

### 1. Auftragsgrundlagen

- 1.1 Zwecks besserer Lesbarkeit wird in diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern das generische Maskulinum verwendet. Die gewählten Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung jedoch grundsätzlich für sämtliche Geschlechter.
- 1.2 Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden „AGB“) gelten für Werkverträge der AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH (im Folgenden „AG“) mit dem jeweiligen Auftragnehmer (in der Folge: „der AN“), sofern der AG und der AN nichts Abweichendes ausdrücklich schriftlich vereinbart haben. Die Geltung der AGB kann nur durch ausdrückliche schriftliche Vereinbarung im Einzelfall ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Entgegenstehende oder abweichende Bedingungen des AN haben keine Geltung, selbst dann nicht, wenn diese unwidersprochen bleiben oder in Kenntnis solcher Bedingungen des AN der AG die Leistung vorbehaltlos annimmt. Abweichungen von den vorliegenden AGB einschließlich Abweichungen vom Schriftformerfordernis bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Die AGB gelten auch dann, wenn der AN diese nicht unterfertigt an den AG zurück übermittelt.
- 1.3 Grundlage dieser Vereinbarung ist in absteigender Reihenfolge:
- (1) das Auftragschreiben;
  - (2) die Verhandlungsprotokolle;
  - (3) die gegenständlichen AGB;
  - (4) behördliche Bescheide und Auflagen;
  - (5) das Leistungsverzeichnis mit all seinen Vorbemerkungen bzw. das der beauftragten Leistung zugrunde liegende Angebot;
  - (6) alle die beauftragten Leistungen betreffenden und zur Ausführung freigegebenen Plan- und sonstigen Ausführungsunterlagen insbesondere Bau- und Ausstattungsbeschreibungen, Raumbücher etc. sowie der Bauzeitplan;
  - (7) die einschlägigen technischen ÖNORMEN und EN-Normen, in Ermangelung dieser die DIN-Normen, jedenfalls aber der Stand der Technik (jeweils bezogen auf die gültige Fassung zum Zeitpunkt der Leistungserbringung);
  - (8) die Arbeitsstättenverordnung, die technischen Richtlinien für vorbeugenden Brandschutz (TRVB), das Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG), die GewO soweit diese für das Erlangen von Betriebsanlagengenehmigungen für den AG oder Nutzer des Projekts erforderlich sind sowie sonstige für die Realisierung des Projekts einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen.; und
  - (9) die Muster-Haftrücklassgarantie.
- 1.4 Ergeben sich aus dem erwähnten Vertragsgrundlagen Widersprüche, so gelten die Vertragsbestandteile in der oben angeführten Reihenfolge, wobei die für den AG jeweils günstigere Bestimmung zur Anwendung kommt. Der AN ist verpflichtet, sämtliche Unterlagen, sowie Anforderungen des AG auf deren Vollständigkeit zu prüfen. Mit Abschluss des Vertrages erklärt er, dass das aus den genannten Unterlagen abzuleitende Leistungsziel mit dem vertraglich vereinbarten Werklohn abgegolten ist. Im Zweifel ist auf Kosten des AN jene Leistung zu erbringen, die für die Fertigstellung des Werkes erforderlich ist.
- 1.5 Wenn ein Pauschalvertrag abgeschlossen wird, gehen die Planunterlagen gemäß Punkt 1.3.(6) dem Leistungsverzeichnis samt Angebot gemäß Punkt 1.2.(5) vor.

### 2. Vertragsgegenstand, Leistungsumfang

- 2.1 Der Leistungsumfang ergibt sich aus den in Punkt 1. aufgezählten Vertragsgrundlagen. Vom Leistungsumfang sind sämtliche in den Vertragsgrundlagen angeführten Leistungen inklusive aller statischen (inkl. statischer Kontrolle der Ausführung samt Nachweise) sowie bauphysikalischen Maßnahmen (inkl. Nachweis) zur kompletten schlüsselfertigen Herstellung und Übergabe der beauftragten Leistungen.
- 2.2 Der AN erklärt ausdrücklich, sein Angebot anhand der in Punkt 1. angeführten Unterlagen, einer Besichtigung vor Ort, sowie den Anforderungen des AG erstellt zu haben. Der AN hat die von ihm zu bearbeiteten Bauteile eingehend untersucht und hat daher das Risiko etwaiger nicht vorhersehbarer notwendiger Leistungen, versteckte Baumängel und notwendige statische sowie bauphysikalische Maßnahmen in seiner Kalkulation berücksichtigt, auch wenn diese text- und planungstechnisch nicht dargestellt sind.
- 2.3 Der Prüfingenieur ist nicht vom Leistungsumfang des AN umfasst.
- 2.4 Der AN übernimmt – ohne gesondertes Entgelt – die Aufgaben des Bauführers gemäß Bauordnung.
- 2.5 Sämtliche Lieferungen und Leistungen sind termingerecht und vertragsgemäß auszuführen. Der AN ist im Rahmen dieses Vertrages verpflichtet, alle zur ordnungsgemäßen und fristgerechten Erbringung seiner Lieferungen und Leistungen erforderlichen Maßnahmen, wie insbesondere Koordinations-, Abstimmungs- und Unterstützungsmaßnahmen zu setzen.
- 2.6 Der AN hat sich rechtzeitig mit den für das Projekt tätigen Planern und Gewerkefirmen im Vorfeld abzustimmen. Ferner hat der AN die Verpflichtung, gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit den für das Projekt tätigen Planern und allen sonstigen Gewerkefirmen alles zu veranlassen, um eine termingerechte Inbetriebnahme des Gewerks aus rechtlicher und technischer Sicht zu ermöglichen. Sollte der AN seine diesbezüglich übernommenen Koordinations- und Abstimmungspflichten nicht bzw. nicht ausreichend nachkommen, wird der Werklohn je nach Ausmaß der Minderleistung gekürzt.
- 2.7 Werden Änderungen oder Optimierungen vonseiten AN im Projekt während der Planung vorgenommen oder werden diese notwendig, ist der AG rechtzeitig davon in Kenntnis zu setzen und es ist dessen Freigabe einzuholen. Insbesondere bei Änderungen der Standsicherheit des Gebäudes sind die statischen Änderungen entsprechend nachvollziehbar dokumentiert aufzubereiten und dem AG bzw. der ÖBA und dem Statiker zur Freigabe vorzulegen.
- 2.8 Alle mit der Erbringung der Lieferungen und Leistungen des AN verbundenen Kosten, wie zum Beispiel anteilige Versicherungsprämien und Baunebenkosten, die Kosten für die Projektdokumentation, die Kosten für Genehmigungen, Kosten und Gebühren für Parkplatzsperren, Energiekosten und Entsorgungskosten sind durch den Werklohn abgegolten und wurden vom AN in die Preise eingerechnet.
- 2.9 Jede Bezugnahme auf bestimmte technische Spezifikationen gilt grundsätzlich mit dem Zusatz, dass auch rechtlich zugelassene gleichwertige technische Spezifikationen vom Auftraggeber anerkannt werden, sofern die Gleichwertigkeit vom Auftragnehmer nachgewiesen wird. Alle beschriebenen Leistungen umfassen auch das Liefern der zugehörigen Materialien/Erzeugnisse/Typen/Systeme einschließlich Abladen, Lagern und Fördern (Vertragen) bis zur Einbaustelle. Sind für die Inbetrieb- oder Ingebrauchnahme einer erbrachten Leistung besondere Überprüfungen, Befunde, Abnahmen, Betriebsanleitungen oder Dokumentationen erforderlich, sind etwaige Kosten hierfür in die Einheitspreise einkalkuliert.
- 2.10 Alle Leistungen sowie vom AN angebotenen Einheitspreise gelten ohne Unterschied der Geschoße.
- 2.11 Der AN ist verpflichtet, vor seiner Tätigkeit vor Ort Naturmaß zu nehmen. Abweichungen der Naturmaße zu Planangaben sind unverzüglich und schriftlich dem Bauleiter des AG mitzuteilen. Der AN ist außerdem verpflichtet, sämtliche geforderte Zertifizierungen zu erfüllen und die letztgültigen Sicherheits- und Gesundheitsstandards sowie die Baustellenordnung und den SiGe Plan einzuhalten und auf seine Kosten umzusetzen.
- 2.12 Der AN ist außerdem verpflichtet, auf Aufforderung unverzüglich alle Dokumente und Unterlagen, die der CE-Zertifizierung zugrunde liegen, insbesondere die Leistungserklärung als Beschreibung der zugesicherten Eigenschaften und zwingende Voraussetzung für die CE-Kennzeichnung, vorzulegen. Spätestens mit Legung der Schlussrechnung sind alle erforderlichen bzw. vereinbarten Dokumente, Unterlagen, Atteste und Prüfbefunde, zu übergeben.

- 2.13 Der AN hat auf eigene Kosten für die gewerberechtliche, zivilrechtliche und handelsrechtliche Berechtigungen zu den im Rahmen dieses Vertrages ausgeübten Tätigkeiten zu sorgen und diese dem AG auf Verlangen vorzuweisen. Er haftet dem AG für sämtliche Nachteile, die ihm aus einem Versäumnis des AN entstehen.

### 3. Preise

- 3.1 Es wird ein Festpreis bis die beauftragten Leistungen gemäß Punkt 8. als übernommen gelten, vereinbart. Mehr- oder Minderkosten in Folge von Lohn- und/oder Stoffpreisänderungen werden nicht erstattet. Etwaige vereinbarte Nachlässe sind im Endpreis bereits berücksichtigt. Die Preise gelten für alle Lieferungen frei Bestimmungsort (versichert) und umfassen sämtliche Kosten des Transports, der Verpackung und die Entladung mit Verbringung inklusive der Entsorgung des Verpackungsmaterials. Vom vereinbarten Preis (Einheits- oder Pauschalpreis) sind alle zum Erreichen des Vertragsgegenstandes (Leistungsziel) erforderlichen Leistungen, auch wenn sie in den Auftragsgrundlagen nicht ausdrücklich erwähnt sind, umfasst. Dies betrifft auch Leistungen, welche zu schlüsselfertigen und nach dem Stand der Technik und den aktuellen Normen, OIB-Richtlinien, sowie mängelfreier Herstellung dienen und eventuell nicht vom AN explizit angeboten wurden. Der AN übernimmt ausdrücklich das Vollständigkeits-, Funktions- und Mengenrisiko.

### 4. Ausführung der Leistungen

- 4.1 Der AN garantiert die ordnungsgemäße und fristgerechte Leistungserbringung zu den vereinbarten Terminen. Erachtet der AN sich durch Gründe, die im Bereich des AG liegen, behindert, so hat er dies unverzüglich schriftlich anzuzeigen und dessen ungeachtet alles Zumutbare zu unternehmen, um die fristgerechte und ordnungsgemäße Leistungserbringung sicherzustellen. Bei der gleichzeitigen Ausführung von anderen Bauteilen, Leistungen oder Abschnitten ist der AN verpflichtet, sich mit den dort tätigen Gewerken in der Ausführung abzustimmen.
- 4.2 Die Parteien kommen überein, dass Erschwernissen oder Behinderungen durch die Ausführung von anderen Gewerken, Bauteilen oder Leistungen keinen Mehrkostenanspruch gegenüber dem AG begründen. Im Fall der Behinderung hat der AN ausschließlich Anspruch auf Bauzeitverlängerung und keinen Anspruch auf Mehrkosten infolge der Bauzeitverlängerung oder Mehrkosten infolge von Behinderungen. Forcierungsleistungen werden nur nach ausdrücklicher Anordnung durch den AG sowie Beauftragung vor Leistungserbringung vergütet.
- 4.3 Allenfalls erforderliche etappenweise Ausführung der Arbeiten sowie Unterbrechen der Arbeit stellen keine Behinderung dar und berechtigen den AN nicht zur Geltendmachung von Mehrkosten, Ansprüche auf Schadenersatz oder Bauzeitverlängerung.
- 4.4 Bei Streitigkeiten über die Leistungserbringung oder über die Fälligkeit von Rechnungen ist der AN nicht berechtigt, seine Leistungen einzustellen.

### 5. Leistungsänderungen

- 5.1 Änderungen der vom AN gemäß dieser Vereinbarung zu erbringenden Lieferungen und Leistungen bedürfen der schriftlichen Vereinbarung. Der AN ist verpflichtet, unverzüglich auf die Notwendigkeit von Mehrleistungen hinzuweisen, ein Nachtragsangebot zu erstellen und den AG dieses rechtzeitig vor Durchführung vorzulegen.
- 5.2 Wenn der AN Leistungsänderungen oder zusätzliche Leistungen ausführt, ohne dass hierfür ein Nachtragsangebot gelegt und ein gesonderter schriftlicher Auftrag erteilt wurden, hat der AN keinen Entgeltanspruch für die geänderten und/oder zusätzlich erbrachten Leistungen. In diesem Fall stehen dem AN weder allfällige Mehrkosten noch bereicherungsrechtliche Rückabwicklungsansprüche zu.

### 6. Hinweispflicht auf Kostenüberschreitung

- 6.1 Stellt sich eine Überschreitung der Auftragssumme um 5%, eine Überschreitung der auf eine Leistungsgruppe entfallenden Auftragssumme um 10% oder eine Überschreitung der auf eine Position entfallenden Auftragssumme um 20% als unvermeidbar heraus, hat dies der AN dem AG unverzüglich ab Erkennbarkeit der Überschreitung anzuzeigen. Unterlässt der AN eine solche Anzeige oder erfolgt die Anzeige verspätet, verliert der AN hinsichtlich der Überschreitung jeden Anspruch auf Abgeltung dieser Mehrleistung. Dies gilt auch für Mehrkosten, die aus den Sphären des AG stammen.

### 7. Pönale, Strafzahlungen

- 7.1 Für den Fall der Nichteinhaltung der vereinbarten Termine verpflichtet sich der AN, sofern vertraglich nicht anders vereinbart, zur Bezahlung einer vom Nachweis eines Schadens- oder Verschuldens unabhängigen Pönale, die nicht als Reugeld anzusehen ist, in Höhe 0,5 % der Gesamtauftragssumme (Hauptauftrag samt Zusatzaufträge) pro Kalendertag der Terminüberschreitung. Es wird eine Deckelung der Pönale mit 10% der Gesamtauftragssumme (Hauptauftrag samt Zusatzaufträge) vereinbart.
- 7.2 Die Pönale wird als Mindestersatz vereinbart. Der AG ist daher berechtigt, den Ersatz des darüberhinausgehende Schadens bereits bei leichter Fahrlässigkeit zu verlangen.
- 7.3 Bei Verlängerungen der Leistungsfrist durch den AG bzw. der ÖBA bleiben die Vertragsstrafen für die an der Stelle der alten Termine tretenden neuen Termine aufrecht. Die Leistungsfrist ist in diesem Fall um eine angemessene Frist zu verlängern, die im Zweifel von der vom AG beauftragten ÖBA festgesetzt wird.

### 8. Übernahme, Gefahrtragung, Zurückbehaltungsrecht des Werklohns

- 8.1 Es hat eine förmliche Übernahme im Sinne der Bestimmungen der ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023 stattzufinden. Eine Übernahme durch Benutzung ist ausgeschlossen. Die Übernahme erfolgt frühestens zu jenem Zeitpunkt, zu dem die Übernahme durch vom AG gegenüber dem Endkunden zu erbringenden Leistungen durch diesen erfolgt. Die Übernahme setzt die Vermietbarkeit des jeweiligen Objekts voraus.
- 8.2 Der AN trägt die Gefahr für die zufällige Beschädigung oder den zufälligen Untergang seiner Leistungen bis zum Tage der Übernahme der gesamten Leistungen durch den Endkunden.
- 8.3 Der AN ist dazu verpflichtet, sein Gewerk während der Bauzeit zu schützen und alle notwendigen und zumutbaren Maßnahmen zu treffen, um eine zufällige Beschädigung seines Gewerks zu vermeiden. Für die Sicherheit des vom AN gelieferten, gelagerten und verbauten bzw. montierten Materials, Geräten oder Werkzeug vor Unfällen, Beschädigung, Diebstahl, Brandschäden oder Natur- und Witterungseinflüssen hat allein der AN bis zur Übernahme Sorge zu tragen. Der AN verpflichtet sich gegen solche Risiken zu versichern, die Kosten für solche Versicherungen trägt der AN und kalkuliert diese bereits in seinem Angebot.
- 8.4 Dem AG steht bei Vorliegen von Mängeln das uneingeschränkte Zurückbehaltungsrecht des Werklohns laut den gesetzlichen Bestimmungen zu.

### 9. Prüf- und Warnpflicht

- 9.1 Der AN ist verpflichtet, alle Vertragsbestandteile und sonst vorliegenden Unterlagen, den Baugrund und alle Vorleistungen des Planers und sonstigen Erfüllungsgehilfen des AG genauestens auf ihre Eignung zur Herstellung des von ihm geschuldeten Erfolges zu prüfen. Ein für diese Prüfung anfallendes Entgelt ist in der vereinbarten Vergütung enthalten. Der AN kann sich nicht darauf berufen, dass allfällige, dem Bauwerk anhaftende Mängel auf Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten in den Plänen oder mangelhaften Vorleistungen anderer Professionisten, auf den Baugrund oder Anweisungen des AG oder der ÖBA zurückzuführen sind. Ebenso kann er deshalb keinen Allein- oder Mitverschuldenseinwand gegenüber dem AG oder dessen Gehilfen (einschließlich der ÖBA) erheben. Die Verpflichtung zur Prüfung und Mitteilung wird durch das Erfordernis der Zuziehung von Sonderfachleuten nicht eingeschränkt.
- 9.2 Auch das dem AN übergebene Bodengutachten sowie sonstige Unterlagen entbinden den AN nicht von seiner eigenen Prüf- und Warnpflicht.
- 9.3 Allfällige Warnungen sind gegenüber dem AG schriftlich unter Darstellung des daraus drohenden Risikos und unter gleichzeitiger Erstattung von Vorschlägen zur Verhinderung dieses Risikos zu machen und in Kopie an die ÖBA und das Projektmanagement zu übersenden.

### 10. Ersatzvornahme

- 10.1 Werden Termine vom AN, aus welchen Gründen auch immer, nicht eingehalten, behält sich der AG das Recht vor, nach 14-tägiger Nachfristsetzung Ersatzvornahme durch Dritte durchführen zu lassen. Mehrkosten und Schäden, die aus diesem Titel erwachsen, trägt allein der AN, sie werden von der Schlussrechnung in Abzug gebracht.
- 10.2 Der AG ist auch berechtigt, zur Einarbeitung eines eingetretenen Verzuges bei Nachfolgewerken, Forcierungsmaßnahmen einzuleiten. Alle Aufwendungen hierfür gehen bei vom AN zu vertretendem Verzug zu seinen Lasten. Darüber hat der AN auch alle Mehraufwendungen für Planänderungen, erhöhten Koordinierungs- u. Verwaltungsaufwand zu tragen.

### 11. Rechnungslegung, Zahlung

- 11.1 Teil- bzw. Abschlagsrechnungen können, wenn nichts Abweichendes vereinbart wird, maximal einmal im Monat gelegt werden. Bei Teil- bzw. Abschlagsrechnungen gilt eine Prüffrist von 14 Tagen und eine Zahlungsfrist von weiteren 30 Tagen. Von Teil- bzw. Abschlagsrechnungen wird ein Deckungsrücklass von jeweils 10 % des Nettobetrag der Teil- bzw. Abschlagsrechnung unverzinslich bis zur Fälligkeit der Schlussrechnung einbehalten, danach wird er insoweit freigegeben, als er nicht als Hafrücklass bis zum Ende der Gewährleistungsfrist dient.
- 11.2 Ist die Rechnungslegung mangelhaft, beginnt nach Behebung des Mangels die Prüffrist und damit auch die Zahlungsfrist erneut zu laufen.
- 11.3 Die Bezahlung einer Teil- oder Abschlagsrechnung gilt nicht als Abnahme der bezahlten Leistungen.
- 11.4 Die Schlussrechnung ist unmittelbar nach ordnungsgemäßer Übergabe des gesamten Gewerks zu erstellen, spätestens jedoch zwei Monate nach Übergabe der gesamten Leistungen und deren Übernahme. Der AG ist berechtigt, nach Setzen einer 14-tägigen Nachfrist die Schlussrechnung im Wege der Ersatzvornahme auf seine Kosten zu erstellen oder erstellen zu lassen. Vor Legung der Schlussrechnung ist ein Abnahmeprotokoll zu übermitteln. Die Schlussrechnung ist vollständig zu legen. Nachverrechnungen werden einvernehmlich ausgeschlossen. Bei der Schlussrechnung gilt eine Prüffrist von 30 Tagen und eine Zahlungsfrist von weiteren 30 Tagen.
- 11.5 Teilrechnungen sind entsprechend dem Leistungsfortschritt aufsteigend nummeriert und kumuliert unter Ausweisung der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu erstellen.
- 11.6 Bei Aufträgen unter € 500,- und Beauftragung über die Software DocuTools ist vor Legung der Rechnung ein Foto vom behobenen Mangel in der DocuTools hochzuladen.
- 11.7 Der AN erklärt sich ausdrücklich einverstanden und verpflichtet sich, Rechnungen nur in elektronischer Form an den AG zu übermitteln. Festgehalten wird, dass sohin eine Rechnung nur dann als wirksam zugestellt gilt, wenn die Übermittlung an den AG in elektronischer Form erfolgt. Der AN erklärt sich ausdrücklich einverstanden und verpflichtet sich, elektronische Rechnungen ausschließlich an die vom AG bekanntgegebene, eigens dafür eingerichtete E-Mail-Adresse des AG zu senden. Die Anforderung einer Zustellbestätigung durch das jeweilige E-Mail-Programm wird zu Beweis Zwecken empfohlen. Vereinbart wird, dass nur eine elektronische Rechnung pro E-Mail übermittelt werden darf und dass pro Rechnung nur ein E-Mail übermittelt werden darf.
- 11.8 Die vom AN übermittelten elektronischen Rechnungen haben den Kriterien einer ordnungsgemäßen Rechnung des § 11 UStG zu entsprechen. Rechnungen, die den Kriterien einer ordnungsgemäßen Rechnung iSd § 11 UStG nicht entsprechen, werden vom AG nicht akzeptiert und sind diesem gegenüber unwirksam.
- 11.9 Zusätzlich haben elektronische Rechnungen, die an die AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH als Vertreterin des jeweiligen Eigentümers ausgestellt werden, zwingend die entsprechende Objektadresse oder -Nummer (gegebenenfalls samt Top-Nummer bzw. der Bezeichnung der Wohnung, in welcher die Leistung erbracht wurde), den konkreten Leistungszeitraum und die jeweils korrekte Adressierung an den Eigentümer c/o AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH aufzuweisen. Darüber hinaus müssen in der elektronischen Rechnung eine Leistungsbeschreibung sowie eine konkrete Referenz zum Auftrag (Bestellnummer der AG oder der Namen der auftraggebenden Person) angeführt werden. Der AN nimmt zur Kenntnis, dass Rechnungen, die diese Erfordernisse nicht erfüllen, vom AG nicht akzeptiert werden und diesem gegenüber unwirksam sind. Der AN erklärt sich ausdrücklich einverstanden, dass der AG bei der Bezahlung der einzelnen Rechnung als Zahlungsreferenz die jeweilige Rechnungsnummer angibt und wirken derartige Zahlungen sodann jedenfalls schuldbefreiend. Für die Einhaltung der Zahlungsfrist ist das Datum der Durchführung der Überweisung durch die Bank des AG und nicht der Zahlungseingang beim AN maßgeblich.
- 11.10 Für den Fall des Zahlungsverzuges des AG werden 4% Verzugszinsen pro Jahr vereinbart.

### 12. Hafrücklass, Sicherstellungen

- 12.1 Von der Bruttoschlussrechnungssumme werden 5 % als Hafrücklass für die Dauer der Gewährleistung gemäß Punkt 13. einbehalten. Dieser Hafrücklass kann durch Übergabe einer abstrakten Bankgarantie eines österreichischen Kreditinstitutes mit erstklassigem Rating, die der Musterbankgarantie des AG entspricht, ersetzt werden. Die Laufzeit der Bankgarantie ist mit der Dauer der Gewährleistung abzustimmen oder auf Aufforderung durch den AG gegebenenfalls zu verlängern. Der Hafrücklass dient der Abdeckung aller Verpflichtungen des AN aus Nichterfüllung, Schlechterfüllung, Schadenersatz und Gewährleistung sowie den Ansprüchen in einem Insolvenzverfahren.
- 12.2 Der AG hat das Recht, vom AN jederzeit binnen einer Frist von 10 Tagen ab Aufforderung eine Sicherstellung in Form einer abstrakten Bankgarantie ohne Effektivklauseln in der Höhe von 20% des vertraglich vereinbarten Bruttowerklohns mit einer Laufzeit, die bis drei Monate über den vertraglich vereinbarten Fertigstellungstermin hinaus geht, zu fordern. Bringt der AN diese Sicherstellung trotz 5-tägiger Nachfristsetzung nicht bei, ist der AG berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten bzw. berechtigt, sämtliche Zahlungen bis zum Vorliegen der Sicherstellung einzustellen.

### 13. Gewährleistung

- 13.1 Die Gewährleistungsfrist beträgt 3 Jahre und 3 Monate ab dem Tag der Übergabe. Spengler, Schwarzdecker-, Abdichtungs- und Dachdeckerarbeiten 10 Jahre + 3 Monate.
- 13.2 Eine Schlussfeststellung ist drei Monate vor Ablauf der Gewährleistungsfrist vom AN schriftlich anzufordern.
- 13.3 Der AN leistet Gewähr, dass sein Lieferungen und Leistungen sämtliche vertraglich vereinbarten und gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften haben und allen behördlichen Genehmigungen und Auflagen entsprechen. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit Gesamtübergabe der Lieferung und Leistungen an den AG.
- 13.4 Wenn der AG vor Ablauf der Gewährleistungsfrist Mängel rügt, verlängert sich sowohl diese als auch die Frist zur gerichtlich Geltendmachung gerügter Mängel um ein Jahr. Die Behebung der Mängel hat der AN unverzüglich nach Entdeckung des Mangels vorzunehmen. Die Mängel sind in kürzester Frist sach- und fachgemäß nach den geltenden ÖNORMEN, OIB-Richtlinien sowie nach Stand der Technik zu beheben. Wird einer diesbezüglichen Aufforderung durch den AG nicht unverzüglich Folge geleistet, ist der AG berechtigt, diese Schäden und Mängel durch Dritte auf Kosten und Gefahr des AN anderwärtig beheben zu lassen, ohne dass der AG an einen bestimmten Preis gebunden ist. Mit dem Tag der Mängelbehebung, welcher schriftlich festzuhalten ist, beginnt die Gewährleistungsfrist neu zu laufen.

### 14. Schadenersatz

- 14.1 Der AN hat dem AG auch bei leichter Fahrlässigkeit volle Genugtuung zu leisten. Darüber hinaus hat der AN jedenfalls auch für Folgeschäden wie z.B. die dem AG erwachsenden Kosten für Architekten- und Sonderingenieurleistungen, reine Vermögensschäden etc. einzustehen. Die Verjährungsfrist für Schadenersatzansprüche beträgt fünf Jahre ab Kenntnis des Schadens und des Schädigers. Die absolute 30-jährige Verjährungsfrist bleibt davon unberührt. Auch während der 30-jährigen Verjährungsfrist gilt, dass der AN beweisen muss, dass ihm kein Verschulden am Schaden trifft.

14.2 Der AN haftet dem AG auch für das verwendete Material als Erfüllungsgehilfe.

## 15. Beendigung Vertragsverhältnis

15.1 Der AG ist jederzeit berechtigt, das Werk oder Teile davon abzubestellen.

15.2 Der AG ist neben den in diesem AGB genannten Gründen zum Vertragsrücktritt berechtigt, wenn

- der AG von der Projektrealisierung zur Gänze oder teilweise Abstand nimmt,
- über das Vermögen des AN das Ausgleichsverfahren, Vorverfahren oder Konkursverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels hinreichenden Vermögens abgelehnt wird,
- ein fortgesetztes treuwidriges Verhalten der AN vorliegt,
- die erforderliche Mitwirkung, insbesondere die Koordinationspflicht trotz Nachfristsetzung unterbleibt,
- der AN selbst oder eine von ihm zur Erfüllung des Auftrages herangezogene Person die Geheimhaltungspflicht gemäß dieser AGB verletzt,
- der AN die Eigenberechtigung oder die Berechtigung zur Berufsausübung (Befugnis bzw. Gewerbeberechtigung) - wenn auch nur vorübergehend - verliert,
- Umstände vorliegen, die eine zeitgerechte oder ordnungsgemäße Erfüllung des Auftrages offensichtlich unmöglich machen, sofern nicht der AG diese selbst zu vertreten hat und
- der AN unmittelbar oder mittelbar einem Mitarbeiter des AG aus Anlass der Vertragserfüllung einen Vermögensvorteil anbietet, verspricht oder gewährt.

15.3 Der AG ist auch berechtigt, wenn der AN mit einer Teilleistung in Verzug ist, auch nur hinsichtlich dieser Teilleistung den Vertragsrücktritt zu erklären.

15.4 Sowohl beim einem (Teil)Vertragsrücktritt als auch bei einer (Teil)Abbestellung hat der AN nur Anspruch auf Vergütung der bereits mängelfreien ausgeführten bzw. übernahmereifen Leistungen. Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen sowie einer Nachteilsabgeltung gemäß ÖNORM B 2110 bzw. § 1168 ABGB wird ausdrücklich ausgeschlossen.

15.5 Die einseitige vorzeitige Auflösung dieses Vertrages ist für den AN nur aus wichtigem Grund, der dem AN die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar macht, zulässig. Ein wichtiger Grund, der den AN zu einer Vertragsauflösung berechtigt, ist insbesondere

- fortgesetztes und beharrliches treuwidriges Verhalten des AG;
- wenn der AG ohne Begründung mit geschuldeten Zahlungen trotz zweimaliger eingeschriebener Mahnung länger als zwei Monate gegenüber dem vereinbarten Zahlungsplan im Rückstand ist.

15.6 Bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages hat der AN seine Leistungen so abzuschließen, dass der AG die Leistungen übernehmen und die Weiterführung derselben durch einen Dritten veranlassen kann. Der AN hat dem AG den vollständigen Leistungsstand bis zum Zugang der Auflösungserklärung innerhalb von 4 Wochen nach Zugang derselben durch Vorlage aller bereits erbrachten Leistungen und Unterlagen nachzuweisen.

15.7 Trifft den AN an der vorzeitigen Beendigung des Vertrages ein Verschulden, so ist der AG berechtigt, vom Entgelt, der bis zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung erbrachten Leistung, eine vom zivilrechtlichen Preis berechnete zehnpromtente Vertragsstrafe abzuziehen.

15.8 Im Fall der Insolvenz des AN wird eine verschuldensunabhängige Pönale in Höhe von 20% der Gesamtauftragssumme vereinbart. Die Pönale wird als Mindestersatz vereinbart. Der AG ist daher berechtigt, den Ersatz des darüberhinausgehenden Schadens bereits bei leichter Fahrlässigkeit zu verlangen.

15.9 Behinderungen, unabhängig von ihrer Dauer, berechtigen den AN nicht zum Rücktritt von diesem Vertrag.

## 16. Baubesprechungen

16.1 Für Baubesprechungen, Abstimmungen mit der ÖBA sowie gemeinsame Begehungen sind wöchentliche Baubesprechungen anzusetzen. Der Projektleiter/Bauleiter des AN muss an der Baubesprechung persönlich teilnehmen. Diese Baubesprechungen sind zu protokollieren und an alle Beteiligten zu übermitteln. Einwände müssen binnen drei Tagen erfolgen, andernfalls der Inhalt als anerkannt gilt.

## 17. Regieleistungen

17.1 Regieleistungen sind grundsätzlich nicht durchzuführen. Sollten unvorhergesehene Umstände trotzdem die Notwendigkeit von Regiearbeit ergeben, so sind diese vor Ausführung der Arbeiten dem AG schriftlich zu offerieren. Deren Durchführung erfordert die vorherige schriftliche Beauftragung durch den AG, andernfalls der AN keinen Anspruch auf ein Entgelt hat. Für Facharbeiter wird sofern nicht vertraglich anders vereinbart ein Regiestundenlohn von EUR 48,00 und für Hilfsarbeiter von EUR 39,00 vereinbart. Der AN hat die jeweilige Qualifikation der zu Regiearbeiten herangezogenen Arbeiter dem AG nachzuweisen.

## 18. Schäden

18.1 Für Schäden, deren Urheber nicht bestimmt werden können, besteht die Haftung mehrerer AN anteilmäßig im Verhältnis zu ihrer ursprünglichen Auftragssumme. Die Endabrechnung erfolgt im Zuge der Schlussrechnungsprüfung. Der AG ist berechtigt, bis zur Schlussrechnung einen vorläufigen Einhalt für nicht zurechenbare Beschädigungen, die während der Bauzeit am Erfüllungsort entstanden sind, in der Höhe von 1% der Auftragssumme einbehalten. Bezweifelt der AN den vom AG behaupteten Umstand, dass für einen Schaden der Verursacher nicht bestimmt werden kann, muss er die behauptete Schadenszuordnung beweisen.

18.2 Nicht plan- und vertragskonforme Arbeiten sind auf Verlangen des AG sofort zu beseitigen und vereinbarungsgemäß herzustellen, ohne dass sie vergütet werden. Für alle aus vertrags- oder projektwidriger Herstellung entstandenen Schäden haftet der Verursacher.

18.3 Der AN haftet auch für Schäden an den Nachbarliegenschaften, einschließlich der Übernahme der Haftung gemäß § 364b ABGB. Für die Sicherheit des vom AN gelieferten, gelagerten und verbauten bzw. montierten Materials, Geräten, oder Werkzeug vor Unfällen, Beschädigungen, Diebstahl, Brand- u. Wasserschäden oder Natur- und Witterungseinflüssen hat allein der AN bis zur vollständigen Übernahme Sorge zu tragen. Der AN verpflichtet sich gegen solche Risiken zu versichern, die Kosten für solche Versicherungen trägt der AN.

## 19. Haftpflichtversicherung

19.1 Der AN hat bis spätestens 10 Tage nach Auftragserteilung eine Kopie einer unbelasteten Haftpflichtversicherungspolize mit einer Versicherungssumme, sofern nicht vertraglich anders vereinbart, von mindestens EUR 1.000.000,- vorzulegen. Der AN verpflichtet sich dazu, diese Haftpflichtversicherung bis zum Ende der Gewährleistungsfrist aufrecht zu erhalten und dem AG quartalsweise die aufrechte Versicherungsdeckung durch Bestätigungsschreiben der Haftpflichtversicherung unaufgefordert nachzuweisen. Die Nichtbeschaffung der Versicherungspolize berechtigt den AG zum sofortigen Vertragsrücktritt. Rechnungen sind erst nach Vorlage der Haftpflichtversicherungspolize sowie der quartalsweisen Vorlage des Bestätigungsschreibens der Haftpflichtversicherung zur Zahlung fällig. Hat der AN keine derartige Haftpflichtversicherung abgeschlossen, kann der AG auf Kosten des AN eine derartige Haftpflichtversicherung abschließen.

## 20. Subunternehmer

20.1 Der AN ist berechtigt, für die vertragsgegenständlichen Leistungen Subunternehmer einzusetzen. Der AN darf Subunternehmerleistungen ausschließlich an Unternehmen mit einschlägiger Erfahrung bei der Abwicklung von Bauprojekten vergeben. Der AN hat sicherzustellen,



dass die von ihm nominierten Subunternehmer über die berufliche Befugnis, berufliche Zuverlässigkeit, sowie finanzielle, wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit verfügen. Der AN ist verpflichtet, vor Vergabe den AG über die zu beauftragenden Subunternehmer in Kenntnis zu setzen. Der AG ist berechtigt, vom AN vorgeschlagene Subunternehmer aus sachlichen Gründen abzulehnen. Ein Verstoß dieses Punktes berechtigt den AG zum Rücktritt von diesem Vertrag.

- 20.2 Der Einsatz von Subunternehmern befreit den AN nicht von seiner vollen Haftung nach diesem Bauwerkvertrag.
- 20.3 Der AG ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, qualifizierte Subunternehmer für die erforderlichen Gewerke vorzuschlagen. Die Verhandlungen mit den in Frage kommenden Subunternehmern werden gemeinsam durch den AG und AN geführt, sofern der AG nicht wünscht, dass der AN diese allein führt. Die letzte Entscheidung über die Vergabe an einen bestimmten Subunternehmer liegt beim AG. Der AN ist in diesem Fall verpflichtet, den Vertrag mit dem vom AG bestimmten Subunternehmer abzuschließen. Entschieden sich der AG für einen Subunternehmer dessen Angebotspreis höher ist als der vom AN vor Vertragsabschluss offen gelegte Preis, erhöht sich der Pauschalpreis des AN um das Delta.
- 20.4 Der AN wird dem AG oder vom AG namhaft gemachten Dritten über Verlangen einzelne oder sämtliche diesen Bauwerkvertrag betreffende Ansprüche, die ihm gegen Subunternehmer zustehen, abtreten.
- 20.5 Der AN räumt den AG das unwiderrufliche Recht und die Möglichkeit ein, Zahlungen mit schuldbefreiender Wirkung direkt an die Subunternehmer des AN bzw. die von beauftragten Unternehmen zu leisten. Die Höhe des zu leistenden Betrags wird soweit möglich einvernehmlich abgestimmt.
- 20.6 Der AN hat die Subunternehmer nachweislich zu verpflichten, einen Eintritt des AG in die mit ihm geschlossenen Verträge für den Fall der Insolvenz des AN oder der vorzeitigen Beendigung dieses Bauwerkvertrages mit der Maßgabe zu akzeptieren, dass die Subunternehmer Einwendungen, die ihnen gegen den AN zustehen, nicht erheben können. Der AN verpflichtet sich weiters, an sämtliche Subunternehmer den gegenständlichen Werkvertrag zu überbinden, d.h. dass für die Subunternehmer dieselben Vertragsbestimmungen zu gelten haben, wie für den AN. Ein Verstoß dieses Punktes berechtigt den AG zum Rücktritt von diesem Vertrag.

## 21. Fremdes Gut – Behörden

- 21.1 Die eventuell notwendige Inanspruchnahme vom fremden Gut in Form von Gehsteigen, Straßen, Grundstücken, Anlieferungszone, Nachbargrundstücke usw. ist direkt zwischen dem AN und der zuständigen Behörde bzw. Grundeigentümer abzuklären (Werbung muss vom AG bewilligt sein). Es liegt in der Verantwortung des AN sich rechtzeitig diesen Umständen anzunehmen und dafür Sorge zu tragen, das etwaige Behördenwege bzw. Verträge mit Nachbarliegenschaften die Bauzeit nicht gefährden. Jegliche daraus resultierenden Kosten werden nicht gesondert vergütet und sind in die Einheitspreise einzurechnen. Alle eventuell von der Behörde vorgeschriebenen Schutz- (wie z.B. geschützte Gänge für Fußgeher, Bauzaun inklusive Umstellen), Sicherheits- (Beleuchtungen, Abspernungen usw.) und Verkehrsaufgaben sind zu erfüllen. Die Kosten hierfür werden nicht gesondert vergütet und sind in den Pauschalpreis einzurechnen.

## 22. Baurestmassentrennung

- 22.1 Der AN ist zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften in Zusammenhang mit der Baurestmassentrennung verpflichtet. Der AN ist insbesondere verpflichtet, die Baurestmassentrennung und deren Nachweis, beides gemäß:
- Abfallwirtschaftsgesetz-(AWG),
  - Recycling-Baustoffverordnung,
  - Abfallnachweisverordnung,
  - Problemstoffverordnung,
- Verordnung über die Festsetzung gefährlicher Abfälle und Problemstoffe, und gemäß allen sonstigen zutreffenden gesetzlichen Vorschriften in jeweils letztgültiger Fassung, zu besorgen.
- 22.2 Der AN verpflichtet sich, spätestens bis zur Übergabe der eigenen Leistungen die ausgefüllten, firmenmäßig unterfertigten Baurestmassennachweisformulare (Formular "Baurestmassennachweis für nicht gefährliche Abfälle" - erstellt vom Fachverband der Bauindustrie und Bundesinnung für Baugewerbe, auch dort beziehbar) dem AG bzw. der ÖBA zu übergeben. Alle sich aus den oben angeführten Leistungen ergebenden Kosten, sowie die Erstellung des Abfallwirtschaftskonzeptes werden nicht gesondert vergütet und sind in den Pauschalpreis einzurechnen. Bis zu Beibringung des Nachweises für vorschriftsmäßige Baurestmassentrennung durch den AN ist die Schlussrechnung nicht zur Zahlung fällig.

## 23. ÖBA

- 23.1 Der AG behält sich vor, für die gesamte Baudauer eine Örtliche Bauaufsicht zu beauftragen. Diese Örtliche Bauaufsicht vertritt den AG in sämtlichen Angelegenheiten und dient als Schnittstelle. Die Örtliche Bauaufsicht ist weisungsbefugt, ist allerdings nicht berechtigt, im Namen des AG im Zusammenhang mit dem Projekt rechtsgeschäftliche Erklärungen gegenüber Dritten abzugeben. Ausgenommen davon ist bei Gefahr in Verzug
- 23.2 Der AN hat die Verpflichtung den Anweisungen der genannten örtlichen Bauaufsicht umgehend Folge zu leisten. Der AN hat sich rechtzeitig mit dem für das Projekt verantwortliche vom AG bestellten Vertretungsbevollmächtigten abzustimmen.

## 24. Reinigung und Baustellenordnung

- 24.1 Der AN hat laufend die Abfälle seiner Arbeit fortzuschaffen und für die Reinhaltung der Baustelle zu sorgen. Es darf zu keinem Zeitpunkt eine Gefährdung für Passanten, Bewohner und baustellenfremden Personen vorhanden sein. Ein ungehinderter Zugang zu bewohnten oder vermieteten Teilen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Kommt der AN einer diesbezüglichen Aufforderungen nicht nach, so werden sie auf Kosten des AN durch andere Kräfte beseitigt. Welche Abfälle von Arbeiten einzelner Professionistenfirmen stammen, entscheidet in Streitfällen endgültig der AG.
- 24.2 Die Hauseingangstüre bzw. der Zugang zum Bauwerk ist während der Arbeiten geschlossen zu halten. Die Inhalte des "Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes" und der "Unterlage für spätere Arbeiten" sind umzusetzen. Werden Einrichtungen mitbenutzt so sind diese auf offensichtliche Mängel zu prüfen. Die Einrichtung darf erst nach Behebung der Mängel benutzt werden. Es ist strikt verboten, Maßnahmen/Einrichtungen, die zum Fernhalten von Unbefugten dienen, zu entfernen.
- 24.3 Ergeben sich im Zuge des Bauablaufes Gefahren für Arbeitnehmer anderer Arbeitgeber (Dritte), bzw. Unbefugten (Passanten), mit denen nicht gerechnet wurde, so sind entsprechende Maßnahmen im Einvernehmen mit dem Baustellenkoordinator festzulegen.
- 24.4 Wird im Zuge der Ausführung ein gefährlicher Arbeitsstoff eingesetzt, der nicht im Zuge des Angebotes mitgeteilt wurde, so ist dies rechtzeitig vor dem Einsatz des Arbeitsstoffes dem Baustellenkoordinator mitzuteilen, wenn daraus eine Gefahr (z.B. Explosion, Brand, gesundheitsschädliche Atmosphäre) für Arbeitnehmer an deren Arbeitgeber bzw. für Selbständige im Sinne des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes entsteht. Eine Verwendung von gefährlichen Arbeitsstoffen ohne vorherige Mitteilung an die ÖBA sowie Baustellenkoordinator ist nicht zulässig.
- 24.5 Die Beschäftigung von Subunternehmern ist vor deren Einsatz dem Baustellenkoordinator mitzuteilen und eine durch den Subunternehmer unterschriebene Baustellenordnung unter Angabe einer Ansprechperson dem Baustellenkoordinator zu übergeben.

## 25. Arbeits- und sozialrechtliche Bestimmungen

- 25.1 Auf begründete Aufforderung des AG ist beanstandetes Personal unverzüglich auszutauschen. Pro Arbeitspartie ist mindestens ein deutschsprachiger Vorarbeiter beizustellen.

- 25.2 Hinsichtlich der Beschäftigung von Arbeitskräften hat der AN alle kollektivvertraglichen, arbeits- und sozialrechtlichen Bestimmungen insbesondere das Lohn- und Sozialdumpinggesetz sowie sämtliche Arbeitnehmerschutzvorschriften, insbesondere das Arbeitnehmerschutzgesetz (AschG) einschließlich Verordnungen, genaustens zu beachten.
- 25.3 Der AN ist verpflichtet, sämtliche Arbeitnehmer ordnungsgemäß bei der zuständigen Sozialversicherungseinrichtung anzumelden. Der AN hat in diesem Zusammenhang eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der Sozialversicherungsträger, der Bauarbeiterurlaubs- und Abfertigungskasse sowie eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes sowie die Entgeltzahlungsbestätigungen innerhalb von 10 Tagen nach Auftragserteilung und in Folge in einem Abstand von 6 Monaten unaufgefordert vorzulegen. Der AG ist jederzeit berechtigt, weitere Nachweise der Sozialversicherungsträger, der Bauarbeiterurlaubs- und Abfertigungskasse bzw. des Finanzamtes zu fordern. Der AG kann Zahlungen bis zum Vorliegen der geforderten Bestätigungen insbesondere der Bestätigung der zuständigen Sozialversicherungsanstalt, der Bauarbeiterurlaubs- und Abfertigungskasse bzw. des Finanzamtes über die ordnungsgemäße und fristgerechte Beitragsentrichtung einbehalten. Bei der Beschäftigung von Leiharbeitskräften ist zusätzlich das Arbeitskräfteüberlassungsgesetz zu berücksichtigen.
- 25.4 Im Fall der Beschäftigung ausländischer Arbeitskräfte, ausländischer Leiharbeitskräfte sowie Subunternehmer, die ausländische Arbeitskräfte beschäftigen sind weiters alle hierfür geltenden Vorschriften, insbesondere das Ausländerbeschäftigungsgesetz, das Fremdenengesetz sowie das Passgesetz zwingend einzuhalten und alle erforderlichen Unterlagen und Nachweise, insbesondere der Nachweis der Nationalität mit einem amtlich anerkannten Ausweis, die Arbeitserlaubnis, die Beschäftigungsbewilligung oder der Befreiungsschein, die Sozialversicherungsanmeldung auf Verlangen jederzeit unverzüglich vorzulegen. Der AN ist verpflichtet, den AG gemeinsam mit jeder Rechnung eine Bestätigung von der zuständigen Sozialversicherungsanstalt über die ordnungsgemäße Beitragsentrichtung des AN, des Arbeitskräfteüberlassers bzw. des Subunternehmers zu übergeben. Der AN seine beauftragten Unternehmen in gleicher Weise zu verpflichten und die Einhaltung dieser Vorschriften zu überprüfen. Der AG kann Zahlungen bis zum Vorliegen der geforderten Unterlagen insbesondere der Bestätigung der Beitragsentrichtung einbehalten.
- 25.5 Bei Verstoß gegen die in diesem Punkt aufgezählten Vorschriften haftet der AN dem AG für alle daraus entstehenden Nachteile einschließlich Folgeschäden. Weitere Schritte insbesondere den sofortigen Rücktritt vom Vertrag behält sich der AG ausdrücklich vor. Falls der AG aufgrund gesetzlicher Haftung in Anspruch genommen wird (z.B. Entgeltansprüche der Arbeitnehmer sowie Sozialversicherungsbeiträge oder Lohnsteuer) sowie für den Fall, dass dem AG Strafen in Zusammenhang mit der Beschäftigung von Ausländern durch den AN vorgeschrieben werden, hat der AN sowie der Geschäftsführer persönlich den AG schad- und klaglos zu halten. Der AG ist berechtigt, einen endsprechenden Teil des Werklohns einzubehalten.
- 25.6 Alle beschäftigten Personen der auf der Baustelle tätigen Auftragnehmer und Subunternehmer sind verpflichtet nachstehend beschriebene Ausweise mit folgenden Daten gut sichtbar – täglich - zu tragen:  
Name der Firma, Name der beschäftigten Person, Geburtsdatum und Sozialversicherungsnummer, Nationalität und Foto, Freigabestempel der ÖBA. Die Ausweise sind in Plastikfolie zu verschweißen. Beschäftigte Personen ohne von der ÖBA freigegebenen Ausweis werden ausnahmslos von der Baustelle verwiesen.

### 26. Geheimhaltungsvereinbarung

- 26.1 Der AN unterliegt einer zeitlich unbefristeten Geheimhaltungsverpflichtung hinsichtlich aller den AG und den Auftrag betreffenden Umstände, welche ihm durch die Geschäftsbeziehung bekannt werden. Der AG behält sich an sämtlichen beigestellten Unterlagen und Arbeitsmaterialien das Eigentum sowie gewerbliche Schutz- und Urheberrechte vor; sie sind nach Erledigung bzw. bei Stornierung unaufgefordert zurückzustellen. Ein Zurückbehaltungsrecht des AN ist jedenfalls ausgeschlossen. Diese Verpflichtungen hat der AN vertraglich auf von ihm zur Erfüllung des Auftrags herangezogene Dritte zu überbinden.
- 26.2 Der AN ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass in der Planungs-, Ausschreibungs- und Durchführungsphase keine Informationen an Dritte gelangen, die einzelnen Bietern für die Ausführung des Werkes zum Vorteil gereichen könnten. Der AN darf Dritten nur Auskunft und Einschau in die Unterlagen nach Genehmigung durch den AG gewähren.

### 27. Nebenleistungen

- 27.1 Als Klarstellung wird festgehalten, dass nachfolgende beispielhaft angeführte Nebenleistungen ungeachtet der übernommenen Vollständigkeits- und Funktionsgarantie unter anderem im vereinbarten Preis enthalten sind:
- Die für die Durchführung der Leistung erforderliche komplette Baustelleneinrichtung inkl. Parkplatzsperrern, Vorhaltekosten, Baustellenräumung, Baukräne u. Mobilkräne samt Bedienpersonal, Gerüstungen, Absperrungen, Absicherungen, Beleuchtungen, Transportkosten, Mieten und Bewachung udgl.
  - Auf- u. Abbau von erforderlichen Material- u. Werkzeugbaracken samt Transportkosten.
  - Herstellung und Erhaltung von bauprovisorischen Anschlüssen für Strom und Wasser über die gesamte Baudauer.
  - Die Herstellung aller erforderlichen Baugerüste, Arbeitsschutz- und Kleingerüste.
  - Das Verbringen und fachgerechte Entsorgen von Abbruch und Ausmaterial bzw. Baurestmassen.
  - Das tägliche Reinhalten der Baustelle im Allgemeinbereich im Zuge der Ausführung der Leistungen und nach der Fertigstellung der Leistungen.
  - Die Vornahme und Koordinierung aller die Leistungen betreffenden Baubeschauungen.
  - Die laufende Kontrolle der zur Verarbeitung kommenden Materialien und Fertigteile.
  - Maßnahme, die für den Umweltschutz zu setzen sind (Staub- und Lärmschutz)
  - Durchführung der Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen entsprechend Unfallverhütungsvorschriften sowie Anordnung der ÖBA bzw. BauKG.
  - Zu schützende Bauteile sind bei schlechter Witterung provisorisch vor Regen, Wind und Schnee zu schützen.
  - Die Räumlichkeiten sind bei kalter Witterung provisorisch vom AN wintersicher zu verschließen.
  - Das Nehmen von Naturmaßen, sowie die Überprüfung auf Übereinstimmung mit den Planunterlagen.
  - Laufende Überwachung, Waagrisse, Nivellierungen und andere notwendige Maßnahmen sind ohne separaten Kostenersatz durchzuführen. Diese Kosten aliquot in den Pauschalpreisen enthalten. Diese insbesondere auch für Leistungen, welche an Subunternehmen weitergegeben werden.
  - Die Beistellung und Anlieferung aller erforderlichen Materialien und sonstigen Beigaben zur Baustelle, Be- und Entladen aller Fahrzeuge eventuelle Lagerungen und Zwischenlagerungen auf der Baustelle und Transport zur Verwendungsstelle.
  - Schutz der gelieferten Materialien vor Beschädigungen und Diebstahl bis zu Abnahme durch den AG nach erfolgter einwandfreier Verarbeitung.
  - Muster und Musterflächen sind nach Anordnung des AG herzustellen und sofern sie nicht zur Ausführung gelangen, Bei Bedarf zu neutralisieren. Sämtliche Oberflächen und Einrichtungsgegenstände sind vor Einbau zu bemustern.
  - Die Kosten für den Verbrauch von Baustrom und Bauwasser trägt, wenn nicht anders vereinbart, der AN.
  - Koordination mit anderen Unternehmen des AG, in Sachen Schnittstellen, Lagerung, Zugang, Manipulationsfläche, Rangierflächen, Entsorgung, Reinigung oder Infrastruktur.

## 28. Streitbeilegung

- 28.1 Bei Meinungsverschiedenheiten über das Vorliegen einer Leistungsänderung, der Zurechnung einer Bauablaufstörung, die Mehr- oder Minderkosten für Leistungsabweichungen, wird die Einrichtung eines baubegleitenden Schiedsgutachterverfahrens vereinbart. Jeder der Vertragspartner ist berechtigt, im Fall von Meinungsverschiedenheiten über die oben genannten Fragen durch schriftlichen Antrag, der dem jeweiligen anderen Vertragspartner und dem einvernehmlich eingesetzten Schiedsgutachter als Schlichter zuzustellen ist, das Schiedsgutachterverfahren einzuleiten. Jener Vertragspartner, der ein Schiedsgutachterverfahren einleitet, hat mit seinem Antrag seinen Standpunkt darzulegen; der Schiedsgutachter hat dem anderen Vertragspartner Gelegenheit zur Äußerung sowie Darstellung seines Standpunkts binnen 14 Tagen ab Einleitung des Schiedsgutachterverfahrens zu gewähren. Wenn der Schiedsgutachter es für notwendig erachtet, kann eine mündliche Verhandlung zur Erörterung der strittigen Standpunkte durchgeführt werden.
- 28.2 Der Schiedsgutachter hat unter geeigneter Einbeziehung der Vertragspartner so bald wie möglich, jedenfalls aber binnen drei Wochen ab Einleitung des Schiedsgutachterverfahrens einen Schlichtungsvorschlag zu machen. Der AG und der AN werden in einer binnen weiteren 3 Wochen stattzufindenden Besprechung mit dem Schlichtungsvorschlag auseinandersetzen und haben tunlichst Einvernehmen über die Verbindlichkeit des Schlichtungsvorschlags herzustellen. Kann über einen Schlichtungsvorschlag kein Einvernehmen hergestellt werden, ist jeder Vertragspartner berechtigt, binnen 14 Tagen ab der Besprechung, in der der Schlichtungsvorschlag erörtert wurde, eine Stellungnahme zum Schlichtungsvorschlag an den Schiedsgutachter zu übermitteln. In der Folge erstellt der Schiedsgutachter binnen weiterer drei Wochen ein Schiedsgutachten, dem sich beide Vertragspartner unterwerfen, sofern nicht eine der Parteien binnen 6 Wochen ab Vorliegen des Schiedsgutachtens dagegen schriftlich Widerspruch erhebt.
- 28.3 Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass, wenn kein Widerspruch erhoben wird, das Ergebnis des Gutachtens grundsätzlich für sie selbst und für ein Gericht für die Wahrheitsfindung und Tatsachenfeststellung materiell bindend sein soll. Das Schiedsgutachten soll nur dann nicht bindend sein, wenn der Schiedsgutachter den Gutachtensauftrag überschritten oder das Gutachten offenbar unrichtig ist oder zu einem offenbar unrichtigen Ergebnis führt. Das ist insbesondere der Fall, wenn das Ergebnis den Maßstab von Treu und Glauben in grober Weise verletzt oder sich die Unrichtigkeit dem Blick eines sachkundigen und unbefangenen Beurteilers sofort aufdrängen muss.
- 28.4 Der Schiedsgutachter ist berechtigt, im Einvernehmen mit den Vertragspartnern für Einzelfragen weitere Sachverständige als Schiedsgutachter beizuziehen. Für den Zeitraum ab Einleitung eines Schiedsgutachterverfahrens bis Vorliegen des Schiedsgutachtens ist der Fortlauf einer Verjährungs- bzw. Präklusionsfrist in Bezug auf den Gegenstand des Gutachtens bildende oder aus diesem abgeleitete Ansprüche gehemmt.
- 28.5 Die Kosten der Gutachtertätigkeiten werden auf die Vertragspartner im Verhältnis ihres Obsiegens aufgeteilt.
- 28.6 Bei Meinungsverschiedenheiten über die Eigenschaften von Stoffen oder Leistungsteilen, für die allgemein gültige Prüfverfahren bestehen, oder bei Meinungsverschiedenheiten über die Zuverlässigkeit der bei der Prüfung angewendeten Maschinen und des Prüfverfahrens gilt die Einbindung der Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien (MA 39) für die materialtechnische Untersuchung als vereinbart, soweit deren Einrichtungen für den Prüffall ausreichen. Das Ergebnis solcher Prüfungen gilt als anerkannt. Die Kosten trägt der unterliegende Teil.

## 29. Schlussbestimmungen

- 29.1 Der AN stimmt bereits mit Unterzeichnung des Werkvertrages der Abtretung sämtlicher Ansprüche des AG gegen den AN aus Vertrag insbesondere der Abtretung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche und Ansprüche aus der Hafrückklassgarantie an Dritte zu. Der AN ist nicht berechtigt, a.) gegen Forderungen des AG, aus welchem Grund auch immer, aufzurechnen; b.) ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des AG, Forderungen gegen den AG aus Lieferungen von Sachen oder der Erbringung von Leistungen an Dritte abzutreten. Wenn der AN entgegen dem vereinbarten Zessionsverbot seine Forderung(en) dennoch an Dritte abtritt, so hat der AG eine nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende Vertragsstrafe in Höhe von 5 % der abgetretenen Forderung(en) zu bezahlen.
- 29.2 Die Vertragsparteien verzichten darauf dieses Rechtsgeschäft wegen Irrtums oder wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten oder eine derartige Einrede zu halten.
- 29.3 Jegliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen für ihre Rechtswirksamkeit der Schriftform, auch wenn in einzelnen Bestimmungen nicht eigens auf dieses Erfordernis hingewiesen wird. Dies gilt auch für ein allfälliges Abgehen von diesem Schriftformerfordernis. Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrags ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit des übrigen Vertrags. Die ungültige Bestimmung ist durch eine dem wirtschaftlichen Zweck dieser Bestimmung möglichst nahekommende neue Bestimmung zu ersetzen.
- 29.4 Es gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss nicht zwingenden Verweisungsnormen sowie des UN-Kaufrechts. Für sämtliche, sohin auch aus zukünftige Vereinbarungen entstehende, Streitigkeiten zwischen den AG und dem AN wird die ausschließliche Zuständigkeit des Handelsgerichtes Wien vereinbart.
- 29.5 Informationen zum Schutz und zur Verwendung von Daten finden sich in der auf der Homepage des AG veröffentlichten Datenschutzerklärung (<https://www.areas.at/datenschutz/>).