

**AVB – ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN
für Sanierungen, Zubauten und Umbauten
der WSG Gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft regGenmbH**
Version 2024-07-30

1. Für die Ausführung sind der Leistungstext des v. g. Angebotes und die Allgemeinen Ausschreibungsbedingungen sowie die in Geltung befindlichen Bestimmungen der Verdingungsverordnung für Bauleistungen maßgeblich, welche einen wesentlichen Bestandteil des jeweiligen Auftrages darstellen.

Vom Auftragnehmer wird zur Kenntnis genommen, dass Arbeiten ausnahmslos nur auf Grund schriftlich erstellter Aufträge vorgenommen werden dürfen und der Auftraggeber jedenfalls nur Zahlungen leistet, wenn die Arbeiten vom Auftragnehmer auf Grund eines schriftlich erteilten Auftrages vorgenommen worden sind.

Nach Übermittlung der Schlussrechnung an den Auftraggeber können keine weiteren Leistungen mehr verrechnet werden, bzw. werden in der Schlussrechnung nicht enthaltene und verrechnete Leistungen nicht bezahlt.
2. Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt entsprechend der Allgemeinen Ausschreibungsbedingungen nach Fixpreisen. Dieser Preis gilt bis maximal 2 Monate nach Fertigstellungstermin (Punkt 3), sofern es zu Verzögerungen kommt, welche nicht der Auftragnehmer zu verantworten hat.
3. Die Arbeiten sind so zeitgerecht zu beginnen, dass sie bis zum Erledigungstermin (siehe Auftrag) abgeschlossen sind. **Dem Auftraggeber ist der geplante Arbeitsbeginn mindestens 2 Wochen vorher bekanntzugeben.** Der Auftraggeber behält sich vor, bei Terminverzug ein Pönale von 0,5 % der Auftragssumme je Überschreitungstag geltend zu machen. Dieses Pönale ist mit 10 % der Auftragssumme limitiert und gilt nicht bei Fällen höherer Gewalt.
4. Durch den Auftragnehmer sind umgehend alle Maßnahmen durchzuführen, die weitere Beschädigungen bzw. Folgeschäden ausschließen. D. h., dass mit dem Auftrag allenfalls erforderliche Provisorien bis zur effektiven Arbeitsdurchführung abgegolten sind.

Bei Aufstellung von Gerüsten oder sonstigen Steighilfen sind die davon betroffenen Wohnungsinhaber mindestens 2 Tage vorher, in geeigneter Weise zu informieren, damit Fenster und Balkontüren rechtzeitig geschlossen werden können.
5. Sämtliche aus eigener Arbeit herrührende Verunreinigungen sind vom Auftragnehmer selbst zu beseitigen. Sollten Verunreinigungen nicht ordnungsgemäß beseitigt werden, ist der Auftraggeber berechtigt, Reinigungskosten zu verrechnen bzw. in Auftrag zu bringen.
6. Schäden, deren Urheber nicht festgestellt werden können, werden bauseits behoben und die anfallenden Kosten gemäß Ö-Norm mit allen am Bau eingesetzten Firmen anteilig verrechnet.
7. Die Schlussrechnung ist spätestens 2 Monate nach Fertigstellung des Gewerkes zur Zahlung einzureichen.

Die prüfbaren Massenaufstellungen (evtl. Abrechnungspläne oder Aufmaßskizzen) sind einfach beizulegen.
8. Die Zahlungen erfolgen nach Prüfung der jeweiligen Rechnung binnen 30 Tage nach Rechnungseingang.

Bis zur Erfüllung aller finanziellen Verpflichtungen behält sich der Auftragnehmer das Eigentumsrecht an den gelieferten Teilen vor. Ausgenommen vom Eigentumsvorbehalt ist der Haftrücklass gemäß Punkt 9.
9. Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre ab dem Tag der Übernahme durch die Hausverwaltung. Während des ersten Jahres wird ab einer Netto-Auftragssumme von € 7.500,00 ein Haftrücklass in Höhe von 5 % der geprüften und anerkannten Schlussabrechnungssumme einbehalten.

Nach Ablauf dieses Jahres kann der einbehaltene Haftrücklass gegen Vorlage eines entsprechenden Bankhaftbriefes ausbezahlt werden.

Dieser Bankhaftbrief muss bis zum Ende der Gewährleistungsfrist Gültigkeit haben.

Sollte der Haftrücklass nicht fristgerecht vom Auftragnehmer angefordert werden, so übernimmt die WSG keinerlei Haftung für die Überweisung desselben.
10. Während der 3-jährigen Gewährleistungsfrist sind auftretende Mängel nach Aufforderung umgehend zu beheben. Die Mängelbehebung erfolgt innerhalb des ersten Jahres. Ein entsprechender Termin wird rechtzeitig bekanntgegeben.

11. Falls hinsichtlich des Vermögens des Auftragnehmers ein Ausgleichs- oder Konkursverfahren eröffnet wird bzw. wenn ein Insolvenzverfahren zwar noch nicht eingeleitet wurde, jedoch der Auftragnehmer infolge von anderen Umständen, insbesondere von Liquiditätsproblemen, nicht in der Lage ist, für eine termingerechte Ausführung der übernommenen Arbeiten zu sorgen, behält sich die WSG ausdrücklich vor, von dem bestehenden Auftragsverhältnis mit sofortiger Wirkung zurückzutreten.

Der Rücktritt durch die WSG ist mittels eingeschriebener Briefsendung an den Auftragnehmer geltend zu machen, wobei das Auftragsverhältnis im Zeitpunkt des Einlangens dieser Briefsendung beim Auftragnehmer erlischt.

12. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, alle sicherheitstechnischen Vorschriften, die lt. Arbeitnehmerinnenschutzgesetz (ASCHG), Bauarbeiterschutzverordnung und lt. der erforderlichen Evaluierung vorgeschrieben sind, einzuhalten sowie diese regelmäßig zu überprüfen und zu erhalten.

Weiters verpflichtet er sich lt. ASCHG seine Mitarbeiter über Gefahren bzw. Gefährdungen in regelmäßigen Abständen zu unterweisen und darüber Aufzeichnungen zu führen.

Die lt. ASCHG notwendige Sicherheitsfachkraft und Sicherheitsvertrauensperson des Auftragnehmers muss die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften überwachen und es kann daher keine Verantwortung an den Auftraggeber übertragen werden.

13. Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten, die aus diesem Auftragsverhältnis entstehen, ist ausschließlich das Bezirksgericht Linz zuständig. Der Auftragnehmer hat die „WSG“ schad- und klaglos zu halten.

14. Im Sinne der Bestimmungen des Lohn- und Sozialdumping-Bundesgesetzes (LSD-BG) in der geltenden Fassung, sind im Zuge der Erbringung der gegenständlichen Leistung hinsichtlich der an der Ausführung beteiligten Arbeitnehmer sämtliche relevante arbeits- und sozialrechtliche Normen und Richtlinien einschließlich Kollektivverträgen einzuhalten.

Für den Fall eines Verstoßes gegen Bestimmungen des LSD-BG und einer daraus resultierenden Haftung der WSG als Auftraggeberin wird - neben der Abgeltung sämtlicher Kosten, Gebühren und Aufwendungen, die der WSG im gegebenen Zusammenhang erwachsen - eine Vertragsstrafe in der Höhe von 10 % der Auftragssumme festgesetzt, welche keinem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegt.

Gleichzeitig ist die WSG ermächtigt, vor Auftragsvergabe, aber auch während der laufenden Geschäftsbeziehungen die Einhaltung maßgeblicher Regelungen zu prüfen und erforderlichenfalls diesbezügliche Auskünfte zu verlangen, welche unverzüglich zu geben ist.