



I. ALLGEMEINES

1. Wir - im Folgenden auch Auftragnehmer (AN) - genannt, erbringen Leistungen ausschließlich auf Grundlage der nachstehenden Geschäftsbedingungen (AGB). Diese AGB sind Bestandteil aller unserer Angebote und aller von uns angenommenen Aufträge. Die Anwendung von Geschäftsbedingungen des Auftraggebers (AG) bedarf einer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmungserklärung des AN. Von diesen AGB des AN abweichende Bedingungen des AG werden (selbst bei einer Zustimmung des AN!) nicht Bestandteile des Vertrages zwischen AN und AG und besitzen keine Gültigkeit.
2. Es gelten die Bestimmungen der Ö-Norm B 2110 soweit diese nicht durch die nachfolgenden Bestimmungen oder durch schriftliche individuelle Vereinbarungen mit dem AG abgeändert werden.
3. Mündliche, von diesen AGB oder dem sonstigen Auftragsinhalt abweichende Zusagen des AN bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des AN.
4. Im Falle des Nichtzustandekommens eines Auftrages ist der AN zur Verrechnung seiner Leistungen (zB für durchgeführte Baustellenbesichtigung oder Planungsarbeiten etc.) berechtigt.
5. Der AN behält sich für alle technischen und zeichnerischen Unterlagen, die das Bauvorhaben betreffen, entsprechende Urheberrechte vor. Der AG ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des AG nicht zur Nutzung und Weiterverwendung bzw. Weitergabe der Unterlagen des AN berechtigt.
6. Der AN ist berechtigt die gesamte Baustelle bzw. den Baufortschritt, zB. durch Bild- oder Tonaufzeichnungen, zu dokumentieren. Der AG erklärt sich außerdem damit einverstanden, dass der AN angefertigte Fotos der Baustelle, des Baufortschritts und des abgeschlossenen Gewerks für seine unternehmerischen Zwecke (zB. für Werbung auf der Homepage des AN oder in sonstigen Werbematerialien des AN) verwendet.

II. ANGEBOT UND LEISTUNG

1. Der AG stellt einen Einreichplan im Maßstab 1:100, sowie die Baubeschreibung, Bauansuchen und Energiekennzahlberechnung bei.
2. Nicht von unserem Angebot umfasst sind die Beschaffung, Vermakelung oder Verkauf von Grundstücken; ebenso wenig allfällige Umwidlungsmaßnahmen oder Anwesenheit bei einer förmlichen Bauverhandlung.
3. Ein Vertrag kommt erst zu Stande, wenn der freibleibende und unverbindliche Auftrag des AG durch den AN schriftlich bestätigt wird.
4. Der Leistungsumfang ergibt sich aus dem Kostenvoranschlag bzw. Angebot, der Baubeschreibung sowie allen zusätzlichen vertraglichen Vereinbarungen und dem vom AG gewählten Leistungsumfang gemäß Auftrag (Werkvertrag).

5. Der AN wird mit dem Werk laut Terminplan im Werkvertrag beginnen; außer es wurde im Einzelfall die Vorlage einer Bankgarantie als Voraussetzung für den Beginn der Werkausführung vereinbart.
6. Die Bankgarantie ist, falls Aufpreise durch Zusatzwünsche oder Änderungen entstehen, entsprechend zu erhöhen, jeweils bis spätestens 3 Wochen vor Liefertermin. Andernfalls entfällt die Leistungsverpflichtung des AN für die nicht abgedeckten Leistungen.
7. Im Werkvertrag zugesagte Ausführungs- und Liefertermine und Fristen können vom AN in wichtigen Fällen, insbesondere auf Grund von Witterungsverhältnissen oder in Abhängigkeit von Materialzulieferern verschoben werden.

III. PFLICHTEN DES AG

1. Der Bauplatz steht im Eigentum des AG, wird von diesem beigestellt und er trägt das Baugrundrisiko. Für die baubehördliche Bewilligung und die sonst einzuholenden Genehmigungen ist der AG alleine verantwortlich. Der AN kann jedoch nach seinem Ermessen Unterstützungsleistungen bei der Abwicklung des baubehördlichen Verfahrens erbringen.
2. Der AG verpflichtet sich weiters zur kostenlosen Bereitstellung der Baustelleninfrastruktur: Dazu zählen die Versorgung mit Wasser, Baustrom sowie Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten. Im Einzelnen muss die Zufahrt mit einem Kran bzw. LKW-Zug bis zu 90 Tonnen Gesamtgewicht ermöglicht werden. Das Aufstellen des Krans darf nicht durch Bäume oder Freileitungen behindert werden. Sollte ein händischer Weitertransport oder das Umladen auf kleinere LKW erforderlich sein, werden die Kosten hierfür dem AG verrechnet. Selbiges gilt wenn die Zufahrt durch Witterungseinflüsse unbenutzbar wird. Für Schäden an der Zufahrt und Flurschäden am Grundstück des AG wird keine Haftung übernommen. Weiters müssen ausreichend Lagermöglichkeiten und Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden.
3. Für die Finanzierung zur Errichtung des Bauvorhabens hat der AG ebenfalls selbst zu sorgen.
4. Wenn der Keller bzw. die Fundamentplatte vom AG erstellt wird, nimmt dieser zur Kenntnis, dass die Kellerdecke bzw. die Fundamentplatte ausschließlich nur nach dem vom AG abzurufenden Kellerdecken bzw. Fundamentplattenplan maßgenau auszuführen ist. Vom AN wird die Abnahme der Fundamentplatte bzw. der Kellerdecke durchgeführt. Es werden die Ausmaße nach dem vom AN übergebenen Kellerdeckenplan überprüft. Errichtet der AG die Fundamentplatte bzw. den Keller selbst so bezieht sich die vom AN durchzuführende Überprüfung der Ausmaße der vom AG oder dessen Beauftragten hergestellten Kellers bzw. der hergestellten Fundamentplatte lediglich auf die Feststellung der Maßgenauigkeit entsprechend dem Keller- bzw. Fundamentplattenaufsichtsplan. Konstruktive oder technische Überprüfungen erfolgen

seitens des AN nicht. Der AG befreit den AN von jeglichen technischen sowie konstruktiven Prüfungen. Bei nicht ordnungsgemäßer Erstellung des Kellers bzw. der Fundamentplatte kann der AG keinerlei wie auch immer geartete Forderungen an den AN stellen. Der AG veranlasst eine Prüfung hinsichtlich der qualitätsgerechten Erstellung des Kellers bzw. der Fundamentplatte in eigener Verantwortung.

IV. PREIS UND ENTGELT

1. Ist nichts Abweichendes vereinbart, so sind Preisberechnungen, Kostenvoranschläge, Leistungsverzeichnisse usw. des AN stets als unverbindlicher Kostenvoranschlag zu verstehen.

2. Preisarten:

Einheitspreisvertrag:

Wird nicht ausdrücklich eine andere Art der Vergütung schriftlich vereinbart, so erfolgt die Vergütung nach den abzurechnenden Maßen mal angebotenen (vereinbarten) Einheitspreisen laut des vertragsgegenständlichen Leistungsverzeichnisses. Es liegt jeweils immer ein unverbindlicher Kostenvoranschlag vor.

Pauschalvertrag:

Wird ein Pauschalvertrag vereinbart, so gilt die Pauschalsumme für die, z.B. durch ein Leistungsverzeichnis, beschriebene Leistung. Leistungsänderungen, zusätzliche Leistungen und Änderungen in den Umständen der Leistungserbringung, die nicht der Risikosphäre des AN zuzuordnen sind, können zu Nachträgen des AN führen. Diese sind vom AG zu bezahlen.

3. Regieleistungen:

Arbeitskräfte:

Wird die Vergütung nach Regiepreisen vereinbart, so gelten, falls über die Höhe der Vergütung keine vertragliche Regelung getroffen wurde, die zutreffenden kollektivvertraglichen Sätze zuzüglich 280% des zutreffenden Kollektivvertragslohnes.

Geräte:

Für die Abrechnung der Gerätemieten (Abschreibung und Verzinsung, sowie Reparaturentgelt), welche in ihrer Höhe nicht gesondert vertraglich vereinbart sind, kommen je Betriebsstunde 1/170 der monatlichen Gesamtgerätekosten der in der Österreichischen Baugeräteliste (ÖBGL) in der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung zur Anwendung. Stoffe, Transporte und Arbeitslöhne werden gesondert abgerechnet.

Stoffe, Fremdleistungen:

Stoffe (Baumaterial, Hilfsmaterial), sowie Fremdleistungen werden mit den Einkaufspreisen zuzüglich 15% verrechnet, falls im Bauvertrag keine andere Regelung vereinbart ist.

Preisveränderungen (Preisgleitung):

Werden im Bauvertrag keine anderen Regelungen getroffen, gelten die Preise als veränderliche Preise. Eine allfällige Preisumrechnung erfolgt nach der ÖNORM B 2111 „Preisumrechnung von Bauleistungen“, Ausgabe 1.5.2007 nach den Werten der Baukostenveränderungen (Quelle: BMWA). Besteht im LV keine Preisaufgliederung, wird das Verhältnis LOHN zu SONSTIGES bei allgemeinen Hochbauarbeiten mit 60% / 40% bei Umbauarbeiten und Fassadenarbeiten mit 80% / 20% festgelegt.

4. Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen Angeordnete Leistungen:

Für durch den AG oder dessen Vertreter angeordnete zusätzliche oder geänderte Leistungen, die in der ursprünglich vereinbarten Leistung preislich keine Deckung finden, besteht auch ohne Anzeige der zusätzlichen Kosten durch den AN ein Anspruch auf angemessenes Entgelt und angemessene Verlängerung der Bauzeit. Auf Verlangen legt der AN dem AG vor Ausführung der Leistung ein Zusatzangebot.

5. Überschreitung des vereinbarten Entgelts

Stellt sich bei einem unverbindlichen Kostenvoranschlag, im Sinne des § 1170 a (2) ABGB eine beträchtliche Überschreitung des vereinbarten Entgelts als unvermeidbar heraus, so hat dies der AN zu dem Zeitpunkt dem AG anzuzeigen, zu welchem eine mehr als 15%ige Überschreitung des ursprünglich vereinbarten Gesamtpreises abzusehen ist. Die Bestimmung des § 1170a (2) ABGB ist nicht auf Leistungen i.S.v. Pkt. 4. anzuwenden.

Notwendige Zusatzleistungen:

Der AG hat Leistungen, die der AN abweichend vom Vertrag ausführt, dann anzuerkennen und zu vergüten, wenn die Leistung zur Vertragserfüllung notwendig war, dem mutmaßlichen Vertragswillen entspricht und die Abweichung für den AG zumutbar ist.

6. Rechnungslegung und Zahlung

Abrechnung:

Wenn im Bauvertrag keine andere Regelung getroffen ist, so gelten Abschlagsrechnungen als vereinbart. Diese können vom AN monatlich entsprechend der erbrachten Leistung gelegt werden. Regierechnungen können monatlich, spätestens jedoch mit der Schlussrechnung abgerechnet werden.

Zahlungsfrist:

Als Zahlungsfrist für alle Rechnungsarten (Teilrechnungen, Abschlagsrechnungen, Schlussrechnung) gilt 30 Tage ab Eingang der Rechnung beim AG oder dessen bevollmächtigtem Vertreter als vereinbart. Ist eine Rechnung so mangelhaft, dass sie der AG weder prüfen noch verbessern kann, so ist sie dem AN binnen 14 Tagen nach Vorlage zur Verbesserung zurückzustellen; ansonsten gilt sie als anerkannt.

Skonto:

Grundsätzlich ist ein Skontoabzug nur dann zulässig, wenn dies im Bauvertrag vereinbart wurde. Ist in diesem Sinn ein Skonto vereinbart und sind die Anspruchsvoraussetzungen zum Skontoabzug gegeben, so ist der AG berechtigt, das Skonto laut Schlussrechnung bei der Schlusszahlung abzuziehen. Die Anspruchsvoraussetzungen gelten als erfüllt, wenn alle Zahlungen fristgerecht innerhalb der Skontofrist geleistet wurden. Ein Skontoabzug auf Teilrechnungen ist vorweg unzulässig. Vertritt der AG die Meinung, eine vom AN gestellte Rechnung nicht bzw. nicht in vollem Umfang zahlen zu müssen, hat er dies dem AN innerhalb der Skontofrist unter Angabe der konkreten Gründe bekanntzugeben. Tut er dies nicht oder stellt sich der Einbehalt der Zahlung als unbegründet heraus, verliert der AG die Berechtigung zum Skontoabzug. Eine Zahlung gilt dann als fristgerecht geleistet, wenn der Zahlungsbetrag innerhalb der Skontofrist in der Verfügungsgewalt des AN steht (zB durch Barzahlung, Valutatag des Geldeinganges am Konto des AN).

Verzugszinsen:

Die Verzugszinsen bei nicht zeitgerechter Bezahlung betragen 8% über dem Basiszinssatz und beginnen auch ohne Einmahnung durch den AN zu laufen; ist der AG Unternehmer gelten Verzugszinsen aus Unternehmensgeschäft gemäß § 456 UGB als vereinbart.

7. Änderungen

Jede Änderung nach Auftragserteilung liegt im Ermessen des AN und erfordert allenfalls die Erstellung von neuen Plänen für die Baueinreichung, die Konstruktion, die Produktion, die Montage, etc. Die dadurch entstehenden Mehrkosten sind vom AG zu tragen.

Eine Änderung des Mehrwertsteuersatzes ist preisberichtigend anzuwenden. Diesbezügliche Erhöhungen sind gleichfalls durch die Bankgarantie vor Lieferung zu decken.

8. Die Mitarbeiter des AN sind nicht inkassoberechtigt.

V. ÜBERGABE

Der AG hat das Gewerk unmittelbar nach Beendigung der Errichtung vom Vertreter des AN zu übernehmen. Über die Abnahme wird vom AN allenfalls ein schriftliches Protokoll erstellt, in dem etwaige, noch nicht angeführte Arbeiten sowie sichtbare Mängel festgehalten werden. Das Übergabeprotokoll ist (wenn vorhanden) vom AG und dem Bauleiter zu unterfertigen. Im Falle von Meinungsverschiedenheiten über Art und Umfang sowie Qualität bzw. Mängelfreiheit der Leistung ist der AN berechtigt einen Bausachverständigen beizuziehen. Soweit von diesem die Mängelfreiheit der Leistung bestätigt wird, ist dies auch vom AG anzuerkennen und sind weitere Mängelrügen unbeachtlich. In diesen Fällen gilt das Objekt als mängelfrei übernommen. Die Kosten des Bausachverständigen gehen zu Lasten des AG, wenn der Sachverständige die Mängelfreiheit der Leistung feststellt.

VI. VERZUGSFOLGEN

1. Verzögert sich die Leistungserbringung des AN aus in seiner Sphäre gelegenen Gründen, hat der AG eine angemessene Nachfrist zu setzen. Etwaige Schadenersatzansprüche aus Verzugsfolgen sind grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn, der AG weist nach, dass der AN oder seine Leute die Verzögerung aus Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten haben. Etwaige Verzugsansprüche können jedenfalls erst nach Ablauf einer schriftlich eingeräumten angemessenen Nachfrist geltend gemacht werden.
2. Wird der vereinbarte Baubeginn um zwei Wochen überschritten, muss der AG schriftlich eine 4-wöchige Nachfrist setzen. Wird auch innerhalb dieser Nachfrist nicht mit der Montage begonnen, ist ein Rücktritt vom Vertrag erst zulässig.
3. Sollte die Auftragsabwicklung aus in der Sphäre des AG liegenden Gründen verzögert werden, ist der AN berechtigt die daraus entstehenden Un- und Mehrkosten zu verrechnen. Im Verzugsfalle ist der AN überdies berechtigt Verzugs- und Zinseszinsen nach § 1333 Abs. 2 ABGB geltend zu machen und die mit der außergerichtlichen Einmahnung und Geltendmachung

entstehenden Kosten und den vorprozessualen Aufwand in Rechnung zu stellen.

VII. GEWÄHRLEISTUNG

1. Die Gewährleistung wird vom AN für die von ihm bzw. dessen Subunternehmen verrichteten Arbeiten im gesetzlichen Ausmaß von 3 Jahren übernommen. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der Übergabe des Objekts.
2. Die Gewährleistung für Materialpakete für den Selbsteinbau (z.B. Fliesen, Teppiche, Tapeten, Sanitärgeräte, etc.) wird vom AN im Ausmaß von 2 Jahren übernommen.
3. Darüber hinausgehende Garantiezusagen, insoweit diese vom Hersteller/Produzenten gewährt werden, werden vom AN an den AG weiter gegeben, wobei sich der AG hinsichtlich etwaiger Garantiezusagen ausschließlich an den Hersteller/Produzenten zu wenden hat. Der AN hat für diese Garantiezusagen nicht einzustehen.
4. Ist der AG Unternehmer, so hat er das Gewerk unverzüglich nach Übergabe zu untersuchen und allfällige Mängel sofort schriftlich geltend zu machen. Unterlässt der AG diese Mängelrüge, so gilt das Gewerk als mangelfrei genehmigt. Die unterlassene, verspätete oder nicht formgerechte Mängelrüge hat den Verlust der Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des AG aufgrund eines Mangels zur Folge.

VIII. HAFTUNG

1. Für alle Fälle der Haftung gilt ausdrücklich vereinbart, dass der AN nur bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit für Schäden haftpflichtig ist. Keine Haftung besteht ferner für Folgeschäden, für den Ersatz von entgangenem Gewinn, Zinsverlust und für Schäden, die aus Ansprüchen Dritter entstehen.
2. In allen Fällen sind Schadenersatzforderungen eines AG unverzüglich nach Schadenseintritt vom AG bekannt zu geben. Auf die Bestimmung des Punkt VII. 4. und den Anspruchsverlust bei Verletzung der Rügepflicht durch einen Unternehmer wird nochmals verwiesen.

IX. RÜCKTRITT

- a) Ein kostenloser Rücktritt ohne Stornogebühr ist nur dann möglich, wenn
 - dies im Bauvertrag schriftlich vereinbart wurde;
 - die von der AN nicht vorhersehbaren baubehördlichen Auflagen ein unzumutbares Ausmaß von Mehrkosten für den AG verursachen würden (über 10 % der Gesamtbaukosten bei Ausbauhäusern, über 10 % der Gesamtbaukosten bei schlüsselfertigen Häusern);
 - ein Finanzierungsplan, der vom Finanzierungspartner (das ist die Bank) der AN angeboten wurde, nicht umgesetzt werden kann;
 - wenn ein Rücktrittsgrund gemäß § 3 und 3a Konsumentenschutzgesetz gegeben ist.
- b) Erfolgt eine Kündigung (Rücktritt) durch den AG aus anderen Gründen als in lit. a) angeführt, oder wird vom AG die vereinbarte Bankgarantie nicht fristgerecht bzw. nicht wie

bedungen vorgelegt, hat der AN das Recht einen pauschalierten Schadenersatz in Höhe von 10 % des vereinbarten Gesamtpreises vom AG zu verlangen. Dazu ist der AN auch berechtigt, wenn die Kündigung (Rücktritt) vom AG vor Erlag einer vereinbarten Bankgarantie ausgesprochen wird. Bei Nichtvorlage bzw. Abweichungen von der vereinbarten Bankgarantie ist der AN berechtigt den Vertrag per sofort aufzulösen.

Alternativ zur Geltendmachung des pauschalierten Schadenersatzes ist der AN in allen Fällen auch berechtigt einen allenfalls höheren Schadenersatz vom AG einzufordern.

- c) Für den Fall eines berechtigten Vertragsrücktrittes im Sinne dieser Bestimmungen, ist der AG verpflichtet die Kosten für das Bauansuchen, den Energieausweis und die Baueinreichpläne zu bezahlen.

X. ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

Zahlungsbedingungen zwischen AN und AG werden im Werkvertrag vereinbart. Ansonsten gilt Punkt IV. dieser Bedingungen.

XI. RECHT, GERICHTSSTAND und ERFÜLLUNGORT

1. Es gilt stets österreichisches Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.
2. Als ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche mit dem Vertragsverhältnis zwischen AN und AG zusammenhängende Streitigkeiten wird jeweils das sachlich in Betracht kommende Gericht am Sitz des AN in 4153 Peilstein vereinbart. Daneben ist der AN berechtigt, den AG auch an seinem allgemeinen Gerichtsstand zu klagen. Als Erfüllungsort vereinbaren AN und AG den Sitz des AN in 4153 Peilstein.

XII. SALVATORISCHE KLAUSEL

Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieser AGB ungültig sind oder werden, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der ungültigen Bestimmungen ist eine solche gültige Vertragsbestimmung einzusetzen, die dem Zweck der ursprünglichen Regelung am nächsten kommt.

XIII. ABBRUCHARBEITEN

Recyclingmaterial verbleibt im Eigentum des AG, der auch für die ordnungsgemäße Verwendung zuständig ist.

Grundsätzliche Kalkulationsannahmen:

Das abzubrechende Bauwerk (Mauer-, Decken und Dachaufbau) besteht aus mind. 95 Volumenprozent aus recyclebarem Material.

Bei Dämmstoffen wird davon ausgegangen, dass Sie nicht aus XPS, künstlichen Mineralfasern oder asbesthaltigen Materialien bestehen.

Fundamentabmessungen werden mit max. 0,90m Tiefe und 0,80m Breite angenommen.

Abdichtungen der Erdanliegenden Wänden wird als Bitumen Abdichtung gerechnet.

Sollten unvorhergesehene Materialien, gefährliche Abfälle oder Mehrmengen zum Vorschein kommen werden die Mehrkosten verrechnet.

Wenn nicht extra angeführt sind nachstehende Punkte nicht im Angebot enthalten:

Schad- und Störstofferkundungen sowie eventuell geforderte chemische Analysen, Statiken, Baustellenkoordinator, Untergrunduntersuchungen, Einbautenerhebungen

Diverse öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Verkehrsverhandlungen, Straßensperren bzw. Verkehrsumleitungen, Leitungs- und Kanalumlegearbeiten bzw. Kosten von diversen Leitungsträgern, Absicherungen, Pölzungen, Absicherung von bestehenden Gebäuden, Beweissicherungen von diversen Anlagen und Objekten, Wasserhaltung, Absturz- und Schutzgerüste
Schneide- und Bohrarbeiten, diverse Reinigungs- und Rekultivierungsarbeiten

XIV. VERSICHERUNGSSCHUTZ

1. Der Bauherr (AG) hat eine Rohbauversicherung abzuschließen.
2. Wir, die Hehenberger BAU GMBH, haben eine Bauwesensversicherung; Pro Schadensfall wird ein Selbstbehalt von € 1.000,- von der Schlussrechnung einbehalten. Bei Unklarheit der Verschuldensfrage wird dieser aliquot nach dem Ermessen des AN aufgeteilt.