

1. Allgemeine Vertragsbedingungen (AVB)

Aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sich diese auf Männer und Frauen in gleicher Weise.

Energie:

Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Auftragnehmer ausreichend Baustrom und Bauwasser kostenlos auf der Bauparzelle zur Verfügung zu stellen.

Folgende Anforderungen müssen erfüllt sein:

- Strom: 2 Stück Euro-Steckdosen, 400 V, 5 x 25 Ampere, träge abgesichert, 2 Schuko-Steckdosen;
- Bauwasser: 6 bar Druck und $\frac{3}{4}$ Zoll-Anschluss.

Gewährleistung:

Der Auftragnehmer leistet ab dem Zeitpunkt der Übernahme durch den Auftraggeber dafür Gewähr, dass seine erbrachte Leistung und die der beauftragten Subunternehmer und Lieferanten die ausdrücklich bedungenen und gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften besitzen, sowie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Eine Gewährleistung des Auftragnehmers für Leistungen, die weder von Beschäftigten des Auftragnehmers noch durch in dessen Auftrag handelnde Subfirmen durchgeführt wurden, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Im Falle der Mangelhaftigkeit der Leistung des Auftragnehmers hat der Auftraggeber diesem die Möglichkeit zur Verbesserung bzw. zum Austausch binnen angemessener Frist einzuräumen.

Die Gewährleistungsfrist hinsichtlich unbeweglicher Sachen (Bauwerk) beträgt 3 Jahre, für bewegliche Sachen 2 Jahre.

Abgaben:

Eventuell erforderliche Abgaben, Verhandlungsgebühren und Steuern, wie die Gebühr für die Inanspruchnahme von Grund zur Baumateriallagerung, Schuttlagerung, Gerüstlagerung, Zu- und Abfahrt bzw. Gehsteigbenützungsg Gebühr, Kaminbefunde etc., sind nicht in die vertraglich vereinbarte Auftragssumme eingerechnet. Diese Kosten sind direkt vom Auftraggeber zu begleichen und haben keinen Einfluss auf die Höhe der Forderung des Auftragnehmers.

Sollten seitens der Behörden zusätzliche Auflagen, statische Nachweise, bauphysikalische Nachweise usw. gefordert werden, so sind diese Kosten vom Auftraggeber zu tragen.

Allfällige Gebühren, welche durch zusätzliche Behördenwege anfallen, sind vom Auftraggeber zu übernehmen. Bauliche Maßnahmen, die von der Baubehörde gefordert werden und in unserem Angebot nicht enthalten sind (z.B. Auflagen im Baubescheid, ...), werden gesondert in Rechnung gestellt.

Bauschutt:

Den aus der Erbringung der Leistungen des Auftragnehmers anfallenden Bauschutt, wird der Auftragnehmer, wie in der Bau- & Ausstattungsbeschreibung vereinbart, entsorgen. Der Auftragnehmer übergibt dem Auftraggeber das Haus besenrein.

Die Entsorgung von Bauschutt und Restmaterialien anderer, nicht vom Auftragnehmer beauftragten Subunternehmer und Handwerker ist vom Auftraggeber auf seine Kosten zu veranlassen. Allenfalls am Baugrund vorhandene Deponierückstände werden vom Auftraggeber auf eigene Kosten entsorgt.

Planungskoordinator und Baukoordinator:

Der Auftraggeber wird einen Planungs- und Baukoordinator gemäß dem Baukoordinationsgesetz noch vor dem Planungs- und Baubeginn namhaft machen.

Das Baukoordinationsgesetz ist ein Schutzgesetz zu Gunsten der Arbeitnehmer und verpflichtet den Auftraggeber, der mehrere Arbeiter verschiedener Firmen beschäftigt, einen Koordinator zu bestellen.

Der Auftragnehmer führt die Funktion des Koordinators auf der Baustelle des Auftragnehmers nicht aus.

Nach Abschluss der Arbeiten des Auftragnehmers und Beendigung der beauftragten Leistungen werden die für den Arbeitsschutz der Mitarbeiter des Auftragnehmers durch die Auftragnehmer hergestellten Sicherungen, Abschränkungen, Abdeckungen, Einzäunungen, Lauftreppen, Gerüste, Absturzsicherungen usw. entfernt.

Für den Arbeitsschutz der nachfolgenden Gewerke ist daher der Auftraggeber verantwortlich. Der Auftragnehmer weist darauf hin, dass der Verstoß gegen das Bauarbeiterkoordinationsgesetz für den Auftraggeber neben verwaltungsstrafrechtlichen Konsequenzen auch empfindliche zivilrechtliche Konsequenzen haben kann.

Schadensfälle:

Für Personen- und Sachschäden, die durch firmenfremde Arbeitskräfte, welche nicht beim Auftragnehmer sozialversichert und beauftragt sind, verursacht wurden, werden vom Auftragnehmer keine Haftungen übernommen.

Der Auftragnehmer haftet mit Ausnahme von Personenschäden nur für vom Auftragnehmer verursachte Schäden und diesbezüglich gelangt die Ö-Norm B2110 in der jeweils letztgültigen Fassung zur Anwendung.

Verzugszinsen:

Bei Zahlungsverzug seitens des Auftraggebers ist der Auftragnehmer berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 1% pro Monat zu verrechnen.

Baugrund:

Der Auftragnehmer weist darauf hin, dass die Eigenschaften des zu bebauenden Grundstückes vom Auftragnehmer nicht überprüft wurden und durch den Auftraggeber ein geotechnisches Gutachten hinsichtlich der generellen Baulandeignung für das geplante

Bauvorhaben zu erstellen ist.

Allfällige, sich aus ungewöhnlichen und nicht vorhersehbaren Eigenschaften des Baugrundes ergebende Risiken, fallen in den Verantwortungsbereich des Auftraggebers.

Der Auftragnehmer geht mangels gegenteiliger Informationen vor Baubeginn davon aus, dass der Baugrund zur Erbringung der vereinbarten Leistung ohne zusätzliche bzw. ohne besondere Maßnahmen geeignet ist.

Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer vor Ausführungsbeginn das Vorhandensein und die genaue Lage allfälliger Einbauten (wie z.B. Schächte, Gas-, Wasser-, Kanal-, Strom-, Drainageleitungen, etc.) bekannt zu geben.

Die Grundgrenzen (Grenzmarken) müssen klar erkennbar sein, andernfalls sind diese vor Baubeginn von einem bauseitig zu beauftragenden Geometer herzustellen.

Allfällige durch eine unterlassene Mitteilung des Auftraggebers entstehende Mehrkosten gehen zu Lasten des Auftraggebers

Baubeginn:

Um einen pünktlichen Baubeginn zu gewährleisten ist es erforderlich, dass die Bemusterung mindestens 8 Wochen vor dem beabsichtigten Baubeginn abgeschlossen ist. Sollten Planänderungen nach Freigabe gewünscht werden, werden diese nach tatsächlichem Aufwand mit einem Stundensatz von € 66,00- exkl. MwSt. verrechnet.

Stundenberichte:

Der Auftraggeber verpflichtet sich, mindestens einmal wöchentlich die von den auf der Baustelle beschäftigten Arbeitnehmern des Auftraggebers erstellten Stundenberichte, nach vorheriger Prüfung auf ihre Richtigkeit, zu unterschreiben. Die Stundenberichte werden dem Auftraggeber entweder direkt vom zuständigen Polier auf der Baustelle vorgelegt, oder im Nachhinein per E-Mail versendet.

Sollte der Auftraggeber der Auffassung sein, dass Angaben auf den Stundenberichten (insbesondere die von den Arbeitnehmern angeführten Arbeitsstunden) nicht den Tatsachen entsprechen, so hat er dies entsprechend zu vermerken und den Auftragnehmer umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

Für den Fall, dass weder eine Unterschrift, noch eine Einwendung seitens des Auftraggebers erfolgt, geht der Auftragnehmer von einem Einverständnis des Auftraggebers mit den Angaben auf den Stundenberichten aus und diese werden in weiterer Folge als Grundlage für die Rechnungslegung herangezogen.

Rücktritt:

Für Verbraucher kommt das Konsumentenschutzgesetz zur Anwendung.

Bei ungerechtfertigtem Rücktritt vom Auftrag seitens des Auftraggebers, sowie bei berechtigtem Rücktritt seitens des Auftragnehmers während der Leistungserbringung, ist der Auftraggeber jedenfalls verpflichtet, einen pauschalierten Schadenersatz in Höhe von 10% der

Auftragssumme zuzüglich 20% Mehrwertsteuer zu leisten, unabhängig von der dem Auftragnehmer tatsächlich erwachsenen Schadenshöhe. Übersteigt jedoch die tatsächliche Schadenshöhe diesen Betrag, ist der Auftragnehmer berechtigt, auch diesen übersteigenden Betrag zur Gänze zu fordern.

Weiteres wird für Gewerke bzw. Leistungen, die beauftragt wurden und in weiterer Folge nicht zur Ausführung kommen, 15% Aufwandsentschädigung, berechnet auf Grundlage des Bruttowertes des jeweiligen Gewerkes bzw. der jeweiligen Leistung, in Rechnung gestellt.

Der Auftragnehmer kann den Vertrag auflösen bzw. den Rücktritt erklären, wenn:

- a) die zuständige Baubehörde die Baugenehmigung verweigert,
- b) die vertraglich vereinbarte Sicherstellung der Finanzierung nicht rechtzeitig beigebracht wird,
- c) der Auftraggeber Voraussetzungen für die Ausführung der Vertragsleistungen nicht erbringt und eine angemessene Nachfrist fruchtlos verstrichen ist.

In diesen Fällen ist der Auftragnehmer berechtigt, erbrachte Planungs-, Ingenieur- und Bauleistungen anteilig im Verhältnis zum vertraglich vereinbarten Werklohn in Rechnung zu stellen.

Schriftform und Änderungen:

Änderungen oder Zusätze zum Vertrag bedürfen bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit der Schriftform.

Der genaue Umfang der im Angebot enthaltenen Leistungen ist durch die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich festgelegt und hat Vorrang gegenüber Zeichnungen. Änderungen in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die dem Fortschritt dienen oder technisch erforderlich sind, behält sich der Auftragnehmer vor.

Nachträglich vereinbarte, zusätzliche Leistungen werden sofort nach deren Erbringung in Rechnung gestellt.

Versicherungen:

Der Auftraggeber wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für auf der Baustelle beschäftigte Privatpersonen (Arbeitskräfte, welche nicht beim Auftragnehmer beschäftigt sind), vom Auftraggeber eine Versicherung abgeschlossen werden soll.

Bei etwaigen Unfällen die durch privat Beschäftigte verursacht werden oder die aus deren Tätigkeiten resultieren, verpflichtet sich der Auftraggeber, den Auftragnehmer von allen daraus resultierenden Forderungen (insbesondere auch Forderungen Dritter), vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Weiteres weist der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hin, dass für den Zeitraum der Bautätigkeit eine Rohbauversicherung / Haftpflichtversicherung abzuschließen ist.

Rechtswahl:

Es gilt österreichisches materielles Recht. Die Anwendung des UN-Kaufrechts wird ausgeschlossen.

Gerichtsstand:

Als Gerichtsstand wird das sachlich und örtlich zuständige Gericht, in dessen Sprengel sich der Firmensitz des Auftragnehmers befindet, vereinbart. Für alle gegen einen Verbraucher zu erhebenden Klagen gilt § 14 Abs. 1 KSchG.

Datenschutz:

Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine Daten, soweit dies für die Auftragsabwicklung erforderlich ist, an Partnerfirmen, Subunternehmer, Behörden etc., welche an der Erfüllung des gegenständlichen Auftrags beteiligt sind, weitergegeben werden dürfen.

Salvatorische Klausel:

Sollten einzelne Bestimmungen dieser AVB bzw. des Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder sich als undurchführbar erweisen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

An der Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung tritt diejenige wirksame und durchführbare Regelung, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist. Sofern die Auslegung aus rechtlichen Gründen unzulässig ist, verpflichten sich die Vertragspartner, dementsprechend ergänzende Vereinbarungen zu treffen. Im Falle der Nichtvereinbarung gelten subsidiär die einschlägigen gesetzlichen Regelungen jeweils zum Zeitpunkt der Leistungserbringung.