

## ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN (AVB) InnoSmart Bau GmbH

1. **Allgemeines:** InnoSmart Bau GmbH als Auftragnehmer (AN) schließt im Baubereich Werkverträge und Werklieferverträge nur aufgrund dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen (AVB) in Verbindung mit den im Angebot angeführten besonderen Bedingungen ab. Der Auftraggeber (AG) erklärt sich mit der Erteilung des Auftrages ausdrücklich mit diesen AVB einverstanden. Diese AVB gelten für alle Rechtsgeschäfte; für Verbrauchergeschäfte i. S. des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) nur insoweit, als sie nicht seinen Bestimmungen widersprechen. Ist der AG Konsument, so kann er bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen zwei Woche seinen Rücktritt vom Vertrag aus den in § 3 Abs. 1 und 2 KSchG genannten Gründen erklären, wobei die Frist frühestens mit dem Datum des Zustandekommens des Vertrages zu laufen beginnt. Ein Rücktritt ist insbesondere dann ausgeschlossen, wenn der AG selbst die Geschäftsverbindung angebahnt hat. Allgemeine Vertragsbedingungen, Geschäftsbedingungen oder Einkaufsbedingungen u.ä. des AG sind unwirksam, auch wenn diesen Bedingungen vom AN nicht explizit widersprochen wird. Von den nachfolgenden Bedingungen abweichende Vereinbarungen sind nur dann rechtswirksam, wenn sie vom AN schriftlich in der Auftragsbestätigung bestätigt werden.
2. **Vereinbarung der ÖNORM und RVS:** Es gelten die Bestimmungen der ÖNORM B 2110 „Allgemeine Vertragsbedingungen für Bauleistungen“ in Fassung vom 2023.05.01, soweit diese nicht durch die nachfolgenden Bestimmungen oder durch individuelle Vereinbarungen abgeändert werden. Diese ist auf Verlangen im Büro innerhalb der Geschäftszeiten einzusehen.
3. **Angebote und Annahmen von Aufträgen:** Alle Angebote des AN sind freibleibend, sofern nicht ausdrücklich eine Bindungsfrist im Angebot angegeben ist.
4. **Ausführungsunterlagen:** Soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart ist, hat der AG die für die Ausführung der beauftragten Leistungen erforderlichen Unterlagen (Konstruktionszeichnungen, Pläne, technische Berichte, Bodengutachten, behördliche Genehmigungen, u.a.) dem AN so rechtzeitig zu übergeben, dass dieser die für die Ausführung der Leistung notwendigen Vorbereitungen (Bestellungen, Arbeitsvorbereitungen und dergleichen) treffen kann. Die Unterlagen sind zumindest 3 Wochen vor dem vereinbarten Leistungsbeginn dem AN auszuhändigen, anderenfalls verlängern sich die vereinbarten Ausführungsfristen entsprechend. Der AG garantiert die Richtigkeit und Vollständigkeit der von ihm übergebenen Unterlagen, so dass der AN diese ohne weitere Prüfung seiner Kalkulation und seinen Leistungen zu Grunde legen kann. Sind Ausführungsunterlagen vom AN beizustellen, so ist dies 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.
5. **Vertretung; Behördliche Bewilligungen:** Der AG ist verpflichtet, sofern er nicht selbst handelt, einen Bevollmächtigten zu bestellen und namhaft zumachen. Dieser muss für Entscheidungen innerhalb der Geschäftszeiten erreichbar sein und ihn in allen Belangen vertreten. Allfällige Grenzen der Vertretungsvollmacht sind unwirksam. Der AG hat alle notwendigen behördlichen Bewilligungen und Genehmigungen rechtzeitig einzuholen. Alle Kosten aufgrund von Behinderungen wegen Verzögerungen bei der Erbringung sind vom AG zu ersetzen. Die Bauzeit ist entsprechend anzupassen.
6. **Leistungen, Baudurchführung:** Der AG ist verpflichtet, spätestens 2 Woche vor Beginn der Leistungen dem AN das Vorhandensein allfälliger Einbauten bekanntzugeben. Schäden und Mehrkosten bzw. -zeit wegen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht richtig bekannt gegebener Einbauten hat der AG zu vertreten. Wenn im Bauvertrag keine andere Regelung getroffen ist, so stellt der AG den erforderlichen Wasser-, Strom- und Gasanschluss dem AN kostenlos zur Verfügung. Arbeits- und Lagerplätze, sowie allfällig notwendige private oder öffentliche Zufahrten werden vom AG kostenlos zur Verfügung gestellt.
7. **Preise/Vergütung:** Hiermit wird ausdrücklich erklärt, dass dem Angebot des AN ein unverbindlicher Kostenvoranschlag (ohne Garantie für seine Richtigkeit) zugrunde liegt. Bei der Erstellung des Kostenvoranschlages musste der AN auf ihm nicht bekannt gegebene auftragsspezifische Umstände der Leistungserbringung, besondere Erschwernisse sowie Risiken nicht bedacht nehmen. Der AG ist verpflichtet, den AN umfassend über alle Umstände, Erschwernisse und Risiken zu informieren, die Einfluss auf die Leistungserfüllung sowie die Kosten haben könnten.
  - a. *Einheitspreisvertrag:* Wird nicht ausdrücklich eine andere Art der Vergütung schriftlich vereinbart, so erfolgt die Vergütung nach den abzurechnenden Maßen mal angebotenen (vereinbarten) Einheitspreisen laut dem vertragsgegenständlichen Leistungsverzeichnis.
  - b. *Pauschalvertrag:* Wird ein Pauschalvertrag vereinbart, so gilt die Pauschalsumme für die, z.B. durch ein Leistungsverzeichnis beschriebene Leistung. Insbesondere Leistungsänderungen, zusätzliche Leistungen und Änderungen in den Umständen der Leistungserbringung, die nicht der Risikosphäre des AN zuzuordnen sind, können u.a. zu Mehrkostenforderungen des AN führen.



- c. *Preisveränderungen (Preisgleitung):* Die Preise im Angebot des AN verstehen sich netto ohne Umsatzsteuer und allfällige auf die Leistung zu entrichtende sonstige Abgaben, Fracht, Versicherung u.ä.
- d. Werden im Bauwerkvertrag keine anderen Regelungen getroffen, gelten die Preise als veränderliche Preise. Als Preisbasis gilt das Datum des Angebots. Für alle Preisanteile wird der von der Statistik Austria entsprechende Baukostenindex herangezogen, soweit nicht eigens anders vereinbart.
- e. Sofern sich die Preise von Baustoffen oder Bauhilfsstoffen um mehr als 2 % gegenüber unserer Kalkulation verändern, gelten die betroffenen Einheitspreise in jedem Fall, auch bei einer Festpreisvereinbarung, als veränderlich. Diese Einheitspreise sind unter Zugrundelegung der Urkalkulation anzupassen.

## **8. Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen, Änderungen des Vertrages:**

**8.1 Angeordnete Leistungen:** Für durch den AG oder dessen Vertreter angeordnete zusätzliche/ geänderte Leistungen, die in der ursprünglich vereinbarten Leistung nicht enthalten sind, besteht auch ohne Anzeige bzw. Mitteilung der zusätzlichen Kosten und/oder zusätzlichen Zeit 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.

**8.2 Überschreitung des vereinbarten Entgelts:** Stellt sich bei einem unverbindlichen Kostenvoranschlag, welcher dem Angebot zugrunde liegt, 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. § 1170a (2) ABGB ist nicht auf Leistungen i.S.v. Pkt. 8.1 anzuwenden.

- a. *Derzeit ist ein Baubetrieb unter Einhaltung der gesetzlichen/behördlichen Rahmenbedingungen möglich. Jede Störung der Leistungserbringung aufgrund von Pandemien, insbesondere durch Änderungen der gesetzlichen/behördlichen Rahmenbedingungen oder durch für uns nicht vorhersehbare Störungen der Lieferketten oder Erschwernisse aus dem SIGE-Plan, begründet unseren Anspruch auf Bauzeitverlängerung im Ausmaß der Behinderung. Die neuen Termine sind einvernehmlich festzulegen.“*

**9. Mengenermittlung, Rechnungslegung und Zahlung:** Aufmaße, die aus triftigen Gründen nur vom AN alleine festgestellt werden konnten, werden dem AG ehest schriftlich zur Kenntnis gebracht. Sie gelten als vom AG anerkannt, wenn er nicht innerhalb von 7 Werktagen ab Erhalt der Mitteilung schriftlich und begründet Einspruch erhebt. Die Abrechnung auf Regiebasis erfolgt auf Grundlage von Regieberichten und Rechnungen. Regieberichte sind täglich vom AG zu unterfertigen. Ist dies nicht möglich, sind die Regieberichte einmal wöchentlich bei einem gemeinsamen Termin zu unterfertigen. Nach Ablauf der Wochenfrist werden die Regieberichte in die Abrechnung aufgenommen. Abzüge oder Einsprüche gegen die abgerechneten Positionen können nach diesem Zeitpunkt nicht mehr geltend gemacht werden.

- a. *Abrechnung: Wenn im Bauvertrag keine andere Regelung getroffen ist, so gelten Abschlagsrechnungen als vereinbart. Diese können vom AN monatlich entsprechend der erbrachten Leistung gelegt werden. Regierechnungen können wöchentlich, spätestens jedoch mit der Schlussrechnung abgerechnet werden.*
- b. *Zahlungsfrist:* Als Zahlungsfrist für alle Rechnungsarten (Abschlagsrechnungen, Regierechnungen, Schluss- und Teilschlussrechnung) gilt **8 Tage** ab Eingang der Rechnung beim AG oder dessen bevollmächtigtem Vertreter als vereinbart. Eine Zahlung gilt dann als fristgerecht geleistet, wenn der Zahlungsbetrag innerhalb der Zahlungsfrist in der Verfügungsgewalt des AN steht.
- c. *Skonto/Skontofrist:* Ist ein Skonto vereinbart und sind die Voraussetzungen gegeben, so ist der AG berechtigt, das Skonto vom Rechnungsbetrag abzuziehen. Eine Zahlung gilt dann als fristgerecht geleistet, wenn der Zahlungsbetrag innerhalb der Skontofrist in der Verfügungsgewalt des AN steht.
- d. *Verzugszinsen:* Die Verzugszinsen liegen 5 %-Punkte über dem Basiszinssatz (UGB) und beginnen auch ohne Einmahnung durch den AN zu laufen. Der AN ist berechtigt, seine Leistungen bis zum Zahlungseingang einzustellen/zurückzubehalten. Für Verbrauchergeschäfte gilt für den Fall der nicht fristgerechten Zahlung ein Verzugszins von 5 % p.a. als vereinbart.

Der AN ist berechtigt, als Entschädigung für etwaige Betriebskosten vom Schuldner einen Pauschalbetrag von EUR 40,- zu fordern. Die Geltendmachung allfälliger den Pauschalbetrag übersteigender Schadenersatzansprüche bleibt dem AN jedenfalls vorbehalten.

**10. Anzahlung:** Der Auftraggeber verpflichtet sich, bei der Beauftragung der Leistungen eine Anzahlung in Höhe von 15% des Gesamtauftragswertes zu leisten. Die Anzahlung ist innerhalb von 10 Tagen nach Unterzeichnung des Vertrages fällig. Im Falle einer Kündigung des Vertrages durch den Auftraggeber, gleich aus welchem Grund, wird die geleistete Anzahlung nicht erstattet. Dies gilt insbesondere auch bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertrages oder einer einseitigen Vertragsauflösung durch den Auftraggeber.

**11. Rücktritt vom Vertrag:** Kommt der AG mit einer fälligen Zahlung gem. Punkt 9. in Verzug, so ist der AN berechtigt unter Setzung einer Nachfrist von 1 Woche vom Vertrag zurückzutreten.

Alle anfallenden Kosten, welche aus dem Vertragsrücktritt erfolgen trägt der AG

**12. Übernahme:** Die Übernahme gilt in folgenden Fällen als erfolgt:

- a. Die Übernahme erfolgt grundsätzlich „förmlich“ mittels Übernahmeprotokoll. Dabei hat der AG die Leistung binnen 30 Tagen ab Aufforderung durch den AN zu übernehmen.
- b. Die Übernahme gilt auch mit Ablauf der 30 Tagesfrist als erfolgt, wenn der AG ohne Angabe von Gründen nach Aufforderung zur Übernahme die Leistung nicht förmlich übernommen hat.
- c. Die Übernahme gilt jedenfalls als erfolgt, wenn der AG die Leistung benutzt bzw. in seine Verfügungsmacht übernommen hat.
- d. Der AG kann die Übernahme nur dann verweigern, wenn die Leistung Mängel aufweist, welche den vereinbarten Gebrauch wesentlich beeinträchtigen oder das Recht auf Wandlung begründen.

**13. 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. Um die Verbesserung seiner Leistung zu ermöglichen, hat der AG dem AN eine angemessene Frist einzuräumen, mindestens jedoch eine Frist von 4 Wochen. Allfällige Mängel sind dem AN unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

- a. Bemängelung über die Beschaffenheit unserer Lieferung bzw. Ausführung unserer Arbeiten können bei sonstigem Ausschluss nur anerkannt werden, wenn sie innerhalb von 8 Tagen nach Ausführung der Arbeiten schriftlich bei uns erhoben werden. Bei rechtzeitiger und gerechtfertigter Bemängelung leiten wir eine kostenlose Reparatur oder den Austausch der Leistung ein. Darüberhinausgehende Ansprüche oder Kosten der Ersatzmaßnahmen durch Dritte können nicht geltend gemacht werden.

Geringfügige Mängel, deren Behebung weniger als 10% der Auftragssumme betragen, hindern nicht die Fälligkeit der geltenden Rechnung.

**14. Vertragsstrafe:** Vertragsstrafen können nur bei ausdrücklicher Vereinbarung geltend gemacht werden.

**15. Zurückbehaltung, Eigentumsvorbehalt:** Liegen Mängel vor, ist der AG berechtigt, vom Entgelt einen Betrag in der Höhe der voraussichtlichen Kosten der Mängelbehebung zurückzubehalten. Bis zur vollständigen Bezahlung des Entgeltes samt allfälliger Verzugszinsen bleibt das Eigentum an gelieferten Sachen beim AN (Eigentumsvorbehalt).

**16. Werbung:** Der Auftragnehmer (AN) ist berechtigt, während der Durchführung des Auftrags Fotos vom Baufortschritt der Baustelle anzufertigen und diese auf seiner Homepage sowie in sozialen Medien zu veröffentlichen. Der AN verpflichtet sich, bei der Erstellung und Veröffentlichung der Fotos alle geltenden Datenschutz- und Persönlichkeitsrechte zu wahren. Insbesondere dürfen keine personenbezogenen Daten, geschützte Bereiche oder sensible Informationen ohne ausdrückliche Zustimmung der betroffenen Personen oder Parteien veröffentlicht werden.

**17. Allgemeines:** Es wird die ausschließliche Zuständigkeit des jeweils sachlich zuständigen Gerichtes in Stadt Salzburg vereinbart. Die Gültigkeit des Vertrages wird durch einzelne, unwirksame Bestimmungen nicht berührt, wenn der Vertragszweck im Wesentlichen bestehen bleibt. Mündliche Nebenabreden werden nicht getroffen. Abänderungen sind nur verbindlich, wenn sie in Schriftform getroffen werden. Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des IPRG.

**18. Anerkennung der Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB):** Werden die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) insgesamt oder auch nur teilweise vom Auftraggeber (AG) nicht anerkannt, gelten die angebotenen Leistungen als nicht beauftragt. In diesem Fall hat der AG keinen Anspruch auf Leistungserfüllung durch den Auftragnehmer (AN).

Bmstr. René Lachinger  
Geschäftsführer der InnoSmart Bau GmbH

25.6.2024