

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (Bestandsbewirtschaftung)

Der Auftragnehmer (im Folgenden kurz als "AN" bezeichnet) anerkennt die folgenden Geschäftsbedingungen für Dienstleistungen sowie Lieferungen und Leistungen gegenüber nachstehenden Auftraggebern (im Folgenden kurz als "AG" bezeichnet):

**Österreichisches Volkswohnungswerk
Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.**
FN84296s
1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23

**Wiener Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft m.b.H.**
FN94700s
1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23

**Patria Gemeinnützige Bau- Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
registrierte Genossenschaft m.b.H.**
FN94828d
1020 Wien, Bruno-Marek-Allee 23

1. Allgemeines

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen Bestandsbewirtschaftung (in Folgenden kurz als "AGB" bezeichnet) gelten, soweit nicht schriftlich Abweichendes vereinbart wird, für **sämtliche** vom AG im Auftrag gegebenen **Werk- bzw. Professionistenleistungen sowie Dienstleistungen**.

Diesen AGB **widersprechende Vertragsbedingungen**, insbesondere in AGB oder Vertragsformblättern des AN, gelten stets als **abbedungen**, auch wenn sich in den AGBs oder Vertragsformblättern des AN anderslautende Anforderungen, zB die Unabdingbarkeit der diesbezüglichen AGBs oder Vertragsformblättern des AN, finden.

2. Vereinbarung von Normen und Vorschriften

Es gelten die Bestimmungen der ÖNORM B 2110 „Allgemeine Vertragsbedingungen für Bauleistungen“ und die anwendbaren ÖNORMen der Serie B 22xx (Werkvertragsnormen), soweit nicht durch diese Allgemeinen Angebots- und Vertragsbestimmungen oder durch individuelle Vereinbarung abweichende Regelungen getroffen werden.

Darüber hinaus sind alle für eine ordnungs- und vorschriftsgemäße sowie betriebsfertige Lieferung und Leistungserbringung relevanten Normen und Vorschriften sowie gewerbebehördlichen Bestimmungen einzuhalten.

3. Leistungserbringung und Umfang

3.1 Örtliche Gegebenheiten

Der AN hat die spezifischen und örtlichen Gegebenheiten vollständig zu besichtigen und diese in seinem Angebot uneingeschränkt zu berücksichtigen.

3.2 Versorgung

Die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom, Wasser bzw. Gas trägt der AG. Die Kosten für die Zubringung von Strom, Wasser bzw. Gas trägt der AN. Der AN hat daher die auf der Baustelle erforderlichen Entnahmestellen samt Zuleitung auf eigene Kosten zu errichten sowie wieder abzubauen, sodass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt ist; die bestehende Versorgung mit Wasser, Strom bzw. Gas darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Vorschriften von Versorgungsunternehmen sind einzuhalten.

3.3 Baustellensicherungen

Dem AN obliegt auf eigene Kosten die vorschriftsmäßige Baustellensicherung samt Kennzeichnung, Abschrankung, usw. einschließlich der erforderlichen Beistellung des entsprechenden Personals bzw. Geräte sowie der erforderlichen Beleuchtung.

Sämtliche relevante Normen und Vorschriften sind jedenfalls einzuhalten. Sämtliche (behördliche) Bewilligungen sind vom AN auf eigene Kosten rechtzeitig und in vollem Umfang zu erwirken, wenn nicht ausdrücklich und schriftlich eine abweichende Regelung vereinbart wurde.

3.4 Lagerflächen

Zusätzlich notwendige Baustelleneinrichtungsflächen auf Nachbargrund oder öffentlichem Grund sind vom AN nach vorheriger Einholung der erforderlichen Zustimmungen in seinem Namen und auf seine Kosten anzumieten.

3.5 Einbauten

Der AN hat auf eigene Kosten die genaue Lage der Einbauten zu erheben und wegen der Maßnahmen zum Schutz der Einbauten oder in Bezug auf deren allfällige Verlegung mit den zuständigen Stellen das Einvernehmen herzustellen sowie deren Vorschriften zu beachten.

3.6 Ausführungsunterlagen

Die für die Ausführung erforderlichen, vom AN zu erstellenden Unterlagen, wie etwa Werk-, Projekt-, Detailpläne oder Skizzen, Muster, etc. sind auf Anforderung durch den AG diesem zu übergeben, und zwar so rechtzeitig, sodass dem AG ausreichend Zeit zur Ansicht bleibt; der AN darf dafür keine Kosten in Rechnung stellen.

4. Termine

Falls im Auftrag kein Arbeitsbeginn festgelegt ist, hat die Leistungserbringung prompt ohne Verzögerung, jedoch spätestens drei Werktage nach Eingang der Beauftragung beim AN zu erfolgen. Die Arbeiten sind dabei jedenfalls in einem Zug und ohne Unterbrechung vollständig zu erbringen und fertig zu stellen.

Der vereinbarte Endfertigstellungstermin bleibt jedenfalls unverändert und wird nicht verlängert, auch wenn Zwischentermine nach Auftragserteilung zwischen AG und AN einvernehmlich festgelegt werden. Die Pflicht der detaillierten terminlichen Koordination der Ausführung - auch in Bezug auf Dritte, wie z.B. Kunden des AG (Mieter und Eigentümer), vom AN verschiedene Bau- und Planungsleistung erbringende Beteiligte usw. - obliegt jedenfalls dem AN.

Mehr- oder Nachforderungen wie z.B. die Verrechnung von zusätzlichen Kosten, wegen terminlicher Belange, Verzögerungen o. dgl. sind nicht zulässig.

4.1 Vertragsstrafe bei Verzug

Der Anspruch des AG auf Leistung einer Vertragsstrafe in Höhe von 0,5% der Auftragssumme (zivilrechtlicher Preis) pro Verzugstag, mindestens jedoch € 150,00 pro Verzugstag durch den AN entsteht, sobald der AN in Verzug gerät und nicht nachweisen kann, dass er oder seine Erfüllungsgehilfen den Verzug nicht verschuldet haben. Der AG muss ein Verschulden nicht nachweisen. eines Schadens und/oder des Verschuldens ist nicht erforderlich. Soweit nicht anders festgelegt, ist die Vertragsstrafe mit höchstens 5% der ursprünglichen Auftragssumme (des zivilrechtlichen Preises) insgesamt begrenzt.

5. Dokumentation

5.1 Arbeitsberichte

Der AN ist verpflichtet Arbeitsberichte zu führen und diese der Rechnung beizulegen.

Die Arbeitsberichte sind von dem im Auftrag genannten Ansprechpartner zu bestätigen.

5.2 Fotodokumentation

Der AN ist verpflichtet, soweit das möglich ist, über die erbrachte Leistung eine Fotodokumentation zu erstellen (vorher/nachher) und dem AG zu übermitteln.

5.3 Fehlende Dokumentation

Bei fehlenden Arbeitsberichten und/oder Fotodokumentation behält sich der AG das Recht vor, Leistungen, die nicht nachvollziehbar sind, nicht anzuerkennen.

6. Vergütung

6.1 Auftragssumme

Bei Bestellungen durch den AG müssen weder mengen- oder wertmäßige Mindestwerte erreicht werden.

6.2 Preisart

Die in den Angeboten angeführten Preise gelten als Festpreise.

6.3 Einheitspreisvertrag

Die Vergütung erfolgt nach den abzurechnenden Mengen und Zeiteinheiten mal zugehörigen Einheitspreisen bzw. Pauschale.

6.4 Regieleistungen

Wird eine Vergütung nach Regiepreisen vereinbart, so sind täglich Regiescheine zu schreiben. Bei Arbeiten die länger als einen Tag dauern sind die Regiestundenberichte dem Auftraggeber täglich zur Kenntnis zu bringen.

Stoffe (Baumaterial, Hilfsmaterial) sowie Fremdleistungen werden mit den Einkaufspreisen zuzüglich 10 % Zuschlag verrechnet.

7. Versicherung des Auftragnehmers

Der AN muss in Besitz einer aufrechten Unternehmenshaftpflichtversicherung für Vermögens-, Personen- und Sachschäden sein und hat nach Aufforderung durch den AG die Höhe der Versicherungssumme bekannt zu geben und die entsprechende Polizze vorzulegen.

8. Rechnungslegung, Zahlung, Sicherstellung

8.1 Rechnungslegung

Rechnungen und Anforderungen von Abschlagszahlungen sind vom AN unmittelbar nach erbrachter Leistung in einfacher Ausfertigung, in einer leicht prüfbarer Form und im Einklang mit dem Zahlungsplan und Leistungsfortschritt, mit folgenden Beilagen an den AG zu übersenden.

- Unterfertigte Arbeitsberichte / Fotodokumentation
- Auftragschreiben AG

Die erbrachten Leistungen sind kurz und vollständig zu beschreiben und, sofern die Abrechnung nach Einheitspreisen oder sonstigen Positionen erfolgt, in der Reihenfolge der Positionen des Leistungsverzeichnisses und/oder sonstiger Aufgliederung so anzuführen, dass die Rechnung leicht prüfbar ist. Die zur leichteren Prüfung erforderlichen Unterlagen (Abrechnungspläne, Mengenberechnungen, Lieferscheine etc.) sind beizuschließen und dem AG auf Verlangen auch in elektronischer Form so zur Verfügung zu stellen, dass zur Rechnungsprüfung und Korrektur direkt und ohne gesonderte Eingabe auf die Rechnungsdaten bzw. die aufgegliederten Positionen zugegriffen werden kann und diese elektronisch korrigiert werden können.

8.2 Zahlung

Die Zahlung erfolgt nach vollständig erbrachter Leistung und nach Eingang der Rechnung innerhalb von 21 Tagen unter Abzug von 3 % Skonto, innerhalb von 30 Tagen netto. Eine Zahlung gilt als fristgerecht innerhalb der Skontofrist als bezahlt, wenn der Zahlungsbetrag innerhalb der Skontofrist vom Konto des AG abgegangen ist. Verzögerungen, z. B. wegen Vorlage nicht ausreichend dokumentierter und aufgegliederter Rechnungen, falscher Preise etc. hat der AN zu vertreten.

8.3 Deckungsrücklass

Bei Teilrechnungen wird ein Deckungsrücklass in der Höhe von 10% des Rechnungsbetrages einbehalten; dieser kann nicht durch Sicherstellungsurkunden abgelöst werden.

8.4 Haftungsrücklass

Von der Bruttorechnungssumme wird ab € 100.000,00 ein Haftungsrücklass in der Höhe von 3 % für die Dauer der jeweiligen Gewährleistungsfrist einbehalten, soweit er nicht vom AN durch ein Sicherstellungsmittel (Bankgarantie) abgelöst wird.

8.5 Ersatzvornahme

Gerät der AN, mit dem ihm aufgrund des Vertrages obliegenden Maßnahmen in Verzug, ist der AG berechtigt, diese auf Kosten und Gefahr des AN selbst auszuführen oder durch Dritte ausführen zu lassen und die damit verbundenen Kosten von der Abrechnungssumme des AN in Abzug zu bringen bzw. diesem gesondert in Rechnung zu stellen.

9. Übernahme

Bei Aufträgen, deren (Schluss)Rechnungssumme den Betrag von € 20.000,00 netto nicht überschreitet, wird eine formlose, bei darüber liegenden Beträgen eine förmliche protokollierte Übernahme vereinbart.

Werden Mängel erst bei Ingebrauchnahme festgestellt, hat der AN auf erste Aufforderung unmittelbar die Behebung des Mangels zu veranlassen.

Eine (vorherige) Zahlung sowie eine förmliche Übernahme gelten nicht als Anerkennung der Mängelfreiheit.

10. Gewährleistung und zugehörige Fristen

Für Bauleistungen beträgt die Gewährleistungsfrist 3 Jahre, für Abdichtungs- Schwarzdecker und Gehsteigeneuherstellungen 5 Jahre.

Zur Besichtigung oder Behebung der Mängel hat der AN die Zutrittsmöglichkeiten mit den Nutzern (Eigentümer oder Bestandsnehmer) direkt zu vereinbaren.

11. Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird Wien vereinbart.

12. Sonstige Vereinbarungen

12.1 Baustelleneinrichtung

Der Abbau und Abtransport größerer Baustelleneinrichtungen und Geräte ist dem AG rechtzeitig bekanntzugeben.

12.2 Baustellenreinigung

Nach Abschluss der Arbeiten hat der AN den gesamten Bereich der Baustelle jedenfalls und auf eigene Kosten vollständig zu reinigen und sämtlichen angefallenen Abfall, abgebrochene Baustoffe, Materialien usw. ordnungs- und vorschriftsgemäß zu entsorgen. Auf Verlangen des AG hat der AN ohne Kostenersatz Nachweise über die ordnungs- und vorschriftsgemäße Entsorgung zu erbringen. Zwischen Baubeginn und Bauende hat der AN ohne Kostenersatz den gesamten Baustellenbereich in ordentlichem und sauberem Zustand zu halten, sodass die bestehende Nutzung und der Betrieb nicht beeinträchtigt werden.

12.3 Ausländerbeschäftigungsgesetz und Lohn- und Sozialdumping

Der AN verpflichtet sich, nicht dem Ausländerbeschäftigungsgesetz und dem Lohn- und Sozialdumpingbekämpfungsgesetz zuwider zu handeln und im Falle der Beauftragung von Subunternehmen dafür Sorge zu tragen, dass die Beiträge und Abgaben aus Arbeitsverhältnissen von Subunternehmen ordnungsgemäß abgeführt werden.

Weiters hat der AN den AG, deren Organe und sonstige Beauftragte im Falle von Rechtsverletzungen durch ihn oder seine Subunternehmer gänzlich schad- und klaglos zu halten.

12.4 Aufrechnungsausschluss

Der AN ist nicht berechtigt, mit Forderungen aus oder im Zusammenhang mit dem konkreten Vertrag gegen Ansprüche des AG aus oder im Zusammenhang mit dem konkreten Vertrag aufzurechnen.

12.5 Vertraulichkeit

Der AN hat die ihm aufgrund oder im Zusammenhang mit dem Vertrag zur Kenntnis gelangten Unterlagen, Daten und Informationen vertraulich zu behandeln; eine Weitergabe an Dritte oder eine Verwendung zu anderen Zwecken als jenen der Ausführung des mit dem Vertrag erteilten Auftrags ist unzulässig.

12.6 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen zu diesen AGB bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.