

Allgemeine Geschäftsbedingungen / Auftragsbedingungen

Präambel

Die Fortuna Firmengruppe vergibt Aufträge auf Grundlage der vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Als Auftraggeber (im Folgenden kurz AG genannt) ist die Fortuna Firmengruppe einschließlich Tochterfirmen oder Beteiligungsfirmen anzusehen, als Auftragnehmer (im Folgenden kurz AN genannt) ist das Unternehmen, das vom AG mit der Erbringung von Leistungen beauftragt wird.

I. Vertragsgrundlagen

1. Vertragsgrundlagen sind:

1. Auftragsschreiben samt Allgemeiner Geschäftsbedingungen des AG.
2. die jeweils gültigen Polier- und Detailpläne des Bauvorhabens samt dem
3. Angebot des AN,
4. Bauzeitpläne
5. die vorliegenden Baubewilligungen und die sonstigen für das gegenständliche Bauvorhaben anzuwendenden bau- und verwaltungsrechtlichen Bescheide und Genehmigungen, die behördlich genehmigten Einreich- bzw. Auswechslungspläne, behördlich genehmigte Abänderungsbescheide oder Änderungen sowie Detailzeichnungen und sonstigen behördlichen Vorschriften,
6. LV zur Definition der Leistungsgruppen und Einheitspreise für evtl. Zusatzangebote/Nachtragsangebote
7. sämtliche einschlägigen technischen ÖNORMEN und Werkvertragsnormen in der zurzeit der Baubewilligung gültigen Fassung, subsidiär die DIN bzw. sonstige Regelwerke, die den Stand der Technik zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe darstellen,

2. Allfällige Änderungen der Vertragsgrundlagen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Vereinbarung.
3. Soweit die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und das Leistungsverzeichnis die einschlägigen ÖNORMEN modifizieren, ergänzen oder erweitern, gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und das Leistungsverzeichnis. ÖNORMEN oder Teile der ÖNORMEN sind ausgeschlossen, wenn sie den Bestimmungen des NÖ WFG widersprechen.
4. Die baupolizeilichen Vorschriften für dieses Bauvorhaben sind einzuhalten. Zusätzlich zur Baugenehmigung erforderliche rechtliche und technische Genehmigungen von jeglichen Behörden sind vom AN vor Beginn der Arbeiten einzuholen. (Verkehrsflächenbenützung usw.).
5. Im Übrigen nimmt der AN zur Kenntnis, dass von ihm auch die Bestimmungen des Bauarbeiterkoordinationsgesetzes zu beachten sind. Die Bestellung der hierfür erforderlichen Organe erfolgt durch den Bauherrn bzw. ist Teil des Auftrages.
6. Es wird ein luftdichtes Gebäude mit einer Luftwechselrate von $n_{50} < 0,7$ errichtet. Dieses wird mittels Blower Door Test vom AG nach Absprache mit dem AN 1 x kontrolliert. Neuerlich notwendige Messungen werden nach dem Verursacherprinzip mit € 450,- exkl. MwSt. p. Messung in Rechnung gestellt. Alle Gewerke haben nachweislich darauf zu achten die luftdichte Gebäudehülle den geltenden Richtlinien entsprechend herzustellen. Dies betrifft besonders die Rücksichtnahme auf andere Gewerke.

II. Erklärung des Auftragnehmers, Verantwortung

Der AN bestätigt, dass er sämtliche Vertragsbestandteile eingesehen und diese auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft hat. Für den Fall von Fehlern, Widersprüchlichkeiten oder Textierungen, die eine für den AG nachteilige

Fortuna Firmengruppe

Auslegung im Hinblick auf die Ausführung, die Ausmaßfeststellung oder die Abrechnung zulassen, ist der AN verpflichtet, dies dem AG spätestens zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe anzuzeigen.

Der AN bestätigt, dass er alle vom AG erhalten Unterlagen und Vertragsbestandteile auf Vollständigkeit und den zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen Ö-Normen, Verarbeitungsrichtlinien, TRV's und TRB's und ähnlichem geprüft hat und alle etwaigen Unstimmigkeiten vor oder während den Vergabegesprächen schriftlich bekannt gegeben hat. Nachträglich können keine Unstimmigkeiten bekannt gegeben werden oder und werden auch nicht abgegolten.

Der AN bestätigt, dass er die Baustelle bzw. Montagegestelle besichtigt hat und auf Grund dessen über die örtlichen Gegebenheiten und Arbeitsbedingungen Kenntnis erlangt hat und dies sowohl in die Preisermittlung als auch in die Angebotserstellung eingeflossen ist.

Darüber hinaus erklärt der AN über sämtliche für die Auftragsdurchführung erforderlichen gewerberechtlichen oder sonstigen Bewilligungen zu verfügen. Für den Fall des nicht Vorliegens der erforderlichen Genehmigungen bzw. deren Entzug oder Verfall, aus welchem Titel auch immer, ist der AG berechtigt, ohne Setzung einer Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten und den AN auf volle Genugtuung in Anspruch zu nehmen.

Der AN kann sich nicht darauf berufen, dass allfällige dem Bauwerk anhaftende Mängel auf Unrichtigkeiten und / oder Unvollständigkeiten in den vom AG zur Verfügung gestellten Plänen oder Berechnungen zurückzuführen sind, ebenso kann er deshalb keinen Allein- oder Mitverschuldenseinwand dem AG gegenüber erheben. Den AN trifft auch hinsichtlich der in der Baubeschreibung oder in diesem Vertrag genannten Vorleistungen eine Überprüfungs- und Warnpflicht, selbst wenn auf diese nicht ausdrücklich Bezug genommen wird.

III. Ausführungsunterlagen

Der AN ist verpflichtet, sämtliche für die Ausführung notwendigen Unterlagen beim AG bzw. bei dem vom AG Beauftragten so rechtzeitig anzufordern, dass diese vom AN zeitgerecht umfassend auf ihre Ausführbarkeit geprüft und mit den örtlichen Verhältnissen auf der Baustelle in Abstimmung gebracht werden können. Darüber hinaus legt der AN von ihm anzufertigende Ausführungsunterlagen und Muster so rechtzeitig vor, dass die erforderlichen Entscheidungen ohne Fristen zu gefährden, getroffen werden können.

IV. Einbauten

Der AN erkundigt sich spätestens vor Beginn der Leistung beim AG über vorhandene Einbauten. Dies auch dann wenn ihm bereits Voreinbauten bekannt gegeben wurden. Der AN hat die genaue Lage der bekannt gegebenen 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.

Die in Bezug auf die bekannt gegebenen Einbauten zu treffenden Maßnahmen sind in die vertraglichen Preise einzurechnen.

V. Baustelleneinrichtung

Der AN hat die Kosten von Zuleitung von Kraft- und Lichtstrom, Bauwasser sowie einschließlich der hierfür notwendigen Installationen zu tragen. Sind auf der Baustelle des AG mehrere Professionisten im Auftrag des AG tätig, so hat die beauftragte Firma für das Gewerk "Baumeisterarbeiten" die Errichtung des entsprechenden Provisoriums zu veranlassen.

Die laufenden Betriebskosten für das Provisorium sind von dieser Firma allen AN anteilig weiter zu verrechnen.

Das Provisorium verbleibt funktionstüchtig bis zu dem vom AG festgelegten Termin der technischen Abnahme des Bauprojektes auf der Baustelle.

VI. Baustellenreinhaltung

Der AN ist verpflichtet, mindestens wöchentlich und nach Fertigstellung seiner Arbeiten die Baustelle von allen durch ihn verursachten und ihm zurechenbaren Verunreinigungen zu säubern und das angefallene Material von der Baustelle zu entfernen. Bei nicht Einhaltung dieser Verpflichtungen ist der AG berechtigt, die Reinigung und Entfernung auf Kosten des AN durchführen zu lassen und die Kosten von der Schlussrechnung in Abzug zu bringen. Sollten auf der Baustelle mehrere Professionisten für den AG tätig sein und lässt sich nicht mehr feststellen, welcher AN die Verunreinigungen verursacht hat, so werden die Reinigungs- und Entfernungskosten im Verhältnis der jeweiligen Auftragssummen von den in Frage kommenden Professionisten in Abzug gebracht. Dies wird von der örtlichen Bauaufsicht ermittelt.

Der AN ist verpflichtet, sich über eine allenfalls bestehende Baustellenordnung zu informieren und diese zu befolgen.

VII. Bauüberwachung, Bautagebuch

Fortuna Firmengruppe

1. Den mit der Prüfung beauftragten Organen der örtlichen Bauaufsicht (befugte Person oder sein beauftragter Stellvertreter), dem AG, dem Bauherrn, dem Projektleiter, dem Baustellenkoordinator und dem Planungs koordinator steht das Recht zur Baukontrolle zu. Hierfür hat der AN alle angeforderten Unterlagen vorzulegen und Auskünfte zu erteilen sowie die Möglichkeit der Baustellenbesichtigung einzuräumen.
2. Auf der Baustelle ist ein Bautagebuch vom AN zu führen, wobei eine Durchschrift hiervon dem AG oder dessen Beauftragtem zu überlassen ist. In dieses sind täglich die geleisteten Arbeiten und die hierfür aufgelaufenen Arbeitsstunden sowie nachstehende Vorkommnisse einzutragen und vom AG gegenzuzeichnen bzw. zu korrigieren:
Die von der örtlichen Bauaufsicht (befugte Person oder seinem beauftragten Stellvertreter) mündlich ergehenden Anordnungen, Ergänzungen oder Vereinbarungen und die Stellungnahme des AN hierzu. Verweigert der AN eine Stellungnahme, so werden die ergangenen Anordnungen, Ergänzungen und Vereinbarungen als angenommen betrachtet. Die Witterungsverhältnisse mit den Tagestemperaturen, Ereignisse, die eine Überschreitung der Baufrist begründen und die später nicht mehr feststellbar oder nachweisbar wären. Weiters sind die erreichten Baufortschritte kenntlich einzutragen.
3. Um eine reibungslose Bauführung zu ermöglichen, ist jeder AN verpflichtet, während der Durchführung der Arbeiten entweder selbst ständig anwesend zu sein oder durch eine, mit vollen Befugnissen ausgestattete und der deutschen Sprache mächtige Fachkraft, ständig auf der Baustelle vertreten zu sein.
4. Mündliche Vereinbarungen auf der Baustelle haben keine Gültigkeit, Eintragungen der örtlichen Bauaufsicht im Bautagebuch sind jedoch bindend und zu beachten. Anordnungen, die schriftlich gegeben werden, sind bindend. Sofern Anordnungen mündlich erteilt werden, sind diese im Bautagebuch einzutragen und vom AN bzw. dessen Bevollmächtigten zu bestätigen.
5. Den Anordnungen der örtlichen Bauaufsicht (befugte Person) ist Folge zu leisten. Für nachfolgende Anordnung ist jedoch unbedingt vor Inangriffnahme der Arbeiten die schriftliche Zustimmung des AG einzuholen:
Abweichungen von den Plänen, Änderung in der Ausführungsart sowie alle Anordnungen, die Mehrkosten verursachen könnten.
6. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die befugten Personen nicht berechtigt sind, Aufträge im Namen und auf Rechnung des AG zu erteilen. Alle Aufträge werden direkt vom AG schriftlich erteilt. Für durchgeführte Arbeiten ohne Auftrag lehnt der AG jede Bezahlung ab. Eine allfällige Erweiterung des Auftrages ist nur dann vergütbar, wenn ein schriftlicher Nachtragsauftrag auf Grundlage eines Nachtragskostenvoranschlages erteilt wurde.
7. Der AN verpflichtet sich, den vom AG eingesetzten Koordinatoren gemäß dem Bauarbeiterkoordinationsgesetz Folge zu leisten und den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan einzuhalten sowie seine Dienstnehmer dementsprechend zu unterweisen. Weiter verpflichtet sich der AN, sämtliche Arbeitnehmerschutzvorschriften, auch die Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes einzuhalten.

VIII. Vergütung der Leistungen

1. Die Auftragssumme (Werklohn) ist eine Pauschale mit Festpreis bis zur Fertigstellung und Übernahme des Werkes.
2. Der AN ist nicht berechtigt, eine Preisanpassung zu verlangen, wenn sich seine Kalkulationsgrundlagen- gleich aus welchen Gründen - ändern (z.B. durch Lohn- oder Materialkostenerhöhungen im Bauhaupt- und - Nebengewerbe usw.) oder sich als unrichtig herausstellen.
Eine Nachzahlungspflicht des Bauherrn ist jedenfalls - auch bei Mehraufwendungen infolge von Änderungen des Leistungsumfanges, sofern hierüber nicht vorweg eine ausdrückliche schriftliche Vereinbarung mit dem AG geschlossen wurde - ausgeschlossen, selbst wenn diese für die Erfüllung der Vertragsverpflichtung des AN erfolgen. Für alle sich während des Bauens als notwendig ergebende Arbeiten, die im Hauptangebot bei sonstigem Ausschluss der Vergütung dieser Arbeiten nicht enthalten sind, sind Nachtragskostenvoranschläge auf Basis Hauptangebot vor Durchführung dieser Arbeiten vorzulegen und vom AG schriftlich zu genehmigen. Der AG kann einzelne Positionen des Leistungsverzeichnisses abbestellen, ohne dass daraus der AN irgendwelche Ansprüche ableiten kann. In diesem Falle ermäßigt sich der vereinbarte feste Pauschalpreis jedenfalls um die für die entfallenden Auftragssteile ausgepreisten Beträge.

3. In den Einheitspreisen und Pauschalen sind, so weit nicht an anderen Stellen gesondert vermerkt, folgende Leistungen enthalten:
Alle Materialien, Arbeitsleistungen, Lieferungen, Transporte, Fahrtkosten der An- und Rückreisen, die firmeneigene Bauaufsicht, Beistellung der notwendigen Werkzeuge, Geräte sowie die Instandsetzung aller Beschädigungen an von ihm geleisteten Arbeiten vor der Abnahme, Kosten eines statischen Gutachtens für das eigene Gewerk des AN sowie für dessen Einbindung in die Gesamtstatik des Bauwerkes.
4. Der AN nimmt zur Kenntnis, dass der AG keine wie immer benannten Wintermehrkosten bezahlt. Schneeräumung und Heizkosten werden vom AG nicht vergütet. Des Weiteren hat jeder AN darauf zu achten, dass durch die Erbringung seiner Leistung, keine anderen auf der Baustelle erbrachten Leistungen oder zu erbringenden Leistungen beschädigt oder negativ beeinträchtigt werden. Dies auch besonders im Hinblick auf Feuchtigkeit.
5. Der AN bestätigt, dass er mit allen Preisen seines Angebots das Auslangen findet und zu diesen Bedingungen jegliche Leistung so erbringen wird, dass die Qualität der Arbeiten keinesfalls darunter leidet und die Arbeiten nach dem Stand der Technik ausgeführt werden. Er wird unter dem Titel des nicht Auslangens mit den von ihm angegebenen Preisen keine Nachtragsforderungen stellen.
6. Der AN nimmt zur Kenntnis, dass Änderungswünsche der Wohnungseigentumsbewerber oder Mieter, welche Mehrkosten verursachen, von diesen selbst zu bezahlen sind und der AG weder Gefahr noch Haftung für die termingerechte Bezahlung dieser Sonderleistungen übernimmt. Für derartige Änderungswünsche der Wohnungseigentumsbewerber oder Mieter ist vor Beginn der Ausführung dem Wohnungseigentumsbewerber oder Mieter ein Angebot auf Kostenbasis des Hauptangebotes an den AG zu übergeben. Änderungswünsche dürfen nur dann ausgeführt werden, wenn der AG schriftlich seine Zustimmung gibt. Bei Änderungen ohne Zustimmung kann der AG die Entfernung aller vorgenommenen Änderungen auf Kosten des AN verlangen. Der AN hält den AG für alle sich aus der nicht Durchführung genehmigter Sonderwünsche sowie aller aus der mangelhaften Durchführung von Sonderwünschen ergebenden Ansprüche schad- und klaglos.

[www.fortuna Bau.at](http://www.fortuna-bau.at)

IX. Rechnungslegung und Zahlung, Zessionsverbot

1. Entsprechend dem Arbeitsfortschritt können prüfbare Teilrechnungen gelegt werden und bis zu 93 % der jeweiligen geprüften und berichtigten Verdienstsomme ausbezahlt werden. Die Differenz stellt den Deckungsrücklass dar.

Folgende Regelungen werden dabei berücksichtigt:

- a. Erreichen des Baufortschrittes in quantitativer und qualitativer Hinsicht gemäß Bauzeitplan und Legung der Teilrechnung laut Zahlungsplan des Auftrages,
 - b. Einlangen der Rechnung bei AG. Ist die Teilrechnung unrichtig (z.B. falsche Höhe oder nicht erreichter Baufortschritt), so ist diese nach Prüfung umgehend an den AN zu retournieren (per email ist ausreichend). Ab dem Eingangsdatum der ordentlichen Rechnung inklusive erforderlicher Nachweise und Beilagen beginnt die Skonto-Frist. Die Bezahlung erfolgt innerhalb der vorgenannten Frist.
2. Nach mängelfreier Fertigstellung des Werkes ist dies an den AG förmlich zu übergeben und mittels gemeinsamer Abnahme mit einem Abnahmeprotokoll vom AN & AG zu bestätigen. Die Schlussrechnung ist frühestens nach förmlicher Übergabe (beidseitig unterschriebenes Übergabeprotokoll) an den AG zu legen, spätestens binnen einer Woche nach schriftlicher Aufforderung durch den AG. Bei nicht Einhaltung dieser Frist ist der AG berechtigt, die Schlussrechnung auf Kosten des AN zu erstellen. Sofern zu diesem Zeitpunkt jedoch Mängel bestehen oder die Leistungen des AN noch nicht vollständig erbracht sind oder Ansprüche Dritter gegenüber dem Bauherrn angemeldet sind oder im Raum stehen, die der AN zu beheben hat, ist die Zurückbehaltung des Werklohnes nicht nur auf den Haftrücklass begrenzt. Die Höhe des in diesem Fall neben dem Haftrücklass hinaus zurückbehaltenen Betrages für eine eventuelle erforderliche Ersatzvornahme oder der Abdeckung von Ansprüchen des AG wird gemäß der ÖNORM B2110 zu berechnet.
 3. Nach Überprüfung der Schlussrechnung (Vorgangsweise und Fristen wie bei Teilrechnung) wird der 7 %-ige Deckungsrücklass auf einen 3 %-igen Haftrücklass reduziert, der während der Haftzeit unverzinslich zurückbehalten wird. Der Haftrücklass kann gegen Legung eines Haftbriefes (Garantieerklärung) eines

Fortuna Firmengruppe

erstklassigen, inländischen Kreditunternehmens oder einer erstklassigen, inländischen Versicherungsgesellschaft vor Ende der Haftzeit, jedoch erst frühestens nach zwölf Monaten nach Schlussrechnungsdatum ausbezahlt werden.

4. Für alle Forderungen des AN, die aus den beauftragten Arbeiten entstehen, besteht für den AN ein Zessionsverbot.
5. Falls der AG eine Akontozahlung gegen Bankgarantie an den AN geleistet hat, kann der AN diese entsprechend dem geleisteten Baufortschritt einschränken lassen. Aus organisatorischen Gründen ist dies jedoch mit max. 4 Einschränkungen über die Baudauer vereinbart. Die Bankgarantie wird an die finanzierende Bank des AG abgetreten und ist dementsprechend auszustellen. Der dem AG entstehende Arbeitsaufwand wird dem AN mit einem Stundensatz in Höhe von EUR 120,00 zzgl USt. verrechnet bzw. in Abzug gebracht.

X. Aufrechnung

Der AG beziehungsweise deren verbundenen Unternehmen mit gleichen wirtschaftlichen Eigentümern sind berechtigt, vorweg Forderungen des AN mit eigenen Forderungen aufzurechnen.

Darüber hinaus ist der AG beziehungsweise deren verbundenen Unternehmen mit gleichen wirtschaftlichen Eigentümern auch berechtigt, den Deckungs- bzw. Hafrücklass für alle Forderungen des AG, aufrechnungsweise heranzuziehen.

Diese Möglichkeiten für den AG zur unbeschränkten Aufrechnung besteht auch für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des AN.

Hingegen ist der AN nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegen den AG gegen Forderungen des AG ihm gegenüber aufzurechnen.

XI. Übernahme der Vertragspflichten

Der AN verpflichtet sich, sofort nach Erhalt des Auftrages, die für die Durchführung notwendigen Materialien und Arbeitskräfte zu beschaffen und nimmt zur Kenntnis, dass der AG keine Terminverlängerung wegen eventueller Stockung der Materiallieferung oder durch Mangel an Arbeitskräften zubilligt.

XII. Prüfung der Ausführungsunterlagen

Sollte die Beschreibung im Leistungsverzeichnis für die Ausführung der Positionen unvollständig sein, so müssen doch alle, zur fachgerechten Fertigstellung der einzelnen Arbeiten erforderlichen Leistungen erbracht werden. Die Kosten dieser Leistungen sind im Einheitspreis (Pauschalpreis) inbegriffen.

XIII. Zeitpunkt des Arbeitsbeginnes und Ausführungsfristen

1. Die genauen Termine werden im Bauzeitenplan festgelegt. Die Beginn- und Fertigstellungstermine der durchzuführenden Arbeiten sind genauestens einzuhalten.
2. Der AG ist berechtigt, bei Überschreiten der vereinbarten Termine oder Zwischentermine eine verschuldensunabhängige Vertragsstrafe in Höhe von 2 % der Auftragssumme (mindestens EUR 360,00) pro Kalendertag der Verspätung zuzüglich USt. vom AN zu begehren. Ungeachtet der Pauschalierung des Schadens bleibt die Geltendmachung weiterer Schadenersatzansprüche durch die Vertragsstrafe unberührt. Der AN haftet auch bei leichter Fahrlässigkeit für den Schaden des AG (volle Genugtuung). Die entsprechenden Bestimmungen der ÖNORM sind nicht anzuwenden. Ein richterliches Mäßigungsrecht ist daher ausdrücklich ausgeschlossen. Preiserhöhungen, welche durch eine Terminüberschreitung entstehen, werden nicht abgegolten.
3. Sollten durch die Bauverzögerung erhöhte Finanzierungskosten beim AG entstehen, so hat der AG das Recht, diese von der Schlussrechnung in Abzug zu bringen.

XIV. Behinderung und Unterbrechung der Ausführung

Der AG behält sich die Anordnung von Arbeitsunterbrechungen vor.

XV. Abnahme, Gewährleistung und Haftung

1. Spätestens vierzehn Tage vor dem von der örtlichen Bauaufsicht bekannt gegebenen Fertigstellungstermin ist der örtlichen Bauaufsicht die vollständige, verständliche Dokumentation inkl. Wartungs-/Prüfungsplan des ausgeführten Gewerks zur Prüfung auf Vollständigkeit und Vollzähligkeit zu überlassen. Die Vollständige Dokumentation ist in Papierform als auch Digital an den AG zu übermitteln sodass der AG diese in eine Gesamtdokumentation einflechten kann. Jegliche „Fertigstellungsdokumente lt. Baugenehmigung“ sind im Original zu übermitteln. Über die Abnahme wird eine Niederschrift seitens des AG erstellt, in der etwaige Beanstandungen und Mängel bzw. die Gründe der Verweigerung der Abnahme sowie ein allfälliger Verzug fest zu halten sind. Diese Niederschrift hat jedoch keine Ausschlusswirkung in dem Sinn, dass der AG Ansprüche wegen im Protokoll nicht angeführter, offensichtlicher oder versteckter Mängel verliert. Im Abnahmeprotokoll wird der Übergabetermin an die künftigen Mieter, Nutzer oder Wohnungseigentümer bekannt gegeben und vermerkt. Bis zu diesem Zeitpunkt sind alle fest gestellten Mängel fachgerecht zu beheben.
2. Maßgeblich für den Beginn der Gewährleistungsfrist ist die mängelfreie Übergabe an die vorgenannten Mieter, Nutzer oder Wohnungseigentümer. Eine Aufnahme des gewöhnlichen Betriebes an Teilen des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens oder eine sonstige Teilinbetriebnahme ist ausdrücklich nicht als Abnahme im Sinne dieses Vertrages zu verstehen.
3. Der AG ist
 - a. im Falle des nicht rechtzeitigen oder nicht vollständigen Vorliegens der Dokumentation sowie
 - b. im Falle des Vorliegens von Mängeln berechtigt, die Abnahme zu verweigern. Im Falle der Verweigerung der Abnahme ist der AN verpflichtet, nach Behebung der Mängel oder Beibringung der Dokumentation nochmals mit dem AG eine Abnahme vorzunehmen, sofern die Abnahmereife nunmehr erreicht ist. Der AG ist berechtigt, jederzeit mit einer Frist von acht Tagen zu einer erneuten Abnahme einzuladen.
4. Der AN hat für die vollständige Mängelfreiheit, Funktionstüchtigkeit dem Zweck entsprechend, sowie Genehmigungsfähigkeit des von ihm errichteten Werkes, sohin für die vollständige Vertragskonformität der erbrachten Leistungen einzustehen.

Der AN haftet dem AG für alle Schäden, die durch Handlungen und Unterlassungen seiner Gehilfen (z.B. Subunternehmer) oder von ihm beauftragter oder herangezogener Leute bzw. von Personen, die sich mit seiner Billigung auf dem Baustellenbereich befinden oder in Folge organisatorischen Verschuldens sich dort ohne seine Billigung befinden können, entstehen. Alle Leistungen im Rahmen der Bautätigkeit müssen jedenfalls so durchgeführt werden, dass das Leben, Eigentum oder sonstige Rechtspositionen des AG oder Dritter, der angrenzenden Betriebe und Gebäude, die dort befindlichen Wohnungsnutzer und Beschäftigten sowie zufällig sich dort aufhaltenden Personen nicht verletzt werden.

Der AN stellt den AG von allen Schäden frei, die dritte Personen auf Grund eines im Haftungsbereich des AN liegenden Umstandes gegen den AG geltend machen. Der AN hat den AG für alle im Zusammenhang mit dem Bauvorhanden entstehenden Nachteile (Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche, nachbarrechtliche Ansprüche usw.), die an den AG herangetragen werden, vollkommen schad- und klaglos zu halten.
5. Die Haftung für die Baustelle und für die dort gelagerten Materialien und Arbeitsgeräte des AN gegen Diebstahl und Beschädigung ist ausschließlich Sache des AN. Die Versicherung des Gebäudes, der gelagerten Materialien und Arbeitsgeräte, gegen Brandschaden und allen sonstigen Gefahren übernimmt der AN, bis diese Ordnungsgemäß an den AG übergeben wurden.
6. Der AN hat alle Sicherheitsbestimmungen auf der Baustelle einzuhalten und sei auf das Bauarbeiterkoordinationsgesetz in der geltenden Fassung verwiesen. Des Weiteren hat der AN auch alle erforderlichen Absperrungen und Absicherungen auf der Baustelle, sein eigenes Gewerk betreffend, vorzunehmen, damit weder Dienstnehmer noch dritte Personen geschädigt werden.
7. Der AN hat die durch die örtliche Bauaufsicht errechneten anteiligen Kosten aller Schäden an fremder und eigener Arbeit (z.B. Glasbruch und dgl.), deren Verursacher nicht festgestellt werden kann, zu tragen. Steht der Verursacher eines Schadens eindeutig fest, obliegt der örtlichen Bauaufsicht die Koordination der Bauschadensbehebung und die Veranlassung der Rechnungslegung in direktem Verhältnis zwischen Verursacher und Beheberfirma.

8. Der AN haftet dem AG gegenüber für Schäden, die er selbst oder seine Mitarbeiter oder Subunternehmer verursachen, auch bei leichter Fahrlässigkeit und hat der AG gegenüber dem AN Anspruch auf volle Genugtuung.
9. Die Beweislast für fehlendes Verschulden wegen eines bei der Übernahme vorhandenen Mangels der Leistung des AN verbleibt auch nach Ablauf von zehn Jahren nach der Übernahme beim AN.

XVI. Firmentafel

Der AN ist verpflichtet, die anteiligen Kosten der allgemeinen Firmentafel, deren Gestaltung und Aufschrift vom AG bestimmt wird, als auch die Kosten der eigenen Tafel zu tragen. Der Kostenanteil wird auf Grund der Schlussrechnungshöhe im Verhältnis zu der reinen Baukostensumme errechnet.

XVII. Vertragsrücktritt

Der AG ist berechtigt, aus wichtigen Gründen vom Vertrag zurück zu treten.

1. Mit Nachfrist

Der AG ist insbesondere auch berechtigt, von diesem Vertrag zurück zu treten, wenn

- a. der AN mit dem Baubeginn mehr als vierzehn Tage in Verzug gerät,
- b. der AN einen im Bauzeitplan angeführten Zwischentermin um mehr als zwei Wochen überschreitet,
- c. der AN eine wesentliche vertraglich übernommene Verpflichtung nicht erfüllt,
- d. der AN die Arbeiten ohne Grund unterbricht.

Der AG ist dies Falls verpflichtet, dem AN eine Nachfrist von zwei Wochen unter Androhung seines Rücktritts nach erfolgtem Ablauf der Frist zu setzen.

2. Ohne Nachfrist

Darüber hinaus ist der AG insbesondere auch berechtigt, auch ohne Nachfrist von diesem Vertrag zurück zu treten, wenn

- a. über das Vermögen des AN ein Insolvenzverfahren (Konkurs- oder Ausgleichsverfahren) eröffnet oder mangels Vermögens ein Antrag auf Eröffnung abgewiesen wird,
- b. sonstige wichtige Gründe vorliegen, die erwarten lassen, dass eine ordnungsgemäße und fristgerechte Ausführung des Bauvorhabens offensichtlich nicht möglich sein wird,
- c. der AN seine Tätigkeit einstellt oder zu erkennen gibt, das Bauvorhaben nicht fortsetzen zu können.

Im Falle des Rücktritts gelten bis zur Erklärung des Rücktritts bereits vom AG frei gegebene Abschlagszahlungen als Gesamtvergütung für die vom AN erbrachten Leistungen. Bei Rücktritt auf Grund des Punktes 1.) a) steht dem AN keine wie immer geartete Vergütung zu.

Bei Rücktritt aus anderen Gründen verfällt der 7 %-ige Deckungsrücklass zu Gunsten des AG auch ohne Verschulden des AN und ohne richterliches Mäßigungsrecht. Darüber hinaus hat der AG das Recht, weitere Schadenersatzansprüche gegen den AN geltend zu machen und haftet der AN auch bei leichter Fahrlässigkeit und sei in diesem Zusammenhang auf die Haftungsregelungen im Punkt XV. verwiesen.

Im Falle eines berechtigten Rücktritts durch den AG hat der AN dem AG die Mehraufwendungen für die Fertigstellung des Bauvorhabens durch andere Firmen zu ersetzen, ohne gegen die Höhe dieser Mehrkosten Einwendungen erheben zu können. Der AG hat jedoch dem AN die entstandenen Mehrkosten durch Vorlage der entsprechenden Rechnungen der beauftragten Dritten zu dokumentieren.

Fortuna Firmengruppe

Den AG trifft die Obliegenheit, die Mehrkosten möglichst gering zu halten.

Die Geltendmachung anderer oder darüber hinaus gehender Ansprüche des AG gegenüber dem AN bleibt durch die Regelung des vorstehenden Absatzes unberührt.

XVIII. Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis, über dessen Eingehen und Beendigung ist das sachlich zuständige gericht im Bezirk Korneuburg.

Es gilt österreichisches Recht.

Der firmenmäßig gefertigte AN erklärt, die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die weiteren Vertragsgrundlagen zur Kenntnis genommen zu haben und sie vorbehaltlos und vollinhaltlich anzuerkennen. Der Vertrag ist erst rechtsgültig, wenn alle unten angeführten Unterschriften und firmenmäßigen Zeichnungen erfolgt sind.

www. *fortuna* Bau.at

Muster einer Deckungsrücklassgarantie

[Projektgesellschaft einsetzen]

[Datum]

Bauvorhaben [Bezeichnung], [Adresse]

Bankgarantie Deckungsrücklass
Garantienummer:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Kenntnis davon, dass unser Kunde, die [Firma des AN] aufgrund des mit Ihnen abgeschlossenen Werkvertrages vom [Datum] Bauleistungen beim Bauvorhaben [Bezeichnung] für Sie durchführt.

Zur Sicherstellung der unseren Kunden für den Fall einer Überzahlung obliegenden Rückzahlungsverpflichtung sowie zur Sicherstellung der Vertragserfüllung durch unseren Kunden wird von Ihnen ein Betrag in Höhe von

EUR [Betrag]

als Deckungsrücklass bar einbehalten. Dieser Einbehalt ist gegen eine abstrakte Bankgarantie ablösbar.

Dies vorausgesetzt, übernehmen wir hiermit über Ersuchen unseres Kunden [Firma des AN] Ihnen gegenüber die unwiderrufliche Garantie bis zur Höhe des Betrages von

EUR [Betrag] (in Worten [Betrag])
www.fortuna Bau.at
indem wir uns unwiderruflich verpflichten, innerhalb von 3 Bankwerktagen ab Erhalt Ihrer ersten schriftlichen Aufforderung den uns namhaft gemachten Betrag, höchstens jedoch

EUR [Betrag]

ohne Prüfung des Rechtsgrundes und unter Verzicht auf jedwede Einwendungen, auf das von Ihnen bezeichnete Bankkonto, unter Ausschluss der Barzahlung, zu überweisen.

Diese Garantie erlischt jedenfalls durch Rückstellung dieses Schreiben an uns, spätestens jedoch am [Datum] um 24:00 Uhr, es sei denn, dass Sie uns mittels Briefes (per eingeschriebenem Brief oder per Kurierdienst) oder per Telefax spätestens an diesem Tag bei uns eintreffend, in Anspruch genommen haben. Eine Inanspruchnahme mittels Telefax bis zum genannten Ablaufdatum wird zur Fristwahrung als ausreichend angesehen, sofern das Original der Inanspruchnahme binnen 7 Tagen ab Einlangen des Telefaxes (wenn auch erst nach dem genannten Ablaufdatum) bei uns eintrifft.

Diese Garantie bezieht sich auch auf Ansprüche gemäß §§ 21 und 22 IO.
Der Garantiebetrug reduziert sich durch Zahlungen aufgrund Teil-Inanspruchnahmen.

Die Rechte aus diesem Haftungsbrief gehen auf Ihre allfälligen Rechtsnachfolger über.
Eine Rücksendung des ungültig gewordenen Bankgarantiebriefes ist nicht erforderlich.
Für diese Garantie und alle damit verbundenen Rechtsfragen gilt österreichisches Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht für den Bezirk Korneuburg.

Muster einer Haftungsrücklassgarantie

[Projektgesellschaft einsetzen]

[Datum]

Bauvorhaben [Bezeichnung], [Adresse]

Bankgarantie Haftungsrücklass
Garantienummer:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Kenntnis davon, dass unser Kunde, die [Firma des AN] aufgrund des mit Ihnen abgeschlossenen Werkvertrages vom [Datum] Bauleistungen beim Bauvorhaben [Bezeichnung] für Sie durchgeführt hat.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Erfüllung der unserem Kunden aus der Gewährleistung obliegenden Pflichten haben Sie den Betrag in Höhe von

EUR [Betrag]

als Haftungsrücklass bar einbehalten. Dieser Einbehalt ist gegen eine abstrakte Bankgarantie ablösbar.

Dies vorausgesetzt, übernehmen wir hiermit über Ersuchen unseres Kunden [Firma des AN] Ihnen gegenüber die unwiderrufliche Garantie bis zur Höhe des Betrages von

EUR [Betrag] (in Worten [Betrag])
www.fortuna Bau.at
indem wir uns unwiderruflich verpflichten, innerhalb von drei Bankwerktagen ab Erhalt Ihrer ersten schriftlichen Aufforderung den uns namhaft gemachten Betrag, höchstens jedoch

EUR [Betrag]

ohne Prüfung des Rechtsgrundes und unter Verzicht auf jedwede Einwendungen, auf das von Ihnen bezeichnete Bankkonto, unter Ausschluss der Barzahlung, zu überweisen.

Diese Garantie erlischt jedenfalls durch Rückstellung dieses Schreiben an uns, spätestens jedoch am [Datum] um 24:00 Uhr, es sei denn, dass Sie uns mittels Briefes (per eingeschriebenem Brief oder per Kurierdienst) oder per Telefax spätestens an diesem Tag bei uns eintreffend, in Anspruch genommen haben. Eine Inanspruchnahme mittels Telefax bis zum genannten Ablaufdatum wird zur Fristwahrung als ausreichend angesehen, sofern das Original der Inanspruchnahme binnen sieben Tagen ab Einlangen des Telefaxes (wenn auch erst nach dem genannten Ablaufdatum) bei uns eintrifft.

Diese Garantie bezieht sich auch auf Ansprüche gemäß §§ 21 und 22 IO.
Der Garantiebetrags reduziert sich durch Zahlungen aufgrund Teil-Inanspruchnahmen.

Die Rechte aus diesem Haftungsbrief gehen auf Ihre allfälligen Rechtsnachfolger über.
Eine Rücksendung des ungültig gewordenen Bankgarantiebriefes ist nicht erforderlich.
Für diese Garantie und alle damit verbundenen Rechtsfragen gilt österreichisches Recht.
Ausschließlicher Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht für den Bezirk Korneuburg.

Muster einer Erfüllungsgarantie

[Projektgesellschaft einsetzen]

[Datum]

Bauvorhaben [Bezeichnung], [Adresse]

Vertragserfüllungsgarantie
Garantienummer:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Kenntnis davon, dass unser Kunde, die [Firma des AN] aufgrund des mit Ihnen abgeschlossenen Werkvertrages vom [Datum] zu Ihren Gunsten eine Vertragserfüllungsgarantie zu erbringen hat.

Dies vorausgeschickt, übernehmen wir zur Sicherstellung sämtlicher Verpflichtungen aus dem oben angeführten Werkvertrag im Auftrag unseres Kunden hiermit Ihnen gegenüber diese unwiderrufliche Garantie, indem wir uns verpflichten, innerhalb von drei Bankwerktagen ab Erhalt Ihrer ersten schriftlichen Aufforderung, ohne Prüfung des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einwendung daraus, an Sie Zahlung bis zu einer Gesamtsumme von höchstens

EUR [Betrag] (in Worten [Betrag])

unter Ausschluss der Barzahlung, auf das von Ihnen zu bezeichnende Bankkonto zu leisten.

Diese Garantie erlischt jedenfalls durch Rückstellung dieses Schreiben an uns, spätestens jedoch am [Datum] um 24:00 Uhr, es sei denn, dass Sie uns mittels Briefes (per eingeschriebenem Brief oder per Kurierdienst) oder per Telefax spätestens an diesem Tag bei uns eintreffend, in Anspruch genommen haben. Eine Inanspruchnahme mittels Telefax bis zum genannten Ablaufdatum wird zur Fristwahrung als ausreichend angesehen, sofern das Original der Inanspruchnahme binnen sieben Tagen ab Einlangen des Telefaxes (wenn auch erst nach dem genannten Ablaufdatum) bei uns eintrifft.

Diese Garantie bezieht sich auch auf Ansprüche gemäß §§ 21 und 22 IO.
Der Garantiebetrug reduziert sich durch Zahlungen aufgrund Teil-Inanspruchnahmen.

Die Rechte aus diesem Haftungsbrief gehen auf Ihre allfälligen Rechtsnachfolger über.
Eine Rücksendung des ungültig gewordenen Bankgarantiebriefes ist nicht erforderlich.
Für diese Garantie und alle damit verbundenen Rechtsfragen gilt österreichisches Recht.
Ausschließlicher Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht für den Bezirk Korneuburg.

Muster einer Anzahlungsgarantie

[Projektgesellschaft einsetzen]

[Datum]

Bauvorhaben [Bezeichnung], [Adresse]

Anzahlungsgarantie
Garantienummer:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Kenntnis davon, dass unser Kunde, die [Firma des AN] aufgrund des mit Ihnen abgeschlossenen Werkvertrages vom [Datum] eine Anzahlung von

EUR [Betrag]

gegen Beibringung einer Bankgarantie zur Besicherung der allfälligen Verpflichtungen unseres Kunden zur Rückzahlung dieser Anzahlung erhält.

Unter der Bedingung, dass der vorgenannte Zahlungsbetrag auf ein Konto unseres Kunden eingelangt ist, übernehmen wir Ihnen gegenüber die unwiderrufliche Garantie bis zum Höchstbetrag in Höhe von

EUR [Betrag]

Wir verpflichten uns, innerhalb von drei Bankwerktagen nach Einlangen Ihrer ersten schriftlichen Aufforderung, in der Sie uns bestätigen, dass unser Kunde seiner oben genannten Verpflichtung auf Rückzahlung der Anzahlung nicht oder nicht vollständig nachgekommen ist, ohne Prüfung des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses und unter Verzicht auf jede Einwendung daraus, jeden Betrag bis zum Höchstbetrag

EUR [Betrag]

auf das von Ihnen zu bezeichnende Konto zu überweisen. Der Inanspruchnahme ist eine Kopie des Überweisungsbelegs zur Anzahlung beizufügen. Unsere Haftung reduziert sich durch jede Inanspruchnahme im Ausmaß derselben.

Diese Garantie erlischt jedenfalls durch Rückstellung dieses Schreiben an uns, spätestens jedoch am [Datum] um 24:00 Uhr, es sei denn, dass Sie uns mittels Briefes (per eingeschriebenem Brief oder per Kurierdienst) oder per Telefax spätestens an diesem Tag bei uns eintreffend, in Anspruch genommen haben. Eine Inanspruchnahme mittels Telefax bis zum genannten Ablaufdatum wird zur Fristwahrung als ausreichend angesehen, sofern das Original der Inanspruchnahme binnen sieben Tagen ab Einlangen des Telefaxes (wenn auch erst nach dem genannten Ablaufdatum) bei uns eintrifft.

Diese Garantie bezieht sich auch auf Ansprüche gemäß §§ 21 und 22 IO.
Der Garantiebetrug reduziert sich durch Zahlungen aufgrund Teil-Inanspruchnahmen.

Die Rechte aus diesem Haftungsbrief gehen auf Ihre allfälligen Rechtsnachfolger über.
Eine Rücksendung des ungültig gewordenen Bankgarantiebriefes ist nicht erforderlich.
Für diese Garantie und alle damit verbundenen Rechtsfragen gilt österreichisches Recht.
Ausschließlicher Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht für den Bezirk Korneuburg.