Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Schreiner Capital GmbH
Dr. Auner Straße 19/9
8074 Raaba

Stand: 08/2026

1. Geltung der AGB

1.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen der

Schreiner Capital GmbH, FN 500108d, Dr.-Auner-Str. 19/9, 8074 Raaba

(in der Folge „SC“ genannt), und den Vertragspartnern (davon sind somit sowohl Lieferanten wie auch Kunden von SC von diesen AGB erfasst) der SC und gelten, soweit nicht schriftlich abweichende Vereinbarungen getroffen werden. Maßgeblich ist jeweils die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Fassung der AGB. Mündliche Absprachen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Bestätigung durch die SC. Dieses Schriftformerfordernis kann nur im Wege einer schriftlichen Vereinbarung abbedungen werden.

1.2. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von SC gelten als ausdrücklich vereinbart; ungeachtet dessen, ob in anderen Dokumenten dem entgegenstehende Hinweise enthalten sind. Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass SC lediglich unter Anwendung dieser AGB bereit ist, ein Vertragsverhältnis abzuschließen.

1.3. Allgemeine Geschäftsbedingungen eines Kunden sind nicht anwendbar und gelten ausdrücklich als abbedungen. Dies gilt auch dann, wenn auf Geschäftsunterlagen des Kunden Anderes oder Gegenteiliges ausgewiesen ist. Der Kunde erklärt sich damit einverstanden, dass diese AGB für alle künftigen Geschäfte und Zusatzaufträge, unabhängig von einer nochmaligen ausdrücklichen Bezugnahme gelten, insbesondere bei mündlichen, telefonischen oder fernschriftlichen Aufträgen.

1.4. Abweichende Bedingungen des Kunden sind unwirksam, auch wenn ihnen von SC nicht ausdrücklich widersprochen wird. Vor diesem Hintergrund gelangen keine diesen Geschäftsbedingungen widersprechenden Bedingungen des Vertragspartners zur Anwendung.

1.5. Für Aufträge von SC an Auftragnehmer und Generalunternehmer über die Durchführung eines Bauvorhabens gelten die Bedingungen des Generalunternehmervertrages über ein Bauvorhaben (inkl. Haft- und Deckungsrücklass, Modifikation von ÖNORM B 2110) gemäß Anlage A.

1.6. Sollten die im Generalunternehmervertrag (Anlage A) enthaltenen Bestimmungen mit diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Widerspruch stehen, gelten die Bestimmungen des Generalunternehmervertrages (Anlage A).

2. Kostenvoranschlag, Zustandekommen des Vertrages, Zusatzaufträge, Auftragsumfang

2.1. Kostenvoranschläge der SC werden ohne Gewährleistung erstellt und verpflichten die SC nicht zur Ausführung der darin angeführten Leistungen. Kostenvoranschläge sind im Zweifel entgeltlich, wobei hierfür der Regiestundensatz der SC verrechnet wird. Stellt sich im Sinne des § 1170a Abs 2 ABGB eine beträchtliche Überschreitung des Kostenvoranschlages als unvermeidbar heraus, hat die SC dies dem Kunden zu dem Zeitpunkt schriftlich anzuzeigen, an dem eine mehr als 30 %-ige Überschreitung des im Kostenvoranschlag ausgewiesenen Entgeltes abzusehen ist. Diese Bestimmung gilt nicht für Geschäfte mit Verbrauchern.

2.2. Angebote der SC sind mangels anderer schriftlicher Vereinbarung freibleibend. Werden Angebote an die SC gerichtet, so ist der Anbietende daran 8 Tage ab Zugang des Angebotes gebunden. Ein Vertragsverhältnis zwischen der SC und dem Kunden kommt zustande, wenn die SC nach Zugang des Auftrages des Kunden eine schriftliche Auftragsbestätigung abgegeben hat oder die SC mit der tatsächlichen Leistungserbringung begonnen hat.

Vom Kunden oder dessen Bevollmächtigten erteilte mündliche oder schriftliche Zusatzaufträge zum ursprünglichen, von der SC schriftlich bestätigten Auftrag bedürfen der schriftlichen Bestätigung durch die SC. Personen, die für den Kunden gegenüber der SC Erklärungen abgeben, gelten dafür uneingeschränkt bevollmächtigt.

2.3. In Katalogen, Preislisten, Rundschreiben, Anzeigen, Abbildungen, Prospekten und einer Webseite der SC enthaltene Angaben über Leistungen der SC stellen kein Anbot dar, enthalten keine im Sinne des § 922 Abs 2 ABGB

leistungsbestimmenden Informationen und werden nur Vertragsbestandteil, wenn in der Auftragsbestätigung darauf ausdrücklich Bezug genommen wird.

3. Zahlungsmodalitäten

3.1. Die von der SC in Rechnung gestellten Preise sind, sofern nichts anderes ausdrücklich vermerkt ist, exklusive Umsatzsteuer zu verstehen. Im Verrechnungsfalle wird die gesetzliche Umsatzsteuer zu diesen Preisen zugerechnet. Gegenüber Verbrauchern werden Bruttoentgelte angegeben. Falls die Abgabenbehörden nachträglich Steuern oder Abgaben vorschreiben, geht dies zu Lasten des Kunden und sind diese von jenem zu tragen.

3.2. Sollten sich die Lohnkosten aufgrund kollektivvertraglicher Regelungen in der Branche oder aufgrund innerbetrieblicher Abschlüsse oder andere, zur Leistungserstellung notwendige Kosten, wie jene für Materialien, Energie, Transporte, Fremdarbeiten, Finanzierung etc. verändern, so ist die SC berechtigt, die Preise entsprechend anzupassen.

Soweit der Werklohn bei Vertragsabschluss nicht exakt feststeht, ist die SC berechtigt, die zu erbringende Werkleistung nach dem tatsächlichen Anfall und dem daraus entstehenden Aufwand unter Vorlage der entsprechenden Belege in Rechnung zu stellen.

3.3. Das Entgelt gebührt der SC auch dann zur Gänze, wenn die Erfüllung des Auftrages aus Gründen unterbleibt, die nicht in der Sphäre der SC gelegen sind. Die Anrechnungsbestimmung des § 1168 Abs 1 ABGB wird ebenso wie die Bestimmung des § 1168a Satz 1 ABGB abbedungen.

3.4. Mangels anderer schriftlicher Vereinbarung sind Rechnungsbeträge, worunter auch Teilrechnungen zu verstehen sind, spätestens 30 Tage nach Rechnungsdatum ohne Abzug zur Zahlung fällig. Zahlungen des Kunden gelten erst mit dem Eingang auf dem Geschäftskonto der SC als geleistet. Skontozahlungen erfolgen lediglich nach ausdrücklicher Vereinbarung. Darüber hinausgehende Mehrskontoabzüge bzw. Skontoabzüge über Termin sowie Kürzungen von Versandkosten werden von der SC nicht anerkannt.

3.5. Einwendungen gegen die in Rechnung gestellten Forderungen sind vom Kunden innerhalb von 7 Tagen nach Rechnungserhalt zu erheben, anderenfalls die Forderung als anerkannt gilt. Die SC wird Verbraucher spätestens mit der Rechnungslegung auf diese Frist und die bei Nichteinhaltung eintretenden Rechtsfolgen besonders hinweisen. Einwendungen hindern nicht die Fälligkeit der Rechnung.

3.6. Bei Zahlungsverzug – unabhängig von einem Verschulden des Kunden – ist die SC berechtigt, Verzugszinsen in der Höhe von 12 % jährlich zu verrechnen. Gegenüber Verbrauchern ist die SC bei Zahlungsverzug berechtigt, Verzugszinsen in der Höhe von 5 % jährlich zu berechnen.

3.7. Der Kunde verpflichtet sich für den Fall des Verzuges, die der SC entstehenden, zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Mahn- und Inkassospesen zu ersetzen. Sofern die SC das Mahnwesen selbst betreibt, verpflichtet sich der Schuldner (Kunde), pro erfolgter Mahnung zumindest einen Betrag von € 10,00 zu bezahlen.

Darüber hinaus ist jeder weitere Schaden, der dadurch entsteht, dass infolge Nichtzahlung entsprechend höhere Zinsen auf allfälligen Kreditkonten der SC anfallen, unabhängig vom Verschulden am Zahlungsverzug zu ersetzen.

3.8. Im Falle des Zahlungsverzuges ist die SC von allen weiteren Leistungsverpflichtungen entbunden und berechtigt, noch ausstehende Leistungen zurückzuhalten, Vorauszahlungen bzw. Sicherstellungen zu fordern oder vom Vertrag zurückzutreten.

4. Aufrechnung

Die Gegenverrechnung mit offenen Forderungen gegenüber der SC und die Einbehaltung von Zahlungen aufgrund behaupteter, aber von der SC nicht anerkannter Forderungen des Kunden sind ausgeschlossen.

Für Verbrauchergeschäfte gilt in Abänderung dieses Punktes: Die Aufrechnung mit offenen Forderungen gegenüber der SC ist nur möglich, sofern entweder die SC zahlungsunfähig ist, oder die wechselseitigen Forderungen in einem rechtlichen Zusammenhang stehen oder die Gegenforderung des Vertragspartners gerichtlich festgestellt oder von der SC anerkannt worden ist.

5. Gewährleistung

5.1. Sofern nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, beträgt die Gewährleistungsfrist im Sinne der §§ 922 ff ABGB 2 Jahre bzw., wenn durch Einbau eine feste Verbindung mit einer unbeweglichen Sache hergestellt wird, 3 Jahre.

5.2. Sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt, ist die Ware nach Ablieferung unverzüglich zu untersuchen. Dabei festgestellte Mängel sind binnen 5 Werktagen unter Bekanntgabe von Art und Umfang des Mangels der SC bekannt zu geben. Wird eine Mängelrüge nicht oder nicht rechtzeitig erhoben, so gilt die Ware als genehmigt.

Die Geltendmachung von Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüchen sowie das Recht auf Irrtumsanfechtung aufgrund derartiger Mängel ist in diesem Falle ausgeschlossen. Das Vorliegen eines Mangels berechtigt den Vertragspartner nicht, den Mangel selbst oder durch Dritte beheben zu lassen, sondern ist der SC zunächst die Gelegenheit zur Verbesserung innerhalb angemessener Frist zu gewähren.

6. Schadenersatzansprüche

6.1. Ausgenommen Schadenersatzansprüche wegen Personenschäden sind sämtliche Schadenersatzansprüche gegen die SC, die in irgendeinem Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis zwischen der SC und dem Kunden vor oder nach Durchführung der beauftragten Leistungen durch die SC stehen, ausgeschlossen, es sei denn, sie beruhen auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der SC, deren gesetzlichen Vertreter, leitenden Angestellten oder Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen.

6.2. Handelt es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft, hat der Kunde das Vorliegen von zumindest grober Fahrlässigkeit zu beweisen. Ersatzansprüche verjähren jedenfalls in 3 Jahren nach Erbringung der Leistung oder der Lieferung. Handelt es sich um ein Verbrauchergeschäft, sind Schadenersatzansprüche in Fällen leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen.

7. Forderungsabtretungen

Forderungen gegenüber der SC dürfen ohne ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung nicht an Dritte abgetreten werden.

8. Formvorschriften

Änderungen und Ergänzungen dieser AGB sowie des Auftrages oder sonstiger Vertragsbestandteile, Nebenabreden usw. bedürfen der Schriftform (dem Schriftformerfordernis wird auch durch ein unterschriebenes Telefax Rechnung getragen). Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

9. Rechtswahl

Soweit gesetzlich nicht ausgeschlossen, gelten die zwischen Unternehmern anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen. Diese Bestimmung gilt nicht für Verbrauchergeschäfte. Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen.

10. Gerichtsstand

Handelt es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft, so ist für die Entscheidung aller aus dem Vertrag entstandener Streitigkeiten das am Sitz der SC sachlich zuständige Gericht ausschließlich örtlich zuständig.

Für alle gegen einen Verbraucher, der im Inland seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt oder Ort der Beschäftigung hat, wegen Streitigkeiten aus diesem Vertrag erhobenen Klagen ist eines jener Gerichte zuständig, in dessen Sprengel der Verbraucher seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt oder Ort der Beschäftigung hat.

11. Mitteilungen des Kunden

Alle Mitteilungen und Erklärungen des Kunden, welche dieses Vertragsverhältnis betreffen, haben schriftlich zu erfolgen.

12. Adressänderungen und Zustellungen

Der Kunde hat Änderungen seines Namens oder seiner Anschrift der SC umgehend schriftlich mitzuteilen. Erfolgt keine Änderungsmeldung, gelten Schriftstücke als dem Kunden zugegangen, wenn sie an die vom Kunden zuletzt bekanntgegebene Adresse gesandt wurden.

Wünscht der Kunde im Falle von Namensänderungen, die nicht rechtzeitig bekanntgegeben wurden, die Ausstellung einer neuen Rechnung, wird die SC diesem Wunsch nach Möglichkeit entsprechen; dies hindert jedoch keinesfalls die Fälligkeit der ursprünglichen Rechnung.

Elektronische Erklärungen gelten als zugegangen, wenn sie an die vom Kunden zuletzt bekanntgegebene E-Mail-Adresse gesendet wurden; bei Verbrauchern gelten sie erst dann als zugestellt, wenn sie vom Verbraucher unter gewöhnlichen Umständen abgerufen werden können.

13. Geheimhaltung

13.1. Die Vertragsteile verpflichten sich zur Geheimhaltung und zum Datenschutz. Die Verpflichtung zur Geheimhaltung bezieht sich sowohl auf die Dauer des Vertragsverhältnisses, als auch auf alle darüber hinaus zur Kenntnis gelangenden Geschäftsgeheimnisse, die den Vertragsteilen bekannt werden bzw. bekannt sind.

13.2. Den Vertragsteilen ist es wechselseitig untersagt, geschützte Informationen unbefugt für eigene oder fremde Zwecke zu nutzen oder weiterzugeben. Außerdem müssen alle Unterlagen, die sich im Besitz der Vertragsteile befinden, so unter Verschluss gehalten werden, dass sie durch unbefugte Dritte nicht eingesehen werden können.

14. Salvatorische Klausel

Die allfällige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen lässt die Geltung der übrigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt – außer gegenüber Verbrauchern – eine wirksame, die der unwirksamen Bestimmung nach deren Sinn und Zweck wirtschaftlich am nächsten kommende Bestimmung.

GENERALUNTERNEHMERVERTRAG

inklusive Haft- und Deckungsrücklass, Modifikation der ÖNORM B 2110

Anlage A zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Schreiner Capital GmbH

Präambel

Der AG ist Eigentümer der Liegenschaft und beabsichtigt darauf ein Bürohaus mit Tiefgarage zu errichten, welches vom GU schlüsselfertig gemäß den Bedingungen dieses Vertrages fertiggestellt werden soll.

1 Vertragsgegenstand

Der AG beauftragt hiermit den GU mit der Ausführung des Bauvorhabens 1100 Wien, Triester Straße 40–42, wie in den genehmigten Bauplänen vom ... und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschrieben, samt den in Beilage ./2 angeführten Leistungen als Generalunternehmer und der GU nimmt diesen Auftrag an.

2 Vertragsgrundlagen

Vertragsgrundlagen sind:

2.1 | Der vorliegende Generalunternehmervertrag mit den differenzierten Bestimmungen der ÖNorm B2110

2.2 | Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen des AG

2.3 | Die genehmigten Pläne vom ... lt Planverzeichnis, Beilage ./1

2.4 | Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom ... lt Beilage ./2

2.5 | Die rechtskräftige Baubewilligung vom ..., Bewilligung gemäß § 69 WBO vom ..., sonstige bezughabende Bewilligungen und baurechtliche Vorschriften

2.6 | 1130 Wien, Dommayergasse 4 (XX Gebäude) als Referenzobjekt hinsichtlich des Qualitätsstandards, falls nicht in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthalten oder ableitbar

2.7 | Der Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan vom ...

2.8 | Die jeweils gültige Bauordnung, sowie die von der Landesregierung erlassenen behördlichen Bestimmungen

2.9 | Der statische Konstruktionsentwurf vom ... und das Haustechnik-Vorprojekt vom ... (lt Verzeichnis Beilage ./3)

2.10 | Die einschlägigen ÖNORMEN in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung

2.11 | Der Stand der Technik zum Zeitpunkt der Ausführung

2.12 | Die ÖVE-Bestimmungen, ÖAL-Richtlinien sowie die vom Österreichischen Normenausschuss zur Anwendung empfohlenen DIN-Normen, soweit sie bei Vertragsabschluss gültig sind

2.13 | Die Verarbeitungsvorschriften, Zulassungsbescheinigungen, Richtlinien und Empfehlungen der Hersteller und Lieferanten von Materialien und Bauteilen

2.14 | Alle sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, die die Bauführung betreffen

Die Wirksamkeit dieser Vertragsbestandteile ist auch für allfällige Zusatzaufträge vereinbart.

Sollten die angeführten Vertragsgrundlagen zueinander im Widerspruch stehen, so gelten diese in oben angeführter Reihenfolge.

3 Generalunternehmer

3.1 Der gegenständliche Auftrag wird als Generalunternehmerauftrag ausgeführt.

3.2 Die Baumeisterarbeiten werden von Dienstnehmern des GU oder von Tochtergesellschaften durchgeführt. Diese Leistungen sind vom GU gemäß den gegenständlichen Vertragsbedingungen und den Allgemeinen Vertragsbestimmungen (Beilage ./...) zum Pauschalfixpreis von EUR ... (in Worten ... Euro) zuzüglich Umsatzsteuer zu erbringen. Der Pauschalpreis ist ein Festpreis. Er ist bis zur Fertigstellung der gesamten Leistung unveränderlich.

Der GU übergibt unverzüglich nach Vertragsunterfertigung einen Standard-Positionskatalog hinsichtlich der Ausbaugewerke, sowie die technischen Vorbemerkungen des GU an den Generalplaner, der diese Standards seiner Ausschreibungsunterlage (Leistungsverzeichnis) zugrunde legen wird. Standardabweichungen im Leistungsverzeichnis sind vom Generalplaner zu kennzeichnen.

Hinsichtlich der HLK-Gewerke wird der GU seine allgemeinen technischen Vormerkungen ebenfalls unverzüglich nach Vertragsunterfertigung dem Generalplaner zur Verfügung stellen, wobei die Schaffung der Ausschreibungsunterlagen vom Sonderfachmann des Generalplaners mit einem vom GU beizustellenden Techniker gemeinsam erfolgt.

Der GU haftet dafür, dass die beauftragten Arbeiten mit den technischen Erfordernissen übereinstimmen und daher vollständig sind, und zwar so, dass alle Lieferungen und Leistungen erfasst sind, welche eine vorschriftsmäßige Inbetriebnahme und Nutzung des Bauvorhabens gewährleisten und auch, dass allen behördlichen Ausführungsbestimmungen Rechnung getragen wird. Der GU trägt weiters das Preisrisiko, sodass im Falle von Lohn- oder Preiserhöhungen der oben genannte Pauschalpreis keinerlei Änderungen erfährt.

Mit dem Pauschalpreis sind alle Leistungen abgegolten, die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und zugrunde liegenden Plänen des Bauvorhabens dargestellt oder ersatzweise aus dem Referenzobjekt abgeleitet sind, soweit es die Qualitätsstandards betrifft, einschließlich der dazugehörenden Nebenleistungen.

Abgegolten sind ferner auch diejenigen Leistungen, die nicht ausdrücklich erwähnt und nicht ausdrücklich einem anderen Gewerk zugeordnet und ausgeschrieben werden, die jedoch erforderlich sind, um das Werk vollständig zu erbringen.

3.3 Die Professionistenleistungen (somit die Leistungen, die nicht vom GU selbst zu erbringen sind und damit nicht durch das Baumeisterpauschale erfasst sind) werden vom AG auf der Basis der allgemeinen technischen Bedingungen für Subunternehmen des GU ausgeschrieben. Die Einladungsliste der für die Erbringung der einzelnen Gewerke vorgesehenen Firmen wird vom AG im Einvernehmen mit dem GU erstellt.

Dem AG steht das Recht zu, ohne dies dem GU bekannt geben zu müssen, je Gewerk eine weitere Firma seiner Wahl zur Anbotlegung einzuladen. Ausdrücklich festgelegt wird, dass eine Nacheinladung von Firmen nach der allgemeinen Ausschreibung nicht mehr vorgesehen ist.

Die Ausschreibungen werden vom AG im Rahmen des Terminplanes in angemessener Frist vor den im Hinblick auf die Bauausführung notwendigen Terminen der Auftragserteilung durchgeführt, und zwar aufgrund der von dem Architekten bzw den Sonderfachleuten zu erstellenden Unterlagen, wie Ausführungsplanung, Baubeschreibung und detaillierten Leistungsverzeichnissen. Die Bedingungen für die Vergabe sind mit dem GU abzustimmen, wobei die Haftung der Subunternehmer vom AG nicht einseitig eingeschränkt werden darf.

Der GU hat das jeweilige Leistungsverzeichnis, vor dessen Versendung an die Firmen zur Anbotlegung, im Hinblick auf fachtechnische Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen. Erkennt hiebei der GU, dass eine vorgesehene bauliche oder technische Maßnahme durch eine zwar gleichwertige aber wirtschaftlichere Lösung ersetzt werden kann, so hat er den AG darauf schriftlich aufmerksam zu machen.

Ferner hat der GU die Leistungsverzeichnisse dahingehend zu überprüfen, ob der Text einer Position verschiedene Auslegungen zulässt. Wenn nach Ansicht des GU die Angaben oder Unterlagen zu einzelnen Punkten der jeweiligen Ausschreibung unwirtschaftlich, ungenügend, unklar oder unrichtig sind, oder wenn der GU andere zB technische Bedenken hat, so ist dieser verpflichtet, dies unverzüglich und begründet schriftlich dem AG und dem jeweiligen Verfasser des Leistungsverzeichnisses bekannt zu geben.

Der GU ist gleichzeitig verpflichtet, im Sinne der ÖNORM B 2110 Pkt 5.8.3 Hinweise oder Vorschläge zur Behebung bzw Verbesserung bekannt zu geben. Mit Freigabe der Aussendung der jeweiligen Ausschreibung dokumentiert der GU, dass er die vorgeschriebenen Überprüfungen vollständig und gewissenhaft durchgeführt hat.

Ausdrücklich festgelegt wird, dass der GU oder seine Mitarbeiter keine wie immer gearteten Zuwendungen oder Begünstigungen irgendwelcher Art von zur Anbotlegung eingeladenen oder beauftragten Firmen fordern oder annehmen dürfen.

Sollte der AG eine derartige Verletzung nachweislich feststellen, hat der GU ein Pönale in der Höhe von 10 % des diesbezüglichen Subunternehmerauftrages an den AG zu leisten.

Die Firmen sind aufzufordern, ihre Anbote an den AG zu legen. Die Verhandlungen mit den einzelnen Anbietern werden, basierend auf einem vom Generalplaner zu erstellenden Preisspiegel, vom AG gemeinsam mit dem GU geführt. Die Vergabe erfolgt an den vom AG genannten Bieter durch den GU, sodass ein direktes Vertragsverhältnis zwischen der beauftragten Firma und dem GU hinsichtlich der Einzelgewerke entsteht.

Der GU ist berechtigt, die Aufnahme eines Unternehmens in die Liste der einzuladenden Professionisten abzulehnen, wenn der GU nachweist, dass gegen die betreffende Firma begründete Bedenken bestehen. Besteht der AG auf der Beauftragung einer vom GU zurecht bei der Einladung zur Anbotlegung abgelehnten Firma, so entfällt die Haftung des GU für Nachteile aus jenem Leistungsbereich der Firma, hinsichtlich welcher der GU seine Bedenken geltend gemacht hat.

Der GU verpflichtet sich seine Professionistenfirmen und Subunternehmen zu verhalten, ihre Leistung unter Einschaltung (zB Materialkäufe) der Einkaufsplattform www.bau...at durchzuführen.

Die Abnahme (Übernahme) der Leistung der einzelnen Professionistenfirma erfolgt durch den GU nach zeitgerechter schriftlicher Verständigung des AG von dem Abnahmetermin. Die Abnahme und Abrechnung erfolgt unter Einschaltung der ÖBA (örtliche Bauaufsicht des AG) und nur mit deren Freigabevermerk. Die Zahlungen an den jeweiligen Subunternehmer erfolgen durch den GU, wobei vereinbarte Skonti einzubehalten und dem AG gutzubringen sind.

Die Zahlungen an den GU erfolgen gemäß dem einvernehmlich zwischen AG und GU erstellten Zahlungsplan.

3.4 Der GU erhält für seine Tätigkeit als Generalunternehmer und für die Baukoordination im Sinne des Baukoordinationsgesetzes einen Pauschalbetrag in der Höhe von EUR ... (in Worten ... Euro) zuzüglich Umsatzsteuer, der nach Maßgabe des gemeinsam erstellten Zahlungsplans zur Zahlung fällig ist.

3.5 Der GU gewährleistet, dass die gesamte Bauerrichtung (Vertragsgegenstand) schlüsselfertig termingemäß fertiggestellt, unter Einschluss des Baumeisterpauschales gemäß Pkt 3.2 und des Bodengrundrisikos, sowie dem Preis- und Mengenrisiko ohne GU-Zuschlag gemäß Pkt 3.4 einen Betrag von EUR ... (in Worten ... Euro) zuzüglich Umsatzsteuer nicht übersteigt. Der festgelegte Höchstpreis umfasst nicht allfällige Projektänderungen oder Sonderwünsche.

Sofern die Schlussrechnungen aller Aufwendungen der Professionistenleistungen einen Betrag ergeben, der niedriger ist als der in Pkt 3.5 festgelegte Höchstbetrag, erhält der GU ein Drittel dieser Höchstbetragsunterschreitung zuzüglich Umsatzsteuer als weiteren GU-Zuschlag.

Das Baugrundrisiko ist nur soweit vom GU übernommen, als es sich

1. um mechanische Risiken (gewählte Fundierung und Herstellung des Bauvorhabens) handelt, und zwar einschließlich Wasserhaltung;
2. hinsichtlich der Lagerung, Verbringung und Entsorgung allfälliger Kontaminierungen des Untergrundes sind diese bis zur Eluat-Klasse einschließlich 3a erfasst. Weiters sind im Maximalbetrag Kontaminierungen der Eluat-Klassen 3b oder 4 bis zu 1.200 t enthalten. Ausdrücklich festgestellt wird, dass das dem GU zur Verfügung gestellte Bodengutachten nur eine allgemeine Information ohne Vollständigkeit oder Richtigkeitshaftung des AG darstellt.
3. Der GU ist jedenfalls verpflichtet erkennbare Baugrundrisken unverzüglich zu bewarnen.

3.6 Insbesondere sind nachstehende Leistungen, welche nur beispielhaft angeführt werden, im Pauschalpreis (Baumeisterarbeiten gemäß Pkt 3.2) enthalten und abgegolten:

1. Die Durchführung einer Beweissicherung an den Nachbargrundstücken und -gebäuden
2. Die Beschaffung aller für die Erteilung einer bau- oder gewerbebehördlichen Benützungsbewilligung bzw Baufertigstellungsmeldung erforderlichen Befunde (zB Kanalbefund, Rauchfangkehrerbefund, Garagenentlüftung, Lift und B1-Q1-T1 Atteste für die Baufertigstellungsmeldung etc).
   Die Bestellung des Prüfingenieurs erfolgt durch den AG auf seine Kosten, sowie die Übernahme der Anschlussgebühren der österreichischen Post- und Telegraphenverwaltung für Telekommunikationseinrichtungen, sowie die Anschlussabgaben, Gebühren und Zähleranmeldungen für die Einschaltung der Versorgungsunternehmungen Strom, Wasser und Fernwärme.

   Es ist Sache des GU dafür zu sorgen, dass spätestens bei Übergabe des Bauwerkes (schlüsselfertige Fertigstellung) die straßen- und gehsteigmäßige Aufschließung des Bauwerkes (inkl Garage) vorhanden ist, die jedenfalls den üblichen Anforderungen zu entsprechen hat.
3. Allfällige behördliche Genehmigungen, die für die Auftragsdurchführung des GU notwendig werden und von diesem veranlasst werden müssten (zB für die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund etc), ebenso die aufgrund der Genehmigungen zu bezahlenden Abgaben (zB für die Nutzung von öffentlichem Grund etc)
4. Die Einholung und Erlangung der Genehmigungen zur Inanspruchnahme von privaten Flächen, sowie der Grundbesitzer deren Luftraum durch die Kranverschwenkungen benutzt wird, welche bereits vor Vertragsunterfertigung als Vorleistung einzuholen sind
5. Weiterführung des vom Generalplaner erstellten SiGe-Planes (gemäß Baukoordinationsgesetz), sowie alle Sicherheitsvorkehrungen nach den Arbeitnehmerschutzgesetzen und alle sonstigen behördlichen Vorschriften zur Vermeidung von Unfällen
6. Der Leistungsumfang beinhaltet die Bemusterung, die dem AG vierzehn Tage im Voraus schriftlich anzuzeigen ist, im Maßstab 1:1 für nachfolgende Bauteile:

   6.1 Ein Fassadenmusterfeld (eingeschlossen eine Gebäudeecke nach Wahl des Generalplaners) zweiachsig, 1,5-geschoßig samt zwei Fensterachsen mit Sonnenschutz, auf dem Gelände freistehend oder am Rohbau montiert

   6.2 Einen Musterbereich mit zwei Fensterachsen im Rohbau hergestellt, bestehend aus dem Büroraum, dem davorliegenden Gangbereich (Decken, Wände, Bodenbeläge, Leuchten, HK, Innentüren, Gangtüren) und der im Kernbereich befindlichen Sanitärgruppe

   6.3 Alle sonstigen vom GU zu liefernden optisch bestimmenden und technisch wesentlichen Ausstattungen sind mittels Handmuster mit dem AG abzustimmen
7. Falls im Leistungsverzeichnis keine eigenen Positionen vorhanden, die vollständige Baustelleneinrichtung
8. Vorhaltung und Räumung, allfällige Sonderausstattungen und Lohnnebenkosten, die zeitgebundenen Baustellenregie, Geräte- und Maschinenbeistellung und Vorhaltung, nach den gesetzlichen Bestimmungen errichtete Arbeitnehmerunterkünfte etc

9. Die fachgemäße Unterbringung und sichere Verwahrung aller Baustoffe und Werkzeuge bzw sonstiger Geräte
10. Alle Vorkehrungen des GU, die bei der Leistungserbringung erforderlich sind, um bestehende Gebäudeteile oder Bauteile wirksam gegen Beschädigungen und Verschmutzung aller Art zu schützen, die Vorkehrung zur Vermeidung von Staub-, Geruchs- und Wärmeentwicklung, eingeschlossen die Absicherung von Ansprüchen aus dem Nachbarrecht
11. Beistellung, Aufstellung, Vorhaltung und Abbau aller notwendigen Arbeits-, Montage- und Schutzgerüste, Bauzäune, Lauftreppen und Unterstellungen
12. Das Verbringen von bauseits beigestellten Werkstoffen oder Bauteilen, von einer im Baustellenbereich befindlichen, im Einvernehmen mit dem AG zu bestimmenden und vom GU zu beaufsichtigenden Zwischenlagerung
13. Alle Förderkosten
14. Sämtliche Zuschläge für Abfall und Verschnitt
15. Die Durchführung aller erforderlichen Messungen für die Herstellung und Abrechnung der Leistungen
16. Die Absicherung der Baustelle
17. In Abstimmung mit den Behörden die Errichtung aller für den Betrieb des Bauwerkes notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen, sowohl auf dem Grundstück als auch auf bzw unter fremden Grund bis zu den jeweiligen Anschlussstellen an das öffentliche bzw an das sonst dafür vorgesehene Netz
18. Im Leistungsumfang des GU ist auch eine ausreichende Einschulung von fachlich kompetenten Mitarbeitern des AG bzw von diesem zur Betreuung der Anlagen beauftragten Dritten an allen technischen Einrichtungen beinhaltet
19. Die Herstellung der Detail- und Werkzeichnungen und die Mitwirkung bis zu deren Genehmigung durch den AG
20. Die Einholung von Fachgutachten, wenn vom AG begründete Bedenken über das Vorliegen vertragsgemäßer Qualität oder die gewählte technische Lösung bestehen. Die Kosten derartiger Gutachten trägt jener Vertragspartner, dessen Meinung zu den Bedenken, welche die Gutachteneinholung ausgelöst haben, durch das Gutachten nicht überwiegend bestätigt wird
21. Die Betreuung der Baustelle im Winter, die Reinigung und Sicherung von Verkehrsflächen
22. Die Kosten für die Aussteckung und Vermessung des Bauplatzes durch einen Geometer, einschließlich der Erstellung des Abteilungsplanes zur Bauplatzschaffung (nicht aber dessen bücherliche Durchführung)
23. Alle Schutzmaßnahmen für die auszuführenden Leistungen, Lieferungen etc gegen Witterungseinflüsse und auch alle eventuell erforderlichen Mehrkosten, bedingt durch das Durcharbeiten während der kalten Jahreszeit, falls dies laut Bauzeitplan vorgesehen ist.
24. Vor Inangriffnahme der Arbeiten hat der GU allfällige Einbauten (Rohrleitungen, Stromleitungen, Telekomleitungen etc.) zu erkunden und hält den AG bei diesbezüglichen Schadenseintritten schad- und klaglos.

3.7 Die Aufwendungen für die Herstellung der Zuleitung von Kraft- und Lichtstrom, Telefon sowie Bauwasser und Kanal, samt der hierfür notwendigen Installationen sind im Entgelt eingerechnet; die Anschlussgebühren trägt jedoch der AG.

4 Baudurchführung

4.1 Die Erbringung der Leistung erfolgt auf Grundlage der Baubewilligung und der vom AG genehmigten Pläne unter Einhaltung der einschlägigen Normen, sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik, der gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und der zum Zeitpunkt der Auftragserteilung geltenden ÖNORMEN. Sämtliche in den Normen zu Produktqualitäten enthaltenen Angaben werden in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung grundsätzlich nicht mehr angeführt.

4.2 Der GU wird im Rahmen der Leistungserbringung dafür sorgen, dass die Arbeiten auf der Baustelle in dem Ausmaß und dem Umfang überwacht werden, dass eine ordnungsgemäße Bauausführung, die Standfestigkeit der Objekte, der Hilfsbauten und Einrichtungen stets gewährleistet ist, und dass alle gesetzlichen Sicherheitsvorschriften im Baustellenbereich (insbesondere die Festlegungen des SiGe-Planes) sowie die Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes eingehalten werden.

Sollte der AG aus einer diesbezüglichen Verletzung von Behörden (zB ein Verwaltungsstrafverfahren) zur Verantwortung gezogen werden, verpflichtet sich der GU, sämtliche diesbezügliche Aufwendungen dem AG (einschließlich verhängte Verwaltungsstrafen) zu ersetzen.

4.3 Der GU verantwortet die Vermessung des Bauvorhabens in Beachtung des Fluchtlinienplanes und der behördlichen Genehmigungen, Übernahme und Überprüfung sämtlicher Unterlagen (wie zB Pläne, Leistungsverzeichnisse, Montage- und Werkzeichnungen etc) auf offensichtliche Mängel hinsichtlich Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, Vollständigkeit, Richtigkeit und Übereinstimmung mit bedungenen technischen Vorschriften, Regeln der Technik, behördlichen und gesetzlichen Vorschreibungen sowie sonstige Projektanforderungen.

Nach Überprüfung dieser Unterlagen sind allenfalls erforderliche Änderungen, Berichtigungen und Ergänzungen vom GU der örtlichen Bauaufsicht schriftlich bekannt zu geben.

4.4 Der Auftrag umfasst weiters die Erstellung und laufende Aktualisierung des Ausführungsterminplanes für das gesamte Bauvorhaben, verstanden als Terminvorgabe sowie als Terminsteuerung und -kontrolle, wie zB Festlegung notwendiger Leistungszeiträume unter Beachtung des Gesamtablaufes. Die Terminplanung hat alle für die vertragsmäßige Fertigstellung des Bauvorhabens wesentlichen Vorgänge zu erfassen.

Diese Leistungen sind unter Verwendung eines, mit den Anlagen der örtlichen Bauaufsicht kompatiblen EDV-Terminplanprogrammes vernetzt, als Balkenplan dargestellt, zu erbringen.

4.5 Beauftragt ist weiters die örtliche Überwachung der Herstellung des Werkes und Koordinierung aller Lieferungen und Leistungen der ausführenden Firmen, sowie Koordinierung mit Planern und der örtlichen Bauaufsicht in der Bauausführungsphase.

4.6 Weiters umfasst der Auftrag die:

1. Tägliche Führung des Bautagebuches unter Berücksichtigung und Kontrolle der Bautagesberichte der Professionisten und Regielisten
2. Beweissicherung bei Mängeln, Schäden und anderen Nachteilen, die dem AG erwachsen könnten, im Einvernehmen mit der örtlichen Bauaufsicht
3. Direkte Verhandlungstätigkeit mit ausführenden Firmen nach deren Beauftragung, samt schriftlicher Dokumentation
4. Überwachung des Arbeitseinsatzes der ausführenden Firmen
5. Erforderliche Vorbereitung von Ersatzvornahmen
6. Fachtechnische und rechnerische Überprüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit, samt Kontrolle der Ausmaße, Feststellung und Dokumentation der anweisbaren Beträge
7. Unverzügliche Warnpflicht bei Vorgängen, die ein Abweichen gegenüber dem Projekt, Kosten, Terminen oder Qualität zur Folge hätten
8. Überprüfung der ausgeführten Leistungen anhand von Plänen, technischen Beschreibungen, Anlagenschemata, Betriebsanleitungen, Atteste, Abnahmebefunde etc; Evidenzhaltung, Veranlassung und Betreuung der Bauschadensabwicklung inklusive Schaden oder Beweissicherung an Nebenobjekten
9. Kontrolle der von den ausführenden Firmen durchgeführten Messungen der Zustand- und Garantiewerte und Kontrolle auf Übereinstimmung mit den vertraglich vereinbarten bzw normgemäßen Sollwerten

10. In Abstimmung mit der örtlichen Bauaufsicht die Antragstellung für behördliche Abnahmen und Teilabnahmen
11. Leistungsfeststellung und Abnahme der vertragsgemäß erbrachten Leistungen nach deren Fertigstellung im Einvernehmen mit der örtlichen Bauaufsicht, Abnahme von Teilleistungen, Erstellen eines Abnahmeprotokolls mit Darstellung der festgestellten Mängel, deren Behebungsart und Termine in Abstimmung mit der örtlichen Bauaufsicht. Veranlassung samt Beaufsichtigung der Behebung der bei der Abnahme festgestellten Mängel
12. Übergabe aller Unterlagen wie Bedienungsanleitungen, Prüfberichte, SiGe-Plan etc dreifach an den AG
13. Überwachung der Justierung und Regulierung aller haustechnischen Anlagen und der Einschulung des Bedienungspersonals. Veranlassung der Überwachung des Probebetriebes im Einvernehmen mit der örtlichen Bauaufsicht
14. Der GU hat auf die Dauer jenes Zeitraumes, in dem sich ausführende Firmen auf der Baustelle befinden, täglich seinen Aufsichtsverpflichtungen mit geeignetem Personal und in ausreichender Anzahl nachzukommen
15. Veranlassung samt Beaufsichtigung der Mängelbehebungen während der Gewährleistungsfristen, Schlussfeststellung über Mängelfreiheit vor Ablauf der Gewährleistungsfristen samt Protokollerstellung
16. Kontrolle der Vermessungs- und Anlegearbeiten der Professionisten
17. Bei sämtlichen Schriftstücken ist jeweils vom GU die Kostengliederungsnummer (KOG) des jeweiligen Auftrages anzuführen. Die Kostengliederung wird von der örtlichen Bauaufsicht vorgegeben und aktualisiert.

4.7 Der GU hat die Aufsicht iSd GOA § 34 lit h hinsichtlich aller von ihm beauftragten Subunternehmer und Professionisten, die im Rahmen des GU-Auftrages oder im Zusammenhang damit (soweit dem GU vom AG bekanntgegeben) tätig werden, wahrzunehmen. Der GU verpflichtet sich, während der gesamten Bauzeit bis zur Abnahme des Gesamtbauwerkes einen qualifizierten Bauleiter beizustellen und diesen nur entweder über Wunsch des AG oder sonst aus wichtigen für den GU unabwendbaren Gründen auszutauschen.

Dieser Bauleiter ist dem GU vor Baubeginn schriftlich zu benennen.

4.8 Der GU ist verpflichtet, den AG von jeglichen Behördengesprächen zu informieren und von jedweden behördlichen Verfügungen unverzüglich zu verständigen.

5 Änderungen oder Entfall von Leistungen

Der GU bestätigt, dass vom gegenständlichen Vertrag sämtliche Leistungen, allenfalls unter Heranziehung des Referenzobjektes, erfasst sind, die für die volle Funktionsfähigkeit und zur Erteilung der behördlichen Genehmigungen für das vorgesehene Objekt erforderlich sind, auch wenn diese nicht ausdrücklich in den einzelnen Unterlagen erwähnt sind (Nebenleistungen im Sinne der ÖNORM). Soweit dies Baumeisterleistungen umfasst, sind diese im Pauschalbetrag dieses Vertrages abgegolten.

Soweit dies Professionistenleistungen betrifft, übernimmt der GU diese Haftung mit der Auftragserteilung an die Professionistenfirma durch den GU.

Sofern der AG Änderungen verlangt oder Sonderwünsche beauftragen will, ist der GU verpflichtet, unverzüglich ein schriftliches, mit nachvollziehbaren Unterlagen dokumentiertes Anbot zu stellen, dass sich an den kalkulatorischen Grundlagen des ursprünglichen Angebotes zu orientieren hat und das neben dem Zusatzaufwand oder Leistungsentfall gemäß GU-Auftrag die Auswirkung auf Zwischen- und Endtermine enthalten muss.

Unterlässt der GU ein derartiges Anbot zu legen oder ist dieses unvollständig, verliert er den Anspruch auf jedwedes Zusatzentgelt und ist dennoch verpflichtet, den Sonderwunsch, die Mehrleistung oder die Abänderung durchzuführen.

Erachtet der AG das vom GU hinsichtlich der Abänderungen oder Ergänzungen wie Sonderwünsche erstellte Offert als preislich überhöht, ist der AG zur Anrufung des zu Pkt 12 bestimmten Schiedsmannes berechtigt. Dessen Preis- und Wertansätze sind für beide Vertragsteile bindend. Die Kosten des Schiedsmannes tragen die Vertragsteile je zur Hälfte.

6 Rechnungslegung und Zahlung

6.1 Die Zahlung des Leistungsentgeltes erfolgt gemäß beigeschlossenem ereignisorientierten Zahlungsplan bis 80 % der gem Pkt 3.5 festgelegten Höchstsumme für die Gesamtleistung. Der restliche Betrag wird nach Vorliegen der geprüften Schlussrechnung des GU mit Prüfung desselben unter Einbehalt des Haftrücklasses bezahlt.

6.2 Der GU-Zuschlag gemäß Pkt 3.4 wird zuzüglich Umsatzsteuer in fünfzehn gleichhohen Monatsraten gegen Rechnungslegung, beginnend mit dem auf den Baubeginn folgenden Monat, vom AG entrichtet.

6.3 Der GU hat hinsichtlich der einzelnen Professionistenleistungen vor der Legung von Abschlags-, Teil- oder Schlussrechnungen die diesbezüglichen Abrechnungspläne und Massenberechnungen im Einvernehmen mit den beauftragten Sonderfachleuten zu prüfen. Jede Rechnung hat auf diesem Prüfergebnis aufzubauen.

Alle Rechnungen von Professionisten sind nach dem Einlangen beim GU von diesem innerhalb von 14 Tagen zu prüfen und dann an die örtliche Bauaufsicht weiterzuleiten, der eine Prüfzeit von 10 Tagen bis zur Zahlungsfreigabe an den GU zusteht. Die Zahlung erfolgt durch den GU unter Einbehalt des Deckungsrücklasses. Der örtlichen Bauaufsicht steht es frei, Rechnungskorrekturen auch zu einem späteren Zeitpunkt, spätestens jedoch bis zur Freigabe der Schlussrechnung anzubringen.

Die Schlussrechnung des jeweiligen Professionisten ist durch den GU binnen zwei Monaten ab Rechnungseingang zu prüfen und mit einem Prüfbericht an die örtliche Bauaufsicht weiterzuleiten. Die Schlussrechnung des Professionisten wird, sofern diese dem Grunde und der Höhe nach zu Recht besteht, binnen einem Monat ab Einlangen bei der örtlichen Bauaufsicht von dieser unter Berücksichtigung des Prüfungsergebnisses freigegeben. Die Überweisung des Endbetrages, abzüglich eines Haftrücklasses, erfolgt durch den GU.

6.4 Die Schlussrechnung des GU ist längstens drei Monate nach förmlicher Abnahme des betriebsbereiten Objektes durch den AG, wie von der örtlichen Bauaufsicht gefordert, zu gliedern, wenigstens aber je Gewerk:

1. Nach Hauptauftrag und Nachträgen
2. Regiearbeiten
3. Haftrücklässe und einbehaltenes Pönale
4. Die Schlussrechnung hat den GU-Zuschlag gesondert auszuwerfen
5. Die Bonifikation gemäß Pkt 3.5 wird gesondert fakturiert und vom AG bezahlt

7 Bauzeit

Als Baubeginn ist der [Datum ergänzen] vorgesehen, als Gesamtfertigstellungstermin wird der [Datum ergänzen] festgelegt. Bei allfälligem drohenden Terminverzug hat der GU auf seine Kosten Forcierungsmaßnahmen zu setzen, um den Endtermin sicherzustellen.

Als pönalisierte Zwischentermine werden festgelegt:

Decke über 7. EG (massiv)

Schwarzdecker ohne Hofüberdeckung (Dach dicht)

Metallfassade und Alufenstereinbau (dicht), Steinfassade und Vollwärmeschutz

Estricharbeiten

Zeitlich vier Wochen vor Übergabe und Probebetrieb sechs Wochen vor Übergabe

Die genannten Zwischentermine sowie der Endtermin sind pönalisiert. Für die Terminüberschreitung jedes der genannten Zwischentermine sowie des Endtermines wird je Kalendertag ein Pönale in der Höhe von EUR ... (in Worten ... Euro), höchstens jedoch EUR ... (in Worten ... Euro) festgelegt. Sofern bei einem Zwischentermin ein Verzug entsteht, wird das Pönale von den nachfolgenden Rechnungen einbehalten. Wird allerdings der Verzug aufgeholt und der Endtermin eingehalten, wird der Einbehalt aufgehoben.

Ein einbehaltenes Pönale für einen Zwischentermin wird vom Pönale für den Endtermin mindernd angerechnet. Ausdrücklich festgelegt wird, dass Terminüberschreitungen, die durch Leistungsänderungen oder Mehrleistungen entstanden sind und zwischen AG und GU in ihrem Umfang fixiert wurden, keine Pönalzahlungsverpflichtungen auslösen.

Die Geltendmachung eines über die Vertragsstrafe hinausgehenden Schadens oder vom AG an Dritte (zB den Nutzer des Bürohauses die EE GmbH) zu leistender Ersatzanspruch wegen der Terminüberschreitung ist bei jedem Verschuldensgrad zulässig.

8 Gewährleistung

Der GU gewährleistet, dass die Leistungen des GU mit allen seinen Subunternehmern und Professionisten den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und zum bedungenen Gebrauch, in einer Optimierung zwischen Investition und Betriebskosten, geeignet sind.

Die Fertigstellung des Bauvorhabens, sowie die Abnahmefähigkeit ist dem AG vom GU längstens acht Wochen vor dem Abnahmetermin schriftlich anzuzeigen und im Sinne der ÖNORM B 2110 durchzuführen.

Der AG ist berechtigt die Übernahme zu verweigern, wenn Mängel (auch unwesentliche) vorliegen, die die Übernahme des Objektes für den AG unzumutbar (insbesondere bezogen auf die integrierte Tätigkeit der Nutzerfirma) machen. Im Zweifel entscheidet die Tatsache, ob eine Zumutbarkeit gegeben ist oder nicht endgültig und für alle Vertragsteile bindend der gemäß Pkt 12 angerufene Schiedsmann, und zwar unter Ausschluss des Rechtsweges.

Jener Vertragspartner, der in seiner Mängelbeurteilung Unrecht hat, zahlt die Kosten des Schiedsgutachters. Die Abnahme kann vom AG weiters verweigert werden, wenn eine Baufertigstellungsmeldung im Sinne der Bauordnung nicht erfolgt ist.

Bei der Übernahme werden eventuell noch ausstehende Leistungen, sichtbare oder erkennbare Mängel, auch wenn diese die Übernahme selbst nicht verhindern, sowie etwaige Vorbehalte und Einwendungen in einem schriftlichen Protokoll festgehalten.

Die in diesem Protokoll angeführten, noch ausstehenden Leistungen und bestehenden Mängel sowie allfällige offene Auflagen im Zusammenhang mit den noch ausstehenden Benützungsbewilligungsbescheiden (Baufertigstellungsmeldung) sind vom GU umgehend zu beheben bzw zu erfüllen. Bei der Übergabe hat sich das Bauwerk in fein gereinigtem Zustand zu befinden, dh dass nur noch die laufende „Unterhaltsreinigung“ erforderlich ist.

Der GU haftet hinsichtlich der Gewerke auf die Dauer von drei Jahren ab mängelfreier Abnahme, bei den haustechnischen Gewerken ab Ablauf eines sechsmonatigen Probebetriebes zur Einjustierung, der ausdrücklich vereinbart gilt. Für die Feuchtigkeitsabdichtungen, Fußböden (inkl Unterkonstruktion), Isolierverglasungen, Dichtbeton, Dehnfugen und Außenanlagen fünf Jahre, für Dacheindeckungen und Dachisolierungen (insbesondere Foliendach) zehn Jahre.

Die Regelungen der ÖNORM B 2110 zur Gewährleistung (5.44), Gefahr und Haftung (5.41) sowie Schadenersatz (5.46) werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Wird eine Leistung trotz Vorliegen von Mängeln übernommen, so besteht kein Anspruch auf Zahlung der Schlussrechnung bis zur Behebung dieser bei der Übernahme festgestellten Mängel.

Der Ablauf der Gewährleistung die einzelne Leistung betreffend ist vom GU längstens vier Wochen vor Fristablauf schriftlich anzuzeigen und der AG zur Schlussfeststellung einzuladen. Die Bestimmungen der ÖNORM B 2110, Pkt 5.44.8 (3), gelten als nicht vereinbart.

Falls Gewährleistungsmängel auftreten, beginnt für diese Gewerksteile die festgelegte Gewährleistungsfrist ab der Mängelbehebung neu zu laufen. Jede erfolgte Mängelbehebung ist vom GU gemeinsam mit der örtlichen Bauaufsicht festzustellen und zu dokumentieren.

9 Rücktritt vom Vertrag

Neben den im Pkt 5.37.1 der ÖNORM B 2110 verankerten Fällen ist der AG berechtigt, ganz oder hinsichtlich eines Leistungsteiles oder Gewerkes vom Vertrag zurückzutreten, wenn der GU trotz Setzung einer angemessenen, höchstens aber vierzehntägigen Nachfrist, mit den Leistungserbringungen nicht beginnt oder diese nicht wieder aufnimmt oder den Mannschaftsstand bzw Geräteeinsatz für die Leistung nicht so auf der Baustelle einsetzt, dass eine termingemäße Leistungserbringung mit Sicherheit zu erwarten ist.

Die sich aus einer Ersatzvornahme für den AG ergebenden Mehraufwendungen hat der GU ohne Beweis des Verschuldens dem AG zu vergüten.

Der GU ist nicht berechtigt, die Leistungserbringung einzustellen oder vom Vertrag zurückzutreten, falls der AG mit Zahlungen in Verzug gerät. Die Bestimmungen der ÖNORM B 2110, Pkt 5.37.3.3, gelten als nicht vereinbart.

Sollte der GU, aus welchen Gründen immer, den gegenständlichen Vertrag nicht erfüllen oder nicht erfüllen können, hat der AG das Recht, in abgeschlossene Subunternehmerverträge einzutreten. Der GU verpflichtet sich dieses Eintrittsrecht in alle seine Subunternehmer und Professionistenverträge aufzunehmen.

10 Unterbrechung oder Unterbleiben der Ausführung

Für den Fall, dass die Ausführung des Werkes (Bauvorhabens) auf Anordnung des AG – aus welchen Gründen auch immer – unterbleibt bzw unterbrochen oder nicht fortgesetzt wird und diese Unterbrechung insgesamt während der vorgesehenen Gesamtbauzeit nicht mehr als 2 Monate dauert, werden nur die bis zu diesem Zeitpunkt dem AG nachweislich erbrachten Leistungen des GU auf Basis der kalkulatorischen Grundlagen des Anbotes vergütet.

Diese Regelung gilt auch für den Fall des berechtigten Rücktritts vom Vertrag durch den GU als pauschale Gesamtabfindung.

Die Regelungen der ÖNORM B 2110, Pkt 5.33.4 und 5.33.5, gelten als nicht vereinbart.

11 Haft- und Deckungsrücklass

Der Deckungsrücklass ist nicht durch die Erbringung von Sicherstellungsmitteln ablösbar, sondern wird in der Höhe von 5 % der geprüften Teilrechnungen in bar einbehalten. Die Inanspruchnahme von Skontobeträgen erfolgt von dem durch Abstrichkorrekturen richtiggestellten und um den Deckungsrücklass verminderten Rechnungsbetrag.

Der Haftrücklass in der Höhe von 5 % der Bruttoabrechnungssumme kann hinsichtlich einzelner Gewerke über Antrag des GU vom AG gegen die Erbringung von Sicherstellungsmittel ablösbar erklärt werden. Der Haftrücklass für die Leistungen gemäß Pkt 3.2 ist jedenfalls ablösbar.

Der Haftrücklass wird um 50 % reduziert, sobald der Ablauf der Gewährleistungshaftung für jene Gewerke und Leistungen eingetreten ist, für welche eine dreijährige Gewährleistungsfrist festgelegt ist und um weitere 40 % des ursprünglichen Haftrücklasses nach weiteren 2 Jahren.

Sind Mängel aufgetreten und hat dafür die Gewährleistungsfrist neu zu laufen begonnen, so kann der AG einen dem Wert dieser Anlagenteile entsprechenden Haftrücklass in der Höhe von 5 % auch nach Ablauf der vertraglichen primären Gewährleistungsfrist auf drei Jahre ab Mängelbehebung, einbehalten.

Bei Vertragsunterfertigung legt der GU eine Bankgarantie in der Höhe von EUR ... (in Worten ... Euro) des GU-Auftrages als Erfüllungsgarantie, entsprechend dem Muster Beilage ./7. Die Bankgarantie ist mit einer Laufzeit bis zum Ende jenes Monats, für welchem die Abnahme vorgesehen ist, auszustatten und, sofern sie nicht auf die volle Laufzeit ausgestellt ist, längstens acht Wochen vor Ablauf entsprechend zu verlängern, sollte sich die Abnahme verzögern.

Der AG ist berechtigt, die gegenständliche Bankgarantie im Rahmen seiner Erfüllungsgarantie dem Bauherrn zu übergeben.

Der AG verpflichtet sich zur Glaubhaftmachung seiner Bonität eine Patronatserklärung des finanzierenden Bankunternehmens beizubringen, in dem sich dieser verpflichtet, dem AG so finanziell auszustatten, dass der AG jeweils in der Lage ist, seine finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem GU zu erfüllen.

12 Allgemeines

12.1. Ausdrücklich festgelegt wird, dass allfällige Leistungsänderungen oder Mehrleistungen ausschließlich von der örtlichen Bauaufsicht festgelegt werden können. Das Hausrecht auf der Baustelle wird von der örtlichen Bauaufsicht gemeinsam mit dem GU ausgeübt.

Die Abtretung oder Verpfändung von Forderungen des GU gegen den AG ist unzulässig. Erfolgt ein derartiger Rechtsschritt dennoch, so verrechnet der AG für die Bearbeitung 2 % des Bruttobetrages des betroffenen Anspruches.

Der Auftragnehmer wird hinsichtlich des Bauvorhabens eine Bauwesenversicherung unter Einschluss des Risikos aus dem Nachbarrecht abschließen. Der GU trägt die Kosten der Versicherung, ist aber berechtigt, diese Aufwendungen (Prämienzahlung) an seine Subunternehmer anteilig weiterzuverrechnen.

Bis zur Übergabe des fertiggestellten Gesamtobjektes trägt der GU die gesamte Haftung für den zufälligen Untergang oder Wertminderung des Objektes soweit diesbezüglich keine Leistungen aus der Bauwesenversicherung erfolgen und verpflichtet sich, das gegenständliche Bauwerk nach Maßgabe des gegenständlichen Vertrages gegen anteilige Zahlung der Leistungen aus der Bauwesenversicherung in angemessener Zeit wieder herzustellen.

Der GU schließt darüber hinaus eine Haftpflichtversicherung, die seine GU-Tätigkeit umfasst in angemessenem Umfang – mindestens aber in Höhe von EUR 1.000.000,00 - ab und verpflichtet sich, diese auf Leistungsdauer aufrecht zu erhalten.

Der GU ist verpflichtet, selbst Naturmaß am Bau zu nehmen, um die Übereinstimmung mit den Plänen zu überprüfen, das Ergebnis und daraus zu ziehende Schlüsse mit dem AG zu besprechen und seine Werkzeichnungen entsprechend zu verfassen. Außerdem hat er die Maße der ihm vom AG übergebenen Pläne und sonstige Unterlagen vor Beginn der Arbeit zu prüfen und die Anschlussmaße auf der Baustelle zu vergleichen. Das Ergebnis ist im Bautagebuch zu vermerken.

Unterlässt der GU diese Überprüfung, so sind daraus entstehende Mehrkosten, die zur Behebung allfälliger Differenzen auflaufen, vom GU ohne Anspruch auf Rückersatz zu ersetzen.

Die Wirksamkeit dieses Vertrages wird durch die allfällige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen nicht berührt. Eine unwirksame Bestimmung ist durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht, zu ersetzen. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, ebenso wie das Abgehen davon.

Im Fall von Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die ausschließliche Zuständigkeit des Handelsgerichtes Wien vereinbart.

Während eines Streitfalles darf die Bauausführung vom GU nicht unterbrochen werden. Ein Zurückbehaltungsrecht des GU wird ausdrücklich ausgeschlossen, es sei denn aufgrund von Forderungen des GU gegen den AG, die von diesem schriftlich anerkannt oder rechtskräftig gerichtlich festgestellt sind.

Der GU ist in jedem Fall damit einverstanden, dass Verwaltungsstrafen, welche dem AG oder seinen Organen wegen Verletzung des Ausländerbeschäftigungsgesetzes durch den GU iSv § 28 Abs 6 dieses Gesetzes vorgeschrieben werden, von der Auftragssumme in Abzug gebracht werden können.

Sofern im gegenständlichen GU-Vertrag die Entscheidung eines Schiedsmannes eingeholt werden kann, bestimmen die Vertragsteile Herrn Dipl. Ing. Matthias Müller, in dessen Verhinderungsfall Herrn Dipl. Ing. Peter Steiner, einvernehmlich, der unter Ausschluss des Rechtsweges endgültig entscheidet.

Nachfolgende Beilagen bilden integrierende Vertragsbestandteile:

Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen des AG

Die vom AG genehmigten Pläne vom [Datum ergänzen]

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom [Datum ergänzen] samt Typenblätter und dazugehöriger Pläne

Die rechtskräftige Baubewilligung vom [Datum ergänzen]

Der Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan vom [Datum ergänzen]

Der statische Konstruktionsentwurf vom [Datum ergänzen] und das Haustechnik-Vorprojekt vom [Datum ergänzen]