

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN DER BAUBU FLEXCO

Stand: 1.10.2025

1. Allgemeines

1. Die BauBu FlexCo erbringt als Auftragnehmer (**AN**) für den Auftraggeber (**AG**) im B2B Bereich zwischen Unternehmern Dienstleistungen im Bereich der Erstellung von Bauwerksbüchern gemäß §128a Wiener Bauordnung in der zum 1.9.2025 geltenden Fassung (das **Bauwerksbuch**).
2. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (**AGB**) gelten für alle Bestellungen, die der AG bei dem Online-Shop (der **Online-Shop**) des AN unter der Web-Adresse [www.baubu.at] tätigen.
3. Das Warenangebot im Online-Shop des AN richtet sich grundsätzlich an Personen, die nicht Verbraucher im Sinne des KSchG in der zum 1.9.2025 geltenden Fassung sind. Für allfällige Verbraucher im Sinne des KSchG gelten die gesetzlich zwingenden Bestimmungen.
4. Die Lieferungen, Leistungen und Angebote erfolgen ausschließlich auf der Grundlage dieser AGB. Der Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Kunden wird schon jetzt ausdrücklich widersprochen.
5. Die dargestellten Waren im Webshop stellen kein verbindliches Angebot dar, sondern eine unverbindliche Aufforderung zur Angebotsanfrage. Nach Eingang der erforderlichen Daten erhält der AG ein individuelles Angebot. Der Vertrag kommt erst durch die Annahme dieses Angebots durch den AG zustande. Der AN beginnt mit der Leistungserbringung, sobald die vereinbarte Anzahlung und die geforderten Unterlagen (z.B. Vollmachten) vollständig beim AN eingegangen sind.

2. Preise

1. Die Preise für alle Haupt- und Zusatzleistungen sind auf der Website bzw. im jeweiligen Angebot angegeben und verstehen sich, sofern nicht anders angegeben, zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.
2. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wurde, ist die Vergütung in zwei Teilbeträgen zu entrichten:
3. 50 % Anzahlung nach Annahme des Angebots,
4. 50 % Restzahlung nach Fertigstellung des Bauwerksbuchs.
5. Zahlungen erfolgen per SEPA-Überweisung auf das in der Rechnung angeführte Konto. Der Auftrag gilt erst dann als angenommen, wenn die Anzahlung vollständig eingelangt ist.

6. Der Auftragnehmer (AN) behält sich vor, Aufträge erst nach Zahlungseingang und vollständiger Übermittlung der erforderlichen Unterlagen auszuführen. Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Verzugszinsen gemäß § 456 UGB als vereinbart.

3. Leistungsumfang

1. Der Auftragnehmer (AN) erstellt und übermittelt für den Auftraggeber (AG) das beauftragte Bauwerksbuch zu dem im Angebot angegebenen Entgelt.
Die Durchführung der Erstprüfung umfasst die Erstellung des Bauwerksbuches gemäß § 128a Wiener Bauordnung in der zum 1. September 2025 geltenden Fassung, basierend auf dem tatsächlichen Ist-Zustand des Gebäudes bei der Begehung durch den AN oder von ihm beauftragte Dritte. Die Durchführung der Erstprüfung umfasst keine Konsensüberprüfung und stellt auch keine solche dar.
2. Der im Angebot angeführte Preis basiert auf den vom AG angegebenen Nutzflächen (m²) sowie auf der im Angebot als „Basispreis“ bezeichneten Bemessungsgrundlage. Sollten im Zuge der Bearbeitung oder Begehung abweichende Merkmale, Flächen oder Umfänge festgestellt werden, ist der AN berechtigt, den Preis entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten (und im Angebot angeführten) Gegebenheiten anzupassen. Etwaige Mehr- oder Minderbeträge werden in der abschließenden zweiten Teilrechnung pauschal ausgewiesen. Maßgeblich für die Berechnung bleibt die im Angebot angeführte Preisgrundlage (siehe Angebotsdokument).
3. BauBu ist berechtigt, sich zur Erfüllung der vertraglich geschuldeten Leistungen ganz oder teilweise geeigneter Dritter zu bedienen. Die Durchführung der Begehungen sowie die fachliche Erstellung, Bestätigung und Registrierung des Bauwerksbuches erfolgt erforderlichenfalls durch von BauBu beauftragte befugte externe Fachpersonen bzw. Ersteller im Sinne der Bauordnung für Wien in der jeweils geltenden Fassung.
4. Angenommen wird bei der Bauwerksbuch Erstellung der Vertrauensgrundsatz gem. ÖNORM B4008-1. Insbesondere ist eine vollständige Erhebung aller Decken nicht vorgesehen, Die gemäß ÖNORM B1300/B1301 durchzuführenden regelmäßigen Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Bauwerksbuches. Sie sind jedoch Voraussetzung und Grundlage der gemäß diesem Bauwerksbuch durchzuführenden vertieften Untersuchungen der Tragkonstruktion und der Sonderbauteile.
5. Die Leistungserbringung durch den AN erfolgt in der Regel binnen 2 Wochen nach Eingang erfolgter Beauftragung und vollständiger Zahlung. Die Bereitstellung des Bauwerksbuches erfolgt durch Download direkt über die BauBu Webseite. Es liegt im Verantwortungsbereich des AG, geeignete Software bereitzuhalten, die ein ordnungsgemäßes Öffnen, Bearbeiten und Ausdrucken der Dateien und Inhalte ermöglicht.
6. Sämtliche das Bauwerksbuch betreffenden Daten wie auch das Bauwerksbuch selbst werden in Übereinstimmung mit der DSGVO digital gespeichert. Das Bauwerksbuch kann jederzeit selbständig vom AG eingesehen und heruntergeladen werden.

4. Mitwirkung durch den AG

1. Der AG hat dem AN den Zutritt zum Gebäude für die notwendige Begehung des Objekts einschließlich Dachböden, Keller oder allfälliger Nebenräume zur ermöglichen. Bei zusätzlichen Anfahrten, aufgrund von fehlenden Zugängen zum Objekt werden diese gesondert per Aufwand (wie im Angebot angeführt) verrechnet.
2. Bei Beauftragung hat der AG dem AN folgende Unterlagen zur Einsichtnahme in die Bauakte bei der MA37 unverzüglich zur Verfügung zu stellen:
 1. Vollmachtserklärung zur Planeinsicht bei der Baubehörde
 2. Verwaltungsvollmacht der Hausverwaltung
 3. Aktueller Grundbuchauszug (nicht älter als drei Monate)
3. Erst nach vollständiger Übermittlung dieser Daten kann der AN mit der Leistungserbringung beginnen.
4. Die Digitalisierung der Bauakte umfasst die für das jeweilige Gebäude betreffenden Baubewilligungen, Fertigstellungsanzeigen bzw. Benützungsbewilligungen sowie die dazugehörigen Pläne. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bauakte nicht in ihrer Gesamtheit digitalisiert wird, sondern lediglich die gemäß § 128a der Wiener Bauordnung erforderlichen Dokumente.

5. Haftungsausschluss

1. Die Bereitstellung der Leistungen des AN im Zusammenhang mit dem Bauwerksbuch erfolgt unter Beiziehung geeigneter, befugter Professionist:innen, für deren Tätigkeit der AN haftet wie für eigenes Verschulden. Inhaltliche und technische Auskünfte zu diesen Leistungen erteilen ausschließlich die jeweiligen befugten Ersteller:innen. Der AN erbringt keine Rechtsberatung.
2. Alle vom AN verarbeiteten oder im BauBu Dashboard angezeigten Daten – einschließlich Kundendaten, Dokumente, Prüftermine, Statusanzeigen und sonstiger Informationen – werden auf externen Servern von Cloud-Dienstleistern gespeichert und verarbeitet.
3. Die Speicherung erfolgt nach branchenüblichen Sicherheits- und Datenschutzstandards, insbesondere unter Anwendung technischer und organisatorischer Maßnahmen zum Schutz vor unbefugtem Zugriff, Verlust oder Manipulation. Der AN haftet nicht für möglichen Datenverlust, unbefugte Zugriffe, technische Störungen, fehlerhafte Darstellungen oder Übertragungsfehler, die außerhalb seines Einflussbereichs liegen. Ebenso wird keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der im Dashboard angezeigten Informationen übernommen.

6. BauBu Dashboard

1. Soweit im Angebot vorgesehen, stellt der AN dem AG das BauBu Dashboard zur elektronischen Führung des Bauwerksbuchs zur Verfügung. Die Führung und laufende Aktualisierung des Bauwerksbuchs liegt ausschließlich in der Verantwortung des AG. Über das BauBu Dashboard können dem AG insbesondere Informationen zu Objektstatus und Prüfterminen angezeigt werden, soweit diese dem AN vorliegen. Der Funktionsumfang richtet sich nach dem jeweils vereinbarten Leistungsumfang. Die im Rahmen der Ersterstellung enthaltene Grundnutzung des BauBu Dashboards gilt für die beauftragten Objekte bis einschließlich 31.12.2027, sofern im Angebot nichts Abweichendes vereinbart ist. Für die fortgesetzte Nutzung des BauBu Dashboards ab 01.01.2028 sowie für erweiterte Funktionen, zusätzliche Module oder künftig ergänzte Systemleistungen können gesonderte Konditionen gelten.
2. Sämtliche vom AG beauftragten und durch den AN erstellten Dokumente (insbesondere Bauwerksbuch, Erstellbestätigung, Registrierbestätigung sowie Bestätigung über die Erstbegehung) können vom AG im Downloadbereich des BauBu Dashboards in PDF-Form heruntergeladen werden. Vom AG im Zuge der Nutzung des BauBu Dashboards eigenständig hochgeladene Dokumente und Dateien werden objektbezogen gespeichert und können innerhalb der jeweiligen Objektansicht eingesehen und heruntergeladen werden

7. Sonstiges

1. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine sinngemäße gültige Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Klausel am nächsten kommt.
2. Soweit nicht anders vereinbart, gelten die zwischen Unternehmern zur Anwendung kommenden gesetzlichen Bestimmungen ausschließlich nach österreichischem Recht, auch dann, wenn der Auftrag im Ausland durchgeführt wird. Für eventuelle Streitigkeiten gilt ausschließlich die örtliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes für den Geschäftssitz des Auftragnehmers als vereinbart.