Punkt 1**.

## 6 Bauüberwachungsbefugnis der AG

- 6.1 Die AG und die baubegleitende Kontrolle ("**BBK**") gemäß **Punkt 7.2.2** sind berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, den Bau stets zu überwachen bzw. überwachen zu lassen, ohne dass dadurch der Leistungs- und Haftungsumfang der AN beschränkt wird. Der AG und der BBK ist der Zugang und die Besichtigung der Baustelle jederzeit gestattet.
- 6.2 Tätigkeit und Rechte der BBK
- 6.2.1 Die BBK und allfällige (von der AG gegenüber der AN / dem Projektleiter oder dem Projektleiter Stellvertreter) schriftlich nominierte bevollmächtigte Vertreter zu nominieren werden während der gesamten Bauphase als begleitende Kontrolle die Qualität der Errichtung des Gebäudes und die Einhaltung der Termine kontrollieren (begleitende Baukontrolle). Die AG sowie

die BBK (oder nominierte Stellvertreter) sind berechtigt, an (Bau)Besprechungen vor Ort zwischen der ANm der Generalunternehmerin sowie anderen ausführenden Unternehmen in regelmäßigen Abständen, deren genauer Zeitpunkt mit der Auftraggeberin abzustimmen ist, teilzunehmen. Die AN hat diesbezüglich der AG bzw ihrer Vertreter auf deren eigener Verantwortung und deren eigenes Risiko Zutritt zur Baustelle während der üblichen Arbeitszeiten zu gewähren und diesem alle gewünschten Auskünfte im Zusammenhang mit der technischen und terminlichen Bauausführung zu erteilen.

- 6.2.2 Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, der Auftraggeberin bzw deren Vertretern jederzeit Einsicht in sämtliche projektrelevanten technischen Dokumente und Unterlagen zu gewähren bzw zu ermöglichen, sowie auch die Anfertigung von Kopien dieser Unterlagen zu dulden. Dieses Einsicht- und Beobachtungsrecht umfasst insbesondere die Einsicht in die Dokumentation bezüglich allfälliger Verwaltungsverfahren und deren Ergebnisse (insbesondere behördliche Anträge und Genehmigungen, usw die erstellten Zeitpläne, die Beobachtung der Einhaltung der Qualitätsanforderungen. Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, die Auftraggeberin bzw ihre Vertreter von allfälligen Abnahmen zu informieren, um deren Teilnahme zu ermöglichen.
- 6.2.3 Die Auftraggeberin wird die BBK ohne Störung des ordentlichen Baubetriebes durchführen. Die Herstellung des Projektes im Sinne des vorliegenden Vertrages obliegt ausschließlich der AN; keinesfalls wird die Auftraggeberin durch die BBK der Geltendmachung in ihren Rechten, welcher Art auch immer, eingeschränkt. Die Vertragsparteien sind sich dahingehend einig, dass durch die BBK der Auftraggeberin keine Rügepflichten, welcher Art auch immer, der Auftraggeberin oder deren Vertreter oder Verkürzungen der Gewährleistungs- oder Schadenersatzfristen der Auftraggeberin, weder gegenüber der Auftragnehmerin, noch sonstiger mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen ausgelöst werden.
- 6.2.4 Die Auftragnehmerin wird der Auftraggeberin bzw der von dieser benannten Bauherrenvertretung die Prüfung des Projektfortschrittes ermöglichen. Zu diesem Zweck hat die Auftragnehmerin der Auftraggeberin bzw ihrer Vertreterin auf deren Verlangen sämtliche für die Beurteilung des Baufortschritts notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

## **7 Vertretungen der AG und AN**

### **7.1 Vertretung der AN**

- 7.1.1 Die Vertretung der AN erfolgt durch ihren Geschäftsführer Ing. Alfred Seidl. Der Vertreter der AN ist uneingeschränkt zur Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen, gleich welcher Art, im Zusammenhang mit diesem Vertrag berechtigt. Die AN benennt verbindlich den Bauleiter und das sonstige leitende Personal auf der Baustelle:

Name: Ing. [●]

Funktion: Projektleiter

Name: Ing. [●]

Funktion: örtliche Bauaufsicht und Projektleiter Stellvertreter

- 7.1.2 Der Projektleiter muss fernmündlich erreichbar sein. Die AG ist berechtigt, jederzeit unter Angabe der Gründe die Ablösung der vorstehend genannten Personen aus dem AN-Team zu verlangen, wenn aus ihrer Sicht eine weitere sinnvolle und projektfördernde Zusammenarbeit mit dem Betreffenden nicht gewährleistet ist. In diesem Fall ist die AN verpflichtet, die Ablösung unverzüglich vorzunehmen. Eine Auswechslung dieser Personen, die nicht auf einer Forderung der AG beruht, bedarf der Zustimmung der AG. Die Zustimmung muss erteilt werden, wenn die Auswechslung die Auftragsabwicklung nicht beeinträchtigt.

## 7.2 Vertretung der AG

- 7.2.1 Die AG bevollmächtigt folgende Personen, sie rechtsgeschäftlich jeweils einzeln zu vertreten:

[●].

- 7.2.2 Seitens der AG werden [●] und [●] als BBK eingesetzt. Die AG ist berechtigt, die als BBK bestimmten Personen jederzeit auszutauschen. Die BBK und auch diese Personen alleine sind zur Erteilung von Weisungen gegenüber der AN berechtigt, nicht jedoch zu Vertragsänderungen oder zur Anordnung von Maßnahmen, die mit Kostenerhöhungen oder Terminveränderungen verbunden sind. Sonstige auf der Baustelle tätige oder anwesende Personen, insbesondere sonstige Mitarbeiter anderer Unternehmen der Bank [●]-Gruppe sind gegenüber der AN nicht weisungsberechtigt.

- 7.2.3 Soweit die AN in Erklärungen der BBK Anordnungen iSd **Punkts 7.2.2** sieht, hat sie die AG darauf schriftlich hinzuweisen und eine schriftliche Entscheidung der AG abzuwarten. Soweit die AN gegenüber Anordnungen oder Weisungen des BBKs Bedenken hat, hat sie diese ausschließlich in schriftlicher Form unmittelbar gegenüber der AG geltend zu machen.

## 7.3 Mitteilungen

- 7.3.1 Mitteilungen, die gemäß diesem Vertrag schriftlich an die AG oder die AN zu senden sind, sind an die auf dem Deckblatt dieses Vertrags jeweils angeführte Adresse des Adressaten zu senden.

- 7.3.2 Soweit in diesem Vertrag vorgesehen ist, dass Mitteilungen auch per Email an die AG oder AN gesendet werden können, sind diese hinsichtlich

7.3.2.1 der AG an [●],

7.3.2.2 der BBK an und hinsichtlich

7.3.2.3 der AN an [●]

zu senden.

## 8 Projektbesprechungen und Leistungsfestlegung

8.1 AG und AN vereinbaren, dass wöchentlich, bei Bedarf auch öfter, Baubesprechungen abgehalten werden, erforderlichenfalls zusätzlich unverzüglich nach besonderer Aufforderung durch die AG. An diesen Baubesprechungen AG und AN, vertreten durch die fachtechnisch zuständigen Bevollmächtigten (**Punkt 7.1**) bzw die Projektsteuerer (**Punkt 7.2**) teilzunehmen.

8.2 AG und AN vereinbaren hinsichtlich der im Rahmen der Errichtung des Gebäudes von der AG nach Abschluss dieses Vertrags zu treffenden Entscheidungen Folgendes:

### 8.2.1 Spezifizierung der auszuführenden Leistungen

In Bezug auf Lücken in **Anlage ./2.1.6**, und **Anlage ./2.1.7**, bei denen die exakte Ausführung der Leistungen (zB Wandfarben, Fassadenfarbe, etc) noch von der AG zu bestimmen ist, hat die AN die BBK rechtzeitig schriftlich (oder per Email) aufzufordern, der AN die betreffende Entscheidung binnen angemessener Frist, zumindest jedoch binnen 14 Tagen, mitzuteilen. Die AN ist für gemäß diesem Punkt getroffene Entscheidungen betreffend die exakte Ausführung von Leistungen nicht berechtigt, eine Erhöhung des Pauschalpreises zu begehren.

### 8.2.2 Leistungsänderungen

Die Vereinbarung von Leistungsänderungen richtet sich ausschließlich nach **Punkt 9**.

### 8.2.3 Sonderwünsche

Betreffend von der AG gewünschter Leistungen, die in den Vertragsbestandteilen **Punkt 2.1** (einschließlich der darin angeführten Anlagen) noch nicht enthalten sind (Sonderwünsche), vereinbaren die Vertragsparteien folgendes Prozedere:

8.2.3.1 Die AG teilt der AN ihre Sonderwünsche schriftlich oder per Email mit.

8.2.3.2 Die AN hat binnen zwei Monaten ab Einlangen der von der AG beehrten Sonderwünsche hinsichtlich dieser Sonderwünsche eine Ausschreibung zu erstellen, je Leistung zumindest 3 Angebote einzuholen und diese Angebote der AG geordnet und

übersichtlich zu übermitteln. Die einzuholenden und zu übermittelnden Angebote haben das Entgelt für die einzelnen Leistungen gesondert auszuweisen und einen Gesamtbetrag als Pauschal festpreis auszuweisen.

- 8.2.3.3 Die AG hat der AN binnen 6 Wochen nach Einlangen der Angebote gemäß vorstehendem **Punkt 8.2.3.2** mitzuteilen, welche Angebote die AN annehmen muss.

## 9 Leistungsänderungen

### 9.1 Berechtigung der AG von Leistungsänderungen und Entgeltsermittlung

- 9.1.1 Die AG ist berechtigt, die vertragsgegenständlichen Leistungen zu ändern, den Leistungsumfang zu vergrößern und zu vermindern. Mehr- bzw. Minderleistungen führen zu einer entsprechenden Erhöhung bzw. Reduktion des Pauschal festpreises zuzüglich TÜ-Zuschlag.
- 9.1.2 Voraussetzung für ein Entgelt für Änderungs- und Zusatzleistungen ist, dass die AN die Entgeltspflichtigkeit der entsprechenden Leistung der AG vor Ausführung der Änderungs- und Zusatzleistungen bzw. damit in Zusammenhang stehenden Leistungen schriftlich angemeldet hat.
- 9.1.3 In angemessener Frist, bei einfachen Leistungsänderungen spätestens jedoch binnen 5 Werktagen (ausgenommen Samstage) nach Eingang eines Verlangens der AG nach Leistungsänderungen oder Zusatzleistungen hat die AN der AG die zu erwartenden Mehr- und Minderkosten in nachvollziehbarer und übertragbarer Form (idR Massen, Planunterlagen) zuzüglich TÜ-Zuschlag in Höhe von 10 Prozent als Pauschal festpreis für diese Leistungsänderung ("**Änderungs-Pauschal festpreis**") schriftlich mitzuteilen; dies gemeinsam mit der Information zu den Auswirkungen solcher Leistungsänderungen auf die Bauzeit und ob dadurch eine Bauzeitverlängerung eintritt. Mit dem TÜ-Zuschlag gemäß vorstehendem Satz sind insbesondere sämtliche allgemeinen Geschäftskosten, Planungskosten, Kosten der Projektleitung, der Bauüberwachung, Ausführungs- und Gewährleistungsrisiken, Wagnis und Gewinn abgedeckt, sodass sämtliche iZm von der AG gewünschten Leistungsänderungen stehenden Lieferungen und (sonstigen) Leistungen (welcher Art immer) vom Änderungs-Pauschal festpreis umfasst und abgedeckt sind.
- 9.1.4 Der Änderungs-Pauschal festpreis für Leistungsänderungen ist auf Grundlage der Urkalkulation zu ermitteln.
- 9.1.5 Soweit nichts Abweichendes vereinbart ist, werden auf die Auftragssumme gewährte Nachlässe auch bei der Vereinbarung eines Änderungs-Pauschal festpreises für Nachtragsleistungen berücksichtigt.

- 9.1.6 Der Änderungs-Pauschal festpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig: Ein Teil des Änderungs-Pauschal festpreises in Höhe des Verhältnisses der Summe der nach dem Zahlungsplan **Anlage ./2.1.2** fälligen Abschlagszahlungen zum Pauschal festpreis ist bei Auftragserteilung fällig. Die weiteren Abschlagszahlungen laut Zahlungsplan sind entsprechend anteilig zu erhöhen.

## 9.2 Vereinbarung von Leistungsänderungen

- 9.2.1 Über die Beauftragung der Leistungsänderung auf Basis der gemäß **Punkt 9.1.3** von der AN übermittelten Entscheidungsgrundlagen hat die AG binnen längstens 5 Werktagen nach Vorliegen des schriftlich zu entscheiden. Im Rahmen der Vorbereitung einer Entscheidung der AG über die Ausführung einer Leistungsänderung hat die AN die AG umfassend zu unterstützen. Die AN hat der AG alle Informationen zur Verfügung zu stellen, die die AG benötigt, um zu entscheiden, ob sie eine Leistungsänderung vornehmen soll.

- 9.2.2 Entscheidet sich die AG binnen der in **Punkt 9.2.1** genannten Frist zur Beauftragung der Leistungsänderung, muss die AG die AN mit der Leistungsänderung unter Zugrundelegung der von der AN übermittelten Entscheidungsgrundlagen gemäß **Punkt 9.1.3** schriftlich beauftragen. Diese Beauftragung muss von einem zur Vertretung der AG satzungsgemäß berufenen Organ in vertretungsbefugter Zahl unterfertigt sein (Email oder Fax sind nicht ausreichend; die Übermittlung eines Scans der wie vorstehend beschriebenen Beauftragung per Email erfüllt dieses Schriftlichkeitsgebot). Beauftragt die AG die AN nicht binnen der in **Punkt 9.2.1** genannten Frist wie in diesem **Punkt 9.2.2** geregelt, gilt die Leistungsänderung als nicht beauftragt und die entsprechende Anfrage der AG als zurückgezogen.

- 9.2.3 Für ohne schriftliche Beauftragung gemäß **Punkt 9.2.2** erbrachte Leistungen steht der AN kein Entgelt zu, insbesondere auch nicht unter dem Titel der Bereicherung oder der Geschäftsführung ohne Auftrag und verzichtet diese vorab ausdrücklich auf solche Ansprüche.

## 9.3 Ausführungspflicht der AN

- 9.3.1 Ist es der AN im Einzelfall bei Leistungsänderungen nicht möglich, den Änderungs-Pauschal festpreis für diese Leistungsänderung (für Änderungs- und Zusatzaufträge) binnen der Frist gemäß **Punkt 9.1.3** zu ermitteln oder einigen sich AN und AG nicht über die Höhe des Änderungs-Pauschal festpreises oder die diesbezügliche Kostentragungsverpflichtung und bestätigt die AG der AN dennoch gemäß **Punkt 9.2.2** die gewünschte Leistungsänderung, ist die AN zur Ausführung dieser Leistungen verpflichtet.

- 9.3.2 Ein etwaiges Recht der AN, ihre Leistungen mangels Einigung über Grund und/oder Höhe des Änderungs-Pauschal festpreises zurückzuhalten

(Leistungsverweigerungsrecht, Zurückbehaltungsrecht), wird hiermit ausdrücklich und einvernehmlich abbedungen.

9.3.3 Das der AN diesfalls für die Leistungsänderung gebührende Entgelt kann die AG mit Einsichtnahme in die bei der AG in einem verschlossenen Umschlag binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrags hinterlegte Urkalkulation der AN nach billigem Ermessen selbst festsetzen. An die Entscheidung der AG ist die AN gebunden, wobei ihr allerdings vorbehalten bleibt nachzuweisen, dass die Entscheidung der AG nicht billigem Ermessen entsprach.

#### 9.4 Hinweispflicht der AN

Ist mit etwaigen Leistungsänderungswünschen der AG eine Verlängerung der zur Ausführung notwendigen Zeit verbunden, hat die AN die AG hierauf in den von ihr vorgelegten Entscheidungsgrundlagen gemäß **Punkt 9.1.3** schriftlich hinzuweisen. Unterbleibt dieser Hinweis in den Entscheidungsgrundlagen gemäß **Punkt 9.1.3**, ist die AN nicht berechtigt, eine Ausführungszeitverlängerung aufgrund der betreffenden Leistungsänderung zu fordern.

#### 9.5 Einrechnung

Führen Leistungsänderungen zu einer Verlängerung der zur Ausführung notwendigen Zeit, so hat die AN etwa hierdurch entstehende Mehrkosten in den Änderungs-Pauschalpreis für die Leistungsänderungen einzurechnen. Soweit die AN derartige Mehrkosten nicht in den Änderungs-Pauschalpreis für die betroffene Leistungsänderung eingerechnet hat, ist die AN nicht berechtigt, diese Mehrkosten geltend zu machen und verzichtet diese bereits jetzt ausdrücklich darauf.

### 10 Fertigstellungstermine

#### 10.1 Fertigstellung und schriftliche Anzeige

10.1.1 Die AN garantiert die vollständige, ordnungsgemäße und fristgerechte Leistungserbringung gemäß **Punkt 4** zu den im Terminablaufplan (**Anlage ./2.1.4**) vereinbarten Zwischenterminen und dem Fertigstellungstermin.

10.1.2 Als Fertigstellungstermin wird der 30.11.2020 vereinbart.

#### 10.2 Behinderung und Bauzeitverlängerung

10.2.1 Glaubt sich die AN an der Einhaltung der im Terminablaufplan (**Anlage ./2.1.4**) vereinbarten Zwischenterminen und dem Fertigstellungstermin durch in der Sphäre der AG liegende Gründe behindert, hat sie dies der AG unverzüglich schriftlich gemäß diesem **Punkt 10.2.1** anzuzeigen und dazu Nachweise zu erbringen. Die AN ist dessen ungeachtet verpflichtet, alles ihr Zumutbare zu unternehmen, um die fristgerechte und ordnungsgemäße Leistungserbringung gemäß **Punkt 4** sicherzustellen. In einer

Behinderungsanzeige hat die AN die ihr vorliegenden wesentlichen Informationen betreffend die Gründe des Verzugs, ua die von der Behinderung betroffenen Arbeiten, die voraussichtliche Dauer und voraussichtliche Auswirkungen auf den Terminablaufplan darzulegen. Weiters muss die Behinderungsanzeige hinsichtlich ihres Informationsgehaltes so abgefasst sein, dass die AG die Möglichkeit hat, die Behinderung frühestmöglich zu beseitigen.

- 10.2.2 Die AN hat den Wegfall der Behinderung und die Wiederaufnahme der Arbeiten der AG unverzüglich und schriftlich anzuzeigen.
- 10.2.3 Ein Anspruch auf Bauzeitverlängerung besteht nur insoweit, als die AN die Behinderung und/oder Unterbrechung und/oder Verzögerung unverzüglich der AG gemäß **Punkt 10.2.1** angezeigt hat und die AN alles ihr Zumutbare unternommen hat, um die fristgerechte und ordnungsgemäße Leistungserbringung sicherzustellen. Erfolgt die Behinderungsanzeige nicht gemäß **Punkt 10.2.1** oder hat die AN nicht alles Zumutbare unternommen, um die fristgerechte und ordnungsgemäße Leistungserbringung sicherzustellen, gehen daraus resultierende terminliche und finanzielle Nachteile zu Lasten der AN.
- 10.2.4 Unabhängig von einer Anzeige gemäß **Punkt 10.2.1** rechtfertigen Behinderungen eine Verlängerung der Bauzeit nicht, wenn die AN sich nach Maßgabe des Terminablaufplans (**Anlage ./2.1.4**) zum Zeitpunkt des Eintritts der Behinderung mit ihren Leistungen aus von ihr zu vertretenden Gründen bereits im Rückstand befindet und die Behinderung ohne diesen Rückstand der AN keine Auswirkung auf die Bauzeit gehabt hätte. Soweit die Behinderung ohne den Leistungsrückstand der AN die Bauzeit nur um einen geringen Zeitraum von maximal 2 Tagen verlängert hätte, wird die Behinderung für diesen Zeitraum berücksichtigt. Die AN hat zu beweisen, dass und in welchem Umfang die Behinderung auch ohne den Leistungsrückstand der AN die Bauzeit verlängert hätte.
- 10.2.5 Im Hinblick auf den Umfang von Behinderungen - soweit diese zu einer Bauzeitverlängerung berechtigen - verpflichtet sich die AN, aus dem Terminablaufplan (**Anlage ./2.1.4**) einen störungsmodifizierten Soll-Terminablaufplan zu entwickeln sowie diesen mit der AG zu vereinbaren und diesen mit dem Ist-Terminablaufplan abzugleichen. Dabei hat die AN ihre Verpflichtung zur Schadensminimierung zu berücksichtigen. Die sich unter der vorstehenden Voraussetzung ergebende Verspätung des Fertigstellungstermins gemäß **Punkt 10.1.2** sowie Verzögerung des Terminablaufplans (**Anlage ./2.1.4**) ist - soweit andere vertragliche Regelungen nicht entgegenstehen - dann für die Vergütung bzw die Höhe des der AN entstandenen Schadens maßgebend. Zur Vermeidung von Unklarheiten halten AN und AG fest, dass eine solche Bestätigung durch die AG kein Verzicht auf Ansprüche der AG iZm dieser Verzögerung der Fertigstellung bzw der Bauzeitverlängerung ist. Der vorstehend beschriebene entstandene Schaden ist von der

AN nachzuweisen. Eine abstrakte Berechnung der Bauzeitverlängerung und daraus resultierender Ansprüche ist nicht zulässig. Die AN und die AG werden unter Berücksichtigung des Umfangs der Behinderung neue Vertragstermine für ihre Leistungen vereinbaren.

**10.2.6 Soweit eine Bauzeitverlängerung zum Tragen kommt, steht der AN nur für Behinderungen, die länger als 5 Werktage gedauert haben, ein Dispositionszeitraum von einem Werktag zu.**

10.2.7 Die AN kann Vergütungsansprüche aus Beschleunigung nur unter der Voraussetzung geltend machen, dass die AG die jeweilige Beschleunigung schriftlich und ausdrücklich angeordnet hat. Die AN ist nicht berechtigt, Beschleunigungsmaßnahmen auf folgende Gründe zu stützen:

10.2.7.1 vermeintliche Notwendigkeit der Beschleunigung;

10.2.7.2 mutmaßlichen Willen der AG ohne ausdrückliche schriftliche Anordnung;

10.2.7.3 unverzügliche Ankündigung des Anspruchs auf Vergütung wegen Beschleunigung.

10.2.8 Jahreszeitlich bedingte nicht außergewöhnliche Witterungseinflüsse haben auf die Bauleistungen der AN, die vereinbarte Bauzeit sowie die Gültigkeit des Terminablaufplans (**Anlage ./2.1.4**) und dadurch bedingte zusätzliche Leistungen keinen Einfluss. Ein eventuell geänderter Bauablauf und/oder dadurch bedingte Erschwernisse liegen im Risikobereich der AN; sie begründen weder Mehrkostenansprüche noch Ansprüche auf Bauzeitverlängerung. Lediglich außergewöhnliche Witterungsverhältnisse, mit denen der AN bei Vertragsschluss und Erstellung des Terminablaufplans (**Anlage ./2.1.4**) unter keinen Umständen rechnen konnte, verlängert die Bauzeit um diese Behinderungstage; die Anzeigepflicht des AN nach **Punkt 10.2.1** iZm möglichen Verzögerungen gegenüber dem Terminablaufplan (**Anlage ./2.1.4**) ist auf Verzögerungen nach diesem Punkt 10.2.8 ebenfalls anwendbar.

### 10.3 Zwischentermine

10.3.1 Der von der AN zum Vertragsabschluss vorgelegte Terminablaufplan (**Anlage ./2.1.4**) ist Vertragsbestandteil. Die darin enthaltenen Beginn-, Zwischen- und Endfertigstellungsfristen sind als Vertragsfristen und -termine vereinbart und sind entsprechend der nachstehenden Regelung gemäß **Punkt 11** vertragsstrafenbewehrt.

10.3.2 Ein monatlicher Soll/Ist-Abgleich Terminablaufplans (**Anlage ./2.1.4**) hat durch die AN zu erfolgen. Die Ergebnisse sind in Form eines Terminberichtes detailliert aufzuführen. Bei Terminüberschreitungen hat die AN detailliert aufzuzeigen, welche Maßnahmen getroffen werden, um den vereinbarten

Endtermin einhalten zu können. In diesen detaillierten Terminablaufplan sind die Termine für Entscheidungen der AG und die Termine für behördliche und werkvertragliche Abnahme mit aufzunehmen und zu verfolgen.

## 11 Vertragsstrafen

### 11.1 Pönale

- 11.1.1 Bei Überschreitung der im Terminablaufplan (**Anlage ./2.1.4**) genannten Zwischentermine gemäß **Punkt 10.3** und des Fertigstellungstermins gemäß **Punkt 10.1.2** wird die AN pönalepflichtig. Die nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende Pönale beträgt bei Überschreitung des Fertigstellungstermins 0,05 % des Netto-Pauschal festpreises für jeden Werktag der Verspätung und hinsichtlich der im Terminablaufplan (**Anlage ./2.1.4**) genannten Zwischentermine 0,05 % des Netto-Pauschal festpreises für jeden Werktag der Verspätung. Das Recht der AG, darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche geltend zu machen, bleibt hiervon unberührt.
- 11.1.2 Die Vertragsparteien vereinbaren, dass eine Überschreitung des Fertigstellungstermins gemäß Punkt 10.1.2 um 2 Monate pönalefrei ist.
- 11.1.3 Eine einmal angefallene Vertragsstrafe für einen Zwischentermin wird auf nachfolgend angefallene Vertragsstrafen für weitere Zwischentermine und/oder den Endtermin angerechnet. Die Pönale wird für alle Fälle auf insgesamt 5% des Netto-Pauschal festpreises beschränkt.
- 11.1.4 Sofern sich aufgrund einer zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarung die genannten Zwischen- und/oder der Fertigstellungstermin gemäß **Punkt 10.1.2** dieses Vertrages verschieben, gelten die Vertragsstrafen ohne weitere Vereinbarung auch für die geänderten Termine.
- 11.1.5 Die für die Überschreitung der Zwischentermine angefallene Pönale kann von der AG mit der jeweils nächsten Abschlagsrechnung oder mit der Schlussrechnung der AN durch Abzug von der betreffenden Abschlagszahlung bzw Schlusszahlung geltend gemacht und verrechnet werden. Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich, dass die AG eine verwirkte Vertragsstrafe bis zum Ablauf von drei Monaten nach Zugang der Schlussrechnung, längstens jedoch bis zur Schlusszahlung geltend machen kann.
- 11.1.6 Unter der Voraussetzung, dass der Fertigstellungstermin gemäß **Punkt 10.1.2** eingehalten wird, erstattet die AG der AN allfällige Pönale aus dem Titel der Überschreitung der Zwischentermine zurück.

## 12 Entgelt

### 12.1 Pauschal festpreis

- 12.1.1 Das vereinbarte Entgelt, der Pauschal festpreis beträgt EUR [•] (in Worten: Euro [•]) netto. Die AG erklärt, Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuer-gesetzes zu sein. Demgemäß optiert die AN zur Umsatzsteuer. Aufgrund der Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes hat somit die AG über den vorstehend vereinbarten Pauschal festpreis hinaus Umsatzsteuer aus dem Nettopauschal festpreis an das Finanzamt zu entrichten. Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, handelt es sich bei dem vereinbarten Pauschal festpreis um einen pauschalen und unveränderlichen Festpreis.
- 12.1.2 Mit der Bezahlung des Pauschal festpreises durch die AG an die AN sind sämtliche von der AN nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen abgegolten, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vorsieht. Im Leistungsverzeichnis enthaltene Massenaufstellungen sind lediglich informativ; allfällige Massenmehrungen oder -minderungen haben auf den Pauschal festpreis keine Auswirkungen. Der Pauschal festpreis beinhaltet daher bezogen auf den vereinbarten Leistungsumfang sämtliche Arbeitsleistungen, Materialkosten, Lieferungen und Nebenleistungen einschließlich Gerätevorhaltungen und allfälliger vor Vertragsabschluss erbrachter Leistungen sowie alle aus behördlichen Vorschriften und Auflagen aller für die Durchführung der vertragsgegenständlichen Leistungen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sich ergebenden Arbeitsleistungen und Leistungsergänzungen sowie Gebühren und Abgaben, die Kosten für die Baustelleneinrichtung, für die Schaffung der erforderlichen Anschlüsse für Strom, Wasser und sonstige Betriebsmittel, sowie die Installierung erforderlicher Zähler und sämtliche für die Baustelleneinrichtung und während der Bauzeit anfallenden Kosten (für Strom, Wasser, etc), Steuern, Gebühren und Abgaben.
- 12.1.3 Für die von der AN nach **Punkt 8.2.3** zu erbringenden Leistungen schuldet die AG das Entgelt gemäß den nach **Punkt 8.2.3.3** ausgewählten Angeboten, zuzüglich eines Totalübernehmerzuschlags von [•]% der Angebotssummen der von der AG ausgewählten Angebote ("**Zusatz-Pauschal festpreis**") zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe. Der AG schuldet den Zusatz-Pauschal festpreis zusätzlich zum Pauschal festpreis.
- 12.1.4 Die AN garantiert sohin gemäß § 880a ABGB der AG unter der Bedingung der vollständigen Zahlung des Pauschal festpreises, der Zahlung eines allfälligen Änderungs-Pauschal festpreises für den Fall von Leistungsänderungen gemäß **Punkt 9** sowie der Zahlung des allfälligen Zusatz-Pauschal festpreises nach **Punkt 12.1.3** gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages die vollständige, mängelfreie und auftragsgemäße Erfüllung sämtlicher nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen und die AN ist daher nicht

berechtigt, eine Anpassung des Pauschal festpreises zu verlangen; insbesondere auch dann nicht, wenn sich die Kalkulationsgrundlagen der AN – aus welchen Gründen auch immer – ändern oder die von ihr getroffenen Annahmen sich als unzutreffend erweisen.

### 13 Zahlungen

13.1 Der AG hat gemäß dem Treuhandzahlungsplan (**Anlage ./13.1**) die darin jeweils angeführten Beträge zu den diesbezüglich angeführten Zeitpunkten auf das in der separat zwischen den Vertragsparteien, der [●], und der Treuhänderin Schönherr Rechtsanwälte GmbH (FN 266331p) abgeschlossenen Treuhandvereinbarung ("**Treuhandvereinbarung**") angeführte Treuhandkonto einzuzahlen. [**ANMERKUNG:** Der Zeitpunkt und Umfang der Einzahlungen des Entgelts auf unser Treuhandkonto ist zu besprechen. Insbesondere habe ich nach unserem Telefonat erfahren, dass wir ab einem gewissen Betrag ab Überschreitung eines bestimmten Erlagszeitraums ebenfalls Negativzinsen bezahlen müssen. Die konkreten Daten muss ich erst in Erfahrung bringen.]

#### 13.2 Abschlagsrechnung und Abschlagszahlung

13.2.1 Die AN ist berechtigt, monatlich Abschlagsrechnungen für vertragsgemäß erbrachte Leistungen einschließlich etwaiger Nachtragsleistungen zu stellen. Zeitpunkt und Höhe der einzelnen Abschlagszahlungen ergeben sich aus dem Zahlungsplan (**Anlage ./2.1.2**; allenfalls erhöht um einen anteiligen Änderungs-Pauschal festpreis gemäß **Punkt 9.1.6**), und dem gemäß **Punkt 13.2.2** festgestellten Fertigstellungsgrad des Gebäudes und des (Teil)Gewerke. Der jeweils maßgebliche Fertigstellungsgrad muss, um die AN zur Stellung einer Abschlagsrechnung zu berechtigen, jeweils frei von wesentlichen Mängeln erreicht sein.

13.2.2 Zum letzten Montag eines jeden Monats hat die AG den für Hochbau zuständigen Ziviltechniker Herrn DI [●] ("**Sachverständiger**") über den Baufortschritt und den jeweiligen Fertigstellungsgrad sowie die Freiheit dieses Bautenstands von wesentlichen Mängeln per Email an [●] zu informieren. Der Sachverständige hat die Behauptung der AN über den Fertigstellungsgrad und die Freiheit dieses Fertigstellungsgrads von wesentlichen Mängeln zu prüfen und sodann gegenüber der (i) der Treuhänderin sowie (ii) den Vertragsparteien in Form einer schriftlichen Mitteilung zu bestätigen, in welchem Ausmaß – jeweils ausgedrückt in ganzen Prozentzahlen – die jeweiligen (Teil)Gewerke des Gebäudes ohne wesentliche Mängel fertiggestellt sind. Wesentlich mangelhaft ausgeführte (Teil)Gewerke sind als nicht fertiggestellt zu berücksichtigen. Festgehalten wird, dass diese Bestätigungen des Sachverständigen nach diesem Punkt ausschließlich der Zahlungsfreigabe dienen und kein Anerkenntnis und keine Bestätigung des AG oder des Sachverständigen über die tatsächliche Freiheit des Gebäudes / Bautenstands / (Teil)Gewerks von (wesentlichen oder unwesentlichen) Mängeln (insbesondere iZm allfälligen Gewährleistungsansprüchen der AG) ist. Für

die Beurteilung, ob Mängel zum Zeitpunkt der Abnahme vorliegen, sind Bestätigungen des Sachverständigen nicht maßgeblich und ist die Bezahlung von Abschlagsrechnungen kein Anerkenntnis des erreichten Bautenstandes und gilt nicht als Abnahme der ausgeführten Leistungen.

- 13.2.3 Die AN hat dem Sachverständigen sodann Abschlagsrechnungen im vom Sachverständigen gemäß **Punkt 13.2.2** festgestellten Fertigstellungsgrad binnen 5 Werktagen zu übermitteln. Der Sachverständige hat diese Abschlagsrechnungen binnen einer Prüffrist von zehn Werktagen (ab Eingangsdatum) zu prüfen und der Treuhänderin sowie den Vertragsparteien schriftlich und per Email vorab, auf Basis des gemäß **Punkt 13.2.2** festgestellten Fertigstellungsgrads, ausdrücklich mitzuteilen, welche Beträge aus der jeweiligen Abschlagsrechnung unter Berücksichtigung allfällig gemäß **Punkt 11** abzuziehenden Pönalen (**i**) an die Generalunternehmerin und (**ii**) an die AN auszuführen sind, (**iii**) wie hoch vorstehenden Beträge bei Zahlung binnen und nach Ende der Skontofrist nach diesem **Punkt 13.2.3** jeweils sind und (**iv**) welcher Betrag als Deckungsrücklass (jeweils bei Zahlung binnen und nach Ende der Skontofrist) gemäß **Punkt 19.3** einzubehalten ist. Eine Neuvorlage einer Rechnung verlängert die verbleibende Prüffrist um sieben Werktage. Die Treuhänderin ist von den Vertragsparteien einseitig unwiderruflich angewiesen, die ihr vom Sachverständigen mitgeteilten Beträge an die vom Sachverständigen jeweils ausgewiesenen Personen aus dem bei ihr gemäß **Punkt 13.1** von der AG hinterlegten Treuhänderlag binnen einer Zahlungsfrist von 30 Tagen auszuführen; erfolgt die Zahlung binnen 21 Tagen, ist der AG berechtigt, einen Skonto in Höhe von 3% des betreffenden Zahlungsbetrags (an wen immer dieser von der Treuhänderin zu überweisen ist) abzuziehen. Bei fristgerechter Zahlung der betreffenden Beträge binnen der Skontofrist tritt kein Skontoverlust hinsichtlich dieser Beträge ein, selbst wenn andere Abschlagsrechnungen oder die Schlussrechnungen nicht fristgerecht bezahlt werden. Die Treuhänderin ist nicht dazu verpflichtet, zu prüfen, ob die Mitteilung des Sachverständigen über den Fertigstellungsgrad und die Anweisung auf Auszahlung (in welcher Form immer) richtig ist. Rechenfehler hat ausschließlich der Sachverständige zu vertreten und die Treuhänderin hat diesbezüglich keine Pflicht zur Nachprüfung.

### 13.3 Schlussrechnung und Schlusszahlung

- 13.3.1 Die AN hat die Schlussrechnung innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung aller Leistungen und Durchführung der Schlussabnahme nach diesem Vertrag mit allen notwendigen Unterlagen in prüffähiger Form auszustellen und dem Sachverständigen zur Prüfung zuzuleiten. Die Schlussrechnungsstellung setzt in jedem Fall die ordnungsgemäß erfolgte Schlussabnahme nach diesem Vertrag voraus. In der Schlussrechnung müssen sämtliche von der Treuhänderin bisher geleisteten Abschlagszahlungen – die an die AN und an die Generalunternehmerin geleisteten Zahlungen – sowie die bisherigen Einbehalte des Deckungsrücklasses gemäß **Punkt 19.3** jeweils nochmals

einzelnen aufgeführt werden. Die Umsatzsteuer ist auszuweisen, soweit nicht die AN nach UStG Steuerschuldner ist. Mit der Schlussrechnung hat die AN der AG die Unterlagen gemäß **Punkt 4.2.5ff** zu übergeben, soweit diese Unterlagen nicht schon bei der Schlussabnahme übergeben wurden.

- 13.3.2 Die Schlussrechnung ist nach Ablauf einer Prüffrist von 30 Werktagen (ab Eingangsdatum) mit einer Zahlungsfrist von 30 Werktagen netto, abzüglich allen von der AG auf Basis der Abschlagsrechnungen nach **Punkt 13.1** bezahlten Beträgen, zuzüglich den als Deckungsrücklass iZm den Abschlagsrechnungen gemäß **Punkt 19.3** einbehaltenen Beträgen sowie abzüglich dem Haftrücklass gemäß **Punkt 19.2** zur Zahlung fällig. Erfolgt die Zahlung binnen 21 Tagen, ist der AG berechtigt, einen Skonto in Höhe von 3% des betreffenden Zahlungsbetrags (an wen immer dieser von der Treuhänderin zu überweisen ist) abzuziehen. Im Falle der Übernahme trotz Vorliegen von Mängeln, die der Abnahme iSd **Punkts 14** nicht entgegenstehen, ist die AG berechtigt, bis zur vollständigen Behebung der Mängel einen Betrag in Höhe des 2-fachen (zweifachen) der voraussichtlichen Kosten einer Ersatzvorname zurückzubehalten. Die Prüffrist beginnt mit Einlangen der Rechnungen beim Sachverständigen. Eine Neuvorlage einer Rechnung verlängert die verbleibende Prüffrist um fünf Werktage.
- 13.3.3 Der Sachverständige hat die Schlussrechnung binnen der Prüffrist gemäß **Punkt 13.3.2** zu prüfen und der Treuhänderin sowie den Vertragsparteien schriftlich und per Email vorab ausdrücklich mitzuteilen, welche Beträge aus der Schlussrechnung unter Berücksichtigung allfällig gemäß **Punkt 11** abzuziehenden Pönalen und **Punkt 13.3.2 (i)** an die Generalunternehmerin und **(ii)** an die AN auszusahlen sind, **(iii)** wie hoch vorstehenden Beträge bei Zahlung binnen und nach Ende der Skontofrist nach diesem **Punkt 13.3.3** jeweils sind und **(iii)** welcher Betrag als Haftrücklass (jeweils bei Zahlung binnen und nach Ende der Skontofrist) gemäß **Punkt 19.2** einzubehalten ist. Die Treuhänderin ist von den Vertragsparteien einseitig unwiderruflich angewiesen, die ihr vom Sachverständigen mitgeteilten Beträge an die vom Sachverständigen jeweils ausgewiesenen Personen aus dem bei ihr gemäß **Punkt 13.1** von der AG hinterlegten Treuhänderlag auszuzahlen. Die Treuhänderin ist nicht dazu verpflichtet, zu prüfen, ob die Anweisung auf Auszahlung (in welcher Form immer) richtig ist. Rechenfehler hat ausschließlich der Sachverständige zu vertreten und die Treuhänderin hat diesbezüglich keine Pflicht zur Nachprüfung. Die Treuhänderin ist weiters angewiesen, den bei ihr an Haftrücklass gemäß **Punkt 19.2** erliegenden Betrag bei Übergabe einer Bankgarantie gemäß den Voraussetzungen nach **Punkt 19.2.2** an die AN auszuzahlen.
- 13.3.4 Zahlungen werden bargeldlos in Euro geleistet. Als Tag der Zahlung gilt bei Überweisung von einem Konto der Tag der Abgabe oder Absendung des Zahlungsauftrags an das Geldinstitut, wenn das Konto eine ausreichende Deckung aufweist. Die AN hat im Falle einer Überzahlung den zu viel

erhaltenen Betrag herauszugeben und die AG sowie die Treuhänderin auf diese Überzahlung hinzuweisen.

#### 13.4 Rechnungsprüfungseinreichung

Die Abschlagsrechnungen und die Schlussrechnung sind in jeweils in 3-facher Originalausfertigung zur Prüfung bei dem Sachverständigen und der AG einzureichen.

### **14 Abnahme**

#### 14.1 Förmliche Abnahme

14.1.1 Nach Erbringung aller Leistungen gemäß diesem Vertrag durch die AN findet eine förmliche Abnahme statt (Schlussabnahme). Die Abnahme durch Übergabe und Übernahme des Gebäudes bzw. der Leistungen erfolgt durch Unterfertigung des Abnahmeprotokolls, in das die Feststellungen und Erklärungen von AN und AG aufzunehmen sind. Zur Vorbereitung der Abnahme finden gemeinsame technische Vorbegehungen (Inspektionen) statt, zu denen die Vertragsparteien den Sachverständigen hinzuziehen können.

14.1.2 Im Einzelnen gilt hierfür Folgendes: Für die von der AN als fertiggestellt gemeldeten Teilbereiche (Teilleistungen) finden gemeinsame technische Vorbegehungen mit der AG zur Überprüfung der Übereinstimmung der erbrachten Leistung mit der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistung und den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik statt. Die AN wird mit der AG, mit einem Vorlauf von mindestens 7 Werktagen, gegebenenfalls telefonisch, einen Termin (Tag und Uhrzeit) vereinbaren, an dem ihre Leistungen den entsprechenden Stand erreicht haben, so dass die vereinbarten gemeinsamen technischen Leistungsfeststellungen (Inspektionen) durchgeführt werden können.

14.1.3 Technische Vorbegehungen haben mindestens für die technischen Leistungen/Leistungsstände gemäß **Punkt 14.3** zu erfolgen, die bei Fortführung der Arbeiten nicht mehr einsichtig sind und nicht mehr inspiziert werden können.

14.1.4 Die AN hat hierzu alle für die vorgesehene Überprüfung notwendigen Unterlagen vorzulegen. Die AN erstellt während der Vorbegehungen Protokolle, in die Festlegungen und Erklärungen der Vertragsparteien aufzunehmen sind. Handelt es sich um einseitige und/oder strittige Festlegungen oder Erklärungen, ist dies entsprechend zu kennzeichnen. Die im Rahmen der technischen Vorbegehungen erfassten Mängel sind innerhalb einer angemessenen Frist durch die AN zu beseitigen. Die Protokolle der technischen Vorbegehungen werden Gegenstand des Abnahmeprotokolls. Über die Abnahme ist von der AG ein mit Datum versehenes Abnahmeprotokoll zu fertigen, in das die Feststellungen und Erklärungen der Vertragsparteien

aufzunehmen sind. Handelt es sich um einseitige und/oder strittige Feststellungen oder Erklärungen, ist dies entsprechend zu kennzeichnen. Das Protokoll muss die Erklärung enthalten, ob abgenommen wird oder nicht. Die AG darf die Aufnahme von Erklärungen der AN in das Abnahmeprotokoll nicht verweigern. Die Abnahmewirkung tritt erst ein, wenn das Protokoll, das die Erklärung der Abnahme ausdrücklich enthalten muss, beiderseits unterzeichnet worden ist. Mit der Abnahme der Bauleistungen der AN gelten auch dessen Planungsleistungen als abgenommen. Deren gesonderte Abnahme vorab kann nicht verlangt werden.

- 14.1.5 Teilabnahmen sind ausgeschlossen, soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt oder die AG ausdrücklich anderes verlangt. Technische Vorbegehungen gelten nicht als Teilabnahmen. Die Abnahme wird weder durch eine frühere Benutzung, Inbetriebnahme oder behördliche Abnahme, noch durch die Mitteilung der AN über die Fertigstellung ersetzt. Insbesondere gelten auch Einrichtungsarbeiten, wie zB Lageraufbau, Maschinenaufbau, Anbringung der Werbung, Einbringung der Ware, etc durch die AG nicht als Abnahme. Auch die Ausführung der von der AG gesondert beauftragten Gewerke stellt nach dem Willen der Vertragsparteien keine Abnahme der Leistungen der AN dar.
  - 14.1.6 Auch Mängelbeseitigungsarbeiten sind förmlich abzunehmen. Unwesentliche, behebbare Mängel stehen der Abnahme nicht entgegen, sofern das Bauwerk bzw die betreffenden Leistungen trotz der Mängel zum bedungenen Gebrauch geeignet ist. Diese Mängel sind von der AN innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.
  - 14.1.7 Die AN hat der AG die Fertigstellung der Vertragsleistung und somit den Übergabe- und Übernahmetermin schriftlich anzuzeigen und die Abnahme zu beantragen. Eine Abnahme erfolgt innerhalb von vierzehn Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der AG in Abstimmung zwischen den Vertragsparteien.
- 14.2 Voraussetzungen für die Abnahme
- 14.2.1 Voraussetzung für die Schlussabnahme ist jedenfalls, dass – bezogen auf den Leistungsumfang der AN – alle zur Benutzung und Inbetriebnahme des Gebäudes erforderlichen behördlichen, insbesondere bau- und gewerbebehördlichen Genehmigungen und Abnahmen vorliegen oder zumindest die Voraussetzungen für die Erteilung dieser Genehmigungen und Abnahmen fristgerecht geschaffen wurden und die Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 Bauordnung für Wien idgF vollständig belegt erstattet wurde.
  - 14.2.2 Soweit in den Vertragsbestandteilen weitere Unterlagen aufgeführt sind, sind auch diese bis zur Abnahme zu übergeben.

### 14.3 Bauzustandsbesichtigungen

Bis zur Schlussabnahme nicht mehr sichtbare oder nicht mehr zugängliche Schächte sind nach ihrer Fertigstellung, die der AG schriftlich anzuzeigen ist, gemeinsam zu überprüfen. Hierüber ist ein schriftliches Protokoll zu erstellen. Derartige Überprüfungen und Protokolle haben nicht den Charakter von Teilabnahmen. Hat die AN eine solche Fertigstellungsanzeige verabsäumt, ist sie verpflichtet, auf eigene Kosten jene Maßnahmen zu treffen, die eine nachträgliche Feststellung ermöglichen.

### 14.4 Nutzung des Gebäudes vor Schlussabnahme

14.4.1 Eine vorzeitige Nutzung des Gebäudes oder Teilen davon vor der Schlussabnahme ist auf Wunsch der AG zulässig und ist keine Abnahme im Sinne dieses Vertrags. Die AG ist insbesondere berechtigt, vor der Schlussabnahme Teilbereiche einzurichten, Werbeanlagen anzubringen und gesondert beauftragte Gewerke durch Dritte ausführen zu lassen.

14.4.2 Die AN hat in diesem Fall die notwendigen Bauleistungen zu erbringen, damit die Installationen und Einbauten für den Betrieb der Heizung und Warmwasseraufbereitung, nach Ermessen der AG, bereits vor Schlussabnahme zum Zwecke der Bauheizung in Betrieb genommen werden können.

### 14.5 Vor Abnahme zu übergebende Unterlagen

14.5.1 Spätestens binnen 6 Wochen ab schriftlicher Aufforderung durch die AG hat die AN die Verwertungs- / Vermietungspläne gemäß **Punkt 4.2.5.3** in der angeforderten Form zu übersenden.

14.5.2 Spätestens zehn Werktage vor Abnahme bzw gemäß den Erfordernissen gemäß **Punkt 14.1.1** sind der AG zu übergeben:

14.5.2.1 alle Unterlagen gemäß **Punkt 4.2.5ff** sowie (sofern nicht darin enthalten);

14.5.2.2 alle Prüfatteste, Abnahmebescheinigungen etc. von staatlichen und/oder gesetzlich hierfür besonders bestimmten Stellen für diejenigen Anlagen, die einer solchen Abnahme bedürfen;

14.5.2.3 alle Bedienungs- und Pflegeanleitungen und Handbücher für alle technischen Anlagen;

14.5.2.4 alle Unterlagen, die insbesondere in der Baugenehmigung von den Behörden gefordert werden;

14.5.2.5 schriftliches Gutachten eines vereidigten Sachverständigen für Schallschutz über Wände- und Trittschalldämmung zum Nachweis der Einhaltung der vertraglichen und gesetzlichen Vorgaben;

- 14.5.2.6 alle vertraglich vereinbarten Nachweise über bestimmte Eigenschaften von Baustoffen etc.,
  - 14.5.2.7 Aktuell gültige Bestands- und Revisionspläne aller baulichen und technischen Anlagen, einschließlich Kalt- und Warmwasserleitungen, Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage, Elektroanlagen, Abwasserleitungen, Beförderungsanlagen, Feuerlöschanlagen, Werkstattzeichnungen aller technischen Anlagen, etc.
  - 14.5.2.8 Zusammenstellung bzw. Aufstellung der Bestands- und Revisionspläne.
- 14.5.3 Zu Form und Art der vorstehenden Unterlagen gilt **Punkt 4.2.7** entsprechend.
- 14.6 Unterweisung des Personals
- Das von der AG zu beauftragende Hausverwaltungs- und technische Personal ist durch den AN umfassend über Betriebsanweisungen, Bedienung und Wartung aller technischen Einrichtungen mindestens 7 Werktage vor Übergabe gemäß Terminablaufplan zu unterweisen (**Anlage ./2.1.4**).

## **15 Gewährleistung und Garantien**

### 15.1 Umfang

#### 15.1.1 Die AN leistet Gewähr

- 15.1.1.1 für die vollständige, mängelfreie und auftragsgemäße Erfüllung sämtlicher von ihr nach diesem Vertrag direkt oder indirekt zu erbringenden Leistungen;
- 15.1.1.2 für die vertragsgemäße, ordnungsgemäße und gesetzeskonforme Bauausführung, Bauabwicklung und Baufertigstellung des Gebäudes, insbesondere
- 15.1.1.3 für die technisch und fachlich sichere, sorgfältige und einwandfreie Durchführung der Errichtung des Gebäudes gemäß der Baugenehmigung (**Anlage ./2.1.5**) und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (**Anlage ./2.1.6**), der von der AN herzustellenden Einrichtung und des Inventars (**Anlage ./2.1.7**), sowie sonstigen Muster und Unterlagen;
- 15.1.1.4 für das Vorhandensein aller vereinbarten Eigenschaften des Gebäudes sowie, dass dieses gemäß dem Stand der Technik und der geltenden Rechtslage, insbesondere unter Beachtung der in den iZm der Leistungserbringung nach diesem Vertrag ergangenen Bescheiden vorgeschriebenen Auflagen, errichtet

ist und die im Zuge der Errichtung verwendeten Materialien dem Stand der Technik und den geltenden Vorschriften entsprechen und nicht gesundheitsgefährdend sind;

- 15.1.1.5 für die gesetzeskonne Bauüberwachung und sichert die Behebung aller Mängel am Gebäude sowie das Vorliegen aller erforderlichen, behördlichen Genehmigungen zu;
- 15.1.1.6 für die volle und uneingeschränkte Funktionstüchtigkeit sämtlicher gemäß diesem Vertrag erbrachter Leistungen bzw des Gebäudes sowie aller seiner (Bestand)Teile, Anlagen, Installationen und Einrichtungen;
- 15.1.1.7 für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Pläne, Berechnungen, Leistungsverzeichnisse (insbesondere sämtlicher in **Punkt 2.1** angeführter Anlagen), sonstiger Ausfertigungen und Anordnungen an Dritte sowie dafür, dass diese die vertraglich zugesicherten und gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften haben und allen behördlichen Genehmigungen und Auflagen entsprechen;
- 15.1.1.8 für die Wahl jeweils geeigneter Materialien zur Errichtung des Gebäudes sowie insbesondere dafür, dass keine gesetzlich verbotenen Baustoffe oder Materialien, insbesondere Asbest, verwendet wurden und
- 15.1.1.9 dass anlässlich der Errichtungsarbeiten entdecktes verunreinigtes Material im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß entsorgt wird.

15.1.2 Die AN garantiert,

- 15.1.2.1 eine eingehende und umfassende Prüfung insbesondere (demonstrativ) der Bestimmungen der Werk- und Subunternehmerverträge, aller Pläne (jeglichen Detailgrads), der Einreichungsunterlagen, sowie die Baugenehmigung, jeweils inklusive aller Pläne, Grundrisse, Schnitte und Ansichten sowie die sonstigen Bescheide (**Anlage ./2.1.5**), **der funktionalen Leistungsbeschreibung Hochbau // die Bau- und Ausstattungsbeschreibung von [•] vom [•] (Anlage ./2.1.6)**, der Beschreibung der von der AN einzubringenden bzw herzustellenden Einrichtung und des Inventars (**Anlage ./2.1.7**), der Ausführungs- und Detailplanung, Grundrisse, Schnitte und Ansichten (**Anlage ./2.1.8**) und der statischen Berechnung (**Anlage ./2.1.9**) und der technischen Berichte iZm der Erbringung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen vorzunehmen bzw. vorgenommen zu haben und

15.1.2.2 dass sie alle für eine umfassende Beurteilung des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens erforderlichen Untersuchungen und Prüfungen vorgenommen hat und dass die genannten Unterlagen für die nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen geeignet sind.

15.1.3 Sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist, gelten ausschließlich die Bestimmungen des ABGB.

15.1.4 Die Gewährleistung der AN wird durch das Bestehen einer Überwachung seitens der AG nicht eingeschränkt.

## 15.2 Dauer

15.2.1 Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre drei Monate ab jeweiliger Abnahme. Hiervon ausgenommen sind lediglich die nachfolgend angeführten Teilleistungen, für die die Vertragsparteien eine Gewährleistungsfrist von fünf Jahren und drei Monaten vereinbaren:

- (i) Dach,
- (ii) Fassade,
- (iii) Statische Struktur,
- (iv) Dichtbeton,
- (v) Schwarzdeckerarbeiten,
- (vi) Abdichtungen,
- (vii) Estrich,
- (viii) Spenglerarbeiten und
- (ix) Dachisolierungen.

15.2.2 Durch außergerichtliche Rüge eines Mangels seitens der AG innerhalb der Gewährleistungsfrist gemäß **Punkt 15.2.1**, verlängert sich die Frist zur gerichtlichen Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche hinsichtlich des gerügten Mangels um ein halbes Jahr. Hinsichtlich der Verpflichtung des AG zur Rüge entdeckter Mängel gemäß § 377 UGB vereinbaren die Vertragsparteien, dass eine schriftliche Rüge des Mangels innerhalb der in **Punkt 15.2.1** angeführten Frist rechtzeitig ist und die AG in diesem Fall durch eine so rechtzeitige Rüge ihre Gewährleistungsrechte nicht verliert und geltend machen kann.

15.2.3 Soweit die AN für einzelne Gewerke mit ihren Subunternehmern längere als die vorstehenden Gewährleistungsfristen – oder Garantien - vereinbart, wird die AN nach Ablauf der Gewährleistungszeit der AG die unentgeltliche Abtretung dieser weitergehenden Ansprüche anbieten. Dieses Angebot

kann die AG durch schriftliche Erklärung gegenüber der AN insgesamt oder hinsichtlich einzelner Subunternehmer oder Lieferanten annehmen.

- 15.2.4 Die AN wird im Abtretungsfall die AG bei der Verfolgung der Gewährleistung unterstützen, ihr alle erforderlichen Unterlagen unverzüglich übergeben und alle erforderlichen Auskünfte erteilen.
  - 15.2.5 Soweit Hersteller technischer Anlagen hinsichtlich dieser Anlagen Garantien übernehmen, werden diese durch die hier vereinbarten Gewährleistungsansprüche nicht berührt. Die AN ist verpflichtet, der AG derartige Garantierrechte auf Verlangen der AG unentgeltlich abzutreten.
  - 15.2.6 Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der Schlussabnahme gemäß **Punkt 14.1.1** Für Teilleistungen, die erst danach abgenommen werden, beginnt sie jeweils mit deren Abnahme.
- 15.3 Gewährleistungsansprüche und Art der Mängelbeseitigung
- 15.3.1 Die der AG gegen die AN zustehenden Gewährleistungsansprüche richten sich nach den Vorschriften des ABGB. Die AG ist jedoch berechtigt sogleich zwischen Preisminderung und Verbesserung zu wählen. Sofern die AG den Verbesserungsanspruch wählt, bedarf die Art der Mängelbeseitigung der vorherigen Zustimmung der AG.
  - 15.3.2 Die AN ist verpflichtet, die bei der Abnahme festgestellten Mängel und anstehenden Restarbeiten umgehend zu beseitigen. Für die bei der Abnahme von der AG vorbehaltenen Mängel verbleibt die Beweislast dafür, dass eine mangelfreie Leistung vorliegt, bei der AN.
  - 15.3.3 Mängelbeseitigungsarbeiten sind mit Beschleunigung, jedenfalls aber unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse der AG bzw der Nutzer - erforderlichenfalls auch außerhalb der regulären Arbeitszeiten - auszuführen. Wenn zum Zeitpunkt der Feststellung des Mangels eine endgültige Behebung nicht möglich oder für die AG nicht zumutbar ist, kann die AG eine behelfsmäßige Behebung verlangen, der zum geeigneten Zeitpunkt die endgültige folgen muss. In diesem Fall trägt die AN auch die Kosten der vorläufigen Behebung. Durch die behelfsmäßige Behebung tritt eine Unterbrechung der Gewährleistungsfrist ein.
  - 15.3.4 Werden die im Rahmen der Schlussabnahme gemäß **Punkt 14.1.1** festgestellten Mängel nicht vollständig bis zu dem diese Mängel betreffenden zweiten Nachabnahmetermin behoben und daher die Durchführung eines dritten und/oder weiterer Nachabnahmetermine erforderlich, trägt die AN diejenigen Kosten, die der AG zur Vorbereitung und Durchführung dieser auch den zweiten Nachabnahmetermin folgenden Termine – insbesondere hinsichtlich der von der AG insoweit eingeschalteten Fachleute – entstehen.

#### 15.4 Sonstige Gewährleistungsvereinbarungen

- 15.4.1 Nach Abnahme von Mängelbeseitigungsleistungen beginnen für diese neue Gewährleistungsfristen in ursprünglicher Dauer zu laufen.
- 15.4.2 Die AG kann jeweils vor Ablauf der Gewährleistungsfristen gemäß **Punkt 15.2.1** und **Punkt 15.4.1** eine gemeinsame Besichtigung der betreffenden Leistungen verlangen.
- 15.4.3 Ist ein Mangel auf ein Verschulden der AN oder ihrer Erfüllungsgehilfen zurückzuführen, so ist die AN außerdem verpflichtet, der AG vollen Schadenersatz leisten.

### 16 Gefahrtragung

Die AN trägt die Gefahr für ihre Leistungen bis zur Abnahme aller von ihr nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen. Kommt die AG mit der Annahme in Verzug, so geht die Gefahr auf sie über. Dies gilt auch für beigestellte Materialien, Stoffe, Bauteile oder sonstige Gegenstände, die die AN vertragsgemäß von der AG übernommen hat.

### 17 Versicherungen

#### 17.1 Versicherungen

- 17.1.1 Die AN wird für das Bauvorhaben die diesem TÜ-Vertrag als **Anlagen ./17.1** angeschlossenen Polizzen der Bauherrenhaftpflichtversicherung sowie der Bauwesenversicherung abschließen. Die diesbezügliche Polizze zuzüglich Versicherungssteuer hat die AN binnen maximal 3 Wochen ab Abschluss dieses Vertrags zur Gänze im Voraus zu entrichten. Die AN hat der AG binnen dieser Frist eine Bestätigung über die vollständige Entrichtung der Versicherungsprämien für diese Versicherungen für die gesamte Laufzeit zu übermitteln, widrigenfalls die AG berechtigt ist, diese Prämie zu entrichten und der AN von der ersten nach diesem Vertrag geschuldeten Abschlagszahlungen abzuziehen und einbehalten.
- 17.1.2 Die AN ist verpflichtet, die Versicherungspolizzen gemäß **Punkt ./17.1** für die Dauer der Bauzeit auf ihre Kosten in gesamter Höhe aufrechtzuerhalten und gegebenenfalls bis zum Zeitpunkt der Schlussabnahme zu verlängern.

#### 17.2 Vinkulierung und Verpfändung

Die AN verpflichtet sich, die AG und ihre Vertreter in dieser Eigenschaft im Rahmen und Umfang der in **Punkt 17.1** genannten Versicherungen für den Fall mitzuversichern, dass die AG von Dritten aufgrund von Personen-, Sach-, oder Vermögensschäden, die von der AN verursacht werden, in Anspruch genommen wird. Die AN verpflichtet sich weiters, auf allfällige Rückgriffsansprüche gegenüber der AG und

deren Vertreter zu verzichten, soweit diese nicht vorsätzlich gehandelt haben. Die AN verpflichtet sich weiters, die von ihr nach diesem **Punkt 17.1** abgeschlossenen Versicherungspolizzen zu Gunsten der AG zu vinkulieren und zu verpfänden. Die AN hat der AG die erfolgte Vinkulierung und Verpfändung schriftlich nachzuweisen und die betreffende Versicherungsgesellschaft nachweislich über diese Vinkulierung und Verpfändung zu Gunsten der AG zu informieren.

### 17.3 Erklärungen der Versicherungen

Im Hinblick auf die gemäß **Punkt 17.1** abzuschließenden Versicherungen übermittelt die AN der AG bis zum Baubeginn eine schriftlich Erklärung der jeweiligen Versicherung, in der diese sich gegenüber der AG verpflichtet,

17.3.1 die AG rechtzeitig zu informieren, wenn der Versicherungsschutz entfällt oder wenn die Versicherung aus sonstigen Gründen aufgehoben wird und

17.3.2 Änderungen der gegenständlichen Polizzen nur zu vereinbaren, wenn diese der AG mit einer Frist von vier Wochen vorher angezeigt wurden;

## 18 Haftung

### 18.1 Haftung für eigenes Verschulden / Haftung gemäß § 1313a ABGB

Die AN haftet der AG für eigenes Verschulden sowie für jedes Verschulden ihrer Erfüllungsgehilfen, insbesondere ihrer Subunternehmer. Weiters haftet die AN für das Verschulden ihrer Lieferanten, für das Verschulden von Personen, die sich mit Billigung der AN auf der Baustelle befinden, sowie für das Verschulden von Personen, die sich infolge organisatorischen Verschuldens der AN auf der Baustelle befinden.

### 18.2 Schad- und Klagloshaltung

Die AN hält der AG für alle von Behörden und sonstigen Dritten erhobenen Ansprüche, insbesondere Verwaltungsstrafen und Schadenersatzansprüche, welche auf Tätigkeiten im Rahmen des gegenständlichen Bauvorhabens zurückzuführen sind, schad- und klaglos. Auf die Pflicht der AN zur Bestellung einer namhaft zu machenden Person als verantwortlicher Beauftragter gemäß **Punkt 4.7** wird verwiesen.

### 18.3 Schutzrechte

18.3.1 Die AN trifft die Haftung für die Verletzung von Schutzrechten. Sie hat die AG gegen Ansprüche, die Inhaber von Schutzrechten wegen Verletzung ihrer Rechte stellen, schad- und klaglos zu halten.

18.3.2 Hat die AN aus Vertrag oder aus einem anderen Rechtsgrund gegenüber Dritten Schadenersatzansprüche, die ihren tatsächlichen Entstehungsgrund in der Durchführung dieses Bauvorhabens hat, so muss sie diese auf Verlangen an die AG abtreten.

## 19 Erfüllungssicherheiten

### 19.1 Vertragserfüllungsgarantie der AN

- 19.1.1 Die AG ist berechtigt, von der AN zur Sicherstellung aller Ansprüche der AG gegen die AN, einschließlich der Rückzahlungsansprüche bei Überzahlungen, eine Vertragserfüllungsgarantie eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts bester Bonität in Form einer abstrakten und unwiderruflichen Bankgarantie mit einer Laufzeit bis zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Fertigstellung gemäß dem Terminablaufplan (**Anlage ./2.1.4**) plus 6 Monate, zu verlangen, wenn und sobald die AN die AG auffordert, eine Sicherstellung gemäß § 1170b ABGB zu legen. Die Höhe dieser Bankgarantie beläuft sich auf die Höhe des Pauschal festpreises zuzüglich Zusatz-Pauschal festpreis und Änderungs-Pauschal festpreis gemäß **Punkt 12** abzüglich bereits an die Generalunternehmerin und die AN gezahlter Abschlagszahlungen.
- 19.1.2 Die Sicherheit für die Vertragserfüllung gemäß **Punkt 19.1.1** erstreckt sich auf die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen der AN aus diesem Vertrag, insbesondere auf die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich Abrechnung, Mängel(beseitigungs)ansprüche und Schadenersatzansprüche sowie auf die Erstattung von Überzahlungen einschließlich der Zinsen. Für den Fall, dass die AG eine Vertragserfüllungsgarantie gemäß **Punkt 19.1.1** verlangt, ist diese binnen 30 Werktagen nach der Schlussabnahme gemäß **Punkt 14.1.1** zurückzugeben.

### 19.2 Haftrücklass

- 19.2.1 AN und AG vereinbaren einen **Einbehalt** in Höhe von **5 %** des Pauschal festpreises zuzüglich Zusatz-Pauschal festpreis und Änderungs-Pauschal festpreis gemäß **Punkt 12** für die Erfüllung aller Verpflichtungen der AN aus und in Zusammenhang mit diesem Vertrag, die Sicherstellung für Gewährleistungsansprüche sowie einschließlich Schadenersatzverpflichtungen und der Pflicht zur Erstattung von Überzahlungen (Haftrücklass). In Höhe des Haftrücklasses erfolgt zunächst ein unverzinslicher Sicherheitseinbehalt. Die AG ist dabei berechtigt, die Sicherheit in Teilbeträgen von den Abschlagszahlungen einzubehalten.
- 19.2.2 Die AG hat das Recht, sich aus dem Haftrücklass für sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag schadlos zu halten. Zug um Zug mit der Fälligkeit der Schlusszahlung kann die AN diesen Einbehalt durch Übergabe einer abstrakten, nicht bedingten und unwiderruflichen Bankgarantie eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts mit bester Bonität mit einer Laufzeit bis zum Ende der Gewährleistungsfristen gemäß **Punkt 15.2.1** plus 6 Monate, im Original ablösen, sofern dieser Sicherungszweck ausdrücklich in der Urkunde klargestellt ist und die AG als Begünstigte berechtigt ist, den gesamten Garantiebetrug zur Überweisung auf ein von ihr

namhaft zu machendes Konto zu ziehen. Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist von drei Jahren und drei Monaten gemäß **Punkt 15.2.1** wird der Hafrücklass zu siebenzig Prozent an die AN zurückgestellt bzw die Garantiesumme der allenfalls gelegten abstrakten Bankgarantie kann auf dreißig Prozent herabgesetzt werden; dies jeweils nur im Fall der Mängelfreiheit. Die restlichen dreißig Prozent der Sicherheitsleistung verbleibt bis zum Ablauf der Verjährungsfrist von fünf Jahren und drei Monaten gemäß **Punkt 15.2.1** für Mängelansprüche an den in **Punkt 15.2.1** angeführten (Teil)Gewerken, wobei klargestellt wird, dass diese dreißig Prozent der Sicherheitsleistung ebenfalls für alle Bauleistungen der AN bis zum Ablauf von drei Jahren und drei Monaten gilt. Sofern sich die Gewährleistungsfrist - aus welchen Gründen immer - verlängert, ist die Laufzeit einer allenfalls gelegten Bankgarantie entsprechend zu verlängern. In diesem Fall hat die AN spätestens 30 Tage vor Ablauf der aktuellen Bankgarantie eine entsprechend verlängerte Bankgarantie zu ansonsten gleichbleibenden Bedingungen zu übergeben, widrigenfalls die AG zur Ziehung der Bankgarantie in voller Höhe berechtigt ist.

- 19.2.3 Die Bankgarantien müssen sämtliche Ansprüche der AG gegen die AN aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag abdecken, sowie auch solche Ansprüche, die sich aus der Hinzuziehung von Sachverständigen, Architekten, Sonderfachleuten oder Rechtsanwälten ergeben können, sowie auf Ansprüche auf Ersatz von Verfahrenskosten.

### 19.3 Deckungsrücklass

Von sämtlichen Zahlungen gemäß dem Zahlungsplan (**Anhang ./2.1.4**) bzw von allen Abschlagszahlungen ist ein Deckungsrücklass in Höhe von 10% des jeweils zu bezahlenden Betrags einzubehalten, wovon jedoch der von solchen Zahlungen ebenfalls einzubehaltende Hafrücklass gemäß **Punkt 19.2.1** abzuziehen ist. Der Deckungsrücklass wird bei Fälligkeit der Schlussrechnung zur Gänze durch den Hafrücklass gemäß **Punkt 19.2** ersetzt. Der AN ist berechtigt, den Deckungsrücklass gegen Übergabe einer abstrakten, unbedingten und unwiderruflichen Bankgarantie eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts mit bester Bonität mit einer Laufzeit bis zum Fertigstellungstermin gemäß Punkt 10.1.2 plus 6 Monate, im Original, über den gesamten Deckungsrücklass gemäß diesem Punkt 19.3 abzulösen und die Auszahlung jeweils gemeinsam mit den betreffenden Abschlagsrechnungen zu begehren, sofern dieser Sicherungszweck ausdrücklich in der Urkunde klargestellt ist und die AG als Begünstigte jederzeit berechtigt ist, den gesamten Garantiebetrug zur Überweisung auf ein von ihr namhaft zu machendes Konto zu ziehen. Bei Schlussrechnungslegung ist diese Garantie zur Besicherung des Deckungsrücklasses Zug um Zug zu retournieren.

## **20 Rücktritt, Leistungsverweigerung, Behinderungen**

### 20.1 Rücktritt, allgemeine Bestimmungen

20.1.1 Ein Rücktritt vom Vertrag ist nur aus wichtigen Gründen möglich und bedarf der Schriftform.

20.1.2 Als wichtiger Grund gilt für die AG insbesondere

20.1.2.1 wenn die AN Handlungen gesetzt hat, um der AG Schaden zuzufügen, insbesondere wenn sie mit einem Unternehmen für die AG nachteilige, gegen die guten Sitten oder gegen den Grundsatz des lautereren Wettbewerbs verstoßende Abreden getroffen hat;

20.1.2.2 wenn Umstände vorliegen, welche die ordnungsgemäße Erfüllung des Vertrages offensichtlich unmöglich machen und diese von der AN zu vertreten sind;

20.1.2.3 wenn die AN mit der Erbringung der vertraglich geschuldeten Leistung trotz zweimaliger Mahnung und angemessener Nachfristsetzung durch die AG in Verzug ist oder die vertraglich geschuldete Leistung nicht erbringt.

20.1.3 Als wichtiger Grund für die AN gilt,

20.1.3.1 wenn die AG mit einem fälligen Teilbetrag von mindestens EUR 3.000.000,00 unbegründet in Verzug ist, während des Verzuges unter zweimaliger Nachfristsetzung von 20 Werktagen erneut schriftlich gemahnt wird und auch innerhalb der Nachfrist nicht zahlt;

20.1.3.2 wenn Umstände vorliegen, welche die ordnungsgemäße Erfüllung des Vertrages offensichtlich unmöglich machen und diese von der AG zu vertreten sind.

20.1.4 Streitfälle über den Umfang und Inhalt der Leistung des AN berechtigen den AN nicht, die ihr obliegenden Leistungen einzustellen oder vom Vertrag zurückzutreten.

20.1.5 Die ausgeführten Leistungen sind entsprechend dem prozentuell festgestellten Bauzustand abzurechnen. Die AG kann Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

20.1.6 Wenn die Umstände, die zur Kündigung der AG geführt haben, auf Seiten der AN liegen, ist diese verpflichtet, die Mehrkosten, die durch die Vollendung der Leistung entstehen, der AG zu ersetzen sowie auf Verlangen der AG Gerüste, Geräte, Maschinen und andere auf der Baustelle/Montagestelle

vorhandene Einrichtungen sowie angelieferte Baustoffe, Materialien und dergleichen für die Weiterführung der Arbeit gegen angemessenes Entgelt auf der Baustelle zu belassen, oder auf Verlangen der AG die Baustelle/Montagestelle unverzüglich zu räumen. Kommt sie der diesbezüglichen Aufforderung nicht nach, so kann die AG die Räumung auf Kosten der AN selbst oder durch Dritte durchführen lassen.

## 20.2 Leistungsverweigerung und Zurückbehaltung

20.2.1 Will die AN den Vertrag wegen Verzuges der AG kündigen und bestreitet die AG den Verzug, so kann die AG die Kündigung durch Sicherheitsleistung abwenden und zwar auch noch innerhalb einer Frist von 20 Werktagen, nachdem die Kündigung zugegangen ist.

20.2.2 Streitigkeiten berechtigen die AN nicht, ihre vertraglichen Verpflichtungen ganz oder teilweise einzustellen. Für das Zurückbehaltungsrecht der AG gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

20.2.3 An Plänen, Zeichnungen, Beschreibungen, Vereinbarungen, Verträgen, Rechnungen, Rechnungsunterlagen und sonstigen das Bauvorhaben betreffenden Schriftstücken kann die AN ein Zurückbehaltungsrecht nicht geltend machen.

## 20.3 Behinderung/Störung der Leistungserbringung

20.3.1 Wenn der Beginn der Ausführung einer Leistung verzögert wird oder wenn während der Ausführung Verzögerungen oder Unterbrechungen eintreten, sodass die Einhaltung der Leistungsfrist gefährdet erscheint, hat die AN alles Zumutbare anzubieten, um eine Bauzeitverlängerung zu vermeiden. Die AG ist in diesem Fall verpflichtet, die AN dabei nach Möglichkeit zu unterstützen.

20.3.2 Die Vertragspartei, die von einer Behinderung Kenntnis erlangt, hat die andere von dieser Behinderung ehestens nachweislich zu verständigen, es sei denn, dass die andere Vertragspartei die Behinderung bekannt war oder hätte bekannt sein müssen.

20.3.3 Wenn eine Bauzeitverlängerung offensichtlich unvermeidbar ist, gilt **Punkt 10.2**, wobei die AN grundsätzlich eine Verlängerung der Leistungsfrist geltend machen kann,

20.3.3.1 wenn sie die AG unverzüglich schriftlich über die Verzögerung und die Behinderung verständigt hat und es nicht in ihrer Macht liegt, die Behinderung abzuwenden oder zu verringern, oder ihr dies nicht zumutbar ist; als Behinderungsgründe gelten etwa Krieg, Erdbeben, Streik, außergewöhnliche Witterungsverhältnisse, mit denen erfahrungsgemäß nicht gerechnet werden kann;

- 20.3.3.2 wenn sie den AG unverzüglich schriftlich verständigt hat und die Behinderung im Bereich der AG liegt;
- 20.3.4 Bei sonstigen Behinderungen, etwa im Fall von unzureichender Bestellung von Arbeitskräften, Material oder Geräten durch die AN, die die Einhaltung der Leistungsfrist zu gefährden scheint, kann die AG von der AN die Vorlage eines diesbezüglichen Leistungsplanes und die Einhaltung angemessener Zwischentermine auch dann verlangen, wenn dies vorher nicht ausdrücklich vereinbart worden ist.
- 20.3.5 Bauzeitverlängerungen sind von der AN unter Bekanntgabe der für die Beurteilung maßgebenden Umstände ehestens geltend zu machen und sind nach Umfang und Dauer der Behinderung und ihrer Folgen zu ermitteln.
- 20.3.6 Im Falle von Behinderungen oder Unterbrechungen, sofern diese nicht von der AG verschuldet wurden, verschieben sich die Fertigstellungstermine nur um die Dauer der Behinderung oder Unterbrechung, dh ohne Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten und die etwaige Verschiebung in eine ungünstige Jahreszeit. Etwaige Behinderungen oder Unterbrechungen verlängern die Bauzeit nicht, wenn es insgesamt nicht mehr als 20 Behinderungstage (Werktage) sind.
- 20.3.7 Sobald die Behinderung weggefallen ist, hat die AN die Ausführung der Leistung ohne besondere Aufforderung unverzüglich wiederaufzunehmen. Von der Wiederaufnahme ist die AG ehestmöglich zu verständigen. Liegen die Umstände der Behinderung im Bereich der AG, hat diese die AN unverzüglich vom Wegfall der Behinderung zu verständigen.
- 20.3.8 Hat eine Vertragspartei die Behinderung verschuldet, hat sie der anderen Vertragspartei Schadenersatz zu leisten. Diese Schadenersatzansprüche sind bei sonstigem Verlust des Anspruchs, zumindest dem Grunde nach, spätestens binnen 3 Monaten nach Wegfall der Behinderung schriftlich geltend zu machen.
- 20.3.9 Die AN erklärt ausdrücklich, ihr etwa durch die Behinderungstage während des Bestehens des Vertrags entstehende Mehrkosten für die Dauer von bis zu 20 Behinderungstagen, gleich auf welcher Grundlage, zu übernehmen. Diese Bestimmung gilt entsprechend, wenn Behinderungen oder Unterbrechungen der Ausführung dadurch eintreten, dass erforderliche weitere Genehmigungen nicht oder nicht rechtzeitig bzw zeitverzögert erteilt werden und die AN hieran kein Verschulden trifft.
- 20.3.10 Die Berechnung der Mehrkosten hat auf Grundlage der Urkalkulation zu erfolgen.

## **21 Gerichtsstandsvereinbarung**

Alle Streitigkeiten, die sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergeben oder auf dessen Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, - ausgenommen jene, die von einem Schiedsgutachter zu entscheiden sind - wird gemäß § 104 JN die ausschließliche Zuständigkeit des für Handelssachen für 1010 Wien zuständigen Gerichts vereinbart.

## **22 Urheberrecht, Nutzung der Planung / Änderungen des Werks**

- 22.1 Die AN hat das Urheberrecht bzw Werknutzungsrecht an ihrem Werk. Der Schutz umfasst alle Pläne, Schriftstücke und Muster, die zur Errichtung und Einrichtung des Bauwerkes dienen. Das Urheberrecht umfasst auch unbefugte Bearbeitung und Ausführung sowie den Nachbau.
- 22.2 Die AN überträgt der AG jedoch sämtliche Werknutzungsrechte im Sinne der §§ 14 bis 18 Urheberrechtsgesetz und dabei insbesondere das Recht, das Bauwerk (die Leistung) ohne Zustimmung der AN selbst zu vollenden, zu verändern bzw erweitern oder durch Dritte vollenden, verändern bzw erweitern zu lassen.
- 22.3 Die AN ist verpflichtet, entsprechende Vereinbarungen mit den von ihr beauftragten Subunternehmen, insbesondere Architekten und Ingenieuren herbeizuführen, denen ein Urheberrecht an den Leistungen der AN zustehen könnte, und gegebenenfalls insoweit die AG von allen Ansprüchen aus und im Zusammenhang damit durch unmittelbare Leistung freizustellen und schad- und klaglos zu halten.

## **23 Werbung**

Werbung gleich welcher Art ist auf der Baustelle außerhalb des von der AN auf seine Kosten aufzustellenden Schildes sowie Kommunikation (auf welcher Weise immer) über das Bauvorhaben oder seine Teile ist nur in Abstimmung mit der AG und mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der AG zulässig.

## **24 Ausländische Arbeitnehmer / Sozialversicherung**

- 24.1 Die AN wird dafür Sorge tragen, dass sie und die von ihr beauftragten Subunternehmer auf der Baustelle ausschließlich Arbeitnehmer einsetzen werden, die im Besitz einer gültigen österreichischen Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis sind.
- 24.2 Die AN ist verpflichtet, sämtliche Arbeitnehmer vor Beginn ihrer Tätigkeit bei der Sozialversicherung anzumelden und der AG umgehend einen entsprechenden Nachweis darüber zu übermitteln. Die AN erklärt, dass bei den Lohnkosten Sozialversicherungsbeiträge zutreffend einkalkuliert sind. Die AG behält sich vor, sich im Laufe der Durchführung des Vertrages stichprobenartig aktuelle Nachweise der Anmeldung vorlegen zu lassen. Erbringt die AN nach Aufforderung durch die AG nicht innerhalb von drei Werktagen die erforderlichen Nachweise, wird die jeweils nächstfolgende Abschlagszahlung gemäß Zahlungsplan von der AG einbehalten. Die AN

verpflichtet sich, diese Verpflichtung an eingesetzte Subunternehmer zu überbinden.

## **25 Schlussbestimmungen**

### **25.1 Werktag und Fristen**

25.1.1 Eine im gegenständlichen Vertrag nach Werktagen bestimmte Frist beginnt mit dem auf das fristauslösende Ereignis folgenden Werktag um 0.00 Uhr zu laufen und läuft um Mitternacht des letzten Fristtags ab. Ein Werktag ist grundsätzlich als unteilbares Ganzes zu begreifen, außer die Vertragsparteien weichen hiervon ausdrücklich durch schriftliche Vereinbarung ab.

25.1.2 Werktag ist jeder Wochentag außer Samstag, Sonntag und gesetzlicher Feiertag des österreichischen Rechts (das sind 1.1., 6.1., Karfreitag, Ostermontag, 1.5., Christi Himmelfahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, 15.8., 26.10., 1.11., 8.12., 25.12. und 26.12.).

25.1.3 Im Falle keiner ausdrücklichen Sonderregelungen des gegenständlichen Vertrags sind §§ 902 - 904 ABGB sowie das Europäische Übereinkommen über die Berechnung von Fristen samt Erklärung der Republik Österreich (BGBl 254/1983) anwendbar.

### **25.2 Verschwiegenheitspflicht**

Die AN hat Verschwiegenheit hinsichtlich aller ihr im Zuge der Planung und Bauausführung bekanntwerdenden und von der AG anvertrauten Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der AG, einschließlich der Summe aller an die AN von AG geleisteten und geschuldeten Zahlungen, sofern die AG die AN nicht ausdrücklich von dieser Verpflichtung entbindet. Dies gilt auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig beendet wird. Im Fall der Zuwiderhandlung ist die AN der AG für den daraus entstandenen Schaden haftbar.

### **25.3 Nebenabreden / Schriftform**

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

### **25.4 Überschriften**

Überschriften in diesem Vertrag dienen lediglich der leichteren Übersicht und sind nicht zur einschränkenden Auslegung der unter ihnen jeweils angeführten Bestimmungen heranzuziehen.

## 25.5 Anlagen

Sämtliche Anlagen zu diesem Vertrag bilden dessen integrierte Bestandteile, und zwar auch dann, wenn sie erst nach Vertragsabschluss diesem Vertrag angeschlossen werden.

## 25.6 (Teil) Nichtigkeit

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages nichtig sein oder werden oder sollte eine andere Lücke bestehen, so berührt dies nicht die Rechtsgültigkeit der anderen Bestimmungen bzw des Vertrages an sich. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, in einem solchen Fall eine dem gleichen wirtschaftlichen Zweck dienende Bestimmung zu vereinbaren.

## 25.7 Rechtsnachfolge

Die AG ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag – ganz oder teilweise – an ihren Rechtsnachfolger als Eigentümer der Liegenschaft bzw jenem Teil der Liegenschaft, auf welchem das Gebäude errichtet ist, zu übertragen, ohne dass es der Zustimmung der AN bedarf. Die AN hat die von ihr aufgrund dieses Vertrags an die AG übergebenen Bankgarantien, deren Laufzeit zum Zeitpunkt der Übertragung noch nicht abgelaufen ist, binnen zehn Werktagen nach Aufforderung durch die AG Zug um Zug gegen auf den Rechtsnachfolger der AG lautende Bankbürgschaft zu ersetzen.

## 25.8 Gebühren

Aus Gebührengründen vereinbaren die Vertragsparteien, dass sie weder ein Original, noch beglaubigte Kopien oder beglaubigte Abschriften allfällig übergebener Bankbürgschaften nach Österreich bringen und keinen anderen Sachverhalt verwirklichen, der hinsichtlich dieser Bankbürgschaft einen gebührenauslösenden Tatbestand nach dem österreichischen Gebührengesetz darstellt. Sollten dennoch Gebühren im Zusammenhang mit der Bankbürgschaft ausgelöst werden, so werden diese von der AN getragen und die AG seitens der AN schad- und klaglos gehalten.

## 25.9 Abtretung von Forderungen / Aufrechnung

25.9.1 Die Abtretung einer Forderung gleich welchen Inhalts bedarf der Zustimmung der AG. Ohne die erforderliche Zustimmung erfolgte Abtretungen sind unwirksam. Die AG wird die Zustimmung nur verweigern, wenn nach Prüfung im Einzelfall ihre Interessen an der Aufrechterhaltung der Forderungsbeziehung die Interessen der AN in der beabsichtigten Abtretung überwiegen.

25.9.2 Der AG bleibt vorbehalten, einzelne Ansprüche gegen die AN oder auch den Vertrag als Ganzes auf ein Unternehmen mit überwiegend gleicher Eigentümerstruktur wie die AG zu übertragen, ohne, dass es dazu einer

Zustimmung der AN bedarf, mit der Wirkung, dass die AG völlig aus dem Vertragsverhältnis mit der AN ausscheidet.

25.9.3 Eine Aufrechnung mit Gegenansprüchen der AG ist nur zulässig, wenn diese Ansprüche durch die AG nicht bestritten werden oder rechtskräftig festgestellt sind.

## 25.10 Ausfertigungen

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen jeder Vertragspartei eine erhält.

## 26 Anlagenverzeichnis

Anlage ./2.1.2 Zahlungsplan

Anlage ./2.1.4 Terminablaufplan

Anlage ./2.1.5 die Einreichungsunterlagen, sowie die Baugenehmigung, jeweils inklusive Pläne, Grundrisse, Schnitte und Ansichten sowie die sonstigen Bescheide und Vereinbarungen mit Dritten

Anlage ./2.1.6 die Funktionale Leistungsbeschreibung Hochbau

Anlage ./**Error! Reference source not found.** die Funktionale Leistungsbeschreibung Haustechnik

Anlage ./**Error! Reference source not found.** das Leistungsverzeichnis über Elektroinstallation

Anlage ./2.1.7 die Beschreibung der einzubringenden bzw herzustellenden Einrichtung und des Inventars

Anlage ./**Error! Reference source not found.** Bestands- und sonstige Unterlagen

Anlage ./2.1.8 die Ausführungs- und Detailplanung, Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Anlage ./2.1.9 statische Berechnung

Anlage ./2.1.10 Energieausweise

Anlage ./2.1.11 das geotechnische Gutachten von [●] ZT-GmbH (FN [●]) aus März 2019, die Abfallinformation und der vorläufige grundlegende Beurteilungsnachweis, k/cj [●], GZ [●] vom 07.03.2019 von [●] Ziviltechnikergesellschaft mbH (FN [●])

Anlage ./2.1.12 Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan

Anlage ./13.1 Treuhandzahlungsplan

ENTWURF

[●], am [●]

[●], am [●]

---

Auftraggeberin

Auftragnehmerin

ENTWURF