

## ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN FÜR ZIEGELMASSIVHÄUSER

### 1 Gültigkeit

Diese Allgemeinen Vertragsbedingungen für Ziegelmassivhäuser (nachstehend kurz „AVB“ genannt) gelten für sämtliche Lieferungen und Leistungen, welche durch die Ö-Baumanagement GmbH als Auftragnehmer (nachstehend kurz „AN“ genannt) erbracht werden.

### 2 Zahlungsbedingungen

2.1 Soweit nicht ausdrücklich anders schriftlich vereinbart, gilt: Zahlung innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der Rechnung.

2.2 Bankgarantie:

Zur Besicherung der vereinbarten Zahlungen gemäß Zahlungsplan wird vom Auftraggeber (kurz „AG“) eine unwiderrufliche Bankgarantie in Höhe von 20% der Brutto-Auftragssumme und einer Laufzeit von 18 Monaten, spätestens 4 Wochen vor Baustart, beigestellt.

### 3 Preise

3.1 Alle Angebotspreise basieren auf den zum Zeitpunkt des Angebots gültigen Lohn- und Materialkosten und sind bis zum Ablauf von 4 Wochen nach unserem Angebot bindend, soweit im Angebot nichts anderes angeführt wird. Nach Ablauf dieser Frist bis zu Vertragsabschluss sind wir berechtigt unsere Angebotspreise eventuellen Veränderungen bezüglich Lohn- und Materialkosten anzupassen.

3.2 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 durch einen nicht aus der Sphäre des Auftragnehmers (AN) stammenden Leistungsverzug werden die danach anfallenden Leistungen gem. dem gültigen Baukostenindex der Statistik Austria angepasst. Es gilt das Auftragsdatum als Basisindex.

### 4 Leistungen des Auftraggebers

4.1 Der AG verpflichtet sich, sofern es nicht von unserem Leistungsumfang gemäß gesonderter, schriftlicher Vereinbarung umfasst ist, im Rahmen des Üblichen und Erforderlichen bei der Ausführung des bestellten Werkes mitzuwirken, insbesondere:

- Der AG stellt dem AN 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.
- Es wird dem AG empfohlen, vor Leistungsbeginn eine Rohbau- und Bauwesenversicherung abzuschließen.
- Der AG verpflichtet sich, unverzüglich nach Auftragserteilung, alle notwendigen Schritte zur raschesten Erlangung der erforderlichen Baubewilligung zu unternehmen. Die hierzu benötigten und vereinbarten Einreichunterlagen werden dem AG zur Verfügung gestellt.
- Vermessungspunkte (Grenzsteine) sind vom AG vor dem Detailgespräch freizulegen. Der AG hat beim Ausstecken (Schnurgerüst) dabei zu sein und haftet für alle von ihm gewünschten Änderungen (Grundabstandsverletzungen bzw. Abweichungen). Die Höhenfixierung von  $\pm 0,00$  erfolgt gemeinsam zwischen Bauleitung des AN und dem AG auf Basis des genehmigten Einreichplanes. Dieser Fixpunkt ist auf  $\pm 5,00$  cm einzuhalten.
- Herstellung einer ordentlichen Zufahrt für LKW (3-Achser) mit Anhänger, da ansonsten Mehrkosten für Umladetätigkeiten bzw. für kleinere Transporteinheiten anfallen.

4.2 Mehrkosten welche infolge von Verzögerungen entstehen und nicht in der Sphäre des AN liegen, hat der AG zu tragen. Diese werden dem AG gesondert in Rechnung gestellt.

### 5 Leistungsänderung / Rücktritt

5.1 Sollte aus Gründen, welche nicht der Sphäre des AN zuzuordnen sind, die Baugenehmigung nicht erlangt werden, so gilt die vertragsgegenständliche Bestellung als einvernehmlich aufgehoben. Es werden die, bis dahin angefallenen Kosten des AN dem AG in Rechnung gestellt.

5.2 Die Kosten für Änderungen der Leistung seitens des AG werden durch den AN im Rahmen eines Nachtragsangebotes bekannt gegeben und durch diesen beauftragt. Ohne schriftliche Beauftragung des AG erfolgt keine Leistungsänderung.

- 5.3 Änderungen durch Behördenvorschriften und Anordnungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens welche zu einer Leistungsänderung führen sind der Sphäre des AG zuzuordnen. Die Leistungsänderungen werden wiederum durch den AN im Rahmen eines Nachtragsangebotes bekannt gegeben und durch den AG beauftragt. Ohne schriftliche Beauftragung des AG erfolgt keine Leistungsänderung.
- 5.4 Der AN hat das Angebot in Bezug auf die Mindestanforderungen an wärmeübertragende Bauteile so berechnet, dass die Vorgaben der Baubehörde erfüllt werden. Sollte der AN eine Wohnbauförderung in Anspruch nehmen und die jeweilige Landesförderstelle zusätzliche Maßnahmen dafür fordern, so werden die dadurch entstehenden Mehrkosten dem AG in Form eines Nachtrages weiter verrechnet. Der AG hat keinen Anspruch auf eine kostenlose Durchführung solcher Leistungen.
- 5.5 Sollte nach Auftragserteilung, aus welchen Gründen auch immer, der Auftrag seitens des AG gekündigt oder länger als 18 Monate verschoben werden, gilt als vereinbart, dass dieser ohne Nachweis des tatsächlichen Schadens 10% der Nettoauftragssumme zuzüglich Umsatzsteuer als pauschalierten Schadenersatz zu bezahlen hat.
- 5.6 Die Geltendmachung eines tatsächlich über den pauschalierten Schadenersatz eingetretenen höheren Schadens bleibt vorbehalten. Bei Anfall der Stornogebühr wegen obiger Terminverschiebung und anschließender, späterer Auftragsausführung wird bei der Schlussrechnung der bezahlte pauschalierte Schadenersatz abzüglich den durch die Terminverschiebung verursachten Baukostensteigerungen gemäß Baukostenindex in Abzug gebracht.
- 5.7 Bei Stornierung einzelner Leistungen werden als pauschalierter Schadenersatz 10% der stornierten Leistungen zuzügl. USt. an den AG weiterverrechnet. Mit diesem Prozentsatz sind die in den entfallenden Leistungen anteilmäßig enthaltenen Deckungsbeiträge für Verwaltung, Bauleitung, Terminüberwachung und dgl. gedeckt. Teilstornierungen sind nur bis max. 5 Wochen vor Baubeginn, nach Rücksprache mit dem AN (Bauleiter) möglich.
- 5.8 Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die im Zahlungsplan angeführten Teilbeträge nicht mit den tatsächlichen Kosten der jeweiligen Position übereinstimmen. Gutschriftsbeträge für entfallende Leistungen sind mit dem Bauleiter des AN abzustimmen und von diesem schriftlich zu bestätigen. Grundsätzlich sind diese aber erheblich niedriger, da in den Beträgen des Zahlungsplanes auch andere Positionen und Leistungen zusammengefasst wurden.

## 6 Planungsänderung

- 6.1 Im Auftrag sind folgende Planungen bereits enthalten:  
Entwurfsplanung, 1 x Einreichplanung (+ Vorabzug für die Gemeinde zur Vorprüfung), Bauansuchen, Baubeschreibung, Energieausweis, 5 Technikerstunden für Ausführungsplan.  
Darüberhinausgehende, auch von der Baubehörde verlangte, Unterlagen (zB. Versickerungsnachweise, Schallschutz, Prüfstatiken, Bodengutachten etc.) werden zusätzlich verrechnet.
- 6.2 Durch aus der Sphäre des AG stammende Planänderungen werden mit bis zu 5 Stunden gedeckelt. Alle darüberhinausgehenden Änderungen werden nach Aufwand verrechnet.
- 6.3 Für vom AG beigelegte (Teil-) Planungsleistungen erfolgt keine Gutschrift des AN, da diese Leistungen im Angebotspreis bereits berücksichtigt wurden.

## 7 Statik

- 7.1 Sofern keine geologischen Untersuchungen des Baugrundes vom AG beigebracht werden, werden vom AN zur Berechnung der Bewehrung und der Statik mittlere, tragfähige Bodenverhältnisse gemäß ÖNORM angenommen.
- 7.2 Sollten die angenommenen Bodenbeschaffenheiten nicht zutreffen, so können Mehrkosten anfallen, welche separat verrechnet werden (z.B. WU-Beton und/oder wasserdichte Wannen, Zusatzbewehrung, Statik, Spezialgründungsmaßnahmen etc.)
- 7.3 Das Grund- und Bodenrisiko trägt alleinig der AG und Grundeigentümer.
- 7.4 Allenfalls benötigte, von der Typenstatik oder Systemstatik abweichende Standberechnungen (z.B. für erhöhte Schneelasten), sowie evt. geforderte Prüfstatiken sind im Leistungsumfang nicht enthalten und werden gesondert verrechnet.

## 8 Abrechnung

- 8.1 Vereinbart wird, dass die Abrechnung in Teilleistungen jeweils nach erbrachter Leistung auf Basis eines Zahlungsplanes erfolgt.
- 8.2 Mängel bzw. noch nicht ausgeführte Restarbeiten schieben die Fälligkeit der Zahlungen für bereits erbrachte Leistungen nicht hinaus. Der AG hat das Recht die voraussichtlichen Kosten für die vertragsgemäße Leistungserbringung in Abstimmung mit dem Bauleiter des AN einzubehalten.



- 8.3 Für den Fall des Zahlungsverzuges ist der AN berechtigt seine weiteren Arbeiten unverzüglich einzustellen und der AG hat dem AN Verzugszinsen in der Höhe von 4% p.a. zu entrichten. Der AG hat in der Folge nicht das Recht auf Gegenforderung und Schadenersatz, da er einen Baustopp, Terminverzug und dergleichen dadurch selbst verschuldet hat.

## 9 Hausübergabe:

- 9.1 Es gilt eine förmliche Übernahme als vereinbart
- 9.2 Hat der AG einen vom AN mit mind. 3-tägiger Frist angesetzten Termin zur Übergabe versäumt, so kann der AN schriftlich einen weiteren Termin mit mind. 8-tägiger Frist bestimmen. Bei Versäumen dieses Termins gilt die Übergabe als vorbehaltlos erfolgt.
- 9.3 Die Übernahme erfolgt durch Begehung des Objekts durch AG und AN, Anfertigung eines Übernahmeprotokolls und Unterfertigung dessen durch die Vertragspartner.
- 9.4 Bis zur Hausübergabe hat der AN das Hausrecht auf der Baustelle und Eigentumsvorbehalt bis zur gänzlichen Bezahlung der Schlussrechnung. Die Haftungs- und Gewährleistungsfristen beginnen ab Übernahme und sind in der ÖNORM B2110 geregelt.
- 9.5 Die tatsächliche Benützung des Vertragsgegenstandes durch den AG gilt als Abnahme und Hausübergabe.
- 9.6 Die Übernahme gilt als Zeitpunkt des Gefahrenüberganges vom AN auf den AG.

## 10 Termine

- 10.1 Terminzusagen sind nur dann verbindlich, wenn Sie schriftlich vom AN bestätigt werden.
- 10.2 Ereignisse höherer Gewalt und sonstige Ereignisse, die nicht im Einfluss des AN liegen, berechtigen den AG nicht zum Rücktritt, sondern verlängern die Lieferfrist entsprechend. Festgehalten wird, dass dem AN eine Verzögerung des Baubeginns / der Bauzeit nicht zugerechnet wird, sofern diese auf anhaltendem Schlechtwetter beruht, wobei Schlechtwettertage solche sind, an denen nach anerkannten Regeln der Technik nicht gearbeitet werden soll und / oder auf welche Tage die Schlechtwetterschutzvorschriften für Arbeitnehmer zur Anwendung gelangen.
- 10.3 Der vereinbarte Baubeginn kann nur dann eingehalten werden, wenn die gemäß Pkt. 2.2 vereinbarte Bankgarantie spätestens 4 Wochen vorliegt.

## 11 Technische Unterlagen

An sämtlichen von uns erstellten Unterlagen behalten wir uns das Urheber- und Eigentumsrecht vor. Eine vertragswidrige Verwendung ist unzulässig. Konstruktionsänderungen, ohne Beeinträchtigung der Funktionen bleiben im Sinne einer technischen Entwicklung vorbehalten.

## 12 Kundendaten

- 12.1 Der AN behält sich das Recht des freien Zutritts zur Baustelle bzw. in das Bauprojekt bis zur Übergabe vor. Dies gilt ebenso für vom AN beauftragte Drittpersonen.
- 12.2 Des Weiteren ist es dem AN freigestellt, Fotos des Bauprojekts zu machen und zu veröffentlichen. Der AG kann aus dem Umstand der Veröffentlichungen von Fotos des Bauprojektes keine Rechte ableiten und stimmt diesen ohne Einschränkungen zu.
- 12.3 Wir sind verpflichtet, die Bestimmungen gemäß § 6 DSGVO (Datenschutz-Grundverordnung) einzuhalten. Der AG wird davon in Kenntnis gesetzt, dass alle den AG betreffenden personenbezogenen Daten von uns im Rahmen der vertraglichen Beziehung erhoben, (automationsunterstützt) verarbeitet, übermittelt und gespeichert werden.
- 12.4 Zweck der Datenverarbeitung und Übermittlung ist die Abwicklung der Aufträge. Die personenbezogenen Daten werden für die Dauer der Vertragsbeziehung und darüber hinaus etwa für die gesetzliche Aufbewahrungsfrist, die Geltendmachung von Ansprüchen oder die Abwehr von Ansprüchen aufbewahrt.



### 13 Bauherrnmithilfe

Bei Aufträgen ohne Bauherrnmithilfe werden sämtliche Material- u. Arbeitsleistungen wie im Angebot angeführt, durch den AN organisiert.

- 13.1 Wird eine Bauherrnmithilfe vertraglich vereinbart, so hat der AG die gemäß Angebot festgelegten Bauherrnhelfer für die vereinbarte Einsatzdauer und nach Vorgabe des Poliers oder Vorarbeiters des ANs beizustellen.
- 13.2 Die dafür im Angebot definierten, vom AN zu erbringenden Zusatzleistungen (zB. Beistellung des Arbeitsschutzes sowie der Abschluss einer Unfallversicherung für die Bauherrnhelfer) sind noch vor Baustart sicherzustellen.
- 13.3 Die Beistellung von zu wenigen oder nicht ausreichend geeigneten Bauherrnhelfern führt in jedem Fall zu Zusatzkosten des AG. Verlängerungen der Einsatzdauer der Bauherrnhelfer auf Grund von Schlechtwettertagen gehen zu Lasten des AG.

### 14 Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG:

Gemäß Bundesgesetz über die Koordination für Bauarbeiten hat der Bauherr (AG) für die Vorbereitungsphase einen Planungsordinator und die Ausführungsphase einen Baustellenkoordinator zu bestellen. Diese gesetzlich verpflichtenden Leistungen sind bereits standardmäßig in den Angeboten des AN enthalten.

### 15 Grunderwerbsteuer

- 15.1 Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass für den Fall, dass das zu bebauende Grundstück aus der Sphäre des AN stammt, sich die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbssteuer aus den Grundstückskosten sowie den Errichtungskosten des Gebäudes errechnet.
- 15.2 Entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen hat der Erwerber für die Meldung und Entrichtung der Grunderwerbsteuer zu sorgen.

### 16 Gültigkeit

- 16.1 Der Kaufvertrag wird erst rechtsgültig, wenn er vom AN schriftlich bestätigt wird. Diese Bestätigung kann nur durch die Geschäftsleitung des AN erfolgen. Für den AG ist der Auftrag bereits durch seine Unterfertigung des Kaufvertrages rechtsgültig zustande gekommen.
- 16.2 Der AG bestätigt mit seiner Unterschrift, diese Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) gelesen zu haben und diese vollinhaltlich anzuerkennen.
- 16.3 Jede Änderung der bestehenden vertraglichen Regelung bedarf zu deren Rechtskraft der Schriftform.