AUSTROHAUS
Ö-Baumanagement GmbH
Lambacher Str. 40, A-4655 Vorchdorf
Telefon: +43 (7614) 71797-0
Fax: +43 (7614) 71797-7
e-Mail: office@austrohaus.at
Web: www.austrohaus.at

ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN FÜR ZIEGELMASSIVHÄUSER

ZAHLUNGSBEDINGUNGEN: 8 Tage nach Erhalt der Teilrechnungen gemäß Zahlungsplan.

ABRECHNUNG: Teilrechnungen gemäß Zahlungsplan nach erbrachter Teilleistung.

BANKGARANTIE: **4 Wochen vor Baubeginn hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer eine Bankgarantie eines namhaften österr. Bankinstitutes in Höhe von 20% der Brutto-Auftragssumme mit einer Gültigkeit von 12 Monaten ab Baubeginn zu überbringen.**

1. ALLGEMEINES:

Der Auftragnehmer ist mit der Auftragsannahme - außerhalb eines Radius von 100km zur Zentralverwaltung in Vorchdorf - auch berechtigt, den Gesamtauftrag zu denselben Bedingungen und Leistungen an einen Lizenznehmer (Sub-Generalunternehmer) weiter zu vergeben. Die Einreichplanung, die Abstimmung und falls notwendig eine übergeordnete Überwachung der Bauabschnitte erfolgt durch Ö-Baumanagement GmbH.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, unverzüglich nach Auftragserteilung, alle notwendigen Schritte zur raschesten Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu unternehmen. Die hierzu benötigten Einreichunterlagen werden dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

Der Auftragnehmer behält sich die Urheberrechte an allen gelieferten Entwürfen, Berechnungen und dergleichen vor. Der Auftragnehmer behält sich das Recht des freien Zutritts zur Baustelle bzw. in das Bauprojekt bis zur Übergabe vor. Dies gilt ebenso für vom Auftragnehmer beauftragte Drittpersonen. Des Weiteren ist es dem Auftragnehmer freigestellt, Fotos des Bauprojekts zu machen und zu veröffentlichen. Der Auftraggeber kann aus dem Umstand der Veröffentlichungen von Fotos des Bauprojektes keine Rechte ableiten und stimmt diesen ohne Einschränkungen zu.

Wegen der für jedes Bauvorhaben notwendigen Vorlaufzeit ist eine Fixterminzusage erst nach Vorliegen einer unwiderruflichen Bankgarantie (4 Wochen vor Baubeginn bzw. spätestens beim Detailgespräch) eines namhaften österreichischen Geldinstitutes möglich.

Terminzusagen sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich von der Geschäftsleitung des Auftragnehmers bestätigt werden.

Sollte ohne Verschulden des Auftraggebers die Baugenehmigung nicht erlangt werden, so gilt die vertragsgegenständliche Bestellung als einvernehmlich aufgehoben, und der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer nur die Einreichplanung sowie die daraus entstandenen Kosten zu bezahlen.

Der Auftraggeber erklärt sich mit allen von der Baubehörde vorgeschriebenen Änderungsauflagen einverstanden. Rechtswirksame Änderungsauflagen der Baubehörde und/oder Änderungsanordnungen des Auftraggebers bei den Einreichplanunterlagen werden nach anfallendem Aufwand bzw. bei den Material- u. Arbeitskosten auf Basis der Kalkulationsgrundlage laut Auftrag unter Berücksichtigung des aktuellen Baukostenindex im Zeitpunkt der Ausführung verrechnet.

Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer ab Beginn der Arbeitsleistungen betriebsbereite Anschlüsse für Stark- und Wechselstrom (Absicherung mind. 32 Ampere) sowie Wasser direkt am Baugrundstück oder mindestens an der Grundstücksgrenze kostenlos zur Verfügung.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, vor Leistungsbeginn eine Rohbau- und Bauwesenversicherung abzuschließen.

Zu der Baustelle muss eine ordentliche Zufahrt für einen LKW (3-Achser) mit Anhänger gewährleistet sein.

1.1. ANGEBOT:

Die in der Auftragsbestätigung angeführten Baustoffe sind frei Baustelle, abgeladen, angeboten (ausgenommen Maut- und div. Erschwerniskosten, Umladekosten, Absperrungsmaßnahmen usw.). Die Massenermittlung für das Haus sowie für den Keller erfolgte Hohl für Voll, und bei den Wänden Aussenkante zu Aussenkante. Der Überstand der Bodenplatte bzw. die Aussparrungen für das Stiegenhaus in der Decke wurden jeweils in den Einheitspreisen bereits berücksichtigt.

Das Leistungsverzeichnis wurde aufgrund
- ☒ des Einreichplanes
- ☐ des Entwurfes
- ☐ nach Angaben des Bauherrn erstellt.

Der Bauherr hat das Leistungsverzeichnis nochmals auf seine Richtigkeit zu überprüfen und bei Fehlern schriftlich zu reklamieren.

Wenn der Auftrag auf Basis eines Entwurfsplanes abgeschlossen wurde, so stand zu diesem Zeitpunkt die genaue Energiezahl für das geplante Bauwerk noch nicht fest. Der Auftragnehmer hat das Angebot nach bestem Wissen und Gewissen so gerechnet, dass der Auftraggeber die erforderliche Energiezahl für eine Mindestförderung erhält. Sollte beim Berechnen des Energieausweises der Energiesparverband zusätzliche Maßnahmen der Isolierung erfordern, so werden die dadurch entstehenden Mehrkosten dem Auftraggeber als Nachtrag weiter verrechnet. Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf eine kostenlose Vergütung.

1.2. PREISGARANTIE:

Innerhalb von zwölf Monaten ab Auftragserteilung gilt der vereinbarte Preis als garantierter Festpreis für den angebotenen Leistungsumfang, davon ausgenommen sind Planungs- und Leistungsumfangsänderungen. Bei überschreiten der Frist - ausgenommen ist ein vom Auftragnehmer verschuldeter Leistungsverzug – gilt für den durch Akkontierung noch nicht abgedeckten Teil der Summe aus Ausbaustufe 1, 2 und 3 die Preiserhöhung nach Maßgabe der jeweils zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen Preise des Auftragnehmers nach Baukostenindex lt. ÖNORM (Ausgangsindex ist Datum der Auftragserteilung).

1.3. PLANÄNDERUNGEN:

Bei, durch den Auftraggeber gewünschten oder durch seine Wünsche, erforderlichen Planänderungen werden bis zu 5 Stunden die Aufwendungen des Technikers nicht separat verrechnet. Im Detailgespräch wird der Kunde von unserem Bauleiter in Kenntnis gesetzt, ob eine Planänderung notwendig ist.

Im Auftrag sind folgende Planungen bereits enthalten:
Entwurfsplanung, 1 x Einreichplanung (+ Vorabzug für die Gemeinde zur Vorprüfung), Bau-ansuchen, Baubeschreibung, Energieausweis, 5 Technikerstunden für Ausführungsplan.

1.4. STATIK:

Wenn keine Bodenprüfzeugnisse seitens des Bauherrn vorliegen, werden zur Berechnung der Bewehrung und der Statik mittlere Bodenverhältnisse gemäß ÖNORM angenommen. Sollten die Angaben des Bauherrn über Bodenbeschaffenheit nicht gestimmt haben, so können Mehrkosten anfallen, welche separat verrechnet werden (z.B. WU-Beton, Bewehrung, Statik etc.).
Das Grund- und Bodenrisiko trägt alleinig der Bauherr und Grundeigentümer.

Dachlasten (lt. Leistungsbeschreibung):
Allenfalls benötigte, von der Typenstatik oder Systemstatik abweichende Standberechnungen (zB für erhöhte Schneelast), sowie eventuell geforderte Prüfstatiken sind im Leistungsumfang nicht enthalten und werden gesondert verrechnet.

1.5. ABRECHNUNG:

Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle erforderlichen und von ihm durchzuführenden Vorarbeiten zeitlich so rechtzeitig vorzunehmen, dass unverzüglich mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

Der Auftraggeber haftet dem Auftragnehmer für jede durch den Auftraggeber verursachte Verzögerung und hat diesem insbesondere einen dadurch entstehenden Mehraufwand an Zeit- und Personalkosten zu ersetzen.

Kleine Mängel bzw. noch nicht ausgeführte Restarbeiten schieben die Fälligkeit der Zahlungen für bereits erbrachte Leistungen nicht hinaus. Einbehaltene Beträge sind mit dem Bauleiter abzustimmen.
Mündliche Zusagen des Vertreters des Auftragnehmers haben nur dann Gültigkeit, wenn diese schriftlich festgehalten und von der Geschäftsleitung des Auftragnehmers schriftlich bestätigt werden.
Für den Fall des Zahlungsverzuges ist der Auftragnehmer berechtigt seine weiteren Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer Verzugszinsen in der Höhe von 8% p.a. zu entrichten. Der Auftraggeber hat in der Folge nicht das Recht auf Gegenforderung und Schadenersatz, da er einen Baustopp, Terminverzug und dergleichen dadurch selbst verschuldet hat.

Werden vom Auftraggeber zusätzliche Baustoffe oder Mehrmengen bestellt, die nicht beauftragt oder im Leistungsverzeichnis angeführt sind, werden diese zusätzlich als Aufpreis in Rechnung gestellt. Die Preise basieren auf Kalkulationsbasis des Angebotes.

Allfällige im Auftrag vereinbarte Sondernachlässe gelten ausdrücklich nicht für in Rechnung gestellte Zusatzbestellungen (Nachtragsanbote), die im Leistungsverzeichnis nicht angeführt sind. Wenn der Bauherr selbst und dessen Vertretung Bauleiterarbeiten übernehmen, erfolgt dies ausschließlich im Eigeninteresse - eine Aufrechnung der erbrachten Stunden, sowie eine Streichung von BL-Stunden ist nicht möglich.

1.6. SONSTIGES:

Vermessungspunkte (Grenzsteine) sind vom Bauherrn vor dem Detailgespräch freizulegen. Der Auftraggeber hat beim Ausstecken (Schnurgerüst) dabei zu sein und haftet für etwaige Änderungen (Grundabstandsverletzungen bzw. Abweichungen). Die Höhenfixierung von ± 0,00 erfolgt gemeinsam zwischen Bauleitung des Auftragnehmers und dem Auftraggeber. Dieser Fixpunkt ist auf ± 5,00 cm einzuhalten. Wenn dieser neue Fixpunkt vom Auftragnehmer eingehalten wurde, hat der Auftraggeber im Nachhinein keinen Anspruch auf den alten Bezugspunkt.

Das Bauschild ist so anzubringen, dass es von jedermann und bei behördlichen Kontrollen sofort ersichtlich ist. Da der Auftragnehmer als Bauführer gezeichnet hat, ist von Gesetzeswegen das Bauschild von Beginn an bis zur Haus- od. Bezugsfertigstellung ersichtlich anzubringen.

1.7. BAUARBEITENKOORDINATIONSGESETZ – BAUKG

Laut dem Bundesgesetz über die Koordination für Bauarbeiten hat der Bauherr für die Vorbereitungsphase einen Planungskoordinator und für die Ausführungsphase einen Baustellenkoordinator zu bestellen. Ausgenommen er erfüllt selbst die Voraussetzungen dafür. Dieses Bundesgesetz gilt für alle Baustellen, auf denen Arbeitnehmer beschäftigt sind.

2. VERTRAGSBEDINGUNGEN FÜR AUSFÜHRUNG OHNE BAUHERRENMITHILFE:

Bei Aufträgen ohne Bauherrnmithilfe werden sämtliche Material- u. Arbeitsleistungen wie in der Auftragsbestätigung angeführt, durch den Auftragnehmer übernommen.

Zusätzliche Leistungen bzw. Lieferungen welche nicht im Auftrag enthalten sind werden als Nachtrag aufgrund der Kalkulationsbasis der Auftragsbestätigung verrechnet.

3. HAUSÜBERGABE:

Nach Fertigstellung der vom Auftragnehmer übernommenen Leistungen bzw. Leistungsabschnitte, werden diese an den Auftraggeber übergeben und abgenommen. Die Schlüsselübergabe oder die tatsächliche Benützung des Vertragsgegenstandes gilt als Abnahme und Hausübergabe.

Hat der Auftraggeber einen vom Auftragnehmer mit mind. 3-tägiger Frist angesetzten Termin zur Übergabe versäumt, so kann der Auftragnehmer schriftlich einen weiteren Termin mit mind. 8-tägiger Frist bestimmen. Bei Versäumen dieses Termins gilt die Übergabe als vorbehaltlos erfolgt.

Bis zur Hausübergabe hat der Auftragnehmer das Hausrecht auf der Baustelle und Eigentumsvorbehalt bis zur gänzlichen Bezahlung der Schlussrechnung. Die Haftungs- und Gewährleistungsfristen beginnen ab Übergabe und sind im KschG geregelt.

4. STORNIERUNG:

Sollte nach Auftragserteilung aus welchen Gründen auch immer, der Auftrag seitens des Auftraggebers gekündigt oder länger als 18 Monate verschoben werden, gilt als vereinbart, dass dieser ohne Nachweis des tatsächlichen Schadens 13% der Nettoauftragssumme zuzüglich Umsatzsteuer als pauschalierten Schadenersatz zu bezahlen hat.

Die Geltendmachung eines tatsächlich über den pauschalierten Schadenersatz eingetretenen höheren Schadens bleibt vorbehalten. Bei Anfall der Stornogebühr wegen obiger Terminverschiebung und tatsächlicher Auftragsausführung wird bei der Schlussrechnung der bezahlte pauschalierte Schadenersatz abzüglich durch die Terminverschiebung erhöhte Auftragssumme durch den Baukostenindex in Abzug gebracht.

Bei Teilstornierung der einzelnen Leistungen (gemäß Zahlungsplan) werden 10% der stornierten Leistungen inkl. MWSt. als pauschalierter Schadenersatz an den Auftraggeber weiterverrechnet. In diesem Prozentsatz sind in der Kalkulation anteilsmäßige Kosten für Verwaltung, Bauleitung Terminüberwachung und dgl. beinhaltet sind. Teilstornierungen sind nur bis max. 5 Wochen vor Baubeginn, nach Rücksprache mit dem Auftragnehmer (Bauleiter) möglich.

5. GÜLTIGKEIT:

Dieser Vertrag wird rechtsgültig, wenn ihn der Auftragnehmer schriftlich bestätigt. Die Bestätigung kann nur durch die Firmenleitung erfolgen. Für den Auftraggeber ist der Auftrag bereits durch dessen Unterfertigung des Anbots rechtsgültig zustande gekommen. Der Auftraggeber bekräftigt mit seiner Unterschrift die Vertragsbedingungen gelesen zu haben und mit diesen einverstanden zu sein.
Jede Änderung der bestehenden vertraglichen Regelung bedarf zu deren Rechtsgültigkeit der Schriftform.

Ort, Datum	Unterschrift Auftraggeber (Gelesen und für richtig befunden)
Ort, Datum	Maximilian Etzenberger, Ö-Baumanagement GmbH Geschäftsführer