

ALLGEMEINE VERTRAGSGRUNDLAGEN DER Steinbauer Development GmbH

Stand April 2009

Das Unternehmen Steinbauer Development GmbH (in Folge kurz „Steinbauer“) schließen alle Verträge mit ihren Kunden (in Folge „Werkbesteller“) nur zu nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) ab:

1. Kostenvoranschlag, Vertragsabschluss und Vertragsinhalt

Kostenvoranschläge von Steinbauer sind vier Wochen ab Kostenvoranschlagsdatum gültig. Ein Vertrag kommt zustande, sobald Steinbauer eine vom Werkbesteller unterschriebene Kopie des Kostenvoranschlags zugeht. Der Inhalt einer Aufforderung des Werkbestellers zur Erstellung eines Kostenvoranschlags ist nur dann verbindlich, wenn die Aufforderung schriftlich ergangen ist (Auftragsschreiben) und von Steinbauer bestätigt wurde. Weicht der Kostenvoranschlag vom Auftragsschreiben ab, gilt der Kostenvoranschlag, außer die geänderten Punkte wurden von Steinbauer gegengezeichnet.

Bestandteil eines Vertrages sind in folgender (auch rechtlichen) Rangordnung:

- Kostenvoranschlag (allfällig von Steinbauer gegengezeichnete Änderung)
- Bestätigtes Auftragsschreiben
- Allgemeine Vertragsgrundlagen von Steinbauer
- Ö-Norm B 2110 (Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen), soweit Bauleistungen geschuldet sind
- Ö-Norm A 2060 (Allgemeine Vertragsbestimmungen für Leistungen)
- Alle weiteren einschlägigen und anwendbaren Ö-Normen

Im Kostenvoranschlag nicht enthalten sind die Kosten für Baustelleneinrichtung, Verkehrslenkungsmaßnahmen, (z.B. Absperrungen, Umleitungen, Beschilderungen etc), Gebühren für die Benützung öffentlicher Flächen, die Kosten der Entfernung von Fahrzeugen und anderen Hindernissen, die verbotswidrig im Arbeitsbereich abgestellt sind, die Kosten notwendiger Sicherungsmaßnahmen und Instandsetzungsarbeiten, sowie Kosten, die gegenüber Dritten zur Erreichung oder Benutzung der zu bearbeitenden Flächen entstehen.

Der Werkbesteller haftet für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen, die er Steinbauer zur Kostenvoranschlags-erstellung überlassen hat. Steinbauer ist nicht verpflichtet, Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen.

Erstellt Steinbauer über Aufforderung einen Kostenvoranschlag und kommt es in der Folge nicht zum Abschluss eines Vertrages, hat Steinbauer Anspruch auf Ersatz der angemessenen Planungs- und Entwicklungskosten.

2. Mitwirkungspflichten des Werkbestellers

Der Werkbesteller muss vor Arbeitsbeginn alle für die Arbeiten erforderlichen behördlichen oder sonstigen Bewilligungen einholen. Steinbauer muss auch dann nicht für behördliche Bewilligungen sorgen, wenn der Werkbesteller seiner Pflicht nicht nachkommt. Der Werkbesteller haftet für alle Kosten, die Steinbauer aus einem Strafverfahren wegen Fehlens einer Bewilligung entstehen. Stellt sich nach Vertragsabschluss heraus, dass das Werk anders ausgeführt oder umgearbeitet werden muss, um behördlichen Anordnungen zu entsprechen, trägt der Werkbesteller die Mehrkosten. Der Werkbesteller muss weiters vor Arbeitsbeginn die Zustimmung aller Personen (z.B. Nachbarn) einholen, deren Rechte durch die Arbeiten beeinträchtigt werden könnten, und hält Steinbauer aus allen Ansprüchen dieser Personen schad- und klaglos.

Der Werkbesteller muss Steinbauer, sofern Grabungsarbeiten von Steinbauer gewünscht sind, rechtzeitig vor Kostenvoranschlags-erstellung Pläne über die genaue Lage von Einbauten (z.B. Erdleitungen, Fundamente) unter der Oberfläche der zu bearbeitenden Liegenschaft übergeben. Unterlässt er dies, trägt er die daraus entstehenden Mehrkosten. Er haftet Steinbauer für alle daraus entstehenden Schäden und muss Steinbauer aus Ansprüchen Dritter wegen Beschädigung der Einbauten schad- und klaglos halten. Steinbauer ist nicht verpflichtet, das Vorhandensein oder die Lage von Einbauten festzustellen und haftet dem Werkbesteller nicht für die Beschädigung von Einbauten.

Der Werkbesteller hat Steinbauer die für die Arbeiten notwendige Strom-, Gas- und Wassermenge auf der Baustelle unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Entnahmestellen darf nicht mehr als 50 m von der Baustelle entfernt sein.

Sind mehrere Unternehmer auf der Baustelle tätig, muss der Werkbesteller die Arbeiten koordinieren. Steinbauer haftet nicht für Verzögerungen aufgrund mangelhafter Koordination und hat Anspruch auf Abgeltung des daraus entstehenden Mehraufwands.

3. Preisgestaltung, Zahlungsmodalitäten

Sind Preise im Kostenvoranschlag nicht ausdrücklich als Pauschalpreise bezeichnet, erfolgt die Abrechnung nach Ausmaß bzw. nach Arbeitsstunden. Pauschalpreise gelten für die Position, auf die sie sich beziehen. Ohne einen derartigen Bezug gilt ein Pauschalpreis für das gesamte Werk.

ALLGEMEINE VERTRAGSGRUNDLAGEN DER Steinbauer Development GmbH

Stand April 2009 -Seite 2

Bei Pauschalpreisen muss der Werkbesteller Preiserhöhungen um bis zu 15 % hinnehmen, wenn bei der Erstellung des Werks umfangreichere Arbeiten und Kosten anfallen als dem Kostenvoranschlag zugrunde gelegt wurden. Dies gilt nicht, wenn ein Pauschalpreis im Angebot ausdrücklich garantiert wird. Wurde kein Pauschalpreis vereinbart und werden die Massen einzelner Positionen oder die Gesamtauftragssumme um mehr als 20% unterschritten, kann Steinbauer den Anteil der Kosten für Löhne, Materialbeschaffung und Entsorgung auf den Preis aufschlagen, der durch die Unterschreitung nach der dem Kostenvoranschlag zugrunde liegenden Kalkulation nicht gedeckt ist. Wurde kein Pauschalpreis vereinbart, muss der Werkbesteller außerdem eine Erhöhung des Gesamtpreises um bis zu 20% hinnehmen, wenn bei der Erstellung des Werks umfangreichere Arbeiten und Kosten anfallen als dem Kostenvoranschlag zugrunde gelegt wurden.

Die Abrechnung der Leistungen erfolgt nach der Durchführung. Bei einer Auftragssumme von mehr als Euro 5.000,- kann Steinbauer monatlich Abschlagsrechnungen über die bereits geleisteten Arbeiten legen. Rechnungen werden einfach ausgestellt und sind ohne Abzug innerhalb von 14 Tagen ab Rechnungsdatum zu bezahlen. Als Zahlungsfrist gilt der Zeitraum ab Rechnungsdatum bis Eingang am Konto von Steinbauer. Eine Aufrechnung gegen Forderungen oder Leistungen, die nicht das gegenständliche Projekt betreffen, wird ausdrücklich ausgeschlossen. Sind nach Ansicht des Werkbestellers Rechnungen oder Teile davon unrichtig, hat er Steinbauer dies unverzüglich mitzuteilen. Unstrittige Rechnungsteile muss der Werkbesteller jedenfalls fristgerecht bezahlen. Bei Zahlungsverzug schuldet der Werkbesteller 12% Zinsen p.a. bzw. wenn dieser Betrag € 10.- pro kalendertag unterschreitet, eine Pönale in Höhe von € 10.- pro Kalendertag. Mahnspesen in Höhe von Euro 50,- pro Mahnung, wobei Mahnungen in wöchentlichen Abständen erfolgen können, werden ebenfalls vom Besteller getragen. Der Werkbesteller muss Steinbauer außerdem die tarifmäßigen Kosten für das Einschreiten eines Rechtsanwalts oder Inkassobüros ersetzen. Bei Verzug mit einer Teilzahlung kann Steinbauer die Arbeiten bis zur Zahlung einstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten trägt der Werkbesteller; Steinbauer haftet nicht für Schäden aus einer Verlängerung der Arbeitszeit.

4. Durchführung der Arbeiten und Abnahme der Leistungen; vorzeitige Vertragsauflösung

Steinbauer ist nicht verpflichtet, während der Durchführung der Arbeiten schriftliche Aufzeichnungen (z.B. Bautagebücher) zu führen oder zu verfassen. Steinbauer ist weiters nicht verpflichtet, Vorarbeiten anderer Professionisten auf ihre ordnungsgemäße Durchführung zu prüfen.

Werden Leistungen vereinbarungsgemäß in mehreren Abschnitten durchgeführt, findet nach Beendigung jedes Abschnitts eine Teilabnahme statt. Kommt es zu einer Arbeitsunterbrechung, die Steinbauer nicht zu vertreten hat, erfolgt über die bis dahin erbrachten Leistungen eine Teilabnahme. Ansonsten erfolgt die Abnahme der Leistungen nach Fertigstellung des gesamten Werks. Die Abnahme der Leistungen ist an keine besondere Form gebunden. Die Arbeiten gelten als abgenommen, wenn Steinbauer den Werkbesteller von der Fertigstellung des Werks bzw. der Teilleistungen verständigt und der Werkbesteller der Abnahme nicht unverzüglich widerspricht. Ein grundloser Widerspruch hindert weder den Beginn der Gewährleistungsfrist noch die Fälligkeit des Werklohns.

Entstehen während der Ausführung der Arbeiten Streitigkeiten über ihre ordnungsgemäße Durchführung oder über die Zahlungsverpflichtungen des Werkbestellers, kann Steinbauer die Arbeiten einstellen. Bei vorzeitiger Vertragsauflösung ist Steinbauer nicht verpflichtet, dem Werkbesteller Maschinen, Geräte oder Baumaterial entgeltlich oder unentgeltlich für die Fertigstellung der Arbeiten zu überlassen.

5. Gewährleistung

Gibt der Werkbesteller bei Vertragsabschluß oder während der Durchführung der Arbeiten Anleitungen zur Ausführung des Werks, gegen die Steinbauer Bedenken hat, wird Steinbauer den Werkbesteller warnen. Die Warnung ist nicht an die Schriftform gebunden. Besteht der Werkbesteller weiterhin auf der Ausführung des Werks nach seinen Angaben, leistet Steinbauer keine Gewähr für Mängel, die auf diese Angaben zurückzuführen sind.

Steinbauer ist verpflichtet, Mängel in angemessener Frist zu beheben. Kommt Steinbauer der Mängelbehebungspflicht nicht nach, kann der Werkbesteller eine verhältnismäßige Minderung des Entgelts verlangen. Ein Recht zur Vertragsauflösung hat der Werkbesteller nur dann, wenn das Werk völlig unbrauchbar ist und Steinbauer der Verbesserungspflicht nicht nachkommt. Ein Mangel des Werks berechtigt den Werkbesteller nicht, den gesamten Werklohn zurückzubehalten. Das Zurückbehaltungsrecht erstreckt sich nur auf den Betrag, der den Kosten der Mängelbehebung entspricht.

6. Schadenersatz

Steinbauer haftet dem Werkbesteller nur für mindestens grob fahrlässig verursachte Schäden. Eine Wertsicherung für Schadenersatzansprüche ist ausgeschlossen. Entdeckt der Werkbesteller einen Schaden, den die Gehilfen von Steinbauer verursacht haben, muss er die Geschäftsleitung unverzüglich darüber informieren. Steinbauer haftet nur für Schäden, die nachweislich die Gehilfen von Steinbauer bei Ausführung der Arbeiten verursacht haben.

7. Zugang von Erklärungen, geltendes Recht, Gerichtsstand

Schriftliche Erklärungen im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis sind dem Empfänger zugegangen, wenn sie an der zuletzt bekannt gegebenen Adresse der betreffenden Vertragspartei einlangen. Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind vor dem sachlich zuständigen Gericht des Bezirks Innere Stadt Wien auszutragen. Es gilt österreichisches Recht.