

# AGB der Naturhaus Wechselland GmbH

## 1. PRÄAMBEL:

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Auftraggeber (AG) und Auftragnehmer (AN) und geben das Gerüst für den Abschluss eines Bauvertrages vor.

Die AGAB der Bundesinnung Bau geben hierfür die Grundlage, wobei die ÖNORM B2110 ausgenommen ist, wenn nicht in einzelnen Punkten angeführt.

Die Zusammenarbeit zwischen AG und AN soll weitgehend auf nachhaltigen Kriterien basieren, die sich nicht nur auf die Baustoffe und Ausführung beziehen, sondern auch auf den Umgang mit den Menschen. Diese Kriterien können auch individuell vereinbart werden. Ziel soll nicht nur eine definierte Leistung sein, sondern auch, dass diese mit menschlichen Qualitäten, wie z.B. Freude und Liebe am Handwerk, ausgeführt wurde.

## 2. VERGÜTUNG:

Ist nichts Abweichendes vereinbart, so ist ein vom AN ausgepreistes Leistungsverzeichnis als unverbindlicher Kostenvoranschlag zu verstehen.

### 2.1 Preisarten

Die angeführten Preise in unseren Kostenschätzungen für ganze Bauvorhaben gelten grundsätzlich als veränderliche Preise. Fixpreise werden nach Beauftragung eingeholt bzw. kalkuliert. Die angeführten Fixpreise gelten bis Massenänderungen von +/-15%.

Wenn nicht anders vereinbart, wird lt. tatsächlichen Einheitspreisen abgerechnet.

Einheitspreise für Materiallieferungen und Stundenlöhne für Bauteilleistungen, die auf Regie abgerechnet werden, gelten als Fixpreise.

### 2.2 Angeordnete Leistungen

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

### 2.3 Überschreitung des vereinbarten Entgelts

Stellt sich bei einem unverbindlichen Kostenvoranschlag, im Sinne des § 1170a (2) ABGB, eine beträchtliche Überschreitung des vereinbarten Entgelts als unvermeidbar heraus, so hat dies der AN zu dem Zeitpunkt dem AG anzuzeigen, zu welchem eine mehr als 15%ige Überschreitung des ursprünglich vereinbarten Gesamtpreises abzusehen ist. Die Bestimmung des § 1170a (2) ABGB ist nicht auf Leistungen i.S.v. Pkt. 2.2 anzuwenden.

### 2.4 Notwendige Zusatzleistungen

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

## **2.5 Rechnungslegung und Zahlung**

### **2.5.1 Abrechnung**

Wenn in der Kostenschätzung oder im Kostenvoranschlag keine andere Regelung getroffen ist, so gelten Abschlagsrechnungen (Teilrechnungen) als vereinbart. Diese können vom AN monatlich entsprechend der erbrachten Leistung pauschal gelegt werden. Eine Abschlagsrechnung und die Schlussrechnung können im selben Monat erfolgen. Eine Anzahlungsrechnung kann, wenn in der Kostenschätzung oder im Kostenvoranschlag angeführt, gestellt werden. Regierechnungen können monatlich, spätestens jedoch mit der Schlussrechnung abgerechnet werden. Werden während der Bauzeit Zahlungen durch den AG, ohne Angaben von Gründen, nicht erbracht, kann der AN seine Arbeiten vorübergehend einstellen.

### **2.5.2 Zahlungsfrist**

Wenn nicht anders in der Kostenschätzung oder im Kostenvoranschlag angeführt, gelten folgende Regelungen: Als Zahlungsfrist für alle Rechnungsarten (Teilrechnungen, Abschlagsrechnungen, Schlussrechnung) gilt 14 Tage ab Rechnungsdatum. Ist eine Rechnung so mangelhaft, dass sie der AG weder prüfen noch verbessern kann, so ist sie dem AN binnen 10 Tage nach Vorlage zur Verbesserung zurückzustellen.

### **2.5.3 Skonto**

Ist ein Skonto vereinbart und sind die Anspruchsvoraussetzungen zum Skontoabzug gegeben, so ist der AG berechtigt, das Skonto vom Rechnungsbetrag abzuziehen. Die Anspruchsvoraussetzungen gelten als erfüllt, wenn alle Zahlungen fristgerecht innerhalb der Skontofrist geleistet wurden. Vertritt der AG die Meinung, eine vom AN gestellte Rechnung nicht bzw. nicht in vollem Umfang zahlen zu müssen, hat er dies dem AN innerhalb der Skontofrist unter Angabe der konkreten Gründe bekanntzugeben. Tut er dies nicht oder stellt sich der Einbehalt der Zahlung als unbegründet heraus, verliert der AG die Berechtigung zum Skontoabzug. Eine Zahlung gilt dann als fristgerecht geleistet, wenn der Zahlungsbetrag innerhalb der Skontofrist in am Konto des AN eingelangt ist.

### **2.5.4 Mangelhafte Rechnungslegung**

Ist die Rechnung so mangelhaft, dass sie der AG weder prüfen noch berichtigen kann, so ist sie dem AN binnen 10 Tagen nach Vorlage unter konkreter Aufzählung der Rechnungsmängel zur Verbesserung zurückzustellen.

### **2.5.5 Verzugszinsen**

Die Verzugszinsen bei nicht zeitgerechter Bezahlung betragen 8 % über dem Basiszinssatz und beginnen auch ohne Einmahnung durch den AN zu laufen.

## **3. AUSFÜHRUNGSUNTERLAGEN:**

Die für die Ausführung erforderlichen Unterlagen (Pläne, Bescheide, Bewilligungen u. dgl.) sind vom AG so rechtzeitig zu beschaffen und beizustellen, dass eine ordnungsmäßige Arbeitsvorbereitung und Prüfung durch den AN erfolgen kann.

Sind Ausführungsunterlagen vom AN beizustellen, sind diese vom AG auch zu vergüten, sofern diese keine Nebenleistungen gemäß den einschlägigen fachspezifischen ÖNORMen darstellen, oder durch eigene Leistungspositionen erfasst sind, oder eine andere Regelung im Bauvertrag vorgesehen ist.

#### **4. DOKUMENTATION**

Das Führen von Bautagesberichten durch den AN muss beim Vertragsabschluss zwischen AN und AG vereinbart werden. Wenn vereinbart, stehen diese dem AG während der normalen Geschäftszeiten des AN zur Einsicht und für allfällige Eintragungen zur Verfügung. Wünscht der AG eine Dokumentation durch Fotos, Pläne und technische Beschreibungen, muss diese ausdrücklich zwischen AN und AG vereinbart werden.

#### **5. ANSCHLÜSSE**

Wenn nicht anders vereinbart, so stellt der AG den erforderlichen Wasser- und Stromanschluss dem AN kostenlos in der für die Leistungserbringung notwendigen Dimension an der Arbeitsstelle zur Verfügung. Die Zählerkosten und die Kosten des Verbrauchers trägt der AG. Arbeits- und Lagerplätze, sowie allfällig notwendige Zufahrtswege werden vom AG kostenlos zur Verfügung gestellt. Wenn nicht anders vereinbart, stellt der AG eine Baustellentoilette zur Verfügung bzw. eine Toilette die sich maximal im um Umkreis von 100 m um die Baustelle befindet.

#### **6. GEWÄHRLEISTUNG**

Es gelten die diesbezüglichen Regelungen der ÖNORM B 2110. Für Bauleistungen beträgt die Gewährleistungsfrist 3 Jahre. Für allfällige Gewährleistungsarbeiten hat der AG dem AN Zutritt zum Gewährleistungsobjekt zu schaffen. Bei Gewährleistungsarbeiten, welche der AN auf Anordnung des AG außerhalb der normalen Geschäftszeit durchzuführen hat, sind die dadurch entstehenden Mehrkosten dem AN zu vergüten.

#### **7. VEREINBARUNG DER LEISTUNGSSICHERUNG IM INSOLVENZFALL EINES VERTRAGSPARTNERS**

Der AG kann vom AN nur dann eine Sicherheit gem. 8.7.1 der ÖNORM B 2110 verlangen, wenn der AG mit Zahlungen in Vorleistung tritt (z.B. mit einer Anzahlung). Kommt ein Vertragspartner der Forderung zur Legung einer Sicherheit gem. ÖNORM B 2110 nicht nach, so kann der andere Vertragspartner, unter Setzung einer Nachfrist von einer Woche, bei Nichteinbringung vom Vertrag zurücktreten.

#### **8. BINDUNG AN DAS ANGEBOT**

Wenn nicht anders in der Kostenschätzung oder im Kostenvoranschlag angegeben, gilt diese/r für 90 Tage.

#### **9. VEREINBARTE FRISTEN UND BAUZEITPLÄNE.**

Grundsätzlich werden Zeitpläne und Termine immer in Absprache mit dem AG vereinbart und sind grundsätzlich nur bei Gesamtaufträgen von Bauprojekten (Neu-, Zu- und Umbauten) bindend. Bei Beauftragung von einzelnen Bauteilleistungen wie z.B.: Planung oder Verputzarbeiten oder Fußbodenaufbau ist das Team vom Naturhaus Wechselland immer bemüht seine Leistungen nach vereinbarten Fristen und Terminen zu erbringen.

Eine Verlängerung des Bauzeitplanes kann durch folgende Punkte entstehen, welche dokumentiert werden müssen:

- Schlechtwetter
- Trocknungszeiten von Putzen und Estrich
- Vorleistungen des AG werden nicht fristgerecht erbracht
- Höhere Gewalt
- allgemeiner Baustopp (z.B. durch Streitigkeiten mit Anrainern, wenn Zahlungen nicht erfolgen (siehe 2.5.1)

#### **10. PÖNALE UND VERTRAGSRÜCKTRITT**

Der Rückbehalt bzw. Abzug von Pönalen, bei Nichteinhalten eines vereinbarten Fertigstellungstermines, muss bei Vertragsabschluss zwischen AG und AN vereinbart sein und kann daher nicht willkürlich durch den AG erfolgen. Ein Vertragsrücktritt ist einvernehmlich möglich, jedoch hat der AN Anspruch auf die bis zum Auflösungszeitpunkt erbrachten Leistungen.