

## Allgemeine Vertragsbedingungen für Bauleistungen, Dienstleistungen und Lieferungen

### 1.00 Allgemeines

- 1.01 Diese Allgemeinen Vertragsbedingungen gelten für sämtliche Rechtsgeschäfte der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Salzburg“, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung und der „STUDENTENWOHNBAU“ gemeinnützige Gesellschaft m.b.H., in Folge kurz Auftraggeber genannt, aus Bauleistungen, Dienstleistungen und Lieferungen, es sei denn, ihre Anwendung wird für den Einzelfall zur Gänze oder zum Teil schriftlich ausgeschlossen.
- 1.02 Die Angebote sind verbindlich und kostenlos zu stellen; sie verbleiben beim Auftraggeber. Der Bieter erklärt, an das von ihm gestellte Angebot mindestens 6 Monate ab Angebotsabgabe bzw. bei öffentlicher Anbotseröffnung 6 Monate ab Eröffnungstermin gebunden zu sein.
- 1.03 Arbeitsgemeinschaften, Partnerschaften oder Sozietäten mehrerer Unternehmungen sind nur dann als Anbieter zugelassen, wenn hierfür unter namentlicher Nennung sämtlicher Partner vorher eine Zustimmung des Auftraggebers eingeholt wurde. Wurde diese Zustimmung seitens des Bieters nicht eingeholt, so kann das Angebot seitens des Auftraggebers, ohne Angabe von Gründen ausgeschlossen werden. Sie haben die Erklärung abzugeben, dass sie im Auftragsfalle die Leistung als Arbeitsgemeinschaft erbringen. Bildet der Auftragnehmer eine derartige Arbeitsgemeinschaft, so sind alle Gemeinschaftsmitglieder zur vertragsmäßigen Erbringung der Leistung (und zur Einhaltung aller sonstigen Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag) solidarisch verpflichtet. Die Arbeitsgemeinschaft hat dem Auftraggeber einen oder mehrere zu ihrer Vertretung in allen Belangen der Vertragsabwicklung Bevollmächtigte bekanntzugeben. Wenn von der Arbeitsgemeinschaft kein zur Abwicklung des Vertrages bevollmächtigter Vertreter namhaft gemacht wird, kann der Vertrag mit jedem beliebigen Mitglied der Arbeitsgemeinschaft mit Wirksamkeit für sämtliche Mitglieder derselben abgewickelt werden. Der gesamte Schriftverkehr erfolgt mit verbindlicher Wirkung ausschließlich an die Adresse des Bevollmächtigten. Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, allfälligen Schadenersatz, Gewährleistung oder sonstige Forderungen nach Bereichen der Durchführung durch eine Arbeitsgemeinschaft, Partnerschaft oder Sozietät aufzuteilen.
- 1.04 Der Bieter muss zur Ausführung bzw. Lieferung der ausgeschriebenen Leistungen befugt sein. Mangelnde Befugnis schließt grundsätzlich den Zuschlag aus bzw. hebt den im guten Glauben erteilten Auftrag auf und berechtigt den Auftraggeber zur Schadenshaltung.
- 1.05 Das Angebot darf nur auf dem vom Auftraggeber bzw. durch Bevollmächtigte des Auftraggebers ausgearbeiteten Informationsträger (Vordruck, Computerausdruck, Datenträger) ohne jede Änderung gestellt werden. Etwa hinzugegebene Bemerkungen oder Einschränkungen gelten nicht als beigefügt. Außerdem können solche Angebote ohne weitere Prüfung vom Auftraggeber ausgeschlossen werden. Bei Vordrucken sind die Preise mit Tinte, Kugelschreiber oder Schreibmaschine einzutragen. Die Verwendung von Datenträgern anstelle von Vordrucken, setzt die Zustimmung der ausschreibenden Stelle voraus. Bei Angebotsabgabe ist der Datenträger durch ein firmenmäßig gefertigtes Summenblatt, aus dem die Hauptbereiche (Positionen) der Ausschreibung und die Gesamtangebotssumme inklusive Umsatzsteuer ersichtlich sind, zu ergänzen.
- 1.06 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle Vertragsbestandteile und insbesondere die Ausschreibungsunterlagen genauestens auf ihre Eignung zur Herstellung des von ihm geschuldeten Erfolges zu prüfen. Allfällige Warnungen sind dem Auftraggeber mindestens 7 Tage vor Angebotsabgabe schriftlich, unter Darstellung des daraus drohenden Risikos mitzuteilen, ohne dass dafür ein gesondertes Entgelt zusteht.
- 1.07 Ergänzungen und Alternativen, vor allem dann, wenn solche eine Verbilligung des Projektes bei mindestens gleichbleibender Güte zum Ziel haben, müssen gesondert angeboten und mit dem Hauptangebot, firmenmäßig unterzeichnet, abgegeben werden.
- 1.08 Mit Unterzeichnung des „ANGEBOTES“ erklärt sich der Bieter mit den festgelegten Bedingungen und den „ALLGEMEINEN VERTRAGSBEDINGUNGEN“ einverstanden und bestätigt, alles genau gelesen, überlegt und zweifelsfrei verstanden zu haben, die Örtlichkeiten kontrolliert zu haben und über alles vollständig unterrichtet zu sein, so dass nachträgliche Einwendungen und Forderungen wegen mangelhafter Information oder unklarer Plandarstellungen ausgeschlossen sind.
- 1.09 Dem Auftraggeber verbleibt das Recht, den Auftrag ohne Angabe von Gründen zu erteilen, nicht zu erteilen oder einzuschränken. Besonders umfangreiche Leistungen können örtlich, zeitlich oder nach Menge und Art geteilt vergeben werden. Bei eingeschränkten Aufträgen oder Teilaufträgen bleiben die Einheitspreise gleich und dürfen keine Aufpreise verlangt werden.
- 1.10 Massenänderungen gegenüber dem Leistungsverzeichnis berechtigen nicht zu Einheitspreisänderungen. Bei Massenänderungen von +/-15 % ist der Auftraggeber umgehend schriftlich und vor Ausführung zu informieren. Der Auftraggeber kann einzelne Positionen des Leistungsverzeichnisses nachträglich aus dem Auftrag streichen, ohne dass von Seiten des Unternehmers eine Schadenshaltung geltend gemacht werden kann.
- 1.11 Die Abgabe des Angebotes setzt voraus, dass der Anbieter die rechtliche, aber auch die tatsächliche Befähigung zur Eigendurchführung aller angebotenen Arbeiten hat. Die Übertragung von Leistungen an Subunternehmer ist nur nach ausdrücklicher schriftlicher Bewilligung des Auftraggebers zulässig. Sollte der Vergabe an einen Subunternehmer zugestimmt werden, so haftet der Auftragnehmer für dessen Leistungen genauso, als ob er sie selbst erbracht hätte, wobei jedoch der Subunternehmer für die Gewährleistungs- und Schadenersatz-, aber auch Erfüllungsansprüche des Auftraggebers solidarisch haftend hinzu tritt. Der Bieter verpflichtet sich, in die Subunternehmervereinbarung einen diesbezüglichen Hinweis aufzunehmen. Durch diese Solidarhaftung entstehen jedoch keine wie auch immer gearteten sonstigen Vertragsbeziehungen zwischen dem Subunternehmer und dem Auftraggeber. Die Bereitschaft des Subunternehmers zur vereinbarten Solidarhaftung ist nachzuweisen.
- 1.12 Der Auftragnehmer haftet für Produzenten und Zulieferer von Materialien und Einbauteilen wie für Erfüllungsgehilfen gemäß § 1313a ABGB.
- 1.13 Treten bei der Bauausführung auf Seiten des Auftragnehmers Unklarheiten auf, so sind die Arbeiten nicht vor Klärung des Sachverhaltes und nur im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer fortzusetzen. Die Klärung solcher Zweifelsfragen hat so rechtzeitig zu erfolgen, dass sich dadurch an vereinbarten Fristen und Terminen keine Änderung ergibt.
- 1.14 Der Vertrag kommt zustande bei Bestätigung des Auftragschreibens durch den Auftragnehmer und bei Einlangen dieses bestätigten Auftragschreibens beim Auftraggeber. Sollte das bestätigte Auftragschreiben nicht innerhalb von 14 Tagen nach Versendung durch den Auftraggeber unterfertigt beim Auftraggeber einlangen, so gilt der Auftrag ebenfalls als angenommen. Abweichend von dieser Regelung wird auch durch Unterfertigung des gelegten Angebotes durch den Auftraggeber der Vertrag rechtskräftig.
- 1.15 Für Lieferungen und Leistungen, die im Leistungsverzeichnis nicht vorgesehen sind oder die infolge von Planänderungen durch den Auftraggeber verursacht werden, ist vor Beginn der auszuführenden Leistungen eine schriftliche Nachtragsvereinbarung erforderlich. Die Preise für solche Nachtragsarbeiten sind anhand der Kalkulation des Hauptoffertes zu ermitteln und vereinbarte Nachlässe und Konditionen entsprechend wie im Hauptauftrag zu gewähren. Nachtragsarbeiten oder Änderung der Leistungen führen nicht zu einer Verlängerung des vereinbarten Leistungszeitraumes.
- 1.16 Von künftigen Nutzern gewünschte Änderungen in der Ausführung oder Sonderleistungen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Auftraggebers durchgeführt werden. In diesem Fall ist der Auftragnehmer zur Ausführung verpflichtet. Dadurch entstehende Kosten sind direkt mit den künftigen Nutzern zu verrechnen. Der Auftraggeber übernimmt hierfür keinerlei Haftung. Die Preisermittlung muss in einem angemessenen Verhältnis zur Kalkulation des Hauptoffertes stehen. Die Ausführung solcher Sonderwünsche hat so zu erfolgen, dass an den übrigen Leistungen (Normalausführung) weder Schaden eintritt, noch eigene oder fremde Bauleistungen verzögert werden.
- 1.17 Soweit vom Auftragnehmer statische Berechnungen vorzunehmen oder Pläne aller Art vorzulegen sind, bedürfen diese der Freigabe durch den vom Auftraggeber bestellten Statiker, Architekten oder fachzuständigen Planer. Dies gilt auch bei Änderungen während der Planungs- oder Bauphase. Für derartige Berechnungen und Pläne des Auftragnehmers steht kein gesondertes Entgelt zu.
- 1.18 Der Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten bzw. Generalunternehmer verpflichtet sich, den auf der Baustelle eingesetzten Polier bis zur Übernahme des bezugsfertigen Bauwerkes zu belassen, so dass eine ständige Beaufsichtigung der Baustelle bis zur Schlussübergabe gewährleistet ist. Entspricht der Polier nicht den Anforderungen oder ist dem Bauleiter des Auftraggebers eine weitere Zusammenarbeit mit ihm nicht zumutbar, so muss er über Aufforderung des Auftraggebers gegen eine vollwertige Ersatzkraft ausgewechselt werden.
- 1.19 Vor Ausführung der beauftragten Leistungen hat der Auftragnehmer in die behördlichen Bescheide Einsicht zu nehmen und deren Vorschreibungen im Rahmen der ihm übertragenen Leistungen zu beachten bzw. zu erfüllen.

## 2.00 Angebotsunterlagen und Auftrag

### 2.01 Als Angebotsunterlagen gelten:

Das Leistungsverzeichnis samt dessen Bestimmungen, Anmerkungen und Vorbemerkungen und die dem Leistungsverzeichnis zugrunde gelegten Pläne.

Diese „ALLGEMEINEN VERTRAGSBEDINGUNGEN FÜR BAULEISTUNGEN, DIENSTLEISTUNGEN UND LIEFERUNGEN“ (Fassung 08/2009).

### 2.02 Soweit die Anwendbarkeit von ÖNORMEN oder DIN vereinbart ist, gelten diese in jener Fassung, die zum Zeitpunkt der Angebotseröffnung – wenn aber eine solche nicht stattfindet - zum Zeitpunkt der vereinbarten Angebotsabgabe gültig ist.

### 2.03 In der Anwendung gelten der Reihe nach

1. das Auftragschreiben/der Auftrag;
2. das Leistungsverzeichnis;
3. die behördlichen Bewilligungen, z.B. Baubewilligung, samt den dazugehörenden Plänen sowie alle sonstigen behördlichen Auflagen und gesetzlichen Bestimmungen;
4. alle von den Architekten und Fachplanern hergestellten übrigen Pläne, wie Ausführungs- und Detailpläne;
5. diese Allgemeinen Vertragsbedingungen für Bauleistungen, Dienstleistungen und Lieferungen (Fassung 08/2009);
6. die ÖNORMEN (in Ermangelung dieser, die DIN) als jedenfalls einzuhaltender Mindeststandard, ohne dass die Leistungspflicht des Auftragnehmers auf die Einhaltung dieser Standards eingeschränkt wäre;
7. Gesetze und Verordnungen.

### 2.04 Im Büro des Verfassers der Ausschreibung liegen alle für die Ausführung und Preisgestaltung wesentlichen Unterlagen zur Einsichtnahme auf.

### 2.05 Der Auftraggeber ist berechtigt, vor Auftragserteilung, Bestätigungen des Finanzamtes, der Krankenkasse und der Bauarbeiter-Urlaubs- und Abfertigungskasse (BUAK) anzufordern, aus denen hervorgehen muss, dass der Auftragnehmer keine Rückstände in der Abführung der entsprechenden Beträge aufweist. Weiters kann er Nachweise über die wirtschaftliche, technische und finanzielle Leistungsfähigkeit einfordern.

### 2.06 Der Auftraggeber ist berechtigt, eine nach Leistungsgruppen bzw. nach Positionen des Leistungsverzeichnisses gegliederte Kalkulation anzufordern, welche auch als Preisermittlungsgrundlage für allfällige Nachtragsarbeiten gilt. Sollte die Kalkulation nicht mit dem Hauptangebot übereinstimmen, so gilt der niedrigere Preis.

### 2.07 Entgegen der ÖNORM B 2110 (Ausgabe 2009-01-01) ist der Auftragnehmer verpflichtet, innerhalb von 2 Wochen nach schriftlicher Auftragserteilung, eine Vertragserfüllungsgarantie eines vom Auftraggeber genehmigten inländischen Bankinstitutes in Höhe von 15 % der Auftragssumme (einschließlich USt.), mit einer Laufzeit bis zur Abnahme (siehe Pkt. 6.07), an den Auftraggeber zu übergeben, widrigenfalls der Auftraggeber berechtigt ist entweder vom Vertrag zurückzutreten oder einen entsprechenden Betrag aus den Teilrechnungen in bar einzubehalten. Die Kosten trägt der Auftragnehmer. Der Auftraggeber ist berechtigt, diese Bankgarantie für alle Ansprüche aus diesem Vertrag, also sowohl für Nichterfüllungs-, Schlechterfüllungs-, als auch für Schadenersatzansprüche und alle sonstigen Ansprüche in Anspruch zu nehmen.

### 2.08 Bei Sicherstellung durch den Auftraggeber im Sinne der ÖNORM B 2110 Pkt. 8.7 darf die vorgelegte Bankgarantie ausschließlich im Falle eines Insolvenzverfahrens des Auftraggebers oder nach Ergehen eines rechtskräftigen Urteils über die besicherte Leistung zu Gunsten des Auftragnehmers in Anspruch genommen werden.

## 3.00 Nebenleistungen

Außer den in den ÖNORMEN angeführten Nebenleistungen sind folgende Leistungen bzw. Lieferungen in die angebotenen Einzelpreise einzukalkulieren und erfolgt hierfür keine besondere Vergütung.

### 3.01 Auf der Baustelle ist vom Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten (Bauführer) ein Bautagebuch zu führen, in dem alle besonderen Vorfälle zu verzeichnen sind, u.a. die tägliche Zahl der Belegschaft (auch der Professionisten) und deren Stundenaufwand, das Wetter, Lieferungen und Leistungen auch der Professionisten, sämtliche Baubesuche, Güte- und Funktionsprüfungen, unworhersehbare Erschwernisse usw. Dieses Bautagebuch hat der ÖNORM B 2110 zu entsprechen und ist unaufgefordert, mindestens wöchentlich, der örtlichen Bauaufsicht im Original nachweislich zu übergeben. Das Bautagebuch bildet die sachliche Grundlage für Leistungsabgrenzungen bei veränderlichen Preisen.

### 3.02 Die Erstellung eines detaillierten Bauzeitplanes samt den Professionistenarbeiten. Wenn dieser zur Zeit der Auftragserteilung nicht vorhanden ist, hat der Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten (Bauführer) in Abstimmung mit der örtlichen Bauaufsicht und den sonstigen Auftragnehmern 14 Tage vor Beginn der Bauarbeiten einen solchen zu erstellen. Dieser Bauzeitplan hat sich am vereinbarten Leistungszeitraum zu orientieren und ist nach Erfordernis durch detaillierte Ausbaupläne zu ergänzen.

### 3.03 Jeder Mehraufwand, der zur Einhaltung des Bauzeitplanes erforderlich ist und alle dadurch notwendigen Vorsorge- und Nebenarbeiten, werden nicht gesondert vergütet.

### 3.04 Der Auftragnehmer hat die durch seine eigenen Arbeiten entstehenden Verunreinigungen und Abfälle, unter Berücksichtigung der rechtswirksamen Abfallgesetze und Gesichtspunkte der Mülltrennung, laufend zu beseitigen und zu entsorgen und ein für das Bauvorhaben behördlich vorgeschriebenes Abfallwirtschaftskonzept genauestens einzuhalten. Die örtliche Bauaufsicht ist berechtigt, bei Nichteinhaltung dieser Bestimmung die notwendigen Maßnahmen durch Dritte auf Kosten des Auftragnehmers durchführen zu lassen.

Straßenverschmutzungen sind durch die Baufirma umgehend und fortlaufend so zu beseitigen, dass Straßenbenützer und Anrainer dadurch nicht beeinträchtigt werden.

### 3.05 Maßgeblich für den Zeitpunkt des Risikübergangs auf den Auftraggeber ist die formelle Abnahme gemäß Pkt. 6.07 durch den Auftraggeber. Vom Auftraggeber wird eine Versicherung ausschließlich gegen Feuerschäden abgeschlossen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung sowie eine Bauwesenversicherung (beinhaltend insbesondere auch Wasser- und Sturmschäden) abzuschließen und diese Versicherung dem Auftraggeber auf Verlangen nachzuweisen.

### 3.06 Jeder Auftragnehmer ist verpflichtet, die von ihm gelieferten, montierten oder eingebauten Gegenstände, Materialien und Bauteile so zu schützen, dass diese aus witterungsbedingten Gründen bzw. infolge üblicher Arbeitsweisen auch von anderen beschäftigten Arbeitern nicht beschädigt werden können.

### 3.07 Die Kosten für die Behebung aller Schäden deren Urheber nicht feststellbar sind, werden dem Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten und den anderen am Bau beschäftigten Professionisten verrechnet. Die Entscheidung zur Kostenaufteilung obliegt dabei dem Auftraggeber. Dieser ist berechtigt, einzelne Professionisten von der Haftung auszunehmen, wenn der Schaden nach größter Wahrscheinlichkeit nicht von ihnen verursacht werden konnte.

### 3.08 Der Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten hat für die Beschaffung, die Vorhaltung und die Entfernung der Strom- und Wasseranschlüsse in ausreichender Anzahl, auf seine Kosten zu sorgen. Strom, sowie ausreichende Beleuchtungen, sind in alle Stiegenhäuser, Untergeschosse und Tiefgaragen, mit ausreichenden Anschlussmöglichkeiten (Steckdosen) für Kraft- und Lichtstrom, zu führen bzw. zu installieren.

Die Vorhaltung von Strom- und Wasseranschlüssen hat bis zur formellen Abnahme gemäß Pkt. 6.07 zu erfolgen. Die Mitbenutzung von Bauwasser und Baustrom ist jedem am Bau beschäftigten Professionisten gegen angemessenes Entgelt, d.s. tatsächliche Kosten des Verbrauchs mit einem Zuschlag von maximal 15 %, zu gewährleisten.

Kommen nur Professionistenarbeiten zur Ausführung, hat jeder Auftragnehmer selbst für die notwendige Strom- und Wasserbeschaffung zu sorgen.

### 3.09 Der Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten hat für die Erstellung, Erhaltung und Beseitigung einer provisorischen Zufahrt zur Baustelle und für Lagerflächen zu sorgen und diese kostenlos, auch den Professionisten, zur Verfügung zu stellen. Diese Flächen sind in einem von der Baufirma kostenlos zu erstellenden Baustelleneinrichtungsplan auszuweisen.

Für notwendige Maßnahmen zum Schutz des Strassen- und Passantenverkehrs hat der zum Bauführer bestellte Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten zu sorgen. Der Bauführer gilt als verantwortlich gemäß den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung, insbesondere für die Reinhaltung von Gehwegen und Verkehrsflächen, hat diese im Falle von Schneefall und Glätte zu räumen, zu streuen und alle jene Verkehrssicherheitsmassnahmen zu treffen, die eine gefahrlose Benützung der Strassen- und Gehsteigflächen entlang des Bauvorhabens ermöglichen. Der Bauführer hat die Baustelle ordnungsgemäß abzusichern, sodass sie nicht durch Unberechtigte betreten oder befahren werden kann.

### 3.10 Der Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten hat die Mitbenutzung seiner Baumaschinen und Geräte, insbesondere auch der Kräne und Aufzüge durch andere Handwerker, gegen angemessenes Entgelt zu gewähren.

Die Mitbenutzung der Gerüstung (auch der Schutzgerüste), ist ohne Entgelt bis zur Fertigstellung der Professionistenarbeiten zu gestatten. Die Fassaden- und Schutzgerüststehezeiten sind im Bauzeitplan auszuweisen. Für Gerüste außerhalb dieser festgesetzten Termine sowie für Baubereiche, die durch Gerüstungen der Baufirma nicht erfasst sind, hat der jeweilige Professionist selbst zu sorgen. Sollte ein Professionist trotz Aufforderung in Verzug geraten, so hat er für die längere Stehzeit des Gerüstes die Kosten zu tragen.

Das Abtragen der Einrichtungen ist mindestens 2 Wochen vorher der örtlichen Bauaufsicht zu melden.

### 3.11 Von allen Materialien, sind der örtlichen Bauaufsicht, auf Verlangen Muster kostenlos vorzulegen. Es dürfen nur neue Baustoffe von bester Qualität und Konstruktionen verwendet werden, die behördlich oder gesetzlich zugelassen sind und die keine Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen bei der Bauführung oder Benützung bewirken oder die im Verlauf des Lebenszyklus keine klimaschädigenden, halogenierten Gase in die Atmosphäre frei setzen. Es sind Bescheinigungen und Nachweise der System- und Gesundheitsverträglichkeit vorzulegen, ohne dass er deswegen von der Haftung für deren Tauglichkeit befreit wäre. Dies gilt auch hinsichtlich Materialien, die vom Auftraggeber vorgegeben werden. Haben Untersuchungen Mängel ergeben, so hat der Auftragnehmer die angefallenen Untersuchungskosten zu vergüten. Der Auftragnehmer hat zu prüfen, ob die von ihm verwendeten Baustoffe sich mit Baustoffen, die durch vorangegangene Professionisten und Handwerker verwendet worden sind, vertragen und auf eine allfällige Unverträglichkeit vor Beginn der Arbeiten aufmerksam zu machen.

Auf Verlangen des Auftraggebers sind Gewährleistungsansprüche, Schadenersatzansprüche und allenfalls über die Gewährleistungsansprüche hinausgehende Garantiezusicherungen des Lieferanten an den Bauherrn abzutreten.

### 3.12 Der Polier des Auftragnehmers für Baumeisterarbeiten hat, soweit erforderlich, sämtliche Lieferungen für den Bau ordnungsgemäß zu übernehmen.

Ohne besonderes Entgelt ist der Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten oder der Professionist verpflichtet, Baumaterialien und Gegenstände, welche er verarbeitet bzw. versetzt, abzuladen, zu lagern und an Ort und Stelle zu transportieren. In Abwesenheit der Professionisten hat der Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten diese Tätigkeit durchzuführen, jedoch gegen angemessenes Entgelt durch den Verpflichteten.

### 3.13 Veränderungen der Bauzeit bzw. vom Auftraggeber aus wichtigen Gründen verfügte Arbeitsunterbrechungen führen zu keinen zusätzlichen Vergütungen aufgrund der dadurch eingetretenen Verzögerung.

### 3.14 Der Auftragnehmer hat für eine ausreichende und rechtzeitige Beheizung, zur Vermeidung von Frostschäden, an den ihm in Auftrag gegebenen Leistungen zu sorgen und zwar auch außerhalb der Normalarbeitszeit.

Der Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten hat darüber hinaus durch ausreichendes und regelmäßiges Lüften für den erforderlichen Abtransport der Baufeuchte aus den Räumen zu sorgen und alle Wege und Arbeitsplätze schnee- und eisfrei zu halten.

Wird der Bau vorübergehend eingestellt oder entspricht es den Erfordernissen des Bauzeitplanes, so ist dieser vom Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten ordnungsgemäß „einzuwintern“, d.h. Abdeckung aller frostgefährdeten Bauteile, Verschiebung der Öffnungen an den Außenwänden und auf dem Dach (Rohbauverschließung), Absicherung gegen Sturmschäden, eventuell notwendige Entleerungen, Schutz gefähr-

der Einzelteile usw., sodass das Bauwerk in allen seinen Teilen gesichert ist und keinen Schaden erleidet.

Für alle diese Winterarbeiten wird, aus welchem Titel auch immer, keinerlei gesonderte Vergütung geleistet.

- 3.15 Der Auftragnehmer hat sich vor Arbeitsbeginn vom Vorhandensein öffentlicher oder privater Versorgungsleitungen (wie Kanal, Kabel, Wasserleitungen usw.) am Baugelände bzw. Arbeitsplatz selbst zu überzeugen bzw. auf alle derartigen Anlagen zu achten und haftet bei deren Beschädigung.
- 3.16 Es ist Aufgabe des Auftragnehmers, bei Erfordernis rechtzeitig um Genehmigung der Baustelleneinrichtung sowie um alle Grabungsbewilligungen bei den zuständigen Behörden anzusuchen.
- 3.17 Für alle Einbauten, wie Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen, Kanalführung usw., ist dem Auftraggeber vom Auftragnehmer ein Bestandsplan in 2-facher Ausfertigung zu übergeben. Aus diesen Plänen muss, einschließlich der Sonderwünsche, die Leitungsführung sowie die Situation von Einbauten nach dem letzten Stand ersichtlich sein. Diese sind der Schlussrechnung beizulegen.

Bei Einbauten im Außenanlagenbereich sind vorgenommene Änderungen mittels Aufmasspläne, zur Erstellung eines übergeordneten Leitungsführungsplanes, dem von der Projektleitung bekannt gegebenen Sonderfachplaner zu übermitteln.

- 3.18 Der Auftragnehmer hat die Lage und Höhen der herzustellenden Bauten und Bauteile durch genaue Einmessung von den übergebenen Höhen und Punkten aus festzulegen. Er ist für die Erhaltung und Sicherung dieser Punkte verantwortlich.
- 3.19 Bei Aufträgen über € 3.500,00 ist der Auftraggeber berechtigt, einen Betrag in Höhe von 3% (drei Promille) von der Schlussrechnungssumme für objektgebundene Marketingmaßnahmen aller Art, Inserate in den Printmedien und/oder zur Errichtung von Bauinformationstafeln einzubehalten. Die Wahl des Zeitpunktes und der Werbestrategie obliegt dem Auftraggeber.
- 3.20 Bei Verwendung von Werbemitteln (z.B. zum Zwecke der Baustellenabsicherung) steht der Ertrag daraus ausschließlich dem Auftraggeber zu.
- 3.21 Mit Zuschlag wird der Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten nach den gesetzlichen Bestimmungen als Bauführer bestellt.
- 3.22 Vom Auftragnehmer für Baumeisterarbeiten ist der örtlichen Bauaufsicht ein zweckentsprechendes Baubüro auf Baudauer, auf der Baustelle zur Verfügung zu stellen.
- 3.23 Sollte der Auftragnehmer mehr als zwei Planausfertigungen benötigen, so werden sie nur gegen Verrechnung der Selbstkosten ausgefolgt.

#### 4.00 Regiearbeiten

- 4.01 Regiearbeiten dürfen nur auf schriftliche Anweisung der örtlichen Bauaufsicht (auch Bautagebuchvermerk) durchgeführt werden.

Für geleistete Regiearbeiten ist ein gesondertes Regiebuch zu führen (neben dem Bautagebuch), das der örtlichen Bauaufsicht laufend, jedoch spätestens binnen einer Woche, ohne Aufforderung zur Unterschrift und Überprüfung vorzulegen ist.

- 4.02 Für Regiearbeiten sind Facharbeiter nur dann einzusetzen, wenn die auszuführenden Arbeiten dies erfordern. Die Beschäftigungsgruppe ist einvernehmlich vor Ausführung der Arbeit festzusetzen.
- Wege-, Trennungs- und Fahrtenentgelt oder sonstige Sondererstattungen und alle Zulagen sind bei Regiearbeiten in den Stundenlohn einzukalkulieren.
- 4.03 Die Abrechnung von Regiearbeiten hat durch Vorlage einer gesonderten Regierechnung unter Beilage von Regielisten (Arbeits- und Materialauszüge) zu erfolgen. Der Abrechnung von Regiearbeiten ist der schriftliche Auftrag der örtlichen Bauaufsicht beizuschließen bzw. bei Bautagebuchvermerk auf diesen zu verweisen (Datumsangabe). Alle Regiearbeiten sind gleichzeitig mit der Schlussrechnung abzurechnen.
- 4.04 Die Beistellungskosten für Aufsicht (Polier) und für bereits auf der Baustelle befindliche Gerüste und kleinere Geräte wie Aufzüge, Kompressoren, Schweißgeräte und dgl., werden bei angehängten Regiearbeiten nicht gesondert vergütet.

Regieleistungen müssen bis zu einer Höhe von 5 % der Auftragssumme vom Auftragnehmer als angehängte Regiearbeiten angenommen werden.

Bei Weiterverrechnung von geleisteten Regiearbeiten (Belastungen) an andere am Bau beschäftigte Firmen, finden die angebotenen Regieeinheitspreise ebenfalls ihre Anwendung.

#### 5.00 Angebotspreis

- 5.01 Die angebotenen Preise sind, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes schriftlich vereinbart ist, Festpreise im Sinne der ÖNORM A 2050, wobei Veränderungen der vertraglich festgelegten Fertigstellungsfrist zu keiner Anpassung des angebotenen Festpreises führen.
- 5.02 Bei Angeboten mit Einheitspreisen gelten als Preisangebot die Einzelpreise für Arbeit und Material (Lohn und Sonstiges), diese ergeben zusammen den Einheitspreis.
- Die Einheitspreise sind stets in der Unterteilung für „Lohn“ und „Sonstiges“ anzubieten. Beide Einheitspreisteile haben die auf sie zutreffenden Zuschläge, Regiekosten, Wagnis und Gewinn, zu enthalten. Eventuelle Sonderkosten der Baustellen, die im Angebot nicht separat aufscheinen, sind ebenfalls einzukalkulieren. Wird die Umsatzsteuer nicht separat ausgewiesen oder fehlt der Hinweis, dass sie in den Preisen nicht enthalten ist, so gilt sie als in den Einheitspreisen enthalten.
- 5.03 Bei Angeboten mit Pauschalsummen gelten die Pauschalsummen ohne Rücksicht auf etwa angegebene Einzelpreise.

Bei Vereinbarung von Pauschalpreisen sind alle vom Auftragnehmer nach dem Vertrag zu erbringenden Leistungen mit dem Pauschalpreis abgegolten. Der Auftragnehmer ist jedenfalls nicht berechtigt, eine Preisanpassung zu verlangen, wenn sich seine Kalkulationsgrundlagen – aus welchen Gründen auch immer – ändern oder die von ihm getroffenen Annahmen sich als unzutreffend erweisen.

#### 6.00 Termine und Haftung

- 6.01 Die Arbeiten sind nach dem Bauzeitplan durchzuführen.
- 6.02 Liegt kein Bauzeitplan vor oder sind Verschiebungen notwendig, so werden die Einsatzzeiten von der örtlichen Bauaufsicht laufend und spätestens zwei Wochen vor dem verlangten Termin bekannt gegeben und sind diese unbedingt einzuhalten.
- 6.03 Eine Verschiebung der Einsatzzeiten gegenüber dem Bauzeitplan entbindet den Auftragnehmer nicht von eingegangenen Verpflichtungen, wenn ihm der neue Termin zwei Wochen vorher bekannt gegeben wird.
- 6.04 Gerät ein Auftragnehmer aus Gründen, die er zu vertreten hat, in Verzug, so ist der Auftraggeber berechtigt, über den Auftragnehmer eine Konventionalstrafe von 5% der Gesamtauftragssumme je Werktag, jedoch mindestens € 500,00 je Werktag seines Verzuges zu verhängen, die von seinen Teil- bzw. Schlussrechnungen in Abzug gebracht werden kann. Dabei werden auch vereinbarte Zwischentermine pönalisiert. Die Hereinbringung der Konventionalstrafe erfolgt ohne Anrufung des Gerichtes; Verzug liegt vor, wenn eine Leistung nicht zur vereinbarten Zeit, nicht am vereinbarten Ort oder nicht auf die vereinbarte Weise erbracht wurde.
- 6.05 Wenn der Auftragnehmer gegen einen wesentlichen Punkt seines Vertrages verstößt oder dem Auftraggeber aus anderen schwerwiegenden Gründen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zumutbar ist, so kann dieser dem Auftragnehmer den Auftrag sofort entziehen und einen entsprechenden Schadenersatz geltend machen.

Der Auftraggeber ist darüber hinaus berechtigt, den sofortigen Rücktritt vom Vertrag bei Vorliegen nachfolgender Gründe zu erklären:

- a) Wenn über das Vermögen des Auftragnehmers ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels hinreichendem, kontendeckendem Vermögens abgelehnt wurde;
- b) wenn Umstände vorliegen, welche die ordnungsgemäße Erfüllung des Auftrages offensichtlich unmöglich machen oder zumindest wesentlich beeinträchtigen, mögen diese rechtlicher, technischer oder tatsächlicher Art sein;
- c) wenn der Auftragnehmer mit anderen Unternehmungen zum Nachteil des Auftraggebers eine gegen die guten Sitten verstoßende Abrede getroffen hat;
- d) wenn die festgelegten Termine (Beginn, entsprechender Arbeiterfolg, Fertigstellung) für die Teilleistungen um mehr als 3 Wochen überschritten wurden;
- e) wenn der Auftragnehmer aus sonstigen Gründen keine Gewähr mehr bietet, dass der Auftrag vertragsgemäß erfüllt wird.

Im Falle eines Vertragsrücktrittes aus den obgenannten Gründen sind die bisher erbrachten Leistungen mit der Maßgabe abzurechnen, dass dem Auftragnehmer als Werklohn, unabhängig von dem im Angebot für die bisher erbrachten Leistungen angeführten Einzelpreise höchstens der objektive Wert der erbrachten Leistungen, unter Abzug der für die erforderliche Neuvergabe entstehenden Mehrkosten und Schäden, zusteht. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers an den Schadenersatz, Gewinnentgang und dergleichen bleiben aufrecht.

- 6.06 Ist der Auftraggeber aus wirtschaftlichen Gründen oder behördlichen Maßnahmen gezwungen die Bauarbeiten einzustellen, so ist er berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten und kann der Auftragnehmer in diesem Fall außer der Vergütung für seine bisherigen Leistungen keinerlei weitere Forderungen (Schadenersatz, Gewinnentgang und dergleichen) stellen.
- 6.07 Es wird eine förmliche Abnahme des fertig gestellten Bauwerks unter Beiziehung aller beteiligten Professionisten vereinbart, über die ein eigenes Abnahmeprotokoll zu führen ist. Entgegen der ÖNORM wird dieses Abnahmeprotokoll ausschließlich vom Auftraggeber verfasst. Entgegen der ÖNORM B 2110 Pkt. 10.2 werden die bestandenen Mängel an der erbrachten Leistung sowie die Fristsetzung für deren Behebung binnen 15 Werktagen schriftlich nachgereicht. Entgegen der Bestimmung der ÖNORM B 2110 Pkt. 12.1.1 geht das Risiko am Bauwerk jedenfalls erst mit Abschluss der Abnahme hinsichtlich aller beteiligten Professionisten auf den Auftraggeber über.
- Die Gewährleistungsfrist beginnt für alle beteiligten Auftragnehmer erst mit der Abnahme des letzten Gesamtes und Bauwerks, frühestens jedoch ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Gesamtbauwerks (oder fertig gestellten Bauteils) an die zukünftigen Nutzer.

- 6.08 Der Auftragnehmer hat die in der Niederschrift festgehaltenen und auch alle sonstigen offenen oder versteckten Mängel zu beheben und allfällige zusätzliche Auflagen der Baubehörde zu erfüllen. Weder die Erteilung der behördlichen Benützungsbewilligung noch die Aufnahme der Benützung an Teilen oder der Gesamtheit des Bauwerks ist als Abnahme anzusehen. Auch allfällige, mit einzelnen Professionisten durchgeführte Zwischenabnahmen gelten nicht als Abnahme in diesem Sinn.

Der Auftraggeber ist berechtigt, wegen des Vorliegens von wesentlichen Mängeln bei der förmlichen Abnahme diese zu verweigern, womit die Gewährleistungsfrist für den betroffenen Professionisten erst mit der auf die Mängelbeseitigung folgenden, formellen Abnahme beginnt.

- 6.09 Über die Bestimmungen des ABGB hinausgehend ist der Auftraggeber im Fall des Vorliegens wesentlicher Mängel, die den ordentlichen Gebrauch von zumindest Teilen des Gebäudes verhindern, auch berechtigt, die Ersatzvornahme durch Dritte umgehend zu beauftragen, ohne den Auftragnehmer selbst zur Verbesserung auffordern zu müssen.
- 6.10 Die Geltung der ÖNORM B 2110 Pkt. 12.3 ist ausgeschlossen.
- 6.11 Der Auftragnehmer leistet für sein Gewerk Gewähr
- für die Mängelfreiheit des Daches einschließlich der Dacheindeckung für 10 Jahre;
  - für Abdichtungen, Isoliergläser, befestigte Flächen der Außenanlagen samt Unterbau, 5 Jahre;
  - hinsichtlich der übrigen Leistungen 3 Jahre und 1 Monat ab formeller Abnahme, sofern nicht eine längere Gewährleistungsfrist vereinbart oder zugesagt wurde.

- 6.12 Die im Gewährleistungsrecht in § 924 ABGB vorgesehene Beweislastumkehr hinsichtlich der Vermutung der Mangelhaftigkeit tritt nicht nach sechs Monaten ein, sondern erst bei Ablauf des vereinbarten Gewährleistungszeitraumes.

- 6.13 Erst nach Behebung der Mängel und Ablauf der Gewährleistungszeit wird der Hafrücklass nach vorhergehender schriftlicher Aufforderung freigegeben. Der Auftragnehmer hat die geforderte und ordnungsgemäße Mängelbehebung vom Nutzer bestätigen zu lassen. Kann der Mangel nicht einwandfrei behoben werden, behält sich der Auftraggeber das Recht vor, Qualitätsabstriche vorzunehmen. Ebenso kann bei kleineren Mängeln der Auftraggeber auf deren Behebung verzichten und kann ein Preisabzug vorgenommen werden.
- 6.14 Der Auftraggeber ist berechtigt, im Rahmen der Verfolgung der Mängelbehebungsarbeiten den Auftragnehmer mit internen Bearbeitungskosten nach tatsächlichem Aufwand zu belasten, sofern dieser trotz Aufforderung säumig ist.
- 6.15 Durch außergerichtliche Rüge eines Mangels seitens des Auftraggebers verlängert sich die Frist zur gerichtlichen Geltendmachung aller mit dem gerügten Mangel zusammenhängender Ansprüche um jeweils 1 Jahr.
- 6.16 Von der Schlussrechnung wird als Hafrücklass
- für Baumeisterarbeiten 3 %,
  - für Generalunternehmerleistungen 4 %,
  - für alle übrigen Professionistenleistungen 5 % einbehalten.
- 6.17 Dieser Hafrücklass kann gegen Vorlage einer auf dessen Höhe lautenden Bankgarantie eines inländischen Kreditinstitutes, in der sich das Kreditinstitut ohne Hinzufügung weiterer Auszahlungsbedingungen verpflichtet, Zahlungen im Rahmen dieser Garantie binnen 5 Bankarbeitstagen nach Erhalt der schriftlichen Zahlungsaufforderung des Auftraggebers ohne Prüfung des zugrunde liegenden Rechtsverhältnisses auf erstes Anfordern an den Auftraggeber zu leisten, ausbezahlt werden. Die Bankgarantie hat eine Laufzeit von zumindest 3 Jahren und 1 Monat ab der formellen Abnahme vorzusehen. Die Kosten für den Haftbrief trägt der Auftragnehmer.
- 6.18 Der Hafrücklass dient der Abdeckung aller Verpflichtungen des Auftragnehmers aus Nichterfüllung, Schlechterfüllung und/oder Schadenersatz. Im Falle des Vorliegens von Mängeln oder Schäden ist die Zurückbehaltung oder der Schadenersatz jedoch nicht auf den Hafrücklass beschränkt.

Es wird festgestellt, dass der Hafrücklass auch für Forderungen des Auftraggebers aus anderen Vertragsverhältnissen mit dem Auftragnehmer herangezogen werden kann.

#### 7.00 Abrechnung, Aufmass, Rechnungslegung, Zahlung, Sonstiges

- 7.01 Das Aufmass ist, wenn nicht im Leistungsverzeichnis anders beschrieben, nach den zum Zeitpunkt der Anbotslegung geltenden ÖNORMEN gemeinsam mit der örtlichen Bauaufsicht durchzuführen. Insbesondere hat der Auftragnehmer darauf zu achten, dass die später nicht mehr zugänglichen Teile der Anlage (des Bauwerkes) rechtzeitig und im Beisein der örtlichen Bauaufsicht aufgenommen werden. Das Aufmass erstreckt sich auf die Quantität der Leistung. Vom Auftragnehmer einseitig festgestellte Ausmaße gelten vom Auftraggeber nur dann als anerkannt, wenn dieser sie schriftlich bestätigt.
- 7.02 Die Rechnungslegung und die Zusendung der Rechnung haben ausnahmslos an den Auftraggeber zu erfolgen.
- 7.03 Teilrechnungen für geleistete Arbeiten müssen vom Auftragnehmer, unter Angabe der Auftragsnummer, ab Beginn seines Leistungszeitraumes in mindestens monatlichen Zeitabständen gelegt werden, wenn in einem Zahlungsplan nichts anderes vereinbart und wenn vom Auftraggeber nicht früher gefordert.
- Jede Teilrechnung hat alle vorhergehenden Teilrechnungen zu enthalten und es sind ihr alle Beilagen (bauteil- bzw. hausbezogen), wie Aufmasslisten, Massenberechnungen, Abrechnungspläne M 1:50 mit Angabe aller in der Massenberechnung angeführten Masse und Posten, Regielisten usw. in prüfbarer Form beizuschließen. Die Teilrechnung ist 2-fach einzureichen. Von der anerkannten Rechnungssumme werden 10 % als Deckungsrücklass zurückbehalten.
- 7.04 Die Annahme oder die Bezahlung von Teilrechnungen oder der Schlussrechnung stellt kein Anerkenntnis dafür dar, dass die verrechneten Lieferungen und Leistungen ordnungsgemäß und den Vertragsbestimmungen entsprechend erbracht wurden. Dies gilt auch für Teilabnahmen und die formelle Schlussabnahme.
- 7.05 Die Schlussrechnung ist innerhalb von 90 Tagen nach Abnahme der geleisteten Arbeiten zu stellen und hat den gesamten Leistungsumfang zu enthalten. Der Schlussrechnung sind alle Beilagen (gemäß Pkt. 7.03) beizuschließen. Die Schlussrechnung ist 2-fach einzureichen. Wird die Schlussrechnung nicht zeitgerecht vorgelegt, so ist der Auftraggeber berechtigt, auf Rechnung und Gefahr des Auftragnehmers die Schlussrechnungssumme festzustellen und verzichtet der Auftragnehmer gleichzeitig auf jegliche Nachforderungen und Einwände.
- 7.06 Für die Überprüfung ordnungsgemäßer Rechnungen durch den Auftraggeber, wird für alle Teilrechnungen eine Zeit von 30 Tagen und für die Schlussrechnungen eine Zeit von 60 Tagen als angemessen vereinbart. Wurden die in der Rechnung enthaltenen Leistungen beanstandet oder sind die Rechnungen nicht ordentlich gestellt bzw. die Voraussetzungen nicht erfüllt, so verlängert sich die Prüfzeit entsprechend.
- 7.07 Der Auftraggeber verpflichtet sich, alle Rechnungen innerhalb von 30 Tagen nach Prüfung (gemäß Pkt. 7.06) zu bezahlen, sofern nicht gesonderte Abmachungen getroffen wurden. Bei Zahlungen innerhalb von 14 Tagen nach Prüfung (gemäß Pkt. 7.06) der Rechnung, ist der Auftraggeber zur Einbehaltung eines 3 %igen Skontos berechtigt. Der Skonto wird bei jeder Zahlung vom Zahlungsbetrag einbehalten. Sollte durch Überschreitung der Zahlungsfrist bei einer Teil- bzw. der Schlussrechnung ein Skontoabzug nicht mehr gegeben sein, so ändert dies an der Berechtigung zum Skontoabzug für alle anderen Zahlungen nichts. Der Auftraggeber ist berechtigt, Verbindlichkeiten des Auftragnehmers gegenüber dem Auftraggeber, z.B. aus anderen Bauvorhaben, gegen Werklohnansprüche des Auftragnehmers aufzurechnen.

Haft- und Deckungsrücklässe werden nicht verzinst.

....., am .....

.....  
Firmenstempel und Unterschrift des Auftragnehmers