



VERTRAGSBEDINGUNGEN für Angebote an Konsumenten

Stand: 03/2024
Ersteller: Ing. Wo/DW
Geprüft: Ing. Wo
Revision: 045

HG Wien, FN 111871t
UID-NR.: ATU14491708
DG-Nr.: 600066551
DVR: 0387347

DER FIRMA

DIPL. ING. A. WINKLER & CO Baugesellschaft m.b.H

**1230 Wien, Futterknechtgasse 111
Fassung März 2024**

für die Erbringung von Bauleistungen **gegenüber KONSUMENTEN**

Die vorliegenden Bedingungen gliedern sich in

- A) ANBOTSBEDINGUNGEN**
- B) AUFTRAGSBEDINGUNGEN**

Die ANBOTSBEDINGUNGEN gelten für unsere Angebote für die Erbringung von Werkleistungen im Rahmen der Errichtung von Bauwerken und Arbeiten daran und nimmt jeder Auftraggeber zur Kenntnis, dass für dieses Angebot die nachstehenden Anbotsbedingungen laut Abschnitt A) und für einen erteilten Auftrag jedenfalls die Auftragsbedingungen laut Abschnitt B) Gültigkeit haben.

A) ANBOTSBEDINGUNGEN

1. Der AN hat das Angebot auf Grund der vom potentiellen Auftraggeber des Bauvorhabens über die für die Durchführung der Leistung wesentlichen Gegebenheiten erteilten Informationen erstellt, der AN hat den Ort der Leistungserbringung besichtigt, ohne selbst Bodenuntersuchungen oder Einbautenerhebungen vor Ort durchgeführt zu haben. Der AN behält sich vor, Mehrkosten, die daraus entstehen, dass allfällig vom üblichen Zustand abweichende Boden- bzw. Grundwasserverhältnisse, besondere Zu- und Abfahrtswege zur Baustelle bzw. etwaige sonstige Besonderheiten im Rahmen der Auftragsausführung nicht bekannt gegeben wurden, im angemessenen Umfang zusätzlich geltend zu machen.
2. Das Angebot beruht auf den vom potentiellen Auftraggeber übergebenen technischen Grundlagen (Pläne, technische Dokumentationen, etc.).
3. Vorbehalte und Erklärungen des Auftraggebers werden nur dann Vertragsbestandteil wenn sie im schriftlichen Angebot selbst oder im schriftlichen Protokoll über die Detailverhandlungen enthalten sind.
4. An das Angebot und die enthaltenen Leistungen und Preise hält sich der AN jedenfalls bis 30 Tage nach Absendung an den potentiellen Auftraggeber gebunden, sollte aufgrund des Angebotes eine Verhandlung mit dem potentiellen Auftraggeber oder einem dazu Beauftragten über die Details des Angebotes stattfinden, so sind die im Protokoll über diese Verhandlungen enthaltenen Modifikationen des Angebots bis 30 Tage nach Abschluss der Verhandlungen oder für eine im Protokoll gesondert genannte andere Bindungsfrist verbindlich.
5. Soweit in den vorliegenden Anbotsbedingungen und in den allgemeinen und besonderen Ausschreibungsunterlagen und Verhandlungsprotokollen Regelungslücken enthalten sind, so gelten die im Abschnitt B) dieser Vertragsbedingungen enthaltenen Auftragsbedingungen sinngemäß.

AN= Auftragnehmer (Winkler)
AG= Auftraggeber



B) AUFTRAGSBEDINGUNGEN

Sofern der potentielle Auftraggeber uns als Auftragnehmer (AN) schriftlich den Auftrag zur Erbringung der gesondert definierten Werkleistungen erteilt, so gelten dafür die nachfolgenden Bedingungen:

I. AUFTRAGSGRUNDLAGEN

1. Als Grundlage für den Auftrag gelten:
 - a) Das Auftragschreiben und das detaillierte Leistungsverzeichnis über die vom AN zu erbringenden Bauleistungen.
 - b) Die vorliegenden „Auftragsbedingungen“.
 - c) Die Baubewilligung, die Baupläne und die Niederschrift inklusive der in der Niederschrift zur Bauverhandlung enthaltenen besonderen Auflagen der Baubehörde, sofern dem AN diese Unterlagen vor Abgabe des Angebotes vollständig übergeben wurden.
 - d) Sonstige Vereinbarungen, Pläne, Schriftstücke, etc.
2. Der AN verpflichtet sich, die ihm obliegende Leistung nach den während der Bauzeit geltenden anerkannten Regeln seines Gewerbes zu erbringen und dabei sämtliche während der Bauzeit geltenden Gesetze, Verordnungen, technische Ö-Normen, den jeweils aktuellen Stand der Technik und die jeweils geltenden Bauvorschriften zu beachten und zu befolgen.

II. PREISGRUNDLAGEN

1. Die im Anbot bzw. Auftrag enthaltenen Preise sind, wenn nicht ausdrücklich anderes vereinbart, Einheits- oder Pauschalpreise und diese gelten als veränderliche Preise.
2. Die Abrechnung der Leistungen gemäß Angebot bzw. Auftrag erfolgt zu den angebotenen Einheitspreisen nach tatsächlich erbrachtem Ausmaß. Regieleistungen und zusätzliche Leistungen gelangen separat zur Verrechnung. Gesamtpauschalen gelten immer als Mindestpauschalpreis und müssen ausdrücklich schriftlich vereinbart sein, wobei wesentliche Mehrausmaße (Änderungen über 5%) auch den vereinbarten Gesamtpauschalpreis erhöhen.
3. Für Nachtragsangebote und Zusatzaufträge gilt die Preisbasis des vorliegenden Hauptauftrages, sofern diese innerhalb von drei Monaten ab Vertragsabschluss erteilt werden.
4. Sollte sich das Ausmaß einzelner Leistungen wesentlich (5%) ändern, ist der AN berechtigt, aufgrund der neuen Kalkulationsgrundlagen, die Einheitspreise zu berichtigen und neu zu kalkulieren. Die neu kalkulierten Einheitspreise sind dem AG zur Genehmigung vorzulegen. Im Falle, dass keine Einigung über den neuen Einheitspreis zwischen AN und AG zustande kommt, ist der AN berechtigt, das Bauvorhaben bis zur Klärung einzustellen.

III. ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

1. Die Mindestanzahlung beträgt 20% der Auftragssumme und wird sofort nach Auftragserteilung fällig.
2. Der AN legt nach Maßgabe des vereinbarten Zahlungsplanes Rechnungen an den Auftraggeber
3. Rechnungen sind innerhalb von 14 Tagen zur Zahlung fällig.
4. Der Kunde ist nicht berechtigt Zahlungen aus welchem Grund auch immer zurückzubehalten, zu mindern oder mit eigenen Forderungen aufzurechnen.
5. Im Falle eines Zahlungsverzuges von mehr als drei Tagen behalten wir uns das Recht auf sofortige Einstellung der Bauarbeiten bis zum Eingang des fälligen Zahlungsbetrages vor. Verzugszinsen und Mahnspesen gelangen separat zur Verrechnung.



IV. BAUABWICKLUNG

1. Der AN hat sein Anbot, das Grundlage für die Auftragserteilung war, auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen und der vom Auftraggeber erteilten Informationen über die geologischen, technischen und verkehrsmäßigen Grundlagen erstellt und haftet der AN nur dafür, dass er seine Leistung auf Basis dieser Auftragsgrundlagen und Informationen auch tatsächlich vollständig erbringen kann.

Der AN haftet nicht für erst später entdeckte unerwartete Erschwernisse auf der Baustelle durch geologische Besonderheiten oder unerwartete Bodenbeschaffenheiten. Der AN hat sich nur bei besonderer Vereinbarung und gegen Ersatz der Kosten über die konkrete Bodenbeschaffenheit bzw. allfällige unübliche Erschwernisse auf der Baustelle zu informieren. Das Bodenrisiko trägt sohin der Auftraggeber.

Der AN verpflichtet sich weiters, die in der, ihm rechtzeitig vor Anbotslegung bekanntgemachten Baubewilligung für das gegenständliche Bauvorhaben enthaltenen Bedingungen ebenso zu beachten, wie allfällige in der Niederschrift zur Bauverhandlung enthaltenen Auflagen, sofern sie im Anbot des AN berücksichtigt werden konnten. Sollte zum Zeitpunkt der Auftragserteilung eine Baubewilligung noch nicht vorliegen und im Zuge des Baubewilligungsverfahrens behördliche Auflagen vorgeschrieben werden, die bei der Anbotserstellung bzw. Auftragserteilung nicht berücksichtigt werden konnten, so sind derartige Auflagen vom AN gegen Ersatz allfälliger erforderlicher zusätzlicher angemessener Kosten zu erfüllen.

2. Im Falle der Benützung von Fremd- oder Privatgrundstücken, Privatwegen, Verlegung von Leitungen auf Privatgrundstücken oder Leitungseinmündungen in Privatleitungen liegt es im Zuständigkeitsbereich des AG alle erforderlichen Vereinbarungen, Verträge, Genehmigungen, etc. unaufgefordert vor Beginn der Arbeiten, für den AN unentgeltlich, beizubringen.

Wenn in unserem Angebot nicht anders angegeben sind alle, für die Ausführung der Arbeiten, notwendigen Planungen, Genehmigungen sowie Unterlagen vom AG dem AN rechtzeitig kostenfrei zu übergeben.

Alle erforderlichen Kautionen und Gebühren, welche direkt in Verbindung mit dem erteilten Auftrag stehen, liegen im Zuständigkeitsbereich des AG und sind auch direkt vom AG zu bezahlen.

Erläuterung zur Kaution bei der MA 28:

Anhand der an die MA 28 übermittelten Ausmaße der Aufgrabung und der Pauschaltarife der MA 28 werden von der MA 28 die Kosten für die definitive Wiederinstandsetzung errechnet und die Rechnung an die Zahlungspflichtige bzw. den Zahlungspflichtigen (Nutznießer der Aufgrabung, Grundeigentümer, Auftraggeber, etc.) übermittelt. Die Zahlungsverpflichtung besteht auch dann, wenn die Vorschreibung erst nach der Baudurchführung erfolgt/einlangt und begründet sich durch die privatrechtliche Einzelvereinbarung mit der MA 28.

Ist ein zu errichtendes Gewerk auf einem Fremdgewerk zu errichten, gehen wir davon aus, dass dieses sach- und fachgerecht, den geltenden Normen und technischen Spezifikationen entsprechend errichtet wurde. Das Fremdgewerk muss den entsprechenden Lasten, welche für den Baustelleneinsatz zu Tragen kommen (Baustellengeräte, zusätzliche Auflasten durch zu errichtende Gebäude, Einbauteile, Aufbauteile, etc.) bzw. für die Herstellung dieses Auftrages erforderlich sind, standhalten. Eventuelle zusätzliche Kosten aus diesem Titel sind vom AG zu tragen.

Vor Baubeginn ist vom AG dem AN die Einbautenlage im Bereich von Privatgrundstücken verbindlich schriftlich bekanntzugeben. Für nicht bekanntgegebene Einbauten kann vom AN keine Haftung übernommen werden. Sollten bis zum Beginn unserer Bauleistungen keine Einbauten bekanntgegeben werden, so gehen wir davon aus, dass eventuelle Grabungs- und Abbruchbereiche sowie der Arbeitsbereich frei von Einbauten ist. Verzögerte Arbeitsleistungen auf Grund von hinderlichen Einbauten gelangen gegebenenfalls separat zur Verrechnung.

Ist keine spezielle Festlegung in unserem Angebot enthalten, sind wir bei unserer Kalkulation davon ausgegangen, dass ev. Aushub- oder Abbruchmaterial nicht kontaminiert ist, sondern es sich um nicht verunreinigtes Material handelt (reines Bodenaushubmaterial oder reines Beton- und Ziegelabbruchmaterial). Die durchzuführenden Arbeiten müssen in einem Zuge ohne Unterbrechung und Behinderung durchzuführen sein.

Im unmittelbaren Bau-, Arbeits- und Grabungsbereich ist damit zu rechnen, dass bestehende Objekte, Gegenstände, Bepflanzungen, Befestigungen, etc. entfernt werden müssen bzw. beschädigt werden können. Vor Beginn der Bauarbeiten sind diese vom AG zu entfernen bzw. wird für Beschädigungen vom AN keine Haftung übernommen.



Sollte die Hinterfüllung von Baugruben oder -gräben unter Verwendung des vorhandenen Aushubmaterials erfolgen, so ist damit zu rechnen, dass eine Verdichtung nur entsprechend der Materialbeschaffenheit möglich ist. Für eventuell entstehende Setzungen übernimmt der AN in diesem Fall keine Haftung.

3. Der Auftraggeber wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er schriftlich einen geeigneten Planungskoordinator und Baustellenkoordinator mit den nach den Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes erforderlichen Leistungen beauftragen muss, andernfalls der Auftraggeber für allfällige Folgen von Arbeitsunfällen auf der Baustelle infolge fehlender Koordination haften würde.
Der AN wird diese Tätigkeiten nicht/nur über gesonderten detaillierten schriftlichen Auftrag erbringen!
4. Für die Lagerung des Baumaterials, der Werkzeuge sowie für die Unterbringung der Arbeitskräfte auf der Baustelle sowie Abstellung von Kraftfahrzeugen wird der AN selbst Sorge tragen, der Auftraggeber hat auf der Baustelle geeignete Flächen dafür vorzusehen und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Die Zufahrt zur Baustelle muss mit LKW-Sattelzügen und Großfahrzeugen möglich sein.
6. Anschlüsse für elektrischen Strom bzw. Wasser werden erforderlichenfalls vom AN auf Kosten des Auftraggebers hergestellt. Nach gesonderter Vereinbarung wird Strom und Wasser den am Bau beschäftigten Professionisten, mögen diese vom Auftraggeber oder vom AN beauftragt sein, über die gesamte Baudauer zur Verfügung gestellt, die hierfür auflaufenden Kosten werden direkt mit den einzelnen Professionisten vereinbart und verrechnet. Für einen derartigen Kostenanteil der vom Auftraggeber direkt beauftragten Professionisten haftet der Auftraggeber solidarisch mit den von ihm Beauftragten.
7. Wird eine Bauzeit vereinbart, so verlängern Schlechtwettertage, Schlechtwetterfolgetage und Zusatzaufträge die Bauzeit.
8. Unsere Prüf- und Warnpflicht umfasst keine Mängel oder Leistungen zu deren Feststellung umfangreiche, technisch schwierige oder kostenintensive Untersuchungen oder die Beiziehung von Sonderfachleuten erforderlich sind.
8. Der Auftraggeber verpflichtet sich im Rahmen seiner Möglichkeiten dafür Sorge zu tragen, dass der AN seine Leistungen im Rahmen seines Auftrages und des bestehenden Bauzeitenplanes erbringen kann.
9. Es ist dem AN gestattet, den Auftrag an andere Unternehmen weiterzugeben, sofern gegen das Unternehmen des Subunternehmers keine berechtigten Einwände des Auftraggebers bestehen.
10. Der AN verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass zur Erbringung der vereinbarten Leistung nur ordnungsgemäß angemeldete, mit den entsprechenden Arbeitspapieren ausgestattete Arbeitskräfte beschäftigt werden. Der AN verpflichtet sich, von den von ihm beauftragten Professionisten gleichlautende Erklärungen einzuholen. Der AN haftet dem Auftraggeber für alle direkten finanziellen Nachteile, die aus der Beschäftigung von Arbeitskräften ohne Beschäftigungsbewilligung, in welcher Form immer entstehen.
11. Auf der Baustelle darf durch den AN eine Bautafel angebracht werden.
12. Die bei der Durchführung von Regiearbeiten angelaufene Arbeitszeit bzw. Materialien sind wöchentlich in das Bautagebuch bzw. in die Regielisten einzutragen und nach Möglichkeit der örtlichen Bauaufsicht zur Bestätigung vorzulegen. Für Regieleistungen, wo unser Personal unter Anordnung und Aufsicht des AG steht und dieses wie Leihpersonal zur Verfügung gestellt wird kann unserer keine Haftung und Gewährleistung übernommen werden.



V. BAUZEIT

1. Der AN verpflichtet sich, das beauftragte Werk zu den im Auftragschreiben/im vereinbarten Bauzeitplan vereinbarten Terminen fertigzustellen und zu übergeben.
2. Sollte der AN durch höhere Gewalt oder andere von Auftraggeber direkt beauftragte Professionisten oder sonstige außerhalb seines rechtlichen Einflussbereiches gelegene Umstände an der Einhaltung seiner Termine behindert werden, so wird er dies innerhalb von 7 Werktagen dem Auftraggeber mitteilen. Diese Behinderungszeit verlängert die Baufertigstellungsfrist.

VI. ÜBERGABE, GEWÄHRLEISTUNG UND SCHADENERSATZ

1. Es gilt ausdrücklich als vereinbart, dass die Leistungen des AN nach Fertigstellung automatisch in das Gewahrsam des AG übergehen. Eventuelle vom AG festgestellte Mängel sind innerhalb von 10 Kalendertagen nach Fertigstellung der Leistungen des AN dem AN nachweislich schriftlich bekanntzugeben. Mit der Benützung des Gewerks (Leistungen des AN) durch den AG gelten die Leistungen des AN auf jeden Falls als sofort übernommen. Innerhalb der vereinbarten Gewährleistungsfrist berechnete gerügte Mängel der Leistungen des AN werden vom AN ohne Kosten für den AG behoben.
2. Wenn eine Übergabe des Gewerks (Leistungen des AN) ausdrücklich vereinbart ist, wird der AN die Fertigstellung seiner Leistungen dem Auftraggeber ankündigen und Termine zur Übergabe des Werkes vorschlagen. Das im Zuge der Übergabe bzw. Leistungsabnahme erstellte Übergabeprotokoll ist vom Auftraggeber und vom AN zu unterzeichnen, es steht beiden Vertragsteilen das Recht zu, entsprechende Bemerkungen in das Übergabeprotokoll aufzunehmen. Im Übergabeprotokoll berechnete gerügte Mängel der Leistung des AN werden vom AN ohne Kosten für den AG behoben.
3. Der AN ist berechnete eventuell vereinbarte Garantien oder Rücklässe gegen Vorlage einer Bank- oder Versicherungsgarantie durch den AG auszahlen zu lassen.
4. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Gewährleistungs- und Schadenersatzregeln.

VII. ALLFÄLLIGES

1. Bei Auftragserteilung behalten wir uns das Recht vor, gegebenenfalls vom AG eine geeignete Sicherstellung für den erteilten Auftrag sowie für alle damit zusammenhängenden Zusatzaufträge, in Form einer Bankgarantie, ausgestellt von einem inländischen Bankinstitut, bis zur Höhe der gesamten Auftragssumme zu fordern. Bei längerer Bauzeit ist der AG verpflichtet, die Bankgarantie entsprechend zu verlängern oder eine neue Bankgarantie zu übermitteln, anderenfalls der AN das Recht hat die bestehende Bankgarantie zur Gänze in Anspruch zu nehmen, die Leistung zu verweigern oder vom Vertrag zurückzutreten.
2. Im Fall der Eröffnung eines Konkurs oder Ausgleichsverfahrens oder der Liquidation über der AG hat der AN das Recht seine Leistungen sofort einzustellen und vom Vertrag zurückzutreten sowie die Erbrachten Leistungen welche bereits verrechnet wurden oder noch zu verrechnen sind zur Gänze direkt mit dem Bauherren oder Grundeigentümer zu verrechnen.
3. Im Falle eines Vertragsrücktritts aus Verschulden des AG ist der AN berechnete bereits erbrachte Vorleistungen dem AG anzulasten, in jedem Fall wird eine Mindeststornogebühr in der Höhe von 10 (zehn)% der Auftragssumme fällig, welche dem AG verrechnet wird.
4. Im Falle des Zahlungsverzuges durch den Auftraggeber ist der AN berechnete Verzugszinsen in Höhe von 9,5 % zu verlangen.

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

.....
(AUFTRAGGEBER, Eigentümer, Grundeigentümer)