RECHBERGER
IMMOBILIEN

Allgemeine Vertragsbedingungen **Stand November 2026**

1. PRÄAMBEL 1
2. ANGEBOT, VERGABE, AUFTRAGSERTEILUNG 1
3. ANGEBOTS-UND AUSFÜHRUNGSUNTERLAGEN 2
4. PREISE 2
5. AUSMASS UND ABRECHNUNG DER LEISTUNG 3
6. LEISTUNGEN 4
7. ÜBERNAHME 5
8. GEFAHR UND HAFTUNG, SCHADENERSATZ, VERTRAGSSTRAFE 5
9. MÄNGELBEHEBUNG, GEWÄHRLEISTUNG 5
10. SICHERSTELLUNGEN 6
11. RECHNUNGSLEGUNG UND ZAHLUNG 6
12. RÜCKTRITT VOM VERTRAG 7
13. BAUSCHÄDEN 8
14. BAUSTELLENORDNUNG 8
15. VERSCHIEDENES 9
16. STREITIGKEITEN 10

1. PRÄAMBEL

Vorliegende Allgemeine Vertragsbedingungen (kurz AVB genannt) liegen der Auftragserteilung durch den Auftraggeber Rechberger Immobilien GmbH (kurz AG genannt) an den Auftragnehmer (kurz AN genannt) zugrunde. Alle angebotenen Preise sind gemäß nachstehenden AVB zu kalkulieren und erklärt der AN, dass er diese Bedingungen erhalten, gelesen, und deren Inhalt verbindlich für den Auftrag zur Kenntnis genommen hat. Allfällige eigene Liefer- oder Ausführungsbedingungen des AN gelten nicht. Abänderungen, Ergänzungen oder Streichungen der vorliegenden AVB sind nicht zulässig und gelten als nicht vereinbart.

2. ANGEBOT, VERGABE, AUFTRAGSERTEILUNG

2.1 Mit Abgabe eines Angebotes erklärt der Bieter (AN), dass er sich über die örtlichen Verhältnisse ausreichend informiert hat (insbesondere über Möglichkeiten der Einrichtung des Baustellenbetriebes, Transportwege, bestehende Bauteile, Umfang des Abbruches oder Instandsetzung, Installationen und Anlagen, Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Kanal, etc.), sämtliche Angebotsgrundlagen zur Kenntnis genommen und eingehend geprüft hat und diese für ausreichend befindet, sodass er in der Lage ist, die ausgeschriebene Leistung im vorgesehenen Zeitraum in einwandfreier Qualität ausführen zu können. Als integrierende Angebotsgrundlagen gelten in nachstehender Reihenfolge:

a) Die Bestimmungen des Bauherrn soweit sie auf die Arbeiten des Auftragnehmers zutreffen
b) Ausschreibung des AG
c) Diese Allgemeine Vertragsbedingungen
d) Allgemeine Bedingungen für Professionistenleistungen der VIBÖ
e) Die behördlich genehmigten oder zu genehmigenden Bau- und Konstruktionspläne, die Ausführungs- und Detailpläne samt den technischen Unterlagen und der rechtskräftigen Baubewilligung sowie sonstige behördliche Bewilligungen und Auflagen
f) Alle einschlägigen fachtechnischen ÖNORMEN, Verarbeitungsrichtlinien und sonstige technische Regelwerke, jeweils in der zur Zeit der Ausführung gültigen Fassung unter ausdrücklichem Ausschluss der vertragsrechtlichen ÖNORMEN, wie insbesondere die ÖNORM B 2110 und B 2118 (ausgenommen jene Punkte, wo in diesen AVB konkret Bezug darauf genommen wird), die anerkannten Regeln der Technik und subsidiär die DIN.

2.2 Das Angebot ist unter Bezeichnung der ausgeschriebenen Leistung und des Bauvorhabens an der in der Ausschreibung genannten Stelle und den Formvorschriften entsprechend fristgerecht abzugeben. Änderungen des Ausschreibungstextes sind unwirksam, ebenso Vorbehalte (z.B. „freibleibend", „ohne obligo") in einem abgegebenen Angebot. Alle Ergänzungen und/oder Alternativen zur Ausschreibung sind in einem gesonderten Schreiben unter Anführung der Preise darzustellen und werden ausnahmslos nur dann Vertragsbestandteil, wenn dieses Schreiben vom AG schriftlich genehmigt wird.

2.3 Der AG behält sich die freie Wahl unter den Angeboten vor. Der AG ist berechtigt, einzelne Positionen sowie Unterleistungsgruppen und Leistungsgruppen eines Angebotes an Dritte zu vergeben oder Teile des Angebotes nicht ausführen zu lassen. Eine solche Vergabe hat auf das Angebot des AN keinen Einfluss; insbesondere werden davon die dem verbleibenden Angebot zugrundeliegenden Kalkulationen nicht berührt und bleiben sämtliche Einheitspreise unverändert. Etwaige pauschalierte Baustellengemeinkosten sind in dem Fall einer nur teilweisen Vergabe den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend anzupassen.

2.4 Die Vorlage eines Angebotes ist für den AG kostenlos und unverbindlich. Das Angebot geht in das Eigentum des AG über. Wenn im Einladungsschreiben nichts anderes festgelegt ist, ist der Bieter (AN) 6 Monate ab Angebotsabgabe an dieses unwiderruflich gebunden. Die im Leistungsverzeichnis vom AG angegebenen Materialien gelten als Qualitätsbegriff. Die für den Bauplatzstandort erforderlichen spezifischen Nachweise der Landeszulassung für verwendete Bauteile und Baustoffe sind im Auftragsfalle beizubringen. Der AN ist verpflichtet, beim Anbieten von "gleichwertigen Erzeugnissen" bei Angebotsabgabe die Qualitätsgleichwertigkeit durch Prüfzeugnisse einer österreichischen, staatlich autorisierten Prüfanstalt nachzuweisen. Falls der Nachweis der Qualitätsgleichwertigkeit nicht erbracht wird, gelten die im Leistungsverzeichnis vom AG namentlich angeführten Erzeugnisse bzw. Materialien als angeboten. Erfordern die angebotenen gleichwertigen Materialien bzw. Erzeugnisse das Ändern der Architekten-, Statiker-, Haustechnik- oder anderer Fachpläne und/oder -Berechnungen, behält sich der AG vor, im Auftragsfall darauf zu bestehen, dass die im Leistungsverzeichnis vom AG angeführten Materialien bzw. Erzeugnisse zum Angebotspreis ausgeführt werden, sofern der AN nicht sämtliche durch die Verwendung der gleichwertigen Erzeugnisse verursachten Kosten, insbesondere für Planänderungen, übernimmt.

2.5 Hat der AN bei den entsprechenden Positionen in der Ausschreibung in die hierfür vorgesehenen Zeilen (Bieterlücken) keine Erzeugnisse oder Materialien seiner Wahl eingesetzt, so gelten die vom AG beispielhaft angeführten Erzeugnisse oder Materialien als angeboten. Werden Erzeugnisse bestimmter Hersteller oder bestimmte Typen vom AG verlangt, so gelten diese als bedungen.

2.6 Nimmt der AG das Angebot an, so erhält der AN ein Auftragsschreiben. Dieses ist vom AN gemeinsam mit einer Kopie des Firmenbuchauszuges, einer Versicherungsbestätigung nicht älter als 3 Monate und des aufrechten Gewerbescheines des Unternehmens innerhalb von 10 Tagen firmenmäßig unterfertigt zurückzusenden. Änderungen, Streichungen und Ergänzungen in diesem Auftragsschreiben werden nicht anerkannt. Nach Erhalt des vom AN unterschriebenen Auftrages samt aller vorangeführten Unterlagen erhält der AN ein vom AG gegengezeichnetes Exemplar. Sollte die Rücksendung in der vereinbarten Frist unterbleiben oder werden die Arbeiten begonnen, so gilt der Auftrag als vollinhaltlich angenommen.

3. ANGEBOTS- UND AUSFÜHRUNGSUNTERLAGEN

3.1 Der AN verpflichtet sich, die ihm für die Durchführung seiner Arbeiten übergebenen Unterlagen in allen Punkten auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit sowie die technische, gesetzliche und fachlich einwandfreie Ausführbarkeit zu überprüfen und mit den örtlichen Verhältnissen abzustimmen. Seine Prüfung hat genau und umfassend zu erfolgen und erstreckt sich auch auf für ihn nicht unmittelbar erkennbare Unrichtigkeiten, Mängel, etc. in dem Sinn, dass ein entsprechend erhöhter Sorgfaltsmaßstab anzulegen ist. Dabei festgestellte Umstände oder Bedenken hat der AN dem AG unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Unterlässt er dies, anerkennt er ausdrücklich die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen (Massen, Mengen, Termine, etc.) und gehen alle daraus resultierenden Kosten für allfällige Mängel, Schäden oder Mehrarbeiten zu Lasten des AN. Im Falle einer Vergabe zu Pauschalpreisen hat der AN auch sogenannte Sowieso-Kosten zu tragen. Unter keinen Umständen kann eine schlechte oder ungenügende Leistung oder die Verwendung minderwertigen oder untauglichen Materials damit begründet werden, dass dies aufgrund der Angebots- bzw. Ausführungsunterlagen oder unter Aufsicht der örtlichen Bauleitung des AG oder der örtlichen Bauaufsicht des Bauherrn geschehen sei.

3.2 Der AN hat die erforderlichen Schlitze, Ausnehmungen und sonstige Durchbrüche für Leitungsführungen sowie Angaben für Montagebehelfe, etc. zum jeweiligen Planungsstand auf deren Richtigkeit zu überprüfen und erforderliche Adaptierungen so rechtzeitig bekannt zu geben, dass dem AG daraus keine Mehraufwendungen entstehen. Fehlende Leistungen, welche auf mangelnde Prüfung bzw. mangelnde Vorkehrungen des AN zurückzuführen sind, werden auf Kosten des AN hergestellt. Der AN ist verpflichtet, den AG rechtzeitig über die Erfordernisse betreffend angrenzende Gewerke bzw. bauseitige Leistungen nachweislich zu informieren.

3.3 Die vom AN zu erstellenden Ausführungszeichnungen, Ausführungspläne, Dokumentationen, Unterlagen, etc. sind vom AN mit allen übrigen Gewerken beim jeweiligen Bauvorhaben abzustimmen und rechtzeitig vom AG freigeben zu lassen. Sollte diese Abstimmung aus Gründen, die beim AG liegen, nicht möglich sein, hat der AN dies dem AG unter Anführung der Gründe schriftlich mitzuteilen. Bei allen Einbauarbeiten sind rechtzeitig die notwendigen Naturmaße am Bau zu nehmen. Kosten, welche dem AG infolge fehlerhafter oder verspäteter Angaben oder Unterlagen des AN entstehen, gehen zu Lasten des AN. Der AN hat die von ihm anzufertigenden Ausführungszeichnungen, Unterlagen, Bemusterungsvorschläge, etc. so zeitgerecht vorzulegen, dass der Baufortschritt nicht verzögert wird. Der AG behält sich vor, eine Freigabefrist von zumindest 14 Tagen zu beanspruchen.

3.4 Der AN erhält die seinen Auftrag betreffenden Planunterlagen in einfacher Ausfertigung in Papierform. Eventuell erforderliche Vervielfältigungen sind vom AN auf eigene Kosten selbst herzustellen. Bei etwaigen Planänderungen hat der AN selbständig, nach Bekanntgabe der entsprechenden Plotfilenummer durch den AG, die entsprechenden Pläne auf eigene Kosten bei der jeweiligen Kopieranstalt zu beziehen.

3.5 Der AN verpflichtet sich, die ihm zur Erbringung der Vertragsleistungen übergebenen Pläne oder sonstige Unterlagen Dritten grundsätzlich nicht zugänglich zu machen, außer es ist zum Zwecke seiner Leistungserbringung unumgänglich (Lieferanten, Sonderfachleute), bzw. für andere Zwecke nicht zu verwenden. Alle in diesem Zusammenhang bekannt werdenden Daten und Informationen des AG sind vertraulich zu behandeln.

4. PREISE

4.1 Der angebotene Preis (Einheitspreis oder Pauschalpreis) beinhaltet alle Lieferungen und Leistungen, welche zur vertragsgemäßen, allen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und den einschlägigen technischen Normen (ÖNORMEN, subsidiär DIN, ÖVE, TÜV) sowie allgemein anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Ausführung entsprechenden Herstellung der beschriebenen Arbeiten und/oder Anlagen und Liefergegenstände bzw. deren Betrieb erforderlich sind, auch wenn hierzu notwendige Einzelheiten in der Leistungsbeschreibung nicht enthalten sind.

4.2 Dazu gehören insbesondere auch folgende Leistungen und Aufwendungen:

4.2.1. Die Herstellung und Unterhaltung der Baustelleneinrichtung, von allenfalls notwendigen Baustraßen und Wegen, Absperrungen und Zäunen, sofern diese zur Durchführung der Leistungen des AN erforderlich sind, in entsprechender Bauart, unter voller Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie deren Beseitigung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes; das Aufstellen, Vorhalten,

der Betrieb (einschließlich Wartung und Reparatur) sowie das Demontieren von Baugeräten und Baubaracken bis zur erfolgten Übernahme des Gewerkes, alles in Abstimmung mit der örtlichen Bauleitung des AG sowie die Bereitstellung des erforderlichen Aufsichts- und Abrechnungspersonals auf Baudauer.

4.2.2. Das Vorlegen von Mustern und Erstellen von Musterflächen, erforderlichenfalls auch mehrfach.

4.2.3. Alle zur Durchführung der Arbeiten notwendigen Leistungen wie Material- Geräte- und Transportkosten, Kosten für Fremdleistungen, Kapitalkosten, Manipulations- und Gerüstleistungen, die sachgemäße Lagerung von Lieferungen und wiederverwertbaren Bauteilen, alle Zwischenlagerungen sowie alle erforderlichen Umlagerungen bis zur erfolgten Übernahme des Gewerkes.

4.2.4. Alle personellen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Einhaltung der einschlägigen arbeits- und sozialversicherungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere tarifliche und außertarifliche Sondervergütungen, wie beispielsweise Trennungsgelder, Auslösen, Heimfahrten, Weggelder, An- und Rückreisekosten, Überstunden- oder Feiertagszuschläge.

4.2.5. Sämtliche zum Schutz des Baues bzw. der Liegenschaft sowie von Nachbarn, Mietern, deren Mitarbeitern, Besuchern und Kunden erforderlichen Maßnahmen. Es gelten sämtliche Positionen, soweit im LV nicht ausdrücklich anders vereinbart, als komplette Leistungsposition inkl. aller Zuschläge.

4.2.6. Alle zur Durchführung der im Leistungsverzeichnis beschriebenen Arbeiten notwendigen Pölzungen, Baugrundaussteifungen, Abböschungen etc.

4.2.7. Sämtliche Mehrkosten, insbesondere für Mehrschichtbetrieb, Schlechtwetter, Arbeiten bei Frost und Schneefall. Sicherung aller Bauteile und Baustoffe gegen Schäden durch Sturm, Tagwasser, Grundwasser, Frost und Schnee.

4.2.8. Die allfällige Inanspruchnahme fremden Grundes durch den AN im Zuge der Bauführung, insbesondere für Baustelleneinrichtung, Instandsetzungsarbeiten von Feuermauern, Materiallagerung, Zu- und Abfahrten, etc.

4.2.9. Die ständige Reinhaltung der Baustelle und der anschließenden Verkehrsflächen während der gesamten Baudauer. Bei Bauführungen in (teil-)vermieteten Häusern ist vom AN auf Baudauer sicherzustellen, dass die ordentliche Hausreinigung der allgemeinen Flächen (Hauszugänge, Stiegenhäuser, Podeste, Gänge, Kellerbereiche etc.) für Mieter und AG keine Zusatzkosten verursacht.

4.2.10. Die Durchführung sämtlicher behördlicher Anzeigen, Ansuchen, Überprüfungen, Abnahmen vorgeschriebener Sicherheitsvorkehrungen u.a.m., samt Beibringung aller Befunde, erforderlichenfalls durch die Beauftragung eines Prüfingenieurs.

4.2.11. Die Teilnahme an Baustellenbesprechungen, Besprechungen mit Behörden oder behördenähnlichen Organisationen samt kostenlosem Beibringen aller erforderlichen Atteste und Bewilligungen, soweit diese mit der Leistung des AN in Zusammenhang stehen.

4.2.12. Sämtliche für die Ausführung der Arbeiten vereinbarten oder bloß notwendigen Vorarbeiten des AN, insbesondere die Überprüfung der Unterlagen und - soweit erforderlich - die Erstellung von Plänen, Werkzeichnungen und ähnlichem.

4.2.13. Bei allen Leistungen ist die fachgerechte Trennung und Entsorgung der anfallenden Rest- und Abfallstoffe und aller sonstigen unbrauchbaren Materialien in die Einheits- oder Pauschalpreise einzurechnen. Ebenso sind alle bei Abbrucharbeiten anfallenden Materialien ohne gesonderte Vergütung zu entsorgen. Der AN hat den Nachweis der fachgerechten Entsorgung der Baurestmassen mittels Baurestmassennachweisformular, aufbauend auf der Grundlage der Abfallnachweisverordnung 2012 – ANV 2012 (BGBl. II Nr. 341/2012) und deren zum Zeitpunkt der Rechnungslegung aktuellen und gültigen Version, zu erbringen. Der AG kann die Freigabe der Rechnungen von der Vorlage des(r) Nachweise(s) abhängig machen. Kommt der AN seiner diesbezüglichen Verpflichtung nicht im erforderlichen Umfang nach, ist der AG berechtigt, eine Ersatzvornahme durchzuführen und diese zuzüglich 10% Manipulationsaufwand dem AN anzulasten.

4.2.14. Den Anweisungen des Baustellenkoordinators ist Folge zu leisten, der Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan ist einzuhalten und sind alle damit verbundenen Maßnahmen in den Preisen berücksichtigt.

4.3 Eine Anfechtung des angebotenen Preises oder des Vertragsinhaltes und Leistungsumfanges aus dem Titel des Irrtums oder Verkürzung über die Hälfte ist ausgeschlossen.

4.4 Nach der Auftragserteilung eintretende Lohnerhöhungen und Materialpreissteigerungen werden nur dann gesondert vergütet, wenn veränderliche Preise vereinbart und a) eine Preisänderung für den speziellen Fall im Auftragsschreiben oder im Verhandlungsprotokoll ausdrücklich festgelegt wurde, b) die vereinbarten Ausführungsfristen eingehalten wurden und c) die Auswirkungen der Erhöhungen in den vertraglichen Leistungszeitraum fallen, wobei für den AN unvermeidbare Lohn- oder Materialpreissteigerungen nur im Umfang der vom AN nachzuweisenden Mehrkosten vergütet werden, jedoch in jedem Fall höchstens nur in jenem Ausmaß, als diese Lohn- oder Materialpreissteigerungen vom Bauherrn selbst dem AG zugestanden werden. Sofern im Auftragsschreiben oder im Verhandlungsprotokoll von vorneherein veränderliche Preise vereinbart sind, gilt als Preisbasis der Endtermin der Angebotsbindefrist (vgl.1.4.). Sind im Auftragsschreiben oder im Verhandlungsprotokoll veränderliche Preise erst ab einem Termin vorgesehen, so gilt dieser Termin als Stichtag zur Berechnung der Preisbasis. Für Preisumrechnungen gilt die Preisumrechnung mit abgeminderten Werten gemäß ÖNORM B 2111 und gelten ausschließlich die abgeminderten Werte, die über Empfehlung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten veröffentlicht werden.

4.5 Über Aufforderung des AG hat der AN binnen sieben Tagen nach Aufforderung eine prüffähige Detailkalkulation gemäß ÖNORM B 2061 der von ihm angebotenen Preise vorzulegen.

4.6 Wenn im Auftragsschreiben nicht anders angeführt, gelten folgende Abzüge von allen Preisen als vereinbart:

- Abzug Beteiligung an allg. Bauschaden – 1,50 %
- Abzug Infrastruktur, Strom, Wasser -0,40 %
- Abzug Bauwesenversicherung -0,40 %

Vorstehende Abzüge (gesamt 2,3 %) gelten als leistungsmindernd und sind einem vertraglich vereinbarten Nachlass zuzurechnen.

5. AUSMASS UND ABRECHNUNG DER LEISTUNG

5.1 Wird der Auftrag zu einem Pauschalpreis erteilt, so erfolgt die Abrechnung unabhängig von den tatsächlich ausgeführten Massen bzw. Leistungen. Der AN ist verpflichtet vor Auftragserteilung die Massen des Leistungsverzeichnisses zu prüfen. Nachträglich festgestellte Rechenfehler, Massenmehrungen, sonstige Irrtümer, etc. – gleich aus welchem Grund – haben keine Erhöhung des Pauschalpreises zur Folge und werden Nachforderungen aus diesen Gründen nicht anerkannt. Mehr- oder Minderleistungen, bedingt durch ausdrücklich vereinbarte Ausführungsänderungen, werden getrennt ermittelt und die Kosten dem Pauschalpreis zugeschlagen oder von diesem in Abzug gebracht. Nur eine vom AG schriftlich bestätigte Pauschalpreiserhöhung wird bei der Abrechnung berücksichtigt.

5.2 Erfolgt die Abrechnung aufgrund der tatsächlichen Leistungen bzw. Lieferungen zu Einheitspreisen, so sind Ausmaß und Mengen gemeinsam festzustellen und mit überprüfbaren Aufstellungen, Abrechnungsplänen, Lieferscheinen und Regielisten durch den AN

nachzuweisen. Versäumt der AN die vom AG angesetzte gemeinsame Aufnahme, so gelten die Feststellungen des AG.

5.3 Regiearbeiten sind nur über gesonderten schriftlichen Auftrag durchzuführen. Die Regieliste ist täglich zur Unterzeichnung vorzulegen. Später zur Unterzeichnung vorgelegte Regielisten werden nicht mehr anerkannt. Die Bestätigung durch den AG belegt nur die Durchführung der Arbeiten, die Anerkennung als Regiearbeit erfolgt im Rahmen der Schlussabrechnung. Bei Regiearbeiten wird für Aufsichtspersonal, Gemeinkosten, etc. keine Vergütung geleistet und kann für jede Arbeitsgattung nur der Arbeitslohn in Rechnung gestellt werden, der für die betreffende Arbeit fachlich erforderlich war. Materialien werden auf Basis der verhandelten Einheitspreise vergütet. Sämtliche Regiearbeiten bis zur Übernahme des Gesamtbauwerkes durch den Bauherrn, also auch nach Beendigung der Arbeiten durch den AN, gelten als angehängte Regieleistungen. Regieleistungen gelten als Teil der Gesamtleistung und sind gegebenenfalls unter den entsprechenden Positionen des Leistungsverzeichnisses ausnahmslos in den Abschlagsrechnungen bzw. der Schlussrechnung zu verrechnen. Alle vertraglich vereinbarten Abzüge (z.B. Deckungsrücklass, Bauschaden, Skonto, etc.) werden auch von Regieleistungen in Abzug gebracht.

5.4 Allgemein gilt, dass für Leistungen, für welche keine schriftlich genehmigten Nachtragsangebote oder keine bestätigten Regiescheine vorliegen, keine Vergütung geleistet wird. Sollte sich bis zur Anerkennung der Schlussrechnung durch den AG herausstellen, dass eine wenn auch unterfertigte Regieleistung im Hauptauftrag enthalten war, so wird diese nicht zusätzlich zum Hauptauftrag vergütet.

6. LEISTUNGEN

6.1 Der AN hat seine Leistungen entsprechend den vertraglich festgelegten Grundlagen und Beschreibungen auszuführen. Die Qualität der Lieferungen und Leistungen hat den einschlägigen Normen, technischen Richtlinien und dem neuesten Stand der Technik zu entsprechen (ÖNORMEN, subsidiär DIN, ÖVE, TÜV, etc).

6.2 Der AN hat alle Materialien und Leistungen auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen, die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften besonders zu beachten und dementsprechend auszuführen.

6.3 Anschlüsse an Leistungen anderer AN sind in selbständiger, nachweislicher Abstimmung mit diesen zu planen und auszuführen. Ausführungszeichnungen sind in Papier und digital (*.pdf und *.dwg) zur Freigabe vorzulegen.

6.4 Der AN hat die Pflicht, sich über alle in Frage kommenden Einbauten selbst - gegebenenfalls direkt bei den Versorgungsunternehmen – zu informieren und hat alle Maßnahmen zur Vermeidung von Beschädigungen zu treffen.

6.5 Gerüstungen des AN sind dem AG und den anderen Auftragnehmern des AG während der Durchführung der eigenen Leistung kostenlos beizustellen. Deren beabsichtigten Abbau hat der AN dem AG zumindest 14 Tage vorher schriftlich mitzuteilen. Für die Sicherheit seiner Gerüste haftet der AN. Der AN hat entsprechende Gerüstabnahmeprotokolle vorzulegen.

6.6 Güte- und Funktionsprüfungen sowie Probebetriebe sind vor der Übergabe der Leistungen an den AG durchzuführen und ist deren Ergebnis in Protokollen festzuhalten. Der AN ist verpflichtet, auf seine Kosten die vorgeschriebenen oder vereinbarten Abnahmen seitens der zuständigen Behörden, Überwachungsorgane, etc. einzuholen und hat der AN spätestens bei der Übergabe an den AG eine komplette Bestandsdokumentation (Atteste, Bescheinigungen, Gutachten, etc.), alle Bedienungsanleitungen, Wartungshinweise, etc. getrennt für Hausverwaltung und Wohnungsnutzer in deutscher Sprache in Anzahl nach Angabe des AG sowie digital zu übergeben. Weiter sind dem AG allenfalls erforderliche Reserveteile zu übergeben.

6.7 Der AN ist verpflichtet, Bautagesberichte entsprechend Punkt 6.2.7 der ÖNORM B 2110 zu führen, die dem AG – sofern darüber nichts anderes vereinbart wurde – wöchentlich zu übergeben sind. Der AN verpflichtet sich, über Wunsch des AG an Baubesprechungen teilzunehmen. Eintragungen in Bautagesberichten, wenn auch vom AG gegengezeichnet, entfalten keinesfalls vertragsändernde Wirkung. Regiestundeneinträge in Bautagesberichten werden nicht anerkannt.

6.8 Durch Witterungs- oder Jahreszeiteinflüsse, Schlechtwetter oder sonstige Erschwernisse (wie z.B. Behinderungen bei der Zusammenarbeit mit anderen AN des AG) bedingte Mehrkosten werden nicht gesondert vergütet und wird aus diesen Gründen eine Terminerstreckung nicht gewährt.

6.9 Für Zusatzaufträge gelten die Bedingungen des Hauptauftrages. Werden Leistungen erforderlich, die nicht schon nach den Bestimmungen des Hauptauftrages vom AN zu erbringen sind, so hat der AN diese auszuführen, soweit ihm dies nicht völlig unzumutbar ist. Vor Beginn der Ausführung solcher Zusatzleistungen hat der AN zeitgerecht ein schriftliches Zusatzangebot einzureichen. Die Preisberechnung von Zusatzleistungen hat auf Basis des Grundangebotes zu erfolgen, Neupreisbildungen sind durch eine Detailkalkulation zu belegen. Ohne Zusatzauftrag erbrachte Leistungen werden nicht anerkannt und nicht abgegolten.

6.10 Sofern es für die Abwicklung des Gesamtbauvorhabens erforderlich ist, ist der AN verpflichtet über Wunsch des AG seine Leistungen auch abschnittsweise zu erbringen, ohne dass dem AN daraus irgendwelche zusätzliche Forderungen zustehen.

6.11 Der AG ist berechtigt, den vereinbarten Leistungsumfang abzuändern oder einzuschränken. Die Einheitspreise bleiben dadurch unverändert. Gleiches gilt bei Über- oder Unterschreitung der Massen und Mengen. Eine beträchtliche Mengenüberschreitung ist in jedem Fall gemäß § 1170a ABGB zwingend und unverzüglich anzuzeigen, auch wenn diese dem AG bekannt sein musste oder aus seiner Sphäre resultiert, widrigenfalls der AN den Anspruch auf Vergütung verliert. Eine beträchtliche Kostenüberschreitung ist die Überschreitung einer einzelnen Leistungsposition oder Leistungsgruppe um mehr als 10 % oder der Auftragssumme um mehr als 5 %. Für den Fall dass ein Preisnachlass vereinbart wurde, bleibt dieser auf jeden Fall bestehen und ist ein solcher auch für allfällige Erweiterungen der Leistungen (Zusatzaufträge, Regieleistungen, etc.) zu gewähren. Im Falle der Einschränkung des Leistungsumfanges, aus welchem Grund auch immer, steht dem AN weder ein Anspruch gemäß § 1168 ABGB noch Ansprüche auf Schadenersatz zu. Ein dem AN dadurch entstehender Nachteil ist von ihm alleine zu tragen.

6.12 Der AG kann die zeitweilige Einstellung der schon begonnenen Leistungen des AN anordnen. Die ursprünglichen Fristen und Termine werden dann um die Zeit der Arbeitseinstellung erstreckt. Der AN ist nicht berechtigt, daraus Ansprüche irgendwelcher Art (z. B. Schadenersatz, Preisänderungen, Vorhaltezeiten, etc.) abzuleiten.

6.13 Droht nach Ansicht des AG eine Terminüberschreitung, so ist der AG berechtigt, eine Aufstockung des Personalstandes, Überstundenleistungen und Forcierungsmaßnahmen zu fordern, wobei für diese Leistungen keine gesonderte Vergütung erfolgt. Der AG hat das Recht, den Austausch von ungeeignetem Personal des AN anzuordnen.

6.14 Die Weitergabe von Leistungen durch den AN ist nur mit Zustimmung des AG zulässig. Sub-Sub-Vergaben sind generell verboten. Bei Verstößen gegen vorgenannte Regelungen wird eine Vertragsstrafe von Eur 5.000,00 je Verstoß fällig. Die Zustimmung des AG zu einem Subunternehmer des AN enthebt den AN nicht seiner Haftung für die Leistungen, Handlungen und Unterlassungen dieses Subunternehmers.

6.15 Der AN bekundet spätestens durch Aufnahme der Arbeiten, dass er über alle erforderlichen Materialien, Geräte und Arbeitskräfte, sowie Bonität verfügt, um die Leistungen termingerecht zu vollbringen, sowie dass alle hierzu notwendigen Vorkehrungen mit den

vereinbarten Preisen abgegolten sind. Der Einsatz seiner Arbeitskräfte und Maschinen hat sich den jeweiligen Erfordernissen des Baufortschrittes anzupassen und der AN verpflichtet sich, mit allen anderen beim jeweiligen Bauvorhaben eingesetzten Unternehmen und Personen so zusammenzuarbeiten, dass ein zügiger und reibungsloser Ablauf des Baugeschehens gewährleistet ist. Das Einvernehmen mit den an einzelnen Leistungen beteiligten anderen Unternehmern ist unaufgefordert und zeitgerecht vom AN herzustellen.

7. ÜBERNAHME

7.1 Die Übernahme der beauftragten Leistung hat nach schriftlicher Anzeige der Fertigstellung grundsätzlich förmlich unter Abfassung einer Niederschrift, welche vom AG und AN zu unterfertigen ist, zu erfolgen. Eine Übernahme von Teilleistungen erfolgt nur auf ausdrücklichen Wunsch des AG.

7.2 Die Übernahme wird nur dann durchgeführt, wenn alle vertraglichen Leistungen auftragsgemäß abgeschlossen und mängelfrei sind. Unerhebliche Mängel berechtigen den AG jedoch nicht, die Übernahme zu verweigern. Weiters ist die Beibringung der gesamten Objektdokumentation, komplett mit Bedienungsanleitungen, Wartungsverträgen bzw. Wartungsvorschlägen, sowie das Vorliegen sämtlicher behördlicher Abnahmescheine und Prüfzeugnisse Voraussetzung für die Übernahme, ebenso eine vollständige Auflistung der eingebauten beweglichen Sachen unter Angabe des Fabrikates und der Marke des inländischen Produzenten bzw. des inländischen Importeurs (Produkthaftungsgesetz).

7.3 Die förmliche Übernahme wird durch vorherige Teilübernahmen oder die Benützung bzw. Inbetriebnahme des Bauwerkes nicht ersetzt; diese gelten auch nicht als Verzicht auf allfällige Erfüllungs-, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche.

8. GEFAHR UND HAFTUNG, SCHADENERSATZ, VERTRAGSSTRAFE

8.1 Der AN trägt auch im Falle eines unabwendbaren Ereignisses die Gefahr für seine Leistungen bis zum Zeitpunkt der förmlichen Übernahme seines Gewerkes. Höhere Gewalt wird der Sphäre des AN zugeordnet.

8.2 Der AN haftet unmittelbar und in vollem Umfang (somit auch für entgangenen Gewinn) für alle von ihm oder seinen Erfüllungs- und Besorgungsgehilfen verursachten Schäden, welcher Art auch immer, und hat er den AG diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten, sofern er nicht nachweisen kann, dass die Schäden nicht aus seiner Sphäre bzw. der Sphäre seiner Erfüllungs- oder Besorgungsgehilfen stammen.

8.3 Sofern an Nachbarliegenschaften bzw. -objekten im Zusammenhang mit der Tätigkeit des AN Schäden auftreten, erklärt der AN, den AG wegen jeglicher nachbarrechtlicher Ansprüche, unabhängig von seinem Verschulden, schad- und klaglos zu halten.

8.4 Der AN hat sich vor Beginn seiner Arbeiten ausreichend davon zu überzeugen, dass er dieselben ohne Schäden und Mängel, deren Ursache in der Vorarbeit anderer Unternehmer oder am vorhandenen Bestand liegt, erbringen kann. Auf die spätere Einrede, dass die eigene mangelhafte Leistung auf die schlechte Vorarbeit anderer oder auf den mangelhaften Bestand zurückzuführen ist, verzichtet der AN.

Forderungen gegen den AG, welche auf mangelhafte Leistungen des AN zurückgehen, gehen in voller Höhe zu Lasten des AN, auch wenn er nachweist, dass die Ursache in mangelhaften Vorleistungen Dritter liegt.

8.5 Erfolgt wegen einer Nichtbeachtung gesetzlicher oder behördlicher Vorschriften durch den AN eine Inanspruchnahme des AG (z. B. Verwaltungsstrafe, etc.) so hat der AN den AG diesbezüglich schadlos zu halten.

8.6 Für den Fall der Nichteinhaltung der im Auftragsschreiben, im Verhandlungsprotokoll oder im Bauzeitplan vereinbarten Ausführungsfristen bzw. Termine gilt eine Vertragsstrafe (Pönale) als vereinbart. Diese Vertragsstrafe gilt auch im Falle der Erstreckung von Ausführungsfristen bzw. Terminen ohne dass es einer gesonderten Vereinbarung bedarf. Sofern im Auftragsschreiben oder im Verhandlungsprotokoll nicht ausdrücklich anderes vereinbart wird, gilt für jeden angefangenen Kalendertag der Überschreitung ein Pönale in Höhe von 5 ‰ (fünf Promille) dieser Auftragssumme, mindestens jedoch € 150,00. Die Vertragsstrafe unterliegt nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht gemäß § 1336 ABGB und wird unabhängig von einem dem AG tatsächlich entstandenen Schaden in Abzug gebracht. Ungeachtet der vereinbarten Vertragsstrafe ist der AN zum Ersatz eines übersteigenden tatsächlichen Schadens, auch bei leichter Fahrlässigkeit, verpflichtet. Hierzu zählen insbesondere auch Folgekosten und Drittschäden (Mietentgang, Zinsendienst, etc.). Die Verpflichtung zur Bezahlung der Vertragsstrafe besteht nur dann nicht, wenn der AN nachweist, dass die Termin- bzw. Fristüberschreitung nicht aus seiner Sphäre kommt und ihm die fristgerechte Erbringung seiner Leistung unmöglich gemacht wurde und er diesen Umstand dem AG unverzüglich schriftlich mitgeteilt hat. Die Nichtgeltendmachung der Vertragsstrafe durch den AG, auch über einen längeren Zeitraum, stellt keinen Verzicht dar.

9. MÄNGELBEHEBUNG, GEWÄHRLEISTUNG

9.1 Alle Mängel, die vor oder innerhalb der Gewährleistungsfrist auftreten, werden, ohne den AG zu belasten, vom AN behoben. Über Wunsch des AG ist vor der Mängelbehebung ein Sanierungsvorschlag zu unterbreiten und vom AG vor der Ausführung der Arbeiten genehmigen zu lassen. Eine Genehmigung des AG befreit den AN jedoch nicht von seiner Haftung für die Verbesserungsarbeiten. Die Behebung der vom AG beanstandeten Mängel samt Folgeschäden ist ehestens zu beginnen und in der nach Art und Umfang des Mangels arbeitstechnisch kürzest möglichen Zeit zu beenden. Die Durchführungstermine werden zwischen AG und AN bzw. auf Verlangen des AG mit dem Wohnungsnutzer direkt schriftlich vereinbart. Bei Nichteinhaltung dieser Durchführungstermine oder Verzug ist der AG berechtigt, die Leistungen auf Kosten und Gefahr des AN in Ersatzvornahme ohne weitere Anzeige selbst durchzuführen oder ohne Prüfung der Preiswürdigkeit durch Dritte vornehmen zu lassen. Die Gewährleistung bleibt auch für die in Ersatzvornahme vorgenommenen Leistungen jedenfalls beim AN.

9.2 Mängelbehebungen sind, wenn dies betrieblich erforderlich ist, ohne Verrechnung von Kosten auch außerhalb der normalen Geschäftszeiten der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Nutzer des Gebäudes vorzunehmen. Erfolgt die Mängelbehebung nicht ordnungsgemäß, sodass der AG weitere Veranlassungen zu treffen hat, sind vom AN sämtliche Kosten für diese weiteren Maßnahmen (Mängelfeststellung, Überwachungen durch den AG, die ÖBA, Planer, Sonderfachleute u.a.m.), sowie Mehrkosten durch Überstunden, Weggeld etc. zu übernehmen. Diese Nebenkosten der Mängelbehebung bzw. im Falle der Ersatzvornahme auch die Kosten der erforderlichen Ausschreibung/Anboteinholung/Vergabe etc. werden dem AN vom AG zu den Gebührensätzen der GOA bzw. HOB in Rechnung gestellt.

9.3 Die Gewährleistungsfrist für alle Lieferungen und Leistungen des AN beträgt grundsätzlich drei Jahre und 6 Monate und beginnt, auch für Teilleistungen, mit dem der förmlichen mängelfreien Übernahme des Gesamtbauwerkes durch den Bauherrn folgenden Monatsersten. Werden innerhalb der Gewährleistungsfrist Mängelbehebungen durchgeführt, beginnt die Gewährleistungsfrist für diese Leistungen ab dem folgenden Monatsersten neu zu laufen.
Die Gewährleistungs- und Rügefrist für Fassaden aus Materialien aller Art sowie Verputz- und Verputzinstandsetzungs-arbeiten, Fenster aus

Holz, Kunststoff oder Alu, Verglasungen jeder Art, Feuchtigkeitssperren bzw. Abdichtungen aus Materialien aller Art beträgt fünf Jahre und 6 Monate, für Abdichtungen von Flachdächern, Balkonen, Loggien und Terrassen ebenfalls fünf Jahre und 6 Monate.

9.4 Werden Mängel innerhalb der vereinbarten Gewährleistungsfrist gerügt, so wird vermutet, dass sie zum Zeitpunkt der Übernahme der Leistung bereits vorhanden waren. Die Anwendung des § 377 UGB wird einvernehmlich ausgeschlossen.

9.5 Der AG kann bei Vorliegen eines Gewährleistungsmangels Verbesserung, Austausch der Sache, Preisminderung oder die Aufhebung des Vertrages (Wandlung) fordern. Es steht dem AG frei, welchen Gewährleistungsbehelf er wählt, doch setzt das Begehren nach Wandlung das Vorliegen eines nicht bloß geringfügigen, unbehebbaren Mangels voraus. In diesem Fall ist der AG berechtigt, die gänzliche oder teilweise Aufhebung des Vertrages und die Versetzung in den vorigen Stand zu verlangen. Bei Vorliegen eines behebbaren Mangels liegt die Wahl zwischen Verbesserung, Austausch und Preisminderung ausschließlich beim AG und kann er im Fall der Verweigerung der Verbesserung oder des Austausches durch den AN anstelle der Preisminderung das Recht auf Wandlung geltend machen, sofern es sich nicht um einen bloß geringfügigen Mangel handelt.

9.6 Bis zur Behebung sämtlicher Mängel und Schäden durch den AN steht dem AG ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich des zu zahlenden Werklohnes zu. Sind die vorliegenden Mängel geringfügig, ist das Zurückbehaltungsrecht des AG mit der fünffachen Höhe der voraussichtlichen Behebungskosten begrenzt.

9.7 Eine Schlussfeststellung wird ausdrücklich vereinbart. Der AN hat diese dem AG drei Monate vor Ablauf der Gewährleistungsfrist schriftlich anzuzeigen. Die verspätete oder nicht erfolgte Anzeige berechtigt den AG, die Gewährleistungsfrist jeweils um ein Jahr zu verlängern sowie gegebenenfalls den Haftungsrücklass weiter einzubehalten bzw. die Bankgarantie in Anspruch zu nehmen.

9.8 Wenn der AG vor Ablauf der Gewährleistungsfrist Gewährleistung fordert, wird die Frist zur gerichtlichen Geltendmachung des Gewährleistungsanspruches um ein Jahr erstreckt.

9.9 Sollten aus dem Vorhandensein von Mängeln Folgeschäden resultieren, so haftet der AN für diese Mangelfolgeschäden, sofern er nicht beweisen kann, dass diese nicht aus seiner Sphäre stammen.

9.10 Ein Rückgriffsanspruch gegen den AN aus dem Titel Gewährleistung und/oder Schadenersatz steht dem AG innerhalb der Verjährungsfristen des § 1489 ABGB zu. Etwaige ungünstigere Bestimmungen im § 933b ABGB sind einvernehmlich abbedungen.

9.11 Sofern der Urheber eines Mangels des zu errichtenden Gesamtbauwerkes nicht eindeutig feststellbar ist und der AN nicht beweisen kann, dass der Mangel weder auf ihn, noch auf seine Erfüllungsgehilfen zurückzuführen ist, hat der AN für diesen Mangel betragsmäßig unbeschränkt, jedoch anteilsmäßig - nach Wahl des AG - entweder nach Köpfen (als Anzahl der dienstleistenden Firmen zu verstehen) oder im Verhältnis seiner Abrechnungssumme zu den Abrechnungssummen derjenigen im Rahmen des Gesamtbauvorhabens beschäftigten anderen Professionisten einzustehen, denen ein solcher Nachweis ebenfalls nicht gelingt. Diese Regelung gilt auch für Mangelfolgeschäden.

9.12 Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche können auf Verlangen des AG an den Bauherrn abgetreten werden. Diese Bestimmung hat der AN auch seinen Subunternehmern zu überbinden.

10. SICHERSTELLUNGEN

10.1 Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des AG gegen den AN, insbesondere auf Erfüllung des Vertrages, Gewährleistung und Schadensatz, wird der Einbehalt eines Haft- und eines Deckungsrücklasses vereinbart.

10.2 Bei Abschlagsrechnungen wird ein Betrag in Höhe von 10% der Rechnungssumme als Deckungsrücklass einbehalten. Die Freigabe des Deckungsrücklasses erfolgt im Rahmen der Schlusszahlung frühestens nach Fertigstellung und Übergabe der Leistungen des AN. Die bei Übergabe festgestellten Mängel müssen vor Freigabe des Deckungsrücklasses behoben sein.

10.3 Von der anerkannten Schlussrechnungssumme wird der Haftrücklass in Höhe von 5%, jedoch mindestens € 75,00 einbehalten. Die Freigabe des Haftrücklasses erfolgt, soweit dieser nicht für Forderungen des AG gegen den AN in Anspruch genommen worden ist, nach Ablauf der Gewährleistungsfrist und Durchführung der Schlussfeststellung gemäß Punkt 8.7. über Anforderung des AN mittels eingeschriebenen Briefes sowie Behebung aller Mängel. Die Auszahlung des Haftrücklasses erfolgt dann innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen, gegebenenfalls unter Abzug eines Skontos. Verlängert sich die Gewährleistungsfrist für einzelne Teile der Leistung gemäß Punkt 8.3. ist der AG berechtigt, einen seiner Ansicht nach angemessenen Betrag entsprechend der längeren Gewährleistungsdauer weiter einzubehalten.

10.4 Die Vereinbarung eines Deckungs- bzw. Haftrücklasses schränkt das Recht des AG auf Zurückbehaltung des ausständigen Werklohnes bis zur vollständigen, mängelfreien Vertragserfüllung gemäß Punkt 8.6. nicht ein.

10.5 Deckungs- und Haftrücklass sind unverzinslich. Sowohl Deckungs- und Haftrücklass umfassen auch Ansprüche gemäß §§ 21 ff. IO. Der AN stimmt zu, dass der Deckungs- bzw. Haftrücklass für sämtliche Forderungen des AG, auch solche, die von anderen Bauvorhaben stammen und /oder an verbundene Unternehmen des AG oder Arbeitsgemeinschaften, an denen der AG beteiligt ist, gelegt wurden, aufrechnungsweise herangezogen werden kann. Die Möglichkeit zur uneingeschränkten Aufrechnung besteht auch im Falle der Eröffnung eines Schuldenregulierungsverfahrens.

10.6 Sofern im Verhandlungsprotokoll vereinbart wurde, dass der Haftrücklass mittels einer Bank- oder Versicherungsgarantie ablösbar ist, hat diese dem Muster des Anhang B zu entsprechen. Sinngemäßes gilt auch für den Fall, dass der AN eine Erfüllungsgarantie zu legen hat. Es werden nur abstrakte, unwiderrufliche, auf erste Anforderung fällige, auf EURO oder dessen Nachfolgewährung lautende Bankgarantien einer Großbank oder – versicherung akzeptiert.

10.7 Sicherheitsleistungen nach § 1170b werden ausschließlich in Form einer Bankgarantie erlegt. Diese Bankgarantie enthält als Voraussetzung für das Ziehen die Beibringung eines Nachweises über die Insolvenz des AG. Die Kosten dieser Bankgarantie hat der AN zu tragen. Für den Fall, dass der AN den § 1170b ABGB geltend macht, wird der AN auf seine Kosten eine Erfüllungsgarantie in gleicher Höhe beibringen.

11. RECHNUNGSLEGUNG UND ZAHLUNG

11.1 Alle Rechnungen sind übersichtlich, Abschlagsrechnungen als wachsende aufzustellen und mit prüfbaren Abrechnungsplänen und Aufmaßaufstellungen zu versehen. Alle Naturaufnahmen über getätigte Leistungen müssen gemeinsam erfolgen. Niederschriften über Naturaufnahmen sowie Regielisten müssen durch den AG bestätigt sein und den Rechnungen beiliegen. Entsprechend dem Leistungsfortschritt können monatliche Abschlagsrechnungen gelegt werden. Abschlagsrechnungen müssen jeweils die gesamte vom Baubeginn bis Monatsende erbrachte Leistung beinhalten und müssen bis spätestens 10. des Folgemonats beim AG einlangen. Abschlagsrechnungen oder Leistungsausweise mit Eingang nach dem 10. des Folgemonats gelten erst zum 10. des nächsten Monats als eingelangt und werden erst dann behandelt. Sämtlichen Rechnungen mit Aufmaßaufstellungen muss eine Kollaudierung der Massen

vorausgehen, widrigenfalls Zahlungs- und Skontofristen nicht in Kraft treten. Zahlungsvorgriffe für geliefertes jedoch nicht eingebautes Material werden nicht geleistet.

11.2 Sofern im Auftragsschreiben oder im Verhandlungsprotokoll nicht andere Bedingungen vereinbart werden, werden ordnungsgemäße Abschlagsrechnungen innerhalb von 60 Tagen nach Eingang beim AG angewiesen. Erteilt der AG innerhalb von 30 Tagen ab Rechnungseingang die Zahlungsanweisung an die Bank, ist der AG berechtigt, ein Skonto von 3% des freigegebenen Rechnungsbetrages in Abzug zu bringen. Die Bezahlung einer Teilrechnung gilt nicht als Abnahme oder Anerkennung der verrechneten Leistung, Korrekturen können auch später noch erfolgen. Die endgültige Anerkennung der Massen und Einheitspreise erfolgt erst mit der Schlussrechnung.

11.3 Nach Fertigstellung der beauftragten Arbeiten ist über die Gesamtleistung innerhalb von 60 Tagen die Schlussrechnung samt prüfbaren Unterlagen zu legen. Für den Fall der verspäteten Vorlage der Schlussrechnung ist der AG ohne Setzung einer Nachfrist berechtigt, auf Kosten des AN die Schlussrechnung selbst zu erstellen oder durch Dritte erstellen zu lassen. Der AN anerkennt diese so durch den AG erstellte Schlussrechnung als verbindlich an. Vorbehalte des AN in der Schlussrechnung sind unwirksam. Mit Vorlage der Schlussrechnung durch den AN beim AG werden Nachforderungen des AN jedenfalls ausgeschlossen. Für die Schlussrechnung gilt eine Prüffrist von 60 Tagen ab Eingang beim AG und eine Zahlungsfrist von 60 Tagen nach Ablauf der Prüffrist. Erteilt der AG innerhalb von 30 Tagen nach Ablauf der Prüffrist die Zahlungsanweisung an die Bank, ist der AG berechtigt, ein Skonto von 3% des freigegebenen Rechnungsbetrages in Abzug zu bringen.

11.4 Skontoabzüge im Hinblick auf einzelne Abschlagsrechnungen oder die Schlussrechnung können vom AG auch nachträglich geltend gemacht werden, wenn er den Skontoabzug trotz Zahlung innerhalb der vorgesehenen Frist nicht vorgenommen hat. Hat der AG infolge mangelhafter Leistungen oder mangelhafter Rechnungslegung sein Leistungsverweigerungsrecht geltend gemacht, so ist der AG zur Inanspruchnahme des Skontos auch bei späterer Bezahlung (nach erfolgter Sanierung) des Werklohnes berechtigt. Hierfür gelten die in Punkt 10.2.ff vereinbarten Fristen, wobei der Fristenlauf mit der nachweislich erfolgten Sanierung beginnt. Die Nichtausnützung der Skontofrist bei einer oder mehreren (Teil-)Rechnungen oder der Schlussrechnung hindert den Skontoabzug bei andere (Teil-)Rechnungen oder der Schlussrechnung nicht.

11.5 Die Annahme einer Schlusszahlung schließt eine nachträgliche Geltendmachung von Forderungen aus, wenn nicht binnen 2 Monaten ab Erhalt der Zahlung ein begründeter Vorbehalt mittels eingeschriebenen Briefes erhoben wird. Dies gilt insbesondere für den Fall, in dem die erhaltene Schlusszahlung vom Rechnungsbetrag abweicht. Für den Fall, dass sich bei der Prüfung der Schlussrechnung eine Überzahlung herausstellt, ist eine nachträgliche Geltendmachung von Forderungen ausgeschlossen, wenn nicht binnen 2 Monaten ab Erhalt des Prüfberichtes zur Schlussrechnung durch den AN ein begründeter Vorbehalt mittels eingeschriebenen Briefes erhoben wird. Hinsichtlich Abschlagsrechnungen ist bei sonstigem Verfall binnen 4 Wochen ein begründeter Vorbehalt mittels eingeschriebenen Briefes zu erheben, wenn der AN einen Abzug (z.B. Skonto) von einer Abschlagsrechnung für unberechtigt hält.

11.6 Die Abtretung der aus dem Auftrag dem AN zustehenden Forderungen bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung des AG. Im Falle einer Forderungsabtretung oder im Fall einer Verpfändung oder gerichtlichen Pfändung der Forderung des AN wird 2% des anerkannten Rechnungsbetrages als Kostenvergütung (Manipulationsaufwand) vom AG einbehalten.

11.7 Entfällt.

11.8 Alle Rechnungen des AN (Rechnungen, Teilrechnungen, Schlussrechnungen, etc.) sind ausnahmslos anhand der geltenden Formerfordernisse und gem. der geltenden Gesetze auszustellen. Die Verantwortung für die Ausstellung einer korrekten Rechnung liegt ausnahmslos beim Rechnungsaussteller. Fehlerhafte Rechnungen, werden vom AG nicht anerkannt. Besondere Acht ist beim Ausweisen der entsprechenden USt. für Lieferungen und Leistungen zu legen. Beispiele und Erklärungen dazu sind im beiliegenden Anhang A zu den AVBs ersichtlich.

11.9 Der AG akzeptiert ausschließlich Rechnungen in elektronischer Form, als PDF Dokument. Jede Rechnung ist mit entsprechenden Lieferscheinen, Protokollen, Aufmaßaufstellungen, oder anderweitigen Nachweisen der Leistungserbringung, an die Emailadresse bm@rechbergerimmobilien.at zu versenden. Pro Email darf ausnahmslos immer nur eine Rechnung, mit den entsprechenden Leistungsnachweisen, als eine PDF Datei, geschickt werden. Das Versenden von unvollständigen Rechnungsunterlagen, als auch von vollständigen Unterlagen jedoch an abweichende Email-Adressen, wird nicht als ordentlicher Rechnungseingang akzeptiert und löst somit keinerlei Prüffristen, Zahlungsziele, oder anderweitige vereinbarte Fristen aus.

11.10 Unbeschadet aller vorigen Bestimmungen kann die Prüf-, Zahlungs- und Skontofrist einer Rechnung erst zu laufen beginnen, wenn die vollinhaltliche Anerkennung des Werkvertrages durch den AN samt Übersendung aller Unterlagen gemäß Punkt 2.3 durch Gegenzeichnung des AG bestätigt ist.

11.11 Als rechtzeitig gilt eine Zahlung dann, wenn in jener Woche, in der die Skonto- bzw. Nettozahlungsfrist endet, der Überweisungsantrag bei der Bank einlangt.

11.12 Der AN stimmt ausdrücklich zu, dass der AG Forderungen des AN mit eigenen Forderungen und Forderungen aus Arbeitsgemeinschaften, an denen der AG oder seine Konzernfirmen beteiligt sind, vorweg aufrechnen kann. Dies gilt jedenfalls sowohl bei einer Abtretung als auch bei einer Verpfändung oder gerichtlichen Pfändung. Der AN darf gegen Forderungen des AG welcher Art auch immer nicht aufrechnen und verzichtet auf die Einrede der Aufrechnung, soweit gesetzlich zulässig. Nur wenn der AG schriftlich im Einzelfall auf das Aufrechnungsverbot verzichtet, ist eine Aufrechnung durch den AN gestattet.

11.13 Im Falle von Arbeitskräfteüberlassung gilt ein Zurückhaltungsrecht des AG bei Insolvenz des AN im Zusammenhang mit § 14 AÜG als vereinbart.

12. RÜCKTRITT VOM VERTRAG

12.1 Neben den im Gesetz, der ÖNORM B 2110 (Punkt 5.8) oder im Auftragsschreiben vorgesehenen Fällen ist der AG zum Rücktritt berechtigt, wenn aus welchen Gründen auch immer kein Bedarf für die vereinbarten Leistungen mehr gegeben ist oder bei wesentlichen Vertragsverletzungen durch den AN. In diesen Fällen hat der AN lediglich Anspruch auf Vergütung der bereits ausgeführten Arbeiten. Weitere Ansprüche, insbesondere auf Schadenersatz oder Gewinnentgang werden einvernehmlich ausgeschlossen, die Bestimmungen des § 1168 ABGB kommen nicht zur Anwendung.

12.2 Sollte der AN mit einer Teilleistung trotz Setzung einer angemessenen Frist in Verzug geraten, so kann der AG – unbeschadet seines Rücktrittsrechtes bezüglich des Gesamtvertrages – auch nur hinsichtlich dieser Teilleistung den Vertragsrücktritt erklären.

12.3 Der AN hat sämtliche Kosten der Ersatzvornahme zu tragen und haftet für sämtliche allenfalls eintretenden mittelbaren oder unmittelbaren Folgeschäden. Auf die Einrede einer unwirtschaftlichen Ersatzvornahme verzichtet der AN.

13. BAUSCHÄDEN

13.1 Schäden am Bauwerk bzw. an Lieferungen und/oder Leistungen Dritter, als deren Verursacher der AN festgestellt wird, sind vom AN direkt mit dem betroffenen Dritten zu verrechnen bzw. deren Behebung zu veranlassen. In Streitfällen entscheidet die örtliche Bauleitung des AG als Schiedsmann und belastet den verursachenden AN direkt mit den Kosten der Behebung, das ist der geprüfte Rechnungsbetrag für die Ersatzvornahme zuzüglich pauschal 12 % der Netto-Herstellkosten für die Leistungen des AG (Manipulationsaufwand).

13.2 Für Beschädigung, Diebstahl, etc. an den vom AG noch nicht übernommenen Lieferungen und/oder Leistungen übernimmt der AG keinerlei Haftung.

13.3 Alle nicht zuordenbare Bauschäden an den Ausbauleistungen werden in einem eigenen Baujournal festgehalten und durch Beteiligung aller AN anteilsmäßig – nach Wahl des AG – entweder nach Köpfen oder im Verhältnis der geprüften Schlussrechnungssummen aller AN aufgeteilt. In die Bauschäden sind auch jene Schäden einzurechnen, die sich als Folgeschaden aus einem Bauschaden ergeben.

13.4 Ist im Werkvertrag ein Pauschalabzug für allgemeinen (nicht zuordenbaren) Bauschaden vereinbart, so behält sich der AG vor, diesen Prozentsatz bei Überschreitung entsprechend der tatsächlichen Schadenshöhe aliquot zu erhöhen.

13.5 Entsorgungskosten (Mulden), die dem AG aufgrund von Leistungen des AN erwachsen, werden nach einem vom AG im Verhältnis des anfallenden Abfalls (Inhalt der Mulde) festgelegten Schlüssel dem AN verrechnet.

14. BAUSTELLENORDNUNG

14.1 Eine Besichtigung und Begehung der Baustelle durch den AN ist nur in Abstimmung mit der örtlichen Bauleitung des AG zulässig und erfolgt auf eigene Gefahr. Spätestens bei Beginn seiner Arbeiten hat der AN der örtlichen Bauleitung den Namen des auf der Baustelle eingesetzten, entscheidungsbefugten Verantwortlichen schriftlich bekannt zu geben.

14.2 Grundsätzlich hat der AN seine Arbeitszeit der Arbeitszeit des AG auf der Baustelle anzugleichen. Aus einer vom AG genehmigten abweichenden Arbeitszeiteinteilung des AN dürfen dem AG keine Kosten oder andere Nachteile entstehen. Allfällige notwendige behördliche Genehmigungen im Hinblick auf die Arbeitszeit sind vom AN selbständig einzuholen.

14.3 Der AN hat täglich unaufgefordert der Bauleitung des AG eine schriftliche Meldung über den Soll- und Ist Stand des eingesetzten Personals und über die ausgeführten Leistungen zu übergeben.

14.4 Alle auf die Baustelle verbrachten bzw. in den vom AG zugewiesenen Räumlichkeiten gelagerten Materialien, Werkzeuge, Geräte, Gerüstungen etc. des AN verbleiben, unabhängig vom Ort der Verwahrung, in der Obhut des AN und sind zur Vermeidung von Verwechslungen vor Anlieferung auf der Baustelle entsprechend zu kennzeichnen. Der AN erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass er im Falle einer widerrechtlichen Entnahme fremder Materialien, Geräte, etc. durch seine Erfüllungs- oder Besorgungsgehilfen hinsichtlich der Kosten zur Schadensgutmachung direkt vom AG in Anspruch genommen werden kann, ohne dass dem AN ein Verschulden nachgewiesen werden muss.

14.5 Der AN hat für die Sicherheit der von ihm eingesetzten Arbeitskräfte Sorge zu tragen und ist insbesondere für die Einhaltung sämtlicher Arbeitnehmerschutzbestimmungen allein und voll verantwortlich. Der AN hat bei einem Verstoß sämtliche straf- und zivilrechtlichen Folgen zu tragen und den AG diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Der AN verpflichtet sich, die Arbeitskräfte entsprechend den Arbeitnehmerschutzbestimmungen mit persönlichen Schutzausrüstungen (Kleidung, etc.) auszustatten und die Arbeitskräfte entsprechend zu unterweisen. Alle Arbeiten dürfen nur in den von der Bauleitung des AG nach jeweiliger Anfrage des AN freigegebenen Baustellenbereichen durchgeführt werden. Vor Ingebrauchnahme eines Gerüstes durch den AN ist dessen ordnungsgemäße Herstellung durch den AN eigenverantwortlich zu überprüfen. Die vom AG hergestellten Absicherungen, Abschrankungen, Abdeckungen und sonstigen Sicherheitseinrichtungen dürfen nicht entfernt werden. Sollte dies aufgrund von nicht anders möglichen Arbeiten trotzdem erfolgen, so sind diese Absicherungen unverzüglich und selbständig vom AN auf eigene Kosten wieder herzustellen. Sollte die sofortige Wiederherstellung nicht möglich sein, so hat der AN die Bauleitung des AG darüber schriftlich zu verständigen und selbst eine ebenso wirksame Sicherheitsvorkehrung unverzüglich zu treffen. Arbeiten an tragenden Konstruktionen, wie insbesondere Stemmen, Bohren, Trennen, etc. bedürfen jedenfalls des vorausgehenden schriftlichen Einverständnisses der Bauleitung.

14.6 Die Benützung sämtlicher Baustraßen bzw. Zufahrten zur Baustelle erfolgt auf eigene Gefahr des AN. Sofern nichts anderes angeordnet ist, gelten die Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung. Allfällige Beschädigungen oder Verunreinigungen von Baustraßen oder des öffentlichen Gutes hat der AN unverzüglich selbständig zu beseitigen, andernfalls kann dies durch die Bauleitung des AG auf Kosten des AN erfolgen. Aus zeitweiligen Behinderungen bzw. einer vorübergehenden Sperre der Baustellenzufahrt kann der AN keine wie immer gearteten Ansprüche ableiten. Von den Behörden allenfalls auch nachträglich erlassene Auflagen (z.B. wegen Anrainerbeschwerden) sind genauestens einzuhalten und begründen keine wie immer gearteten Ansprüche das AN (z.B. Stillstandszeiten, Mehrkosten, etc.).

14.7 Der AN hat die Baustelle, soweit es sein Gewerk betrifft, täglich in gereinigtem Zustand (besenrein) zu hinterlassen. Die Restmassen sind täglich aus dem Baustellenbereich zu entfernen und gegebenenfalls an den mit dem Polier einvernehmlich festgelegten Sammelplatz zu bringen. Die Restmassen sind mindestens wöchentlich nachweispflichtig zu entsorgen und sind dem AG auf dessen Aufforderung hin, die erforderlichen gesetzlichen bzw. behördlichen Nachweise darüber vorzulegen. Besteht eine gesetzliche Trennungspflicht, so hat der AN seine Abfälle bzw. Restmassen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu sortieren oder einem befugten Entsorgungsunternehmen zur entsprechenden Sortierung in einer Behandlungsanlage zu übergeben, wofür er dem AG entsprechende Nachweise vorzulegen hat. Erfolgt keine den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Trennung so haftet der AN dem AG für sämtliche daraus entstandene Schäden (z. B. Entsorgungsmehrkosten) und hält den AG im Hinblick auf allfällige behördliche oder gerichtliche Strafen schadlos. Kommt der AN seiner Verpflichtung zur Reinigung bzw. Entsorgung nicht nach, so wird für jede erforderliche Aufforderung oder Ersatzvornahme zur Reinigung eine Bearbeitungspauschale (Bauleitungskosten) in Höhe von Eur 100,00 in Rechnung gestellt. Dessen ungeachtet kann ohne weitere Benachrichtigung oder Nachfristsetzung durch den AG die Beseitigung derartiger Verunreinigungen und Restmassen auf Kosten des AN erfolgen. Darüber hinaus behält sich der AG bei wiederholtem Verstoß vor, eine Pönale in Höhe von Euro 500,00 für jeden Verstoß gegen die Reinigungspflicht zu verrechnen. Ist eine Zuordenbarkeit an einzelne AN nicht möglich, erfolgt die Aufteilung der diesbezüglichen Kosten bzw. Schäden auf sämtliche beteiligte AN anteilig – nach Wahl des AG – entweder nach Köpfen oder entsprechend dem Verhältnis ihrer geprüften Schlussrechnungssummen. Bestreitet der AN seine Beteiligung an einer Verunreinigung, so obliegt es ihm, das Gegenteil zu beweisen.

14.8 Die Zuteilung von Flächen für Lager-, Unterkunfts- und Werkstättenräume erfolgt durch den AG auf jederzeitigen Widerruf. Im Falle eines Widerrufs sind diese Flächen ohne Anspruch auf Ersatz oder Entschädigung unverzüglich zu räumen und gereinigt zu übergeben. In den beigestellten Lager-, Unterkunfts- und Werkstättenräumen hat der AN geeignete Handfeuerlöschgeräte in der erforderlichen Anzahl auf eigene Kosten bereitzuhalten. Kosten für Flächen auf öffentlichem Gut sind vom AN anteilig seines Bedarfes zu bezahlen.

15. VERSCHIEDENES

15.1 Die Einhaltung des Ausländerbeschäftigungsgesetzes ist zwingend vereinbart. Der AN verpflichtet sich ausdrücklich, in seinem Unternehmen keine Ausländer ohne gültige Arbeitsbewilligung zu beschäftigen oder einzusetzen. Bei der Beschäftigung von Leiharbeitskräften ist das Arbeitskräfteüberlassungsgesetz zwingend zu berücksichtigen. Ausländische Auftragnehmer haben zusätzlich die einschlägigen Regelungen vor allem des Lohn- und Sozialdumping-Bekämpfungsgesetzes, der Entsenderichtlinie und des AVRAG zu beachten. Der AN bestätigt weiter, dass sein Unternehmen sowie mit ihm verbundene Unternehmen nicht als Scheinunternehmen im Sinne des Sozialbetrugsbekämpfungsgesetzes (SBBG) festgestellt wurde/n, und dass kein Verdacht auf Vorliegen eines Scheinunternehmens im Sinne des SBBG besteht. Der AN wird dem AG alle Informationen und Nachweise zur Beurteilung der Scheinunternehmerschaft vollständig und korrekt übermitteln. Für falsche, unvollständige oder fehlende Informationen oder Unterlagen haftet der AN und hat den AG schad- und klaglos zu halten. Wurde der AN als Scheinunternehmer festgestellt und/oder in die Liste der Scheinunternehmen eingetragen, ist der AG zum sofortigen Rücktritt vom Vertrag ohne weitere Ansprüche des AN, jedoch mit Anspruch auf volle Genugtuung seitens des AG, berechtigt. Diese Verpflichtungen erfassen gleichermaßen auch allfällige vom AN beauftragte Subunternehmer.

15.2 Der AN nimmt zur Kenntnis, dass der AG jederzeit berechtigt ist, Unterlagen über die auf der Baustelle tätigen Mitarbeiter seines Unternehmens bzw. Subunternehmer anzufordern und verpflichtet sich der AN über erste Aufforderung diese Unterlagen (z.B. Namensliste, Anmeldung zur Sozialversicherung, Reisepass, Meldezettel, Aufenthaltsbewilligung, Beschäftigungsbewilligung, Arbeitserlaubnis oder Befreiungsschein, Meldung an das Arbeitsmarktservice gemäß AuslBG, etc.) unverzüglich vorzulegen.

15.3 Der AG ist auch berechtigt, Bestätigungen der Mitarbeiter anzufordern, woraus hervorgeht, dass diese das gesetzliche bzw. kollektivvertragliche Entgelt während ihrer Tätigkeit erhalten bzw. erhalten haben.

15.4 Wird bei einer Kontrolle durch die Behörde Personal des AN oder seines Subunternehmers vorgefunden, welches gegen die Bestimmungen des AuslBG verstößt, oder liegen Informationen über einen Verstoß des AN bzw. seines Subunternehmers gegen arbeitsrechtliche oder sozialversicherungsrechtliche Bestimmungen vor, oder bestehen berechtigte Zweifel des AG betreffend die Einhaltung zwingender Gesetze durch den AN, ist der AG berechtigt, bei der nächsten Abschlagsrechnung einen Einbehalt von € 3.650,--pro Mann vorzunehmen, welcher erst freigegeben wird, wenn feststeht, dass dem AG kein Nachteil aus diesem Verhalten erwachsen wird.

15.5 Der AN hält den AG für jedweden Verstoß gegen diese Bestimmung schadlos und nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass der AG ungeachtet des Schadenersatzanspruches bei einem Verstoß das Recht hat, den gegenständlichen Vertrag ohne jede Nachfristsetzung sofort aufzukündigen. Der AG ist berechtigt, alle aushaftenden oder hinkünftig fällig werdenden Beträge zur Kompensation mit seinen Schadenersatzforderungen einzubehalten und sämtliche vom AN vorliegenden Bankgarantien dafür in Anspruch zu nehmen.

15.6 Der AN ist verpflichtet, eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen und deren Abschluss dem AG nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Die Betriebshaftpflichtversicherung ist mindestens bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist aufrechtzuerhalten. Der AN verpflichtet sich, ein Schadensereignis umgehend an seine Haftpflichtversicherung zu melden und ist der AN vor Liquidation des Schadens nicht berechtigt, auf eine Deckung durch die Versicherung bei einem deckungsfähigen Schaden zu verzichten. Sofern der AN keine eigene entsprechende Haftpflichtversicherung nachweisen kann, werden ihm vom AG 1,00 % seiner Leistungssumme in Rechnung gestellt.

15.7 Der Waagriss wird vom AG zentral je Geschoß einmal kostenlos hergestellt. Sollte der AN den Waagriss öfter benötigen, hat er für dessen Übertragung selbst Sorge zu tragen.

15.8 Für die vom AN oder seinen Lieferanten auf der Baustelle gelagerten Materialien und Geräte wird vom AG keine Haftung übernommen.

15.9 Ohne Zustimmung des AG ist es nicht gestattet, in dem Bauwerk des jeweiligen Bauvorhabens Arbeiterunterkünfte, Material- oder Werkzeuglager einzurichten. Im Falle der Erteilung einer solchen Zustimmung haftet der AN für alle in diesem Zusammenhang eingetretenen Schäden. Die Erteilung einer solchen Genehmigung ist nicht mit einem Verwahrungsvertrag gleichzusetzen.

15.10 Der AN erklärt, dass an sämtlichen von ihm und / oder seinen Subunternehmern auf die Baustelle gelieferten bzw. eingebauten Materialien, Geräten, etc. keinerlei Eigentumsvorbehalt besteht und die Ware mit Lieferung in das uneingeschränkte Eigentum des AG übergeht.

15.11 Der AN verpflichtet sich, dem AG alle Angaben zur Verfügung zu stellen, die für die Lieferung eines fehlerfreien Produktes im Sinne des Produkthaftungsgesetzes zweckdienlich sind (Bedienungsanleitungen, Warnhinweise, Zulassungsvorschriften, etc.). Sollten dem AN nachträglich Umstände bekannt werden, die einen Produktfehler im Sinne des vorerwähnten Gesetzes begründen könnten, so verpflichtet sich der AN, Wahrnehmungen dieser Art unverzüglich mitzuteilen und sämtliche Kosten für eine allfällige Rückholung fehlerhafter Produkte zu ersetzen. Einschränkungen jeglicher Art der für den AN aus dem Produkthaftungsgesetz resultierenden Verpflichtungen sowie Einschränkungen jeglicher Art der dem AG nach diesem Gesetz oder anderen Bestimmungen zustehenden Ersatzansprüche gegen den AN sind ausgeschlossen.

15.12 Bestehen Schutzrechte, Patente, Lizenzen, etc. an den vom AN gelieferten bzw. hergestellten Leistungen, Materialien, etc. und wird der AG diesbezüglich in Anspruch genommen, so hält der AN den AG völlig schad- und klaglos.

15.13 Der AN erklärt ausdrücklich, dass er sämtliche zur rechtmäßigen Durchführung seiner Lieferungen und Leistungen erforderlichen Bewilligungen besitzt (z.B. Gewerbeberechtigung) und den AG diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos hält.

15.14 Alle Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform, auch ein Abgehen von diesem Formerfordernis.

15.15 Sollten einzelne Bestimmungen dieser AVB oder des Vertrages ungültig werden, berührt dies nicht die übrigen Bestimmungen. Etwaige ungültige Bestimmungen sind durch solche zu ersetzen, welche der Absicht der Parteien am nächsten kommen.

15.16 Jede Art von Leistungsänderung oder Änderung von vereinbarten Preisen oder Mengen, die eine Erhöhung des Auftragswertes um mehr als 5% bzw. EUR 5.000,- netto zur Wirkung hat, bedarf ausnahmslos einer firmenmäßig gefertigten Freigabe seitens des AG. Bei Fehlen der oben genannten schriftlichen Freigabe, werden die Mehrleistungen und / oder Preisänderungen nicht anerkannt. Im Übrigen müssen jegliche Entscheidungen, die vertragsändernde Wirkung haben, durch den AG firmenmäßig bestätigt werden, widrigenfalls sie wirkungslos sind.

15.17 Sofern für ein Projekt eine Projektmailadresse angelegt wurde, sind sämtliche Mails nicht nur an den jeweiligen Empfänger, sondern auch cc an die Projektmailadresse zu schicken. Vom AN ist Sorge zu tragen, dass alle seine Lieferanten, die direkt mit dem AG kommunizieren, dies ebenfalls berücksichtigen. Nur an die Projektmailadresse geschickte Korrespondenz gilt als nicht zugestellt, da diese als reine Archivadresse dient.

16. STREITIGKEITEN

16.1 Sollten sich in technischer Hinsicht Meinungsverschiedenheiten ergeben und einigen sich AG und AN nicht auf einen Sachverständigen, kann der AG das Gutachten eines Sachverständigen seiner Wahl einholen, welches dann für beide Teile bindend ist. Die Kosten des Gutachtens trägt derjenige, zu dessen Ungunsten das Gutachten lautet.

16.2 In keinem Fall von Streitigkeiten ist der AN berechtigt, seine Leistungen einzustellen.

16.3 Für den Fall von Streitigkeiten wird, sofern im Auftragsschreiben nichts anderes bestimmt ist, das sachlich zuständige Gericht in St.Pölten als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart. Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen.

Anhang A zu den AVBs

Formerfordernisse für korrekte Teil-/Schlussrechnungen

Teilrechnungen

Ein etwaiger Deckungsrücklass darf nicht den Rechnungsbetrag mindern.

Beim Übergang der Steuerschuld (Bauleistungen) müssen die UID-Nummern beider Unternehmer angeführt sein. Ein Hinweis auf Übergang der Steuerschuld gern. §19 la USTG ist anzuführen.

Sollte bei mehreren Teilrechnungen die bisherige Gesamtsumme angeführt sein, sind die bisher **gestellten Teilrechnungsbeträge** (nicht Zahlungsbeträge) offen in Abzug zu bringen.

WICHTIG ist der Unterschied zwischen Teilrechnung und Anzahlungsrechnung!
Teilrechnung: Leistung ist bereits erbracht ➔ Rechnungsbetrag ist in Abzug zu bringen
Anzahlungsrechnung: Leistung ist noch nicht erbracht ➔ Zahlungsbetrag ist in Abzug zu bringen

Nachstehende Formerfordernis ist zwingend einzuhalten (siehe USTR, Rz 1525 und Rz 1526)

➔ Bei Bauleistungen genügt der Bruttobetrag

Variante 1)

	Netto	UST	Brutto
Bisher erbrachte Leistungssumme	100.000,00	20.000,00	120.000,00
Abzgl. bisher gelegte Teilrechnungen (Rg.Betrag)	50.000,00	10.000,00	60.000,00
Rechnungsbetrag 3. Teilrechnung	50.000,00	10.000,00	60.000,00

Variante 2)

	Netto	UST	Brutto
Bisher erbrachte Leistungssumme	100.000,00	20.000,00	120.000,00
Abzgl. 1. Teilrechnung	20.000,00	4.000,00	24.000,00
Abzgl. 2. Teilrechnung	30.000,00	6.000,00	36.000,00
Rechnungsbetrag 3. Teilrechnung	50.000,00	10.000,00	60.000,00

Schlussrechnungen

Gesamte Leistungssumme muss zwingend angeführt werden.

Gestellte Teilrechnungsbeträge (nicht bezahlte) müssen offen in Abzug gebracht werden

➔ Formerfordernis wie bei Teilrechnung

Ein bei der Zahlung von TR abgezogener DRL darf nicht in die Rechnungssumme einfließen.
Ein vereinbarter Haftrücklass darf nicht in die Rechnungssumme einfließen. Er kann optional bei der Aufstellung der Restforderung angeführt werden.

Variante 1)

	Netto	UST	Brutto
Schlussrechnungsbetrag	200.000,00	40.000,00	240.000,00
Abzgl. bisher gelegte Teilrechnungen (Rg.Betrag)	100.000,00	20.000,00	120.000,00
Restrechnungsbetrag	100.000,00	20.000,00	120.000,00

Variante 2)

	Netto	UST	Brutto
Schlussrechnungsbetrag	200.000,00	40.000,00	240.000,00
Abzgl. 1. Teilrechnung	20.000,00	4.000,00	24.000,00
Abzgl. 2. Teilrechnung	30.000,00	6.000,00	36.000,00
Abzgl. 3. Teilrechnung	50.000,00	10.000,00	60.000,00
Restrechnungsbetrag	100.000,00	20.000,00	120.000,00

Formerfordernisse für korrekte Teil-/Schlussrechnungen

Beispiel mit Zahlen zur Veranschaulichung

Gesamtauftrag: EUR 200.000,00 Netto

Abrechnung in 3 Teilrechnungen + Schlussrechnung mit 10% DRL und 5% Haftrücklass

1. Teilrechnung

	Netto	UST	Brutto
Bisherige Leistungssumme 1. TR	20.000,00	4.000,00	24.000,00

10% DRL sind vereinbart ➔ Zahlbetrag 21.600,- ➔ 2.400,- DRL

2. Teilrechnung

	Netto	UST	Brutto
Bisher erbrachte Leistungssumme	50.000,00	10.000,00	60.000,00
Abzgl. bisher gelegter Teilrechnungen (Rg.Betrag)	20.000,00	4.000,00	24.000,00
Rechnungsbetrag 2. Teilrechnung	30.000,00	6.000,00	36.000,00

10% DRL sind vereinbart ➔ Zahlbetrag 32.400,- ➔ 3.600,- DRL

3. Teilrechnung

	Netto	UST	Brutto
Bisher erbrachte Leistungssumme	100.000,00	20.000,00	120.000,00
Abzgl. bisher gelegte Teilrechnungen (Rg.Betrag)	50.000,00	10.000,00	60.000,00
Rechnungsbetrag 3. Teilrechnung	50.000,00	10.000,00	60.000,00

10% DRL sind vereinbart ➔ Zahlbetrag 54.000,- ➔ 6.000,- DRL

Schlussrechnung

	Netto	UST	Brutto
Schlussrechnungsbetrag	200.000,00	40.000,00	240.000,00
Abzgl. 1. Teilrechnung	20.000,00	4.000,00	24.000,00
Abzgl. 2. Teilrechnung	30.000,00	6.000,00	36.000,00
Abzgl. 3. Teilrechnung	50.000,00	10.000,00	60.000,00
Restrechnungsbetrag	100.000,00	20.000,00	120.000,00

5% HRL sind vereinbart vom Gesamtbetrag ➔ 12.000,- HRL

Zusatz Zahlungsinformation bei SR:

Gesamtbetrag	240.000,00
Abzüglich bez. 1. TR	21.600,00
Abzüglich bez. 2. TR	32.400,00
Abzüglich bez. 3. TR	54.000,00
Abzüglich 5% HRL	12.000,00
Restzahlungsbetrag	120.000,00

Kontrollrechnung:

Restrechnungsbetrag	120.000,00
+ nicht bezahlter DRL	12.000,00
- Haftrücklass	- 12.000,00
Restzahlungsbetrag	120.000,00

Pernegger in Umsatzsteuer für die betriebliche Praxis, 3. Aufl. 2016, 16.8. Endrechnungen

16.8. *Endrechnungen*

Wird eine *Endrechnung* erteilt, so sind in ihr gemäß§ 11 Abs 1 Z 4 UStG die vor Ausführung der Leistung **vereinnahmten Teilentgelte und die darauf entfallenden Steuerbeträge abzusetzen,** wenn über die Teilentgelte Voraus- oder Anzahlungsrechnungen mit gesondertem Steuerausweis ausgestellt worden sind.

In der *Endrechnung* müssen daher entweder

- die einzelnen vereinnahmten Teilentgelte mit der jeweils darauf entfallenden Steuerbeträgen oder
- der Gesamtbetrag der vorausbezahlten Teilentgelte und die hierauf entfallenden Steuerbeträge in einer Summe

abgesetzt werden.

Siehe dazu die beiden Beispiele aus Rz 1525 UStR:

Absetzung der vereinnahmten Teilbeträge und der darauf entfallenden USt

	Entgelt	USt (20%)	brutto
Endrechnungsbetrag	9.000.000 €	1.800.000 €	10.800.000 €
Abschlagszahlungen			
5.6.2015	- 1.500.000 €	-300.000 €	- 1.800.000 €
8.7.2015	- 2.000.000 €	-400.000 €	- 2.400.000 €
3.8.2015	- 3.000.000 €	- 600.000 €	- 3.600.000 €
Restforderung	2.500.000 €	500.000 €	3.000.000 €

seite26s Absetzung des Gesamtbetrags der vereinnahmten Teilbeträge und der Summe der darauf entfallenden USt

	Entgelt	*USt{20 %)*	*brutto*
Endrechnungsbetrag	*9.000.000 €*	*1.800.000 €*	*10.800.000 €*
Abschlagszahlungen			
5.6., 8.7. und 3.8.2015	*- 6.500.000 €*	*-1.300.000 €*	*- 7.800.000 €*
Restforderung	*2.500.000 €*	*500.000 €*	*3.000.000 €*

Ebenfalls zulässig ist es nach Rz 1526 UStR, wenn in der *Endrechnung* die USt nicht vom Gesamtentgelt, sondern nur hinsichtlich des Restentgelts ausgewiesen wird:

Gesamtentgelt netto	*9.000.000€*
Abschlagszahlungen 5.6., 8.7. und 3.8.2015	*6.500.000€*
Restentgelt netto	*2.500.000€*

Umsatzsteuer	*500.000 €*
Restforderung	*3.000.000€*

Wichtig: Unterbleibt die Absetzung der vereinnahmten Teilentgelte und der darauf entfallenden Steuerbeträge, dann

- schuldet der Unternehmer diese Beträge nach § 11 Abs 12 UStG auf Grund der Rechnung (diese Steuerschuld besteht bis zum Zeitpunkt der Berichtigung der *Endrechnung* Ex-nunc-Wirkung der Rechnungsberichtigung),
- liegt keine *(End-)Rechnung* iSd § 11 Abs! letzter Satz vor.

Daher kann aus einer solchen mangelhaften Rechnung kein VSt-Abzug vorgenommen werden. Dies betrifft nicht nur bereits geltend gemachte Steuerbeträge aus den entrichteten Voraus- oder Anzahlungen sondern auch den restlichen Steuerbetrag.

Werden das gesamte Entgelt und der hierauf entfallende Steuerbetrag durch eine bereits ausgestellte Voraus- oder Anzahlungsrechnungen abgedeckt und sind die Beträge vor Leistungserbringung vereinnahmt worden, kann die Ausstellung einer *Endrechnung* entfallen.

Für Beträge nach Leistungserbringung ist für Zwecke des VSt-Abzuges eine **Schluss- oder Restrechnung** erforderlich, da eine Anzahlung nach Leistungserbringung begrifflich nicht möglich ist (Rz 1526 UStR; Ausnahme von diesem Grundsatz bei „Dauerrechnungen" in Rz 1524a UStR).

HAFTRÜCKLASSGARANTIE

Auftraggeber
Rechberger Immobilien GmbH
Wiener Straße 55
3002 Purkersdorf

Wir haben davon Kenntnis, dass die Firma
[AUFTRAGNEHMER]

als Auftragnehmer von Ihnen als Auftraggeber am TT.MM.JJJJ

einen Auftrag betreffend
[GEWERK]
[ADRESSE BAUVORHABEN]

erhalten hat.

Zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer ist vereinbart worden, dass der Haftrücklass in Höhe von € XXXX,XX gegen Beibringung einer Haftrücklassgarantie freigegeben wird.

In diesem Zusammenhang übernehmen wir,

[GARANT]

Im Auftrag des Auftragnehmers oder dessen Rechtsnachfolgers die

Haftrücklassgarantie bis zur Höhe von
EURO XXXX,XX
in Worten: EURO **XXX**,

indem wir uns verpflichten, dem Auftraggeber auf seine erste Aufforderung hin ohne Prüfung des zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jedwede Einwendungen innerhalb von drei Geschäftstagen Zahlung bis zur Höhe des vorstehenden Betrages zu leisten.

Diese Garantie bezieht sich auch auf die Ansprüche nach §§ 21 und 22 IO und beinhaltet auch den Anspruch auf Schadenersatz.

Die gegenständliche Garantie erlischt, wenn sie von Ihnen nicht mittels eingeschriebenen Briefs an [ADRESSE GARANT] oder Telefax spätestens am [ABLAUFDATUM DER GARANTIE] eintreffend in Anspruch genommen wurde.

Diese Garantie unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen. Gerichtsstand ist St.Pölten. Der Abzug eines Skontos ist gerechtfertigt.

Mit freundlichen Grüßen

[GARANT]
[FIRMENMÄSSIGE FERTIGUNG]

ENTWURF