

1. Vertragsgrundlagen

- 1.1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden „AGB“) gelten für Werkverträge der Brandl Baugesellschaft m.b.H und deren Tochterunternehmen (im Folgenden „AN“) mit dem Auftraggeber (in der Folge: „der AG“).
- 1.2. Als Vertragsgrundlage gelten folgende Bestimmungen in der angegebenen Reihenfolge:
 - Werkvertrag oder Auftragsbestätigung
 - Verhandlungsprotokoll
 - Angebot des AN
 - die nachfolgenden AGB des AN
 - die ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023
 - die einschlägigen technischen ÖNORMEN
- 1.3. Ergeben sich aus den erwähnten Vertragsgrundlagen Widersprüche, so gelten die Vertragsbestandteile in der oben genannten Reihenfolge, wobei die für den AN jeweils günstigere Bestimmung zur Anwendung kommt.
- 1.4. Grundsätzlich soll auf den Auftrag die ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023 angewendet werden, die durch die Bestimmungen des Werkvertrages und dieser AGB ergänzt/abgeändert werden.
- 1.5. Allfällige Geschäftsbedingungen des AG werden nicht Vertragsinhalt. Für Abänderungen des Vertrags – einschließlich der Schriftformklausel – gilt das Schriftformgebot.
- 1.6. Wir haben unsere Preiskalkulation den derzeitigen Umständen der Leistungserbringung angepasst. Unseren Kalkulationen liegt der (jeweils vom Vormonat oder der zuletzt veröffentlichte) Baukostenindex des jeweiligen Gewerkes der WKO (abrufbar <https://www.wko.at/branchen/gewerbe-handwerk/bau/Preisumrechnung-Indizes.html>) zu Grunde. Wir behalten uns die Anpassung der Preise vor. Bei extremen Preissteigerungen, welche nicht vom Festpreis- bzw. Wagniszuschlag umfasst sind, gelten veränderliche Preise iSd ÖNORM B 2111 als vereinbart.
- 1.7. Die Angebote des AN sind jederzeit widerrufbar, sofern im Einzelnen nicht schriftlich anderes vereinbart wurde. Der Vertrag gilt dann als rechtsverbindlich abgeschlossen, wenn der AG das Angebot des AN vorbehaltlos angenommen hat. Übermittelt der AG dem AN eine Bestellung, so kommt der Vertrag mit Übermittlung einer schriftlichen Auftragsbestätigung an den AG zustande.

2. Leistung und Leistungserbringung

- 2.1. Es gelten die Bestimmungen von Pkt. 6 der ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023, soweit der Werkvertrag oder die AGB keine Abänderungen vorsehen.
- 2.2. Der AG ist verpflichtet, dem AN die entsprechende Infrastruktur der Baustelle, insbesondere Lagerflächen, Müllcontainer, Wasser, Strom, Telefonanschlüsse sowie die Sanitäreinrichtungen des AG auf seine Kosten zur Verfügung zu stellen. Der AG hat den Mitarbeitern des AN, soweit für die Erbringung der Leistungen durch den AN notwendig, Zutritt zur Baustelle zu gewähren.
- 2.3. Allfällige notwendige, für Baufahrzeuge taugliche Zufahrtswege werden vom AG kostenlos zur Verfügung gestellt. Alle erforderlichen Bau- und Zufahrtsgenehmigungen sind durch den AG einzuholen.
- 2.4. Sofern für die vom AG beauftragten Baumaßnahmen die Inanspruchnahme von Fremdgrund notwendig ist, obliegt es ausschließlich dem AG, dafür Sorge zu tragen, dass seitens des Grundnachbarn dagegen keine Einwendungen erhoben werden bzw. für den Fall der Erhebung von Einwänden, den AG Schad- und Klaglos zu halten.
- 2.5. Die vom AN in Bautagesberichten eingetragenen Vorkommnisse gelten als vom AG bestätigt, wenn er nicht innerhalb von 14 Tagen ab dem Tag der Übergabe schriftlich Einspruch erhoben hat. Im Falle eines Einspruches ist umgehend eine einvernehmliche Klarstellung der beeinspruchten Eintragungen anzustreben. Punkt 6.4 der ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023 gilt nicht.
- 2.6. Sollten Regieleistungen notwendig sein, wird der AN dem AG die Regieberichte binnen angemessener Frist zur Bestätigung und Anerkennung der Art und des Ausmaßes übergeben. Die verzeichneten Regieleistungen gelten als anerkannt, wenn der AG nicht binnen 14 Tagen Einspruch erhebt. Im Falle eines Einspruches ist umgehend eine einvernehmliche Klarstellung der beeinspruchten Dokumentationen anzustreben.
- 2.7. Sofern nicht ausdrücklich schriftlich ein Pauschalpreis vereinbart wird, kommt zwischen den Vertragsparteien ein Einheitspreisvertrag zustande; es erfolgt sohin eine Abrechnung nach tatsächlichem Aufmaß. Wird ein Pauschalpreisvertrag abgeschlossen, so sind mit dem Pauschalpreis die angebotenen und vereinbarten Leistungen abgegolten. Der AN übernimmt keine Mengen-, Funktions- und Vollständigkeitsgarantie. Leistungsabweichungen berechtigen den AN zur Geltendmachung von Mehrkosten.
- 2.8. Der AN übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Leistungsverzeichnisses.
- 2.9. Sofern nicht Festpreise vereinbart werden, gelten veränderliche Preise im Sinne der ÖNORM B 2110 als vereinbart. Für die Berechnung der Veränderung gilt der jeweils aktuelle Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau.
- 2.10. Pkt. 6.5.3 der ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023 gilt nicht. Vertragsstrafen sind gesondert zu vereinbaren. Vertragsstrafen sind in jedem Fall mit 5 % der Gesamtnettoabrechnungssumme begrenzt.
- 2.11. Allfällige Vertragsstrafen für Zwischentermine entfallen, wenn vom AN trotz der Nichteinhaltung von Zwischenterminen der Gesamtfertigstellungstermin eingehalten wird.

3. Termine

- 3.1. Termine sind nur verbindlich, wenn diese schriftlich festgehalten wurden und deren Einhaltung vom AN zugesichert wurde.
- 3.2. Kommt es aus welchen Gründen auch immer, die nicht der Sphäre des AN zuzurechnen sind, zu Terminverschiebungen, die zu einer Verzögerung von mehr als 14 Tagen im Projektverlauf führen, verliert der ursprüngliche Bauzeitplan seine Geltung. Ein neuer Bauzeitplan ist einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien zu vereinbaren.
- 3.3. Zu den Bau- und Zwischenterminen sind als Leistungsverlängerung und ohne nachteilige Rechtsfolgen für den AN jedenfalls hinzuzurechnen, (i) die Tage aus Folgen von Nichtzutreffen von AG-Prognosen, AG-Leistungsanordnungen oder Beststellungsänderungen; (ii) die Tage aus Leistungsänderungen und die Tage aus Schlechtwetter laut ZAMG (Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik) samt den daraus resultierenden Produktionsausfällen; (iii) die Tage aus fehlenden Vorleistungen und sonstigen, vom AN nicht zu vertretenden Störungen der Leistungserbringung samt deren zeitlich-organisatorischen Folgen.

4. Prüf- und Warnpflicht

- 4.1. Wenn sich der AG für die Planung und Berechnungen Ziviltechniker bzw. Fachplaner mit Spezialqualifikation, die einen entsprechenden Informationsvorsprung haben, bedient, ist der AN lediglich verpflichtet, diese Planungen und Berechnungen sowie alle sonstigen vom AG beigestellten Unterlagen auf offensichtliche Mängel oder Fehler im Rahmen der gemäß ÖNORM geschuldeten Sorgfaltspflicht zu prüfen.
- 4.2. Die für die Leistung des AN erforderlichen Vorleistungen durch andere Gewerke werden zum jeweiligen Endtermin lt. Bauzeitplan nicht im Detail, sondern lediglich auf die sichtbare Beschaffenheit hin vom AN geprüft.

5. Leistungsabweichungen

- 5.1. Es gelten die Bestimmungen von Pkt. 7 der ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023, soweit der Werkvertrag oder die AGB keine Abänderungen vorsehen.
- 5.2. Kommt es über den Grund und die Höhe anfallender Mehrkosten zu Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien, insbesondere weil der AG die Mehrkosten trotz angeordneter Mehrleistungen oder vom AG zu vertretende Bauablaufstörungen nicht anerkennt, ist der AN berechtigt, seine Leistungen bis zur Klärung der strittigen Fragen einzustellen.
- 5.3. Der AG wird dem AN auch beträchtliche Überschreitungen des vereinbarten Entgeltes dann und insoweit – auch ohne vorherige Anzeige der Mehrkosten – vergüten, wenn diese für die Erbringung des Werkes erforderlich sind.
- 5.4. Die Anwendung der Punkte 7.4.3 und 7.5.2 der ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023 wird ausgeschlossen.

6. Rechnungslegung, Zahlung, Sicherstellung

- 6.1. Es gelten die Bestimmungen von Pkt. 8 der ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023, soweit der Werkvertrag oder die AGB keine Abänderungen vorsehen.
- 6.2. Vereinbart werden Zahlungen entsprechend dem zu vereinbarenden Zahlungsplan. Ist kein Zahlungsplan vereinbart, ist der AN berechtigt, monatlich Rechnungen zu legen. Diese sind binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig.
- 6.3. Ein allfälliger Skonto muss ausdrücklich schriftlich vereinbart werden.
- 6.4. Bei schuldhaftem Zahlungsverzug gebühren dem AN Zinsen gemäß § 456 UGB. Ist der Auftraggeber Konsument, gebühren dem AN 4% Zinsen gemäß § 1000 ABGB.
- 6.5. Gerät der AG mit der Zahlung auch nur einer Rechnung in Verzug, so ist der AN berechtigt, nachdem er dem AG die Niederlegung der Arbeit angedroht und eine Nachfrist von 7 Tagen gesetzt hat, die Arbeit bis zur vollständigen Bezahlung aller bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Beträge einzustellen. In diesem Fall hat der AN Anspruch auf angemessene Bauzeitverlängerung, Ersatz der Mehrkosten und Schadenersatz.
- 6.6. Die Punkte 8.4.2., 8.4.3. und 8.7 der ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023 gelten nicht.

7. Übernahme

- 7.1. Es gelten die Bestimmungen von Pkt. 10 der ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023, soweit der Werkvertrag oder die AGB keine Abänderungen vorsehen.
- 7.2. Der AN wird dem AG die Fertigstellung des Werks umgehend anzeigen; hierauf ist unverzüglich ein Übernahmetermin, der nicht später als 14 Werktage nach Anzeige der Fertigstellung durch den AN liegen darf, zu vereinbaren.
- 7.3. Kommt es binnen 14 Tagen ab der Fertigstellungsanzeige nicht zu einem Übernahmetermin, so gilt das Werk als abgenommen. Ebenfalls als erfolgte Übernahme gilt, wenn der AG oder mit seinem Willen eine andere Person das Werk benützt.

8. Gewährleistung

- 8.1. Es gelten die Bestimmungen von Pkt. 12.2 der ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023, soweit der Werkvertrag oder die AGB keine Abänderungen vorsehen.
- 8.2. Die Gewährleistung beträgt 3 Jahre ab Übernahme gemäß Pkt. 7 AGB.
- 8.3. Der AG wird den AN unverzüglich schriftlich bei sonstigem Verlust jeglicher Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche über einen allenfalls aufgetretenen Mangel informieren und dem AN gleichzeitig eine angemessene Frist zur Behebung des Mangels einräumen. Erst nach Ablauf dieser Frist, die jedenfalls nicht weniger als 30 Tage ab Einlangen der Mitteilung über den Schaden beim AN betragen darf, darf der AG nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen (§§ 922 ABGB) die Gewährleistungsbeihilfe Austausch, Preisminderung oder Wandlung in Anspruch nehmen oder die Ersatzvornahme androhen.
- 8.4. Bei Schadenersatzansprüchen wegen eines bei der Übernahme vorhandenen Mangels obliegt die Beweislast für das Verschulden dem AG.
- 8.5. Es gibt keine Schlussfeststellung gemäß Pkt. 11 der ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023.

9. Haftung

- 9.1. Jegliche Haftung des AN für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.
- 9.2. Punkt 12.4 der ÖNORM B 2110 idF vom 01.05.2023 gilt nicht.

10. Rücktritt vom Vertrag

- 10.1. Das Vertragsverhältnis kann durch den AN aus wichtigem Grund unter Setzung einer Nachfrist von einer Woche vorzeitig beendet werden. Ein wichtiger Grund, der den AN zur Vertragsauflösung berechtigt, ist insbesondere in folgenden Fällen gegeben:
- 10.2. fortgesetztes treuwidriges Verhalten des AG;
- 10.3. Unterbleiben der erforderlichen Mitwirkung, insbesondere Koordinierungsverpflichtung, des AG;
- 10.4. Nichtzahlung einer Rechnung trotz Fälligkeit und entsprechender Mahnung.
- 10.5. Bei Verzug des AN ist der AG nach 2-maliger angemessener Nachfristsetzung zum Rücktritt berechtigt. Im Fall eines berechtigten Rücktritts des AG sind alle vom AN bereits erbrachten Leistungen abzurechnen und vom AG abzugelten. Der AG kann in diesem Fall darüber hinaus keine wie auch immer gearteten Schadenersatz- und Erfüllungsansprüche geltend machen.
- 10.6. Im Fall eines nicht vom AN zu vertretenden Rücktritts sind alle vom AN bereits erbrachten Leistungen abzurechnen und abzugelten. Hinsichtlich der entfallenden Auftragsanteile hat der AG den vereinbarten Werklohn insoweit zu bezahlen, als er nicht beweisen kann, dass der AN sich durch den Entfall etwas erspart hat. Schadenersatzansprüche wegen Nichterfüllung bleiben vorbehalten.

11. Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

- 11.1. Der AN ist berechtigt, das Werk oder einzelne Leistungen durch einen oder mehrere Subunternehmer seiner Wahl erbringen zu lassen.
- 11.2. Der AG ist verpflichtet, bei der Werkherstellung mitzuwirken und insbesondere sämtliche AN auf der Baustelle zu koordinieren. Die Koordination des AG besteht insbesondere in der zeitlichen Abstimmung mehrerer AN, der Herbeiführung einer vollständigen Gesamtleistung durch Vermeidung von Schnittstellen und Erteilung von Anweisungen.
- 11.3. Der AN wird auf der Baustelle durch einen Bauleiter fachlich vertreten. Dieser ist nicht berechtigt, den Vertrag abzuändern oder rechtsgeschäftliche Erklärungen (z.B. auch Änderungen des Auftrags etc.) entgegenzunehmen oder abzugeben.
- 11.4. Der AG ist nicht berechtigt, (i) gegen Forderungen des AN, aus welchem Grund immer, aufzurechnen; (ii) ohne die ausdrückliche schriftliche Zustimmung des AN Forderungen gegen ihn aus der Lieferung von Sachen oder der Erbringung von Leistungen an Dritte abzutreten. Tritt der AG entgegen einem vereinbarten Zessionsverbot seine Forderung(en) dennoch an Dritte ab, so hat der AG eine verschuldensunabhängige Vertragsstrafe in Höhe von 5% der Forderung(en) zu bezahlen.
- 11.5. Gerichtsstand, anwendbares Recht
- 11.6. Für sämtliche Streitigkeiten aus dem zwischen AG und AN geschlossenen Vertrag, ist das am Sitz der Brandl Baugesellschaft m.b.H. sachlich und örtlich zuständige Gericht ausschließlich zuständig.
- 11.7. Es gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss IPR-rechtlicher Weiterverweisungen sowie des UN-Kaufrechts.

12. Schlussbestimmungen

- 12.1. Der AG verzichtet auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums oder Verkürzung über die Hälfte.
- 12.2. Jegliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen für ihre Rechtswirksamkeit der Schriftform, auch wenn in einzelnen Bestimmungen nicht eigens auf dieses Erfordernis hingewiesen wird. Dies gilt auch für ein allfälliges Abgehen von diesem Schriftformerfordernis. Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrags ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so berührt dies nicht die Gültigkeit des übrigen Vertrags. Die ungültige Bestimmung ist durch eine dem wirtschaftlichen Zweck dieser Bestimmung möglichst nahekommende neue Bestimmung zu ersetzen.
13. Informationen zum Schutz und zur Verwendung von Daten finden sich in der auf der Homepage des AN veröffentlichten Datenschutzerklärung (www.brandl-bau.at/datenschutz).
14. Der auf der Homepage des AN (www.brandl-bau.at/downloads) veröffentlichte Verhaltenskodex ist für den AG bindend.
15. Im Falle einer reinen Materiallieferung gelten ergänzend die Allgemeinen Lieferbedingungen (ALB) der Brandl Baugesellschaft m.b.H und deren Tochterunternehmen in ihrer jeweils gültigen Fassung. Diese sind unter www.brandl-bau.at/downloads einsehbar.