



**LANDES
IMMOBILIEN
BURGENLAND**

**EIN UNTERNEHMEN DER
LANDESHOLDING BURGENLAND**

ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN FÜR BAULEISTUNGEN („AVB-B“)

Stand: Jänner 2024 (Version 2.0)

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERTRAGSBESTANDTEILE – ZU PUNKT 5.1.1 DER ÖNORM B 2110	3
2. RÜCKTRITT VOM VERTRAG –ZU PUNKT 5.8 DER ÖNORM B 2110	3
2.1. ALLGEMEINES – ZU PUNKT 5.8.1 DER ÖNORM B 2110	3
2.2. FOLGEN DES RÜCKTRITTS VOM VERTRAG – ZU PUNKT 5.8.3 DER ÖNORM B 2110	3
3. BEGINN UND BEENDIGUNG DER LEISTUNG – ZU PUNKT 6.1 DER ÖNORM B 2110	4
4. LEISTUNGSERBRINGUNG – PUNKT 6.2 DER ÖNORM B 2110	5
4.1. AUSFÜHRUNG – ZU PUNKT 6.2.1 DER ÖNORM B 2110	5
4.2. SUBUNTERNEHMER – ZU PUNKT 6.2.2 DER ÖNORM B 2110	5
4.3. NEBENLEISTUNGEN – ZU PUNKT 6.2.3 DER ÖNORM B 2110.....	6
4.4. PRÜF- UND WARNPFLICHT – ANSTATT PUNKT 6.2.4.6 DER ÖNORM B 2110	6
4.5. ZUSAMMENWIRKEN IM BAUSTELLENBEREICH – ZU PUNKT 6.2.5. DER ÖNORM B 2110	6
4.6. ÜBERWACHUNG – ZU PUNKT 6.2.6 DER ÖNORM B 2110.....	6
4.6.1. <i>Zu Punkt 6.2.6.1 der ÖNORM B 2110</i>	6
5. VERGÜTUNG – PUNKT 6.3 DER ÖNORM B 2110	6
5.1. FESTPREISE UND VERÄNDERLICHE PREISE – ANSTATT PUNKT 6.3.1.1 DER ÖNORM B 2110	6
6. LEISTUNGSABWEICHUNG UND IHRE FOLGEN – PUNKT 7. DER ÖNORM B 2110	7
6.1. ZUORDNUNG ZUR SPHÄRE DES AG – ANSTATT PUNKT 7.2.1 DER ÖNORM B 2110	7
6.2. ZUORDNUNG ZUR SPHÄRE DES AN – ZU PUNKT 7.2.2 DER ÖNORM B 2110	7
7. RECHNUNGSLEGUNG	7
7.1. RECHNUNGSLEGUNG – ZU PUNKT 8.3 DER ÖNORM B 2110.....	7
7.2. VORLAGE VON RECHNUNGEN - ANSTATT PUNKT 8.3.6.2 DER ÖNORM B 2110.....	8
8. ZAHLUNG – ZU PUNKT 8.4 DER ÖNORM B 2110	8
8.1. FÄLLIGKEITEN – ZU PUNKT 8.4.1 DER ÖNORM B 2110	8
9. SICHERSTELLUNG – PUNKT 8.7 DER ÖNORM B 2110	8
9.1. HAFTUNGSRÜCKLASS – ZU PUNKT 8.7.3.1 DER ÖNORM B 2110	8
10. ÜBERNAHME – PUNKT 10. DER ÖNORM B 2110	8
10.1. FORMLOSE ÜBERNAHME – ANSTATT PUNKT 10.3 DER ÖNORM B 2110	8
11. HAFTUNGSBESTIMMUNGEN – PUNKT 11. DER ÖNORM B 2110	9
11.1. GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN – ANSTATT PUNKT 11.2.3.1 UND 11.2.3.3 DER ÖNORM B 2110	9
11.2. GEWÄHRLEISTUNGSFRISTEN – ANSTATT PUNKT 11.2.3.2 DER ÖNORM B 2110	9
11.3. MÄNGEL- UND SCHADENSBEHEBUNG – ANSTATT PUNKT 11.2.6 DER ÖNORM B 2110	9
11.4. SCHADENERSATZ – ZU PUNKT 11.3 DER ÖNORM B 2110	10
11.5. BAUSCHÄDEN – ZU PUNKT 11.3.3 DER ÖNORM B 2110	11
12. SCHLUSSBESTIMMUNGEN – NEUER PUNKT 13. DER ÖNORM B 2110	11
BEILAGE 1 MUSTER BANKGARANTIE	13

Bestandteil der gegenständlichen Allgemeinen Vertragsbestimmungen für Bauleistungen (im Folgenden kurz „AVB-B“) ist die ÖNORM B 2110, Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen, Ausgabe 2023-05-01, mit nachstehend angeführten Abweichungen. Die nachfolgenden Bestimmungen beziehen sich daher allesamt auf die ÖNORM B 2110 und ergänzen bzw – im Fall von Widersprüchen – ändern diese ab (bei Wortfolge „zu Punkt“) oder ersetzen diese zur Gänze (bei Wortfolge „anstatt Punkt“).

Die gegenständlichen AVB-B gelten für die gesamte Landesimmobilien Burgenland Gruppe, welche aktuell aus folgenden Gesellschaften besteht:

- LIB - Landesimmobilien Burgenland GmbH, FN 134197z;
- PEB Projektentwicklung Burgenland GmbH, FN 544054f;
- SOWO - So Wohnt Burgenland GmbH, FN 587547s;
- REB - Real Estate Burgenland GmbH, FN 560243m;
- Immo-Sport Burgenland GmbH, FN 604300b;
- CERAMICo Burgenland GmbH, FN 570460m;
- Landessportzentrum VIVA GmbH, FN 163900 f;
- Fußballakademie Burgenland Errichtungs-GmbH, FN 312383m;
- Seemanagement Burgenland GmbH, FN 584693v.

Sollten aufgrund von unternehmensspezifischen Anforderungen einzelner Gesellschaften Abweichungen zu den nachfolgenden Vertragsbestimmungen notwendig sein, werden diese unter Anführung der betroffenen Gesellschaften nach der Wortfolge „SONDERBESTIMMUNG“ separat ausgewiesen.

1. VERTRAGSBESTANDTEILE – ZU PUNKT 5.1.1 DER ÖNORM B 2110

Weder die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des AN noch branchenübliche Geschäftsbedingungen werden ohne ausdrückliche Vereinbarung Vertragsinhalt. Allgemeine Geschäftsbedingungen des AN – auch wenn sie Bestandteil des Angebots sind – gelten nicht. Es bedarf keines Widerspruchs durch den AG, um deren Wirkung auszuschließen.

2. RÜCKTRITT VOM VERTRAG –ZU PUNKT 5.8 DER ÖNORM B 2110

2.1. ALLGEMEINES – ZU PUNKT 5.8.1 DER ÖNORM B 2110

- (1) Im Übrigen sind die Vertragsparteien berechtigt, den sofortigen Rücktritt vom Vertrag auch bei Vorliegen eines sonstigen wichtigen Grundes zu erklären.
- (2) Ein wichtiger Grund, der den AG zum sofortigen Rücktritt berechtigt, liegt insbesondere auch dann vor, wenn (Aufzählung nicht abschließend)
 - der AN mit seinen Leistungen ohne Zustimmung des AG trotz Setzung einer Nachfrist von 7 Tagen nicht zum vereinbarten Tag beginnt;
 - der AN bei der Leistungserbringung Rechtsvorschriften (zB arbeits- und sozialrechtliche Bestimmungen, Bestimmungen des Ausländerbeschäftigungsgesetzes, abfall-, umwelt- und wasserrechtliche Bestimmungen, datenschutzrechtliche Bestimmungen) und / oder vertragliche Regelungen missachtet;
 - **COVID-19:** der AN (vertraglich und/oder aufgrund von Rechtsvorschriften) verpflichtend einzuhaltende Schutzvorschriften iZm COVID-19 nicht einhält;

2.2. FOLGEN DES RÜCKTRITTS VOM VERTRAG – ZU PUNKT 5.8.3 DER ÖNORM B 2110

- (1) Zu Punkt 5.8.3.2 der ÖNORM B 2110: Allfällige Schadenersatzansprüche bleiben vom Rücktritt unberührt.
- (2) Anstatt Punkt 5.8.3.3 der ÖNORM B 2110: Die Vergütung für noch nicht vertragsgemäß erbrachte Leistungen im Fall eines Rücktritts aufgrund von Umständen, die auf Seiten des AG liegen, ist mit 3% des Werts der noch nicht erbrachten Leistungen gedeckelt. Darüberhinausgehende Ansprüche des AN (etwa auf Basis der §§ 1168 und 1155 ABGB oder Schadenersatz) bestehen nicht.

3. BEGINN UND BEENDIGUNG DER LEISTUNG – ZU PUNKT 6.1 DER ÖNORM B 2110

SONDERBESTIMMUNG nur für PEB Projektentwicklung Burgenland GmbH und SOWO - So Wohnt Burgenland GmbH:

- (1) Der AN erklärt ausdrücklich, über die erforderlichen Fach- und Hilfskräfte in ausreichendem Maße zu verfügen und die notwendigen Materialien sichergestellt zu haben, sodass er in der Lage ist, die beauftragten Lieferungen und Leistungen ohne Schwierigkeiten und termingerecht durchführen zu können. Die Termine, d.h. insbesondere die Fertigstellungs- und Zwischentermine, die vor oder nach Auftragserteilung vom AG oder der ÖBA festgelegt werden, sind verbindliche Vertragstermine und ein wesentlicher Bestandteil des Auftrages. Der AG oder die ÖBA ist berechtigt Termine in Baubesprechungen festzulegen bzw abzuändern. Sollte der AN diesen Terminen binnen 14 Tagen nicht ausdrücklich widersprechen, gelten sie als vereinbart. Diese Termine sind verbindlich und deshalb ohne Gewährung einer Nachfrist einzuhalten. Erforderlichenfalls sind zusätzlich Über- und Feiertagsüberstunden, gegebenenfalls Schichtarbeit zu leisten, ohne dass hierfür ein gesonderter Vergütungsanspruch besteht. Terminplanadaptierungen, die durch bereits entstandenen Verzug bedingt sind, entheben den Verursacher des Verzugs nicht von seiner Leistungspflicht und beseitigen sein Verschulden nicht.
- (2) Der AN verpflichtet sich zur Einhaltung der Termine und verbindlichen Zwischentermine und haftet für alle Schäden im Sinne der ÖNORM B 2110 und des ABGB, soweit sie durch seine Verzögerungen verursacht wurden. Innerhalb der einzelnen vereinbarten Durchführungstermine ist der AN auch verpflichtet, den Arbeitsfortschritt so einzuteilen, dass keine Behinderung anderer Professionistenleistungen eintritt. Sollten aus Verschulden des AN andere Unternehmen mit ihren Arbeitsdurchführungen nicht beginnen können oder in ihrer Arbeit aufgehalten werden, so ist der AN für alle daraus entstehenden und wie immer gearteten Mehrkosten voll haftbar.
- (3) Stehen nach Ansicht des AN Umstände der Erfüllung seiner Termine im Einzelfall entgegen, so hat er diese Umstände unverzüglich und rechtzeitig schriftlich gegenüber dem AG geltend zu machen. Unterlässt der AN die Geltendmachung, hat er keinen Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Gründe.
- (4) Durch den Bauablauf bedingte oder vom AG rechtzeitig angeordnete Terminverschiebungen sind vom AN zu akzeptieren und berechtigen in dem Sinne nicht zu einer Verlängerung der Leistungsfrist, dass die Zahl der Arbeitstage, die dem AN gemäß den bis dahin geltenden Leistungsfristen zur Verfügung gestanden wären, gleichbleibt. Die Pflicht zur Folgenminderung gemäß ÖNORM B 2110 bleibt jedoch aufrecht. Die Pönaltermine verschieben sich diesfalls in gleichem Ausmaß. Die Gesamtanzahl der Arbeitstage bleibt auch dann unverändert, wenn die Arbeiten zwischenzeitlich durch von Professionisten verursachte oder andere Verzögerungen unterbrochen wurden. Bei Behinderungen, deren Ursache im Bereich des AG liegt, entsteht dem AN lediglich Anspruch auf eine, der Dauer der Behinderung entsprechende, Verlängerung seiner Ausführungsfristen. Mehrkosten aus diesem Titel werden jedoch, ausgenommen bei grober Fahrlässigkeit des AG, einvernehmlich abbedungen.
- (5) Der AN ist auch bei nicht von ihm verursachten Terminverschiebungen bis zu 6 Monaten an die vertraglichen Bedingungen (einschließlich Ausführungsfristen) gebunden. Bei Terminverschiebungen von mehr als 6 Monaten sind allfällige Ansprüche auf Verlängerung der Bauzeit und/oder Mehrkostenforderungen bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit und Verzicht durch den AN längstens bis 14 Tage vor Aufnahme der verschobenen Arbeiten schriftlich anzumelden.
- (6) Die verbindlichen Termine und/oder die Gesamtzahl der Arbeitstage (Ausführungsdauer) beinhalten auch alle Schlechtwetter- und sonstigen Ausfalltage. Soweit hierfür keine gesonderten Positionen angeführt sind, werden durch Winter und/oder Schlechtwetter bedingte Erschwernisse nicht gesondert vergütet. Als entschuldbare Gründe für eine Verzögerung oder Nichteinhaltung der vereinbarten Durchführungstermine gelten ausschließlich Streik und höhere Gewalt. Bei jedem selbstverschuldeten Leistungsverzug gegenüber dem Terminplan hat der AN spätestens nach schriftlicher Aufforderung die Kapazität entsprechend zu erhöhen. Sollte der AN dieser Aufforderung nicht nachkommen, so kann der AG ohne nochmalige Urgenz die Erhöhung der Kapazität durch Beauftragung von Fremdfirmen sicherstellen. Das Vertragsverhältnis zum AN bleibt dabei unverändert bestehen. Die Kosten der Fremdleistungen werden dem AN angerechnet und gegebenenfalls von der nächstfolgenden Rechnung und/oder seiner Schlussrechnung in Abzug gebracht. Sofern der Fertigstellungstermin der Vertragsleistung oder verbindliche Zwischentermine (z. B. Schnittstellen zu anderen

AN) – auch nachträglich vereinbarte – überschritten werden, ist der AN pro begonnenem Kalendertag der Terminüberschreitung zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 1% pro Kalendertag der freigegebenen Schlussrechnungssumme (ohne Abzüge, außer Nachlässe), zumindest jedoch netto € 500,-/Kalendertag verpflichtet. Zwischenterminsetzungen des AG gelten auch als vereinbart, sofern diesen durch den AN nicht binnen 14 Tage nach Bekanntgabe begründet und schriftlich widersprochen wurde. Der Höchstbetrag der Vertragsstrafe für Verzug beträgt 10 % der endgültigen Schlussrechnungssumme. Wenn der AN, aus welchen Gründen immer, das Werk oder Teile desselben nicht oder nicht fristgerecht ausführt, und/ oder diese offensichtlich nicht in der Lage ist diese nachzuholen, ist der AG ohne Nachfristsetzung und unbeschadet der Pönalregelung berechtigt, vom Vertrag ganz oder teilweise zurückzutreten und die vertragsgegenständlichen Arbeiten selbst durchzuführen oder durch einen Dritten durchführen zu lassen. Die Geltendmachung von über diese Pönale hinausgehenden Ersatzansprüchen ist dem AG bei Verschulden des AN, auch im Falle leichter Fahrlässigkeit, vorbehalten. Die Vertragsstrafe ist sofort zur Zahlung fällig und wird von der nächstfolgenden Rechnung und/oder von der Schlussrechnung in Abzug gebracht. Vertragsstrafen und Abzüge aus unterschiedlichen Titeln (Verzug, Bauschäden etc.) werden nicht gegeneinander aufgerechnet, sondern bestehen jeweils vollumfänglich nebeneinander.

BESTIMMUNG für die gesamte Landesimmobilien Burgenland Gruppe:

COVID-19: Bei den vertraglich vereinbarten Terminen hat der AN Erschwernisse iZm Schutzmaßnahmen berücksichtigt, die der AN zur Verhinderung der Verbreitung des COVID-19 Virus durchzuführen hat und welche dem AN bei Vertragsabschluss bekannt waren bzw sein mussten.

4. LEISTUNGSERBRINGUNG – PUNKT 6.2 DER ÖNORM B 2110

4.1. AUSFÜHRUNG – ZU PUNKT 6.2.1 DER ÖNORM B 2110

- (1) Der AN ist verpflichtet, für die von ihm auszuführenden Leistungen Werk- und Montagepläne in den vom AG bestimmten Planformaten sowie Schaltpläne, Schemata usw. ohne gesonderte Vergütung in der erforderlichen Anzahl anzufertigen und dies dem AG rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, zur Prüfung vorzulegen und eine Freigabe zu erwirken. Eine Freigabe ist nur rechtsverbindlich, sofern sie schriftlich erfolgt.

Durch die Freigabe ist der AN von seiner Verantwortung für die sach- und fachgerechte Ausführung nicht entbunden.

Für den Fall, dass der AN solche Unterlagen (auch Baustelleneinrichtungs- und Terminpläne etc.) trotz schriftlicher Aufforderung nicht termingerecht vorlegt, ist der AG berechtigt, diese auf Kosten des AN von dritter Seite erstellen zu lassen. Für diesen Fall wird zur Vertragsstrafe aus Terminverzug eine zusätzliche Vertragsstrafe von 1,0 % pro Kalendertag der Schlussrechnungssumme vereinbart.

4.2. SUBUNTERNEHMER – ZU PUNKT 6.2.2 DER ÖNORM B 2110

- (1) Grundsätzlich hat sich der AN zur Vertragserfüllung ausschließlich der im Angebot bezeichneten Subunternehmer zu bedienen.
- (2) Der AN hat jeden beabsichtigten Wechsel und jeden Einsatz eines neuen Subunternehmers unter Anschluss aller zur Prüfung der Eignung des betreffenden Subunternehmers erforderlichen Nachweise dem AG rechtzeitig mitzuteilen. Eine dementsprechende Verpflichtungserklärung hat der AN bereits mit dem Angebot abgegeben. Der Austausch eines Subunternehmers ist lediglich bei Vorliegen eines wichtigen Grundes und auch in diesem Fall nur nach vorheriger Zustimmung des AG zulässig. Der neue Subunternehmer muss dem ausgeschiedenen Subunternehmer im Hinblick auf seine Eignung und seine fachliche Qualifikation zumindest gleichwertig sein.
- (3) Teilt der AN dem AG den Wechsel des Subunternehmers bzw den neuen Subunternehmer nicht mit oder fehlen die erforderlichen Nachweise zur Prüfung des Subunternehmers, dann hat der AN dem AG ein Pönale in Höhe von 2% der Auftragssumme pro Verstoß, gedeckelt mit 4% der Auftragssumme, zu bezahlen, sofern der AN nicht binnen einer Frist von sieben Tagen die entsprechende Mitteilung samt den zur Prüfung des Subunternehmers erforderlichen Unterlagen dem AG vorlegt.

- (4) Ein wichtiger Grund, der den AG zur Ablehnung eines Subunternehmers berechtigt, liegt insbesondere dann vor, wenn der Subunternehmer die zur Leistungserbringung erforderliche Eignung nicht erfüllt.
- (5) Aus der Ablehnung von Subunternehmern entsteht für den AN kein Anspruch auf Schadenersatz und kein Recht zum Rücktritt vom Vertrag.
- (6) Der AN hat in den Vereinbarungen, die er mit Subunternehmern trifft, dafür zu sorgen, dass der Subunternehmer den überwiegenden Teil des ihm übertragenen (Sub)Auftrags selbst erbringt.
- (7) In begründeten Fällen (zB Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über den AN oder Zahlungsverzug des AN gegenüber seinen Subunternehmern) ist der AG berechtigt, Zahlungen direkt an Subunternehmer in Übereinstimmung mit dem Subunternehmervertrag für die Leistungserbringung des Subunternehmers zu leisten. Solche Zahlungen werden als Zahlungen an den AN in Übereinstimmung mit diesem Vertrag angesehen und wirken schuldbeitend.

4.3. NEBENLEISTUNGEN – ZU PUNKT 6.2.3 DER ÖNORM B 2110

COVID-19: Schutzmaßnahmen iZm der Verhinderung der Verbreitung von COVID-19, die sich aus dem Vertrag (zB aus dem SIGE-Plan) oder sonstige Rechtsvorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlässe etc) ergeben, die zum Zeitpunkt der Angebotslegung in Kraft waren oder deren in Kraft treten zum Zeitpunkt der Angebotslegung absehbar war.

4.4. PRÜF- UND WARNPFLICHT – ANSTATT PUNKT 6.2.4.6 DER ÖNORM B 2110

Mitteilungen müssen aus Beweisgründen schriftlich erfolgen.

4.5. ZUSAMMENWIRKEN IM BAUSTELLENBEREICH – ZU PUNKT 6.2.5. DER ÖNORM B 2110

Der AN hat ohne gesonderte Vergütung, bis zum Abschluss seiner Leistungen, zu den von der ÖBA angeordneten Koordinationsbesprechungen vertretungs- und entscheidungsbefugte Vertreter zu entsenden. Für jede Nichtteilnahme an derartigen Besprechungen kann von der ÖBA eine Vertragsstrafe in Höhe von € 300,- verhängt werden. Vorausgesetzt ist, dass derartige Besprechungen dem AN zumindest eine Woche vorher angekündigt wurden und seine Anwesenheit begründbar erforderlich ist.

4.6. ÜBERWACHUNG – ZU PUNKT 6.2.6 DER ÖNORM B 2110

4.6.1. Zu Punkt 6.2.6.1 der ÖNORM B 2110

- (1) Überprüfung und Freigaben des AG befreien den AN nicht von seiner Leistungspflicht und begründen kein Mitverschulden des AG.
- (2) **COVID-19:** Der AG ist insbesondere auch berechtigt, die Einhaltung von Schutzmaßnahmen aufgrund von COVID-19 zu kontrollieren und Mitarbeiter des AN bzw dessen Subunternehmer, Lieferanten oder sonstigen Hilfsunternehmen, die die Schutzmaßnahmen trotz Aufforderung des AG nicht einhalten (zB keinen bzw keinen geeigneten Mundschutz tragen, obwohl ein Abstand von einem Meter unterschritten wird) von der Baustelle zu verweisen.

5. VERGÜTUNG – PUNKT 6.3 DER ÖNORM B 2110

5.1. FESTPREISE UND VERÄNDERLICHE PREISE – ANSTATT PUNKT 6.3.1.1 DER ÖNORM B 2110

- (1) Bei variablen Preisen gilt: Innerhalb der ersten zwölf Monate ab Auftragserteilung gelten sämtliche Preise als Festpreise. Danach erfolgt eine Indexierung der Preise wie folgt:
- (2) Schwankungen nach oben oder unten bis einschließlich 5% bleiben jeweils unberücksichtigt. Betragen die Schwankungen jedoch mehr als 5%, wird die gesamte Änderung berücksichtigt. Die erste außerhalb des jeweiligen geltenden Spielraumes gelegene Indexzahl bildet wieder die Ausgangsbasis für die Neufestsetzung des ausstehenden Forderungsbetrages als auch zur Berechnung des neuen Spielraumes bildet.

- (3) Der Anspruch auf Indexierung entfällt bei jenen Leistungen, die aus Verschulden des Auftragnehmers nicht termingerecht erbracht werden.

6. LEISTUNGSABWEICHUNG UND IHRE FOLGEN – PUNKT 7. DER ÖNORM B 2110

6.1. ZUORDNUNG ZUR SPHÄRE DES AG – ANSTATT PUNKT 7.2.1 DER ÖNORM B 2110

- (1) Alle vom AG zur Verfügung gestellten Unterlagen (z. B. Ausschreibungs- und Ausführungsunterlagen), verzögerte Auftragserteilung, Stoffe (z.B. Baugrund, Materialien, Vorleistungen) und Anordnungen (z.B. Leistungsänderungen) sind der Sphäre des AG zugeordnet.
- (2) Die Nichteinhaltung der Verpflichtung gemäß 4.2.1.3 der ÖNORM B 2110 geht zu Lasten des AG. Die Prüf- und Warnpflicht des AN gemäß 6.2.4 der ÖNORM B 2110 der bleibt davon unberührt.
- (3) Der Sphäre des AG werden außerdem Ereignisse zugeordnet, wenn diese
1. die vertragsgemäße Ausführung der Leistungen objektiv unmöglich machen, und
 2. zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbar waren und vom AN nicht in zumutbarer Weise abwendbar sind.
- (4) Ist im Vertrag keine Definition der Vorhersehbarkeit von außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen oder Naturereignissen festgelegt, gilt das 10-jährliche Ereignis als vereinbart.

6.2. ZUORDNUNG ZUR SPHÄRE DES AN – ZU PUNKT 7.2.2 DER ÖNORM B 2110

Der Sphäre des AN werden insbesondere zugeordnet,

1. alle Ereignisse, welche nicht unter 6.1 beschrieben sind oder
2. zusätzliche Risiken, die sich aus Alternativangeboten (z.B. garantierter Gesamtpreis) oder Abänderungsangeboten oder
3. Risiken, die sich insbesondere aufgrund der Auswahl von Subunternehmen, Lieferanten oder eingesetztes Personal – insbesondere von nicht vorhersehbaren Ausfällen – ergeben.

7. RECHNUNGSLEGUNG

7.1. RECHNUNGSLEGUNG – ZU PUNKT 8.3 DER ÖNORM B 2110

- (1) Sofern nichts Abweichendes vereinbart ist, sind Rechnungen dem AG in elektronischer Form an die im Auftragschreiben angeführte Email-Adresse zu übermitteln. Im Fall der Beauftragung eines Konsulenten (zB Planer), wird die Rechnung ebenfalls elektronisch an den AG und eine Kopie elektronisch an den Konsulenten zur Prüfung übermittelt.
- (2) Die Rechnung muss den Anforderungen des UStG entsprechen und jeder Rechnung sind die erforderlichen Beilagen in prüffähiger Form wie Abrechnungspläne, Massenermittlungen, Regiescheine, Lieferscheine, evtl Preisnachweise und dgl beizulegen.
- (3) Auf den Rechnungen sind bestehende Bankverbindungen anzuführen. Sämtliche Bezahlungen erfolgen ausschließlich per Banküberweisung.
- (4) Die Bezahlung der Rechnungen bedeutet keine Anerkennung der Mängelfreiheit der Leistung und damit keinen Verzicht auf zustehende Ansprüche, insbesondere aus Gewährleistung und Schadenersatz.
- (5) Die Rechnungen, die den obigen Vorschriften nicht entsprechen, lösen keine wie immer gearteten Entgeltansprüche, Fälligkeiten und Fristen aus.

- (6) Leistungen aufgrund von Änderungen und Ergänzungen des gegenständlichen Vertrags sind unter Hinweis auf die betreffenden Vereinbarungen in den Rechnungen gesondert auszuweisen.
- (7) Jede Rechnung (auch eine Teilrechnung) hat die Projektbezeichnung, das jeweilige Gewerk sowie den Zeitraum, in welchem die in Rechnung gestellten Leistungen erbracht wurden, zu enthalten.
- (8) Die Bestimmungen der ÖNORM B 2110 zur mangelhaften Rechnungslegung (Punkt 8.3.7 der ÖNORM B 2110) gelten auch für Teil- und Regierechnungen.
- (9) Auf Aufforderung des AG hat der AN einen leistungsorientierten Zahlungsplan zu erstellen, der unter Berücksichtigung der terminlichen Vorgaben und des beauftragten Leistungsvolumens den voraussichtlichen monatlichen Zahlungsfluss für seine Leistungen beinhaltet. Dieser Zahlungsplan bildet die Grundlage für das Cash-Management des AG und ist spätestens 14 Tage nach Auftragserteilung dem AG vorzulegen.

7.2. VORLAGE VON RECHNUNGEN - ANSTATT PUNKT 8.3.6.2 DER ÖNORM B 2110

SONDERBESTIMMUNG nur für PEB Projektentwicklung Burgenland GmbH, SOWO - So Wohnt Burgenland GmbH, und REB - Real Estate Burgenland GmbH:

Schluss- und Teilschlussrechnungen sind spätestens 1 Monat nach der vertragsgemäßen Erbringung der Leistung vorzulegen, sofern im Vertrag keine andere Frist vereinbart wurde.

Für den Fall des Verzuges (oder der Nichterfüllung oder der nicht gehörigen Erfüllung) wird eine Vertragsstrafe vereinbart, die nicht als Reugeld anzusehen ist. Sie beträgt für jeden begonnenen Kalendertag 2 % der gesamten Auftragssumme.

8. ZAHLUNG – ZU PUNKT 8.4 DER ÖNORM B 2110

8.1. FÄLLIGKEITEN – ZU PUNKT 8.4.1 DER ÖNORM B 2110

- (1) Die Zahlungsfrist bei Abschlagsrechnungen, Regierechnungen beträgt 14 Tage abzgl. 2%Skonto bzw. 30 Tage netto. Die Zahlungsfrist für Schlussrechnungen beträgt 21 Tage abzgl. 2%Skonto bzw. 60 Tage netto. Die Zahlungsfrist beginnt in jedem Fall erst nach der 14-tägigen Prüffrist des AG nach Eingang der prüffähigen und den Vorschriften dieser Vertragsbestimmungen entsprechenden Originalrechnung samt Beilagen.
- (2) Werden Rechnungen zurückgestellt, beginnt der Fristenlauf für die Fälligkeit erst mit der Vorlage einer neuen Rechnung und nach Ablauf der 14-tägigen Prüffrist.

9. SICHERSTELLUNG – PUNKT 8.7 DER ÖNORM B 2110

9.1. HAFTUNGSRÜCKCLASS – ZU PUNKT 8.7.3.1 DER ÖNORM B 2110

Anstelle des Haftungsrücklasses kann eine Bankgarantie, die entsprechend dem Muster (Beilage 1) ausgestellt sein muss, beigebracht werden, wobei die Laufzeit der Bankgarantie mindestens 60 Tage nach Ablauf der Gewährleistungsfrist betragen muss.

Sollte ein Versicherungsunternehmen die Bankgarantie ausstellen, bedarf es der vorherigen Zustimmung durch den AG.

10. ÜBERNAHME – PUNKT 10. DER ÖNORM B 2110

10.1. FORMLOSE ÜBERNAHME – ANSTATT PUNKT 10.3 DER ÖNORM B 2110

Die Übernahme erfolgt ausschließlich förmlich. Die Benützung der erbrachten Leistung oder von Teilen der erbrachten Leistungen gilt nicht als Übernahme.

11. HAFTUNGSBESTIMMUNGEN – PUNKT 11. DER ÖNORM B 2110

11.1. GELTENDMACHUNG VON MÄNGELN – ANSTATT PUNKT 11.2.3.1 UND 11.2.3.3 DER ÖNORM B 2110

- (1) Die ehestmögliche Bekanntgabe von Mängeln (Mängelrüge) ist keine Voraussetzung für Gewährleistungsansprüche.
- (2) Treten Mängel innerhalb der Gewährleistungsfrist auf, so wird vermutet, dass sie zum Zeitpunkt der Übernahme vorhanden waren.

11.2. GEWÄHRLEISTUNGSFRISTEN – ANSTATT PUNKT 11.2.3.2 DER ÖNORM B 2110

- (1) Die Gewährleistungsfrist beträgt für
 - a. Glas - 7 Jahre
 - b. Abdichtungsarbeiten (auch Abdichtungssysteme gegen das Grundwasser), Schwarzdecker-, Spengler- und Dachdeckerarbeiten, Glasdächer, Lichtkuppen - 5 Jahre
 - c. alle sonstigen Leistungen - 3 Jahre.

Für verdeckte Mängel oder Schäden gelten die einschlägigen Bestimmungen des ABGB, sofern sie eine längere als die hier vereinbarte Frist vorsehen. Eine Pflicht zur unverzüglichen Mängelrüge trifft den AG nicht.

Das Recht zur gerichtlichen Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen durch Klage verjährt jedoch erst ein Jahr nach Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist, wenn der AG innerhalb der Gewährleistungsfrist dem AN den Mangel angezeigt hat. In allen übrigen Fällen verjähren Rechte aus der Gewährleistung 6 Monate nach Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist.

Sind in der Bauleistung Bauteile enthalten, die bei Gebrauch dem Verschleiß unterliegen, so garantiert der AN für die Dauer der Gewährleistungsfrist den ordnungsgemäßen Zustand.

- (2) Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der abgeschlossenen formellen Übernahme des Gesamtbauwerks bzw bei Übernahme von Leistungsteilen ab der abgeschlossenen formellen Übernahme des jeweiligen Leistungsteils oder nach der Eröffnung des Bauvorhabens – je nachdem, welches Ereignis später stattfindet. Diese Frist wird überdies nur und erst in Gang gesetzt, wenn und sobald der AG vom AN schriftlich von der Fertigstellung in Kenntnis gesetzt wurde und keine Gründe für eine Annahmeverweigerung betreffend das Gewerk des AN bestehen. Durch Vorübernahme von Teilleistungen bleiben die Bestimmungen über den Lauf der Gewährleistungsfrist unberührt. Ebenso gilt die Benützung von Teilen eines Werkes oder einer Anlage noch nicht als Übernahme.

Vor Ablauf der Gewährleistungsfrist hat eine Schlussfeststellung über die Mängelfreiheit zu erfolgen. Der AN hat bis spätestens 4 Wochen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist schriftlich um Schlussfeststellung anzusuchen. Kommt der AN seiner Verpflichtung zum Ansuchen auf Schlussfeststellung nicht nach, dann wird der AG (bzw die ÖBA) die Schlussfeststellung allein durchführen. Werden dabei Mängel festgestellt, wird der AN zur Mängelbehebung aufgefordert. Kommt der AN dieser Mängelbehebung binnen angemessener vom AG im Anlassfall zu setzender Frist nicht nach, dann ist der AG berechtigt, Ersatzvornahmen durchzuführen, und den Haftrücklass zu verwenden bzw die Bankgarantie zu ziehen. Die Gewährleistungsfrist endet frühestens zwei Monate nach der Behebung aller dabei festgestellten oder durch den AG sonst gerügten Mängel.

11.3. MÄNGEL- UND SCHADENSBEHEBUNG – ANSTATT PUNKT 11.2.6 DER ÖNORM B 2110

- (1) Mängel, die während der Gewährleistungsfrist auftreten, und die durch solche Mängel verursachten Schäden gelten – bis zum Beweis des Gegenteils – als im Zeitpunkt der Übernahme vorhanden und/oder vom AN verursacht und auch (hinsichtlich des Schadenersatzes) verschuldet. Solche Mängel sind vom AN, unbeschadet sonstiger Rechte des AG, kostenlos binnen der vom AG gestellten Frist (wenn nicht anders vereinbart, 10 Arbeitstage) nach einfacher Aufforderung zu beheben. Unverzüglich ist mit der Mangel-/Schadensbehebung zu beginnen, wenn durch den beanstandeten Zustand mit Folgeschäden zu rechnen ist oder, wenn Gefahr in Verzug herrscht. Sofern zur Mangel-/Schadensbehebung auch Leistungen Dritter erforderlich sind, hat diese

der AN zu beauftragen, zu koordinieren und deren Kosten und Gefahren zu tragen. Wenn der AN seinen diesbezüglichen Verpflichtungen trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht termingerecht nachkommt, so hat der AG das Recht, die beanstandeten Mängel und Schäden durch Dritte beheben zu lassen, wobei alle damit verbundenen Kosten zu Lasten des AN gehen und alle sonstigen Vertragsrechte des AG gegen den AN einschließlich der Gewährleistung auf die Mangelbehebung aufrecht bleiben. Für die Begutachtung von Mängeln und Schäden, einschließlich der Frage, ob Mängel und Schäden überhaupt existieren und/oder dem AN zuzurechnen sind, erhält der AN kein Entgelt oder Barauslagenersatz (einschließlich Wegzeit-, Reisekostenersatz und dergleichen). Werden im Zuge dieser Erstbegutachtung nicht vom AN zu vertretende Mängel oder Schäden behoben, werden nur die vor Ort erbrachten Leistungen vergütet, nicht jedoch anderes Entgelt oder Barauslagenersatz (einschl. Wegzeit-, Reisekostenersatz und dergleichen). Unabhängig von der Frage, wer letztlich zur Mängel-/Schadensbehebung und/oder Kostentragung heranzuziehen ist, ist der AN verpflichtet, die notwendige Mängel-/Schadensbeseitigung innerhalb einer dem Mangel/Schadensfall angemessenen Zeit (die Terminabstimmung obliegt dem AN) durchzuführen (ggf. durch einen vom AG freizugebenden Subunternehmer). Bei Verzug mit der Mängel-/Schadensbehebung ist der AG berechtigt, ohne weitere Nachfristsetzung eine Ersatzvornahme auf Kosten des AN zu beauftragen. Da Mangelbehebungen unverzüglich und mit möglichst geringer Belästigung der Kunden vorgenommen werden müssen, hat der AN auf den Vorschlag des AG für einen Behebungstermin binnen 3 Tagen zu reagieren und darf höchstens zwei solcher Vorschläge ablehnen; anderenfalls ist der AG ebenfalls zur Ersatzvornahme gemäß den obigen Bestimmungen berechtigt. Die Gewährleistungs-/ Schadenersatzverpflichtungen bleiben dadurch jedenfalls unverändert.

- (2) Kosten, welche dem AG oder dessen Vertretern im Zusammenhang mit der Feststellung, Behebung und Beaufsichtigung der Mängel- Schadensbehebung entstehen, werden dem AN nach tatsächlichem Aufwand in Rechnung gestellt und sind von diesem zu tragen.

Zur Deckung dieser Kosten kann auch der Haftungsrücklass herangezogen werden. Der Auftraggeber hat jedoch ein Wahlrecht, ob er den Haftrücklass in Anspruch nimmt oder Ersatz vom AN verlangt, um den Haftungsrücklass nach dem Ende der Gewährleistungsfrist in der unverbrauchten Höhe auszubezahlen (siehe auch Punkt 9.1 oben). Von der Schlussrechnung (Gesamtpreis zuzüglich Umsatzsteuer) wird ein Haftungsrücklass in der Höhe von 5 % des Rechnungsbetrages ab einer Höhe von € 10.000,00 (Gesamtpreis zuzüglich Umsatzsteuer) einbehalten.

- (3) Für den Fall der Insolvenz dient der Haftungsrücklass auch zur Sicherung von Schadenersatzansprüchen (auch für Mangelfolgeschäden) des AG. Diesbezüglich steht dem AG bis zum Ablauf der Gewährleistungs- und Schadenersatzfristen auch ein Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrecht zu, das bereits jetzt als vereinbart gilt. Dies gilt auch, falls der AN den Haftungsrücklass im Einvernehmen mit dem AG durch eine Bankgarantie ablöst. Mit dem Tage der Behebung eines Mangels oder Schadens beginnt die Gewährleistungsfrist für jene Leistungen neu zu laufen, die an Stelle der mangelhaften Leistung treten. Die Höhe des Haftungsrücklasses bzw. der entsprechenden Garantie bleibt bei einer Gewährleistungsverlängerung unverändert. Verlängert sich die Gewährleistungsfrist, ist eine zur Ablöse des Haftrücklasses übergebene Bankgarantie zu verlängern und zwar zumindest 4 Wochen vor ihrem Ablauf und bis zu einem Zeitpunkt, welcher der verlängerten Gewährleistungsfrist zuzüglich 60 Tage entspricht. Sollte der AN die verlängerte Garantie nicht innerhalb dieser Frist an den AG übergeben, ist dieser berechtigt, die Garantie vor ihrem Ablauf zu ziehen und den Garantiebetrug als Barsicherheit zu verwenden.

11.4. SCHADENERSATZ – ZU PUNKT 11.3 DER ÖNORM B 2110

- (1) Punkt 11.3.1 b) der ÖNORM B 2110 gilt nicht. Es gelten die allgemeinen schadenersatzrechtlichen Regelungen des ABGB.
- (2) Punkt 11.3.2.4 der ÖNORM B 2110 gilt nicht. Die vereinbarte Vertragsstrafe ist lediglich ein Mindestersatz. Daher ist vom AN ein über die Vertragsstrafe hinausgehender Schaden bei jedem Grad des Verschuldens zu ersetzen. Die Vertragsstrafe ist sofort zur Zahlung fällig und wird von der nächstfolgenden Rechnung und/oder von der Schlussrechnung in Abzug gebracht. Vertragsstrafen und Abzüge aus unterschiedlichen Titeln (Verzug, Bauschäden etc.) werden nicht gegeneinander aufgerechnet, sondern bestehen jeweils vollumfänglich nebeneinander.

11.5. BAUSCHÄDEN – ZU PUNKT 11.3.3 DER ÖNORM B 2110

- (1) Können vom AG Schäden direkt dem Verursacher zugeordnet werden („zuordenbarer Bauschaden“), hat dieser nach Wahl des AG den Schaden selbst wieder gut zu machen oder die Bezahlung erfolgt durch Aufrechnung mit Forderungen des verursachenden AN. Dieser wird nur dann vorher verständigt, wenn das einzelne Schadenausmaß den Betrag von EUR 1.000,00 übersteigt.
- (2) Bis zur endgültigen Feststellung aller angefallenen Kosten zur Behebung von Bauschäden, deren Urheber nicht feststellbar sind („allgemeiner Bauschaden“), wird 1 % der jeweiligen Teilrechnungssumme (inkl USt) des AN einbehalten. Wenn die genaue Höhe des Bauschadens feststeht, erfolgt hierüber eine Schlussabrechnung. Die Berechnung des „Allgemeinen Bauschadens“ erfolgt für jeden AN anteilig im Verhältnis seines zivilrechtlichen Preises zur Summe aller zivilrechtlichen Preise. Stellt sich in diesem Zusammenhang heraus, dass der einbehaltene Betrag zu hoch war, wird der AG dem AN den über seinen Anteil hinausgehenden Einbehalt zurückzahlen. Wurde zu wenig einbehalten, dann ist der AN verpflichtet, den fehlenden Betrag zu zahlen. (Excl. Lieferleistungen)

12. SCHLUSSBESTIMMUNGEN – NEUER PUNKT 13. DER ÖNORM B 2110

- (1) Der AN, oder seine Rechtsnachfolger haften zur ungeteilten Hand für alle eingegangenen Verpflichtungen des AN gegenüber dem AG. Der AN ist jedenfalls verpflichtet, die Verpflichtungen aus dem bestehenden Rechtsverhältnis an seine Rechtsnachfolger zu überbinden.
- (2) Als Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist das sachlich zuständige Gericht in 7000 Eisenstadt ausschließlich zuständig. Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss seiner Verweisungsnormen und der UN-Kaufrechtskonvention (UN-K). Auch wegen Anhängigkeit von Streitsachen bei Gericht darf die Arbeitsdurchführung, falls sie noch im Gange ist, in keiner Weise eingestellt oder beeinträchtigt werden.
- (3) Änderungen oder Ergänzungen dieser Ergänzung zu diesen AVB-B und/oder sonstiger vertraglicher Vereinbarungstexte zwischen AG und AN bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis. Die Schriftform, als Voraussetzung für die Wirksamkeit bleibt aufrecht, auch wenn in einzelnen Fällen von der Schriftlichkeit abgegangen wurde. Seiner vor- und werkvertraglichen Warn- und Aufklärungspflicht entspricht der AN nur dann, wenn er hierfür die Schriftform einhält.
- (4) Sollten Teile dieser Ergänzung zu diesen AVB-B oder sonstiger vertraglicher Vereinbarungen zwischen AG und AN ungültig oder nichtig sein oder werden, lässt dies die übrigen Bestimmungen dieser AVB-B und/oder der vertraglichen Regelungen zwischen AG und AN unberührt.
- (5) Rechte, die der AG gegenüber dem AN hat, können auch durch Vertreter des AG in dessen Namen ausgeübt werden, falls der Vertreter vom AG dazu autorisiert wurde.
- (6) Bei Meinungsverschiedenheiten über die Güte und/oder Funktion von Leistungen steht es jedem Vertragspartner frei, unter Benachrichtigung des anderen Vertragspartners, eine Güte- und/oder Funktionsprüfung durch eine staatlich autorisierte Versuchsanstalt oder einen einvernehmlich ausgewählten Prüfer zu verlangen. Die Kosten trägt der die Prüfung beantragende Vertragspartner, wobei er Anspruch auf Kostenersatz durch den anderen Vertragspartner hat, wenn die Prüfung zu dessen Ungunsten ausgefallen ist.
- (7) Der AN verpflichtet sich, alle ihm im Zusammenhang mit der Verhandlung, dem Abschluss sowie der Abwicklung der Verträge mit AG bekannt gewordenen und bekanntwerdenden Daten und Informationen, z. B. Entwürfe, Pläne, Ausstattungs- oder Raumkonzepte udgl., streng vertraulich zu behandeln und keinem Dritten zugänglich zu machen. Diese Geheimhaltungsverpflichtung besteht unbefristet über die Beendigung der Vertragsbeziehung hinaus. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen die Geheimhaltungsverpflichtung ist der AN verpflichtet, unter Ausschluss der Einrede des Fortsetzungszusammenhangs, eine Vertragsstrafe in der

Höhe von 10% der Schlussrechnungssumme zu zahlen. Die Geltendmachung eines darüberhinausgehenden Schadens behält sich der AG jedenfalls vor.

- (8) Der AG und AN vereinbaren, dass die vertraglich vereinbarten Zahlungs- und Prüffristen jährlich jeweils vom 20.12. bis inkl. 07.01. des Folgejahres ausgesetzt werden.

BEILAGE 1 MUSTER BANKGARANTIE**MUSTER BANKGARANTIE**

[Adresse des Kreditinstitutes]

An

[Name Auftraggeber einfügen]

[Ort einfügen] am [Datum einfügen]

Betrifft: Bankgarantie für den Leistungsvertrag für das Ausschreibungsverfahren [Titel einfügen] (im Folgenden „Leistungsvertrag“)

Sehr geehrte Damen und Herren !

Wir haben Kenntnis davon, dass wir zur Besicherung der Verpflichtungen des Leistungsvertrags zwischen Ihnen und [Name des Auftragnehmers einfügen] letzterer verpflichtet sind, Ihnen innerhalb von 14 Tagen nach dem Tag der Wirksamkeit des Leistungsvertrags eine abstrakte, unwiderrufliche und unbedingte Bankgarantie eines erstklassigen österreichischen Kreditinstitutes zu übergeben.

Im Auftrag des [Name des Auftragnehmers einfügen] übernehmen wir hiermit Ihnen gegenüber diese unwiderrufliche Garantie im Betrag von

EUR [●]
(in Worten Euro [●]),

indem wir uns verpflichten, auf Ihre erste Aufforderung hin ohne jegliche Prüfung des Rechtsgrundes und unter Verzicht auf jedwede Einwendungen und Aufrechnungen an Sie innerhalb von drei Bankgeschäftstagen ab Einlangen Ihrer Aufforderung, eine Zahlung bis zur Höhe des vorstehenden Betrages zu leisten.

Wir nehmen garantiegültig zur Kenntnis, dass von Ihnen uns gegenüber keine Begründung für die Inanspruchnahme der Garantie und kein Nachweis der Berechtigung zur Inanspruchnahme der Garantie zu erbringen ist.

Diese Garantie bezieht sich auch auf Ansprüche nach §§ 21 und 22 IO.

Die gegenständliche Garantie gilt als rechtsgültig in Anspruch genommen, wenn das Inanspruchnahmeschreiben spätestens am letzten Tag der Gültigkeit bei uns einlangt,. Dieser Garantiebrieft verliert seine Gültigkeit am [Datum einfügen].

Eine Rücksendung des ungültig gewordenen Garantiebrieft ist nicht erforderlich.

Anwendbares Recht ist österreichisches Recht. Als ausschließlicher Gerichtsstand wird das sachlich zuständige Gericht in Eisenstadt vereinbart.

[Kreditinstitut]