

ALLGEMEINE LIEFER- UND LEISTUNGSBEDINGUNGEN

Vom Ausführungspartner nachstehend kurz SHB genannt.

Geschätzter Auftraggeber

Um eine reibungslose Abwicklung ihres Auftrages zu ermöglichen, wurden die nachstehenden Liefer- und Leistungsbedingungen erarbeitet.

1. Gültigkeit von Schriftstücken

Folgende Schriftstücke haben für Aufträge Gültigkeit und gelten im Falle von Widerspruch in der angeführten Reihenfolge:

- a) Auftragsbestätigung samt Gewerke Liste (Beilage 1)
- b) Vereinbarung
- c) Baubeschreibung zum Angebot
- d) Vorliegende Liefer und Leistungsbedingungen
- e) In der Auftragsbestätigung angeführter Plan
- f) Ö-Normen die auf gesetzlichen Anforderungen basieren
- g) Allgemein anerkannte Regeln der Technik

2. Pläne

Die notwendigen Pläne werden von SHB zur Verfügung gestellt. Sollten jedoch die Ausführungspläne durch den Auftraggeber beigestellt werden, so sind diese spätestens 3 Wochen vor Baubeginn an die ausführende Firma zu übergeben. Die Ausführungspläne und Schlussbesprechung sind vom Auftraggeber zur Ausführung freizugeben.

3. Planungs- und Baukoordinator

Im Baukoordinationsgesetz ist die Bestellung eines Planungs- und Baukoordinator geregelt. Das Baukoordinationsgesetz ist ein Schutzgesetz zu Gunsten der Arbeitnehmer und verpflichtet den Bauherrn einen Koordinator zu bestellen.

Der Ausführungspartner beauftragt keinen Baukoordinator, das ist Leistung des Bauherrn.

4. Behördliche Abgaben

Behördliche Abgaben, Steuern, Spesen, Verhandlungsgebühren, Kaminbefunde, bauphysikalische Nachweise und dgl. sind vom Auftraggeber direkt an die vorschreibende Stelle zu bezahlen und im Leistungsumfang und Preis von SHB nicht enthalten.

5. Termineinhaltung, Fixpreisgarantie

Für den Baubeginn ist eine rechtskräftige Baubewilligung erforderlich, Die Baubewilligung muss mindestens 3 Wochen vor Baubeginn vorliegen.

Es werden Fixpreise vereinbart. Eine Veränderung der Preise wird ausdrücklich ausgeschlossen, es sei denn, die Verzögerung ist durch den Auftraggeber verursacht oder ihm zuzurechnen und beträgt zumindest 90 Tage. In diesem Fall beträgt die Preiserhöhung fix 4 % auf die ausbleibenden Zahlungsschritte.

Die Bauzeit gemäß Auftragsbestätigung verlängert sich dann, wenn der Auftraggeber die Verzögerung (wie zum Beispiele, Zusatzaufträge welche im ursächlichen Zusammenhang mit den beauftragten Leistungen stehen, bauseitige Leistungen etc.) verursacht hat oder ihm zuzurechnen ist und auf Grund von Schlechtwettertagen (laut Schlechtwettergesetz) im jeweiligen Ausmaß. In diesen Fällen wird durch den Auftraggeber die Bankgarantie um die Dauer der voraussichtlichen Bauzeitverlängerung, bis 14 Tage vor Ablauf der Bankgarantie verlängert.

Als fertig gilt die Leistung ab dem Zeitpunkt, ab dem der Auftragnehmer den Auftraggeber zur Übergabe des Bauvorhabens schriftlich auffordert. Allfällige im Zuge der Übernahme festgestellte Mängel werden innerhalb der gemeinsam festgelegten Frist behoben. Fristgerecht behobene Mängel gelten nicht als Termin- bzw. Bauzeitüberschreitung.

6. Grundstück und Zufahrt

Unserer Kalkulation wurde zugrunde gelegt, dass die Zufahrt zur Baustelle bei jeder Witterung ohne Schwierigkeiten und kostenlos mit einem schweren LKW (Sattelzug 35 Tonnen) und einem Kranwagen (50 Tonnen) über das öffentliche Straßennetz bis zur Baustelle für die gesamte Bauzeit gewährleistet ist. Kosten für die Errichtung einer Baustraße oder die Wiederherstellung von Straßen, Gehsteigen und dgl. sind in die Preise nicht eingerechnet und gehen zu Lasten des Auftraggebers.

Die Lagerung von Baumaterialien muss kostenlos möglich sein.

Die Grundgrenzen und Höhenfixpunkte werden in Verantwortung des Auftraggebers ersichtlich gemacht. Grenzsteine und Markierungen zum Abstecken des Gebäudes werden rechtzeitig vor Baubeginn freigelegt. Bei Unklarheiten über die Grundgrenzen wird der Auftraggeber auf seine Kosten durch Beauftragung eines Vermessungsbüros den genauen Grenzverlauf im Gelände ersichtlich machen.

Der Auftraggeber trägt die Verantwortung für den zur Verfügung gestellten Baugrund. Bei der Kalkulation wurde davon ausgegangen, dass der Baugrund nicht durch Ablagerungen oder dgl. Verunreinigt ist und eine Belastbarkeit des Baugrundes der Bodenklasse 3 – 5 vorliegt und somit eine Spezialfundierung nicht erforderlich ist. Weiters wurde bei der Kalkulation des Kaufpreises davon ausgegangen, dass der höchste Grundwasserstand mind. 70 cm unter der Fundamentplatte liegt und keine Quellen im Bereich des Bauwerks aufgehen.

7. Strom und Wasser

Ein Stromanschluss (220V und 380V, abgesichert mit 35A) und ein Wasseranschluss (3/4 Zoll, 6 bar) werden vom Auftraggeber für die gesamte Bauzeit, unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Ebenso der während der Bauzeit verbrauchte Strom und das verbrauchte Wasser.

8. Baubuch

Vom Auftragnehmer kann ein Baubuch geführt werden. Der Auftraggeber anerkennt durch Unterschrift den Inhalt der Eintragung. Sollte die Unterschrift nicht innerhalb 14 Kalendertagen nach einer allfälligen Zustellung des Baubuches erfolgen, gelten die Eintragungen automatisch als anerkannt.

9. Zusatzleistungen

Vom Auftraggeber gewünschte zusätzliche Leistungen (zusätzlich zur vertraglich vereinbarten Leistung) werden nach Unterfertigung eines Zusatzauftrages ausgeführt.

Auf Wunsch des Auftragnehmers wird durch den Auftraggeber für die Zusatzleistung eine weitere Bankgarantie in der Höhe der Zusatzleistung vorgelegt. Zusatzleistungen sind auch solche, die durch behördliche Auflagen entstehen.

10. Förderungen

Für die Gewährung einer Energiesparförderung und Wohnbauförderung, oder ähnliche Förderungen, kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

11. Bankgarantie (Zahlungsgarantie)

Das Vorliegen einer akribischen und unwiderruflichen Bankgarantie in der Höhe des Kaufpreises gemäß Werkvertrag oder Auftragsbestätigung ist Voraussetzung für den Baubeginn bzw. Bausatzbestellung. Die Bankgarantie muss mind. 3 Wochen vor Baubeginn vorliegen. Bei Bausatzlieferung mind. 1. Woche vor der Bestellung des Bausatzes.

Wenn der Auftraggeber die Bankgarantie bei berechtigter Bauzeitverlängerung gemäß Punkt 5, nicht verlängert, ist der Auftragnehmer berechtigt, aber nicht verpflichtet die Bankgarantie einzulösen und den Bau einzustellen.

Die einzelnen Teilzahlungsbeträge (Zahlungsschritte) werden durch Vorlage einer vom Auftraggeber unterfertigten Baufortschrittmeldung, dass die Leistung erbracht wurde gemäß Zahlungsplan direkt bei der die Bankgarantie ausstellenden Bank/Kreditinstitut/Sparkasse eingefordert und sind innerhalb 5 Tagen zur Zahlung fällig.

Bei mehreren Auftraggebern genügt die Unterschrift einer zur Unterschrift berechtigten Person auf der Baufortschrittmeldung oder alternativ eines allgemein beideten gerichtlichen Sachverständigen für das Bauwesen.

Der gegen die Bankgarantie zu leistende Restbetrag mindert sich um die jeweils geleistete Teilzahlung.

12. Zahlung

Die erbrachten Leistungen werden gemäß Zahlungsplan verrechnet. Die Umsatzsteuer wird dabei gesondert ausgewiesen. Allfällige vorhandene Mängel berechtigen nicht die Einbehaltung des gesamten Rechnungsbetrages sondern nur im Ausmaß des Wertes der Instandsetzung des beanstandeten Mangels. Bei Zahlungsverzug werden pro Monat 4% Verzugszinsen vereinbart.

13. Eigentumsvorbehalt

Gelieferte Waren bleiben bis zur vollständigen Zahlung des Kaufpreises im Eigentum des Auftraggebers. Eine Weiterveräußerung vor der vollständigen Zahlung ist unzulässig.

14. Rücktritt vom Vertrag

Der Auftraggeber ist berechtigt vom Vertrag zurückzutreten wenn:

- gesetzlich eingeräumte Gründe zutreffen.

Der Rücktritt vom Vertrag ist schriftlich mittels eingeschriebenen Brief zu erklären.

Der Auftragnehmer ist berechtigt (aber nicht verpflichtet) vom Vertrag zurückzutreten wenn:

- der Auftraggeber durch ihn zu erbringende Leistungen trotz schriftlicher Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht ausführt.
- Bei Zahlungsverzug des Auftraggebers nach Setzung einer 14 – tägigen Frist.

Wenn der Auftraggeber ohne berechtigten Grund vom Vertrag zurücktritt sowie in Fällen des berechtigten Rücktrittes vom Vertrag durch den Auftragnehmer ist der Auftragnehmer berechtigt neben der fertig ausgeführten Baustufe gemäß Zahlungsplan, die sonstigen bereits ausgeführten Leistungen zuzüglich Planungs-, Ingenieurleistungen und sonstigem Schaden und Gewinnendgang zu verrechnen. Der Auftragnehmer ist in diesen Fällen berechtigt sich mittels Bankgarantie schadlos zu halten.

Es wird heute schon zwischen den Vertragsparteien festgelegt, dass die Planungs- und Ingenieurleistungen samt dem Gewinnendgang 10% von der zum Kaufpreis aushaftenden Summe beträgt und bei Zutreffen zumindest einer der oben angeführten Leistungen vom Auftragnehmer an den Auftraggeber verrechnet wird.

Der Rücktritt vom Vertrag muss schriftlich mittels eingeschriebenen Briefs erfolgen und muss ausdrücklich als solcher bezeichnet werden.

15. Übergabe

Nach Fertigstellung der erbrachten Leistungen wird der Auftraggeber verständigt und werden die Leistungen den Auftraggeber übergeben bzw. von diesem abgenommen.

Die Abnahme hat binnen längstens 7 Arbeitstagen nach Verständigung zu erfolgen. Im Rahmen der Abnahme ist ein Übernahmeprotokoll zu erstellen und von beiden Seiten (Auftraggeber und Auftragnehmer) zu unterfertigen. Allenfalls darin angeführte Mängel werden vom Auftragnehmer in angemessener Frist behoben.

Hat der Auftraggeber den einvernehmlich angesetzten Übergabetermin versäumt, oder wird die Übernahme verweigert, so gilt die Anzeige der Übergabebereitschaft als erfolgte Übergabe und Übernahme. Sollte eine förmliche Übergabe nicht erfolgen, so ist die Benützung des Bauwerkes zur Durchführung von Eigenleistungen oder die widmungsgemäße Benützung des Gebäudes als erfolgte Übergabe und Übernahme anzusehen. Der Tag der Übernahme ist der Tag des Gefahrenübergangs und der Beginn der Gewährleistungsfrist.

16. Haftung und Gewährleistung

Der Auftragnehmer haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, sofern in der Auftragsbestätigung / Werkvertrag keine anderen Vereinbarungen getroffen werden. Die Gewährleistungsfrist ist laut Ö-Norm.

Wesentliche Mängel werden vom Auftragnehmer behoben. Bei unwesentlichen Mängeln hat der Auftragnehmer das Recht, die Mängel entweder zu beseitigen, oder eine angemessene Gutschrift dafür zu erteilen. Eine Verlängerung der Gewährleistungsfrist tritt wegen einer Mängelbehebung nicht ein.

Ein Wandlungsanspruch wird ausgeschlossen.

An Bauteilen und Gewerken, an welchen der Auftraggeber selbst oder durch dritte Personen Arbeiten durchgeführt hat, werden jegliche Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche ausgeschlossen. Der Einbehalt eines Haftungsrücklasses wird ausdrücklich nicht vereinbart.

17. Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird Wels vereinbart. Es gilt österreichisches Recht.

18. Baureinigung

Das Haus wird besenrein übergeben. Ausnahmen sind Bausatzlieferungen, hier erfolgt keine Reinigung der Baustelle. Der durch die beauftragten Leistungen verursachte Bauschutt wird durch die jeweils ausführende Firma entsorgt.

19. Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige oder unwirksame Bestimmung durch eine Neuregelung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck entspricht oder, sofern das nicht möglich ist, diesem möglichst nahe kommt.

20. Vergabe von Leistungen an Dritte

Beabsichtigt der Auftragnehmer im Einklang mit seinem Angebot Teile der vereinbarten Leistung von Dritten erbringen zu lassen, bedarf es dafür vor Leistungserbringung nicht um die ausdrückliche Zustimmung des Auftraggebers. Der Auftragnehmer darf aus eigener Hand die Leistungen an konzessionierte Firmen vergeben. Durch die Übertragung von Leistungen an Dritte darf keine Minderung der Qualität der Leistung eintreten.

21. Sonstige Vereinbarung

Sind mehrere Personen Auftraggeber, so sind diese solidarisch gegenüber dem Auftragnehmer verpflichtet. Der Auftragnehmer darf Baustellentafeln mit Werbetexten anbringen und vom Bauprojekt fotografische Aufnahmen machen und diese für gewerbliche Zwecke verwenden.

Obernberg, im Mai 2020