

Allgemeine Geschäftsbedingungen

AUFTRÄGE AREALIS LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT GMBH

(Stand: April/2022)

1. AUFTRAGSART: WERKVERTRAG

Der Leistungsumfang beinhaltet alle Arbeiten und Nebenleistungen, die zur fachgerechten Durchführung der beauftragten Leistungen notwendig sind.

2. AUFTRAGSBEDINGUNGEN

Reihenfolge der Wertigkeit:

2.1 Vorliegendes Auftragschreiben oder eine Aufgabenzuweisung durch den AG mit Hilfe der Software DocuTools.

2.2 Vergabeverhandlungen.

2.3 Der Kostenvoranschlag mit Leistungsbeschreibungen und den angegebenen Preisen.

2.4 Die zum Zeitpunkt für das jeweilige Gewerk gültigen, fachtechnischen ÖNORMEN und sonstige Vorschriften bzw. wenn diese nicht vorliegen, die entsprechenden DIN-Normen und die entsprechenden europäischen Normen, sowie die technischen Richtlinien betreffend vorbeugenden Brandschutz (TRVB) in der letztgültigen Fassung, als auch die anerkannten Regeln der Technik und alle für die Ausführung und den Verwendungszweck der Baulichkeiten relevanten Bestimmungen, behördlichen Auflagen, Genehmigungen, sowie Auflagen von Versorgerbetrieben udgl..

2.5 Abänderungen und Ergänzungen gelten nur dann, wenn diese vom Auftraggeber und Auftragnehmer schriftlich bestätigt werden.

2.6 Gewährleistung für o.a. Arbeiten: gemäß ÖNORM, mindestens jedoch 3 Jahre ab ordnungsgemäßer Übergabe.

3. ZAHLUNGSKONDITIONEN

Bis zu einer Kostenobergrenze von netto € 500,-- werden Reparaturen und Arbeiten ohne Angebotslegung an den AG und ohne Freigabe durch den AG beauftragt. Für Arbeiten mit einem Auftragsvolumen von mehr als € 500,-- muss ein gesondertes Angebot übermittelt werden.

Der vereinbarte Preis ist ein Festpreis bis zum tatsächlichen Bauende.

Erhöhungen der Einheitspreise wegen Erhöhungen der Kosten für Löhne und Material finden daher nicht statt. Abgerechnet wird jedoch nach tatsächlichem Ausmaß und Einheitspreisen. Bei Überschreitung von mehr als 10% einzelner Gewerksummen ist der Auftragnehmer verpflichtet,

den Auftraggeber vorher schriftlich darüber zu informieren und die Mehrkosten dem Auftraggeber zur Freigabe vorzulegen.

3.1. Deckungsrücklass: -10% ab einer Auftragshöhe von € 50.000,-

3.2. Haftrücklass Haftungszeit 37 Monate ab Abnahmedatum: -5% ab einer Auftragshöhe von € 30.000,-

Der AN verpflichtet sich durch firmenmäßige Unterfertigung der AGB's und gegebenenfalls des unterfertigten Vertrages, dass die Baustelle besichtigt wurde, Pläne, Massen sowie Sanierungsmaßnahmen auf Plausibilität und Richtigkeit kontrolliert wurden. Sämtliche Zusätze werden vom AG nicht akzeptiert.

Der Deckungsrücklass bei Teilrechnungen bzw. der Haftrücklass bei Schlussrechnungen wird bar einbehalten bzw. kann mittels Bankgarantie sichergestellt werden.

Die Bankgarantie ist von einem großen, inländischen Bankinstitut zu legen und hat den Auftraggeber, die Rechnungsanschrift und die Rechnungseingangsstelle zu beinhalten.

4. TERMINE

4.1. Baubeginn: Schnellstmöglich nach Auftrag bzw. Aufgaben – Erhalt in der Software DocuTools.

4.2. Gesamtfertigstellung: 14 Tage bzw. nach gesonderter Vereinbarung

5. PÖNALE

Der unter Punkt 4.2. angeführte Gesamtfertigstellungstermin ist pönalisiert. Für die Überschreitung dieses Termins wird eine Pönale von 1% der Abrechnungssumme (netto) – mindestens jedoch € 200,- pro Kalendertag gelegt. Die Obergrenze wird mit max. 10% der Abrechnungssumme begrenzt.

Die Pönale unterliegt nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht. Die Einforderung eines darüber hinausgehenden Schadensersatzes behält sich der AG ausdrücklich vor, somit bleibt das Recht von dieser Pönalisierungsvereinbarung unberührt.

6. KONZESSIONEN

Der AN hat auf eigene Kosten für die gewerberechtliche, zivilrechtliche und handelsrechtliche Berechtigungen zu den im Rahmen dieses Vertrages ausgeübten Tätigkeiten zu sorgen und diese dem AG auf Verlangen vorzuweisen. Er haftet dem AG für sämtliche Nachteile, die ihm aus einem Versäumnis des AN entstehen.

7. RECHNUNGS- UND ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

- 7.1 Teilrechnungen sind entsprechend dem Leistungsfortschritt aufsteigend nummeriert und kumuliert unter Ausweisung der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu erstellen.
- 7.2. Nach Fertigstellung und Abnahme der Leistungen ist innerhalb von 2 Monaten eine prüffähige Schlussrechnung vorzulegen.
- 7.3. Vor Legung der Schlussrechnung ist ein Abnahmeprotokoll zu übermitteln.
- 7.4. Bei Aufträgen unter € 500,- und Beauftragung über die Software DocuTools ist vor Legung der Rechnung ein Foto vom behobenen Mangel in der DocuTools hochzuladen.
- 7.5 Der AN erklärt sich ausdrücklich einverstanden und verpflichtet sich, Rechnungen nur in elektronischer Form an den AG zu übermitteln. Festgehalten wird, dass sohin eine Rechnung nur dann als wirksam zugestellt gilt, wenn die Übermittlung an den AG in elektronischer Form erfolgt.
- 7.6 Der AN erklärt sich ausdrücklich einverstanden und verpflichtet sich, elektronische Rechnungen ausschließlich an die vom AG bekanntgegebene, eigens dafür eingerichtete E-Mail Adresse des AG zu senden. Die Anforderung einer Zustellbestätigung durch das jeweilige E-Mail-Programm wird zu Beweis Zwecken empfohlen.
- 7.7 Vereinbart wird, dass nur eine elektronische Rechnung pro E-Mail übermittelt werden darf und dass pro Rechnung nur ein eMail übermittelt werden darf.
- 7.8 Die vom AN übermittelten elektronischen Rechnungen haben den Kriterien einer ordnungsgemäßen Rechnung des § 11 UStG zu entsprechen. Rechnungen, die den Kriterien einer ordnungsgemäßen Rechnung iSd § 11 UStG nicht entsprechen, werden vom AG nicht akzeptiert und sind diesem gegenüber unwirksam.
- 7.9 Zusätzlich haben elektronische Rechnungen, die an die AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH als Vertreterin des jeweiligen Eigentümers ausgestellt werden, zwingend die entsprechende Objektadresse oder -Nummer (gegebenenfalls samt Top-Nummer bzw. der Bezeichnung der Wohnung, in welcher die Leistung erbracht wurde), den konkreten Leistungszeitraum und die jeweils korrekte Adressierung an den **Eigentümer c/o AREALIS Liegenschaftsmanagement GmbH** aufzuweisen. Darüber hinaus müssen in der elektronischen Rechnung eine Leistungsbeschreibung sowie eine konkrete Referenz zum Auftrag (Bestellnummer der AG oder der Namen der auftraggebenden Person) angeführt werden.
- 7.10 Der AN nimmt zur Kenntnis, dass Rechnungen, die diese Erfordernisse nicht erfüllen, vom AG nicht akzeptiert werden und diesem gegenüber unwirksam sind.
- 7.11 Der AN erklärt sich ausdrücklich einverstanden, dass der AG bei der Bezahlung der einzelnen Rechnung als Zahlungsreferenz die jeweilige Rechnungsnummer angibt und wirken derartige Zahlungen sodann jedenfalls schuldbefreiend.

8. BAUFÜHRER GEMÄSS BAUORDNUNG

Der Auftragnehmer übernimmt – ohne gesondertes Entgelt – die Aufgaben des Bauführers gemäß Bauordnung.

9. PLANUNGS- UND BAUSTELLENKOORDINATOR

Der Auftragnehmer übernimmt – ohne gesondertes Entgelt – die Aufgaben des Planungskoordinators gemäß § 4 Baustellenkoordinationsgesetz sowie des Baustellenkoordinators gemäß § 5 Baustellenkoordinationsgesetz mit den sich daraus ergebenden Pflichten sowie die Vornahme der Vorankündigung gemäß § 6 Baustellenkoordinationsgesetz, falls gesetzlich erforderlich. Der AN nimmt – durch Unterfertigung dieses Vertrags – die Bestellung zum Planungsordinator und Baustellenkoordinator ausdrücklich an.

10. MITARBEITER DES AN

Bei der Heranziehung von Mitarbeitern durch den AN ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die fachliche Qualifikation zur Leistungserbringung vorliegt.

Der AN verpflichtet sich, im Rahmen der ordnungsgemäßen Erfüllung der vertragsgegenständlichen Aufgaben für eine stets qualitativ und quantitativ ausreichende Besetzung zu sorgen.

Der AN verpflichtet sich weiters, jederzeit über begründetes Verlangen des AG, einen oder mehrere seiner Mitarbeiter abzurufen, um diese nach Zustimmung durch den AG zu ersetzen, bzw. im geforderten Umfang eine Personalverstärkung vorzunehmen.

11. ZUSATZLEISTUNGEN

Wird im Zuge der Durchführung des Vertrages eine Zusatzleistung erforderlich, die in diesem nicht vorgesehen ist, so hat der AN vor deren Ausführung das Einvernehmen mit dem AG herzustellen und die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit dieser Zusatzleistung schriftlich festzulegen.

Vor Erbringung der Leistung ist die Höhe der Vergütung schriftlich zu vereinbaren. Streitigkeiten über die Höhe der Vergütung berechtigen nicht zur Einstellung der Leistung.

12. ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

12.1. Rechte und Pflichten des AN

12.2. Die Dokumentation zur Mangelbehebung wird wie folgt akzeptiert:

- Foto (bei leichten Mängeln bis zu einer Auftragssumme von € 500,--)
- Gewährleistungsmangel: Arbeitsschein vom Mieter unterzeichnet.
- Gewährleistungsmangel: Mängelprotokoll vom Nutzer der Nutzeinheit unterzeichnet.

Bei der Erbringung seiner Leistungen hat der AN als Konsulent des AG dessen Rechte und Pflichten, unbeeinflusst von Interessen Dritter, zu wahren und bei allen Veranlassungen und Prüfungen besonders auf die Kriterien der Wirtschaftlichkeit, der Zweckmäßigkeit und der Sparsamkeit zu achten. Es ist ihm besonders verboten, im Zusammenhang mit der Erbringung der Beratungsleistungen von Dritten für sich oder für andere Personen Zuwendungen oder

Vergünstigungen anzunehmen, welche geeignet sein könnten, die dem Konsulenten aufgetragene Wahrung der Interessen des AG zu beeinträchtigen. Der AN ist nur im Einvernehmen mit dem AG zur Wahrung der Interessen des AG verpflichtet.

- 12.2.1. Rechtliche und finanzielle Verpflichtungen für den AG darf der AN ohne vorherige schriftliche Zustimmung des AG nicht eingehen.
- 12.2.2. Der AN ist als Beauftragter des AG nach Maßgabe der diesem selbst zustehenden Rechte befugt, in alle Unterlagen mit Relevanz für diesen Werkvertrag beim Bauherrn bzw. von ihm beauftragten Planern, Konsulenten und Ausführenden Einsicht zu nehmen und von benötigten Unterlagen Kopien, Lichtpausen u. dgl. in Abstimmung mit dem AG zu begehren. Eine entsprechende Klausel ist in alle Planungs-, Konsulenten- und Ausführungsverträge aufzunehmen.
- 12.2.3. Der AN ist weiters befugt, an allen Planungs- und Vergabebesprechungen u. dgl. teilzunehmen.
- 12.2.4. Dem AN ist es auf die Dauer dieses Vertrages untersagt, im Rahmen dieses Projekts andere als die in diesem Werkvertrag festgehaltenen technisch-wirtschaftlichen Bauherrenberatungsleistungen zu erbringen.
- 12.2.5. Der AN hat Weisungen des AG hinsichtlich der Abwicklung des gegenständlichen Auftrags nachzukommen. Begründete Bedenken gegen Weisungen sind dem AG schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Die dazu vom AG getroffene Entscheidung ist bindend.
- 12.2.6. Der AN verpflichtet sich zur Geheimhaltung aller in Ausführung dieses Auftrages erlangten Kenntnisse, sofern ihn der AG nicht in einem bestimmten Fall schriftlich von dieser Verpflichtung entbindet. Überdies verpflichtet sich der AN bei sonstiger Schadenersatzpflicht, für den Fall, dass er sich zur Erbringung seiner Werkleistung anderer Personen bedient, diese Verschwiegenheitspflicht auch allen anderen von ihm zur Erbringung des Werkes herangezogenen Personen zu überbinden.

Der AN ist insbesondere verpflichtet, dafür zu sorgen, dass in der Planungs-, Ausschreibungs- und Durchführungsphase keine Informationen an Dritte gelangen, die einzelnen Bietern für die Ausführung des Werkes zum Vorteil gereichen könnten. Der AN darf Dritten nur Auskunft und Einschau in die Unterlagen nach Genehmigung durch den AG gewähren.
- 12.2.7. Die gänzliche oder auch nur teilweise Weitergabe der vertragsgegenständlichen Leistungen durch den AN an Dritte ist ohne ausdrückliche, schriftliche Zustimmung des AG ausgeschlossen. Der AG kann ohne Angabe von Gründen vom AN vorgeschlagene Subunternehmer ablehnen.
- 12.2.8. Führt die Arbeit an dem vereinbarten Werk zu einer neuen Erfindung des AN, die seiner Meinung nach patent- oder lizenzfähig ist, hat der AN hiervon unverzüglich den AG zu verständigen. Vor einer Patentanmeldung ist das Einvernehmen mit dem AG herzustellen.
- 12.2.9. Der AN ist verpflichtet, alle Schriftstücke systematisch zu nummerieren und zu datieren, sowie ein Schriftstückeverzeichnis zu führen.

12.3. Garantien und Haftungen des AN

- 12.3.1. Der AN haftet dafür, dass seine Leistungen grundsätzlich den vertraglichen Festlegungen, den einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen, den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst und den sonstigen technischen Vorschriften und Gesetzen entsprechen. Liegen diese noch nicht vor, haftet der AN dafür, dass nur in Fachkreisen bekannte Lösungen, deren Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit er belegen kann, verwendet werden. Abweichungen davon können einvernehmlich zwischen AG und AN festgelegt werden.
- 12.3.2. Der AN haftet für den von ihm verschuldeten Schaden in seinen direkten und indirekten Folgen. Der AN kann sich von der Haftung durch den Nachweis befreien, dass ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Pflichtverletzung kein Verschulden trifft. Die Ersatzverpflichtung umfasst jeden in der Mangelhaftigkeit liegenden Schaden sowie Mängelfolgeschäden und Vermögensschäden.
- 12.3.3. Der AN leistet Gewähr, seine Leistungen vertrags- und termingerecht zu erbringen sowie dafür, dass diese Leistungen den bedungenen Qualitätsanforderungen entsprechend, ordnungsgemäß, mängelfrei und vorschriftsmäßig erbracht werden.
- 12.3.4. Genehmigungen, Zustimmungen des AG und Abstimmungen mit dem AG sowie anderer Projektbeteiligter entbinden den AN nicht von seiner alleinigen vertraglichen Verantwortlichkeit.
- 12.3.5. Hat der AG gegen den Rat des AN eine Entscheidung getroffen, so besteht in diesem Punkt keine Haftung des AN. Jedoch muss der AN in einem solchen Fall seiner Warnpflicht gegenüber dem AG in schriftlicher Form nachweislich nachkommen
- 12.4. Vorzeitige Auflösung und Rücktritt
- 12.4.1. Der AG ist berechtigt, aus wichtigem Grund sofort vom Vertrag zurückzutreten. Als wichtige Gründe gelten insbesondere:
- Wenn über das Vermögen des AN das Ausgleichsverfahren, Vorverfahren oder Konkursverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung des Konkursverfahrens mangels hinreichenden Vermögens abgelehnt wird.
 - Wenn der AN mit dem vereinbarten Werk in Verzug gerät. Die Rücktrittserklärung hat in jedem Fall eine angemessene Nachfristsetzung zu enthalten und bleibt nur rechtswirksam, wenn der AN auch innerhalb dieser Nachfrist die rückständige Leistung nicht erbracht hat.
 - Wenn Umstände vorliegen, die eine zeitgerechte oder ordnungsgemäße Erfüllung des Auftrages offensichtlich unmöglich machen, sofern nicht der AG diese selbst zu vertreten hat.
 - Wenn der AN unmittelbar oder mittelbar einem Mitarbeiter des AG aus Anlass der Vertragserfüllung einen Vermögensvorteil anbietet, verspricht oder gewährt.
 - Wenn der AN pflichtwidrig vertragliche Interessen des AG verletzt oder Weisungen gem. Punkt 9.1 des AG entgegenhandelt, wobei der drohende Rücktritt schriftlich anzukündigen und vom AG eine angemessene Nachfrist zur Verhinderung des Rücktrittes zu setzen ist.

- Wenn der AN selbst oder eine von ihm zur Erfüllung des Auftrages heran-gezogene Person die Geheimhaltungspflicht gemäß Punkt 9.1 verletzt.

- Wenn der AN die Eigenberechtigung oder die Berechtigung zur Berufsausübung (Befugnis bzw. Gewerbeberechtigung) - wenn auch nur vorübergehend - verliert.

12.4.2. Erklärt der AG nach diesen Bestimmungen seinen Rücktritt vom Vertrag, so verliert der AN jeden Anspruch auf Honorar- und Nebenkostenersatz, soweit er nicht bereits eine für den AG verwertbare Teilleistung erbracht hat. Der Anspruch des AG auf Schadenersatz bleibt unberührt.

12.4.3. Trifft den AN ein Verschulden am Eintritt des Rücktrittgrundes hat er dem AG auch die durch eine allfällige Weitergabe des Auftrages an einen Dritten erwachsenden Mehrkosten oder sonstige Kosten zu ersetzen, soweit diese nicht bereits in einem pauschalierten Schadenersatzbetrag Deckung finden.

12.4.4. Der AG ist außerdem berechtigt, den Rücktritt vom Vertrag zu erklären, wenn er von der Projektrealisierung zur Gänze oder teilweise Abstand nimmt.

12.4.5. Erfolgt der Rücktritt vom Vertrag aus einem Grund, den der AN nicht zu vertreten hat, so steht dem AN eine Vergütung für diejenigen Leistungen zu, die er bis zum Zeitpunkt des Rücktrittes vertragsgemäß, nachweislich erbracht hat. Die Bestimmungen des § 1168 ABGB gelangen nicht zur Anwendung.

12.4.6. Der AN hat keinen Anspruch auf Verdienstentgang und Schadenersatz wegen nicht erbrachter Leistungen.

12.5. Versicherung

Zur Sicherstellung etwaiger Ersatzansprüche aus diesem Vertrag ist vom AN eine Berufshaftpflichtversicherung auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Haftpflichtversicherung von staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikern nachzuweisen. Der Versicherungsschutz beginnt unmittelbar ab Vertragsunterzeichnung und dauert bis 3 Jahre nach Übernahme des Bauvorhabens. Die Haftung des AN ist limitiert auf die Höhe der Versicherungsdeckung.

12.6. Sonstige Bestimmungen

12.6.1. Der AG und der AN werden einander laufend über wesentliche, das Vertrags-verhältnis und dessen Erfüllung betreffende Vorfälle unterrichten.

12.6.2. Zur Veröffentlichung der Unterlagen bedarf der AN der Zustimmung des AG.

12.6.3. Für alle den Vertrag betreffenden Angelegenheiten wird die Schriftform vereinbart. Dieses Erfordernis ist nur erfüllt, wenn der schriftliche Vorschlag des einen Vertragspartners durch den anderen schriftlich angenommen wird oder ein gemeinsames Dokument von den Vertragsteilen errichtet wird.

12.6.4. Allgemeine Bedingungen, die vom AN seinem Anbot zugrunde gelegt werden, werden nicht Vertragsbestandteil, soweit sie durch den AG nicht ausdrücklich, schriftlich anerkannt werden.

- 12.6.5. Alle sonstigen vor dem heutigen Tage getroffenen mündlichen oder schriftlichen Vereinbarungen bzw. Nebenabreden bezüglich dieses Werkvertrages verlieren durch die Unterzeichnung dieses Werkvertrages ihre Gültigkeit.
- 12.6.6. Sollten aus irgendeinem Grund Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, werden die übrigen davon nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirtschaftlich gleichwertige zu ersetzen.
- 12.6.7. Die Vertragsparteien verzichten darauf dieses Rechtsgeschäft wegen Irrtums oder wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten oder eine derartige Einrede zu halten.
- 12.6.8. Der AG ist berechtigt jederzeit alle seine Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Dieser tritt mit der Verständigung des AN durch den AG an dessen Stelle mit allen Rechten und Pflichten für Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft in den Vertrag ein.
- 12.6.9. Gewährleistungsmängel: Bei einem Gewährleistungsmangel sind die ursprünglichen Vertragsbedingungen ausschlaggebend.
- 12.6.10. Personenbezogene Daten dürfen ohne Zustimmung des AG nicht weitergegeben werden.

Auf diesen Vertrag findet österreichisches Recht Anwendung. Für Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis vereinbaren die Vertragsparteien als Gerichtsstand Wien.

Auftraggeber:

AREALIS

Liegenschaftsmanagement GmbH