

---

# **Allgemeine Geschäftsbedingungen für Bauleistungen**

*(Generalunternehmer)*

Version: 04.01.2021

---

**Achtung:**

**Diese AGB enthalten Bestimmungen, die teilweise die Regelungen des ABGB und der ÖNORM B 2110 zum Nachteil des Bauunternehmers (Auftragnehmer) abändern - ihre genaue Lektüre wird daher unbedingt empfohlen!**

## Inhaltsverzeichnis

1. Schuldinhalt .....	4
1.1. Vertragsbestandteile .....	4
1.2. Vollmacht .....	4
2. Umfang der Leistung des WU .....	5
2.1. Schlüsselfertige Herstellung .....	5
2.2. Sonderwünsche .....	5
3. Sonstige Verpflichtungen bzw. Verbote des WU .....	5
3.1. Baubüro und Baubesprechungen .....	5
3.2. Anzeigepflicht des WU („AN“) - Kostengarantie - Festpreis .....	5
3.3. Geltendmachung von Forderungen .....	6
3.4. Beschäftigung von Subunternehmer durch den WU .....	6
3.5. Gewährleistung .....	6
3.6. Versicherungen .....	7
3.7. Aufrechnung, Abtretung und Verpfändung durch den WU .....	7
3.8. Betreten der Baustelle .....	7
3.9. Laesio Enormis und Irrtum, Vorleistung .....	7
3.10. Dokumentation .....	8
3.11. Bauzeit- und Zahlungsplan .....	8
3.12. Sicherstellung gemäß § 1170b ABGB .....	8
3.13. Konkurrenzverbot .....	8
3.14. Vertragsstrafen .....	8
4. Besondere Rechte der NH .....	10
4.1. Abbestellung .....	10
4.2. Rücktritt wegen Vertragsverletzung .....	10
4.3. Kautions .....	10
4.4. Ausschluss von Schadenersatz .....	10
4.5. Urheberrechte .....	10
4.6. Gewährleistung - Schadenersatz .....	10
4.7. Bevollmächtigungen .....	11
5. Zahlungen .....	11
5.1. Skonti .....	11
5.2. Nachlässe .....	11
5.3. Rücklässe .....	11
6. Abnahme und Schlussfeststellung .....	12
6.1. Abnahme .....	12
6.2. Schlussfeststellung .....	12
7. Sonstiges .....	12

## Abkürzungen

NH	NEUE HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH.
WU	Werkunternehmer („Auftragnehmer“)

Bauvorhaben Bauvorhaben von NH, im Zuge dessen WU Leistungen erbringt

## 1. Schuldinhalt

### 1.1. Vertragsbestandteile

Bestandteil jedes Werkvertrags über Bauarbeiten, den die NEUE HEIMAT Oberösterreich Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH. - weiters NH genannt - abschließt, ist

- das Auftragschreiben;
- das Vergabeprotokoll;
- diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB);
- Ausschreibungsunterlagen;
- die ÖNORM B 2110 in der letzten Ausgabe, die vor dem Datum der Ausschreibung veröffentlicht wurde, soweit damit nicht Rechte der NH, die nach allgemeiner Rechtslage bestehen, eingeschränkt werden oder dem WU Rechte, die nach allgemeinem Recht nicht bestehen, eingeräumt werden (dies gilt auch für sämtliche ÖNORMen, die durch Verweis Gültigkeit erlangen);
- Die ÖNORM DIN 18202 gilt mit der Maßgabe, dass Toleranzen nur im halben Ausmaß der dort genannten Werte zulässig sind;
- Jedenfalls ausgeschlossen ist die Geltung der HOB oder verwandter Regelwerke.

Allgemeine Geschäftsbedingungen des WU gelten nicht.

Sollten sich Vertragsbestandteile widersprechen, so kann NH frei auswählen, ohne dass dies zu einer Änderung des Entgelts führt. WU hat NH gegebenenfalls rechtzeitig vor Ausführung der Leistungen um eine entsprechende Auswahl zu ersuchen. Ansonsten ist im Zweifel die für NH günstigere Variante vereinbart.

Sollte der Vertrag oder einer seiner Teile öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen, so sind diese zu berücksichtigen, ohne dass deshalb Mehrkosten geltend gemacht werden können.

Durch einen schriftlichen Vertrag werden sämtliche früheren Vereinbarungen, welche den selben Gegenstand betreffen, aufgehoben.

### 1.2. Vollmacht

Ausschließlich entsprechend bevollmächtigte Dienstnehmer (im Sinne des Angestelltengesetzes) von NH sind ermächtigt, Änderungen des Schuldinhaltes zu beauftragen.

## 2. Umfang der Leistung des WU

### 2.1. Schlüsselfertige Herstellung

Der WU schuldet ein schlüsselfertiges Gebäude. Fehlen in der Leistungsbeschreibung der Ausschreibungsunterlagen Teile, die für ein schlüsselfertiges Gebäude erforderlich sind, so werden auch diese geschuldet, ohne dass der WU daraus (zusätzliche) Forderungen ableiten kann.

Alle nicht spätestens bei Vertragsabschluss der NH übergebenen Genehmigungen und Bewilligungen sowie erforderliche Detailplanungen sind vom WU zu beschaffen.

### 2.2. Sonderwünsche

NH wird die einzelnen Objekte des zu errichtenden Gebäudes Dritten in Bestand geben bzw. an Dritte veräußern.

Sollten diese Dritte Sonderwünsche an WU herantragen, so ist die NH darüber zu informieren. WU ist verpflichtet, diese Sonderwünsche nach schriftlicher Freigabe auszuführen.

Sonderwünsche sind mit den ursprünglichen Preisansätzen abzurechnen.

Sonderwünsche führen zu einem direkten Vertragsverhältnis zwischen den betroffenen Dritten und WU. Entfallen durch Sonderwünsche Leistungen, die für NH zu erbringen wären, so ist deren Wert den betroffenen Dritten gut zu schreiben. Übt ein Dritter ihm aus Sonderwünschen zustehende Gewährleistungsrechte nicht aus, so kann NH diese Rechte ausüben.

## 3. Sonstige Verpflichtungen bzw. Verbote des WU

### 3.1. Baubüro und Baubesprechungen

Der WU ist verpflichtet, der NH zur Durchführung allfälliger Tätigkeiten der Bauüberwachung einen Arbeitsplatz auf oder in unmittelbarer Nähe der Baustelle zur Verfügung zu stellen. Dieser hat den Anforderungen an den Arbeitsplatz eines kaufmännisch-technischen Angestellten zu entsprechen.

Der WU hat dafür zu sorgen, dass alle für seine Leistungen maßgeblichen Personen (Subunternehmer, Sonderfachleute, etc.) an einer von der NH zu terminisierenden wöchentlichen Baubesprechung teilnehmen.

### 3.2. Anzeigepflicht des WU („AN“) - Kostengarantie - Festpreis

Sollten dem WU Umstände erkennbar sein, die für die NH über das vereinbarte Entgelt hinaus

gehende Belastungen bedeuten können, so hat WU die NH darüber zu informieren. Unterlässt WU diese Information, so sind diese Kosten von ihm zu tragen.

Dies gilt für alle Kosten in Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauvorhaben - also auch hinsichtlich von Kosten, die nicht Leistungen des WU betreffen.

Das Entgelt unterliegt als Festpreis keiner Gleitung.

### 3.3. Geltendmachung von Forderungen

Allfällige Forderungen des WU an NH müssen – bei sonstigem Verfall – innerhalb von drei Monaten nach dem anspruchsbegründenden Sachverhalt schriftlich, mit Rückschein zu eigenen Händen, gestellt werden.

Forderungen des WU verjähren innerhalb von sechs Monaten.

### 3.4. Beschäftigung von Subunternehmern durch den WU

Sollte die Beschäftigung von Subunternehmern geplant sein, so sind diese mit einer genauen Beschreibung der übertragenen Leistungen an die NH zu melden. Bestehen gegen eine Beschäftigung von bestimmten Subunternehmern allgemein verständliche Einwände, so kann die NH diese untersagen, ohne dass dies Forderungen von WU begründet.

Sinngemäß gilt das soeben Gesagte für Lieferanten.

Alle Verträge mit Subunternehmern sind schriftlich zu schließen.

Verträge mit Subunternehmern sind so auszugestalten, dass die NH in diese eintreten kann, falls über das Vermögen des WU ein Insolvenzverfahren eröffnet bzw. mangels Kostendeckung abgewiesen wird.

Verträge mit Subunternehmen sind der NH vom WU innerhalb von zwei Tagen nach Aufforderung in Kopie zu überreichen – Preise können dabei unkenntlich gemacht werden.

Der WU bietet der NH unwiderruflich an, alle Ansprüche (insbesondere Leistungs- und Gewährleistungsansprüche) an Subunternehmer abzutreten.

### 3.5. Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beginnt für das gesamte Gebäude zugleich mit der Abnahme - bei mehreren Abnahmen mit der letzten.

Nach der Behebung von Mängeln beginnt die Gewährleistung für das gesamte Bauwerk neu zu laufen.

Ansprüche aus Gewährleistung können auch nach dem Ende der Gewährleistungsfrist noch gerichtlich geltend gemacht werden, wenn sie innerhalb der Gewährleistungsfrist außergerichtlich geltend gemacht wurden und seitdem nicht mehr als drei Jahre vergangen sind.

### 3.6. Versicherungen

Der WU ist verpflichtet, innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss eines Vertrages folgende Versicherungen abzuschließen und auf Verlangen die Deckung nachzuweisen:

- Haftpflichtversicherung für Sach- und Personenschäden samt reinen Vermögensschäden mit einer Deckungssumme von 10 % des vereinbarten Entgelts pro Schadensfall.
- Bauwesenversicherung für die gesamte Liegenschaft mit einer Deckungssumme von 5 % des vereinbarten Entgelts pro Schadensfall.

Der Versicherungsschutz ist bis zur Abnahme aufrechtzuerhalten. Die aufrechte Deckung ist auf entsprechende Aufforderung prompt nachzuweisen.

Die Versicherungen sind zu Gunsten der NH zu vinkulieren.

### 3.7. Aufrechnung, Abtretung und Verpfändung durch den WU

Der WU kann nicht aufrechnen.

Forderungen des WU können nur mit Zustimmung der NH abgetreten bzw. verpfändet werden.

Im Falle einer Abtretung fällt jedenfalls eine Bearbeitungsgebühr von 2 % des abgetretenen bzw. verpfändeten Betrages an.

### 3.8. Betreten der Baustelle

Die NH und deren Berater sind jederzeit berechtigt, die Baustelle zu betreten, ohne dass dafür vom WU Kosten verrechnet werden.

### 3.9. Laesio Enormis und Irrtum, Vorleistung

Der WU verzichtet auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte (§ 934 ABGB) oder Irrtum.

Der WU verzichtet auf sämtliche Leistungsverweigerungs- und Zurückhaltungsrechte (insbesondere die Unsicherheitseinrede gemäß § 1052 ABGB) - er ist jedenfalls vorleistungsverpflichtet.

### 3.10. Dokumentation

Der WU hat seine Leistungen so zu dokumentieren, dass deren Ausmaß und Qualität auch nachträglich festgestellt werden können. Unterbleibt eine solche Dokumentation, so gilt eine nicht nachgewiesene Leistung als nicht erbracht und wird nicht vergütet.

### 3.11. Bauzeit- und Zahlungsplan

Der WU ist verpflichtet, der NH auf Verlangen jederzeit innerhalb von 48 Stunden (wobei die Zeit von Samstag 18:00 bis darauf folgenden Werktag 6:00 nicht mitgerechnet wird) einen Bauzeitplan vorzulegen, in dem sowohl die bereits erbrachten, als auch die noch zu erbringenden Leistungen detailliert dargestellt sind.

Verzögerungen des Bauzeitplans führen zu einer entsprechenden Anpassung des Zahlungsplans.

Erreicht die Intensität (in Mannstunden pro Woche) der noch zu erbringenden Leistungen das Doppelte des bei Vertragsabschluss vorgesehene, so kann die NH sämtliche Zahlungen zurück halten.

### 3.12. Sicherstellung gemäß § 1170b ABGB

Sollte WU eine Sicherstellung gemäß § 1170b ABGB fordern, so wird NH den entsprechenden Betrag bei einem österreichischen Rechtsanwalt ihrer Wahl treuhändig hinterlegen. Die Kosten der Hinterlegung von 2 % (zuzüglich USt.) wird direkt an den WU verrechnet. Eine allfällige Verzinsung gebührt jedenfalls NH.

### 3.13. Konkurrenzverbot

Sollte die NH nicht selbst Bauherr sein, sondern für einen solchen tätig werden, so wird WU hinsichtlich eines Bauvorhabens keinen Vertrag direkt mit diesem Bauherr schließen.

### 3.14. Vertragsstrafen

Sämtliche Vertragsstrafen fallen unabhängig vom Verschulden an, wobei der WU auf das richterliche Mäßigungsrecht verzichtet.

Vertragsstrafen reduzieren als eigenständige Forderungen das Entgelt nicht.

Sollten im Bauablauf Verzögerungen eintreten, welche die NH zu vertreten hat, so verlängern sich pönalisierte Fristen um die Dauer der Verzögerung, ohne dass die Vertragsstrafe weg fällt.

- Vereinbarte Zwischentermine gelten als Pönaltermine: Sollten bis dahin vorgesehene Leistungen nicht erbracht worden sein, so fällt eine Pönale von 0,2 % für jede begonnene Woche an Verzug an.

- Bei Verstößen gegen Vorschriften des öffentlichen Rechts (insb. ASVG, Arbeitnehmerschutz, etc.), die - wenn auch nur mittelbar - in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben stehen, fällt eine allfällig verhängte Strafe zusätzlich als Pönale an.
- Für jede angefangene Woche, die der Endtermin überschritten wird, fällt eine Pönale von 0,5 % des Gesamtpreises an – diese Pönale ist nicht limitiert. Die Pönale fällt zur Gänze an, auch wenn eine teilweise Nutzung des Gebäudes möglich ist. Pönalen, die für die Überschreitungen von Zwischenterminen angefallen sind, werden nicht auf die Endpönale angerechnet.
- Wird vom WU eine Kautionsleistung nicht zeitgerecht bestellt, so fällt eine Pönale von 10% des zu sichernden Betrages an.
- Für jeden Kalendertag, den ein von der NH zur Einsicht verlangter Vertrag mit einem Subunternehmer nicht herausgegeben wird, fällt eine Pönale von EUR 750,-- an.
- Für jeden Kalendertag, den eine von der NH zur Einsicht verlangte Versicherungspolizze nicht herausgegeben wird, fällt eine Pönale von EUR 750,-- an.
- Kommt der WU der Versicherungs- oder Vinkulierungspflicht nicht zeitgerecht nach oder endet die Versicherung vorzeitig, so fällt eine Pönale von EUR 12.000,-- an.
- Wird über das Vermögen des WU ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Kostendeckung abgewiesen, so fällt eine Pönale von 3 % des Gesamtpreises an.
- Wird eine Abnahme oder Schlussbegehung frustriert, so fällt eine Pönale von EUR 12.500,-- an.
- Wird eine Abnahme oder Schlussbegehung vom WU weniger als drei Tage vor dem bekanntgegebenen Termin abgesagt, so fällt eine Pönale von EUR 2.500,-- an.
- Erfolgt die Vorlage eines Bauzeitplans nicht zeitgerecht, so fällt für jede angefangene weitere Stunde eine Pönale von EUR 100,-- an.
- Bei Verstößen gegen das Konkurrenzverbot fällt eine Pönale von 20 % des mit dem Dritten vereinbarten Entgelts an.
- Muss eine unbare Sicherheit in einen Barbetrag umgewandelt werden, weil ansonsten nicht der gesamte davon betroffene Zeitraum abgesichert wäre, so fällt eine Pönale von 15 % der Sicherheit an.

## 4. Besondere Rechte der NH

### 4.1. Abbestellung

Der NH steht es jederzeit frei, ohne Grund den Vertrag abzubestellen. In diesem Fall werden die bis dahin tatsächlich erbrachten Leistungen des WU angemessen vergütet.

### 4.2. Rücktritt wegen Vertragsverletzung

Die NH ist jedenfalls berechtigt von diesem Vertrag ohne Setzung einer Nachfrist zurückzutreten, wenn

- die Intensität (in Mannstunden pro Woche) der noch zu erbringenden Leistungen das Doppelte des bei Vertragsabschluss Vorgesehene überschreitet;
- eine Kautions nicht zeitgerecht beigebracht wird.

Ist von der NH eine Nachfrist zu setzen, so beträgt deren Dauer sieben Tage, wenn nicht aus den Umständen eine kürzere Nachfrist angemessen ist.

### 4.3. Kautions

Verlangt die NH die Bestellung einer Kautions, so ist diese vom WU innerhalb von sieben Tagen als Barkautions beizubringen - eine Verzinsung oder eine Kostenbelastung erfolgt nicht.

### 4.4. Ausschluss von Schadenersatz

Die NH haftet aus Verträgen ausschließlich für Schäden, die zumindest krass grob fahrlässig verschuldet wurden.

### 4.5. Urheberrechte

An allen urheberrechtlich geschützten Werken, die der WU hinsichtlich des gegenständlichen Bauvorhabens schafft, wird der NH ein unbeschränktes Werknutzungsrecht eingeräumt. Dieses unentgeltlich eingeräumte Recht gilt als separat vereinbart und ist unabhängig vom Bestand des restlichen Vertrages.

### 4.6. Gewährleistung - Schadenersatz

Der WU ist während der gesamten Gewährleistungsfrist beweispflichtig dafür, dass ein aufgetretener Mangel nicht schon bei Übergabe vorgelegen ist.

Eine Umkehr der Beweislast auf die NH für das Verschulden des WU (gemäß § 933a (3) ABGB) findet nicht statt.

Der WU haftet unabhängig von seinem Verschulden für Mangelfolgeschäden.

#### 4.7. Bevollmächtigungen

Der WU bevollmächtigt die NH

- zum Abschluss von Versicherungen im Namen des WU;
- zur Einsicht in die Strafakte aller möglichen Behörden des WU hinsichtlich eines Vertrages.

### 5. Zahlungen

Der Nettobetrag und der Umsatzsteuerbetrag werden von der NH separat überwiesen.

#### 5.1. Skonti

Zahlungen durch die NH erfolgen innerhalb von 120 Tagen. Bei Bezahlung innerhalb von 60 Tagen gebührt der NH ein Skonto von 3 %.

Vereinbarte Skonti gebühren auch für Teilzahlungen. Gewährte Skonti gehen auch dann nicht mehr verloren, wenn spätere Zahlungen verspätet erfolgen.

Erfolgt eine Zahlung teilweise innerhalb der Skontofrist, so gebührt das Skonto für diesen Teil.

#### 5.2. Nachlässe

Auf das Angebot gewährte Nachlässe gelten im entsprechenden Ausmaß auch für den Fall, dass der WU für Leistungen in Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauvorhaben zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen kann.

#### 5.3. Rücklässe

Erfolgt die Bezahlung nach Baufortschritt, so wird bis zur Bezahlung der Schlussrechnung ein Deckungsrücklass von 10 % einbehalten. Mit der Bezahlung der Schlussrechnung wird der Deckungsrücklass frei gegeben und statt dessen für die Dauer von fünf Jahren ein Haftungsrücklass von 5 % einbehalten. Eine Ablöse des Haftungsrücklasses ist dann möglich, wenn dies ausdrücklich schriftlich vereinbart wird.

Rücklässe gelten als Zahlungen und vermindern die Basis der Skontoberechnung nicht.

## 6. Abnahme und Schlussfeststellung

### 6.1. Abnahme

Die Abnahme erfolgt für das gesamte Bauwerk zugleich - Teilabnahmen sind ausgeschlossen - allfällige Besichtigungen oder die Nutzung von bereits fertig gestellten Teilen führen zu keiner Teilabnahme.

Die Abnahme erfolgt förmlich.

### 6.2. Schlussfeststellung

Zum Ablauf der Gewährleistungsfrist ist vom WU unter Einhaltung einer 60tägigen Frist zu einer Schlussfeststellung einzuladen. Die Gewährleistungsfrist erstreckt sich allenfalls bis zum Ende der Schlussfeststellung.

## 7. Sonstiges

Sollte die NH Rechte, die aufgrund dieses Vertrages (auch öfters) nicht ausnutzen, so liegt darin kein Verzicht auf diese Rechte.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Preise sind Festpreise.

Als unbare Sicherheiten (z.B. im Fall, dass die Ablöse eines Rücklasses gestattet wird) sind nur abstrakte Garantien von einem inländischen Kreditinstitut gemäß § 1 (1) BWG zulässig - die entsprechende Konzession ist mit der Übergabe nachzuweisen. Garantien müssen eine Zahlungsfrist von nicht mehr als zwei Bankarbeitstagen aufweisen und dürfen - über den bloßen Abruf hinaus - nicht mit Bedingungen versehen sein.

Einbehalte und Rücklässe werden durch die NH nicht verzinst.

Abgaben aller Art, die durch den Abschluss, die Abwicklung, die Beendigung eines Vertrages oder die Abtretung, Stundung o.ä. entstehen, sind vom WU zu tragen.

Rechnungen des WU dürfen von diesem nicht im Zeitraum von 8. Dezember bis zum 6. Jänner des Folgejahres ausgefertigt werden - Rechnungen mit einem Datum in diesem Zeitraum entfalten ebenso wie alle anderen Rechnungen, die in dieser Zeit bei der NH einlangen, keine Wirkung und werden von der NH (unverbucht) retourniert.

Dieser Vertrag ist gegebenenfalls „objektiv“ auszulegen – auf die Anwendung der Unklarheitsregel gemäß § 915 ABGB wird verzichtet.

Der Vertrag unterliegt österreichischem Recht; Gerichtsstand ist Linz.

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies den grundsätzlichen Bestand des Vertrages nicht. Für die Dauer der Unwirksamkeit tritt an die Stelle der betroffenen jene Bestimmung, die dieser in wirtschaftlicher Hinsicht am nächsten kommt.

Sofern in diesem Vertrag keine anderen Formvorschriften genannt sind, haben Einladungen und allfällige andere Benachrichtigungen des WUs schriftlich, mit Rückschein zu eigenen Händen zu erfolgen.

Einladungen haben eine Frist von 14 Tagen (gerechnet ab Einlangen) vorzusehen.

Sofern dem WU durch die NH personenbezogene Daten von Mietern, Mitarbeitern oder sonstigen Betroffenen der NH zur direkten Kontaktaufnahme und Durchführung eines Werkauftrags zur Verfügung gestellt werden, ist der WU verpflichtet, diese ausschließlich zum vereinbarten Zweck zu verarbeiten und ohne ausdrückliche Zustimmung des Betroffenen nicht an Dritte weiterzugeben.

Durch die nachfolgende firmenmäßige Zeichnung erklärt sich der Werkunternehmer mit obigen Bedingungen einverstanden.

.....  
Ort, Datum

.....  
Firmenmäßige Fertigung und Stempel (WU)