



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-Baummanagement 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. Für den Fall, dass die Bankgarantie nicht rechtzeitig übermittelt wird, verschiebt sich der Baustart und der AN behält sich ausdrücklich die Geltendmachung des dadurch entstandenen Schadens vor.

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 nichts anderes schriftlich vereinbart wurde.
- 3.2 Das Entgelt wird wertgesichert vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt entsprechend den Veränderungen des Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau und des Baupreisindex der Statistik Austria. Sollten diese Indexpunkte nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index der anstelle dieser Indizes veröffentlicht wird.
- 3.3 Basis ist der Indexwert im Monat des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 3%. Das bedeutet, dass nur Indexveränderungen von mehr als 3% zu einer Anpassung (+/-) führen können. Bei Überschreitung des Schwellenwertes im Zeitpunkt der Rechnungslegung über einen Teilbetrag wird die gesamte Veränderung entsprechend des Symmetriegebotes iSd § 6 Abs 1 Z 5 KschG voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die Ausgangsgrundlage für die Erreichung der weiteren Überschreitungen im Zeitpunkt der Rechnungslegung über den nächsten Teilbetrag bzw. der Endabrechnung. Die derart angepassten Preise sind kaufmännisch auf ganze Centbeträge (auf- oder ab-) zu runden. Wird die mit dem Preis abgegoltene Leistung verspätet erbracht, findet für den Zeitraum der Verspätung keine Preisanpassung zu Gunsten des AN statt, außer der AG ist für die Verspätung verantwortlich.
- 3.4 Eine Preisanpassung anhand des vereinbarten Index für Gesamtbaukosten und Baumeistereiarbeiten unterliegt nicht dem Willen des Unternehmers, sondern erfolgt ausschließlich anhand des vereinbarten Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau und des Baupreisindex der Statistik Austria.

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 vereinbarten Einreichunterlagen werden dem AG zur Verfügung gestellt.
 - Vermessungspunkte (Grenzsteine) sind vom AG vor dem Detailgespräch freizulegen. Der AG hat beim Ausstecken (Schnurgerüst) persönlich anwesend zu sein, oder eine geeignete Vertretung zu senden. Die Höhenfixierung von + 0,00 erfolgt gemeinsam zwischen Bauleitung des AN und dem AG auf Basis des genehmigten Einreichplanes. Dieser Fixpunkt ist auf + 5,00 cm einzuhalten.
 - Der AG verpflichtet sich eine entsprechende Zufahrt für LKW (3-Achser) mit Anhänger (bis Fahrzeugklasse O4) herzustellen. Widrigenfalls sind die Kosten für Umladetätigkeiten bzw. für kleinere Transporteinheiten vom AG zu tragen.
- 4.2 Mehrkosten, welche infolge des Verzugs Dritter oder infolge höherer Gewalt erwachsen, hat der AG zu tragen, wenn diese nicht vom AN verschuldet wurden. Diese werden dem AG gesondert in Rechnung gestellt.



5 Leistungsänderung / Rücktritt

- 5.1 Sollte ohne Verschulden des AN, die Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Grundstück nicht erteilt werden, so gilt die vertragsgegenständliche Bestellung als einvernehmlich aufgehoben. Es werden die, bis dahin angefallenen, Kosten nach tatsächlichem Aufwand 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 müssen durch den AG beauftragt werden. Ohne schriftliche Beauftragung des AG erfolgt keine Leistungsänderung.
- 5.3 Änderungen der Rechtslage und durch Anordnungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens welche eine Leistungsänderung erfordern sind der Sphäre des AG zuzuordnen. Die erforderlichen 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, der Auftrag seitens des AG ohne Verschulden des AN gekündigt oder länger als 18 Monate (ab Auftragserteilung) verschoben werden, gilt als vereinbart, dass der AG 10% der Nettoauftragssumme zuzüglich Umsatzsteuer als pauschalierter Schadenersatz zu bezahlen hat, sofern nicht ein niedrigerer tatsächlich eingetretener Schaden nachgewiesen wird. Der Schadenersatz ist nicht als Reugeld anzusehen. Der AN verzichtet auf ein Kündigungsrecht. Vereinbart wird, dass im Fall einer Kündigung des Auftrages aufgrund einer Trennung/Scheidung oder eines Todesfalles der AG lediglich die Planungsleistungen in Rechnung gestellt werden. Diese werden mit 1,5% der Nettoauftragssumme zuzüglich 20% USt gedeckelt.
- 5.6 Bei Anfall pauschalen Schadenersatzes wegen einer dem AG zurechenbaren Terminverschiebung und anschließender, späterer Auftragsausführung wird die Pauschale iSd Pkt. 5.5. bei der Schlussrechnung in Abzug gebracht. Eine Indexierung des Rechnungsbetrages zum Zeitpunkt der Rechnungslegung erfolgt entsprechend Pkt 3.2. und 3.3. dieser Vertragsbedingungen.
- 5.7 Bei Stornierung einzelner Leistungen durch den AG 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. Unentgeltliche Teilstornierungen sind nur bis max. 5 Wochen vor Baubeginn, nach Rücksprache mit dem AN (Bauleiter) aus Kulanz 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.
- 5.9 Für vom AG beigestellte (Teil-) Planungsleistungen erfolgt keine Gutschrift des AN, da diese Leistungen im Angebotspreis bereits berücksichtigt wurden.
- 5.10 Nachträge: Für Zusatzleistungen, die nicht im Hauptauftrag enthalten sind, können Beauftragungen durch Nachträge gestellt werden. Es gelten für die Nachträge ebenso die AVB. Der Nachtrag gilt als unverbindliches Angebot. Die Ausführung erfolgt ausschließlich nach schriftlicher Beauftragung durch den AG.

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 (z.B. Versickerungsnachweise, Schallschutz, Prüfstatiken, Bodengutachten etc.) werden nach tatsächlich anfallendem Aufwand zusätzlich verrechnet.
- 6.2 Planänderungen, welche aus der Sphäre des AG stammen, werden mit 5 Stunden gedeckelt. Alle darüberhinausgehenden Änderungen werden nach tatsächlich anfallendem Aufwand verrechnet.



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.), wenn der Grund- und Boden vom AG beigebracht wird.
- 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 ev. 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 Geringfügige Mängel bzw. noch nicht ausgeführte Restarbeiten schieben die Fälligkeit der Gesamtlungen 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 eine Gegenforderung oder Schadenersatz gegenüber dem AN geltend zu machen, sofern er einen Baustopp, Terminverzug und dergleichen durch Zahlungsverzug selbst verursacht hat.

9 Hausübergabe

- 9.1 Es gilt eine förmliche Übernahme als vereinbart. Bei Fertigstellung gibt der AN einen Termin zur Übergabe mit einem Vorlauf von mindestens 30 Tagen bekannt.
- 9.2 Hat der AG einen vom AN fristgerecht angesetzten Termin zur Übergabe versäumt, so kann der AN schriftlich einen weiteren Termin mit mind. 30-tägiger Vorlauffrist bestimmen. Bei unbegründetem Versäumen dieses Termins durch den AG gilt die Übergabe als vorbehaltlos erfolgt. Der AN wird den AG auf die Folgen einer Terminsäumnis bei Festlegung eines Termins ausdrücklich hinweisen. Dass bedeutet, dass im Falle der Säumnis des AG die Übergabe als erfolgt gilt.
- 9.3 Die Übernahme erfolgt durch Begehung des Objekts durch AG und AN, Anfertigung eines Übernahmeprotokolls und Unterfertigung desselben 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 gesetzlich geregelt.
- 9.5 Die Übernahme gilt als Zeitpunkt des Gefahrenüberganges vom AN auf den AG.

10 Termine

- 10.1 Terminzusagen des AN sind nur dann verbindlich, wenn Sie schriftlich vom AN bestätigt werden.
- 10.2 Ereignisse höherer Gewalt und sonstige Ereignisse, die nicht in der Sphäre 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 kann und / oder auf welche Tage die Schlechtweterschutzvorschriften für Arbeitnehmer zur Anwendung gelangen.
- 10.3 Der vereinbarte Baubeginn kann nur dann eingehalten werden, wenn die gemäß Pkt. 2.2 vereinbarte Bankgarantie dem AN spätestens 4 Wochen im Vorhinein vorliegt.

11 Technische Unterlagen

An sämtlichen vom AN erstellten Unterlagen behält sich dieser 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 Der AN ist verpflichtet, die Bestimmungen gemäß des DSG (Datenschutzgesetz) und der DSGVO (Datenschutz-Grundverordnung) einzuhalten. Der AG erteilt seine Einwilligung iSd Art 6 Abs 1 lit A DSGVO., dass seine zur Durchführung des Vertrags erforderlichen 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. Sie werden vom AN entsprechend gelöscht, wenn die Daten für die angeführten Zwecke nicht mehr benötigt werden oder die Löschung vom AG verlangt wird.

13 Bauherrnmitilfe

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

- 13.1 Wird eine Bauherrnmitilfe 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 und vom AG zu erbringenden Leistungen (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 für den 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 Planungskordinator und die Ausführungsphase einen Baustellenkoordinator zu bestellen. Diese gesetzlich verpflichtenden Leistungen sind bereits standardmäßig in den Angeboten des AN enthalten.

15 Grunderwerbsteuer

- 15.1 Der AN weist ausdrücklich darauf hin, dass sich für den Fall, dass das zu bebauende Grundstück vom AN stammt, die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbssteuer aus den Grundstückskosten sowie den Errichtungskosten des Gebäudes errechnet.
- 15.2 Entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen hat der AG für die Meldung und Entrichtung der Grunderwerbssteuer zu sorgen. Der AN haftet keinesfalls für eine mangelhafte oder unterlassene Entrichtung der Grunderwerbssteuer.

16 Gültigkeit

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