

Salzburghaus – die Zukunft des Bauens GmbH, Gois34, 5071 Wals
Tel. 0662-203133, Fax 0662203133-4, www.salzburghaus.com, mail: office@salzburghaus.com

ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN

FÜR BAULEISTUNGEN UND LIEFERUNGEN
SOWIE PROFESSIONISTENLEISTUNGEN



Inhaltsverzeichnis:

- 1.0 Allgemeines**
- 2.0 Vertragsgrundlagen**
- 3.0 Nebenleistung**
- 4.0 Regiearbeiten**
- 5.0 Angebotspreis – Pauschalpreis - Entfall von Positionen**
- 6.0 Termine und Haftung**
- 7.0 Abrechnung – Aufmaß – Abnahme – Zahlung - Sonstiges**

Version 1/14

1.0 ALLGEMEINES:

- 1.01 Die Angebote sind verbindlich und kostenlos zu erstellen; sie verbleiben beim Bauherrn. Der Bieter erklärt, dass er an das von ihm gestellte Angebot sechs Monate nach Einlangen beim Bauherrn gebunden ist. Der Bieter muss zur Ausführung bzw. Lieferung der ausgeschriebenen Leistungen befugt sein. Mangelnde Befugnis schließt grundsätzlich den Zuschlag aus, bzw. hebt den erteilten Auftrag rückwirkend auf und berechtigt den Auftraggeber zur Schadloshaltung; darüber hinaus verliert der AN seinen Anspruch auf Entlohnung.
- 1.02 Das Angebot darf nur auf dem von der Bauleitung ausgearbeiteten Vordruck, ohne jede Änderung gestellt werden. Etwa beigefügte Bemerkungen oder Einschränkungen gelten als nicht beigelegt. Um den elektronischen Datenaustausch zu ermöglichen, sollten die Datenträger von den einzelnen Anbietern bespielt an die ausschreibende Stelle retourniert werden. (Datenträgeraustausch lt. Ö-Norm B 2063). Der Datenaustausch sollte ausschließlich per E-Mail erfolgen, wobei zu beachten ist, dass der Dateiname einerseits das Projekt und andererseits das Gewerk bezeichnet.
- 1.03 Notwendige Ergänzungen, Varianten oder Sonderangebote (gleichwertige Materialien), vor allem dann, wenn solche eine Reduktion der Herstellkosten des Projektes bei mindestens gleichbleibender Güte zum Ziel haben, müssen gesondert angeboten und mit dem Hauptangebot, firmenmäßig unterzeichnet, abgegeben werden.
- 1.04 Mit Unterzeichnung des „ANGEBOTES“ erklärt sich der Bieter mit den festgelegten Bedingungen und den „ALLGEMEINEN VERTRAGSBEDINGUNGEN“ einverstanden und bestätigt, alles genau gelesen, überlegt und zweifelsfrei verstanden zu haben und über alles vollständig unterrichtet zu sein, so dass nachträgliche Einwendungen und Forderungen wegen mangelhafter Information oder unklarer Plandarstellungen ausgeschlossen sind. Die Geltung allfälliger AGB des AN wird einvernehmlich ausgeschlossen. Weiters hat sich der Bieter an Ort und Stelle ein klares Bild über die angebotenen Arbeiten und sich mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut gemacht, es sind daher aus diesem Titel Mehrforderungen ausgeschlossen.
- 1.05 Dem Bauherrn verbleibt das Recht, den Auftrag jederzeit ohne Angabe von Gründen zu erteilen, nicht zu erteilen oder in Teilen zu erteilen bzw. einzuschränken. Bei eingeschränkten Aufträgen oder Teilaufträgen bleiben die Einheitspreise bzw. der Pauschalpreis gleich, es dürfen keine Aufpreise und Mehrkosten jeglicher Art verlangt werden. Bei Teilausführungen errechnet sich der dann fällige Pauschalpreis im Verhältnis des Gesamtauftrages zum tatsächlich ausgeführten bzw. auszuführenden Teil des Bauvorhabens. Ein bereits erteilter Auftrag kann ohne Angabe von Gründen jederzeit widerrufen werden.
- 1.06 Massenmehrungen gegenüber dem Leistungsverzeichnis berechtigen nicht zu Preisänderungen. Der Bauherr kann einzelne Positionen oder Teilleistungen des Leistungsverzeichnisses nachträglich aus dem Auftrag streichen, ohne dass von Seiten des AN eine Schadloshaltung geltend gemacht werden kann. Entfallene Positionen oder Teilleistungen berechtigen somit den AG zur angemessenen Kürzung des vereinbarten Preises.
- 1.07 Sollte der Auftragnehmer mehr als zwei Planausfertigungen benötigen, so erfolgt dies nur gegen Verrechnung. Die Kosten weiterer Planausfertigungen werden nach den tatsächlichen Kosten je m² -Planfläche mit einem Nettoeinheitspreis von 20,00 EUR/m² zuzüglich Versandkosten verrechnet.
- 1.08 Die Übertragung von Leistungen an Subunternehmer ist nur nach ausdrücklicher schriftlicher Bewilligung des Bauherrn zulässig. Sollte der Vergabe an einen Subunternehmer zugestimmt werden, so haftet der Auftragnehmer für dessen Leistung genauso, als ob er sie selbst erbringen würde. Vereinbarungen, Absprachen udgl. zwischen Subunternehmer und AG sind auch für den AN verbindlich.
- 1.09 Treten bei der Bauausführung Unklarheiten aus dem Vertragsverhältnis oder über die Entlohnung von Leistungen auf, so sind die Arbeiten unbedingt sach- und fachgerecht sowie termingerecht weiterzuführen. Der AN ist nicht berechtigt die Arbeiten aus welchem Grund auch immer einzustellen, anderenfalls er sich in Verzug befindet.
- 1.10 Für Lieferungen und Leistungen, die infolge Planänderungen durch den Bauherrn verursacht werden, ist eine schriftliche Nachtragsvereinbarung mit der Geschäftsleitung des Bauherrn erforderlich. Mündliche Nachtragsvereinbarungen sind ausgeschlossen und verpflichten den AG nicht. Zur Preisermittlung für solche Nachtragsarbeiten sind vergleichbare Preise und die Kalkulation des Hauptoffertes heranzuziehen (offener Ausweis der Kalkulationsbasis). Sämtliche Zusatzleistungen werden zu Bedingungen des Hauptauftrages abgerechnet und zur Zahlung

freigegeben, sofern die Leistungen schriftlich beauftragt wurden. Die Beweispflicht liegt ausnahmslos beim AN.

- 1.11 Alle erforderlichen statischen Berechnungen sind zeitgerecht und sorgfältig zu prüfen. Die Kosten für die statische Berechnung und Bemessung sind im Baumeisteroffert in einer eigenen Position ausgeworfen oder werden vom AG oder dessen beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt. Der Statiker kann durch den AG bestimmt werden.
- 1.12 Die Unterlagen und Planungen sind so zu interpretieren, dass sämtliche Leistungen zur Schaffung eines funktionsgerechten Ganzen zu erbringen sind und zwar auch dann, wenn sie in der vorliegenden Planung bzw. den sonstigen Unterlagen nicht im Einzelnen ausdrücklich dargestellt, beschrieben oder enthalten sind.
- 1.13 Der AN haftet für das Bodenrisiko (einschließlich Kontaminationsrisiko) uneingeschränkt, und muss die Angaben eines eventuell vom AG beauftragten Bodenmechanikers überprüfen. Dem AN steht es frei nach Rücksprache mit dem AG auf seine Kosten im Zuge der Angebotslegung Bodenschürfe bzw. Bodenprüfungen durchzuführen. Der AN prüft und beachtet während der Ausführung die Baugrundverhältnisse. In der Auftragssumme gemäß Punkt 5. AVB sind demgemäß auch etwaige Mehrforderungen oder Aufwendungen infolge Gründungsschwierigkeiten einschließlich des damit verbundenen zusätzlichen Zeit-, Arbeits- und Materialaufwandes enthalten. Auch wenn nicht erwartete Schwierigkeiten, wie z.B. Kontamination des Untergrundes oder sonstige im Untergrund vorhandene Hindernisse, die die Ausführung des Baues erschweren, auftreten, hat der AN keinen Anspruch auf Erhöhung des vereinbarten (Pauschal-) Entgelts.
- 1.14 Der Auftragnehmer der Baumeisterarbeiten verpflichtet sich, den auf der Baustelle eingesetzten Polier bis zur Übernahme des bezugsfertigen Baues zu belassen, so dass eine ständige Beaufsichtigung der Baustelle gewährleistet ist und die Bestimmungen des Bauarbeiterschutzgesetzes vollinhaltlich erfüllt sind. Der Polier ist über Aufforderung des Auftraggebers gegen eine vollwertige Ersatzkraft unverzüglich auszuwechseln. Dasselbe gilt für jeden Arbeiter des AN oder eines Subunternehmers.
- 1.15 Vor Ausführung des Bauvorhabens hat der Auftragnehmer in die amtlichen Bescheide Einsicht zu nehmen und deren Vorschriften zu erfüllen und einzurechnen. Jedenfalls haftet er dem AG für alle aus der Nichteinhaltung dieser Vorschriften entstandenen Schäden. Vom AG oder sonstigen Dritten beigestellte Unterlagen, sei es über Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstände, technische oder bauphysikalische Eigenschaften der zur Ausführung vorgesehenen Materialien, die Lage von Einbauten oder sonstige die Ausführung betreffende Umstände dienen nur zur Information; der AG haftet jedenfalls nicht für die Richtigkeit dieser Unterlagen. Der AN hat diese Unterlagen zu prüfen. Wenn sich bei Ausführung herausstellen sollte, dass diese Unterlagen unrichtig oder unvollständig waren, so hat der AN bei der Ausführung die technisch richtige Ausführung herzustellen und die dadurch allenfalls entstehenden Mehrkosten zu tragen. Ebenso hat der Bieter spätestens bei Anbotsabgabe Einwendungen gegen die in den Anbotsunterlagen oder Plänen vorgesehenen Konstruktionen oder Baumaßnahmen schriftlich anzuzeigen. Werden solche Bemängelungen nicht form- und fristgerecht erhoben, erklärt der AN die vorgenannten Anbotsunterlagen oder Pläne als tauglich und ausreichend für seine sach- und fachgerechte Leistungserbringung. Er verzichtet demnach auf nachträgliche Einwendungen und übernimmt als Fachmann die uneingeschränkte Gewähr.
- 1.16. Der AN verpflichtet sich ausdrücklich, sämtliche gesetzlichen (gewerberechtliche, steuerrechtliche, arbeitsrechtliche usw.) Bestimmungen hinsichtlich der am Bau beschäftigten Personen einzuhalten; er verpflichtet sich sohin zum absolutem Verbot der "Schwarzarbeit". Ein etwaiger Verstoß gegen diese Vereinbarung berechtigt die AG zur sofortigen Auflösung des Vertrages und ist der AN verpflichtet, der AG sämtliche daraus resultierenden Nachteile zu ersetzen. Darüber hinaus hält der AN den AG im Falle einer Inanspruchnahme seitens der Behörden vollkommen schad- und klaglos.
- 1.17. Die Salzburghaus – die Zukunft des Bauens GmbH übt das Hausrecht auf der Baustelle aus, es obliegt ihr das Weisungsrecht in Bezug auf das dem Vertrag nach zu errichtende Werk.

2.0 VERTRAGSGRUNDLAGEN:

- 2.01 Vertragsgrundlagen sind die in Punkt 2.02. genannten Urkunden und Beilagen. Soweit nicht anders vereinbart, gelten alle spezifischen Ö-Normen des Baugewerbes und Baunebengewerbes, die zum Zeitpunkt der Anbotseröffnung Gültigkeit haben. Sollten sich bis zur Auftragserteilung Änderungen der Ö-Normen ergeben, so hat der AN die Ausführung unaufgefordert den neu geltenden Ö-Normen anzupassen. Der AN ist

verpflichtet, auf Widersprüche der genannten Unterlagen zueinander oder zu den Ö-Normen hinzuweisen, anderenfalls er die AG für sämtliche Nachteile schad- und klaglos zu halten hat.

- 2.02 In Anwendung gelten der Reihe nach:
1. der Bauvertrag samt diesen AVB
 2. behördliche Bescheide
 3. Vergabegesprächsprotokoll
 4. das Leistungsverzeichnis samt Ausführungsplänen
 5. die technischen Ö-Normen samt der Vertrags-Norm B 2110 (soweit hier nicht abweichend geregelt)
- 2.03 Der Bauherr ist berechtigt, vor Auftragserteilung Bestätigungen des Finanzamtes, der Krankenkassen und der Arbeiterurlauberkasse anzufordern, aus denen hervorgehen muss, dass der Auftragnehmer keine Rückstände in der Abführung der entsprechenden Beträge aufweist. Der AN ist weiters verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen und diesen Abschluss über Aufforderung des AG schriftlich nachzuweisen. Darüber hinaus entbindet der AN die mit ihm in Geschäftsbeziehung stehenden Bankinstitute vom Bankgeheimnis und ermächtigt diese ausdrücklich zur uneingeschränkten Auskunftserteilung an den AG. Schließlich ermächtigt der AN den AG Auskünfte im Sinne des § 73a EO einzuholen. Jedenfalls haftet der AN dem AG für alle entstandenen Schäden.

3.0 NEBENLEISTUNGEN:

Außer den in den Ö-Normen angeführten Nebenleistungen sind folgende Leistungen bzw. Lieferungen in die angebotenen Einzelpreise einzukalkulieren, für die keine besondere Vergütung erfolgt.

- 3.01 Auf der Baustelle ist ein Bautagebuch zu führen, in dem alle besonderen Vorfälle zu verzeichnen sind, u.a. die tägliche Zahl der Belegschaft und deren Stundenaufwand, das Wetter, die Temperatur, Lieferungen und Leistungen - auch die der Professionisten. Dieses Buch ist wöchentlich der Bauleitung unaufgefordert vorzulegen. Diese erhält eine gut leserliche Zweitschrift. Das Bautagebuch bildet die sachliche Grundlage für den Bauablauf, samt deren täglichen Ereignisse und stellt keine Grundlage zur Abrechnung der einzelnen Leistungen dar. Die Unterfertigung der Bautagesberichte durch die Mitarbeiter des AG bestätigt lediglich die Kenntnisnahme, keinesfalls die Richtigkeit der Eintragungen. Die getrennte Führung von Regiebautagesbüchern wird ebenso vereinbart.
- 3.02 Die Erstellung eines detaillierten Bauzeitplanes samt den Professionistenarbeiten. Wenn dieser zur Zeit der Auftragserteilung nicht vorhanden ist, hat der Baumeister in Zusammenarbeit mit der Bauleitung und vor Beginn der Bauarbeiten einen solchen nach Vorgabe des AG ohne gesondertes Entgelt zu erstellen. Erstellt der AG einen Bauzeitplan, so ist dieser vom AN binnen Wochenfrist ab Vorlage durch den AG zu prüfen und vollinhaltlich einzuhalten. Ebenso sind die Termine der Professionisten und der anderen am Bau beteiligten Werksausführern im Bauzeitplan zu berücksichtigen.
- 3.03 Jeder Mehraufwand, der unabhängig vom Verschulden zur Einhaltung des Bauzeitplanes erforderlich ist, wird nicht gesondert vergütet.
- 3.04 Der AN hat die durch seine eigenen Arbeiten entstehenden Verunreinigungen und Abfälle laufend, spätestens jedoch jeweils am letzten Arbeitstag jeder Woche vor Arbeitsschluss zu beseitigen. Bei Nichterfüllung wird ein (Dritt)Unternehmen vom AG beauftragt, die Reinigung auf Kosten des Verursachers durchzuführen. Ist der Verursacher nicht feststellbar, werden die Kosten für die Reinigung anteilmäßig auf sämtliche am Bau beschäftigte Professionisten aufgeteilt. Der AG ist jedoch berechtigt, einzelne Professionisten von dieser Haftung auszunehmen. Der Anteil der übrigen Unternehmer vergrößert sich dadurch entsprechend. Die Beseitigungspflicht endet unabhängig von der Frage der Verursachung erst mit Übergabe des Gewerkes an die Käufer.

- 3.05 Wenn eine erschwerte Zugänglichkeit der Baustelle eine größere Behinderung darstellt als vom AN bei der Kalkulation des Angebotes angenommen und/oder den vermehrten Einsatz von Maschinen bedingen sollte, gilt als ausdrücklich vereinbart, dass einerseits allfällige Mehrkosten aufgrund höherer Erschwernisse vom AG nicht zu ersetzen sind, und andererseits eine Verlängerung der im einzelnen vereinbarten Fertigstellungsfristen bzw. Verlängerung einzelner Fristen laut Terminplan nicht anerkannt wird.
- 3.06 Für sämtliche Lieferungen und Leistungen haftet der Auftragnehmer bis zum Zeitpunkt der ordnungsgemäßen Übergabe des Gesamtbauwerkes durch den AG an die Käufer. Vom Bauherrn wird eine Rohbauversicherung abgeschlossen. Es bleibt dem Auftragnehmer überlassen, auf seine Kosten weitere Versicherungen gegen Feuer, Diebstahl, Glasbruch usw. allgemein oder speziell für diese Baustelle abzuschließen, oder die Baustelle bewachen zu lassen. Sämtliche Ansprüche gegen den AG wegen Diebstahl, Vandalismus, etc. sind jedenfalls ausgeschlossen. Der AN hat hinsichtlich sämtlicher in diesen AVB geregelten Ansprüchen, insbesondere solche Dritter, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen und diese über Aufforderung dem AG nachzuweisen.
- 3.07 Der AN ist verpflichtet, die von ihm gelieferten, montierten oder eingebauten Gegenstände und Bauteile so zu schützen, dass diese auch von den beschäftigten Arbeitern anderer AN nicht beschädigt werden können.
- 3.08 Die Kosten für die Behebung etwaiger Schäden an Bauteilen, wie Emailschäden an den Einbaubadewannen etc., Glasbruch, Kanalverstopfungen, Beschädigungen von Stufen usw. sind vom AN zu tragen. Der Bauherr ist jedoch berechtigt, die Kosten der Schadensbehebung auf die jeweiligen Professionisten - ohne zusätzlichen Nachweis - aufzuteilen, sofern der Verursacher nicht festgestellt werden kann. Der AG ist berechtigt, einzelne Professionisten von dieser Haftung auszunehmen, sofern diese einen unzweifelhaften Nachweis dafür erbringen, dass der Schaden nicht von ihnen verursacht wurde. Der Anteil der übrigen Unternehmer vergrößert sich dadurch entsprechend.
- 3.09 Der Auftragnehmer der Baumeisterarbeiten hat für die Beschaffung, die Vorhaltung und die Entfernung der Strom- und Wasseranschlüsse auf eigene Kosten zu sorgen. Strom ist in jedes Stiegenhaus mit ausreichenden Anschlussmöglichkeiten (Steckdosen) für Kraft- und Lichtstrom zuzuführen. Die Vorhaltung von Strom- und Wasseranschlüssen hat bis zur Übergabe an die Käufer zu erfolgen. Die Mitbenützung von Bauwasser und Strom ist jedem am Bau beschäftigten Professionisten gegen angemessenes Entgelt zu gewähren und ausschließlich mit diesem direkt zu verrechnen. Kommen keine Baumeisterarbeiten zur Ausführung, hat jeder Auftragnehmer selbst für die notwendige Strom- und Wasserbeschaffung zu sorgen. Kosten für das notwendige Ausheizen (z.B. Estriche, Innenputz, etc.) und eventuelle Entfeuchtungsarbeiten mit Luftentfeuchter übernimmt der Auftragnehmer auf seine Kosten bis zur Übergabe an die Käufer. Wird die Vergütung dieser Stromkosten schriftlich vereinbart hat der AN eine nachvollziehbare Einzelabrechnung vorzulegen (samt Zählerstand, Leistungsstunden etc.)
- 3.10 Der Auftragnehmer der Baumeisterarbeiten hat auf eigene Kosten für die Aufstellung, für baubedingte Versetzungen und für die Entfernung der Bautafel zu sorgen. Darüber hinaus hat der Baumeister dafür zu sorgen, dass sich die auf dem Bauzaun befindliche Werbung (Werbenetze, -tafel udgl.) stets in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet; allfällige Beeinträchtigungen dieser Bauzaunwerbung sind von ihm auf eigene Kosten zu beheben. Kommen keine Baumeisterarbeiten zur Ausführung, so werden die mit den angeführten Leistungen im Zusammenhang stehenden Kosten auf alle Auftragnehmer anteilig aufgeteilt und bei der Schlussrechnung in Abzug gebracht.
- 3.11 Der Baumeister hat für die Erstellung, Erhaltung und Beseitigung – allenfalls auch für die notwendige Verlegung – einer provisorischen Zufahrt zur Baustelle bis zur Übergabe an die Käufer bzw. solange notwendig zu sorgen und diese kostenlos zur Verfügung zu stellen. Auf alle Maßnahmen zum Schutze des Straßen- und Passantenverkehrs hat der

Baumeister bis zu diesem Zeitpunkt zu achten und sämtliche Erfordernisse in die Auftragssumme einzurechnen. Jedenfalls haftet er dem AG für alle aus der Nichteinhaltung dieser Vorschriften entstandenen Schäden, insbesondere im Sinne des § 93 StVO. Der AN bestätigt, sich mit den örtlichen Verkehrsverhältnissen vertraut gemacht zu haben.

- 3.12 Der Auftragnehmer hat die Mitbenützung seiner Baumaschinen und Geräte durch andere Handwerker zu gewähren. Die Mitbenützung der Gerüstung ist ohne Entgelt bis zur Fertigstellung der Professionistenarbeiten zu gestatten. Sollte ein Professionist trotz Aufforderung in Verzug geraten, so hat er für die längere Vorhaltezeit die Kosten zu tragen. Das Abtragen der gemeinsam genutzten Anlagen (Gerüstungen, Stromverteiler, Wasseranschlusstellen, Kräne, Aufzüge etc.) ist mindestens 2 Wochen vorher der Bauleitung zu melden.
- 3.13 Von allen Materialien sind der Bauleitung auf Verlangen Muster vorzulegen. Es dürfen nur Baustoffe und Konstruktionen verwendet werden, die behördlich zugelassen sind, wobei der AN für die Tauglichkeit beim gegenständlichen Bauvorhaben alleine haftet. Alle Materialien müssen neu und von bester Qualität sein. Haben Untersuchungen Mängel ergeben, so hat der Auftragnehmer die angefallenen Untersuchungskosten zu vergüten. Österreichische Erzeugnisse sind zu bevorzugen. Auf Verlangen der Bauleitung sind die Lieferanten bekanntzugeben.
- 3.14 Der Polier des Bauunternehmens hat, soweit erforderlich, sämtliche Lieferungen für den Bau ordnungsgemäß zu übernehmen. Ohne besonderes Entgelt ist der Baumeister oder Handwerker verpflichtet, Baumaterialien oder Gegenstände abzuladen, zu lagern und an Ort und Stelle zu transportieren, welche er verarbeitet bzw. versetzt. Die Materialien der übrigen Auftragnehmer hat der Polier, sofern kein Vertreter der übrigen Auftragnehmer auf der Baustelle anwesend ist, entgegenzunehmen und entsprechend sachgerecht zu lagern, so dass keine Beschädigungen auftreten können. In Abwesenheit der Professionisten hat der Baumeister diese Tätigkeit durchzuführen, jedoch gegen angemessenes Entgelt durch den Verpflichteten.
- 3.15 Der Bauherr kann Arbeitsunterbrechungen verfügen, wenn Gründe dafür vorliegen. Die Entscheidung für allfällige Baustelleneinstellungen oder die Unterteilung des Bauvorhabens in Bauabschnitte (räumlich oder zeitlich) obliegt ausschließlich dem AG. Sämtliche Kosten durch Arbeitsunterbrechungen und Baustelleneinstellungen sind von der Pauschale umfasst, welche bis zur Gesamtfertigstellung unveränderlich ist.
- 3.16 Bei Eintritt von Frost bzw. Schneefall und Schlechtwetter hat der Auftragnehmer für eine gegebenenfalls ausreichende und rechtzeitige Beheizung der Arbeitsräume, Erwärmung der Stoffe, sowie die Beistellung aller Hilfsstoffe (chloridfreier Frostschutz und dgl.), auch Absichern aller Bauteile und Installationen gegen Frost zu sorgen.

Weiters sind, soweit zum Weiterarbeiten erforderlich (auch für die Professionistenarbeiten), alle Wege und Arbeitsplätze durch die Baufirma von Schnee zu räumen.

Wird der Bau vorübergehend eingestellt, so ist er ordnungsgemäß „einzuwintern“, d. h. Abdeckung aller frostgefährdeten Bauteile, Verschließung der Öffnungen an den Außenwänden und am Dach, Absicherung gegen Sturmschäden, ev. notwendige Entleerungen, Schutz gefährdeter Einzelteile usw., so dass das Bauwerk in allen seinen Teilen gesichert ist und keinen Schaden erleidet.

Für diese Winterarbeiten wird aus welchem Titel auch immer keinerlei gesonderte Vergütung geleistet. Sämtliche Bauten werden auch in den Wintermonaten weitergeführt. Alle daraus entstehenden Mehrkosten werden nicht gesondert vergütet.

- 3.17 Der Auftragnehmer hat sich unabhängig von etwaigen Auskünften des AG vor Arbeitsbeginn vom Vorhandensein öffentlicher oder privater Versorgungsleitungen (wie Kabel, Wasserleitungen, Kanäle usw.) am Baugelände bzw. Arbeitsplatz selbst zu überzeugen bzw. auf alle derartigen Anlagen zu achten und haftet bei deren Beschädigung uneingeschränkt. Darüber hinaus haftet er für alle baubedingten Schäden an den Nachbarliegenschaften (im weiteren Sinne).

- 3.18 Es ist Aufgabe des AN, rechtzeitig mit den erforderlichen Unterlagen um Genehmigung der Baustelleneinrichtung sowie um alle Grabungsbewilligungen bei den zuständigen Behörden anzusuchen. Sämtliche Formulare lt. Bautechnikgesetz samt Vergebühren obliegen den Auftragnehmern der Baumeisterarbeiten, welcher auch die Pflichten des Bauführers im Sinne des Bautechnikgesetzes vollinhaltlich übernimmt.
- 3.19 Für alle Einbauten, wie z. B. Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen, Kanalführung, Hochbaupläne für die Baubehörde in Austauschverfahren usw., ist dem Bauherrn vom Auftragnehmer ein Bestandsplan in zweifacher Ausfertigung zu übergeben. Aus diesen Plänen muss einschließlich der Sonderwünsche die Leitungsführung sowie die Situierung von Einbauten nach dem letzten Stand ersichtlich sein. Sie sind der Schlussrechnung beizulegen, anderenfalls keine ordnungsgemäße Schlussrechnung im Sinne dieser AVB vorliegt. Unterlässt der AN die Übermittlung solcher Bestandspläne an den AG, ist der AG berechtigt die Bestandspläne anderweitig zu beauftragen und die Kosten dafür samt den Kosten, welche dem AG entstanden sind, im Zuge der Schlussrechnung dem AN in Abzug zu bringen.
- 3.20 Der Auftragnehmer hat die Lage und Höhen der herzustellenden Bauten durch genaue Einmessung von den übergebenen Höhen und Koordinatenpunkten aus festzulegen. Er ist für die Erhaltung und Sicherung dieser Punkte verantwortlich. Der Baumeister ist verpflichtet, das Ausstecken des Objektes vor Baubeginn und die Festlegung der Höhenlage von einem befugten Ziviltechniker, ohne gesonderte Verrechnung, ausführen zu lassen. Weiters ist dem Auftraggeber ein Protokoll der Überprüfung der Höhen der fertigen Bodenplatte bzw. der Erdgeschossdecke kostenlos zu übermitteln.
- 3.21 Bei allen Aufträgen über EUR 1.200,00 brutto ist der Bauherr berechtigt, einen Betrag in der Höhe von 2,8 % der Bruttoauftragssumme, mindestens jedoch EUR 150,00 von der Schlussrechnung für allgemeine Bauwerbungskosten, für Kosten der Anfertigung der Bautafel, welche vom AG - unabhängig von den erwähnten Bauwerbungskosten - aufgestellt wird, sowie für eine von der AG abgeschlossene Bauwesenversicherung bei der Schlussrechnung in Abzug zu bringen. Die Anbringung eigener Werbetafeln außerhalb dieser Bautafel ist nur nach gesonderter Vereinbarung mit dem Auftraggeber zulässig.
- Der AN hat keinen selbständigen Anspruch auf Leistung aus dieser Bauwesenversicherung; nur tatsächlich erstattete Versicherungsleistungen können den eingetretenen Schaden mindern und sind diese allenfalls bei der Schlussrechnung zu berücksichtigen. Gegenüber der AG können bei einer möglicherweise unterlassenen Versicherungsmeldung keine diesbezüglichen Ansprüche geltend gemacht werden. Der AN hat unabhängig von der von der AG abgeschlossenen Bauwesenversicherung auf eigene Kosten eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, deren Ersatzleistungen der AG als Geschädigte überlassen werden.
- Etwaige von den Käufern direkt vergebene Aufträge oder Eigenleistungen bleiben bei der Berechnung dieser Bruttoauftragssumme außer Ansatz.
- 3.22 Sollte seitens des AG Bautrockner/Bauheizung zur Beseitigung schädlicher Baufeuchte aufgestellt werden müssen (beispielsweise für die Einhaltung der mit den Käufern vereinbarten Übergabetermine) so ist der AG berechtigt, sämtliche Kosten der Bautrockner bzw. der Bauheizung (Aufstellungs- und Vorhaltekosten, anteilige Anschaffungskosten samt Strom-/Energiekosten) von allen am Bau tätigen AN anteilig bei der Schlussrechnung in Abzug zu bringen, welche diese schädliche Baufeuchte verursacht haben bzw. in deren Konstruktionen die meisten Wassermengen zur Abmischung eventueller Putze, Estriche, Mauermörtel, etc. enthalten sind.
- 3.23 Die Koordination und Haftung der Kundensonderwünsche liegen beim Auftragnehmer, jedoch sind die Sonderwünsche dem AG ehestens bekanntzugeben, da der AG diese schriftlich genehmigen muss. Die Bearbeitung der Sonderwünsche obliegt dem AN und sind direkt mit dem Auftraggeber der Sonderwünsche (Käufer) abzurechnen. Die Sonderwunschleistungen sind zu ortsüblichen Preisen dem Käufer anzubieten. Sind vom AN überhöhte Preise dem Käufer angeboten worden, und entstehen dem AG

dadurch Mehrkosten durch Überprüfung der einzelnen Preise, so hat der AG das Recht für seine Aufwendungen einen Kostenersatz in der Höhe von EUR 70,00 netto je angefangener Stunde dem AN in Rechnung zu stellen, oder bei Forderungen des AN an den AG in Abzug zu bringen. Darüber hinaus kann der AG überhöhte Preise dem Käufer refundieren und bei der Schlussrechnung in Abzug bringen. Entfällt durch die Ausführung eines Sonderwunsches eine Position oder Teile einer Position des LV, ist dies bei der Abrechnung durch den AN entsprechend mindernd zu berücksichtigen.

- 3.24 Der AN hat auf eigene Kosten die auf Grund gesetzlichen Vorschriften oder behördlichen Vorgaben erforderlichen Prüfungen, Abnahmen und Eignungsprüfungen zu erledigen und notwendige Prüfatteste uä. vorzulegen.

4.0 REGIEARBEITEN:

- 4.01 Regiearbeiten dürfen nur nach schriftlichem Anbot und schriftlicher Beauftragung der Bauleitung durchgeführt werden, ansonsten der Entgeltanspruch entfällt. Für geleistete Regiearbeiten ist ein gesondertes Regiebuch zu führen (außer dem Bautagebuch), das der Bauleitung täglich zur Unterschrift und Überprüfung vorzulegen ist.

- 4.02 Für Regiearbeiten sind Facharbeiter nur dann einzusetzen, wenn die auszuführenden Arbeiten dies erfordern. Wege-, Trennungs- und Fahrtengeld oder sonstige Sondererstattungen sind bei Regiearbeiten in den Stundenlohn einzukalkulieren. Die Abschätzung, ob ein Facharbeiter oder Hilfsarbeiter verrechnet werden kann, obliegt ausschließlich dem Auftraggeber. Die Beistellungskosten für Aufsicht (Polier) und für bereits auf der Baustelle befindliche Gerüste und Geräte, wie Aufzüge, Kompressoren, Schweißgeräte, Kraftfahrzeuge und dgl., werden bei Regiearbeiten ebenso wie Wegegeld, Anfahrtszeit, etc. nicht gesondert vergütet.

- 4.03 Die Abrechnung von Regiearbeiten hat durch Vorlage einer gesonderten Regierechnung unter Beilage von Regielisten (Arbeits- und Materialauszüge) zu erfolgen. Der Abrechnung von Regiearbeiten ist das Anbot sowie der schriftliche Auftrag der Bauleitung beizuschließen, anderenfalls liegt keine prüffähige Rechnung im Sinne dieser AVB vor.

Regieabrechnungen sind spätestens 7 Tage nach erbrachter Leistung beim Auftraggeber mit detaillierter Aufstellung einzureichen und sind genau zu bezeichnen. Zur Zahlung werden die geprüften Regieabrechnungen bei der nächsten Teilrechnung oder Schlussrechnung, sofern diese gerechtfertigt und vom AG beauftragt wurden, freigegeben. Die Prüf- und Skontofristen verlängern sich bis zu den diesbezüglichen datumsmäßigen Zeitpunkten der nächsten Teilrechnung. Bei zu spät erbrachten Regieaufstellungen erlischt der Anspruch gegenüber dem Auftraggeber, bzw. der Bauherrschaft. Sollte die Nettoabrechnungssumme der Regieleistungen 1% der Nettoauftragssumme des Gesamtauftrages übersteigen, ist die Geschäftsleitung des AG unverzüglich schriftlich davon in Kenntnis zu setzen; unterlässt der AN diese Meldung so erlöschen sämtliche Ansprüche aus dem Titel der Nachverrechnung, auch wenn diese nachverrechneten Leistungen nachweislich ausgeführt wurden. Eine Übersendung der Rechnung alleine genügt nicht als Mitteilung an den AG, diese Mitteilung muss gesondert in Form eines Begleitschreibens unter Verweis auf diesen Punkt der AVB an den AG erfolgen.

- 4.04 Falls keine Sondervereinbarungen bezüglich der Materialkosten getroffen wurden, werden die Materialien zu den jeweils gültigen Preislisten ohne Zuschlag vergütet. Bei diesen Materialpreisen sind alle Nebenkosten wie Transport-, Auf- und Abladen usw. abgegolten. Arbeitsstunden sind nach den üblichen Tarifen ohne Zuschlag bzw. nach den angebotenen Einheitspreisen zu verrechnen.

5.0 ANGEBOTSPREIS- PAUSCHALPREIS- ENTFALL VON POSITIONEN:

- 5.01 Bei Angeboten mit Einheitspreisen gelten als Preisangebot die Einzelpreise für Arbeit und Material, diese ergeben zusammen den Einheitspreis.

- 5.02 Bei Anbot einer Pauschalsumme gilt diese ohne Rücksicht auf etwa angegebene Einzelpreise. Die Massen der einzelnen Positionen haben keinerlei Bedeutung, da nach einer Pauschale abgerechnet wird. Nicht ausgeführte Leistungen werden von der Pauschale in Abzug gebracht. Der Herstellpreis bei einer Vergabe nach Pauschale enthält alle Leistungen zur sach –und fachgerechten Herstellung nach den anerkannten Regeln der Technik, den Bestimmungen des jeweils zutreffenden Wohnbauförderungsgesetzes und den anwendbaren Ö-Normen bezogen auf den Langtext des Leistungsverzeichnisses.
- 5.03 Die angebotenen Preise sind, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, unveränderliche Fixpreise auf die Dauer der Gesamtleistung bis Baufertigstellung nach Maßgabe des Punktes 3.13. Bei allen Bauzeitverschiebungen gelten ebenso Fixpreise, ohne jegliche Indexierung.
- 5.04 Die Einheitspreise sind stets in der Unterteilung für „Lohn“ und „Sonstiges“ anzubieten. Beide Einheitspreise haben die auf sie zutreffenden Zuschläge, Regiekosten, Wagnis und Gewinn zu enthalten. Eventuelle Nebenkosten und Sonderkosten auf der Baustelle, die im Angebot nicht separat aufscheinen, sind ebenfalls einzukalkulieren, sofern diese Leistungen zur Erfüllung des Vertragsverhältnisses notwendig sind.
- 5.05 Für die Pauschalpreisbildung gelten die im LV eingetragenen Massen als unverbindliche Richtmenge, diese sind genauestens vom Auftragnehmer zu prüfen. Eventuell feststellbare Ausmaßdifferenzen gegenüber dem LV oder sonstigen Vertragsgrundlagen sind bei der Pauschalsummenberechnung zu berücksichtigen und in Form einer separaten Aufstellung dem Angebot beizufügen. Unterlässt der AN die Beifügung einer solchen Aufstellung, gelten sämtliche im Leistungsverzeichnis angeführten Mengen als vom AN geprüft, und er stimmt jenen Mengen, welche im LV angeführt sind, vollinhaltlich zu. Die Pauschalaufttragssumme gilt sodann, nach Prüfung und Anerkennung durch den Auftragnehmer als unveränderlich. Später festgestellte Aufmassdifferenzen können nicht mehr anerkannt werden und gehen zu Lasten des AN. Sollte bei der Bildung der Pauschalangebotssumme vom AN festgestellt werden, dass einzelne, lt. den Angebotsunterlagen notwendige Leistungen und Arbeiten im LV nicht angeführt oder nicht ausführlich genug beschrieben sind, so ist auf diesen Mangel bzw. auf sonstige Unklarheiten ebenfalls in einem Begleitschreiben hinzuweisen und diese Ergänzungen einzurechnen. Unterlässt dies der Angebotsleger, so können auch diesbezüglich später keine Mehrkosten anerkannt werden und der AN ist verpflichtet, diese Arbeiten ohne gesonderte Vergütung auszuführen.
- 5.06 Der AN erklärt, dass er die örtlichen Gegebenheiten bzw. Verhältnisse vor Pauschalpreisfestlegung besichtigt hat, insbesondere bezüglich der Baugrundbeschaffenheit, über alle Umstände, Art und Umfang der Leistungen, Arbeiten und Lieferungen voll vertraut ist, so dass aus diesem Titel und allen anderen Titeln keine wie immer gearteten Nachforderungen gestellt werden können.
- 5.07 Sollte durch Änderung seitens des AG zusätzliche Leistungen erforderlich sein, so werden diese auf Kalkulationsgrundlage des Hauptauftrages, zu Bedingungen und Zahlungszielen des Hauptauftrages, dem LV in Form eines Zusatzauftrages hinzugezählt; werden einzelne Positionen oder Leistungen durch Einsparungen, Umplanungen, Ausführungsabänderungen, Variantenausführungen oder sonstige Abänderungen durch den AG verringert, werden diese Mindermassen vom Pauschalpreis abgezogen. Ein Zusatzauftrag, welcher die Pauschalsumme erhöhen würde, erfordert die schriftliche Zustimmung des Auftraggebers. Dieses Zusatzangebot muss spätestens 14 Tage vor Ausführung der Leistungen bei der örtlichen Bauaufsicht einlangen und schriftlich von der Bauaufsicht freigegeben werden. Unterlässt der AN die Mitteilung von Mehrkosten an den AG, oder hält dieser die 14-tägige Frist zur Geltendmachung etwaiger Zusatzangebote nicht ein, erlischt der Anspruch auf eventuelle Mehrkosten.

6.0 TERMINE UND HAFTUNG:

- 6.01 Die Arbeiten sind nach dem Bauzeitplan durchzuführen. Betriebliche Arbeitsunterbrechungen, wie Betriebsurlaube, Sonn- und Feiertage sowie die geltenden Ruhezeiten zur Lärmvermeidung sind in den Ausführungsterminen einzurechnen. Die Ausführung sämtlicher Leistungen muss so erfolgen, dass sämtliche Fristen und Termine, welche im Bauzeitplan eingetragen sind, genauestens eingehalten werden.
- 6.02 Sollten Verschiebungen des Bauzeitplanes notwendig werden, so ist der Auftragnehmer verpflichtet, diese neuen Zwischentermine einzuhalten, jedoch sind die im ursprünglichen Bauzeitplan angegebenen Termine, im speziellen der Gesamtfertigstellungstermin, unveränderlich.
- 6.03 Eine Verschiebung der Einsatzzeiten gegenüber dem Bauzeitplan entbindet den Auftragnehmer nicht von eingegangenen Verpflichtungen und berechtigt nicht zu Schadenersatzansprüchen. Der neue Termin des Einsatzes wird seitens des AG 14 Tage vorher bekannt gegeben. Im Falle der Verschiebung des Bauzeitplanes auf Grund fehlender Vorarbeiten eines anderen am Bau beteiligten AN oder aus vom AG zu vertretenden Verzögerungen hat der AN unverzüglich nach Wegfall des Hindernisses die Arbeit aufzunehmen, anderenfalls er selbst in Verzug gerät.
- 6.04 Gerät ein Auftragnehmer aus Gründen, die er zu vertreten hat, in Verzug, so ist die Bauleitung bzw. der Auftraggeber berechtigt, vom Auftragnehmer eine Konventionalstrafe von 1 % der Gesamtbruttoauftragssumme für jeden Kalendertag seines Verzuges zu fordern, die von seiner Auftragssumme in Abzug gebracht werden können bzw. binnen 14 Tagen fällig ist.
- 6.05 Wenn der Auftragnehmer gegen einen wesentlichen Punkt dieses Vertrages verstößt oder dem Bauherrn aus anderen Gründen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zumutbar ist, so kann er dem Unternehmer diesen Auftrag sowie allenfalls weitere Aufträge hinsichtlich anderer Bauvorhaben sofort entziehen und entsprechenden Schadenersatz geltend machen.
- Ein solches Rücktrittsrecht steht dem Bauherrn auch dann zu, wenn die festgelegten Termine (Beginn, entsprechender Arbeitserfolg, Fertigstellung) für eine Teilleistung um mehr als 14 Tage überschritten wurde, wenn über den Auftragnehmer das Ausgleichs- oder Konkursverfahren eröffnet oder ein solcher Antrag mangels hinreichenden Vermögens abgewiesen wird, seine Zahlungen gegenüber Lieferanten einstellt oder aus sonstigen Gründen keine Gewähr mehr bietet, dass der Auftrag vertragsmäßig erfüllt wird.
- 6.06 Ist der AG aus wirtschaftlichen Gründen oder behördlichen Maßnahmen gezwungen, die Bauarbeiten einzustellen, so ist er berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten und ist der AN in diesem Fall nur berechtigt, die Vergütung seiner bisherigen Leistungen zu verlangen; der AN ist nicht berechtigt, weitere Forderungen wie Schadenersatz, Gewinnentgang und dgl. dem AG gegenüber geltend zu machen. Bei Auflösung oder Stilllegung des Unternehmens des AN werden die Kosten aus dem Titel Gewährleistung in Abzug gebracht. Die Festsetzung dieser Kosten obliegen ausschließlich dem AG. Der AN haftet für die einwandfreie Beschaffenheit der von ihm durchgeführten Leistungen vom Tage des Einbaues bis zur Übergabe an die Käufer bzw. späteren Fertigstellung und von da an auf die Dauer des Haftzeitraumes. Dieser beträgt 3 Jahre ab förmlicher Leistungsabnahme, sofern diese mangelfrei erfolgte, sonst ab mangelfreier Übernahme, für Holzerkrankungen, Dacheindeckung, Dachabdichtung und Dachableitungen, Isolier- und Abdichtungsarbeiten und Gehsteige 5 Jahre, falls nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde.
- 6.07 Vor Ablauf der Haftzeit ist gemeinsam mit dem AG und gegebenenfalls mit Vertretern der Behörde eine Begehung des Objektes durchzuführen. Der AG wird zeitgerecht vor Ablauf der Gewährleistungsfrist die Schlussfeststellung durchführen. Für die im Zusammenhang mit dieser Schlussfeststellung vom AG festgestellten Mängel verzichtet

der AN für den Zeitraum eines Jahres auf die Einrede der Verjährung. Nimmt der AN trotz Verständigung vom Termin an dieser Schlussfeststellung nicht teil, so verzichtet er auf alle daraus resultierenden Einreden. Die Kosten einer allenfalls dann notwendigen zweiten Schlussfeststellung hat der AN zu tragen. Alle Bauteile sind genau zu überprüfen, und es sind etwa vorgefundene Mängel und Schäden ausschließlich vom Auftragnehmer auf seine Kosten zu beheben. Etwa dadurch entstandene Ersatzansprüche Dritter oder die des Auftraggebers trägt der Auftragnehmer uneingeschränkt. Die endgültige Abnahme wird erst nach der Behebung aller festgestellten Mängel ausgesprochen, wobei sich für diese Leistungen die Haftzeit um die Dauer der ursprünglichen Gewährleistungsfrist ab mängelfreier Abnahme erstreckt.

- 6.08 Sind infolge eines Mangels Einrichtungen oder Anlagen betriebsunfähig geworden, so hat der AN auf seine eigenen Kosten für Provisorien zur Aufrechterhaltung des Betriebes bis zur Beseitigung des Mangels zu sorgen. Der AG ist aber auch berechtigt, solche Provisorien auf Kosten des AN herzustellen bzw. herstellen zu lassen.
- 6.09 Überdies hat der AN die geforderte und ordnungsgemäße Mängelbehebung vom Käufer bestätigen zu lassen und es gelten in diesem Falle die Mängel erst mit Vorlage dieser Bestätigung als behoben. Wenn der AN die aufgezeigten Mängel trotz Setzung einer Nachfrist nicht binnen 14 Tagen behebt, so ist der AG berechtigt, die Durchführung dieser Arbeiten ohne weitere Aufforderung einem Dritten auf Kosten des AN zu übertragen. Hierbei ist er nicht an die ursprünglichen Preise gebunden. Solche Kosten werden vom Haftrücklass oder von anderen Forderungen des AN einbehalten bzw. sind von diesem unverzüglich, längstens jedoch binnen 14 Tagen nach Aufforderung zu bezahlen.
- 6.10 Erst nach Behebung der Mängel und Ablauf der Haftzeit wird der Haftrücklass freigegeben. Kann der Mangel nicht einwandfrei behoben werden, behält sich der AG das Recht vor, Qualitätsabstriche in Höhe des gesamten Haftrücklasses vorzunehmen. Diesfalls kann der AG eine gerichtliche Beweissicherung auf Kosten des Auftragnehmers durchführen lassen.
- 6.11 Der Haftrücklass beträgt 5 % der Bruttoschlusssumme für die Dauer der Gewährleistung. Die vorzeitige Ausfolgung des Haftrücklasses kann bei Einwilligung des AG durch Vorlage eines Haftbriefes eines einheimischen Bankinstitutes erfolgen. Die Kosten für den Haftbrief trägt der AN. Als Laufzeitbeginn ist immer der Monatserste des Folgemonats nach Übergabe an die Käufer einzusetzen. Laufzeit ist der Ablauf der Gewährleistungsfrist zuzüglich 3 Monate. Die Bankgarantie kann sohin vom AG binnen dieser Laufzeit jederzeit in Anspruch genommen werden und verzichtet der AN bis zum Ablauf der Bankgarantie auf allfällige Einwände der Verfristung. Der Haftbrief dient der Besicherung aller wie immer gearteter Ansprüche aus diesem Vertrag.

Der AG ist berechtigt, sowohl den sich aus dem Haftbrief ergebenden Zahlungsanspruch als auch das Recht auf Inanspruchnahme des Haftbriefes abzutreten. Der AN verpflichtet sich demnach, dass vom Garanten eine diesbezügliche Erklärung in den Haftbrief aufgenommen wird (kein Abtretungsverbot).

- 6.12 Ist zum Zeitpunkt der Feststellung eines Mangels noch nicht die gesamte Auftragssumme ausbezahlt, hat der AG das Recht, diesen Teilbetrag zusätzlich zu allenfalls vorliegenden Haftrücklässen einzubehalten bis der Mangel oder die Mängel zur Gänze behoben sind bzw. kann der AG diese Beträge zur Bezahlung eines Dritten im Sinne des Punktes 6.07 verwenden. Auch eine offensichtliche Unverhältnismäßigkeit zwischen einbehaltener Summe und vorliegendem Mangel hindert eine solche Zurückbehaltung nicht. Nach Mängelbehebung beginnen Prüf- und Skontofrist der von der Zurückbehaltung betroffenen Beträge von neuem zu laufen. Auch eine Zurückbehaltung offener Forderungen des AN aus anderen Bauvorhaben ist zulässig.
- 6.13. Der AG ist berechtigt, nach Übernahme des Gewerks durch den AN eine Sicherheit in der Höhe von maximal 3 % der Bruttoauftragssumme (ist nicht der

Haftrücklass gemäß Punkt 6.11.) für Forderungen, welche erst nach Prüfung der Schlussrechnung bekannt werden und vom AN zu übernehmen sind, einzubehalten.

Die Auszahlung einer allenfalls zu viel einbehaltenen Sicherheit erfolgt nach Abrechnung des Bauvorhabens mit allen beteiligten Professionisten.

- 6.14 Sämtliche Forderungen des AG können von diesem mit Forderungen des AN, auch aus anderen Bauvorhaben gegenverrechnet werden. Bei nicht näher zu begründenden Zweifel an der Einhaltung der Vorschriften bezüglich Schall- oder/und Wärmeschutz wird vom AG auf Kosten des AN ein diesbezügliches Gutachten in Auftrag gegeben, dies jedenfalls dann, wenn der Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben des jeweils zutreffenden Wohnbauförderungsgesetzes zu erbringen ist.

7.0 ABRECHNUNG – AUFMASS – ABNAHME – ZAHLUNG - SONSTIGES:

- 7.01 Nachstehende Regelungen gelten auch – neben Pauschalbeauftragungen - für den Fall, dass ausnahmsweise schriftlich eine Abrechnung nach Aufmaß vereinbart wurde: das Aufmaß ist, wenn nicht im Leistungsverzeichnis anders beschrieben, nach den zum Zeitpunkt der Anbotslegung geltenden Ö-Normen gemeinsam mit der Bauleitung durchzuführen. Insbesondere hat der Auftragnehmer darauf zu achten, dass die später nicht mehr zugänglichen Teile der Anlage (des Bauwerkes) rechtzeitig und im Beisein der Bauleitung aufgenommen werden, ansonsten verliert der AN seinen diesbezüglichen Entgeltanspruch. Das Ausmaß erstreckt sich ausschließlich auf die Quantität der Leistung.
- 7.02 Aufmassaufstellungen auch von Teilen des Werkes, behördliche Beschauten etc. gelten nicht als Teil-, Ab- oder Übernahmen der erbrachten Leistungen, wobei gleichzeitig festgehalten wird, dass Teilab- und/oder übernahmen ausgeschlossen sind, sofern dies nicht ausdrücklich vereinbart wurde.
- 7.03 Die förmliche Abnahme der Leistungen erfolgt nach Fertigstellung des Gesamtbauwerkes mit Übergabe an die Käufer. Bei kleineren Mängeln, die eine Wertminderung des Bauwerkes (oder eines Teiles) darstellen und auf deren Behebung der AG verzichtet, kann ein entsprechender Preisabzug nach Wahl des AG vorgenommen werden.
Werden Fehler bzw. Mängel beim Material bzw. Arbeitsausführung festgestellt, so wird die Arbeit erst nach Beseitigung derselben abgenommen und die hierbei verstrichene Zeit als Überschreitung des Fertigstellungstermines angesehen. Für die Behebung von Mängeln gelten sinngemäß die Bestimmungen der Schlussabnahme (Pkt. 6.07 bis 6.10). Die Nutzungsaufnahme des Objekts bedeutet in keinster Weise eine Abnahme des Gewerks. Den Termin zur Abnahme legt der AG fest.
- 7.04 Teilrechnungen für geleistete Arbeiten können vom Auftragnehmer während der Bauzeit, wenn in einem Zahlungsplan nichts anderes vereinbart und wenn vom Bauherrn nicht früher gefordert, in zweimonatlichen Zeitabständen gelegt werden. Teilrechnungen sind dem jeweiligen Baufortschritt entsprechend, in überprüfbarer Form, prozentuell auf die Gesamtsumme und positionsweise geordnet zu erstellen.

FORMVORSCHRIFTEN:

- a) Für jedes Haus einzeln und nach Bauabschnitten in 1-facher Ausfertigung branchenweise getrennt mit
- b) Angabe des Zeitraumes, in welchem die in Rechnung gestellte Leistung erbracht wurde (in Anlehnung an das Bautagebuch).
- c) Die Mehrwertsteuer ist auszuweisen.

Die Begleichung und Anerkennung von Teilrechnungen stellt weder für diese, noch sonst ein Anerkenntnis für die Einhaltung im Leistungsverzeichnis enthaltenen Verpflichtungen dar. Von der anerkannten Rechnungssumme können 10 % als Deckungsrücklass zurückbehalten werden (bis zur Anerkennung der Schlussrechnung). Teilrechnungen können bis maximal 80 % der Nettoauftragssumme gestellt werden, wobei für die Berechnung der vorgenannten 80%-Grenze ausschließlich die Rechnungssummen ohne Berücksichtigung von Nachlass, Skonto und Deckungsrücklass heranzuziehen sind, ab dann ist, wenn sämtliche Arbeiten fertiggestellt sind, und diese auch mängelfrei abgenommen wurden, die Schlussrechnung zu stellen.

- 7.05 Eine Schlussrechnung ist in jedem Fall zu stellen und muss den gesamten Leistungsumfang enthalten. Die Schlussrechnung kann erst nach dem Zeitpunkt der Abnahme (Pkt. 7.03) gestellt werden und setzt die unbeanstandete, mängelfreie Abnahme der gesamten Leistungen voraus. Rechnungen, die später als 3 Monate nach dem Zeitpunkt der Hausübergabe bei der Bauleitung einlangen, können keine Anerkennung mehr finden, d.h. diese Beträge sind verfallen.

Der Schlussrechnung sind alle Beilagen, wie Aufmasslisten, Massenberechnungen, Abrechnungspläne im Maßstab 1:50 mit Angabe aller in der Massenberechnung angeführten Maße, Posten, Regielisten, Bautagebuch usw. in prüfbarer Form beizuschließen. Ferner sind alle Teilrechnungen auf einem eigenen Blatt nach Rechnungsdatum geordnet anzuführen (dasselbe gilt auch für sämtliche Nachtragsaufträge bzw. Preiserhöhungen). Es ist jedes Haus für sich abzurechnen, d.h. von den bereits ausgeführten Leistungen/Positionen erfolgt eine aliquote Abrechnung, ebenfalls bei den Gemeinkosten (wie z.B. Baustelleneinrichtung). Die Schlussrechnung ist 1-fach einzureichen und entsprechend den Formvorschriften über die Rechnungslegung nach dem UStG der letztgültigen Fassung auszuführen.

- 7.06 Für die fachtechnische Überprüfung ordnungsgemäßer Rechnungen durch die Bauleitung wird für alle Teilrechnungen eine Zeit von 14 Tagen, für alle Teilschlussrechnungen eine Zeit von 14 Tagen und für Schlussrechnungen eine Zeit von 14 Tagen als angemessen vereinbart. Als Stichtagsbeginn wird das Eingangsstempeldatum des Auftraggebers festgelegt. Abweichende Vereinbarungen im Bauvertrag bleiben unberührt.

- 7.07 Teilzahlungs-, Teilschluss- und Schlusszahlungsforderungen werden nur nach erbrachter Leistung anerkannt und sind „nach“ der unter 7.06 beschriebener Prüffrist (nach Freigabe) für Teilrechnungen binnen 14 Tage nach Prüffrist in prüffähiger Form abzüglich 3% Skonto sonst 30 Tage netto, bei Teilschluss- und Schlussrechnungen binnen 42 Tagen nach Prüffrist in prüffähiger Form abzüglich 3% Skonto sonst 60 Tage netto fällig. Für etwaige Zusatzaufträge gelten die gleichen Prüffristen und Zahlungsziele.

Diese Prüffristen und Zahlungsfristen gelten nur für prüffähige Rechnungen; sollte dies nicht der Fall sein, beginnt die Prüf- und Zahlungsfrist erst nach Eingang der prüffähigen Rechnung zu laufen.

Sollte eine Skontofrist versäumt werden, so gilt dies nur für diese eine Rechnung, restliche Rechnungen welche innerhalb der Skontofrist bezahlt werden, bleiben weiter skontofähig.

Forderungen des AN aus der Schlussrechnung verjähren nach einem Jahr ab Fälligkeit.

- 7.08 Als Zahlungszeitpunkt gilt das Datum des Überweisungsauftrages des Auftraggebers.

- 7.09 Die Vorlage der Schlussrechnung hat die Wirkung, dass sämtliche Forderungen aus dem gegenständlichen Vertrag verrechnet sind und keinerlei Nachforderungen gestellt werden können und sämtliche Nachträge in dieser Rechnung beinhaltet sind. Der AG ist berechtigt, vor Auszahlung eines Restguthabens, eine separate schriftliche Erklärung im obigen Sinne zu verlangen.

- 7.10 Dem AN ist die Abtretung von Forderungen gegen den AG gestattet, sofern der AN die beabsichtigte Forderungsabtretung dem AG zumindest 12 Wochen vor Abtretung

angezeigt hat, anderenfalls Punkt 6.05 sinngemäß zur Anwendung kommt. Die vorgenannte Mitteilung sowie die Abtretungsanzeige selbst hat schriftlich an die Geschäftsleitung des AG mittels eingeschriebenen Briefes per Adresse des Sitzes der Gesellschaft zu erfolgen, es gilt dabei das Datum des Posteinganges. Mitteilungen auf andere Art, insbesondere Rechnungsvermerke oä. sind ausgeschlossen. Der vorgenannten Mitteilung des AN ist weiters eine schriftliche Bestätigung des Forderungsempfängers beizulegen, in welcher dieser bestätigt, den Auftrag samt Nebenvereinbarungen, insbesondere die gegenständlichen Allgemeinen Angebots- und Vertragsbedingungen vollinhaltlich mit Wirkung auch gegen sich zur Kenntnis zu nehmen. Für den Fall der Abtretung gilt eine Bearbeitungsgebühr (für den erhöhten Verwaltungsaufwand und sonstige damit verbundene Nachteile für den AG) in Höhe von ein Promille der abge- bzw. abzutretenen Forderung zuzügl. Ust. zumindest jedoch der Betrag von EUR 300,00 zuzügl. Ust. als vereinbart. Diese Bearbeitungsgebühr kann nach Wahl des AG mit einer beliebigen Forderung des AN ab dem Zugang der Verständigung von der beabsichtigten Abtretung bzw. dem Zugang der Abtretungsanzeige gegenverrechnet werden. Ungeachtet der vorstehenden Regelungen und ergänzend dazu nimmt der AN ausdrücklich zur Kenntnis, dass durch Forderungsabtretungen im obengenannten Sinne das Kreditobligo des AG bzw. des Unternehmens Salzburghaus – die Zukunft des Bauens eventuell belastet wird. Im Falle der Forderungsabtretung übernimmt der AN daher alle in diesem Sinne dem AG allenfalls entstehende Nachteile, wobei als Nachweis dieser Nachteile jeweils eine entsprechende schriftliche Bestätigung der beteiligten Bankinstitute ausdrücklich als ausreichend vereinbart wird. Die Beweislast für das Nichtvorliegen eines Schadens trägt der AN.

- 7.11 Dem AG ist auf Verlangen Einsicht in Lohnlisten und Lieferantenrechnungen zu gestatten und ihm sind diese auf Verlangen zur Kontrolle in Ablichtung kostenlos auszuhändigen. Die Ausführung von Leistungen durch vom AN beauftragte Subunternehmer bedarf jedenfalls der schriftlichen Zustimmung des AG.
- 7.12 Erfüllungsort für alle Zahlungen ist die jeweilige Rechnungsadresse, bzw. eine andere bekannte Zahlstelle des AN.
- 7.13 Der AG ist berechtigt, ab Vertragsabschluss für die noch ausstehenden Leistungen eine Sicherstellung bis zur Höhe eines Fünftels des vereinbarten Bruttoentgeltes, bei Verträgen die innerhalb von drei Monaten zu erfüllen sind bis zur Höhe von zwei Fünftel zu verlangen. Die Kosten der Sicherstellung, welche nach Wahl des AG in Bargeld oder in Form einer Bankgarantie erfolgt, trägt der AN, ebenso eine pauschale Manipulationsgebühr in Höhe von EUR 300,00 zuzügl. Ust. welche umgehend nach Rechnungslegung durch den AG fällig ist. Die Sicherstellung hat binnen einer Frist von 14 Tagen nach entsprechender Anforderung durch den AG zu erfolgen. Kommt der AN der Verpflichtung auf Leistung der vorgenannten Sicherleistung samt Kosten nicht ausreichend oder nicht fristgerecht nach, so kann der AG jede seiner Leistungen verweigern und ohne Nachfristsetzung den Rücktritt vom Vertrag erklären, Punkt 6.05 gilt sinngemäß.

Macht der AN von seinem Recht nach § 1170b ABGB Gebrauch, so wird die Leistungsfrist im Sinne des § 1170b Abs. 2 ABGB hiermit vom AN mit 8 Wochen ab nachweislichem Zugang der entsprechenden Aufforderung festgesetzt. Die Wahl des Sicherungsmittels obliegt dem AG, welchem überdies eine Aufwandentschädigung in Höhe von EUR 300,00 zuzügl. Ust. zusteht, welche umgehend nach Rechnungslegung durch den AG zur Zahlung an diesen fällig ist.

- 7.14 Beide Vertragsteile verzichten auf die Einrede der Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, die Kosten einer etwa notwendigen Vergebüherung des Bauvertrages trägt der Auftragnehmer.
- 7.15 Ein Vorbehalt von Nachforderungen ist nicht möglich, die Schlussrechnung ist daher vom AN mit folgender Klausel zu versehen: „Ich erkläre unter Verzicht auf Nachtragsforderungen, dass mit der geprüften Schlussrechnung meine sämtlichen Forderungen aus dem gegenständlichen Vertrag abgegolten sind und dass ich meinen

Verpflichtungen gegenüber Dritten hinsichtlich des gegenständlichen Auftrags restlos nachgekommen bin.“ An Stelle dieser Erklärung kann der AG eine Bestätigung der Abrechnungssumme verlangen. Die Auszahlung des Deckungsrückhaltes wird von der Erledigung dieser Bedingung abhängig gemacht. Von dieser Erklärung werden für die Zwecke der Haftung zurückbehaltene Beträge nicht betroffen. Sollte es der AN bei Erstellung der Schlussrechnung unterlassen, diese Erklärung anzuführen, gilt sie bereits mit Annahme dieser „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ als vereinbart.

- 7.16 Mündliche Nebenabreden bestehen nicht, Änderungen bedürfen der Schriftform, auch das Abgehen vom Schriftlichkeitserfordernis. Streichungen oder Abänderungen sind grundsätzlich nicht zulässig und müssen gesondert in einem Begleitschreiben an den AG rechtzeitig und fristgerecht übermittelt werden. Bei Unterlassen eines Begleitschreibens gelten die Allgemeinen Vertragsbedingungen vollinhaltlich. Der AN erklärt, dass er die gegenständlichen AVB sowie den Bauvertrag und alle sonstigen Vertragsgrundlagen vollinhaltlich auf ihre Richtigkeit geprüft hat und demnach auf die Anfechtung wegen Irrtums verzichtet.
- 7.17 Diese Allgemeinen Vertragsbedingungen gelten für die Dauer des Bauvorhabens. Sollte dem AN innerhalb von 24 Monaten ein weiterer Auftrag von Salzburghaus – die Zukunft des Bauens GmbH im Sinne des nachstehenden Punktes erteilt werden, gelten diese Allgemeinen Vertragsbedingungen auch für den Neuauftrag.
- 7.18 Allfällige Verzugszinsen sind nur in Höhe der jeweils gesetzlichen Zinsen zu bezahlen. Die Geltendmachung darüber hinausgehender Zinsen bzw. die Geltendmachung von Zinsen aus dem Titel des Schadenersatzes ist ausgeschlossen.
- 7.19 Mit der firmenmäßigen Fertigung bestätigt der AN die sorgfältige Prüfung aller hier angeführten Punkte in deren Angemessenheit so, als ob jeder Punkt von ihm mit dem AG ausgehandelt worden wäre.

.....
Ort, Datum

.....
Auftragnehmer

.....
Ort, Datum

.....
Auftraggeber