

ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN Bauwerkverträge

1. Vertragsgrundlagen und Allgemeines

- 1.1. In gegenständlichen Allgemeinen Vertragsbedingungen wird als "Auftraggeber", "Auftraggeberin" oder "AG" die VIVITliving GmbH, FN 579179i bezeichnet und als "Auftragnehmer", "Auftragnehmerin" oder "AN" der im Deckblatt des Bauwerkvertrages näher bezeichnete Vertragspartner.
Der Bauwerkvertrag wird auch als „Auftrag“ bezeichnet.
- 1.2. **Rechtsverhältnis / Grundlagen für die Angebotserstellung und den Bauwerkvertrag, die in nachstehender Reihenfolge gelten:**
- Der Bauwerkvertrag (samt der in diesem vorgesehenen Reihung der Vertragsgrundlagen),
 - diese Allgemeinen Vertragsbedingungen,
 - die Baubewilligung und alle behördlichen Bescheide mit den zugehörigen Anlagen und Auflagen,
 - Alle Gesetze, Erlässe, Verordnungen, Richtlinien u. dgl. das Bauvorhaben betreffend,
 - insbesondere die NÖ Bauordnung i.d.g.F., NÖ Bautechnikverordnung i.d.g.F. samt OIB Richtlinien und das BauKG,
 - die förderungsrechtlichen Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung (nur bei Bauvorhaben, die unter Inanspruchnahme von Fördermittel errichtet werden),
 - das Angebot des Auftragnehmers samt angeschlossenem Leistungsverzeichnis und den Planungsunterlagen,
 - Auf den Bauwerkvertrag sind subsidiär die einschlägigen CEN-, sowie ÖNORMEN, ausgenommen der ÖNORM - B 2110 und die durch solche noch nicht ersetzten DIN-Normen anzuwenden,
 - Die jeweils letztgültigen geltenden, anerkannten Regeln der Baukunst und Technik, wie sie sich insbesondere auch aus den einschlägigen technischen ÖNORMEN ergeben.
- Die Wirksamkeit sämtlicher genannter Vertragsgrundlagen wird auch für allfällige Zusatzaufträge vereinbart.
- 1.3. Mit der Unterfertigung dieses Bauwerkvertrages werden alle früher getroffenen Vereinbarungen über dasselbe Bauvorhaben unwirksam. Es gilt als vereinbart, dass Geschäftsbedingungen des AN, wenn Sie bisher in Geltung waren, mit Inkrafttreten des Bauwerkvertrages außer Kraft treten.
- 1.4. Der Auftraggeber ist berechtigt, den Auftrag ohne Angabe von Gründen nicht zu erteilen oder einzuschränken. Umfangreichere Aufträge können vom Auftraggeber in Baulose geteilt und getrennt an einen oder mehrere Auftragnehmer vergeben werden. Auch für eingeschränkte Aufträge oder Teilaufträge gelten die angebotenen Festpreise ohne Aufpreise.
- 1.5. Mit Unterzeichnung des Angebotes bzw. des Auftrages erklärt der AN sein Einverständnis mit den festgelegten Bedingungen und den Allgemeinen Vertragsbedingungen. Er bestätigt, sich über die Örtlichkeit (technische Versorgung und Anbindung, vorhandene Einbauten u. dgl.) und allfällige Besonderheiten des Bauvorhabens eingehend informiert zu haben. Nachträgliche Einwendungen sowie Nachforderungen, etwa wegen mangelhafter Information, sonstiger Unklarheiten oder Unkenntnis der zu erbringenden Leistungen sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für all jene Arbeiten und Leistungen, die für die vollständige Herstellung des Werkes notwendig, jedoch nicht als eigene Position in einem allfälligen Leistungsverzeichnis enthalten sind. Aus der Angebotslegung erwächst dem AN kein Rechtsanspruch. Der AN ist deshalb, ohne Anspruch auf Mehrkosten, dazu verpflichtet, das Werk so herzustellen, dass es den Anforderungen aller Vorschriften entspricht.

2. Umfang und Ausführung der Leistung

- 2.1. Der Leistungsumfang des AN umfasst die Errichtung und benützungsbereite Fertigstellung eines ordnungsgemäßen und zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses dem Stand der Technik entsprechenden Werkes (inkl. allfälliger Abbrucharbeiten) samt Außenanlagen, Zufahrtstraßen gemäß der Leistungsbeschreibung.
- Sollte demnach eine Leistung, die zur Verwirklichung dieses Vertragszieles erforderlich ist, in den Vertragsgrundlagen, insbesondere in der Baubeschreibung und der Beschreibung der Ausführung und Ausstattung (Leistungsverzeichnis, Änderungen dazu etc.) nicht enthalten sein, verpflichtet sich der AN dennoch ohne jeden Anspruch auf Erhöhung des vereinbarten Werklohnes dazu, jene Leistungen zu erbringen, die zur Errichtung eines ordnungsgemäßen, benützungsbereiten und technisch einwandfreien Werkes erforderlich sind (dies umfasst etwa auch liegenschaftsbezogene Umstände, z.B. Baugrundrisiko).
- 2.2. Ausführungsänderungen, auch hinsichtlich der in den Vertragsgrundlagen vereinbarten Baustoffe, sind nur bei Vorliegen einer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des AG zulässig. Die Zustimmung des AG ist vom AN auch dann einzuholen, wenn seiner Auffassung nach jener Baustoff, der bei der Bauausführung verwendet werden soll, dem Baustoff laut Auftragsgrundlagen völlig gleichwertig wäre.

- 2.3. Zusatz-, Sonder- bzw. Änderungswünsche der Nutzer (Mieter, Wohnungseigentümer)
- 2.3.1 Mit diesem Bauwerkvertrag verpflichtet sich der AN dazu, das Bauvorhaben gemäß der in den Vertragsgrundlagen enthaltenen Leistungsbeschreibung auszuführen. Er verpflichtet sich aber auch dazu, allfällige Änderungswünsche, Sonderwünsche oder Zusatzwünsche der späteren Nutzer (Wohnungseigentumsbewerber, Mieter) entsprechend den Bestimmungen dieses Bauwerkvertrages zu berücksichtigen.
- 2.3.2 In keinem Fall haftet der AG für die im Zusammenhang mit diesen Aufträgen stehenden Kosten noch für termingerechte Bezahlung, sondern treffen diese Kosten den jeweiligen Nutzer als Auftraggeber (Mieter, Wohnungseigentümer) dieser Arbeiten. Der AN haftet dem AG, auch bei Ausführung der vom AG genehmigten Sonderwünsche der späteren Nutzer, nur für die Kosten der in den Vertragsgrundlagen enthaltenen Normalausführung. Bei der Durchführung von Zusatz-, Sonder- bzw. Änderungswünschen ist dem Nutzer der auf die Normausstattung entfallende Betrag ohne Abzug zu refundieren, worauf der Nutzer im Kostenvorschlag ebenso hinzuweisen ist, wie darauf, dass er bei Sonderwünschen vom AG keine Vergütung für unterbliebene Teile der Normausstattung erhält.
- 2.3.3 Die Ausführung von Zusatz-, Sonder- bzw. Änderungswünschen der Nutzer (Wohnungseigentumsbewerber, Mieter) die von den Bauplänen abweichen, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Auftraggebers.
- 2.3.4 Bei Zusatz-, Sonder- oder Abänderungswünschen der Nutzer gegenüber der Normalausführung (Normalausstattung) darf, auch in dem Fall, dass die Ausführungsänderungen vom AG genehmigt wurden, in keinem Falle eine Verschlechterung der der Normalausstattung zugrundeliegenden Qualitätsnorm eintreten, insbesondere der Schall- und Wärmedämmung. Darüber hinaus darf mit der Ausführung von Zusatz-, Sonder- oder Abänderungswünschen der Nutzer keine Verzögerung im Baufortschritt und auch sonst keine Beeinträchtigung oder gar Verzögerung des Bauvorhabens verbunden sein. Durch die Ausführung von Zusatz-, Sonder- oder Abänderungswünschen erfährt der vertraglich vereinbarte Endtermin keine Veränderung. Für jede Art von etwaigen Verzögerungsschäden haftet der AN dem AG. Durch die Ausführungsänderung werden die Rechte des AG in keiner Weise beeinträchtigt.
- 2.3.5 Die späteren Nutzer (Wohnungseigentumsbewerber, Mieter) werden vom AG dazu angehalten, allfällige Zusatz-, Sonder- bzw. Änderungswünsche betreffend die dem AN übertragenen Werkleistungen auch ausschließlich diesen zu beauftragen.
- 2.4. Baustelleneinrichtung und -ordnung:
- 2.4.1 Der AG stellt dem AN die für in Punkt 2.7.1. der Ö-Norm A 2060 genannten Einrichtungen benötigten Flächen soweit zur Verfügung, als sie in seinem Eigentum stehen. Nach Inanspruchnahme dieser Flächen durch den AN ist der ursprüngliche Zustand ohne gesonderte Vergütung wiederherzustellen.
- 2.4.2 Sollten für die Baustelleneinrichtung oder Materiallagerung Flächen oder Räumlichkeiten benötigt werden, ist das Einvernehmen mit dem an der Baustelle tätigen Unternehmen herzustellen, das mit der Durchführung der Generalunternehmerarbeiten oder Baumeisterarbeiten beauftragt ist. Für die Absicherung der Arbeits- und Lagerbereiche sowie die Versperrbarkeit der Lagerräume hat der AN zu sorgen. Nach Inanspruchnahme von Flächen und Räumen ist der ursprüngliche Zustand ohne gesonderte Vergütung wiederherzustellen.
- 2.4.3 Der AN hat für die Versorgung mit Strom und Wasser selbst zu sorgen bzw. darüber das Einvernehmen mit dem an der Baustelle tätigen Unternehmen herzustellen, das mit den Generalunternehmer- oder Baumeisterarbeiten betraut ist. Ebenso ist - mit Unterstützung des AG – das Einvernehmen bezüglich der Mitbenützung von Baustelleneinrichtungen (Telefon, Sanitäranlagen, Bauhütten, Aufzügen, Kräne, Gerüste etc) herzustellen.
- 2.4.4 Der AN verpflichtet sich, eigene Baustelleneinrichtungen, insbesondere Gerüste, auch anderen an der Baustelle im Auftrag des AG tätigen Unternehmen zu überlassen. Allfällige Entgeltforderungen sind zwischen dem AN und dessen Subunternehmer bzw. den anderen an der Baustelle tätigen Professionisten direkt zu klären. Im Zweifel ist die Baustelleneinrichtung zu einem ortsüblichen, angemessenen Entgelt zu überlassen.
- 2.4.5 Der AN hat für eine entsprechende Sicherung, insbesondere Absperrung und Absicherung, der Baustelle und der dazu gehörigen Lagerplätze und Lagerräume zu sorgen. Ebenso hat der AN für das regelmäßige Reinigen und die Beleuchtung der Baustelle, für die Schneeräumung und das Bestreuen der öffentlichen Wege vor der Baustelle bei Glatteis gemäß den öffentlichrechtlichen Vorschriften bis zur Übergabe des Baues ohne gesonderte Vergütung Sorge zu treffen. Diesen AN treffen sohin sämtliche obgenannten Pflichten des AG als Liegenschaftseigentümer während der Bauarbeiten bis zur Übergabe.
- 2.4.6 Zu Lasten des AN gehen auch das Einrichten, Erhalten und Entfernen provisorischer Zu- und Auffahrten von Kranbahnen und Aufzugstürmen sowie allfällige Fundamente für dieselben etc. Nach Entfernen derselben ist der ursprüngliche Zustand des Terrains wiederherzustellen.
- 2.4.7 Der AN hat ohne gesonderte Vergütung auch laufend für eine seinen Arbeitsbereich betreffende Baustellenreinigung und für eine Baustellenreinigung vor Übergabe zu sorgen.
- 2.4.8 Der AN haftet dem AG für alle Personen-, Vermögens-, und Sachschäden, die durch die Nichterfüllung der genannten Vertragspflichten entstehen. Eine Haftung des AG für Schäden, die aus einer Verletzung dieser Vertragspflicht durch den AG oder Dritte (andere Vertragspartner des AG) resultieren könnten, wird ausgeschlossen.

- 2.4.9 Der AN ist verpflichtet ein Bautagebuch zu führen in, dass sämtliche Vorgänge und Vorfälle betreffend das Bauvorhaben einzutragen sind. Der AG und dessen Bevollmächtigte sind jederzeit dazu berechtigt, Einsicht in das Bautagebuch zu nehmen oder Abschriften zu verlangen.
- 2.5. Pläne, Bescheide:
- 2.5.1 Der AN ist dazu berechtigt, gegen vorherige Terminvereinbarung in den Räumlichkeiten des AG, beim Planer oder der örtlichen Bauaufsicht in die Planunterlagen sowie dazugehörigen Bescheide Einsicht zu nehmen und auf eigene Kosten Kopien herstellen zu lassen. Jedenfalls bestätigt der AN, dass er sich insbesondere Kenntnis vom Inhalt des Baubewilligungsbescheides verschafft hat und die in diesem Bescheid erteilten Auflagen kennt. Er verpflichtet sich, diese Auflagen soweit es seine Leistungen betrifft, zu erfüllen und den AG wegen einer Verletzung dieser baubehördlichen Vorschriften (den Auflagen des Baubewilligungsbescheides) schad- und klaglos zu halten. Außerdem bestätigt der AN, dass er bei seiner Anbotstellung, insbesondere bei der Preisvereinbarung, auch sämtliche Auflagen des Baubewilligungsbescheides kalkuliert hat.
- 2.5.2 Der AN hat alle erforderlichen, seine Leistungen betreffenden Ausführungsunterlagen so rechtzeitig vom AG oder dessen Beauftragten (Architekten, Statiker, Sonderfachleute) schriftlich anzufordern, dass eine termingerechte Prüfung der Ausführungsunterlagen und Leistungserbringung erfolgen kann.
- 2.5.3 Der AN ist verpflichtet die Planung sowohl hinsichtlich der darin vorgesehenen Ausführung als auch der verwendeten Materialien auf Richtigkeit und Durchführbarkeit, soweit es die von ihm übernommene Leistungen betrifft, zu prüfen und den AG vor einer möglichen Unrichtigkeit der Planung ausdrücklich schriftlich zu warnen. Die Beauftragung eines Planers (Sonderplaners) oder Bauüberwachers begründet sohin keine Mitverantwortlichkeit des AG für die Arbeiten des AN. Sollte dem AG daher durch eine fehlerhafte Ausführung der Arbeiten des AN ein Schaden entstehen, hat der AG in keinem Falle ein Mitverschulden zu vertreten, gleichgültig ob die (fehlerhafte) Ausführung der Planung entsprochen hat oder nicht oder ob sie von der Bauaufsicht hätte erkannt werden können oder nicht.
- 2.5.4 Werden vom AN (durch den Planer oder Bauüberwacher) Leistungen verlangt, die nach Meinung des AN nicht durchführbar sind oder die nicht den gesetzlichen Vorschriften oder dem Stand der Technik entsprechen, so hat er dies dem AG schriftlich mit einer entsprechenden Begründung mitzuteilen und Änderungsvorschläge zu unterbreiten, sodass eine termingerechte Leistungserstellung gewährleistet ist.
- 2.5.5 Ergeben sich zwischen der Einreichplanung und der Detailplanung Ausführungsänderungen, hat der AN im Zweifel beim AG Rücksprache zu halten und dessen schriftliche Anweisungen abzuwarten. Ausführungsänderungen, die sich aus der Detailplanung ergeben, gelten nicht automatisch als durch den AG genehmigt. Grundlage des Bauwerkvertrages ist das Leistungsverzeichnis auf Basis der Einreichplanung. Änderungen gegenüber der behördlich genehmigten Einreichplanung dürfen nur ausgeführt werden, wenn dazu eine schriftliche Genehmigung des AG vorliegt.
- 2.6. Beziehung von Subunternehmern:
- 2.6.1 Grundsätzlich hat der AN die ihm übertragenen Aufgaben selbst auszuführen. Im Falle der (teilweisen) Übertragung an Dritte (Subunternehmer) haftet der AN dem AG jedenfalls für die Ordnungsgemäßheit und Vertragsgemäßheit der Leistung des Dritten. Aus der Tätigkeit dieses Dritten hat der AN den AG in jeder Beziehung vollkommen schad- und klaglos zu halten. Ein direktes Vertragsverhältnis zwischen dem AG und dem Dritten kommt nur im Falle einer direkten gesonderten schriftlichen Beauftragung zustande. In jedem Falle dürfen nur solche Subunternehmer beschäftigt werden, die zur Ausführung der beauftragten Leistungen auch gewerberechtlich befugt sind. Überdies hat der AN auch darauf zu achten und haftet dafür, dass für die vom Subunternehmer beschäftigten Personen kein Beschäftigungsverbot besteht. Insgesamt ist der AG bei Einschaltung eines Subunternehmers durch den AN so zu stellen, als würde die beauftragte Werkleistung vom Unternehmen des AN selbst ausgeführt werden.
- 2.6.2 Der AN hat den AG zeitgerecht vor Beauftragung eines Subunternehmers nachweislich schriftlich zu verständigen. Dieser kann sich begründet innerhalb 8-tägiger Frist gegen die Beauftragung des Subunternehmers aussprechen. Die Beauftragung des Subunternehmers hat jedenfalls zu unterbleiben, wenn damit die Gefahr einer Beeinträchtigung der Interessen des AG verbunden ist.
- 2.7. Bei notwendig werdenden Aufgrabungen im öffentlichen Gut sind sämtliche privat- und öffentlichrechtlichen Vorschriften zu beachten und aus eigenem wahrzunehmen, insbesondere auch die in den Kundmachungen der amtlichen Dienststellen enthaltenen Vorschriften. Diese Umstände sind sowohl in den vereinbarten Preisen als auch im Bauzeitplan berücksichtigt. Allfällige Verzögerungen und Mehrkosten gehen daher ausschließlich zu Lasten des AN.
- 2.8. Der AN hat sich über die Lage der Einbauten zu informieren, sowie die zur Festlegung der Baulinien und Höhenlage in der Natur vorhandenen Vermarkungen und Hilfspunkte zu erheben.
- 2.9. Ohne Zustimmung des AG und vor Vorliegen der allenfalls hierfür erforderlichen Bewilligungen dürfen keine auf dem Grundstück befindlichen Bäume gerodet werden.
- 2.10. Personal des AN; Baustellenkoordination:
- 2.10.1 Der AG wird für die Baustelle einen Projektleiter (§ 9 BauKG) bestellen. Dieser Projektleiter ist dem AG als Bauherrn gegenüber für die Einhaltung der Vorschriften nach dem BauKG verantwortlich. Der Projektleiter wird auch einen Planungs- und Baustellen-

koordinator bestellen. Die Einsetzung dieser Personen entbindet den AN nicht, selbst für die Einhaltung aller Arbeitnehmerschutzvorschriften Sorge zu tragen und aus eigenem zu überwachen, dass die auf der Baustelle tätigen Dienstnehmer des AN nicht im Zuge der Arbeiten zu Schaden kommen. Der AN ist demnach auch dazu verpflichtet, selbst mit den anderen an der Baustelle tätigen Professionisten Kontakt zu halten und dafür Sorge zu tragen, dass seine Dienstnehmer nicht durch gleichzeitig an der Baustelle tätige andere Professionisten gefährdet oder geschädigt werden. Für den Fall, dass der AN diese Vertragsbestimmung verletzen sollte und der AG oder dessen Dienstnehmer dadurch Schaden erleiden sollten, wird der AN den AG diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos halten.

- 2.10.2 In allen durch das BauKG geregelten Fragen der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes für diese Bauvorhaben ist der Bauherr, der an seiner Stelle eingesetzte Projektleiter sowie die beauftragten Planungs- und Baustellenkoordinatoren gegenüber dem AN, dessen Dienstnehmern und den für ihn tätigen Subunternehmern weisungsbefugt. Der AN ist demnach dazu verpflichtet Sorge zu tragen, dass all diesen Anordnungen Folge geleistet wird. Sofern dadurch Mehraufwendungen entstehen, die im vereinbarten Preis keine Deckung finden, hat der AN diese Weisungen ohne Anspruch auf Vergütung dieser Mehrkosten durchzuführen. Es haben auch die vereinbarten Ausführungsfristen (selbst bei einer Änderung des Sicherheits- und Gesundheitsplanes im Zuge der Bauausführung) weiterhin Gültigkeit. Im Falle einander widersprechender Weisungen des Bauherrn, des Projektleiters oder einer Koordination in Fragen des Sicherheits- und Gesundheitsschutzes hat der AN unverzüglich den Bauherrn direkt zu verständigen und seine Weisungen einzuholen.
- 2.10.3 Der AN wird den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan eingehend prüfen und den AG schriftlich Mitteilung davon machen, wenn er der Meinung ist, dass dieser Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan nicht ausreicht, um von der Baustelle ausgehende Gefahren für die Sicherheit oder Gesundheit der dort beschäftigten Arbeitnehmer oder für die Sicherheit und Gesundheit von Arbeitnehmern anderer Professionisten zu vermeiden. Der AN hat weiters dafür Sorge zu tragen, dass dieser Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan für alle auf der Baustelle tätigen Personen, insbesondere für die Dienstnehmer seines Unternehmens wie auch für allfällige Subunternehmer zugänglich ist. Der AN hat seine Dienstnehmer und allenfalls auch seine Subunternehmer davon zu unterrichten, wenn Änderungen am Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan vom Projektleiter oder einer der Koordinatoren verfügt wurden.
- 2.10.4 Der AN ist dazu verpflichtet, den für die Baustelle erstellten Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan in der jeweils gültigen Fassung genauestens einzuhalten. In dem Zusammenhang entstehende Aufwendungen werden dem AN in keinem Fall gesondert vergütet. Für die Einhaltung der Arbeitnehmerschutzbestimmungen auf der Baustelle notwendig werdende Maßnahmen des AN sind im vereinbarten Preis mitkalkuliert.
- 2.10.5 Der AN ist dazu verpflichtet, den vom Bauherrn, Projektleiter oder Planungs- oder Baustellenkoordinator erstellten Sicherheits- und Gesundheitsplan zu prüfen, allfällige Unvollständigkeiten oder darin enthaltene Fehler aufzuzeigen und zur Gefahrenvermeidung zweckentsprechende Änderungsvorschläge zu unterbreiten. Diese Tätigkeit gilt im vereinbarten Preis als inkludiert, auch wenn der AN sich dazu von dritter Seite beraten lassen sollte.
- 2.10.6 Dem AN ist bekannt, dass der AG als Bauherr gemäß § 8 BauKG verpflichtet ist, Unterlagen für spätere Arbeiten am Bauwerk zu erstellen. Der AN ist dazu verpflichtet, bei Beendigung der Arbeiten alle sein Gewerk betreffende Unterlagen dem AG zu überlassen. Diese Kosten sind im Vertragspreis inbegriffen. Sollte der AN mit der Erstellung und Übergabe dieser Dokumentationen in Verzug geraten, ist der AG dazu berechtigt, nach Setzung einer zumindest 14 tägigen Nachfrist für die Erstellung und Übergabe der Dokumentationen einen Dritten im Namen und auf Rechnung des AN mit der Erstellung dieser Unterlagen zu beauftragen.
- 2.10.7 Umfasst der Auftrag des AN die Herstellung von Gerüsten und deren Bereitstellung auch für andere an der Baustelle tätigen Professionisten auf Baudauer, umfasst dies auch die Verpflichtung des AN, dieses Gerüst in einem sicheren Zustand auf Baudauer zu erhalten und Weisungen des Bauherrn, des Projektleiters, des Planungs- oder Baustellenkoordinators in Bezug auf die Sicherheit des Gerüstes ohne Anspruch auf Mehrkosten zu befolgen.
- 2.10.8 Die Unterbringung bzw. Nächtigung von Bauarbeitern auf der Baustelle oder im Baustellenbereich, ausgenommen des Bauwächters, ist nur mit gesonderter schriftlicher Zustimmung des AG gestattet.
- 2.10.9 Um eine klaglose Bauausführung zu ermöglichen wird vereinbart, dass entweder der AN selbst oder (der Geschäftsführer) oder ein alleine vertretungsberechtigter Bevollmächtigter während der gesamten Bauzeit auf der Baustelle anwesend ist und im Interesse einer zielstrebigten Durchführung der Bauleistungen ständig das Einvernehmen mit der örtlichen Bauleitung herzustellen hat. Der AN hat auch an allen ihm von der örtlichen Bauleitung bekanntgegebenen Baubesprechungen (üblicherweise einmal wöchentlich ab Baubeginn bis Bauende) sowie falls erforderlich, an allen behördlichen Genehmigungsverhandlungen und dgl. termingerecht teilzunehmen.
- 2.10.10 Der AN hat nur solche Aufsichtspersonen auf der Baustelle zu beschäftigen, die hierzu befähigt und befugt sind.
- 2.10.11 Dem Vertreter des AG an der Baustelle, in dessen Abwesenheit den maßgeblichen Vertreter der Baufirma (allenfalls dem Polier) bzw. des Generalunternehmers ist täglich vor Arbeitsbeginn der Arbeiterstand zu melden sowie jede Änderung, die daran im Laufe des Tages eintritt.
- 2.11. Zusatzaufträge/Entfall von Leistungen/Änderungen der Ausführung:
- 2.11.1 Für die Herstellung des Werkes gemäß den Vertragsgrundlagen gemäß der vertraglichen Leistungsbeschreibung in Übereinstimmung mit den anerkannten Regeln der Technik (z.B. der Bauordnung) ist der AN jedenfalls verpflichtet. Sollten dazu Leistungen

erforderlich sein, die in den Vertragsgrundlagen nicht ausdrücklich erwähnt sind (z.B.: Erschwernisse), so verpflichtet sich der AN, diese ohne Anspruch auf Erhöhung des Werklohnes durchzuführen. Der AN verpflichtet sich demnach, das bestellte Werk zu dem vereinbarten Preis (gemäß Auftrag bzw. Bauwerkvertrag) zu errichten und benützungsbereit herzustellen sowie alle dazu erforderlichen Leistungen unabhängig davon, ob diese zum Zeitpunkt der Auftragserteilung vorhersehbar waren, zu erbringen. Der AN hat nur dann Anspruch auf Erhöhung des vereinbarten Werklohnes, wenn der AG schriftlich Zusatzaufträge erteilt.

- 2.11.2 Der AN verpflichtet sich dazu, vom AG für dasselbe Bauvorhaben zusätzlich beauftragte Leistungen zu den Bedingungen und Einheitspreisen des Bauwerkvertrages (des Hauptvertrages) auszuführen, sofern nicht schriftlich andere Preisvereinbarungen getroffen worden sind. Es sind nur jene Zusatzarbeiten vom AG zu bezahlen, die er schriftlich in Auftrag gegeben hat.
- Bei Arbeiten, für die es keine vergleichbare Position im Leistungsverzeichnis gibt, ist rechtzeitig vor deren Durchführung, ein Zusatzanbot mit ausführlicher, prüffähiger, auf der Basis des Hauptanbotes erstellter Kalkulation zur Genehmigung und Bestellung bei der örtlichen Bauaufsicht und dem AG vorzulegen.
- 2.11.3 Der AG ist jederzeit berechtigt, einzelne Positionen und Teile des Anbots, des Auftragschreibens bzw. Bauwerkvertrages oder Leistungsverzeichnisses aus dem bereits vereinbarten Werkvertrag herauszunehmen und an andere Firmen zu vergeben oder nicht ausführen zu lassen. Der Werklohn wird gemäß der dem Vertrag zugrundeliegenden Preisvereinbarung um die entfallenden Leistungen gekürzt, auch wenn ein Pauschalpreis vereinbart wurde. Die Reduktion des Leistungsumfanges hat keinen Einfluss auf die Einheitspreise der vom AN auszuführenden Leistungen und auf vereinbarte Nachlässe oder Zahlungsbedingungen. Damit kommen die Punkte 2.10.5.2. bis 2.10.5.4. der Ö-Norm A 2060 nicht zur Anwendung.
- 2.11.4 Der AG ist auch dazu berechtigt, statt der in den Vertragsgrundlagen vorgesehenen Ausführung eine geänderte Ausführung zu verlangen. Auch für diese Ausführung gelten die Bedingungen des Leistungsverzeichnisses, des Angebotes sowie der gesamten Vertragsgrundlagen, insbesondere die vereinbarten Einheitspreise und Zahlungskonditionen. Findet sich im Leistungsverzeichnis keine vergleichbare Position, hat der AN Kostenvoranschläge zu legen und abzurechnen wie bei einem Zusatzauftrag.
- 2.11.5 Wurde ein Pauschalpreis vereinbart und ändern sich nach Vertragsabschluss über Verlangen des AG durch Ausführungsänderungen oder Zusatzaufträge Inhalt oder Umfang der auszuführenden Leistungen, ist der Pauschalpreis entsprechend den vereinbarten Abänderungen anzupassen. In jedem Fall gelten die vereinbarten Einheitspreise und Zahlungsbedingungen auch für geänderte Ausführung.
- 2.12. Die vom AN zu verwendenden Materialien:
- 2.12.1 Bei der Ausführung der im Vertrag vereinbarten Leistungen dürfen vom AN nur die in den Vertragsgrundlagen ausdrücklich erwähnten und beschriebenen Werkstoffe verwendet werden. Jedwede Abänderung der Position des Leistungsverzeichnisses, auch in Bezug auf die darin beschriebenen Werkstoffe, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des AG, selbst wenn damit nach Ansicht des AN eine Qualitätsverbesserung erzielt werden sollte.
- 2.12.2 Von im Leistungsverzeichnis nicht eindeutig beschriebenen Werkstoffen sind über Verlangen des AG Proben zur Genehmigung vorzulegen bzw. einzelne Probeherstellungen oder Probemontagen auszuführen und bis zur Genehmigungsreife kostenlos zu ändern.
- 2.12.3 Der AG ist berechtigt, während der Arbeiten von den verwendeten Materialien oder Werkstücken unentgeltlich Proben zur Kontrolle zu entnehmen. Die Kosten der Baustoffproben sowie deren Überprüfung, soweit dies zur Feststellung der Ausschreibungs- bzw. normgemäßen Ausführung und Qualität erforderlich ist, gehen zu Lasten des AN.
- 2.12.4 Vor Ausführung der Fassaden sowie Vornahme sämtlicher sonstiger Farbgebungen ist zeitgerecht das Einvernehmen mit dem planenden Architekten oder dem AG direkt herzustellen und dessen schriftliche Zustimmung unter Vorlage von Materialmustern einzuholen.
- 2.12.5 Sollten in den Vertragsgrundlagen (z.B. Leistungsverzeichnissen) enthaltene Ausführungsbeschreibungen einander widersprechen, gilt die wertvollere Ausstattung bzw. Ausführung als vereinbart.
- 2.12.6 Der mit der Bauführung (mit den Baumeisterarbeiten) beauftragte AN hat sich auch, allenfalls durch Einholung eines Bodengutachtens, davon überzeugt, dass der Untergrund für die vorgesehene Bauführung geeignet ist. Die aus der Beschaffenheit des Untergrundes resultierenden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Fundierung des Gebäudes wurden bei der Kalkulation des Anbotspreises bzw. des vereinbarten Werklohnes berücksichtigt.
- 2.12.7 Werden vom AN vorgesehene Positionen im Angebot bzw. im Leistungsverzeichnis nicht ausgefüllt, so gelten die beispielhaft angeführten Fabrikate als angeboten. Die bloße Angabe eines Fabrikats oder einer Herstellerfirma gilt als nicht ausgefüllte Position. Ist kein beispielhaftes Fabrikat angegeben und lässt der AN die Position unausgefüllt, so steht dem AG die freie Materialwahl zum angebotenen Preis zu.

3. Preise und Abrechnung der Leistungen

- 3.1. In den Einheitspreisen bzw. in der Auftragssumme sind alle Kosten für Arbeit, Material und sonstige Kosten, einschließlich aller Zuschläge und Regien, ferner die Kosten der Maschinen- und Gerätebeistellung, Gerüste und Vorhaltungen der Aufenthalts- und Lagerräume, der Baustelleneinrichtung und -räumung sowie Regie- und Lagergebühren etc. enthalten, wenn sie für die vollständige Durchführung der beauftragten Leistung erforderlich sind, sodass darüber hinaus vom AN für die Herstellung des Werkes gemäß der in den Vertragsgrundlagen enthaltenen Beschreibung keine darüberhinausgehenden Forderungen, gleich aus welchem Rechtsgrund, gestellt werden können. In den Einheitspreisen bzw. in der Auftragssumme weiters enthalten sind Erschwerisse, Verzögerungen und zusätzliche Aufwendungen bei der Herstellung des Werkes aufgrund höherer Gewalt einschließlich Pandemien, Epidemien und aller damit in Zusammenhang stehenden Maßnahmen, etc.
- 3.2. Der AN verzichtet demnach im Voraus auf die Bezahlung von nicht ausdrücklich im Sinne dieses Bauwerkvertrages durch den AG beauftragte Zusatzleistungen, die zur Herstellung des in Auftrag gegebenen Werkes erforderlich sein sollten.
- 3.3. Wenn die Vertragsparteien nicht ausdrücklich und schriftlich etwas anderes vereinbart haben, so gilt der vereinbarte Werklohn als Festpreis auf Baudauer bis zur tatsächlichen Fertigstellung der vom AN übernommenen Werkleistungen.
- 3.4. Haben die Vertragsparteien veränderliche Preise ausdrücklich schriftlich vereinbart, ist wie folgt vorzugehen:
 - 3.4.1 Sind veränderliche Preise ausdrücklich schriftlich vereinbart, so sind Preisänderungen vom AG grundsätzlich nur dann zu bezahlen, wenn sie sich aufgrund nachweisbarer allgemeiner Veränderungen des Lohn- und Preisgefüges im Sinne der Ö-Norm B 2111 ergeben, soweit sie von öffentlichen Kreditgebern bzw öffentlichen Bauherren anerkannt werden.
 - 3.4.2 Ändern sich die Preisgrundlagen, hat der AN die bis dahin erbrachten Leistungen gemeinsam mit der Bauleitung festzustellen und in den Bautagesberichten oder in einem gesonderten Protokoll schriftlich festzuhalten. Für die nach schriftlicher Protokollierung erbrachten Leistungen können die Preiserhöhungen geltend gemacht werden, wenn veränderliche Preise vereinbart wurden. Unterlässt der AN die schriftliche Festlegung der bis zum Zeitpunkt des Eintrittes der Preiserhöhungen erbrachten Leistungen, so hat er seinen Anspruch auf Erhöhung des Werklohnes um die mittlerweile eingetretenen Preisänderungen verwirkt.
 - 3.4.3 An die Stelle der in der Ö-Norm B 2111 geforderten Mitteilung über die Änderung der Preisgrundlagen tritt die Verlautbarung kollektiver Lohn- und Preiserhöhungen in der österreichischen Bauzeitung (Index der Veränderung der Preise laufender Bauvorhaben) ohne Rücksicht darauf, ob diese Mitteilung innerhalb von sechs Wochen erfolgt.
- 3.5. Regiearbeiten und Überstunden können nur dann gesondert verrechnet werden, wenn sie vom AG oder der örtlichen Bauaufsicht schriftlich angeordnet worden sind. Werden Regiearbeiten bei Gefahr in Verzug erbracht, müssen sie innerhalb von 24 Stunden nach Leistungserbringung von der örtlichen Bauaufsicht schriftlich bestätigt werden. Für Regiearbeiten ist grundsätzlich ein eigenes Regiearbeitsbuch zu führen. In dieses sind sämtliche Regiearbeiten mit der Wirksamkeit einzutragen, dass dort nicht eingetragene und von der Bauaufsicht oder vom AG nicht bestätigte Regiearbeiten vom AG nicht zu bezahlen sind. Die Nichtreaktion oder Nichtunterfertigung von Regiescheinen innerhalb einer bestimmten Frist, stellt keine Anerkennung der dort verzeichneten Leistungen dar und erwächst daraus kein Recht auf Abgeltung.

Überdies sind Regiearbeiten nur dann zu bezahlen, wenn die damit ausgeführten Leistungen nicht zu dem dem Bauwerkvertrag zugrundeliegenden Leistungsumfang zu zählen sind. Sind im Leistungsverzeichnis oder anderen Vertragsgrundlagen Regiestunden in einer bestimmten Anzahl vorgesehen, so werden diese nur bezahlt, wenn tatsächlich Regiearbeiten in diesem Umfang angefallen und von der Bauaufsicht bzw. dem AG schriftlich bestätigt worden sind.
- 3.6. Werden Arbeiten während der Wintermonate ausgeführt, so wird der dabei anfallende Mehraufwand (wie Verschleißung von Räumen, Beheizung, Beigabe von Frostschutzmitteln, Anwärmen von Wasser und der Zuschlagsstoffe, Beheizung von Schalungen, Abdeckung frischer Bauteile, Schneeräumung, insbesondere bei Mehrkosten durch die Verminderung der täglichen Arbeitsleistung, etc.) vom AG nicht gesondert vergütet. Der AG hat auch keine Mehrkosten für Schlechtwettertage zu vergüten.
- 3.7. Leistungen über diesen Bauwerkvertrag hinaus sind vom AG nur dann zu bezahlen, wenn ein schriftlicher Zusatzauftrag erteilt wurde. Der AN verzichtet demnach ausdrücklich auf die Bezahlung von nicht schriftlich beauftragten Leistungen.
- 3.8. Sämtliche Zusatzaufträge sind auf der Basis der Vertragsgrundlagen (des Auftrages auf Grundlage des Hauptanbotes) abzurechnen. Für Leistungen, für die sich im Hauptanbot keine vergleichbare Position befindet, ist vor Ausführung der Arbeiten dem AG eine schriftliche Kalkulation vorzulegen. Für den Fall, dass der AG einen schriftlichen Zusatzauftrag erteilt, der AN aber die Vorlage eines schriftlichen Kostenvoranschlages unterlassen hat und für die zusätzlich ausgeführten Arbeiten keine vergleichbare Position im Hauptanbot enthalten ist, kann der AG, wenn über die Verrechnung dieser Arbeiten kein Einvernehmen erzielt wird, ein Gutachten eines gerichtlich beeideten Bausachverständigen über die Angemessenheit des verrechneten Werklohnes einholen, das für beide Vertragsteile endgültig verbindlich ist. Weichen die Feststellungen dieses Sachverständigen nach unten von den in den Rechnungen enthaltenen Preisen ab, so hat der AN die Kosten des Sachverständigengutachtens zu tragen.
- 3.9. Der AN ist berechtigt, die ihm übertragenen Leistungen nach Baufortschritt und Zahlungsplan für vollständig erbrachte Teilleistungen durch Vorlage von Teilrechnungen abzurechnen. Dadurch erfahren die dem AG nach dem Gesetz und diesem Vertrag zustehenden Rechte keine Einschränkung. Ist das Werk des AG mangelhaft, kann der AG den Werklohn, auch bezüglich von der Mangelhaftigkeit nicht betroffener Teilleistungen, bis zur vollständigen Leistungserbringung gänzlich oder teilweise zurückbehalten.

- 3.10. Wurden dem AN die Arbeiten mit einem Pauschalpreis vergeben und stellt sich nach Abschluss des Bauvorhabens oder zu einem anderen Zeitpunkt heraus, dass die von ihm angebotenen Massen und Mengen erheblich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, ist der AG dazu berechtigt, eine Reduktion des Pauschalpreises unter Berücksichtigung der tatsächlichen Massen und Mengen zu verlangen. Eine erhebliche Unterschreitung liegt dann vor, wenn die im Leistungsverzeichnis angebotenen Massen und Mengen um mehr als 5% von den tatsächlich ausgeführten Massen und Mengen abweichen. Wird eine erhebliche Abweichung festgestellt, kann der AN nur die tatsächlich ausgeführten Massen und Mengen verrechnen bzw. ist verpflichtet, den zuviel erhaltenen Werklohn zurückzubezahlen. Die übrigen Einheitspreise und Bedingungen des Vertrages werden durch diese Änderung nicht berührt.
- 3.11. Allfällige Gleichgelder für die an der Baustelle tätigen Arbeitnehmer sind vom AN zu tragen.

4. Rechnungslegung und Prüfung

- 4.1. Der AN hat dem AG alle Rechnungen in prüffähiger, einfacher Ausfertigung vorzulegen. Die Leistungen sind kurz bezeichnet in der Reihenfolge der Positionen des Leistungsverzeichnisses oder der Nachtragsanbote anzuführen. Alle Rechnungen haben sowohl die UID-Nummer des Auftragnehmers, wie auch jene des Auftraggebers im Betreff anzuführen.
- 4.2. Der AN hat das Recht, Abschlagsrechnungen zu legen, worüber eine vorherige gesonderte schriftliche Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer abzuschließen ist. Regieleistungen sind gesondert abzurechnen. Sind bis zum vereinbarten Zahlungszeitpunkt die genehmigten Teilleistungen nicht erbracht, so kann die Rechnung erst mit dem Zeitpunkt der Erledigung der Teilleistungen gestellt werden.
- 4.3. Für Leistungen, deren genaues Ausmaß nach Weiterführung der Arbeiten nicht mehr oder nur schwer feststellbar ist, hat der AN rechtzeitig die gemeinsame Feststellung schriftlich zu beantragen. Erfolgt innerhalb von zwei Wochen eine gemeinsame Feststellung nicht, dann kann die Ausmaßfeststellung durch einen zu bezeichnenden gerichtlich beideten Sachverständigen auf Kosten des säumigen Vertragspartners durchgeführt werden.
- 4.4. Der AN verpflichtet sich, Teilschluss- und Schlussrechnungen spätestens 4 Wochen nach Übernahme der geleisteten Arbeiten dem AG und dem Bauaufsichtsorgan mit allen zur Überprüfung derselben erforderlichen Unterlagen (Ausmaßaufstellungen, Pläne etc.) vorzulegen. Kommt der AN der Verpflichtung nicht nach, besitzt der AG das Recht, die geleisteten Arbeiten durch einen gerichtlich beideten Sachverständigen oder einen sonstigen hierzu geeigneten Bevollmächtigten auf Kosten des AN abrechnen zu lassen. Die auf Grund dieser Abrechnung erstellten Rechnungen sind für beide Teile verbindlich.
- 4.5. Die gelegten Rechnungen (Schlussrechnungen, Teilschluss-, Abschlags- und Regierechnungen) werden vom AG überprüft; diesen sind überprüfbare Ausmaßaufstellungen, Abrechnungsaufzeichnungen oder Regielisten (Abrechnungsunterlagen) anzuschließen. Der AN hat die Endbeträge der gelegten Teil-, Abschlags- und Regierechnungen (diese haben die Umsatzsteuer zu enthalten) in nach Überprüfung genehmigter Höhe in die Schlussrechnung einzusetzen. Die Summe der einzelnen Rechnungsbeträge bildet also den Schlussrechnungsbetrag; diese enthält auch die Umsatzsteuer, sowie die vorher in anderen Rechnungen bereits geleistete Umsatzsteuer als Abzug, die gesondert auszuweisen ist. Dies ist der Endabrechnungsbetrag, der vom AN gefordert werden kann.
- 4.6. Der AG ist berechtigt und verpflichtet, die gelegten Rechnungen innerhalb von vier Wochen ab Rechnungseingang beim AG zu überprüfen und anhand der Abrechnungsunterlagen nach den Ausmaßen auf Basis der vereinbarten Preise zu korrigieren. Der AN anerkennt die vorgenommenen Korrekturen (Abstriche), sofern er nicht binnen 14 Tagen ab Erhalt der korrigierten Rechnungen gegen bestimmt bezeichneten Korrekturen kurz begründet schriftlichen Widerspruch erhebt. Der AG ist berechtigt, Rechnungen, die sich anhand der Abrechnungsunterlagen nicht überprüfen lassen, zur Ergänzung zurückzustellen. Der AN ist verpflichtet, neue Rechnungen mit den vom AG gewünschten Ergänzungen und Korrekturen innerhalb von 14 Tagen wieder vorzulegen.
- 4.7. In jedem Fall setzt die Fälligkeit der Rechnung voraus, dass das Gewerk des AN mängelfrei hergestellt wurde.
- 4.8. Von den Abschlags-, Teil- und Regierechnungen werden 7% Deckungsrücklass vom AG bis zur der von ihm erteilten Genehmigung der Schlussrechnung einbehalten. Erhaltene Zahlungen sind von dem in der Schlussrechnung angewiesenen Gesamtbetrag in Abzug zu bringen.
- 4.9. Von dem in der genehmigten Schlussrechnung ausgewiesenen Gesamtbetrag einschließlich Umsatzsteuer wird vom AG ein 3%iger Haftrücklass auf die Dauer von drei Jahren und drei Monaten ab Rechtskraft des Benützungsbewilligungsbescheids der Baubehörde einbehalten.
- 4.10. Diese 3%ige Summe kann durch Vorlage einer generell abstrakten Bankgarantie eines zur Geschäftsausübung im Inland befugten erstklassigen Kreditinstitutes, deren Laufzeit den Gewährleistungszeitraum um 3 Monate übersteigt, abgedeckt, jedoch erst nach Vorliegen der vom Architekten geprüften Bauendabrechnung, ausbezahlt werden.

- 4.11. Dieser 3%ige Haftrücklass ist primär zur Bezahlung von Kosten, die eine allfällige Behebung von Mängeln und deren Folgeschäden verursachen heranzuziehen. Grundsätzlich kann dieser einbehaltene Betrag zur Abdeckung aller sich aus dem eingegangenen Vertragsverhältnis ergebenden Ansprüche des AG gegenüber dem AN (einschließlich von Ansprüchen nach der Insolvenzordnung sowie für all Ansprüche auf Rückforderung von Überzahlungen), ohne Angabe weiterer Gründe, herangezogen werden.
- 4.12. Der Auftragnehmer und die von ihm beauftragten Subunternehmer haben über Verlangen des Auftraggebers diesem sämtliche die Kalkulation, Durchführung und Abrechnung des gegenständlichen Bauvorhabens betreffenden Unterlagen und Urkunden (insbesondere auch sämtliche vom Auftragnehmer mit Subunternehmern getroffene Vereinbarungen, darauf bezogene Rechnungen und Zahlungsnachweise) zugänglich zu machen und über Aufforderung des Auftraggebers auch im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens vorzulegen, damit der Auftraggeber seinen Abrechnungs-, Offenlegungs-, Informations- und Aufklärungsverpflichtungen nachkommen kann. Der Auftragnehmer verpflichtet sich ausdrücklich dazu, die Verpflichtungen des gegenständlichen Vertragspunktes an alle von ihm beauftragten Subunternehmer vertraglich zu überbinden und nur solche Subunternehmer einzusetzen, welche sich vor Baubeginn nachweislich zur direkten Offenlegung im Sinne des gegenständlichen Vertragspunktes gegenüber dem Auftraggeber sowie zur Vorlage im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens verpflichtet haben.
- 4.13. Nachträgliche Prüfung der bereits genehmigten Schlussrechnung:
- 4.13.1 Sollten anlässlich der Überprüfung der Baukosten bei der Wohnbauförderungsstelle oder in einem gegen den AG geführten Gerichtsverfahren über die Angemessenheit oder Berechtigung der aufgewendeten Baukosten berechtigte Einwände gegen die bereits geprüfte und vom Bauaufsichtsorgan freigegebene Schlussrechnung vorgebracht werden (z.B. Qualitätsabstriche, Ausmaßkorrektur, Nichtübereinstimmung der Abrechnung mit den Anboten oder sonstigen Preisvereinbarungen) oder Sanierungsmaßnahmen verlangt werden, kann sich der AN nicht auf ein Anerkenntnis der Schlussrechnung durch den AG berufen.
- 4.13.2 Der AG wird den AN rechtzeitig von allfälligen Einwendungen, die in einem der oben angeführten Verfahren gegen die Schlussrechnung des AN erhoben werden, verständigen, um ihm Gelegenheit zu geben, in diesem Verfahren durch direkte Beteiligung – sollte dies nicht möglich sein, über den AG – die Richtigkeit der Rechnung begründet darzulegen.
- 4.13.3 Sollte dem AN dieser Nachweis nicht gelingen, so ist er dazu verpflichtet, dem AG die Differenz zwischen dem tatsächlich bezahlten und dem von der Wohnbauförderungsstelle bzw dem Gericht als richtig festgestellten Schlussrechnungsbetrag binnen 4wöchiger Frist zurückzubezahlen. Ebenso ist er verpflichtet, die dem AG aus Anlass der Prüfung der überhöhten Rechnung entstandenen Kosten zu ersetzen und ihn von allen hieraus resultierenden Rechtsnachteilen schad- und klaglos zu halten.
- 4.13.4 Sollte der AN aus welchem Grund auch immer Überzahlungen erhalten, so ist er dazu verpflichtet, diese über schriftliche Aufforderung des AG binnen zehntägiger Frist zzgl. 5% p.a. ab dem Zeitpunkt, in dem er die Zahlung unberechtigterweise erhalten hat, zurückzuerstatten. Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 12% Verzugszinsen p.a. vereinbart.
- 4.13.5 Die Zahlungsabwicklung erfolgt ausnahmslos bargeldlos durch Überweisung auf ein vom AN bekanntgegebenes Konto. Sollten dem AG zugesagte Förderungsmittel oder zur Finanzierung des Bauvorhabens zugesagte Darlehen nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen, so erstrecken sich vereinbarte Zahlungsfristen um den dafür erforderlichen Zeitraum.

5. Ausführungsfristen

- 5.1. Der AN verpflichtet sich dazu, die beauftragten Arbeiten gemäß dem vom AG bzw. dem bestellten Planer/Bauaufsichtsorgan erstellten Bauzeitplan bzw. dem vom AG genehmigten Bauzeitplan auszuführen. Der AG ist auch dazu berechtigt, einen bereits genehmigten Bauzeitenplan abzuändern. Durch Änderungen des Bauzeitenplanes geänderte Ausführungstermine werden dem AN zumindest vier Wochen vor dem geplanten Arbeitseinsatz schriftlich mitgeteilt.
- 5.2. Sofern bei Vertragsabschluss nicht ein besonderer Bauzeitenplan bzw. Baubeginn oder Fertigstellungstermin vereinbart wurde, verpflichtet sich der AN dazu, den Bau spätestens 4 Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch den AG oder dessen Vertreter an der Baustelle zu beginnen und die Bauarbeiten zügig ohne Unterbrechung auszuführen.
- 5.3. Der AN hat aus eigenem rechtzeitig vor Arbeitsbeginn die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen zu ersetzen, so für eine rechtzeitige und ordnungsgemäße Durchführung aller erforderlichen Anzeigen, Beschauten, Abnahmen und Prüfungen und dergleichen zu sorgen, und die hierfür auflaufenden Kosten aus eigenem zu tragen.
- 5.4. Der AN hat alle erforderlichen Ausführungsunterlagen so rechtzeitig vom AG oder dessen Beauftragten (Architekt, Statiker, Sonderfachleute) anzufordern, dass eine termingerechte Prüfung und Ausführung erfolgen kann.
- 5.5. Sollte nach Erhalt des Bauzeitplanes der AN erkennen, dass die darin für die Ausführung seiner Arbeiten angeführten Fristen aus objektiven Gründen nicht eingehalten werden können, ist er dazu verpflichtet, dies unverzüglich schriftlich dem AG bzw. dessen Architekt, Bauaufsicht mitzuteilen. Gibt er innerhalb 8-tägiger Frist dazu keine Stellungnahme ab, gilt der Bauzeitplan als auch vom AN genehmigt und die darin vorgesehenen Ausführungsfristen als bestätigt.

Vertraglich vereinbarte Baubeginn- und Fertigstellungstermine können nur einvernehmlich schriftlich abgeändert werden.

- 5.6. Gerät der AN mit der Erbringung seiner Leistungen gegenüber dem Bauzeitplan in Verzug, hat er dies dem AG und der örtlichen Bauaufsicht unverzüglich schriftlich mit einer entsprechenden Begründung mitzuteilen. Der AN ist dazu verpflichtet, den AG für die durch die Verzögerungen eingetretenen Schäden schad- und klaglos zu halten.
- 5.7. Der AN ist nicht berechtigt, ohne schriftliche Zustimmung des AG die Ausführungen der Arbeiten zu verzögern oder gänzlich einzustellen. Auch Meinungsverschiedenheiten zwischen AN einerseits und dem AG oder anderen an der Baustelle tätigen Sonderfachleuten und Professionisten andererseits, berechtigen den AN nicht, die Arbeiten, wenn auch nur teilweise, nicht auszuführen. Bei Unstimmigkeiten über die Frage, ob Arbeiten im Hauptauftrag enthalten sind oder vom AG zusätzlich zu bezahlen sind, ist die in Frage stehende Arbeit jedenfalls auszuführen, auch wenn vom AG eine Klärung dieser Frage der Endabrechnung vorbehalten wurde.
- 5.8. Werden Arbeiten Dritter (z.B. anderer Professionisten) nicht so rechtzeitig fertiggestellt, dass der AN die Arbeiten gemäß dem Bauzeitplan beginnen und / oder ausführen kann, so hat der AN hieraus gegenüber dem AG keinen Anspruch auf Schadenersatz.
- 5.9. Werden dem AN Zusatzaufträge erteilt, dann hat er vor Vertragsabschluss schriftlich auf die damit verbundene Bauzeitverzögerung hinzuweisen. Unterlässt der AN einen derartigen ausdrücklichen Hinweis, ist er verpflichtet, auch alle Zusatzaufträge innerhalb des ursprünglich vereinbarten Ausführungszeitraumes fertigzustellen.
- 5.10. Das vom AN herzustellende Werk gilt dann als fertiggestellt, wenn es frei von Mängeln dem AG übergeben wurde und sämtliche vertragliche Haupt- und Nebenleistungsverpflichtungen durch den AN erfüllt wurden.

6. Vertragsstrafe (Pönale)

- 6.1. Der AG vereinbart mit dem AN vor Beginn der Arbeiten schriftlich Zwischen- und Fertigstellungstermine. Schlechtwettertage sind in den vereinbarten Terminen in angemessener Zahl eingerechnet. Der AG hat das Recht, bei Nichteinhaltung der Beginn-, Zwischen-, und Fertigstellungstermine einen Betrag von 0,05% der Nettoauftragssumme pro Verzugstag vom Entgelt als Pönale einzubehalten. Der AG kann das während der Durchführung der Arbeiten zurückbehaltene Pönale ausbezahlen, falls der Fertigstellungstermin eingehalten wurde und durch die Überschreitung der Beginn- oder Zwischentermine keine Mehrkosten entstanden sind.
- 6.2. Eine Verpflichtung zur Bezahlung der Vertragsstrafe besteht dann nicht, wenn der AN nachweist, dass ihn an der Bauzeitverzögerung kein (Mit-)Verschulden trifft, und er den AG unverzüglich von den Verzögerungen und den dafür maßgeblichen Gründen verständigt hat.
- 6.3. Der AG ist nicht verpflichtet bei Geltendmachung des Pönales einen eingetretenen Schaden nachzuweisen. Das Pönale kann neben einem nachgewiesenen Schaden in voller Höhe verlangt werden. Die Ausübung des richterlichen Mäßigungsrechtes ist ausgeschlossen.

7. Auflösung, Einschränkung

- 7.1. Der Umfang der Arbeiten und die vereinbarten Preise ergeben sich aus den in 1.2. genannten Unterlagen.
- 7.2. Der AG ist berechtigt, den Werkvertrag aus folgenden Gründen mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn
 - a) der AN die vereinbarten Termine nicht einhält,
 - b) der AN die Arbeiten mangelhaft ausführt,
 - c) über sein Unternehmen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Eröffnung eines solchen mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird,
 - d) der AN gegen vertragliche oder mit dem Werk im Zusammenhang stehende gesetzliche Bestimmungen verstößt,
 - e) der AN gegen die Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (BGBl. Nr. 218/1975) i.d.g.F. verstößt,
 - f) der AN dem AG auf dessen Verlangen die Haftpflichtversicherung nicht nachweist,
 - g) das Unternehmen veräußert wird oder sich am Unternehmen die Eigentumsverhältnisse wesentlich ändern.
- 7.3. Löst der AG den Werkvertrag aus den in Z.2 genannten Gründen auf, dann ist der AN verhalten, dem AG alle mit der Vertragsauflösung verbundenen Nachteile zu ersetzen. Er übernimmt insbesondere die durch die Erfüllung des Werkvertrages durch einen anderen Unternehmer allenfalls verbundenen Mehrkosten.
- 7.4. Entfällt die Ausführung des Werkes im Auftrag des AG, aus welchen Gründen auch immer, so beschränkt sich der Entgeltanspruch des AN auf die geleisteten Arbeiten nach den vereinbarten Preisen, ohne jegliche Zuschläge.
- 7.5. Erbringt der AN Arbeiten, die durch den Werkvertrag nicht gedeckt sind, so hat er sie über Verlangen binnen 14 Tagen auf eigene Kosten bei sonstiger Ersatzvornahme zu beseitigen und durch die im Werkvertrag gedeckten Arbeiten zu ersetzen.

- 7.6. Der Auftragnehmer verzichtet auf das Recht, gegen den Auftraggeber wegen vorzeitiger Auflösung des Werkvertrages oder der Einschränkung der Arbeiten oder aus einem sonstigen zivilrechtlichen mit dem Werkvertrag im Zusammenhang stehenden Grund Schadenersatzansprüche zu stellen.

8. Gefahr und Schadenersatz

- 8.1. Bis zur endgültigen Übergabe des vom Auftragnehmer hergestellten Werkes trägt dieser die Gefahr für die von ihm bis dahin geleisteten Arbeiten. Er hat demnach auch alle Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten (gegen Frost, Wind, Schnee und andere Arten der zufälligen Beschädigung) zu treffen. Darunter fallen weiters insbesondere Zerstörung, zufälliger Untergang, Beschädigung oder Diebstahl. Dies gilt auch für Baustoffe oder sonstige für das Bauwerk bestimmte Gegenstände, die der AN für den AG übernommen hat.
- 8.2. Der AN ist verpflichtet, bis zur förmlichen Übernahme seiner Arbeiten durch den AG für die Reinigung und sichere Begehbarkeit des Gehsteiges und der sonstigen Verkehrsflächen Sorge zu tragen. Er ist weiters verpflichtet, die Baustelle abzusichern, dass keine Personen- und Sachschäden verursacht werden können. Er hält den AG für Schadenersatzansprüche aus diesem Titel schad- und klaglos.
- 8.3. Bei Auftragsübernahme ist dem AG der Nachweis über den Abschluss einer angemessenen Haftpflichtversicherung vorzulegen, deren Höhe das vollständige Leistungsbild abdeckt, insbesondere auch Schäden nach dem Umwelthaftpflichtgesetz. Der AN ist verpflichtet, dem AG über dessen Verlangen, Auskunft über den Bestand der Versicherungsverträge zu erteilen. Die Verletzung dieses Vertragspunktes berechtigt den AG zur Auflösung des Werkvertrages.
- 8.4. Für Schäden an den Nachbarobjekten, insbesondere für unbefugtes Betreten, Beschädigung angrenzender Grundstücke und Bauwerke, für unbefugte Entnahme oder Lagerung von Material oder von anderen Gegenständen außerhalb der vom AG dazu angewiesenen Flächen und für Folgen eigenmächtiger Absperrungen von Wegen und Wasserläufen haftet der AN dem geschädigten Dritten nach den gesetzlichen Bestimmungen. Wird der AG hierfür in Anspruch genommen, so hat der AN den AG von jeder Verbindlichkeit dem Dritten gegenüber schad- und klaglos zu halten.
- 8.5. Der AN haftet dem AG für alle von ihm und seinen Erfüllungs- und Besorgungsgehilfen verursachten Schäden; auch für indirekte Schäden. Schäden und Mängel hat der AN in vollem Umfang auch dann zu vertreten, wenn er sie bloß mitverursacht hat.

9. Übernahme und Gewährleistung

- 9.1. Die tatsächliche Übergabe erfolgt nach Wahl des AG entweder an den AG oder direkt im Beisein von Vertretern des AG an den späteren Nutzer (Wohnungseigentümer, Mieter). Die förmliche Übernahme der gesamten Leistung gilt als vereinbart.
- 9.2. Anlässlich der Übergabe ist ein schriftlicher Befund aufzunehmen, der von beiden Teilen zu unterfertigen ist. Wird die Übernahme wegen mangelhafter Arbeiten verweigert, so ist das im Befund niederzuschreiben. Werden die Arbeiten trotz festgestellter Mängel übernommen, sind die Mängel genau zu bezeichnen und die Art und Behebungsfrist festzusetzen. Nach Ablauf der bedungenen Frist ist der AG zur Ersatzvornahme auf Kosten des Unternehmers berechtigt. Der AN hat den AG diesfalls hinsichtlich sämtlicher Schäden (positiver Schaden und entgangener Gewinn) schad- und klaglos zu halten. Bis zur vollständigen Fertigstellung (Mängelbehebung) gilt die Leistung des AN gegenüber dem AG als nicht vollständig erbracht.
- 9.3. Der AG ist nicht verpflichtet, Arbeiten, die mit Mängeln behaftet sind, zu übernehmen.
- 9.4. Hat der AN im Falle der Mängelbehebung bereits benützte Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten zu betreten, dann hat er die Mängelbehebungsarbeiten mit dem Nutzer direkt abzustimmen. Ist ihm dies nicht möglich, dann ist er verpflichtet, dies dem AG unverzüglich mitzuteilen, damit dieser die Mängelbehebungsarbeiten mit dem Nutzer koordinieren kann.
- 9.5. Der AN leistet gegenüber dem AG Gewähr für alle Mängel, insbesondere dafür, dass sein Werk die ausdrücklich bedungenen und gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften besitzt, den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entspricht und ordnungsgemäß gebraucht werden kann. Er gewährleistet technische Durchführbarkeit, Zweckmäßigkeit und Dauerhaftigkeit aller Konstruktionen und deren Ausführung sowie beste Handwerksarbeit. Das Ausmaß der Gewährleistung ist, soweit keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde, mit jenem ident, in dem der AG den Nutzern gegenüber insbesondere unter Einbeziehung jeglicher Konsumentenschutzbestimmungen/Mietrechtsbestimmungen haftet.
- 9.6. Sofern zwischen dem AG und dessen Nutzer die Entscheidung über das Vorliegen von Mängeln und die Höhe des von einer Teilrechnung einzubehaltenden Betrages von der Ausmittlung durch einen Sachverständigen abhängig gemacht wird, so gilt das Gutachten dieses Sachverständigen auch zwischen dem AG und dem AN, sofern der Mangel die Leistung des AN betrifft. In diesen Fällen trägt der AN auch sämtliche Kosten, die mit der Behandlung der berechtigten Mängelinwendungen des Nutzers verbunden sind. Gleiches gilt für die Kosten des Sachverständigen. Der AN verpflichtet sich, an diesem Verfahren auf eigene Kosten teilzunehmen und den AG bestmöglich zu unterstützen.

- 9.7. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Tage der tatsächlichen mängelfreien Übergabe der Gesamtleistung des AN an den AG, nicht jedoch vor Eintritt der Rechtskraft des Benützungsbewilligungsbescheides des Bauvorhabens.
- 9.8. Die Gewährleistungsfrist beträgt
- a) für Abdichtungs-, Schwarzdecker-, Dachdecker-, Spengler- und Asphaltierungsarbeiten sowie Isolierverglasungen, soweit keine schriftliche anderslautende Vereinbarung getroffen wurde: 5 Jahre;
 - b) für die Bauleistungen, die in das Eigentum der öffentlichen Hand übergehen (z.B. Gehsteig) soweit keine längere Gewährleistungsfrist vereinbart wurde oder gesetzlich gilt: mindestens 5 Jahre;
 - c) für alle übrigen Arbeiten: 3 Jahre.
- Für die innerhalb dieser Frist behobenen Mängel erstreckt sich die Gewährleistungsfrist auf weitere 3 bzw. 5 Jahre.
- 9.9. Es wird vermutet, dass Mängel, die innerhalb der Gewährleistungsfrist gerügt werden, bereits zum Zeitpunkt der Übernahme vorhanden waren.

10. Zession/Verzicht auf Einreden

- 10.1. Der AN darf Forderungen gegenüber dem AG nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des AG abtreten.
- 10.2. Beide Vertragspartner verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

11. Beschäftigungsbestimmungen

Die vom AG beauftragten Unternehmen verpflichten sich, keine unerlaubt beschäftigten Arbeitskräfte einzusetzen und nicht gegen Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes (BGBl. Nr. 218/1975) i.d.g.F. zu verstoßen. In jedem Fall haftet jeder Auftragnehmer auch für seine Subauftragnehmer und ist verpflichtet, diese Bedingungen an sie weiter zu übertragen.

12. Schiedsgericht, Gerichtsstand

Beide Vertragspartner haben das Recht, Streitigkeiten aus diesem Rechtsverhältnis vor ein aus drei Personen bestehendes Schiedsgericht zu bringen. Einigen sich beide Teile auf ein solches Verfahren, dann bestellt jeder Vertragspartner einen Schiedsrichter. Diese bestellen gemeinsam einen Dritten als Vorsitzenden. Dieses Schiedsgericht entscheidet mit Stimmenmehrheit. Für das Verfahren gelten die einschlägigen Bestimmungen der Zivilprozessordnung. Streitigkeiten können aber auch ohne Anrufung des Schiedsgerichtes sofort vor die Gerichte gebracht werden. Für alle Streitigkeiten aus diesem Werkvertrag ist das am Sitz des AG sachlich zuständige Gericht zuständig.

13. Schriftform, Kompensationsverbot

- 13.1. Alle Änderungen des Werkvertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Form. Allfällige Nebenabreden sind unzulässig und verlieren mit Unterfertigung dieses Vertrages ihre Wirksamkeit
- 13.2. Dem AN ist nicht gestattet, von dem AG nicht anerkannte Forderungen gegen Ansprüche des AG aufzurechnen oder Zurückbehaltungsrechte auszuüben.