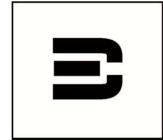


Allgemeine Vertragsbedingungen von BASZISZTA-ARCHITEKTUR (AVB-BA),

Stand 01. Jänner 2013

Wenn nicht anders schriftlich vereinbart gelten folgende Allgemeine Vertragsbedingungen:



01 Vertragsbestandteile

Begriffe: AN = Auftragnehmer, AG = Auftraggeber, ÖBA = Örtliche Bauaufsicht oder dessen befugter Vertreter (Architekt). Als Vertragsbestandteile gelten die ÖNORMEN B 2110 und A 2060. Als Vertragsbestandteile gelten weitere alle in Betracht kommenden, im ÖNORMEN Verzeichnis enthaltenen Normen technischen Inhalts und alle ÖNORMEN mit vornormierten Vertragsinhalten für einzelne Sachgebiete, soweit die Leistung oder auch nur Teile (einzelne Positionen) derselben diese Sachgebiete betreffen. Nachstehende Bestimmungen haben jedoch Vorrang und daher auch dann ihre Gültigkeit, wenn sie von den oben genannten Normen abweichen.

02 Allg. Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers

Allgemeine Geschäftsbedingungen des AN haben für dieses Vertragsverhältnis keine Wirksamkeit, auch wenn diese gegenteilige Bestimmungen enthalten. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn sie auf Lieferscheinen, Fakturen, etc. aufgedruckt sind.

03 Gerichtsstand

Der Gerichtsstand für den gegenständlichen Vertrag ist Steyr.

04 Rücktritt des Auftraggebers vom Vertrag

Der AG ist berechtigt vom Vertrag zurückzutreten wenn der AN:

- mit der Leistungserbringung nicht termingerecht beginnt ohne Nachfrist;
- die Leistungserbringung unterbricht und trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen nicht fortsetzt;
- die Leistungen nicht termingerecht erbringt, sodass die termingerechte Leistungserbringung der übrigen und/oder der folgenden Gewerke gefährdet ist. Werden die vereinbarten Fertigstellungs- und/oder Ausführung- und/oder Zwischentermine um mehr als 14 Tage überschritten, so ist der AG berechtigt ohne Setzung einer Nachfrist zurückzutreten;
- ohne Setzung einer Nachfrist, wenn über das Vermögen des ANs ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Konkursantrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde;

Für den Fall des Rücktrittes gemäß oben lit. a) gebührt dem AN keine wie auch immer geartete Vergütung; für den Fall eines Rücktrittes vom Vertrag, den der AN zu vertreten hat, wird ausdrücklich vereinbart, dass die bis dahin erbrachten Leistungen nur insoweit zu vergüten sind, als sie dem AG zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen. Der AG hat in diesem Fall die vom AN getätigten Aufwendungen, niemals jedoch mehr als die vereinbarten Preise zu ersetzen.

Ausdrücklich vereinbart wird weiters, dass der AN dem AG sämtliche aus dem Vertragsrücktritt resultierende, wie auch immer geartete Nachteile zu ersetzen hat. Weiters wird ausdrücklich vereinbart, dass der Deckungsrücklass für den Fall eines Rücktrittes des AN zugunsten des AG, ohne Anrechnung auf die sonstigen Ansprüche, verfällt.

05 Arbeitsgemeinschaften

Werden Angebote von Arbeitsgemeinschaften abgegeben, so sind ihre Mitglieder und die federführende Firma zu benennen. Eine Änderung der Zusammensetzung bedarf der Zustimmung des AG. Die federführende Firma muss mit einer Vollmacht zur Abwicklung der vertraglich zu erbringenden Leistungen und Zahlungen gegenüber dem AG ausgestattet sein. Für die vertragsgemäße Ausführung aller Leistungen haften die Mitglieder solidarisch.

06 Pauschalvertrag

Bei Beauftragung zu einem Pauschalpreis ist der AN verpflichtet, den Leistungsumfang und die Ausführung laut Leistungsbeschreibung unter Berücksichtigung der im Leistungsverzeichnis angeführten Vorschriften und Bedingungen selbstverantwortlich zu überprüfen. Nachforderungen können nicht gestellt werden. Vergütungen bei Mehr- oder Minderleistungen für veränderte Bauausführung auf Verlangen des AGs werden aufgrund der Einheitspreise im Leistungsverzeichnis ermittelt. Sollten für Zusatzleistungen Einheitspreise im Leistungsverzeichnis nicht vorhanden sein, so werden die ortsüblichen Einheitspreise für diese Leistungen anerkannt. Unter veränderter Bauausführung ist zu verstehen, wenn zusätzliche Leistungsbereiche durch den AG gefordert werden, oder andererseits Leistungsbereiche komplett entfallen. Bei der Ermittlung des Pauschalpreises obliegt die Prüfung der Massen dem AN, im Sinne einer echten Pauschale.

07 Subunternehmer

Die Weitervergabe von Leistungen an Subunternehmer bedarf der schriftlichen Zustimmung des AGs. Der AN haftet dafür, dass bei Übertragung von Teilen seines Auftrages an einen oder mehrere Subunternehmer von diesem (diesen) sämtliche Auftragsverpflichtungen aus dem mit dem AG geschlossenen Vertrag übernommen und eingehalten werden. Der AG hat das Recht, Subunternehmer des AN aus triftigen Gründen abzulehnen.

08 Ausführungstermine / Vertragsstrafe

Ausführungstermine werden im Bauvertrag aufgrund des Bauzeitplanes festgelegt. Wird kein Ausführungsbeginn vereinbart, so ist der AN verpflichtet, innerhalb von 2 Wochen nach Aufforderung zu beginnen. Sind keine Zwischenfertigstellungs- und Fertigstellungstermine vereinbart, so verpflichtet sich der AN seine Arbeiten dem Bauablauf angemessen in einem Zug fertig zu stellen. Leistungen anderer Professionisten dürfen durch Terminverzögerungen des AN nicht verschoben werden. Für Terminüberschreitungen wird eine verschuldensunabhängige Vertragsstrafe von max. 5% (gemäß Ö-Norm A2060) der Nettoauftragssumme insgesamt von der Schlussrechnung in Abzug gebracht. Wenn nicht anders angegeben dann gilt für die Vertragsstrafe ein Tagessatz von 0,5% der Nettoauftragssumme mindestens aber 300 €/Tag. Sollte es durch die Terminüberschreitung des AN zur Verlängerung der geplanten Bauzeit kommen, so sind die zusätzlichen Kosten für Planung- und ÖBA vom AN zu ersetzen. Die Vertragsstrafe bzw. Pönale gilt als parallel zu eventuell auftretenden Verzugschäden vereinbart und haftet am Termin. Kommt es zu einer Überschreitung der Bauzeit, so steht dem AN die Vergütung von Zusatzleistungen im Bereich der zeitgebundenen Kosten nur dann zu, wenn nachweislich kein Verschulden der Terminüberschreitung durch den AN besteht. Liegt auch nur eine Mitverantwortung bei der Terminüberschreitung vor, so besteht keinerlei Anspruch auf Vergütung der zeitgebundenen Kosten.

09 Sonderkosten Termine

Alle zur Einhaltung der Termine erforderlichen Aufwendungen und Mehraufwendungen und Kosten, wie Überstunden, Nachtstunden, Sonn- und Feiertagstunden für Personal, Material und Gerät sind in die Einheitspreise einzukalkulieren. Miteinzukalkulieren sind die Vorbereitungszeiten und jene die für die Zusammenarbeit mit anderen Gewerken anfallen. Weiters ist darauf zu achten, dass durch einen etwaigen Betriebsurlaub oder Urlaube des Bauleiters/der Arbeiter keinerlei Verzögerungen auftreten, oder andere Gewerke in ihrer Leistungserbringung behindert werden.

10 Erschwernis Winter - Schlechtwetter

Soweit hierfür keine gesonderten Positionen angeführt sind, werden durch Winter- bzw. Schlechtwetter bedingte Erschwernisse nicht gesondert vergütet. Die Ausführungsfrist verlängert sich nicht infolge Behinderung durch Schlechtwetter.

11 Qualitätsgleichwertigkeit

Sind im Leistungsverzeichnis vom Ausschreiber Erzeugnisse beispielhaft angeführt, so ist der Bieter verpflichtet, für angebotene gleichwertige Erzeugnisse bei Angebotsabgabe die Qualitätsgleichwertigkeit durch Prüfzeugnisse einer staatlich autorisierten Versuchsanstalt nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für Erzeugnisse, deren Gleichwertigkeit nicht auf Grund der technischen Gegebenheiten erkennbar ist. Falls der Nachweis der Qualitätsgleichwertigkeit nicht erbracht wird, sind die im Leistungsverzeichnis vom Ausschreiber namentlich angeführten Erzeugnisse zum Angebotspreis zu verwenden. Erfordern die angebotenen Erzeugnisse das Ändern der Architekten- oder Statikerpläne, so behält sich der AG vor, auf das Ausführen der beispielhaft angeführten Erzeugnisse zu bestehen. Der AG kann seine Zustimmung auch unter der Bedingung erklären, dass der AN die Kosten der Planänderungen übernimmt.

12 Vertretung der Vertragsparteien

Vertreter des AGs sind der Architekt sowie die ÖBA. Die ÖBA nimmt das Hausrecht auf der Baustelle wahr. Absprachen zwischen AG und AN sind grundsätzlich zu vermeiden. Sollten es allerdings dazu kommen, so ist der AN verpflichtet die ÖBA sowie den Architekten über diese Absprachen umgehend schriftlich zu informieren. Vertreter des AN ist sein Bauführer oder Polier.

13 Ausführung

Der AN erklärt ausdrücklich mit den örtlichen Verhältnissen des Projektes vertraut zu sein und er hat sich vor Leistungsbeginn alle erforderlichen Ausführungsunterlagen zu beschaffen. Dazu zählen insbesondere auch behördliche Bescheide (wie z.B. Baubescheid, gewerberechtlicher Bescheid, Energieausweis,...). Den AN betreffende Vorschriften sind verbindlich zu erfüllen und das Bauwerk entsprechend den behördlichen Bescheiden zu errichten. Dies bezieht sich auf sämtliche Angaben, wie Abstände, brandtechnische Ausrüstung, Sicherungsmaßnahmen und dergleichen.

Der AN verzichtet im Voraus auf den späteren Einwand Unterlagen nicht rechtzeitig oder unvollständig erhalten zu haben. Der AN ist verpflichtet, rechtzeitig vor Arbeitsbeginn die Angebotsunterlagen, Leistungsbeschreibungen und Pläne im Hinblick auf seine zu leistende Garantie selbstverantwortlich zu überprüfen. Eventuelle Bedenken gegen die vorgesehene Ausführungsart muss der AN vor Beginn der Ausführung schriftlich anzeigen, und er hat im Einvernehmen mit dem AG die Voraussetzungen zu schaffen, die es ihm ermöglichen, die volle Verantwortung für seine Leistungen zu übernehmen. Der AN verpflichtet sich gleichzeitig mit seiner Warnung gegen die geplante Ausführung auch Verbesserungsvorschläge schriftlich an den AG zu übermitteln. Die Warnung gegen die geplante Ausführung ist grundsätzlich vor Abschluss des Vertrages zu den jeweiligen Leistungen bekannt zu geben, sofern die Problemstellung in dieser Phase für den AN erkennbar ist. Werden erkennbare Bedenken durch den AN erst nach Vertragserrichtung angemeldet, so gehen die Kosten für jeglichen Mehraufwand bezüglich der geänderten Ausführung zu Lasten des AN. Das Einmessen der Fluchtlinien und der Höhenfixpunkte lt. Lageplan und Befund wird vor Baubeginn von der Baufirma durch einen Geometer vorgenommen.

Im Anbot oder in den Plänen vorgeschriebene Konstruktionen oder Anlagen dürfen- auch teilweise- nur mit ausdrücklicher Genehmigung des AG geändert werden. Ohne Auftrag erbrachte Leistungen oder unter eigenmächtiger Abweichung vom Vertrag ausgeführte, werden grundsätzlich nicht anerkannt. Auf Anordnung der ÖBA müssen diese, samt allen Folgen, unentgeltlich beseitigt werden. Stemmarbeiten an Betonkonstruktionen und tragenden Bauteilen dürfen nur mit ausdrücklicher Genehmigung der ÖBA durchgeführt werden. Bei Meinungsverschiedenheiten über die Güte und/oder Funktion von Leistungen steht es jedem Vertragspartner frei, unter Benachrichtigung des anderen Vertragspartners eine Güte und/oder Funktionsprüfung durch eine staatlich autorisierte Versuchsanstalt oder einen einvernehmlich ausgewählten Prüfer zu verlangen. Die Kosten trägt der die Prüfung beantragende Vertragspartner, wobei er Anspruch auf Kostenersatz durch den anderen Vertragspartner hat, wenn die Prüfung zu dessen Ungunsten ausgefallen ist.

Die Naturmaße sind an Ort und Stelle zu nehmen. Der AN ist verpflichtet den Waagriss und andere Maßangaben, die für die Erbringung seiner Leistungen notwendig sind, zu überprüfen und wenn notwendig, in Absprache mit der ÖBA herzustellen. Auf Sichtflächen: mit einem geeigneten Stift (abwaschbar / abwischbar / radierbar) bzw. Klebestreifen. Auf Betonflächen, die keine Sichtflächen sind: Herstellen des Waagrisses mittels Nagel und lackiertem Waagriss und entfernen vor Abschluss der Spachtelarbeiten. Sollten diesbezüglich Mehraufwände entstehen, da die Sichtoberfläche der Wände innen bereits vor Einbau Ihres Gewerkes bestehen, müssen diese in die Einheitspreise eingerechnet werden. Weiters obliegt dem AN die rechtzeitige Prüfung der Vorleistungen Dritter die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Leistungen stehen. Sollte die Leistungserbringung durch falsche oder fehlerhafte Vorarbeiten nicht möglich sein, so ist dies unverzüglich der ÖBA schriftlich anzuzeigen. Die Festlegung der Trassenführung erfolgt für sämtliche Installationen und Leitungen im Einvernehmen mit der ÖBA. Alle Kosten welche dem AN durch nicht rechtzeitige Klärung erwachsen, gehen zu Lasten des AN.

Bei der Zusammenarbeit mit anderen Unternehmern ist eine gegenseitige Behinderung bestmöglich zu vermeiden. Unvermeidliche Störungen berechtigen nicht zu Nachforderungen. Meinungsverschiedenheiten aus gegenseitigen Arbeitsbeeinträchtigungen sind durch die ÖBA des AG zu schlichten.

14 Sonstige Nebenleistungen

Nachstehende Nebenleistungen sind mit der vereinbarten Vertragssumme abgegolten: Dem AN obliegt der Schutz seiner ausgeführten Leistungen gegen Beschädigung, Korrosion und Verschmutzung bis zur Übernahme. Ebenso obliegt ihm ohne Aufpreis die Entfernung von Eis und Schnee, soweit dies für seine Leistungen erforderlich ist. Alle für die ordnungsgemäße Ausführung der angebotenen Leistungen und die vollständige Errichtung des Gewerkes notwendigen Arbeiten, auch wenn sie nicht im Detail in der Ausschreibung angeführt, sind in die Einheitspreise einzukalkulieren. Ebenfalls in die Einheitspreise einzukalkulieren sind provisorische Absperrungen der eigenen Arbeitsstellen gegen unbefugtes Betreten bzw. vorzeitiges Begehen, die Beleuchtung der eigenen Arbeitsstellen und das Wiederherstellung des durch die Baustelleneinrichtung benützten Platzes in den ursprünglichen Zustand, nach Abschluss der Arbeiten.

15 Ausführungsunterlagen

Für die zu erbringenden Leistungen werden dem AG die Ausführungsunterlagen (vorwiegend Ausführungspläne) in digitaler Form als pdf – Datei oder als plt - Datei zur Verfügung gestellt. Pläne in digitaler Form haben die gleiche Gültigkeit wie in Papierform. Plansätze in Papierform können gegen Kostenersatz beim Architekturbüro angefordert werden. Unterlagen für behördliche Bewilligungsverfahren oder Verhandlungen, die dem AN obliegen, hat dieser in erforderlicher Anzahl kostenlos beizustellen und an diesbezüglichen Verhandlungen teilzunehmen. Der AN hat alle geplanten bzw. vorgegebenen Bauangaben wie Schlitz, Durchbrüche u.dgl. auf Vollständigkeit und Richtigkeit nachzuprüfen und bei Bedarf zu ergänzen bzw. vervollständigen. Weiters verpflichtet sich der AN, dass er dem AG alle Angaben aus seinem Leistungsbereich, welche für andere Auftragnehmer des AG notwendig sind rechtzeitig bekannt gibt. Wie z.B. die Angabe von Durchbrüchen etc. Alle Kosten durch verspätete oder falsche Angaben gehen zu Lasten des AN.

16 Widersprüche in den Ausführungsunterlagen

Stellt der AN vor Ausführung seiner Leistung einen Widerspruch zwischen den Vertragsunterlagen und den ihm übergebenen Ausführungsunterlagen fest, so ist er verpflichtet sofort die ÖBA schriftlich darauf aufmerksam zu machen und die Entscheidung der ÖBA einzuholen. Unterlässt er dies, so verliert der AN allfällige Ansprüche für Leistungsänderungen und haftet überdies für alle daraus resultierenden Nachteile des AGs.

17 Baubesprechungen und Protokolle, sonstige Besprechungen und Ablauf

Grundsätzliche Planerklärungen und Detailgespräche finden im Büro BASZISZTA-ARCHITEKTUR, Arch. DI Manuel Christoph Basziszta, 4400 St.Ulrich bei Steyr, Grabenhoferweg 11/4 statt. Vor Beginn der Arbeiten müssen alle Details in einer örtlichen Besprechung abgeklärt werden. Die Arbeiten sind exakt nach den Detailplänen des Architektenbüros auszuführen. Bei Unklarheiten sind die Details mit der ÖBA abzuklären. Die Arbeiten sind mit den anderen Professionisten zu koordinieren. Wenn kein bauseitiges Hindernis besteht, dann sind die Arbeiten termingerecht und ohne Unterbrechung auszuführen. Die Termine für die Baubesprechung werden von der ÖBA festgelegt und sind grundsätzlich wöchentlich vorgesehen. Der AN verpflichtet sich bei den Baubesprechungen anwesend zu sein, kann der AN nicht persönlich erscheinen hat er einen vorher bekanntgegebenen, mit dem Sachverhalt vertrauten Vertreter zu senden. Die Anwesenheit ist auf der Anwesenheitsliste mittels Unterschrift zu bestätigen. Durch die Unterzeichnung verpflichtet sich der AN weiters, zur Einhaltung der bei den Baubesprechungen getroffenen Vereinbarungen. Für Versäumnisse durch Nichtteilnahme an einer Baubesprechung, oder durch Entsendung eines nicht kompetenten Vertreters, haftet der AN. Der erhöhte Koordinationsaufwand der ÖBA wird dem Verursacher in Rechnung gestellt.

Das Baubesprechungsprotokoll wird durch die ÖBA ehestens und nachweislich an den AN übermittelt. Das Baubesprechungsprotokoll und auch andere schriftliche Dokumentationen gelten automatisch als bestätigt, wenn nicht innerhalb von 7 Tagen, ab dem Tag der Übergabe schriftlich Einspruch erhoben wird. Im Falle eines Einspruchs ist umgehend eine einvernehmliche Klarstellung der beeinspruchten Dokumentationen mit der ÖBA anzustreben.

18 Prüfung von Werkplänen

Der AN erstellt alle für seine Leistung erforderlichen Berechnungen, Pläne und sonstigen Unterlagen, soweit sie nicht ausdrücklich der AG zur Verfügung stellt. Der AN legt diese Unterlagen dem AG rechtzeitig zur Freigabe vor, das ist mindestens 14 Tage vor der Ausführung der Leistungen bzw. bei längeren Lieferzeiten dementsprechend früher. Grundsätzlich werden Werkpläne oder Zeichnungen des AN durch das Architektenbüro nur auf Übereinstimmung betreffend formaler bzw. optischer Belange geprüft. Die Anerkennung von Werksplänen/-zeichnungen durch die ÖBA oder den Architekten stellt den AN nicht frei von der Haftung betreffend Massen, Konstruktion und Maße.

19 Überprüfung im Betrieb

Dem AG steht das Recht zu, auch im Betrieb des ANs oder dessen Subunternehmer die beauftragten Leistungen zu überprüfen.

20 Materialbeistellung

Wenn nicht anders angegeben, umfassen alle beschriebenen Leistungen auch das Liefern der dazugehörenden Stoffe und Erzeugnisse einschließlich Abladen, Lagern und Fördern bis zur Einbaustelle. Stoffe und Erzeugnisse können vom AG beigestellt werden. Auch für die vom AG beigestellten Stoffe und Erzeugnisse ist das Abladen, Lagern und Fördern bis zur Einbaustelle in die Einheitspreise einzukalkulieren.

21 Transportwege und Flächen

Der AN verpflichtet sich die Einbringung und den Transportweg für seine Geräte rechtzeitig der ÖBA zu klären und zu fixieren. Wenn nicht anders vereinbart, hat der AN die Straßen, Wege und Flächen selbst herzustellen und Instandzuhalten. Die Wege sind nach Fertigstellung der Arbeiten, nach Angabe der ÖBA zu belassen oder abzutragen oder der Urzustand wieder herzustellen.

22 Energieausweis

Der AN haftet dafür, dass seine Leistungen entsprechend dem Energieausweis erbracht werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Erteilung einer Benützungsbewilligung oder die Ausbezahlung von Fördermittel vom Energieausweis abhängen. Wenn dem AG durch geänderte Bauteilqualitäten, nicht eingehaltene Angaben, etc. ein Schaden entsteht (z.B. Entfall von Förderungen), trägt der AN die Haftung für den Schaden.

23 Luftdichtigkeitsprüfung, Bauphysik

Es sind alle Maßnahmen zu treffen um den entsprechenden Luftdichtigkeitswert der Einzelwohnungen bzw. des Gesamtobjektes ($n/50 \leq 0,6$ 1/h) zu erreichen. Dies wird mittels Über- und Unterdruckmessung in erforderlicher Anzahl überprüft und mit entsprechenden Protokollen, Prüfberichten und Dokumenten festgehalten. Der Termin für die Luftdichtigkeitsprüfung ist vom AN allen anderen beteiligten AN bekanntzugeben. Die zur Erreichung der Luftdichtigkeit notwendigen Arbeiten müssen bis zu diesem Termin erledigt sein und sind der ÖBA als erledigt bekanntzugeben. An dem Luftdichtigkeitstest haben alle an der Hülle beteiligten AN mit einem Vertreter der Projektleitung und einem Facharbeiter teilzunehmen. Wird der ausgeschriebene Luftdichtigkeitswert nicht erreicht und ist dies auf einen Mangel eines oder mehrerer AN zurückzuführen, haften die jeweiligen AN. Der Mangel ist unverzüglich zu beheben und die Behebung des Mangels schriftlich bekanntzugeben. Die Kosten von weiteren notwendigen Luftdichtigkeitsprüfungen tragen anteilig die jeweiligen AN die den Mangel verursacht haben.

Die bauphysikalischen Eigenschaften der Aufbauten (Dachaufbau - inkl. Dampfsperre und Dachbahn, Wandaufbau inkl. VVS-System...) sind gegebenenfalls durch anerkannte Prüfanstalten nachzuweisen. Rechnerische Nachweise müssen von einem staatlich befugten und beedeten Zivilingenieur für Hochbau bzw. Bauwesen überprüft bzw. erstellt werden. Die Kosten sind in die Einheitspreise einzukalkulieren.

24 Muster

sind auf Verlangen unentgeltlich vorzulegen. Es muss sich in jedem Fall um Güte gesicherte und zugelassene Baustoffe handeln. Alle Gewerke, welche die Bauwerksgestaltung betreffen, z.B.: die Ausführung von Belägen, Farbgebungen, Spezifikation der Installationsgegenstände, Beleuchtungskörper, sanitäre Einrichtungen usw. sind mit dem Architekten / AG abzustimmen, zu bemustern und mittels Vermerk freigeben zu lassen.

25 Baustellenreinigung

Der AN ist verpflichtet, ohne Anspruch auf gesondertes Entgelt, täglich die Baustelle bzw. seinen Arbeitsplatz sauber zu halten und den bei der Ausführung seiner Leistungen angefallenen Schutt, sowie Abfälle und Verpackungsmaterial zu sammeln und abzufahren. Für die fach- und sachgerechte Entsorgung ist der AN verantwortlich. Alle eigenen, nicht benötigten Baustoffe und Geräte sind ehestmöglich von der Baustelle zu entfernen. Ferner sind durch anführende Fahrzeuge verunreinigte Gehwege, Straßen und Zufahrten sofort zu reinigen. Jedes Gewerk übergibt seinen Arbeitsbereich besenrein. Kommt der AN diesen Verpflichtungen nicht nach, ist die ÖBA berechtigt ohne weitere Ankündigung, die Baustelle durch einen Dritten säubern zu lassen. Die Kosten hierfür werden durch die ÖBA festgelegt und auf die AN anteilig verrechnet deren Abfälle und Schutt zuordenbar ist. Dabei wird auf die Menge des Müll-/Schuttanteiles keine Rücksicht genommen. Ist der Verursacher nicht feststellbar, so werden die Kosten anteilig auf die anwesenden AN aufgeteilt. Dieser Betrag wird von Teil-, Abschlags- bzw. Schlussrechnungen einbehalten.

26 Nachtragsangebote

Vereinbart ist die ÖN B 2110. Müssen Arbeiten vorgenommen werden, die von der Leistungsbeschreibung abweichen oder nicht darin aufgeführt sind, so ist seitens AN ehestens schriftlich und mit Begründung, ein Nachtragsangebot auf Preisbasis des Hauptangebotes einzureichen und die schriftliche Zustimmung zu Ausführungsart und Preis vom AG einzuholen. Ohne schriftliche Beauftragung durch den AG, durch das Architekturbüro oder durch die ÖBA können Forderungen aufgrund von Nachtragsangeboten nicht akzeptiert werden. Unstimmigkeiten über die Rechtfertigung von Nachtragsangeboten zwischen AN und AG entbinden den AN jedoch keinesfalls von seinen vertraglichen Pflichten zur Erfüllung seines Werkes, insbesondere auch nicht zur Verlängerung des vereinbarten Fertigstellungs- oder Teilfertigstellungstermins.

27 Regiearbeiten

dürfen nur auf ausdrückliche Anordnung der ÖBA ausgeführt werden. Es sind darüber Regieberichte zu führen, die innerhalb von 7 Tagen der ÖBA zur Unterschrift vorzulegen sind. Die Anerkennung der ÖBA versteht sich lediglich als Bestätigung der erbrachten Leistung. Die Kosten- und Massenermittlung bleibt stets der Prüfung vorbehalten. Nachträglich eingereichte oder nicht unterschriebene Regieberichte werden nicht anerkannt. Die Abrechnung hat monatlich zu erfolgen. Regiearbeiten bzw. Leistungen, die aufgrund von Fehlern oder Beschädigungen anderer AN geleistet werden müssen (Gegenverrechnungen), sind spätestens 14 Tage nach Fertigstellung dieser Arbeiten der ÖBA schriftlich, einschließlich einer Aufstellung der angefallenen Kosten vorzulegen. Erfolgt diese schriftliche Mitteilung nicht in der angegebenen Frist, so werden keine Gegenverrechnungen mehr mit beteiligten AN durch die ÖBA vorgenommen. In diesem Fall verpflichtet sich der AN diese Leistungen an die jeweiligen AN, welche die Fehler oder Schäden verursacht haben, direkt zu verrechnen.

28 Preisänderungen

Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart sind die angebotenen Preise Festpreise bis zur Baufertigstellung. Kalkulationsfehler begründen kein Recht auf Nachforderungen. Der AG behält sich vor, Materialien selber beizustellen, Positionen zu ändern oder ganz wegfallen zu lassen. Dadurch entstehende Mehr- oder Minderleistungen berechtigen zu keiner Veränderung der Einheitspreise. Ist absehbar, dass die Schlussrechnungssumme die Auftragssumme infolge Änderungen von Mengen der vereinbarten Leistung um mehr als 10 Prozent übersteigen wird, hat der AN dies dem AG schriftlich ehestens mitzuteilen. Nicht angezeigte Erhöhungen um mehr als 10 % gehen zu Schaden des Entgeltanspruches des ANs.

29 Rechnungslegung, Zahlungskonditionen, Prüffristen

Nach Vereinbarung bei Auftragserteilung erhält der AN Abschlagszahlungen in der Höhe von 90 % der jeweils vertragsgemäß und mängelfrei erbrachten Teilleistung (= 10% Deckungsrücklass). Zahlungsvereinbarungen (Zahlungsplan) werden im Auftragschreiben festgelegt. Die Rechnungen sind immer an die angegebene Rechnungsadresse zu adressieren, müssen aber zur Prüfung an das Architekturbüro gesendet werden. Die Prüffrist der Rechnung beginnt beim Eingang der Rechnung beim Architekten. Bei vorher bekannt gegebenem Urlaub des Sachbearbeiters oder der ÖBA gilt diese um die Dauer des Urlaubs automatisch als verlängert (dies gilt bei Urlaub bis zu 3 Wochen, ansonsten wird eine Vertretung durch das Architekturbüro bekannt gegeben). Bei nicht prüfbaren Rechnungen (z.B. wegen fehlender Aufmassblätter bzw. Aufmasspläne) sowie nicht fertig gestellten oder mit Mängeln behafteten Arbeiten, beginnt die Prüffrist des Architekten beim Eingang der prüfbaren Rechnung bzw. nach Behebung der mangelhaften Arbeiten. Die Prüffrist für Teilrechnungen beträgt 7 Tage bei

Pauschalabrechnung nach vereinbartem Zahlungsplan, und beträgt 14 Tage bei Abrechnung nach Massen bzw. Regien und bei Pauschalvereinbarungen ohne Zahlungsplan. Für Schlussrechnungen beträgt die Prüffrist generell 30 Tage. Bei der Bezahlung der Teil- und Schlussrechnungen werden innerhalb von 14 Tagen 3 % Skonto abgezogen, bzw. 30 Tage netto. Der AN kann gegen die Rechnungsprüfung binnen 14 Tagen ab Rechnungsprüfungsdatum in schriftlicher Form an den Architekten Einspruch erheben. Der Einspruch hat eine genaue Bezeichnung der Position(en), die beeinsprucht werden, sowie den genauen Grund für den Einspruch zu beinhalten. Ein Einspruch hat zur Folge, dass die Rechnungsprüffrist und die vereinbarte Skontofrist mit dem Datum des Einlangens des Einspruches beim Architekten von neuem beginnen.

30 Schlussrechnungen, Einbehalte

Abweichend von der ÖNorm B 2110, Punkt 8.3.5. hat die Schlussrechnungslegung wie angeführt zu erfolgen: Schlussrechnungen können erst nach der förmlichen Übernahme des Gesamtbauvorhabens durch den AG gestellt werden. Nach der förmlichen Übernahme müssen die Schlussrechnungen innerhalb einer Frist von 30 Tagen gestellt werden. Von der Schlussrechnung werden, auf die Dauer der Gewährleistung + 30 Kalendertage, 5% der Rechnungssumme inkl. Ust. als Haftrücklass einbehalten (gilt erst ab € 10.000,- Schlussrechnungssumme inkl. Ust.). Der einbehaltene Haftrücklass kann mit einer Bankgarantie abgelöst werden. Sind Leistungen mit Mängeln behaftet oder unvollständig oder wurden die Baufristen nicht eingehalten, so kann der AG weitere Einbehalte vornehmen. Der Schlussrechnung sind beizulegen (sofern kein Pauschalpreis vereinbart): alle Aufmassblätter, Abrechnungspläne, unterschriebene Regieberichte, - Lieferscheine im Original und Kopien, vollständig ausgefüllt mit Datum und Unterschrift sowie Namen des Übernehmenden und seines Unternehmers (Firma in Blockschrift), sowie Aufstellungen über die während der Bauzeit in Kraft getretenen Änderungen der Preisgrundlagen. Wird die Schlussrechnung vom AN nicht innerhalb obiger Frist und nicht in der oben vereinbarten Form (unter Anschluss aller Beilagen) dem AG übergeben, so ist der AG berechtigt nach setzen und nichteinhalten einer angemessenen Nachfrist, die Schlussrechnung selbst oder durch Dritte erstellen zu lassen. Die Kosten hierfür sowie alle dem AG aus dieser Fristversäumnis entstehenden Nachteile sind vom AN zu ersetzen.

31 Solidarhaftung

Sofern im Auftragschreiben kein Einbehalt für eine Bauwesenversicherung vereinbart ist, haften die am Bau beteiligten AN für nicht zuordenbare Bauschäden (Beschädigungen und Zerstörungen an übernommenen und nicht übernommenen Leistungen, Gegenständen, sowie an vorhandenem Baubestand) entsprechend des Anteiles ihrer Auftragsumme an der Gesamtbauumme solidarisch. Die Abrechnung erfolgt durch Einbehalt von den Abschlags- bzw. Schlussrechnungen. AN die zum geschätzten Zeitpunkt der Entstehung des Schadens nicht mehr am Bau beteiligt waren, weil ihre Leistungen bereits mängelfrei erbracht wurden, können von dieser Regelung ausgenommen werden.

32 Mängel

Nach Feststellung einer fehlenden oder mangelhaften Leistung oder Teilleistung durch die ÖBA ist der AN verpflichtet innerhalb einer Nachbesserungsfrist von 14 Kalendertagen (oder kürzer wenn es der Bauablauf erfordert in Abstimmung mit der ÖBA) seine Leistungen vertragsgemäß herzustellen. Sind Nachbesserungsarbeiten witterungsabhängig, so können andere Fristen vereinbart werden. Kommt der AN dieser Aufforderung zur Behebung der Mängel nicht fristgerecht nach, so sind die Kosten aus diesem Verhalten, das zusätzliche Baustellentermine der ÖBA erfordert, vom AN zu tragen. Weiters ist folgendes Vorgehen vereinbart:

Wesentliche, unbehebbarer Mängel: Tritt ein wesentlicher unbehebbarer Mangel auf, so ist der AG berechtigt die Wandlung des Vertrages zu fordern. In diesem Fall ist alles in den vorherigen Stand zu setzen. Ist dies technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar, so kann der AG eine Reduktion des Preises auf jenen Wert verlangen, den die Leistung für ihn hat.

Wesentliche, behebbare Mängel: Diese sind innerhalb oben angeführter Frist zu beheben. Nach Behebung der Mängel ist eine erneute Übernahme zu vereinbaren. Wurden die Mängel nicht behoben oder sind noch immer Mängel vorhanden, so kann der AG eine weitere Nachfrist gewähren oder die Mängel auf Kosten des AN entweder a) selbst beheben oder b) durch Dritte beheben lassen oder c) eine entsprechende Wertminderung von der Schlussrechnung in Abzug zu bringen. Alle Kosten welche dem AG durch die Behebung von Mängeln entstehen z.B. jene seiner ÖBA oder der Projektanten durch weiterer Übernahmen etc. gehen zu Lasten des AN. Unbeschadet der oben angeführten Regelungen verpflichtet sich der AN alle Kosten für eine Mängelbehebung und für die Mängelfolgeschäden, unabhängig von seiner Auftragsumme, zu übernehmen.

33 Ersatzvornahme

Der AG ist berechtigt bei nicht fristgerechter oder mangelhafter Leistung oder Teilleistung und nach Ablauf der oben festgesetzten Nachbesserungsfrist von 14 Kalendertagen die restlichen Arbeiten auf Kosten und Gefahr des AN durch Dritte ausführen oder vollenden zu lassen, ohne dass Verdienstentgang oder Schadenersatzansprüche gegen den AG geltend gemacht werden können.

34 Übernahme

Es wird eine förmliche Übernahme durch die ÖBA innerhalb von 30 Tagen nach Bezugsfertigstellung vereinbart. Der Übernahmetermin wird vom AG festgelegt. Es wird ein Übernahmeprotokoll angefertigt, das beim Vorhandensein von Mängeln dem AN in Form einer Mängelrüge zugeht. Die ÖBA hat das Recht, wenn es die Situation erfordert, die Übernahme auch unmittelbar nach Fertigstellung eines Gewerkes durchzuführen (d.h. wenn notwendig nicht erst nach Gesamtfertigstellung). Wird vom AG eine Übernahme durchgeführt und der AN nimmt an dieser Übernahme nicht teil, so anerkennt er das Übernahmeprotokoll vollinhaltlich. Für offensichtliche Mängel die zur Übernahme nicht gerügt werden, gilt für den AN trotz erfolgter Übernahme weiterhin die vereinbarte Gewährleistung. Wurden Mängel festgestellt, so sind diese wie oben angeführt innerhalb von 14 Kalendertagen zu beheben.

35 Atteste, Prüfzeugnisse, Nachweise

Gemäß ÖNorm B 2110, 6.2.3. hat der AN alle erforderlichen Bewilligungen und behördlichen Genehmigungen, die im Zusammenhang mit der Ausführung, vertragsgemäßen Erfüllung sowie Fertigstellung seiner Leistung stehen, zu erwirken. Alle Statikpläne des Auftragnehmers, Atteste, Prüfzeugnisse oder Nachweise für den Bauführer, die für Fertigstellungsanzeige, die Gewerbebehörde Bewilligung oder den Baukoordinator notwendig sind, müssen zum Termin der Übernahme der Leistung durch den AG nachweislich übergeben werden. Übergabe erfolgt an den AG.

36 Benutzerhandbücher

Bei Legung der Schlussrechnung sind über die beauftragten Leistungen zwei Benutzerhandbüchervarianten an den AG zu übergeben:

- a) Allgemeines Benutzerhandbuch für die Objektbetreuung und Wartung (Haustechnikhandbücher, Hinweise die die Wartung und Pflege des Gesamtobjektes Betreffen, Ausführungsplanstand, Hinweise für Wartungen, Kontakte für Schaden- und Mängelbehebung...)
- b) Nutzerhandbuch für die Mieter / Nutzer / Eigentümer (Hinweise betreffend der Wartung aller Oberflächen und Einbauten in den Wohnungen, Hinweise auf die Bauphysik - Dampfsperre unter Dach - , Hinweise betreffend die Lüftungsanlage und die Heizung...)

Anzahl der Ausfertigungen: in 3-facher Ausführung Bauherr, ein Abzug pro Wohnung und digital

37 Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beginnt nach erfolgter mängelfreier Übernahme für die Dauer von 3 Jahren, außer es wurde schriftlich anders vereinbart. Sollten sich innerhalb dieser Frist Mängel am Bauwerk oder an Teilen desselben ergeben, so beginnt die neue Gewährleistungsfrist mit dem Tage der wiederholten mängelfreien Übernahme. Werden die Mängel nach Aufforderung nicht in der anberaumten Frist vom AN, kostenlos für den AG, behoben, ist der AG berechtigt, diese Schäden ohne Prüfung der Kostenwürdigkeit durch Dritte auf Kosten und Gefahr des AN beheben zu lassen.

38 Haftung

Der AN haftet grundsätzlich für alle sich aus der Erfüllung seiner Leistungen ergebenden Verbindlichkeiten sowohl dem AG als auch Dritten gegenüber. Er stellt die ÖBA sowie den Architekten frei von eventuellen Schadenersatzforderungen, die an diese aufgrund von Leistungsmängeln des ANs oder Nichteinhaltung von Sicherungs- und Schutzmaßnahmen erhoben werden könnten. Der AN ist verpflichtet, eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und auf Verlangen dem AG vorzulegen. Er trägt die Haftung und Gefahr für Diebstahl, Verlust oder Beschädigung seiner Materialien, Bauelemente sowie Werkzeuge und Maschinen und für die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften, auch bei Benützung seiner Geräte, Gerüste usw. durch Dritte. Er haftet für Schäden an Versorgungsleitungen, öffentlichen Flächen, Wegen, Straßen und Nachbargrundstücken. Der AN haftet auch für Fehler und Schäden, die durch ungenügende Kenntnis eines Baustoffes entstehen. Er haftet für Fehler und deren Behebung bei der Bauausführung, sowie mittelbar für die Kosten Dritter, die bei der Nachbesserung anfallen und für Folgeschäden. Es wird ausdrücklich vereinbart, dass der AN den AG hinsichtlich sämtlicher Ansprüche, die von wem auch immer, aufgrund der Ausführung des AN herangetragen werden, schad- und klaglos hält. Dies gilt insbesondere für nachbarrechtliche Ansprüche. Bauherren- und Baugrundhaftung sind ausgenommen. Es wird weiters vereinbart, dass der AN den AG hinsichtlich aller Folgen, die aufgrund der unterbliebenen Schneeräumung und Sicherung von Gehsteigen und öffentlichen Verkehrsflächen herangetragen wird, schad- und klaglos hält. Grundsätzlich werden diesbezüglich die gesetzlichen Rechte weder eingeschränkt noch ausgeschlossen.

39 Schadenersatz

Entgegen der ÖNorm B 2110 Punkt 12.3. gibt es keine Haftungsobergrenze für Schadenersatz, dies gilt auch bei leichter Fahrlässigkeit. Die Haftung besteht in jedem Fall für den entstandenen Schaden, Folgeschäden und Gewinnentgang (volle Genugtuung).

40 Warnpflicht

Auf die Warnpflicht des AN gemäß § 1168a ABGB wird ausdrücklich hingewiesen.

41 Einhaltung der behördlichen Bestimmungen

Der AN ist zur Einhaltung aller behördlichen Bestimmungen und der arbeits- und sozialrechtlichen Bestimmungen, insbesondere auch des Arbeitskräfteüberlassungs- und Ausländerbeschäftigungsgesetzes verpflichtet; auf Verlangen hat der AN die gültigen Arbeitsbewilligungen unverzüglich dem AG zur Verfügung zu stellen. Der AN nimmt zur Kenntnis, dass bei Verstößen gegen diese Verpflichtungen der Auftrag entzogen werden kann und sich der AG für allfällige dadurch entstehende Mehrkosten beim AN schad- und klaglos hält.