

## GENERALUNTERNEHMERVERTRAG

abgeschlossen zwischen

[\_\_\_\_\_]

- nachstehend "**Auftraggeberin**" (AG) genannt -

und

[\_\_\_\_\_]

- nachstehend "**Auftragnehmerin**" (AN) genannt -

wie folgt

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VERTRAGSGEGENSTAND UND VERTRAGSBESTANDTEILE.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ART UND UMFANG DER LEISTUNGEN DER AN .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>MITWIRKUNG DER AG .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>LEISTUNGSÄNDERUNGEN .....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>FERTIGSTELLUNGSTERMINE.....</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>VERTRAGSSTRAFEN .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>ENTGELT .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>ZAHLUNGEN .....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>ABNAHME .....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>GEWÄHRLEISTUNG .....</b>	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>GEFAHRTRAGUNG .....</b>	<b>30</b>
<b>12</b>	<b>VERSICHERUNGEN.....</b>	<b>30</b>
<b>13</b>	<b>HAFTUNG .....</b>	<b>31</b>
<b>14</b>	<b>ERFÜLLUNGSSICHERHEITEN .....</b>	<b>32</b>
<b>15</b>	<b>KÜNDIGUNG, LEISTUNGSVERWEIGERUNG .....</b>	<b>34</b>
<b>16</b>	<b>GERICHTSSTANDSVEREINBARUNG.....</b>	<b>35</b>
<b>17</b>	<b>URHEBERRECHT, NUTZUNG DER PLANUNG / ÄNDERUNGEN DES WERKS..</b>	<b>35</b>
<b>18</b>	<b>WERBUNG.....</b>	<b>36</b>
<b>19</b>	<b>AUSLÄNDISCHE ARBEITNEHMER / SOZIALVERSICHERUNG.....</b>	<b>36</b>
<b>20</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....</b>	<b>36</b>
<b>21</b>	<b>ANLAGENVERZEICHNIS .....</b>	<b>38</b>

## **1 Vertragsgegenstand und Vertragsbestandteile**

### 1.1 Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrags ist die schlüsselfertige, funktionsgerechte und betriebsfertige Errichtung eines Auto-Teile-Handels-Fachmarkts auf der Liegenschaft Einlagezahl [\_\_\_], Grundbuch [\_\_\_\_].gemäß diesem Vertrag und seinen Bestandteilen einschließlich aller Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Außen- und Grünanlagen, Zuwegen und Parkplätzen, innerhalb der Leistungsgrenze gemäß der als Vertragsbestandteil und Leistungsgrundlage geltenden Anlage 1.1 sowie auch außerhalb der Leistungsgrenzen, sofern die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß nachstehendem Punkt 2.1.2(A) auch Bereiche außerhalb der Leistungsgrenze betrifft, einschließlich der hierfür erforderlichen Ausführungs- und Detailplanung.

### 1.2 Vertragsbestandteile

- 1.2.1 Der gegenständliche Generalunternehmervertrag.
- 1.2.2 Der Zahlungsplan (Anlage 1.2.2)
- 1.2.3 Das Verhandlungsprotokoll (Anlage 1.2.3).
- 1.2.4 Die Bau- und Betriebsanlagengenehmigung, jeweils inklusive Pläne sowie die sonstigen Bescheide und Vereinbarungen mit Dritten (Anlage 1.2.4).
- 1.2.5 Die Bestands- und sonstigen Unterlagen (Anlage 1.2.5)
- 1.2.6 Die Ausführungsplanung, Grundrisse, Schnitte und Ansichten (Anlage 1.2.6).
- 1.2.7 Baubeschreibung der [\_\_\_]-Gesellschaft mbH samt Planbeilagen und Abschlussprotokoll (Anlage 1.2.7).
- 1.2.8 Die geprüfte statische Berechnung von [\_\_\_\_] in Form der Eingabestatik Anlage 1.2.8a]) sowie der Nachweis für Wärmeschutz vom [\_\_\_\_] (Anlage 1.2.8b)
- 1.2.9 Die Baugrunduntersuchung der [\_\_\_\_] (Anlage 1.2.9a) und die Altlastenuntersuchung der [\_\_\_\_] (Anlage 1.2.9b)
- 1.2.10 Der Bauzeitenplan Anlage 1.2.10.
- 1.2.11 Die Bauordnung von [\_\_\_\_] mit allen einschlägigen Verordnungen sowie die für das Bauvorhaben in Betracht kommenden sonstigen öffentlich-rechtlichen, insbesondere arbeitnehmerschutzrechtlichen und gewerbe-rechtlichen Normen, in der jeweils geltenden Fassung.

1.2.12 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 sowie die Gelbdrucke der DIN-Normen, letztere vorrangig vor den DIN-Normen, 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.

1.2.13 Die einschlägigen Bestimmungen des ABGB.

1.2.14 Die Be- und Verarbeitungs- und die Anwendungsvorschriften der Herstellerwerke und Lieferanten.

### 1.3 Rangfolge der Vertragsbestandteile

Die Rangfolge der Vertragsbestandteile ergibt sich, soweit nachstehend nichts anderes geregelt ist, aus der Reihenfolge in Punkt 1.2. Öffentlich-rechtliche Vorschriften und Auflagen, insbesondere solche der Bau- und Betriebsanlagengenehmigung, sind jedenfalls ungeachtet ihrer Einstufung in Punkt 1.2 einzuhalten.

Die AN hat die AG unverzüglich auf etwaige Fehler, Unvollständigkeiten oder sonstige Unklarheiten in den Vertragsgrundlagen hinzuweisen. Widersprechen sich Beschreibungen, zeichnerische Darstellungen oder sonstige Inhalte innerhalb der Vertragsbestandteile gemäß Punkt 1.2, 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.

Soweit Leistungen nicht eindeutig beschrieben sind, sind sie in einer den beschriebenen Leistungen gleichwertigen Qualität, mindestens aber nach mittlerer Art und Güte zu erbringen. Die AN darf nur fabrikneue Baustoffe, Bauteile und Ausstattungen verwenden, die den allgemein anerkannten europäischen, hilfsweise österreichischen Normen und Prüfzeichen entsprechen. Materialien aus auslaufenden Produktionen dürfen grundsätzlich nicht eingebaut werden.

#### 1.4 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.

## 2 Art und Umfang der Leistungen der AN

Die Vertragsparteien haben den Umfang der Leistungen der AN im Vorfeld zu diesem Vertragsabschluss gemeinsam definiert. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass die Erbringung der Vertragsleistungen in keinem Fall zu einer Erhöhung des vereinbarten Entgelts führen darf, sofern der Leistungsumfang nicht unvernehmlich geändert wird.

Vor diesem Hintergrund hat sich die AN verpflichtet, alle in der Baubeschreibung der AG vor Vertragsabschluss etwa vorhandenen Lücken in den Festlegungen zum Leistungsinhalt mit der AG gemeinsam zu suchen, offen zu legen und zu schließen.

Alle weiteren von der AN zu erbringenden Planungsleistungen sind von dieser unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Betriebsführung und Optimierung aller technischen Anlagen im Hinblick auf Energie- und laufende Betriebskosten sowie Bedienungs- und Wartungsfreundlichkeit zu erbringen. 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 und genehmigen zu lassen. Die AN erhält von der AG die gestalterisch- und qualitätsbestimmenden Vorgaben (soweit in den Vertragsgrundlagen enthalten). Die normgerechte und technisch einwandfreie Fortführung/-schreibung und Einhaltung dieser Planungsvorgaben (beispielsweise Ausführungsplanung/Werkplanung) in dem für die Erbringung der Vertragsleistungen erforderlichen Umfang erfolgt durch die AN.

Auf Grundlage der von der AG gemäß Baubeschreibung und Ausführungsplanung gelieferten, jeweils nach Angabe der AN in bis zu sechsfacher Ausfertigung noch zu liefernden Pläne hat die AN alle weiteren Planungsleistungen betreffend die auszuführenden Gewerke, wie zB Ausführungspläne, Montagepläne, Werkstättenpläne etc. zu erbringen. Der AG steht jedoch jederzeit das Recht zu, einzelne Planungs-

leistungen auf eigene Kosten den von ihr beauftragten Sonderfachleuten zu übertragen.

## 2.1 Allgemeiner Leistungsumfang

Die AN erbringt sämtliche Leistungen (baulich, planerisch, organisatorisch, etc) gemäß Punkt 1, einschließlich der Erwirkung aller für die Errichtung des Gebäudes erforderlichen behördlichen Genehmigungen, soweit diese nicht von der AG beige- stellt werden. Diese Leistungen und Lieferungen sind samt und sonders mit der vereinbarten Pauschalvergütung gemäß Punkt 7. abgegolten. Die AN trägt auch sämtliche Kosten, die damit und mit der Stellung der in diesen Vertragsbedingun- gen genannten Sicherstellungen verbunden sind. Zum Leistungsumfang gehören auch alle zum Erreichen des Vertragsgegenstandes erforderlichen Leistungen, auch dann, wenn sie in den Vertragsbestandteilen nicht erwähnt sind. Die AN übernimmt insofern eine Vollständigkeitsgarantie. Alle diese Leistungen sind mit dem Pauschalpreis abgegolten. Erfüllungsort ist die Baustelle.

Soweit in den Anlagen gemäß Punkt 1.2 keine bestimmten Planungslösungen, Ausführungsweisen und/oder kein bestimmtes Material festgelegt sind, schuldet die AN eine fachgerechte, dem Standard des Gebäudes entsprechende Ausfüh- rung.

2.1.1 Zum Leistungsumfang der AN gehören demnach neben den baulichen bzw. bauhandwerklichen und technischen Leistungen und Lieferungen auch alle Architekten- und Ingenieurleistungen, die aufgrund und im An- schluss an die Baubewilligung und genehmigte Eingabepanung unter Be- rücksichtigung des vorliegenden Vertrags und seiner Anlagen im Rahmen der Errichtung des Gebäudes notwendig, im Hinblick auf die Gewährlei- stung und künftige Instandhaltung sowie spätere Verwaltung sinnvoll er- scheinen, einschließlich aller im Zusammenhang damit anfallender Kosten und Gebühren.

Die AN hat ferner für alle von ihr zu erbringenden Gewerke Revisionsun- terlagen zu erstellen und der AG mindestens 3 Werkzeuge vor dem Termin der Abnahme zu übergeben (Revisionsordner)

- (A) farbig angelegte Bestandspläne für alle ausbautechnischen Gewerke,
- (B) alle erforderlichen Anleitungen, Wartungs- und Pflegehinweise,
- (C) alle sonstigen vom AN eingeholten und im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes stehenden Nachweise und Unterlagen.

Soweit Unterlagen zu übergeben sind, sind diese Unterlagen zum einen in Leitzordnern einzuheften, zu ordnen und zu beschriften, als auch zusätz- lich zur Papierform in digitaler Form (pdf-Format für Texte, dxf- bzw. dwg-Format für Planunterlagen und Zeichnungen) zu übergeben. Die AG wird ein Inhaltsverzeichnis hinsichtlich des Aufbaus des Revisionsordners

der AN vorgeben (siehe dazu auch das Verhandlungsprotokoll). Darüber hinaus hat die AN einen von der AG bestimmten Vertreter (insbesondere Filialleiter, Werkstattleiter, Hausmeister) in die Bedienung sämtlicher technischen Anlagen – gegebenenfalls 2 x – einzuweisen.

Die AN hat alle erforderlichen Abnahmen und/oder Genehmigungen/Freigaben seitens der öffentlichen Hand und sonstiger Dritter, insbesondere seitens der Versorgungsträger, zu veranlassen. Dazu gehört auch die Veranlassung und Mitwirkung erforderlicher behördlicher Vermessungsarbeiten.

Die AN hat in jedem Fall eine Mitwirkungs- und Unterstützungspflicht bei der Abstimmung bzw. Koordinierung aller Subunternehmer, sowie der Versorgungsträger (insbesondere Gas, Wasser, Strom und Telefon).

#### 2.1.2 Zum vertraglich geschuldeten Leistungsumfang der AN gehören auch:

(A) die Herstellung sämtlicher Anschlüsse aller notwendigen üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen/Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse, d. h., insbesondere Strom, Gas, Wasser, Kanal, Fernwärmeheizung, Telefon und sonstige Datenleitungen und sonstige Medien und der Anschluss dieser Medien inkl. Aufbruch- und Verfüllarbeiten und Wiederherstellung der vorhandenen Oberflächen, gleichgültig, ob die Anschlusspunkte (die von der AN selbst festzuhalten sind) innerhalb oder außerhalb der gegenständlichen Liegenschaft liegen, wie folgt:

- die eigenständige und vollumfängliche Information bei den Stadtwerken/Versorgern über das Vorhandensein bzw. den tatsächlichen Verlauf von Leitungen.
- Anbindung der Entsorgungsleitungen an die öffentlichen Kanalleitungen/ Schächte.
- Anbindung der Versorgungsleitungen und -medien (insbesondere Strom, Gas, 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).
- Alle sonstigen zB öffentlich-rechtlich für die Verwirklichung der Baumaßnahme erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, auch außerhalb des Baugrundstückes, soweit sie nicht von der Stadt [\_\_\_] selbst vorgenommen werden.
- Schließlich die Beantragung und Installation der nötigen Verbrauchszähler (Strom, Gas, Fernwärme, Wasser etc) sowie sämtliche Aufbruch- und Verfüllarbeiten und Wiederherstellung

der vorhandenen Oberflächen. Führen die Stadt [\_\_\_\_] oder sonstige Ver- und Entsorgungsträger diese Leistungen unmittelbar aus, trägt die AN die Kosten gemäß den Vorschriften der einschlägigen Kommunalabgabengesetze. Die AN ist verpflichtet, die Leistungen dieser Unternehmen bzw. der Stadt 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 [\_\_\_\_] 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 Pauschalpreis abgegolten.

- (B) die Aufstellung und Vorhaltung eines vom AG gestellten Bauschildes und gegebenenfalls dessen, soweit baulich notwendig, Versetzung.
- (C) Die laufende Baugrob- und Endreinigung des Gesamtobjektes (Gebäude und Außenanlagen).
- (D) Die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle und die Regelung des Zusammenwirkens der verschiedenen Subunternehmer. Er hat die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse - z. B. nach dem Baurecht, dem Straßenverkehrsrecht, dem Wasserrecht, dem Gewerbeamt - selbst herbeizuführen, soweit sie im Zusammenhang mit seinen vertraglich übernommenen Leistungen stehen. Auf darüber hinausgehende Genehmigungen und Erlaubnisse, die demnach der AG herbeizuführen hat, muss der AN möglichst frühzeitig hinweisen und diese, soweit sie mit seiner Leistung im Zusammenhang stehen für den AG unterschrittsreif bzw. antragsreif vorzubereiten.
- (E) Die selbst verantwortliche 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 im Zusammenhang stehende Kosten trägt die AN ebenso wie die Kosten für den Verbrauch, der Mess- oder Zählvorrichtungen.

Ebenso gestattet die AN die Inanspruchnahme der von ihr geschaffenen Anschlussmöglichkeiten an die vorgenannten Medien durch sämtliche an dem Bauvorhaben beteiligte Dritte und trägt die durch diese Dritten verursachten Verbrauchskosten bis zur Übernahme des Objekts durch die AG.

- (F) Die AN hat die von ihr ausgeführten Leistungen und die ihr für die Ausführung übergebenen Gegenstände bis zur Abnahme nicht nur vor Beschädigung und Diebstahl, sondern auch vor Winterschäden und Grundwasser zu schützen, sowie Schnee und Eis zu beseitigen.
- (G) Die AN trägt alle Gebühren für die Prüfung der Statik, die über die erstmalige Erstellung der statischen Berechnungen zur Erlangung der Baubewilligung hinausgehen, sofern die AG keine Planänderungen veranlasst. Gleiches gilt für Abnahmen durch den Prüflingenieur.
- (H) Alle zur Bebauung erforderlichen Baufeldfreimachungs- und Erdarbeiten sowie gegebenenfalls durchzuführende Transporte von Erdmassen.
- (I) Gegebenenfalls Beheizung für Winterbaumaßnahmen (sofern nicht von der AG veranlasst).
- (J) Die Lieferung, der Einbau aller erforderlichen Materialien, Baustelleneinrichtungen, Werkzeuge, Gerüste, Hilfsmittel, Maschinen.
- (K) Abbruch des Altbestandes an ober- und unterirdischen Baulichkeiten und Installationen.
- (L) Erstansaat, Grünflächen, Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß Außenanlagenplan und Baubewilligung.
- (M) RWA mit Elektroanschluss, inkl. Steuer- und Sicherungseinrichtung.
- (N) Durchführung einer umfassenden Befundaufnahme zum Zwecke der Beweissicherung vor Beginn der Bauarbeiten durch einen von AG/AN gemeinsam namhaft gemachten Bausachverständigen betreffend alle im Einflussbereich des Baugrundstückes liegenden Bauwerke und Einbauten (insbesondere auch der U-Bahn-Röhren und – 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.
- (O) Beschaffung sämtlicher für die vertragsgegenständlichen Baumaßnahmen erforderlichen Baubewilligungen, ausgenommen Baubewilligung und Betriebsanlagengenehmigung gemäß sowie aller sonst für

die Durchführung der Baumaßnahme erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, einschließlich hierfür nach Vertragsabschluss anfallenden Gebühren und Kosten. Die AN hat die in der Baubewilligung und sonstigen behördlichen Genehmigungen erlassenen Auflagen sowie der übrigen behördlichen Bestimmungen einzuhalten bzw deren Einhaltung durch Dritte zu kontrollieren.

- (P) 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.
- (Q) 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.

#### 2.1.3 Ferner gehören zum Leistungsumfang und/oder zur Verantwortung der AN:

- Absteckung des Bauwerks, Einhaltung der amtlichen Bauflucht und Bauhöhen, Schaffen der notwendigen Höhenfestpunkte in unmittelbarer Nähe des Bauwerkes, alle behördlich geforderten Vermessungsleistungen sowie alle Kontrollmessungen; diese Leistungen sind durch einen Ziviltechniker für Vermessungswesen durchzuführen.
- Die Übernahme der Verkehrssicherungs-, Reinigungs- und Streupflicht für das Baugrundstück und die angrenzenden öffentlichen Wege und Straßen nach Erfordernis, zumindest jedoch gemäß Ortsatzung für die Dauer der gesamten Bauzeit bis zur Abnahme.
- 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.

- Beschaffung der für die Durchführung der Baumaßnahmen erforderlichen Flächen, gegebenenfalls auch außerhalb des Grundstücks.
- 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 etc während der Bauzeit.
- Herbeiführen der erforderlichen technischen Abnahme, Besichtigungen und Übernahmeprüfungen durch die Behörden.
- Wahrnehmung aller gemäß öffentlich-rechtlichen Vorschriften die AG betreffende Anzeigepflichten sowie Führung aller von den Behörden geforderten Nachweise.
- Stellung des verantwortlichen Bauleiters bis spätestens vier Wochen vor Baubeginn.
- Sicherung aller erbrachten Leistungen bis zur Abnahme, auch während etwaiger Unterbrechungen der Baumaßnahme, sofern die Unterbrechung nicht von der AG verschuldet wurde.
- 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.
- Tragen sämtlicher Verbrauchskosten wie zB Abwasser, Gas, Fernwärme, Strom, Wasser etc sowie erforderliche Anschlussgebühren zB Kanalgebühren während der Bauzeit bis zur Abnahme gemäß Punkt 9.
- Ordnungsgemäße Entsorgung von Bauschutt und Müll sowie von kontaminierten oder sonstigen umweltgefährdenden Materialien samt Vorlage der üblichen Nachweise hierüber.
- Rechtzeitige (gemäß Bauzeitenplan) 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 9 erfolgt ist, stellt die AN bis zur Einweisung das erforderliche Personal für die Bedienung der technischen Anlagen selbst.

2.1.4 Die AN wird des Weiteren für die AG als Baustellen- und Planungs Koordinator sowie Projektleiter mit den Pflichten gemäß §§ 3, 4 Abs 1, 6, 7 und

8 Bauarbeitenkoordinationsgesetz ("BauKG") tätig. Festgehalten wird, dass die AN mit der Wahrnehmung der Planungs- und Baustellenkoordinationsaufgaben gemäß § 3 Abs 2 BauKG [\_\_\_\_] beauftragt hat. Die AN verpflichtet sich, die Inhalte des Sicherheits- und gesundheitstechnischen Projektes gemäß der Baubeschreibung verbindlich einzuhalten.

Die AN hat alle für den Bereich der Bauarbeitenkoordination erforderlichen Unterlagen laufend, dem Leistungsfortschritt entsprechend, zu adaptieren und [\_\_\_\_], 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.

Diese Unterlagen sind insbesondere:

- Terminplan/Ablaufpläne
- Gewerkeliste
- Baustelleneinrichtungsplan
- 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
- Aufstellung über die verwendeten (gefährlichen) Arbeitsstoffe nebst den Sicherheitsdatenblättern dieser Arbeitsstoffe
- beauftragte Subunternehmen vor Arbeitsbeginn
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzdokumente sämtlicher Unternehmen gemäß § 5 ASchG ("Grundevaluierung")
- sämtliche weiterführenden Unterlagen auf Anforderung mit der Wahrnehmung der Planungs- und Baustellenkoordinationsaufgaben gemäß § 3 Abs 2 BauKG Beauftragten.

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.

- 2.1.5 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.
- 2.1.6 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.
- 2.1.7 Mit Abschluss des Vertrages bestätigt die AN, dass sie in den Projektierungs- und Planungsprozess eingebunden war, die Vertragsunterlagen eingesehen hat und mit den darin enthaltenen Bestimmungen einverstanden ist; ferner, dass sie durch Besichtigung des Baugrundstückes 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.

2.1.8 Die AN erklärt ausdrücklich alle Vertragsbestandteile, das Baugrundstück eingehend und umfassend geprüft zu haben. Sie übernimmt daher auf dieser Grundlage und auf Grundlage des von ihr gemäß Punkt 2.1.2 einzuholenden Bodengutachtens [\_\_\_] hinsichtlich aller unter Zugrundelegung des Sorgfaltsmaßstabes im Sinne § 1299 ABGB erkennbaren Risiken das Baugrundrisiko und erklärt, alle diese Umstände bei Bemessung des Entgelts, Beurteilung des Leistungsumfanges und Vereinbarung der Fertigstellungstermine berücksichtigt zu haben.

2.1.9 Die AN übernimmt sämtliche Vertragsbestandteile in ihren Verantwortungsbereich. Die AG bzw. deren Vertreter haften für etwaige Fehler dieser Pläne und Unterlagen nicht.

## 2.2 Bautagesberichte

Die AN ist verpflichtet, maschinenschriftliche Bautagesberichte zu erstellen und diese wöchentlich, (spätestens am Freitag jeder Woche bis 24:00 Uhr) der AG in

Kopie gut lesbar zu übergeben oder per Fax zu übermitteln. Diese pünktliche Erfüllung dieser Verpflichtung ist gemäß Punkt 6 pönalisiert. Diese Bautagesberichte müssen alle für die Vertragsausführung und Abrechnung relevanten Angaben, belegt mit Fotos, 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.

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.

### **3 Mitwirkung der AG**

#### **3.1 Bauüberwachungsbefugnis der AG**

Die AG ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, den Bau stets überwachen zu lassen, ohne dass dadurch der Leistungs- und Haftungsumfang der AN beschränkt wird. Die AG bzw. die von der AG beauftragten Personen ist der Zugang und die Besichtigung der Baustelle jederzeit gestattet.

#### **3.2 Leistungen der AG**

**Der AG beschafft bzw. erbringt:**

##### **3.2.1 die Bau- und Betriebsanlagengenehmigung,**

3.2.2 die Prüfung der zum Erhalt der Baubewilligung eingereichten statischen Berechnungen und Wärmeschutznachweis.

Die Kosten für die Prüfung der Statik der Ausführungsplanung und die Kosten der Bauüberwachung durch den Prüfstatiker trägt die AN.

3.2.3 die Grenzfeststellungen und Vermessungen des Grund und Bodens vor und die Gebäudeeinmessung nach Bauerrichtung,

3.2.4 eine Altlasten- und Baugrunduntersuchung eines Ingenieurbüros,

3.2.5 Trockenfeuerlöscher, Brandklassen A, B, C,

3.2.6 Piktogramme und Hinweisschilder für Fluchtwege etc.,

3.2.7 die Werbeanlage (ausgenommen Fundamentierung),

3.2.8 die Entsorgungscontainer (sofern in der vorliegenden Planung freistehende Container vorgesehen sind),

- 3.2.9 die Feuerrohbauversicherung für das Bauvorhaben,
- 3.2.10 die Fliesen (siehe Nr. 18 der Baubeschreibung),
- 3.2.11 die Sektionaltore für Boxen und Lagertorzufahrt (siehe Nr. 19 der Baubeschreibung),
- 3.2.12 die Einbruchsicherung und Sicherheitsschließanlage (siehe Nr. 20 der Baubeschreibung),
- 3.2.13 die Aufzugsanlage (siehe jedoch Schnittstellenabgrenzung der Baubeschreibung) (siehe Nr. 21 der Baubeschreibung),
- 3.2.14 die Heizungsanlage (siehe Nr. 22 der Baubeschreibung),
- 3.2.15 die raumlufttechnischen Anlagen ohne RWG (siehe Nr. 23 der Baubeschreibung),
- 3.2.16 die Abgasanlage (siehe Nr. 24 der Baubeschreibung),
- 3.2.17 die Sanitäranlage (siehe Nr. 25 der Baubeschreibung),
- 3.2.18 Druckluftanlage (siehe Nr. 26 der Baubeschreibung),
- 3.2.19 die Elektroanlage (siehe Nr. 27 der Baubeschreibung),

soweit sich nicht aus dem Verhandlungsprotokoll oder den Vertragsbestandteilen anderes ergibt.

Die AG trägt die Kosten bzw. Gebühren der vorgenannten Leistungen. Die AG beantragt die Anbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlüsse), sie erwirkt die öffentliche Freigabe und trägt die Kosten hierfür. Die AG ist ausdrücklich berechtigt, ihre Leistungen bereits während der Zeit der Leistungserbringung durch die AN zu erbringen bzw. durch beauftragte Dritte erbringen zu lassen; etwaige daraus resultierende Ineffizienzen oder kurzfristige Behinderungen sind von der AN vergütungsfrei und folgenlos zu dulden.

### 3.3 Subunternehmer / Lieferanten

- 3.3.1 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.



### 3.5 Vertretung der AG

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

[\_\_\_\_\_].

Seitens der AG werden [\_\_\_\_\_] und [\_\_\_\_\_] als Projektsteuerer eingesetzt. Diese sind über die örtliche Bauaufsicht (ÖBA) zur Erteilung von Weisungen gegenüber der AN berechtigt, nicht jedoch zu Vertragsänderungen oder zur Anordnung von Maßnahmen, die mit Kostenerhöhungen oder Terminveränderungen verbunden sind. Weisungen der ÖBA sind schriftlich zu erteilen. Sonstige auf der Baustelle tätige oder anwesende Personen, insbesondere sonstige Mitarbeiter anderer Unternehmen der [\_\_\_\_\_]-Gruppe sind gegenüber der AN nicht weisungsberechtigt.

Soweit die AN in Weisungen der ÖBA derartige Anordnungen sieht, hat sie die AG hierauf schriftlich hinzuweisen und eine schriftliche Entscheidung der AG abzuwarten. Soweit die AN gegenüber Anordnungen oder Weisungen des Projektsteuerers Bedenken hat, hat er diese ausschließlich in schriftlicher Form unmittelbar gegenüber der AG geltend zu machen.

### 3.6 Projektbesprechungen

Die Parteien vereinbaren, dass wöchentlich, bei Bedarf auch öfter, Baubesprechungen abgehalten werden, erforderlichenfalls zusätzlich unverzüglich nach besonderer Aufforderung durch die AG. An diesen Baubesprechungen hat die AN, vertreten durch die fachtechnisch zuständigen Bevollmächtigten (Punkt 3.4) teilzunehmen.

## 4 Leistungsänderungen

### 4.1 Grundsätzliche Berechtigung der AG und Entgelt

Die AG ist grundsätzlich berechtigt, die vertragsgegenständlichen Leistungen zu ändern, den Leistungsumfang zu vergrößern und zu vermindern, auch sofern und soweit künftige Nutzer des Gebäudes dies wünschen. Minderleistungen führen zu einer entsprechenden Reduktion des Pauschalpreises zuzüglich GU-Zuschlag.

Voraussetzung für ein Entgelt von etwaigen Änderungs- und Zusatzleistungen ist, dass die Entgeltspflichtigkeit der entsprechenden Leistung vor Ausführung schriftlich angemeldet wurde.

In angemessener Frist, spätestens jedoch binnen 5 Werktagen nach Eingang des 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 GU-Zuschlag in Höhe von [\_\_\_\_\_] Prozent bei der AG schriftlich einzureichen. Mit dem GU-Zuschlag gemäß

vorstehendem Satz sind insbesondere die allgemeinen Geschäftskosten, Planungskosten, Kosten der Projektleitung, der Bauüberwachung, Ausführungs- und Gewährleistungsrisiken, Wagnis und Gewinn abgedeckt.

Über die von der AN vorgelegten Entscheidungsvorlagen hat die AG binnen längstens 5 Werktagen 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.

#### 4.2 Schriftliche Vereinbarung

Jede Leistungsänderung bedarf sodann einer schriftlichen Beauftragung durch die zur Vertretung der AG satzungsgemäß berufenen Organe in vertretungsbefugter Zahl. Für ohne eine derartige schriftliche Beauftragung erbrachte Leistungen hat die AN keinen Entgeltanspruch, insbesondere auch nicht unter dem Titel der Bereicherung oder der Geschäftsführung ohne Auftrag.

#### 4.3 Ausführungspflicht der AN

Sofern es im Einzelfall bis zum Abschluss einer Vereinbarung gemäß Punkt 4.2 nicht möglich sein sollte, Kosten für die Änderungs- und Zusatzaufträge zu ermitteln oder sofern eine solche Vereinbarung nicht zustande kommt, weil die Parteien sich im Einzelfall nicht über die Höhe der Kosten oder die Kostentragungsverpflichtung verständigen können, ist die AN dennoch zur Ausführung dieser Leistungen verpflichtet, sofern die AG diese schriftlich anordnet. Das der AN diesfalls für die Leistungsänderung gebührende Entgelt kann die AG unter Berücksichtigung der 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.

#### 4.4 Entgeltermittlung

**Der Preis für etwaige Änderungs- und Zusatzaufträge ist auf Grundlage der Urkalkulation zu ermitteln.**

Soweit nichts Abweichendes vereinbart ist, werden auf die Auftragssumme gewährte Nachlässe auch bei der Vereinbarung eines neuen Preises für Nachtragsleistungen berücksichtigt.

Versäumt die AN die Ankündigung der Vergütung, so kann die AG diese unter Berücksichtigung der Urkalkulation der AN nach billigem Ermessen selbst festsetzen. Dies gilt auch, wenn die AN und die AG sich über Grund und/oder Höhe der Zusatzvergütung, trotz Einsichtnahme in die bei der AG in einem verschlossenen Umschlag hinterlegte Urkalkulation, nicht verständigen können. An die Entscheidung der AG ist die AN gebunden, wobei ihr allerdings vorbehalten bleibt nachzuweisen, dass die Entscheidung der AG nicht billigem Ermessen entsprach.

Auch im Falle dieser Meinungsverschiedenheiten ist die AN zur Ausführung der geänderten und/oder zusätzlichen Leistungen verpflichtet, ein etwaiges Recht der AN, ihre Leistungen deshalb zurückzuhalten (Leistungsverweigerungsrecht, Zurückbehaltungsrecht), weil sich die AN und die AG nicht über Grund und/oder Höhe eines etwaig zusätzlichen Vergütungsanspruchs verständigen können, wird hiermit ausdrücklich abbedungen.

#### 4.5 Hinweispflicht der AN

Ist mit etwaigen Änderungs- oder Zusatzaufträgen der AG eine Verlängerung der zur Ausführung notwendigen Zeit verbunden, so hat die AN hierauf im Falle eines Vereinbarungsabschlusses gemäß Punkt 4.2 bei Abschluss der Vereinbarung über die Änderungs- oder Zusatzarbeiten hinzuweisen; im Falle einer schriftlichen Anordnung gemäß Punkt 4.3 ist dieser Hinweis vor Beginn der betreffenden Arbeiten, spätestens jedoch 5 Werktage nach Eingang der schriftlichen Ausführungsanordnung der AG schriftlich geltend zu machen. Unterbleibt der Hinweis, kann eine Ausführungszeitverlängerung deshalb nicht gefordert werden.

#### 4.6 Einrechnung

Führen Änderungs- oder Zusatzaufträge zu einer Verlängerung der zur Ausführung notwendigen Zeit, so hat die AN etwa hierdurch entstehende Mehrkosten in die Preis für die Änderungs-/ oder Zusatzleistungen einzurechnen. Soweit die AN derartige Mehrkosten nicht in die Preise für Änderungs- und Zusatzaufträge eingerechnet hat, ist er von der Geltendmachung von Mehrkosten wegen Bauzeitverlängerung ausgeschlossen.

### 5 Fertigstellungstermine

#### 5.1 Fertigstellung und schriftliche Anzeige

5.1.1 Die AN garantiert die ordnungsgemäße und fristgerechte Leistungserbringung zu den im Bauzeitenplan vereinbarten Zwischenterminen.

Als Fertigstellungstermin wird der [\_\_\_\_\_] vereinbart.

Glaubt sich die AN dabei durch Gründe, die in der Sphäre der AG liegen, behindert, so hat sie dies unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den Nachweis zu führen. Die AN hat dessen ungeachtet alles ihr Zumutbare zu unternehmen, um die fristgerechte und ordnungsgemäße Leistungserbringung sicherzustellen.

5.1.2 Ein Anspruch auf Bauzeitverlängerung besteht nur insoweit, als die AN die Behinderung und/oder Unterbrechung und/oder Verzögerung unverzüglich der AG angezeigt hat und die AN alles ihr Zumutbare unternommen hat, um die fristgerechte und ordnungsgemäße Leistungserbringung sicherzu-

stellen. Erfolgt die Behinderungsanzeige nicht unverzüglich, so gehen daraus resultierende terminliche und finanzielle Nachteile zu Lasten der AN.

- 5.1.3 Die AN hat in ihrer Behinderungsanzeige anzugeben:
- welche Arbeiten konkret behindert sein sollen;
  - wann diese Arbeiten nach dem Bauzeitenplan vorgesehen waren;
  - aus welchem Grunde sie nicht oder nicht vollständig ausgeführt werden können;
  - aus welchem Grunde die AN ihre durch die Behinderung freigesetzten Arbeitsleistungen nicht an anderer Stelle innerhalb des Bauvorhabens gleichwertig einsetzen kann;
  - voraussichtliche Auswirkungen der Behinderung auf die Bauzeit.
  - was die AG nach Auffassung der AN, gegebenenfalls bis wann tun muss, damit die von der AN prognostizierte Behinderung nicht eintritt;
- 5.1.4 Die Behinderungsanzeige muss hinsichtlich ihres Informationsgehaltes so abgefasst sein, dass die AG die Möglichkeit hat, die Behinderung frühestmöglich abzustellen. Der Entfall der Behinderung und die Wiederaufnahme der Arbeiten sind unverzüglich und schriftlich anzuzeigen. Wird die Wiederaufnahme der Arbeiten von der AN nicht angezeigt, so bestimmt die AG diesen Zeitpunkt nach billigem Ermessen.
- 5.1.5 Behinderungen begründen eine Verlängerung der Bauzeit nicht, wenn die AN sich nach Maßgabe des Bauzeitenplans 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 verlängert hätte, wird die Behinderung für diesen Zeitraum berücksichtigt. Die AN hat darzutun und gegebenenfalls zu beweisen, dass und in welchem Umfang die Behinderung auch ohne den Leistungsrückstand der AN die Bauzeit verlängert hätte.
- 5.1.6 Im Hinblick auf den Umfang von Behinderungen - soweit diese zu einer Bauzeitverlängerung berechtigen - verpflichtet sich der AN, aus dem unbestrittenen Terminplan einen störungsmodifizierten Soll-Terminplan und Soll-Ablaufplan zu entwickeln und diesen mit dem Ist-Termin/Bauablaufplan abzugleichen. Dabei hat der AN seine Verpflichtung zur Schadensminimierung zu berücksichtigen. Die sich unter der vorstehenden Voraussetzung ergebende Fristverlängerung ist - soweit andere vertragliche Regelungen nicht entgegenstehen - dann für die Vergütung

bzw. die Höhe des dem AG entstandenen Schadens maßgebend, sofern der AG diesen fortgeschriebenen Termin-/Bauablaufplan als korrekt schriftlich akzeptiert. Eine abstrakte Berechnung der Fristverlängerung und daraus resultierender Ansprüche ist nicht zulässig. Der AN ist verpflichtet, mit dem AG unter Berücksichtigung des Umfangs der Behinderung neue Vertragstermine für seine Leistungen zu vereinbaren.

- 5.1.7 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.
- 5.1.8 Die AN kann Vergütungsansprüche aus Beschleunigung nur unter der Voraussetzung geltend machen, dass die Beschleunigung von der AG schriftlich und ausdrücklich angeordnet wurde. Die AN kann Beschleunigungsmaßnahmen nicht stützen auf
- die vermeintliche Notwendigkeit der Beschleunigung
  - den mutmaßlichen Willen der AG
  - die unverzügliche Ankündigung des Anspruchs auf Vergütung wegen Beschleunigung.
- 5.1.9 Jahreszeitlich bedingte normale Witterungseinflüsse haben auf die Bauleistungen der AN und die vereinbarte Bauzeit 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 eines Bauzeitenplanes unter keinen Umständen rechnen musste, verlängert die Bauzeit um diese Behinderungstage; auf die Erforderlichkeit einer Anzeige gemäß Ziffer 10.1 wird verwiesen.

## 5.2 Zwischentermine

Der von der AN zum Vertragsabschluss vorgelegte Bauzeitenplan ist Vertragsgrundlage. Ebenso sind die im Verhandlungsprotokoll festgehaltenen Beginn-, Zwischen- und Endfertigstellungsfristen und -termine als Vertragsfristen und -termine vereinbart und sind entsprechend der nachstehenden Regelung gemäß Punkt 6 vertragsstrafenbewehrt.

Auf die Termine im Verhandlungsprotokoll aufbauend ist ein detaillierter verknüpfter Bauzeitenplan mit den notwendigen Aktivitäten und deren Abhängigkeiten dargestellt in Form vernetzter Balkenpläne und eines Netzplanes von der AN innerhalb von acht Wochen nach Vertragsabschluss mit Unterteilung in Geschosse, Gewerke und Ablaufakte vorzulegen und von der AG genehmigen zu lassen. Ein monatlicher Soll/Ist-Abgleich dieses detaillierten Bauzeitenplanes hat durch die AN zu er-

folgen. 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 Bauzeitenplan sind die Termine für Entscheidungen der AG und die Termine für behördliche und werkvertragliche Abnahme mit aufzunehmen und zu verfolgen.

## **6 Vertragsstrafen**

### **6.1 Pönale**

Bei Überschreitung der im Verhandlungsprotokoll, diesem Vertrag und im Bauzeitenplan genannten Zwischentermine gemäß Punkt 5.2 und des Endtermins gemäß Punkt 5 wird die AN pönalepflichtig. Die nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende Pönale beträgt bei Überschreitung des Endtermins 0,15 % des Netto-Gesamtpreises für jeden Werktag der Verspätung, bei Überschreitung der im Verhandlungsprotokoll und Bauzeitenplan genannten Zwischentermine 0,05 % des Netto-Gesamtpreises für jeden Werktag der Verspätung. Das Recht der AG, darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche geltend zu machen, bleibt hiervon unberührt.

Eine einmal verwirkte Vertragsstrafe für einen Zwischentermin wird auf nachfolgend verwirkte Vertragsstrafen für weitere Zwischentermine und/oder den Endtermin angerechnet. Die Pönale wird für alle Fälle auf insgesamt 5% des Netto-Gesamtpreises beschränkt.

Sofern sich aufgrund einer zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarung die genannten Zwischen- und/oder Endtermine dieses Vertrages verschieben, gelten die Vertragsstrafen ohne weitere Vereinbarung auch für die geänderten Termine.

Die Parteien 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.

Unter der Voraussetzung, dass der Endtermin gemäß Punkt 5 eingehalten wird, erstattet die AG allfällige Pönale aus dem Titel der Überschreitung der Zwischentermine.

- 6.2 Unabhängig von vorstehender Vertragsstrafenvereinbarung vereinbaren die Parteien eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 500,00, die die AN an die AG zu bezahlen hat, für jeden (wöchentlichen) schuldhaften Verstoß gegen die Pflicht der AN zur laufenden Erstellung von Bautagesberichten gemäß Punkt 2.2. Diese Vertragsstrafe für Verstöße gegen Punkt 2.2 wird auf maximal EUR 5.000,00 beschränkt.

## 7 Entgelt

### 7.1 Pauschal festpreis

Das vereinbarte Entgelt beträgt EUR [\_\_\_\_\_] (in Worten: Euro [\_\_\_\_\_] ) netto. Die AG erklärt, Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes zu sein. Demgemäß optiert die AN zur Umsatzsteuer. Aufgrund der Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes hat somit die AG über den vorstehend vereinbarten Pauschalpreis hinaus Umsatzsteuer aus dem Nettopauschalpreis an das Finanzamt zu entrichten. Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, handelt es sich bei dem vereinbarten Pauschalpreis um einen Festpreis.

Der Netto-Gesamtpreis für die vertragsgegenständlichen Leistungen ist ein **Pauschal festpreis**, mit dem alle von der AN nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen abgegolten sind, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vorsieht. **Im Leistungsverzeichnis enthaltene Massenaufstellungen sind lediglich informativ. Allfällige Massenmehrun gen oder -minderungen haben auf den Pauschal festpreis keine Auswirkungen.** Die Pauschal summe 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, insbesondere des Arbeitsinspektorats 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 Installation erforderlicher Zähler und sämtliche für die Baustelleneinrichtung und während der Bauzeit anfallenden Kosten (für Strom, Wasser, etc), Steuern, Gebühren und Abgaben.

## 8 Zahlungen

### 8.1 Abschlagsrechnung und Abschlagszahlung

Die AN ist berechtigt, Abschlagsrechnungen für vertragsgemäß erbrachte Leistungen einschließlich etwaiger Nachtragsleistungen zu stellen. Zeitpunkt und Höhe der einzelnen Abschlagszahlungen ergeben sich aus dem Zahlungsplan und dem darin jeweils genannten Bautenstand. Der jeweils maßgebliche Bautenstand muss, um die AN zur Stellung einer Abschlagsrechnung zu berechtigen, jeweils vollständig und frei von wesentlichen Mängeln erreicht sein.

Abschlagsrechnungen sind nach Ablauf einer Prüffrist von zehn Werktagen (ab Eingangsdatum) mit einer Zahlungsfrist von 15 Werktagen zur Zahlung fällig. Die Prüffrist beginnt mit Einlangen der Rechnungen bei der Prüfstelle (örtliche Bauaufsicht - ÖBA). Eine Neuvorlage einer Rechnung verlängert die verbleibende Prüffrist um sieben Werk tage. Die Bezahlung von Abschlagsrechnungen stellt weder ein Anerkenntnis des erreichten Bautenstandes noch eine Abnahme der ausgeführten Leistungen dar.

Ist der maßgebliche Bautenstand nicht mangelfrei, kann von der jeweiligen Rate ein angemessener Betrag bis zur Beseitigung der Mängel einbehalten werden.

## 8.2 Schlussrechnung und Schlusszahlung

Die Schlussrechnung ist innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung der Leistung und Durchführung der Endabnahme nach diesem Vertrag mit allen notwendigen Unterlagen in prüffähiger Form aufzustellen und der AG zuzuleiten. Die Schlussrechnungsstellung setzt in jedem Fall die ordnungsgemäße Abnahme nach diesem Bauvertrag voraus. In der Schlussrechnung müssen die bisher geleisteten Abschlagszahlungen jeweils nochmals einzeln aufgeführt werden. Die Umsatzsteuer ist auszuweisen, soweit nicht der AG nach UStG Steuerschuldner ist. Mit der Schlussrechnung sind ein kompletter Satz Bestandspläne (insbesondere Schaltpläne) des Gewerkes sowie sämtliche Betriebsanleitungen zur Nutzung des Gewerkes der AG vorzulegen.

Die Schlussrechnung ist nach Ablauf einer Prüffrist von 30 Werktagen (ab Eingangsdatum) mit einer Zahlungsfrist von 20 Werktagen netto zur Zahlung fällig. Die Prüffrist beginnt mit Einlangen der Rechnungen bei der Prüfstelle (örtliche Bauaufsicht - ÖBA). Eine Neuvorlage einer Rechnung verlängert die verbleibende Prüffrist um fünf Werktage.

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 zuviel erhaltenen Betrag herauszugeben.

## 8.3 Rechnungsprüfungseinreichung

Die Abschlagsrechnung, Schlussrechnung sind in 3-facher Originalausfertigung zur Prüfung bei der AG einzureichen.

Die Rechnungen müssen folgenden Passus enthalten:

„Ihre UID-Nr. [\_\_\_\_\_] (= UID-Nr. der AG),

Unsere UID-Nr. .... (= UID-Nr. der AN)

*Wir weisen darauf hin, dass Sie als Leistungsempfänger die österreichische Umsatzsteuer, die auf die von uns erbrachte und mit dieser Rechnung gestellte Werklieferung bzw. sonstige Leistung entsteht, schulden und dem für Sie zuständigen Finanzamt melden müssen.“*

## 9 Abnahme

### 9.1 Förmliche Abnahme

- 9.1.1 Nach Erbringung aller Leistungen findet eine förmliche Abnahme statt (Schlussabnahme). Die Abnahme durch Übergabe und Übernahme des Bauwerkes bzw. der Leistungen erfolgt durch Unterfertigung des Abnahmeprotokolls, in das die Feststellungen und Erklärungen der Vertragspartner aufzunehmen sind. Zur Vorbereitung der Abnahme finden gemeinsame technische Vorbegehungen (Inspektionen) statt, zu denen die Vertragsparteien Sachverständige hinzuziehen können.

Im einzelnen gilt hierfür folgendes: Für die von der AN fertig gemeldeten Teilbereiche finden gemeinsame technische Vorbegehungen mit der AG zur Überprüfung der Übereinstimmung der erbrachten Leistung mit den vertraglichen Vereinbarungen und den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik statt. Die AN wird mit der AG, mit einem Vorlauf von mindestens 5 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.

Technische Vorbegehungen haben mindestens für folgende technische Leistungen/Leistungsstände zu erfolgen:

- Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit und
- Dampfbremse im Dachausbau, wobei die Zugänglichkeit durch die AN sicherzustellen ist;

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 Vertragspartner 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 Bau-

leistungen der AN gelten auch dessen Planungsleistungen als abgenommen. Deren gesonderte Abnahme vorab kann nicht verlangt werden.

9.1.2 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 z. B. 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 Parteien keine Abnahme der Leistungen der AN dar.

9.1.3 Auch Mängelbeseitigungsarbeiten sind förmlich abzunehmen. Unwesentliche, rasch behebbare Mängel stehen der Abnahme nicht entgegen, sofern das Bauwerk bzw. die betreffenden Leistungen trotz der Mängel zum be-  
dungenen Gebrauch geeignet ist. Diese Mängel sind von der AN innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen.

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 sieben Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der AG in Abstimmung zwischen den Vertragspartnern.

## 9.2 Voraussetzungen für die Abnahme

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 § [\_\_\_\_] BO für [\_\_\_\_] vollständig belegt erstattet wurde.

Soweit in den Vertragsbestandteilen weitere Unterlagen aufgeführt sind, sind auch diese bis zur Abnahme zu übergeben.

## 9.3 Bauzustandsbesichtigungen

Bis zur Schlussabnahme nicht mehr sichtbare oder nicht mehr zugängliche Teilleistungen 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 die Fertigstellungsanzeige verabsäumt, so ist sie verpflichtet, auf eigene Kosten jene Maßnahmen zu treffen, die eine nachträgliche Feststellung ermöglichen.

## 9.4 Nutzung vor Schlussabnahme des Werks

9.4.1 Eine vorzeitige Nutzung des Werks 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, insbesondere das Lager, Regale und Maschinen aufzubauen und zu installieren, sowie Waren einzubringen, Werbeanlagen anzubringen und gesondert beauftragte Gewerke durch Dritte ausführen zu lassen.

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.

## 9.5 Vor Abnahme zu übergebende Unterlagen

9.5.1 Spätestens zehn Werkzeuge vor Abnahme bzw gemäß den Erfordernissen gemäß Punkt 9.1.1 sind der AG zu übergeben:

- Alle Prüfatteste, Abnahmebescheinigungen etc. von staatlichen und/oder gesetzlich hierfür besonders bestimmten Stellen für diejenigen Anlagen, die einer solchen Abnahme bedürfen,
- alle Bedienungs- und Pflegeanleitungen und Handbücher für alle technischen Anlagen,
- alle Unterlagen, die insbesondere in der Baugenehmigung von den Behörden gefordert werden,
- schriftliches Gutachten eines vereidigten Sachverständigen für Schallschutz über Wände- und Trittschalldämmung zum Nachweis der Einhaltung der vertraglichen und gesetzlichen Vorgaben
- alle vertraglich vereinbarten Nachweise über bestimmte Eigenschaften von Baustoffen etc.,
- 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.
- Zusammenstellung bzw. Aufstellung der Bestands- und Revisionspläne.

9.5.2 Die zu übergebenden Unterlagen sind zum einen in Leitzordnern einzuheften, zu ordnen und zu beschriften und zusätzlich zur Papierform in digitaler Form (pdf-Format für Texte, dxf- bzw. dwg-Format oder als Nemetschek-Allplan-Projekt für Planunterlagen und Zeichnungen) zu übergeben. Die AG wird ein Inhaltsverzeichnis hinsichtlich des Aufbaus des Revisionsordners der AN vorgeben (siehe dazu auch das Verhandlungsprotokoll).

## 9.6 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 vor Durchführung der Abnahmeverhandlung zu unterweisen, mindestens jedoch 20 Werkzeuge vor Übergabe gemäß Bauzeitenplan.

## 10 Gewährleistung

### 10.1 Umfang

Die AN übernimmt die Gewähr, dass ihre Leistung zur Zeit der Abnahme voll funktionstüchtig ist sowie die vertraglich zugesicherten und gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat und allen behördlichen Genehmigungen und Auflagen entspricht. Sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist, gelten ausschließlich die Bestimmungen des ABGB.

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

### 10.2 Dauer

10.2.1 Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre ab jeweiliger Abnahme. Hier-von ausgenommen sind lediglich folgende Teilleistungen:

Dach und Fassade (Bauleistung "Abdichtung des Flachdaches"): zehn Jah-re.

10.2.2 Durch außergerichtliche Rüge eines Mangels seitens der AG, verlängert sich die Frist zur gerichtlichen Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche hinsichtlich des gerügten Mangels um ein halbes Jahr.

10.2.3 Soweit die AN für einzelne Gewerke mit ihren Subunternehmern längere als die vorstehenden Gewährleistungsfristen vereinbart, wird die AN nach Ablauf der Gewährleistungszeit der AG die Abtretung dieser weitergehen-den Ansprüche anbieten. Dieses Angebot kann die AG durch schriftliche Erklärung gegenüber der AN insgesamt oder hinsichtlich einzelner Subun-ternehmer oder Lieferanten annehmen.

Die AN wird im Abtretungsfall die AG bei der Verfolgung der Gewährleistung unterstützen, ihr alle erforderlichen Unterlagen unverzüglich übergeben und alle erforderlichen Auskünfte erteilen.

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 Garantierechte auf Verlangen der AG abzutreten.

10.2.4 Die Gewährleistungszeit beginnt mit der Schlussabnahme gemäß Punkt 9.1.1 Für Teilleistungen, die erst danach abgenommen werden, beginnt sie jeweils mit deren Abnahme.

### 10.3 Gewährleistungsansprüche und Art der Mängelbeseitigung

Die der AG gegen die AN zur Verfügung stehenden 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.

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.

Mängelbeseitigungsarbeiten sind mit größter 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.

Werden die im Rahmen der Schlussabnahme gemäß Punkt 9.1.1 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.

Im Übrigen ist die AG auch zur sofortigen Forderung von Schadenersatz in Geld wegen der Mangelhaftigkeit berechtigt.

## 10.4 Sonstige Gewährleistungsvereinbarungen

**10.4.1** Nach Abnahme von Mängelbeseitigungsleistungen beginnen für diese neue Gewährleistungsfristen in ursprünglicher Dauer.

10.4.2 Die AG kann jeweils vor Ablauf der Gewährleistungsfristen gemäß Punkt 10.2.1 und Punkt 10.4.1 eine gemeinsame Besichtigung der betreffenden Leistungen verlangen.

Ist ein Mangel auf ein Verschulden der AN oder ihrer Erfüllungsgehilfen zurückzuführen, so ist die AN außerdem verpflichtet, der AG vollen Schadenersatz leisten.

## 11 Gefahrtragung

Die AN trägt die Gefahr für ihre Leistungen bis zur Abnahme des Werkes. Kommt die AG in Verzug mit der Annahme, 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.

## 12 Versicherungen

### 12.1 Versicherungen der AG

12.1.1 Die AG hat für das Bauvorhaben eine Bauwesenversicherung bei der [\_\_\_] Versicherungs AG abgeschlossen. Die Prämie wird in Höhe von 0,3 % zuzüglich Versicherungssteuer, derzeit [\_\_\_] %, von der Nettoabrechnungssumme aus diesem Bauvertrag auf die AN umgelegt und von einer der Abschlagszahlungen oder von der Schlusszahlung einbehalten. Der Selbstbehalt beträgt EUR 1.000,00 pro Schadenfall.

### 12.2 Versicherungspflicht der AN

12.2.1 Die AN ist verpflichtet, für die Dauer der Bauzeit auf ihre Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen, deren verfügbare Deckungssumme für das gegenständliche Bauvorhaben insgesamt EUR 1.500.000,00 (in Worten: Euro eine Million fünfhunderttausend) nicht unterschreiten darf, mit folgenden Deckungssummen im Einzelfall:

- Sach- und Personenschäden EUR 1.000.000,00 (in Worten: Euro eine Million)
- sonstige Schäden: EUR 500.000,00 (in Worten: Euro fünfhunderttausend) einschließlich reine Vermögensschäden

Die Kosten für die Betriebshaftpflichtversicherung sind in den Pauschalpreis einkalkuliert und mit diesem abgegolten.

12.2.2 Der Abschluss der vorgenannten Versicherung ist der AG vor Baubeginn durch Übersendung von Kopien der Polizzen und der Versicherungsverträge unaufgefordert nachzuweisen. Weiters wird die AN der AG die Zahlung der laufenden Versicherungsprämien auf Nachfrage unverzüglich nachzuweisen. Erfolgt ein entsprechender Nachweis trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist nicht, ist die AG berechtigt, die entsprechenden Versicherungsverträge abzuschließen und die ihr hierdurch entstehenden Kosten von der ersten Zahlung abzuziehen. Weiters ist die AG berechtigt, jegliche Zahlungen an die AN zurückzubehalten, solange diese Nachweise seitens der AN nicht erbracht werden.

### 12.3 Abtretung/Zahlungsanweisung

Die AN verpflichtet sich, die AG und ihre Vertreter in dieser Eigenschaft im Rahmen und Umfang der in Punkt 12.2 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.

### 12.4 Erklärungen der Versicherungen

Im Hinblick auf die gemäß Punkt 12.2 abzuschließenden Versicherungen beschafft die AN der AG bis zum Baubeginn eine schriftlich Erklärung der jeweiligen Versicherung, in der diese sich gegenüber der AG verpflichtet,

- sie rechtzeitig zu informieren, wenn der Versicherungsschutz infolge Zahlungsverzugs oder sonstigen Gründen entfällt oder wenn die Versicherung aus sonstigen Gründen aufgehoben wird,
- Änderungen nur zu vereinbaren, wenn diese der AG mit einer Frist von vier Wochen vorher angezeigt wurden,
- der AG jede Nichtzahlung einer Prämie zum Fälligkeitszeitpunkt sofort schriftlich anzuzeigen,
- der AG das Recht einzuräumen, anstelle der AN die Prämienzahlungen zu leisten.

## 13 Haftung

### 13.1 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 Perso-

nen, die sich infolge organisatorischen Verschuldens der AN auf der Baustelle befinden.

### 13.2 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.

### 13.3 Schutzrechte

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.

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.

## 14 Erfüllungssicherheiten

### 14.1 Vertragserfüllungsbürgschaft der AN

14.1.1 Die AG ist berechtigt, jederzeit von der AN zur Sicherstellung aller Ansprüche der AG gegen die AN, einschließlich der Rückzahlungsansprüche bei Überzahlungen, eine **Vertragserfüllungsbürgschaft** eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers, zu verlangen. Die Höhe der Sicherheit beläuft sich auf den Pauschal festpreis gemäß Punkt 7 abzüglich bereits gezahlter Abschlagszahlungen. Die Sicherheit für die Vertragserfüllung erstreckt sich auf die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen der AN aus diesem Vertrag, insbesondere auf die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich Abrechnung, Mängelansprüche und Schadenersatz sowie auf die Erstattung von Überzahlung einschließlich der Zinsen. Für den Fall, dass die AG eine Vertragserfüllungsbürgschaft verlangt, ist diese binnen 30 Werktagen nach der Schlussabnahme gemäß Punkt 9.1.1 zurückzugeben.

### 14.2 Haftrücklass

14.2.1 Darüber hinaus vereinbaren die Parteien einen **Einbehalt für Mängelansprüche** in Höhe von **5 % der Nettoabrechnungssumme** für die Erfüllung aller Verpflichtungen der AN aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag, die Sicherstellung für Gewährleistungsansprüche einschließlich etwaiger Schadenersatzverpflichtungen und der Pflicht zur Erstattung von Überzahlungen (**Haftrücklass**). In Höhe des Haftrücklasses erfolgt zu-

nächst ein unverzinslicher Sicherheitseinbehalt. Die AG ist dabei berechtigt, die Sicherheit in Teilbeträgen von den Abschlagszahlungen einzubehalten. Die AG hat das Recht, sich aus dem Haftungsrücklass für sämtliche Ansprüche aus diesem Vertrag schadlos zu halten. Zug um Zug mit der Fälligkeit der Schlusszahlung kann die AN diesen Einbehalt durch Herabgabe einer Bürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers, im Original ablösen, sofern dieser Sicherungszweck ausdrücklich in der Urkunde klargestellt ist. Nach Ablauf der fünfjährigen Gewährleistungsfrist gemäß Punkt 10.2.1 wird der Haftungsrücklass zur Hälfte an die AN zurückgestellt (Mängelfreiheit unterstellt). Die andere Hälfte der Sicherheitsleistung verbleibt bis zum Ablauf der 10-jährigen Verjährungsfrist (Bauleistung "Abdichtung des Daches") für Mängelansprüche bei Schäden am Dach bei der AG, wobei klargestellt wird, dass diese Hälfte der Sicherheitsleistung ebenfalls für alle Bauleistungen der AN bis zum Ablauf von 5 Jahren gilt. Sofern sich die Gewährleistungsfrist - aus welchen Gründen immer - verlängert, ist die Laufzeit der Bankbürgschaft entsprechend zu verlängern. In diesem Fall hat die AN spätestens zehn Werktage vor Ablauf der aktuellen Bankbürgschaft eine entsprechend verlängerte Bankbürgschaft zu ansonsten gleichbleibenden Bedingungen zu übergeben, widrigenfalls die AG zur Inanspruchnahme der aktuellen Bankbürgschaft berechtigt ist.

- 14.2.2 Die Bürgschaften der AN sind als unbefristete, selbstschuldnerische Vertragserfüllungs- bzw. Gewährleistungsbürgschaften auszustellen; in ihnen hat der Bürge auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Vorausklage und der Aufrechenbarkeit, soweit die Gegenforderung nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist, ebenso wie auf die Möglichkeit, seine Befreiung von der Bürgschaftspflicht durch Hinterlegung zu verzichten sowie auf die Einrede der Verjährung hinsichtlich des Anspruchs aus der Bürgschaft, befristet bis zum Verjährungseintritt der jeweils besicherten Hauptforderung.
- 14.2.3 Die Bürgschaften müssen sich auch auf Ansprüche gegen die AN beziehen, die sich aus der Hinzuziehung von Sachverständigen, Architekten, Sonderfachleuten oder Rechtsanwälten ergeben können, sowie auf Ansprüche auf Ersatz von Verfahrenskosten.
- 14.2.4 Es ist sicherzustellen, dass die Übergabe der Bürgschaften gemäß Punkt 14.1.1 und 14.2.1 außerhalb Österreichs erfolgt und für Streitigkeiten aus einer solchen Bürgschaft ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung findet (Gerichtsstand [\_\_\_\_]).

## **15 Kündigung, Leistungsverweigerung**

### **15.1 Kündigung, allgemeine Bestimmungen**

15.1.1 Die Kündigung dieses Vertrages ist nur aus wichtigen Gründen möglich und bedarf der Schriftform.

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

Wenn die Umstände, die zur Kündigung der AG geführt haben, auf Seiten der AN liegen, ist diese verpflichtet, die Mehrkosten, die durch die Vollen- dung der Leistung entstehen, der AG zu ersetzen sowie auf Verlangen der AG Gerüste, Geräte, Maschinen und andere auf der Baustel- le/Montagestelle vorhandene Einrichtungen sowie angelieferte Baustoffe, Materialien und dergleichen für die Weiterführung der Arbeit gegen ange- messenes 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.

### 15.2 Leistungsverweigerung und Zurückbehaltung

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

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

15.2.2 An Plänen, Zeichnungen, Beschreibungen, Vereinbarungen, Verträgen, Rechnungen, Rechnungsunterlagen und sonstigen das Bauvorhaben be- treffenden Schriftstücken kann die AN ein Zurückbehaltungsrecht nicht geltend machen.

### 15.3 Behinderung der Ausführung

Es gilt Punkt 5.34 ÖNORM B2110 als vereinbart, außer im gegenständlichen Gene- ralunternehmervertrag ist davon Abweichendes vorgesehen.

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.

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.

## **16 Gerichtsstandsvereinbarung**

### 16.1 Einheitliche Streitpartei

Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag gelten mehrere Auftragnehmer (ARGE) als einheitliche Streitpartei, also in ihrer Gesamtheit als Kläger oder Beklagte.

### 16.2 Gerichtsstand

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 Wien Innere Stadt sachlich zuständigen Gerichts vereinbart. Punkt 14.2.4 bleibt hiervon unberührt.

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

Die AN hat das Urheberrecht bzw Werknutzungsrecht an ihrem Werk. Der Schutz umfasst alle Pläne, Schriftstücke und Muster, die zur Errichtung des Bauwerkes dienen. Das Urheberrecht umfasst auch unbefugte Bearbeitung und Ausführung sowie den Nachbau.

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.

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.

## **18 Werbung**

Werbung gleich welcher Art ist auf der Baustelle außerhalb des von der AN auf seine Kosten aufzustellenden Schildes nur in Abstimmung mit der AG zulässig.

## **19 Ausländische Arbeitnehmer / Sozialversicherung**

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 Arbeiterlaubnis sind.

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.

## **20 Schlussbestimmungen**

### **20.1 Werktag und Fristen**

Eine im gegenständlichen Generalunternehmervertrag 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.

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.).

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

### **20.2 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.

### 20.3 Anlagen

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

### 20.4 (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 Vertragspartner sind verpflichtet, in einem solchen Fall eine dem gleichen wirtschaftlichen Zweck dienende Bestimmung zu vereinbaren.

### 20.5 Rechtsnachfolge

Die AG ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag – ganz oder teilweise – an ihren Rechtsnachfolger im Eigentum an der in Punkt 1.1 genannten Liegenschaft bzw. jenem Teil der Liegenschaft, auf welchem das gegenständliche Bauvorhaben 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 Bankbürgschaft, 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.

### 20.6 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.

### 20.7 Abtretung von Forderungen / Aufrechnung

20.7.1 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 des Vertragspartners in der beabsichtigten Abtretung überwiegen.

20.7.2 Der AG bleibt vorbehalten, einzelne Ansprüche gegen die AN oder auch den Vertrag als Ganzes auf ein zur Unternehmensgruppe der [\_\_\_\_\_] gehörendes Unternehmen zu übertragen, mit der Wirkung, dass die AG völlig aus dem Vertragsverhältnis mit der AN ausscheidet.

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

## 20.8 Ausfertigungen

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

## 21 Anlagenverzeichnis

Anlage 1.1 Leistungsgrenze

Anlage 1.2.2 Zahlungsplan

Anlage 1.2.2 Verhandlungsprotokoll

Anlage 1.2.4 Bau- und Betriebsanlagengenehmigung, jeweils inklusive Pläne sowie sonstige Bescheide und Vereinbarungen mit Dritten

Anlage 1.2.5 Bestands- und sonstige Unterlagen

Anlage 1.2.6 Ausführungsplanung

Anlage 1.2.7 Baubeschreibung der [\_\_\_\_] samt Planbeilagen und Abschlussprotokoll

Anlage 1.2.8a statische Berechnung

Anlage 1.2.8b Nachweis für Wärmeschutz

Anlage 1.2.9a Baugrunduntersuchung

Anlage 1.2.9b Altlastenuntersuchung

Anlage 1.2.10 Bauzeitenplan

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Auftraggeberin)

\_\_\_\_\_  
(Auftragnehmerin)