

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

für die Erteilung eines Gewerkeauftrages für Sanierungsarbeiten durch die HEIMAT ÖSTERREICH gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., Plainstraße 55, 5020 Salzburg (FN 55230x).

1.1. Die Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H., in der Folge kurz „HÖ“ genannt, erteilt für das im Begleitschreiben genannte Bauvorhaben einen Gewerkeauftrag. Diesem Auftrag liegen die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Gewerkeaufträge in der jeweils gültigen Fassung zugrunde.

1.2. Gegenstand der Allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Erteilung eines Gewerkeauftrages ist die Regelung aller wechselseitigen Beziehungen zwischen der HÖ als Auftraggeberin und dem Auftragnehmer des Gewerkeauftrages, welcher in der Folge kurz „AN“ genannt wird.

1.3. Dem Gewerkeauftrag liegen, wenn nicht ausdrücklich im Folgenden in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen etwas anderes als vereinbart gilt, die Allgemeinen Vertragsbestimmungen für Bauleistungen gemäß der ÖNORM B 2110 (Werkvertragsnorm) zugrunde.

1.4. Für den Fall der Erteilung des Auftrages betreffend das im Begleitschreiben genannte Bauvorhaben wird dieser die wechselseitigen Rechte und Pflichten der HÖ und des AN nicht gesondert zum Inhalt haben, sondern auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen verweisen, die integrierender Bestandteil des Auftragsschreibens sind.

1.5. Sofern im Einzelfall von einzelnen Bestimmungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen abgegangen wird und von diesem abweichende Regelungen vereinbart werden, ist hiezu die Schriftform erforderlich. Dies gilt für sämtliche im Zusammenhang mit dem Auftrag getroffenen Vereinbarungen. Ausdrücklich wird festgestellt, dass derartige Vereinbarungen nur für den jeweiligen Einzelfall wirksam sind und ausdrücklich vereinbart werden müssen.

1.6. Betreffen einzelne Bestimmungen das Vertragsverhältnis zwischen AN und HÖ nicht, so ist dies in den besonderen Vorbemerkungen des Gewerkeanbotes beschrieben (z.B. Stromlieferung des Baumeisters für die einzelnen Gewerke).

2.1. Die Angebote für die zu erbringenden Leistungen des AN sind verbindlich und kostenlos zu stellen. Sie verbleiben auch für den Fall, dass kein Auftrag erteilt wird - unbeschadet des Urheberrechtes des AN - bei der HÖ.

2.2. Der AN als Angebotsleger muss ausdrücklich zur Erbringung der ausgeschriebenen Leistungen befugt sein. Mangelnde Befugnis schließt den Zuschlag grundsätzlich aus. Sollte sich die mangelnde Befugnis nach Auftragserteilung herausstellen, gilt der Auftrag als nicht erteilt. Der AN haftet der HÖ diesfalls für den gesamten aus der Auftragserteilung erlittenen Schaden und Nachteilen und hat keinen Anspruch auf einen allfälligen Aufwandsersatz.

2.3.1. Das Angebot darf nur auf dem von der HÖ oder der Bauleitung dem AN zur Verfügung gestellten Formblatt ohne jede Änderung und Ergänzung gelegt werden. Die Preise sind handschriftlich mit Tinte bzw. Kugelschreiber in blauer oder schwarzer Farbe oder mit Schreibmaschine einzusetzen.

2.3.2. Auf dem Angebot angebrachte Änderungen und Ergänzungen gelten als nicht beigelegt und ermächtigen die HÖ, das Angebot ohne weitere Prüfung auszuschließen.

2.3.3. Erforderliche Ergänzungen, Varianten oder Alternativen zum Angebot, die eine Verbilligung des Projektes bei zumindest gleicher Qualität bewirken, müssen gesondert schriftlich angeboten und neben dem Hauptangebot firmenmäßig gefertigt abgegeben werden.

2.4.1. Der AN als Angebotsleger bleibt an sein Angebot für drei Monate nach Einlangen bei der HÖ gebunden.

2.4.2. Die HÖ behält sich vor, nach Prüfung der eingelangten Angebote ohne Angabe von Gründen den Auftrag überhaupt zu erteilen oder nicht zu erteilen.

2.4.3. Die Erteilung des Gewerkeauftrages erfolgt schriftlich. Allfällige mündlichen Vereinbarungen sind nichtig.

2.5. Mit Unterfertigung des Angebotes erklärt der AN sein Einverständnis zu den in der Ausschreibung festgelegten Bedingungen und dem Inhalt der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Weiters bestätigt er, über das Bauvorhaben, die Lage des Bauplatzes und des Bauwerkes, allfällige Besonderheiten des Bauwerkes etc. in umfassender Form informiert worden zu sein und verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung allfälliger Einwendungen und Gegenforderungen wegen mangelhafter Information oder unklarer Plandarstellung.

2.6.1. Die bei der Ausschreibung des Gewerkeauftrages vorliegenden technischen Unterlagen, Pläne, Zeichnungen, Gutachten, Bescheide, behördlichen Schriftstücke und dergleichen, gelten auch dann als dem AN bekannt, von diesem eingesehen und zur Grundlage seines Angebotes gemacht, wenn diese der Ausschreibung nicht im Original oder Ablichtung beiliegen, auf diese nur verwiesen wurde oder diese bei Sonderfachleuten erliegend waren, auf deren Tätigkeit verwiesen wurde. Ein gesonderter Hinweis auf den Inhalt des Baubewilligungsbescheides und der Verhandlungsschrift, die baubewilligten Pläne, die Auflagen im Baubewilligungsbescheid und in der Verhandlungsschrift, die von der Baubehörde geforderten besonderen Voraussetzungen der Bautätigkeit, allfällige behördliche Einschränkungen, etwa erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen, naturschutzrechtliche Genehmigungen, Genehmigungen hinsichtlich Ver- und Entsorgungsanlagen, Bauzeiteinschränkungen und dergleichen, muss in der Ausschreibung selbst nicht gesondert erfolgen.

2.6.2. Der AN hat die Pflicht, die ihm von der HÖ zur Verfügung gestellten Ausführungsunterlagen so bald wie möglich zu prüfen und die aufgrund der ihm zumutbaren Fachkenntnis bei Anwendung pflichtgemäßer Sorgfalt erkennbaren Mängel und Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung der HÖ unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Innerhalb einer zumutbaren Frist von 14 Tagen hat der AN nach Möglichkeit Hinweise oder Vorschläge zur Behebung oder Verbesserung zu machen. Die HÖ hat ihre Entscheidung rechtzeitig bekannt zu geben. Unterlässt der AN die Mitteilung oder trifft die HÖ keine Entscheidung, haftet jeder für seine Unterlassung.

2.6.3. Mängel in den Ausführungsunterlagen, zu deren Erkennung umfangreiche, technisch schwierige oder kostenintensive Untersuchungen erforderlich sind, gelten nicht als erkennbare Mängel im Sinne von Punkt 2.6.2. Falls der AN annehmen muss, dass der HÖ die Umstände, die zum Entfall dieser Untersuchungen führen, nicht bekannt sein müssen, hat er hievon die HÖ unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen.

2.7. Durch die HÖ müssen nicht alle jene Umstände und möglichen Einschränkungen ausdrücklich in die Ausschreibung aufgenommen werden, welche sich aus Gesetzen, Verordnungen, ortspolizeilichen Vorschriften und Verfügungen etc. ergeben. Auch diese liegen der Auftragserteilung als ausdrückliche Auflage zugrunde und bestätigt der AN, mit den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen der zukünftigen Baustelle auch aufgrund der von ihm eingeholten Erkundigungen vertraut zu sein.

2.8.1. Der AN verpflichtet sich, alle Baumaterialien und Techniken zu prüfen, die sich zur Erfüllung des Vertragszweckes samt allen Nebenleistungen, aus den ihm übergebenen Unterlagen, Plänen, Aufzeichnungen, Verhandlungsschriften, Bescheiden, sowie allfälligen bei den Sonderfachleuten erliegenden Unterlagen und eigenen Erkundigungen des AN ergeben.

2.8.2. Für die Güte der Werkstoffe und deren Ausführung sind die Bestimmungen der Ö-NORMEN und des Bauproduktgesetzes (BauPG) in der jeweils bei Ausführung geltenden Fassung bindend.

2.9. Der AN verpflichtet sich zu prüfen, ob nach Maßgabe seines gesamten Wissensstandes aufgrund der vorgelegten und von ihm einzusehenden bzw. zu besorgenden Unterlagen die erforderlichen aus den geltenden technischen Normen, dem Bautechnikgesetz in der jeweils geltenden Fassung und allfälligen sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, die am Tage der Auftragserteilung in Geltung waren, sich ergebenden Mindestanforderungen an Eigenschaften, durch seine angebotene Leistung erfüllt werden.

2.10.1. Der AN verpflichtet sich durch sorgfältige, fachlich einwandfreie Ausführung der erbrachten Leistungen dafür Sorge zu tragen, dass die geforderten Werte tatsächlich auch erreicht werden.

2.10.2. Der AN hat sämtliche ihm bekannten und seiner Prüfungspflicht obliegenden Unterlagen, ausdrücklich auch daraufhin zu prüfen, ob die sich daraus ergebende Ausführung des Bauwerkes jeweils den bei Auftragserteilung geltenden technischen Normen entspricht. Sollte er generell oder in einzelnen Details Bedenken dahingehend haben, dass die geforderten Werte nicht erreicht werden können, so hat er diesbezüglich die HÖ zu informieren und ist vor der Anbotslegung eine Klärung herbeizuführen, gegebenenfalls eine Alternative anzubieten.

2.10.3. Erfolgt kein Anbot eines Alternativvorschlages, wird davon ausgegangen, dass im angebotenen Preis der jeweilige technische Standard nach Maßgabe der jeweiligen Ö-NORMEN geschuldet wird, wobei bei jenen Baustoffen, für die ein Zulassungsverfahren nach dem jeweiligen Stand der Gesetze erforderlich ist, davon ausgegangen wird, dass dieses Zulassungsverfahren für das Bundesland, in welchem das im Begleitschreiben genannte Bauvorhaben verwirklicht wird, im Augenblick der Auftragserteilung rechtswirksam abgeschlossen ist.

2.11.1. Aus dem Inhalt des abzuschließenden Gewerkeauftrages ergibt sich, dass eine Reihe von Leistungen aus diesem Auftrag durch Subunternehmer bewerkstelligt wird. Zwischen der HÖ und den Subunternehmern besteht keine wie immer geartete vertragliche Beziehung, sondern sind diese vertraglich an den AN gebunden.

2.11.2. Der AN ist jedoch verpflichtet, der HÖ rechtzeitig vor Auftragserteilung die von ihm zu beauftragenden Subunternehmer bekannt zu geben. Die HÖ kann die ihr bekannt gegebenen Subunternehmer ohne Angabe von Gründen ablehnen. Der AN ist von dieser Ablehnung rechtzeitig zu verständigen und hat der HÖ kurzfristig den Ersatz für den abgelehnten Subunternehmer bekannt zu geben.

2.12. Von den einzelnen Wohnungseigentümern oder Wohnungsmietern gewünschte Änderungen dürfen nur nach ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung durch die HÖ durchgeführt werden.

3.1.1. Vorkommnisse auf der Baustelle, welche die Ausführung und Leistung wesentlich beeinflussen können, sowie Feststellungen, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht oder nicht mehr zielführend vorgenommen werden können, sind schriftlich festzuhalten. Von einem Vertragspartner allein vorgenommene Aufzeichnungen sind dem anderen Vertragspartner umgehend nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

3.1.2. Auf der Baustelle ist ein Bautagebuch zu führen, in dem alle besonderen Vorfälle zu verzeichnen sind, unter anderem die tägliche Anzahl der Belegschaft, das Wetter, durchgeführte Lieferungen und Leistungen auch vom allfälligen Subunternehmer, sowie der Eintrag von jeweiligen Baubesprechungen.

3.1.3. Dieses vom Bauleiter des AN zu führende Bautagebuch ist zumindest wöchentlich der Bauleitung der HÖ zur Genehmigung vorzulegen.

3.1.4. Durch Eintragungen im Bautagebuch werden die beauftragten Preise und die zugrunde liegenden Leistungen in keinem Fall geändert. Eintragungen der HÖ sind ausschließlich als Hinweis auf mögliche Haftungen oder Gewährleistungsansprüche aufgrund von Wahrnehmungen der Bauleitung, niemals jedoch als zusätzliche Anordnungen im Hinblick auf eine geänderte Auftragsdurchführung oder Regieanordnungen zu werten.

3.2. Der AN verpflichtet sich, den auf der Baustelle eingesetzten örtlichen Bauleiter sowie den eingesetzten Polier bzw. Vorarbeiter bis zur Übernahme der gesamten Arbeiten zu belassen, sodass eine ständige Beaufsichtigung der Baustelle bis zur Übergabe gewährleistet ist. Entsprechen der örtliche Bauleiter und/oder der Polier bzw. Vorarbeiter nicht den Anforderungen oder ist der HÖ eine weitere Zusammenarbeit mit diesen

Personen nicht zumutbar, so muss über Aufforderung der HÖ vom AN jeweils eine vollwertige Ersatzkraft als Bauleiter und/oder Polier bzw. Vorarbeiter eingesetzt werden.

3.3. Der AN hat durch seine oder durch die Arbeiten seiner Subunternehmer entstehenden Verunreinigungen und Abfälle sogleich zu beseitigen. Darüber hinaus hat er auch Straßenverschmutzungen umgehend so zu beseitigen, dass Straßenbenutzer und Anrainer dadurch nicht beeinträchtigt werden. Bei Nichtdurchführung durch den AN wird die HÖ die Durchführung der entsprechenden Arbeiten auf Kosten des AN veranlassen. Ausdrücklich wird darauf aufmerksam gemacht, dass für bestimmte Werkstoffe und Materialien entsprechende gesetzliche Entsorgungserfordernisse gegeben sind und diese der AN und seine Subunternehmer einzuhalten haben.

Der AN haftet für die ordnungsgemäße Entsorgung durch die Subunternehmer. Sämtliche mit der ordnungsgemäßen und gesetzeskonformen Entsorgung zusammenhängenden Gebühren, einschließlich der Deponiegebühren sind im Anbotspreis ausdrücklich inkludiert. Im Falle des Auftretens von belasteten Stoffen ist der HÖ unaufgefordert ein Nachweis der gesetzeskonformen Entsorgung vorzulegen.

3.4. Der AN wird Strom- und Wasseranschlüsse auf der Liegenschaft während der Bauzeit - sofern dies erforderlich ist - selbst erstellen, in Betrieb halten, den auf der Baustelle beschäftigten Professionisten zur Verfügung stellen und mit den Versorgungsunternehmen eigene Verträge für den Bezug abschließen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass über allfällige am Grundstück vorhandene Kanalanschlüsse und -systeme ausschließlich nur jene Stoffe entsorgt werden dürfen, deren Entsorgung gesetzlich zulässig ist. Im Zweifel sind sämtliche in den Kanal nicht einzubringende Stoffe in sonst geeigneter Weise nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

3.5. Soweit anlässlich der Bauführung sich Schäden am Eigentum Dritter oder der HÖ ereignen, sind diese durch den AN direkt mit den Geschädigten abzuwickeln. Die HÖ ist bei einer Schädigung Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten. Soweit eine Schadensabwicklung nicht binnen vier Wochen nach Geltendmachung durch den AN erfolgt, ist die HÖ berechtigt, diese selbst vorzunehmen und die anfallenden Kosten in der Schlussrechnung dem AN in Anrechnung zu bringen.

3.6. Der AN ist allein verantwortlich für sämtliche Sicherheitsvorkehrungen, sowie für die Befolgung der Unfallverhütungsvorschriften, die zum Schutze der Firmenangehörigen, sowie der am Bau beschäftigten Dienstnehmer erforderlich und nützlich sind. Die HÖ ist diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

3.7. Für die ordnungsgemäße, den Anforderungen bzw. fachlichen Richtlinien und Vorschriften entsprechende Herstellung und Ausführung von Schutzgerüsten, Abplankungen, Bautreppen und dergleichen hat der AN die volle Gewähr gegenüber allfälligen Mitbenutzern zu übernehmen. Jede Veränderung bestehender Schutzvorrichtungen, sowie die Abmontage nach Beendigung der Arbeiten ist ausschließlich den Herstellern vorbehalten.

3.8. Von allen Materialien sind der Bauleitung auf Verlangen Muster vorzulegen. Es dürfen nur Baustoffe und Konstruktionen verwendet werden, die behördlich zugelassen sind. Alle Materialien müssen neu und bester Qualität sein.

3.9. Der AN hat sich vor Arbeitsbeginn vom Vorhandensein öffentlicher oder privater Versorgungsleitungen (Kanal, Kabel, Wasserleitungen, etc.) am Baugelände bzw. Arbeitsplatz selbst zu überzeugen und auf derartige Anlagen zu achten. Er haftet bei deren Beschädigungen und verpflichtet sich, Schadensabwicklungen direkt mit dem Geschädigten durchzuführen. Kommt er seiner Verpflichtung nicht ordnungsgemäß nach, ist die HÖ berechtigt allfällige Schadensersatzansprüche selbst zu befriedigen und in der Schlussrechnung dem AN in Anrechnung zu bringen.

3.10. Es ist Aufgabe des AN, rechtzeitig mit allen erforderlichen Unterlagen um die Genehmigung der Baustelleneinrichtung, sowie um alle Grabungsbewilligungen bei den zuständigen Behörden anzusuchen.

4.1. Die HÖ kann Arbeitsunterbrechungen anordnen, wenn wichtige Gründe dafür vorliegen. Der AN darf in einem solchen Fall kein Entgelt für die Unterbrechung verlangen.

4.2. Bei Eintritt von Frost bzw. Schneefall hat der AN für eine gegebenenfalls erforderliche, ausreichende und rechtzeitige Beheizung der Arbeitsräume, Erwärmung der Stoffe, sowie Beistellung aller Hilfsstoffe (Frostschutz und dergleichen), Absichern aller Bauteile und Installationen gegen Frost, Sorge zu tragen.

4.3. Wird der Bau vorübergehend eingestellt, so ist er ordnungsgemäß einzuwintern, d.h. es ist die Abdeckung aller frostgefährdeten Bauteile, Verschließung der Öffnungen an den Außenwänden und am Dach, Absicherung gegen Sturmschäden, eventuell notwendige Entleerung schutzwürdiger Einzelteile, usw. durchzuführen, so dass das Bauwerk in allen seinen Teilen gesichert ist und keinen Schaden erleidet.

4.4. Für alle diese Winterarbeiten wird - aus welchem Titel auch immer - durch die HÖ keine gesonderte Vergütung geleistet.

5.1. Der AN erklärt ausdrücklich, über die für diesen Bau erforderlichen Fach- und Hilfskräfte im ausreichenden Umfang zu verfügen, sich darüber erkundigt zu haben, dass die von ihm zur Auftragsvergabe vorgesehenen Subunternehmer ebenfalls über die erforderlichen Fach- und Hilfskräfte verfügen und keine Schwarzarbeiter beschäftigen, sodass der AN in der Lage ist, die beauftragten Leistungen und Lieferungen ohne Schwierigkeiten termingemäß und rechtmäßig durchzuführen.

6.1. Die HÖ ist berechtigt, den sofortigen Rücktritt vom Vertrag zu erklären, wenn

6.1.1. die einvernehmlich festgelegten Termine für Teilleistungen um mehr als drei Wochen überschritten wurden,

6.1.2. über das Vermögen des AN ein Ausgleichs- oder Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels hinreichenden Vermögens abgewiesen worden ist,

6.1.4. der Entzug der für den Geschäftsbetrieb des AN erforderlichen Gewerbeberechtigung verfügt wird,

6.1.5. der AN gegen einen wesentlichen Punkt des Vertrages oder der Allgemeinen Geschäftsbedingungen verstößt,

6.1.6. der HÖ aus anderen schwerwiegenden Gründen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zumutbar ist,

6.1.7. oder aus sonstigen Gründen keinerlei Gewähr dafür besteht, dass der AN den Auftrag vertragsgemäß erfüllen wird.

6.2.1. Für den Fall des Verzuges sind übernommene Teilleistungen vertragsgemäß abzurechnen und abzugelten.

6.2.2. Noch nicht übernommene, aber bereits vertragsgemäß erbrachte, ordnungsgemäße Leistungen sind zu übernehmen, abzurechnen und abzugelten.

6.2.3. Im Fall des Rücktrittes der HÖ ist der AN verpflichtet

a) die Mehrkosten, die durch die Vollendung der Leistung durch eine andere (von der HÖ beauftragten) Firma entstehen, der HÖ zu ersetzen,

b) auf Verlangen der HÖ Gerüste, Geräte, Maschinen und andere auf der Baustelle vorhandene Einrichtungen sowie angelieferte Baustoffe, Materialien und dergleichen für die Weiterführung der Arbeit gegen angemessenes Entgelt auf der Baustelle zu belassen oder

c) auf Verlangen der HÖ die Baustelle unverzüglich zu räumen. Kommt er der diesbezüglichen Aufforderung nicht nach, kann die HÖ die Räumung auf Kosten des AN durchführen oder durch Dritte durchführen lassen,

d) auf Verlangen der HÖ die von ihr genutzten Baustoffentnahmestellen und Grundstücke gegen angemessene Vergütung zur Verfügung stellen.

6.3. Sofern der AN den Rücktritt der HÖ verschuldet hat, so hat die HÖ Anspruch auf Ersatz des wirklichen Schadens und des entgangenen Gewinns (volle Genugtuung) sowohl bei vorsätzlicher als auch bei fahrlässiger Verschuldung des Rücktritts.

6.4. Ist die HÖ aus wirtschaftlichen Gründen oder aufgrund behördlicher Maßnahmen gezwungen, die Bauarbeiten einzustellen, so ist sie berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. In diesem Fall darf der AN außer der Vergütung für seine bisher erbrachten Leistungen keinerlei weitere Forderungen, insbesondere keinen Schadenersatz, Gewinnentgang und dergleichen fordern.

7.1. Mit der Übernahme durch die HÖ gilt die Leistung als erbracht. Die Übernahme kann unter Einhaltung einer bestimmten Form (förmliche Übernahme) oder ohne besondere Förmlichkeiten (formlose Übernahme) erfolgen.

7.2. Die HÖ wird dem AN Mängel, die nicht bereits bei der Übernahme der Leistungen beanstandet wurden, innerhalb der Gewährleistungsfrist bekannt geben.

7.2.1. Die Gewährleistungsfrist berechnet sich mit drei Jahren gerechnet von der ordnungsgemäßen Übernahme der Leistungen durch die HÖ.

7.2.2. Von der Auftragssumme (brutto) wird ein Haftrücklass von 5 % für die Dauer von drei Jahren (gerechnet von der ordnungsgemäßen Übernahme der Leistungen des Bauwerkes durch die HÖ) einbehalten. Dieser nicht verzinsliche Haftrücklass kann durch Vorlage eines entsprechenden Bankgarantiebriefes eines inländischen Bankinstitutes freigemacht werden.

7.2.3. Bei Flachdacheindeckungen bzw. Schwarzdeckerarbeiten sowie Glaserarbeiten gilt eine Gewährleistungsfrist von fünf Jahren als vereinbart. Diesfalls werden von der Abrechnungssumme (brutto) 5 % als Haftrücklass für die Dauer von fünf Jahren (gerechnet von der ordnungsgemäßen Übernahme der Leistungen durch die HÖ) einbehalten. Dieser nicht verzinsliche Haftrücklass kann durch Vorlage eines entsprechenden Bankgarantiebriefes eines inländischen Bankinstitutes freigemacht werden.

7.3. Der AN hat sich die geforderte und ordnungsgemäße Mängelbehebung vom Wohnungseigentümer oder Wohnungsmieter schriftlich bestätigen zu lassen und eine Kopie dieser Bestätigung der HÖ ohne Aufforderung zu übermitteln, andernfalls gelten die Mängel als nicht behoben.

7.4. Wenn der AN die bekannt gegebenen Mängel trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen nicht behebt, ist die HÖ berechtigt, die Durchführung dieser Arbeiten einem Dritten zu übertragen. Die Kosten der Ersatzvornahme sind vom AN zu bezahlen bzw. werden vom Haftrücklass einbehalten oder mit anderen Forderungen des AN gegenverrechnet. Durch die Ersatzvornahme wird eine Entlassung des AN aus der Gewährleistung nicht bewirkt.

7.5. Erst nach vollständiger Behebung der Mängel und dem Ablauf der Haftzeit wird der Haftrücklass freigegeben. Kann ein Mangel nicht ordnungsgemäß behoben werden, behält sich die HÖ das Recht vor, Abzüge vom Haftrücklass vorzunehmen.

8.1. Abschlagsrechnungen sind zu den jeweils vereinbarten Zeitpunkten laut Bauzeit- und Zahlungsplan der Bauleitung vorzulegen.

8.2.1. Sollte eine Abschlagsrechnung nicht fristgerecht beigebracht werden oder der Baufortschritt nicht dem vereinbarten Bauzeit- und Zahlungsplan entsprechen, besteht keine Verpflichtung der Bauleitung zur Rechnungsprüfung und Bezahlung der Abschlagsrechnung an den AN.

8.2.2. Ist eine Abschlagsrechnung so mangelhaft, dass sie die Bauleitung nicht prüfen kann, ist sie dem AN binnen 30 Tagen zur Verbesserung zurückzustellen und von diesem binnen weiterer 14 Tage neu vorzulegen.

8.2.3. Die fachtechnische Überprüfung der Abschlagsrechnungen laut Bauzeit- und Zahlungsplan durch die Bauleitung erfolgt innerhalb von 21 Tagen nach Eingang der Abschlagsrechnungen bei der Bauleitung. Sind die Abschlagsrechnungen nicht ordnungsgemäß gestellt, so liegt die Prüfzeit im Ermessen der Bauleitung.

8.3. Von jeglicher gemäß Bauzeitplan bzw. Zahlungsplan zu leistenden Zahlung wird bis zur Endabrechnung ein Deckungsrücklass in Höhe von 10 % einbehalten.

9.1.1. Die Schlussrechnung ist innerhalb von sechs Wochen ab Übernahme der Leistungen durch die HÖ bzw. die Wohnungseigentümer oder Wohnungsmieter in zweifacher Ausfertigung mit allen zur Prüfung erforderlichen Beilagen, wie Attesten, Befunden, Schallschutzprüfungen etc. der Bauleitung vorzulegen. Die Schlussrechnung setzt die unbeanstandete Abnahme der Arbeiten durch die HÖ voraus.

9.1.2. Wird die Schlussrechnung nicht spätestens 1 Monat nach Anforderung vorgelegt oder fehlen zu deren Prüfung erforderliche Beilagen, ist die HÖ berechtigt, selbst eine Abrechnung aufzustellen oder durch einen befugten Ziviltechniker aufstellen zu lassen. Hiefür kann sie vom AN eine angemessene Vergütung verlangen.

10.1.1. Die HÖ verpflichtet sich, ordnungsgemäß vorgelegte und von der Bauleitung geprüfte Abschlagsrechnungen und Schlussrechnungen innerhalb von 14 Tagen nach Prüfung unter Abzug eines 3%-igen Skontos, innerhalb von 21 Tagen nach Prüfung unter Abzug eines 2%-igen Skontos zu bezahlen. Ansonsten erfolgt die Bezahlung ohne Abzug innerhalb von 30 Tagen nach Prüfung der Abschlags- oder Schlussrechnung.

10.1.2. Wird eine Schluss-, Teil- oder sonstige Rechnung bei der eine Skontofrist vereinbart wurde seitens der HÖ nicht fristgerecht bezahlt und dennoch der Skontobetrag in Abzug gebracht, so hat der AN binnen 14 Tagen die HÖ zu verständigen und die Bezahlung des Skontobetrages zu begehren. Wird diese Frist versäumt so gilt der Skontoabzug als anerkannt.

10.3.1. Die Vorlage der Schlussrechnung hat die Wirkung, dass sämtliche Forderungen aus dem gegenständlichen Auftragsverhältnis mit Ausnahme allfälliger Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche der HÖ bzw. der Wohnungseigentümer oder Wohnungsmieter verrechnet sind. Allfällige Vorbehalte des AN sind unbeachtlich.

10.3.2. Die HÖ ist berechtigt, vor Auszahlung des Restguthabens eine separate schriftliche Erklärung im obigen Sinn zu verlangen.

10.4. Forderungen aus dem Auftragsverhältnis dürfen nicht abgetreten werden. Wird die HÖ aufgrund von Exekutionsverfahren gegen den AN als Drittschuldnerin oder werden Forderungen des AN gegen die HÖ von dritter Seite aus welchem Rechtsgrund auch immer in Anspruch genommen, so gilt für sämtliche Manipulationen, den Schriftverkehr, den Überweisungsverkehr und die Evidenzhaltung etc. als Bürounkostenpauschale eine Vergütung von 1 % der in Exekution gezogenen bzw. von dritter Seite beanspruchten Forderung als vereinbart.

11. Für alle Streitigkeiten aus dem Gewerkevertrag gilt das sachlich zuständige Gericht der Landeshauptstadt Salzburg als vereinbart.

Auftragnehmer:

....., am .....

.....  
Firmenmäßige Fertigung

Stand 10.01.2011/LC