

Projekt-AGB
der Firma CREA Errichtungs GmbH, FN 509732g
für das Bauvorhaben Niederkulm, EZ 1097 KG 45632 Niederkulm
betreffend die Errichtung von
zwei Doppelhaushälften
samt Stellplätzen

(unterstrichene Bestimmungen bzw. unterstrichene Teile davon
gelten nicht bei Verträgen mit Verbrauchern im Sinne des KSchG)

1. Präambel

1.1. Die Leistungen der Firma CREA Errichtungs GmbH, FN 509732g (im Folgenden kurz „*Unternehmen*“) erfolgen ausschließlich unter Zugrundelegung dieser Geschäftsbedingungen.

1.2. Entgegenstehende oder von Geschäftsbedingungen des Unternehmens abweichende Bedingungen des Auftraggebers/Käufers (im Folgenden kurz „*Kunde*“) werden nicht anerkannt, es sei denn, das Unternehmen hätte schriftlich ausdrücklich ihrer Geltung zugestimmt. Vertragserfüllungshandlungen des Unternehmens gelten nicht als Zustimmung zu von den Bedingungen des Unternehmens abweichenden Vertragsbedingungen.

2. Kostenvoranschlag / Angebote

2.1. Im Rahmen des Verkaufs von Immobilien (samt Grundstück) bzw. Auftrags zur Errichtung von Immobilien (exkl. Grundstück) gilt jeweils der im Anwartschaftsvertrag/Bauträgervertrag bzw. (Kauf- und) Wohnungseigentumsvertrag angeführte Kaufpreis als vereinbart. Ob dieser Preis einen Pauschalfixpreis darstellt oder einen Einheits- / Regiepreis wird im Anwartschaftsvertrag / Bauträgervertrag festgelegt.

2.2. Sollten vom Kunden über den Anwartschaftsvertrag / Bauträgervertrag hinausgehende Leistungen (Sonder- / Zusatzwünsche) beim Unternehmen gewünscht werden, so werden derartige Kostenvoranschläge des Unternehmens ausschließlich entgeltlich und ohne Gewähr erstellt, worauf ausdrücklich hingewiesen wird.

2.3. Angebote des Unternehmens für über den Anwartschaftsvertrag / Bauträgervertrag hinausgehende Leistungen (Sonder- / Zusatzwünsche) werden ausschließlich schriftlich erstellt. Das Unternehmen ist vier Wochen ab Angebotsdatum an sein Angebot gebunden. Angebote sind unverbindlich und freibleibend; der Kunde nimmt zur Kenntnis, dass eine vom Unternehmen vorgenommene, nicht ausdrücklich als bindend bezeichnete Schätzung über die Höhe des voraussichtlichen Entgelts (Kostenvoranschlag) unverbindlich und nicht als verbindlicher Kostenvoranschlag (iSd § 5 Abs. (2) KSchG) zu sehen ist.

3. Schuldumfang / Preise / Verrechnung

3.1. **Der vereinbarte Vertragsinhalt und Schuldumfang des Unternehmens besteht in einem funktionstauglichen Werk/Kaufgegenstand. Ein Abweichen von Vorgaben von technischen ÖNORMEN bzw. Fachregeln ist daher zulässig und stellt kein Abweichen vom Schuldumfang (= Funktionstauglichkeit) dar.**

3.2. **Ein bestimmtes optisches Erscheinungsbild des Werks/Kaufgegenstandes wird nicht vereinbart und daher vom Unternehmen nicht geschuldet. Allfällige Toleranzen (Maßtoleranzen, Neigungstoleranzen, bauphysikalische Toleranzwerte, etc.) in diversen ÖNORMEN, sonstigen Regelwerken, etc. werden zugunsten des Unternehmens verdoppelt. Ein Abweichen von Vorgaben von technischen ÖNORMEN bzw. Fachregeln – in welchem Umfang auch immer – ist daher zulässig, solange die Funktionstauglichkeit des Werks/Kaufgegenstandes gegeben ist.**

3.3. Bildnerische Darstellungen in den Verkaufs-/Werbe-/Vertragsunterlagen oder auf der Website des Unternehmens, insbesondere solche, die fotorealistische Inhalte wiedergeben, unterliegen der künstlerischen Freiheit; sofern in den genannten Unterlagen Einrichtungsgegenstände, Boden- oder Wandbeläge, Gartenpflanzen, Garten- und Stützmauern, Grundstücksgestaltungen (Gefälle, Höhenlage, usw.), etc. eingezeichnet sind, so sind diese ausschließlich dann Teil der vom Unternehmen geschuldeten Leistung, wenn diese auch in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung in dieser Form ausdrücklich enthalten und ausdrücklich zugesagt sind. Die in den Plänen dargestellten Aufgehrichtungen der Türen und Fenster, Sanitärgegenstände, etc. sind nur beispielhaft und ergibt sich hieraus ausdrücklich nicht die Zusage von besonderen Produkten, Marken oder gar Qualitäten; das Unternehmen schuldet die Ausstattung, wie diese jeweils in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausdrücklich angeführt ist. Werden in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vereinzelt auch die Marke/Qualität von Ausstattungsstücken genannt, so wird diese genannte oder – nach Wahl des Unternehmens – zumindest eine gleichwertige Marke/Qualität geschuldet.

3.4. Skonti werden vom Unternehmen nicht gewährt. Skontoabzüge bedürfen daher einer gesonderten Vereinbarung. Im Falle des Zahlungsverzuges treten allfällige Skontovereinbarungen außer Kraft; dies gilt auch für alle bis dahin vorgenommenen Skontoabzüge im Rahmen allfälliger Teilrechnungen/Teilzahlungen. Bei Überschreitung der Zahlungsfrist für auch nur eine einzige (Teil-)Zahlung verfallen sämtliche allfällig gewährten Vergütungen (Nachlässe, Abschläge, etc.) und sind im gesamten Umfang vom Kunden zu bezahlen.

3.5. Mehrere Kunden haften dem Unternehmen bei einem gemeinsam erteilten Auftrag solidarisch.

3.6. Der Kunde hat dem Unternehmen im Falle des Zahlungsverzuges die angemessenen, zweckentsprechenden Kosten einer Anwaltsmahnung über € 330,00 zzgl. USt. je Mahnung zu ersetzen.

3.7. Für den Fall, dass kein Pauschalfixpreis vereinbart wurde und sich der Aufwand zur Herstellung des beauftragten Werks im Ausmaß von über 10% des unverbindlich veranschlagten Entgelts erhöhen sollte, ist das Unternehmen nicht verpflichtet den Kunden darauf hinzuweisen. Der Kunde hat folglich in jedem Fall die erhöhten Kosten zu bezahlen, die zur vertragsgemäßen Herstellung des beauftragten Werks notwendig waren.

3.8. Eine Aufrechnung mit allfälligen Ansprüchen, welche dem Kunden gegen dem Unternehmen zusteht, ist ausgeschlossen.

4. Leistungserbringung durch das Unternehmen

4.1. Der Kunde nimmt zur Kenntnis und bestätigt, dass es in der Verantwortung des Kunden liegt, dass sämtliche in der Sphäre des Kunden liegende Voraussetzungen (z.B. rechtlicher Natur) gegeben sind bzw. vom Kunden zeitgerecht geschaffen werden, damit das Unternehmen seine Leistung vertragsgemäß erbringen kann und das Wohnungseigentum zugunsten des Kunden im Grundbuch eingetragen werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 8 Abs. 1 Oö. GVG Rechtserwerbe durch Ausländer der Genehmigung der Behörde bedürfen. Gemäß § 8 Abs. 4 Z. 2 und 3 Oö. GVG ist eine solche Genehmigung zu erteilen, wenn unter anderem kulturelle oder sozialpolitische Interessen sowie die öffentliche Ordnung und Sicherheit oder staatspolitische Interessen nicht beeinträchtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass etwa u.a. Vorstrafen dazu führen könnten, dass eine Genehmigung im Widerspruch zu § 8 Abs. 4 Z. 2 u. 3 Oö. GVG stehen würde; wenn daher Umstände vorliegen sollten, die eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung unmöglich machen, so ist der Kunde vor Vertragsabschluss verpflichtet, dies dem Unternehmen mitzuteilen. Für den Fall, dass der Kunde keine Offenlegung vornimmt und eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung sodann tatsächlich nicht erteilt werden sollte, hat der Kunde dem Unternehmen die diesbezüglichen Aufwände und Schäden zu ersetzen.

4.2. Das Unternehmen ist berechtigt, eine von ihm zu erbringende Leistung einseitig zu ändern oder von ihr abzuweichen. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn die Änderung bzw. Abweichung dem Kunden zumutbar ist, etwa weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt ist.

4.3. Sofern sich der Kunde dritter Personen (z.B. technische Berater, Familienangehörige, etc.) bedient, sind diese vom Kunden bevollmächtigt, dem Unternehmen verbindliche Erklärungen und Anweisungen – auch kostenrelevante – zu erteilen bzw. Leistungszusätze oder Leistungsänderungen anzuordnen und ist der Kunde verpflichtet, die entsprechenden Leistungszusätze bzw. Leistungsänderungen an das Unternehmen zu bezahlen. Dies gilt insbesondere auch für Änderungen bzw. Ergänzungen des Leistungsumfanges in wirtschaftlich bedeutenden Punkten. Sollten die in diesem Punkt genannten Dritten vom Kunden nicht entsprechend bevollmächtigt sein, so ist der Kunde verpflichtet, diesen Umstand dem Unternehmen schriftlich mitzuteilen. Vor einer solchen schriftlichen Mitteilung des Kunden darf das Unternehmen berechtigt vom Vorhandensein einer entsprechenden Vollmacht ausgehen. Der Kunde verzichtet gegenüber dem Unternehmen auf Einwände gegen derartige Zusatz-/Ergänzungsaufträge durch den vom ihm beauftragten Dritten dem Grunde und der Höhe nach, sofern das Unternehmen den Zusatz-/Ergänzungsauftrag auftragsgemäß ausgeführt hat.

4.4. Für den Fall, dass das Unternehmen einer allfälligen technischen Warnpflicht nachzukommen hat, so kann das Unternehmen diese nach eigener Wahl entweder dem Kunden gegenüber direkt oder aber auch gegenüber den allfälligen Dritten im Sinne des Punktes 4.3. wahrnehmen bzw. aussprechen. Sollten die in Punkt 4.3. genannten Dritten vom Kunden nicht entsprechend zur Empfangnahme von Warnungen bevollmächtigt sein, so ist der Kunde verpflichtet, diesen Umstand dem Unternehmen schriftlich mitzuteilen. Vor einer solchen schriftlichen Mitteilung des Kunden darf das Unternehmen berechtigt vom Vorhandensein einer entsprechenden Bevollmächtigung zur Entgegennahme der Warnung ausgehen.

4.5. Das Unternehmen ist berechtigt, einen erteilten Auftrag zur Gänze oder teilweise durch Subunternehmer zu erfüllen.

4.6. Der Kunde wurde vom Unternehmen darauf hingewiesen, dass die vom Unternehmen hergestellten Leistungen (Fenster, Drainage, Dächer, Terrassen, etc.) der fortfolgenden regelmäßigen Wartung unterliegen und diesbezüglich mitunter auch entsprechende Regelwerke bestehen (z.B. ON EN 13306, ÖNORM B 5305, ÖNORM B 1300, etc.). Der Kunde wurde vom Unternehmen darüber aufgeklärt, dass die jeweilige Missachtung von vorgeschriebenen Wartungsmaßnahmen zu ernsthaften, gravierenden Schäden am Vertragsobjekt/Kaufgegenstand

bzw. dessen Bausubstanz führen kann. Für Mängel/Schäden infolge fehlender/mangelhafter Wartung durch den Kunden haftet das Unternehmen nicht.

5. Haftung / Gewährleistung

5.1. Die Haftung des Unternehmens wird – mit Ausnahme von Personenschäden – bei leichter Fahrlässigkeit jedenfalls ausgeschlossen.

5.2. Für unternehmerische Käufer gilt: Die Haftung des Unternehmens wird – mit Ausnahme von Personenschäden – bei leichter Fahrlässigkeit jedenfalls ausgeschlossen. Bei grobem Verschulden ist die Haftung des Unternehmens bei Verträgen mit einer Vertragssumme/Kaufpreis bis € 250.000,00 auf maximal € 12.500,00, bei Verträgen mit einer Vertragssumme/Kaufpreis über € 250.000,00 mit 5% der Nettoauftragssumme beschränkt. Der Ersatz darüber hinausgehender Schäden ist ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen ist der Ersatz von entgangenem Gewinn oder Folgeschäden. Bei Vorhandensein mehrerer Kunden verteilen sich die angeführten Höchstbeträge auf diese aliquot.

5.3. Ansprüche gegen das Unternehmen aus dem Titel des Schadenersatzes verjähren binnen sechs Monaten ab Kenntnis von Schaden und Schädiger, es sei denn es gilt gesetzlich eine kürzere Verjährungs- oder Präklusivfrist.

5.4. Die Gewährleistungsfrist für unternehmerische Kunden beträgt 1 (ein) Jahr.

5.5. Die Gewährleistungsfrist für Kunden, die Verbraucher sind, beträgt entsprechend den zwingenden gesetzlichen Vorgaben 3 (drei) Jahre. Stillschweigende Gewährleistungsverlängerungen werden vom Unternehmen nicht abgegeben; dies gilt auch für allfällig besonders zugesagte Eigenschaften, deren Vorliegen erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist festgestellt werden kann.

5.6. Die Beweislast für das Vorliegen eines Mangels bei Übergabe trifft bei unternehmerischen Kunden zu jedem Zeitpunkt den Kunden.

5.7. Ein Zurückbehaltungsrecht besteht im Falle des Vorliegens von Mängeln, deren Sanierungsaufwand nicht mehr als 5% des offenen Werklohns beträgt, nicht. Das Zurückbehaltungsrecht im Falle von Mängeln mit darüber hinausgehendem Sanierungsaufwand ist mit der Höhe der Kosten der Sanierung der Mängel begrenzt, sodass der über den Sanierungsaufwand hinausgehende Teil des Werklohns/Kaufpreises jedenfalls zur Zahlung an das Unternehmen fällig ist.

6. Sonstiges

6.1. Das Vertragsverhältnis zwischen dem Unternehmen und dem Kunden unterliegt materiellem österreichischem Recht. Die Anwendbarkeit des UN-Kaufrechts wird ausgeschlossen. Für Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis bzw. diesen Auftragsbedingungen wird die Zuständigkeit des sachlich für 4209 Niederkulm zuständigen Gerichtes vereinbart.

6.2. Änderungen oder Ergänzungen von abgeschlossenen Verträgen oder dieser Auftragsbedingungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von der Schriftform.

6.3. Alle gelieferten und montierten Waren bleiben bis zur vollständigen Bezahlung im Eigentum des Unternehmens. Im Falle der Nichtzahlung der vom Unternehmen gelegten Rechnung hat das Unternehmen das Recht, das hergestellte Werk oder Teile davon wieder zu entfernen und räumt der Kunde dem Unternehmen diesbezüglich das Recht ein, die Baustelle / den Kaufgegenstand zu diesem Zweck jederzeit ohne vorherige Rücksprache zu betreten.

6.4. Der Kunde nimmt zur Kenntnis, dass die erbrachten Leistungen ebenso wie die gelieferten Waren, Geräte und Anlagen stets nur jene Sicherheit aufweisen, die aufgrund von Bedienungs- und Betriebsanleitungen oder sonstigen Vorschriften über Wartung, Handhabung, vorgeschriebene Überprüfungen oder aufgrund sonst gegebener Hinweise erwartet werden kann.

6.5. Sollte eine Bestimmung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen bzw. Teile davon ganz oder teilweise unwirksam sein, oder aufgrund gesetzlicher Bestimmungen unwirksam werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen bzw. die übrigen Teile der Bestimmung dieser Projekt-AGB unverändert wirksam. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung solchen Inhalts zu ersetzen, die wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

