

# **Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)**

## **DS Innovativ Bau GmbH – (K & L Massivhaus)**

### **Allgemeine Bestimmungen (für alle Auftraggeber)**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für sämtliche Werk-, Bau- und Planungsleistungen der DS Innovativ Bau GmbH (im Folgenden „Auftragnehmer“ – AN) gegenüber privaten Auftraggebern (Verbraucher iSd KSchG - AG) und gewerblichen Auftraggebern (Unternehmer - AG).
2. Abweichende oder ergänzende Bedingungen des Auftraggebers (AG) gelten nur, wenn sie vom AN ausdrücklich schriftlich anerkannt wurden.
3. Für Verbraucher gelten diese AGB nur insoweit, als sie nicht zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) widersprechen.

#### **§ 2 Vertragsgrundlagen und Rangordnung**

1. Vertragsgrundlagen sind insbesondere:
  - der abgeschlossene Werkvertrag,
  - das Angebot,
  - die Bau- und Leistungsbeschreibung,
  - genehmigte Pläne,
  - ein allfälliger Bauzeitenplan,
  - diese AGB.
2. Ergänzend gelten die ÖNORM B 2110 („Allg. Vertragsbedingungen für Bauleistungen“) sowie bei Preisgleitungen die ÖNORM B 2111 („Preisumrechnung von Bauleistungen“).
3. Im Widerspruchsfall gilt folgende Rangordnung:
  - Werkvertrag / individuelle Vereinbarungen
  - Bau- und Leistungsbeschreibung
  - Angebot
  - diese AGB
  - ÖNORM B 2110 / B 2111

#### **§ 3 Angebot, Vertragsabschluss und Preise**

1. Angebote des AN sind freibleibend und unverbindlich. Ein Vertrag kommt erst mit schriftlicher Unterzeichnung des Werkvertrags zustande.
2. Sämtliche Preise verstehen sich in Euro. Umsatzsteuer wird jeweils nach gesetzlicher Regelung ausgewiesen.
3. Nicht im Preis enthalten sind insbesondere:
  - behördliche Auflagen nach Vertragsabschluss,
  - Mehrkosten aus Baugrundrisiken,
  - Sonderwünsche, Bemusterungsänderungen und Zusatzleistungen,
  - Leistungen, die nicht ausdrücklich in der Bau- und Leistungsbeschreibung enthalten sind.

## § 4 Preisgleitung und Fixpreise

1. **Verbraucher (B2C):** Ab Vertragsunterzeichnung gilt eine Fixpreisgarantie von 12 Monaten. Nach Ablauf erfolgt eine Preisgleitung gemäß ÖNORM B 2111 auf Basis des vereinbarten Baukostenindex.
2. **Unternehmer (B2B):** Preisgleitung gemäß ÖNORM B 2111 ab Vertragsabschluss, sofern keine ausdrückliche Fixpreisvereinbarung getroffen wurde.
3. Als Indexbasis für Preisgleitungen gilt der zuletzt von Statistik Austria veröffentlichte Baukostenindex (BKI) oder Baupreisindex (BPI) am Tag des Vertragsabschlusses, sofern im Werkvertrag nichts anderes vereinbart ist. Änderungen in den Indizes nach diesem Zeitpunkt werden für die Berechnung der Preisgleitung herangezogen. Berechnung: neuer Preis = Basis × aktueller Index / Basisindex.

## § 5 Zahlungsbedingungen

1. Die Abrechnung erfolgt gemäß dem vertraglich vereinbarten Zahlungsplan.
2. **Verbraucher:** Teil- und Abschlagsrechnungen gemäß Zahlungsplan sind binnen **7 Tagen**, Schlussrechnungen binnen **14 Tagen** ab Rechnungsdatum ohne Abzug zu bezahlen.
3. **Unternehmer:** Rechnungen sind binnen **7 Tagen** ab Rechnungsdatum ohne Abzug zu bezahlen.
4. Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Verzugszinsen. Gegenüber Unternehmern werden Verzugszinsen in Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz verrechnet.
5. Der AN ist berechtigt, bei Zahlungsverzug nach angemessener Nachfristsetzung die Arbeiten einzustellen.
6. Bei treuhändischer Abwicklung gelten die im Werkvertrag festgelegten Bestimmungen.

## § 6 Leistungsänderungen und Zusatzaufträge

1. Änderungen oder Zusatzleistungen sind vor Ausführung schriftlich zu beauftragen.
2. Technisch notwendige Mehrleistungen gelten als beauftragt, wenn sie zur ordnungsgemäßen Ausführung erforderlich sind.
3. Die Abrechnung erfolgt nach vereinbarten Einheitspreisen oder – mangels solcher – nach tatsächlichem Aufwand (Regie).
4. Änderungen oder Zusatzleistungen verlängern die Bauzeit angemessen.

## § 7 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

1. Der AG hat alle zur Ausführung erforderlichen Unterlagen, Anschlüsse, Zufahrten, Baustrom, Bauwasser, Arbeits- und Lagerflächen rechtzeitig und kostenlos bereitzustellen.
2. Bemusterungen und Entscheidungen sind fristgerecht zu treffen. Verzögerungen gehen zu Lasten des AG.
3. Verzögerungen infolge fehlender Mitwirkung führen zu Bauzeitverlängerungen und Mehrkosten.
4. Der AG trägt die Verantwortung für öffentlich-rechtliche Vorschriften und behördliche Auflagen.
5. Eigenleistungen oder Leistungen von Drittfirmen erfolgen auf Risiko des AG; Termin- und Haftungsfolgen trägt der AG.
6. Der AN ist berechtigt, Subunternehmer einzusetzen und haftet nur im gesetzlich zulässigen Umfang.

## § 8 Baugrund und Bodenverhältnisse

1. Das Baugrundrisiko liegt ausschließlich beim AG.
2. Der AG hat erforderliche Baugrunduntersuchungen auf eigene Kosten durchführen zu lassen.
3. Mehrkosten aufgrund unvorhersehbarer Bodenverhältnisse, Altlasten, Grundwasser oder archäologischer Funde sind gesondert zu vergüten und berechtigen nicht zum Vertragsrücktritt.

## § 9 Bauzeit, Behinderungen und höhere Gewalt

1. Die Bauzeit verlängert sich bei Witterungseinflüssen, höherer Gewalt, behördlichen Auflagen, Lieferengpässen, Streiks oder Leistungsänderungen.
2. Wird die vereinbarte Bauzeit aus Gründen überschritten, die der Auftragnehmer zu vertreten hat, verpflichtet sich dieser – sofern zulässig – zur Zahlung einer Pönale in Höhe von **EUR 50,- pro Kalendertag**, maximal jedoch **1 % der Auftragssumme**. Weitergehende Schadenersatzforderungen wegen Bauzeitüberschreitung sind ggü. Unternehmern ausgeschlossen, ggü. Verbrauchern nur im gesetzlich zwingenden Umfang.

## § 10 Übernahme (Abnahme)

1. Nach Fertigstellung erfolgt innerhalb von 14 Werktagen eine gemeinsame Abnahme durch Auftraggeber und Auftragnehmer.
2. Über die Abnahme wird ein Protokoll erstellt und von beiden Parteien unterzeichnet.
3. Das Werk gilt als übernommen, sobald das Protokoll unterzeichnet oder das Werk in Benutzung genommen wird (Teilbenutzung nur für mängelfreie Bereiche).
4. Ab diesem Zeitpunkt gehen Gefahr und Verantwortung auf den Auftraggeber über, und die Gewährleistungsfrist beginnt zu laufen.
5. Verweigert der Auftraggeber die Abnahme ohne berechtigten Grund (z. B. erhebliche Mängel), gilt das Werk **8 Werktage nach schriftlicher Fertigstellungsanzeige** als übernommen.

## § 11 Gewährleistung und Haftung

1. Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen des ABGB. 3 Jahre ab Abnahme; bei verdeckten Mängeln ab Entdeckung.
2. Gegenüber Unternehmern ist die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen, ausgenommen Personenschäden. Verbraucherschutz bleibt unberührt.
3. Keine Haftung besteht für Schäden aus bauseits beigestellten Materialien, Eigenleistungen oder Leistungen Dritter.
4. Farb-, Maß- und Strukturabweichungen im branchenüblichen Toleranzbereich stellen keinen Mangel dar.

## § 12 Versicherungen

1. Der AG hat eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen.
2. Der Versicherungsnachweis ist dem AN auf Verlangen vorzulegen. Der Auftragnehmer haftet nicht für Schäden aufgrund fehlender oder unzureichender Versicherung.

### § 13 Baukoordination (BauKG)

1. Die Bestellung eines Baukoordinators erfolgt gemäß BauKG.
2. **Verbraucher:** Die gesetzlich erforderlichen Kosten trägt der AN.
3. **Unternehmer:** Bestellung und Kosten trägt der AG.

### § 14 Rücktritt und Vertragsauflösung

1. Der AG kann vom Vertrag zurücktreten, wenn die Baugenehmigung nicht erteilt wird.
2. Der AN ist zum Rücktritt berechtigt bei:
  - Zahlungsverzug,
  - schwerer Mitwirkungsverletzung,
  - Insolvenz des AG.
3. Im Rücktrittsfall sind erbrachte Leistungen anteilig zu vergüten; nicht verwertbare Leistungen werden in Rechnung gestellt.

### § 15 Werbetafel, Fotodokumentation und Datenschutz

1. Der Auftragnehmer ist berechtigt, während der Bauzeit ein Werbe- oder Baustellenschild in angemessener Größe auf dem Baugrundstück anzubringen. Nach Fertigstellung ist dieses unverzüglich zu entfernen. Verbraucher können dieser Nutzung aus wichtigem Grund widersprechen.
2. Der Auftragnehmer ist berechtigt, während der Bauausführung sowie nach Fertigstellung Fotodokumentationen des Bauwerks anzufertigen. Diese dürfen zu internen Zwecken sowie – anonymisiert und ohne Nennung personenbezogener Daten oder konkreter Adressen – zu Marketing- und Referenzzwecken (z. B. Website, Social Media, Drucksorten) verwendet werden. Verbraucher können dieser Nutzung jederzeit schriftlich widersprechen.
3. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt ausschließlich zur Vertragsabwicklung gemäß DSGVO. Ergänzend gilt die Datenschutzerklärung des Auftragnehmers.

### § 16 Gerichtsstand und Schlussbestimmungen

1. Es gilt österreichisches Recht.
2. **Unternehmer:** Gerichtsstand ist der Sitz des Auftragnehmers.
3. **Verbraucher:** Es gilt der gesetzliche Gerichtsstand.
4. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform.
5. Sollte eine Bestimmung dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine solche als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt und rechtlich zulässig ist.

---

*Ort, Datum und Unterschrift*