

AGBs der Firma
WMP Bau – Ing. Markus Ortner eU
2724 Maiersdorf, Scheibenweg 279
Baubüro: 2700 Wiener Neustadt, Wohlfahrtgasse 17
UID ATU76685507
Auftragnehmer – AN / WMP

1. LEISTUNGSBESCHREIBUNG UND ANZUWENDENDE NORMEN GRUNDLAGEN DES VERTRAGES:

1.1. Der AG beauftragt den AN zur Durchführung sämtlicher Leistungen entsprechend der Bau- und Leistungsbeschreibung bzw der vorgelegten Auftragsbestätigung

Diverse technische Änderungen die letztendlich eine Gleichwertigkeit herstellen, sind dem AN vorbehalten. Die oben genannten Leistungen werden nun als Pauschalsumme angeboten bzw. als Pauschalauftrag ausgeführt oder nach Aufmaß abgerechnet. Bezüglich der Massenermittlung gelten nicht die einschlägigen Ö-NORMEN, sondern die Kalkulationsgrundlagen der Firma WMP (kurz AN genannt). Bei Pauschalen kommt es daher nur dann zu einer Minderung des Werklohnes, wenn gesamte Positionen entfallen oder sich wesentliche Maßänderungen ergeben, bei denen die Plangrundlage des Auftrages geändert wird. Dies gilt auch für Auftragsausweitungen und Erhöhungen der ursprünglich vereinbarten Maße. Bei Änderungen wird der AG vorab informiert.

1.2. Grundlage sind, die im Angebot enthaltenen Leistungen, sofern diese Leistungen oder Teile davon, in der "Beilage zum Werkvertrag" enthalten sind oder eine andere schriftliche Übereinstimmung erzielt wurde. Sollte das Angebot oder (und) der Einreichplan auch nur in Teilen widersprüchlich mit der "Beilage zum Werkvertrag" sein, so gilt für die zu erbringenden Leistungen die "Beilage zum Werkvertrag". Andere Leistungsbeschreibungen, Vereinbarungen sowie der gesamte Schriftverkehr und mündliche Zusagen von WMP oder deren Mitarbeitern, welche vor diesem Vertrag geschrieben, besprochen oder angeboten wurden, haben nun keinerlei Gültigkeit, sofern das nicht in diesem Werkvertrag oder in der Beilage zum Werkvertrag angeführt ist. Die Ausführung kann gegenüber den Einreichplänen aus erforderlichen Gründen (z.B.: Statik, Lüftungsleitungen, Haustechnik) optisch abweichen.

1.3. Grundlage sind, die zum Zeitpunkt des Auftrages vorhandenen Pläne und Ausführungsskizzen, sowie die einschlägigen Ö-NORMEN in der jeweils gültigen Fassung und die allgemein anerkannten Regeln der Technik samt Fachnormen, ausgenommen wenn die Leistung in der Beilage anders vereinbart wurde. Der AN hat mit der Einhaltung der Regeln der Technik seinen Auftrag voll erfüllt und haftet nicht für eine Änderung der Regeln der Technik. Keine Haftung des AN besteht, für alles, dass bei Einhaltung der Regeln der Technik nicht erreicht werden kann.

1.4. Anzuwenden sind, die gesetzlichen Bestimmungen, der genehmigte Einreichplan sowie die rechtskräftige Baubewilligung samt Niederschrift, sofern sie nicht im Widerspruch mit der dem Werkvertrag zugrundeliegenden Bau- und Leistungsbeschreibung steht.

1.6. Vor Arbeitsbeginn muss der AG sämtliche Grundstücksgrenzen ausstecken und übernimmt für diese die volle Haftung. Nichtvorhandene Grundstückseckpunkte oder Naturmaßungengenauigkeiten sind durch einen Geometer, auf Verlangen des AN und Kosten des AG, herzustellen.

1.7. Der AN übernimmt die Garantie, dass die ausgeführten Leistungen und verwendeten Materialien den Anforderungen der NÖ Bauordnung zum Zeitpunkt der Auftragserteilung, entsprechen.

1.8. Entsteht durch Leistungsänderung für den AN ein Mehraufwand und hat der AN diesen nicht zu verantworten, so trägt der AG die entstandenen Mehrkosten. Voraussetzungen für Mehrkosten sind, dass diese durch den AG beauftragt und vom AN erbracht wurden.

1.9. Für einen Werkvertrag haben nur Vereinbarungen und Schriftstücke Gültigkeit, die schriftlich - durch Unterfertigung beider Parteien festgehalten wurden.
Die o.a. Auftragsgrundlagen gelten bei Widersprüchen in der Reihenfolge Punkt 1.1 bis 1.9

2. WARNPFLICHT - BAUBEHÖRDE - DRITTFIRMEN

2.1. Ist der AG sachkundig (selbst Architekt, Baumeister, etc.) oder sachverständig beraten, so entfällt jede Warnpflicht des AN.

2.2. Das Baugrundrisiko oder das Risiko eines bereits vorhandenen, vom AN fertigzustellenden Bauwerkes trägt grundsätzlich der AG.

2.3. Der AN ist nicht angehalten, besondere, nicht übliche Prüfungen durchzuführen. Sollte er dennoch solche Prüfungen auf Wunsch des AG vornehmen, sind diese Kosten vom AG zu tragen.

2.4. Hat der AG bereits eine Expertenmeinung eingeholt, so ist der AN von jeder Warnpflicht befreit und kann auf diese Expertenmeinung - ohne Überprüfung der Sachkunde des Experten vertrauen.

2.5. Vor Baubeginn muss sich der Bauführer der Behörde namhaft machen, wobei der Bauführer nur für die von ihm erbrachten und überwachten Leistungen haftet.

2.6. Werden vom AG auf der Baustelle Fremdleistungen an Dritte vergeben, so muss es sich dabei ausschließlich um konzessionierte Unternehmen handeln. Der AN übernimmt keinerlei Haftung für Schäden oder Ansprüche aller Art, die durch diese Drittfirmen entstehen.

3. PREISBILDUNG

3.1. Die Preisbildung erfolgt auf Basis eines Pauschalpreises ODER auf Basis der Einheitspreise. Ist ein Pauschalpreis vereinbart, so gilt dieser nur für die Leistungen des Werkvertrages.

3.2. Während des Baues in Auftrag gegebene Zusatzleistungen, werden - entsprechend der ÖNORM B 2112 - nach Regiepreisen abgerechnet.

3.3. Der angebotene Pauschalpreis / die angebotenen Einheitspreise ist/sind ein Festpreis bis Bauende, spätestens jedoch bis 180 Tage ab Auftragsunterzeichnung (gesonderte Länge der Festpreise möglich); Grundlage für einen Pauschalpreis waren die zum Zeitpunkt der Auftragserteilung vorhandenen Entwürfe oder der Einreichplan.

3.4. Die Abrechnung erfolgt laut Bau- und Zahlungsplan
Auftragssumme netto laut Angebot

Zahlungsziel: prompt abzgl. 3% Skonto oder 7 Tage Netto zu Unrecht abgezogene Skontoabzüge werden ausnahmslos rückgefordert.

3.5. Für Arbeiten, welche nicht in diesem Werkvertrag enthalten sind bzw. vom AG nachträglich angeordnet werden, werden die Regiestundensätze, welche in der Beilage zum Werkvertrag angeführt sind verrechnet.

4. AUSFÜHRUNGSFRISTEN

4.1. Ist ein Termin für die Fertigstellung der Arbeiten vereinbart, so hat der AG keinen Anspruch, dass während der Bauzeit kontinuierlich die Arbeiten vorgenommen werden, sondern der Arbeitseinsatz richtet sich diese nach der Betriebsstruktur und der Auftragslage des AN.

Entscheidende Zwischentermine werden bzw müssen selbstverständlich zeitgemäß erfüllt werden und werden im Zuge der Tätigkeiten laufend adaptiert und kommuniziert.

4.2. Wird ein Endtermin vereinbart, so verlängern Schlechtwettertage und Lieferverzögerungen von Materialien bzw. Leistungen, die vom AG beigestellt oder erbracht werden, den Endtermin. Beweislast, dass an diesen Tagen trotzdem gearbeitet hätte werden können, obliegt dem AG.

4.3. Die Ausführungs- und Lieferfristen werden nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung gemeinsam zwischen AG und AN festgelegt.

4.4. Eine künstliche (maschinelle) Entfeuchtung des Bauvorhabens (speziell nach Innenputz, Estrich, etc.) ist im Auftrag und in den vereinbarten Kosten der Firma WMP (AN) nicht enthalten. Die Austrocknung erfolgt auf natürlichem Weg oder durch Übernahme der Kosten durch den AG.

4.5. Der Baubeginn und die Fertigstellung des Bauvorhabens kann erst nach Unterfertigung des Werkvertrages vereinbart werden. Voraussetzung ist auch, dass die behördlichen Genehmigungen und bauseits zu erfüllende Vorleistungen zeitgerecht erfolgt sind.

4.6. Wurde mit dem AG ein Endfertigstellungstermin vereinbart, so gilt dieser als überschritten, wenn die Übernahme des Werkes wegen grober Mängel nicht möglich ist. Geringfügige Fertigstellungsarbeiten, optische Mängel und Mängel, welche die Nutzung des Bauwerkes nicht wesentlich behindern, lösen keine Überschreitung des Endfertigstellungstermines aus.

5. MÄNGEL

Bei Fertigstellungsmängeln ist der AG nicht berechtigt, das gesamte offene Entgelt zurückzuhalten. Dem AN ist eine angemessene Mängelbehebungsfrist zu gewähren. Der AG kann über diesen Zeitraum maximal das Doppelte der voraussichtlichen oder vom Sachverständigen festgestellten Mängelbehebungskosten vom offenen Entgelt einbehalten. Beginnt der AN nicht vor Ende der angemessenen Nachfrist mit den Mängelbehebungsarbeiten, ist der AG berechtigt mit Ersatzvornahme vorzugehen. Die Kosten der Ersatzvornahme können erst geltend gemacht werden, wenn die Kosten vom AG tatsächlich an eine Fachfirma bezahlt wurden.

6. LEISTUNGSVERZUG DES AG

6.1. Besteht durch den AG ein Zahlungsverzug von mehr als 10 Werktagen der Teilrechnung, so ist der AN berechtigt die Bauarbeiten mit sofortiger Wirkung einzustellen. Während dieser Zeit, bis zur gesamten Bezahlung der Teilrechnung, sind die vereinbarten Fertigstellungsfristen gehemmt. In diesem Fall verlängert sich die Bauzeit um die doppelte Einstellungszeit.

6.2. Beahlt der AG innerhalb von weiteren 4 Wochen nicht den offenen Restbetrag, gilt der Werkvertrag als aufgehoben. Im Sinne § 1168/1 ABGB ist der AN berechtigt, Schadenersatz für die restlich ausfallenden Leistungen zu begehren. Leistungsmängel auf Grund eines gerichtlich beeideten Sachverständigengutachtens rechtfertigen die Einbehaltung der Zahlung.

6.3. Wenn ein Auswechslungsplan und/oder ein Energieausweis durch Änderungen gegenüber dem Einreichplan erforderlich ist (z.B.: von Behörden) hat der AG diesen beim Planhersteller auf seine Kosten zu beauftragen.

7. AUFKLÄRUNGSPFLICHT DES AG UND BAUGRUNDBESCHAFFENHEIT, BAULEITUNG

7.1. Der AG hat den AN über alle wesentlichen Umstände des Bauvorhabens und Baugrundes aufzuklären (z.B.: Lage von Strom, Wasser- und Kanalleitungen, Kabelleitungen, Dienstbarkeiten, Nachbarrechte etc.).

7.2. Ist Aushubmaterial nicht reiner Bodenaushub, sondern Material mit Verunreinigungen (z.B.: Asphalt, Bauschutt, Ziegel, Wurzeln, kontaminiertes Material etc.) so sind die daraus entstehenden Mehrkosten vom AG zu tragen.

7.3. Für Erdarbeiten wurden die Bodenklasse 3 - 5 kalkuliert. Wird bei den Aushubarbeiten auf andere Bodenklassen, auf Einschlüsse oder auf Deponien gestoßen, trägt der AG die dadurch entstehenden Mehrkosten, Zeitverzögerungen und Entsorgungskosten.

7.4. Ansprechpartner bzw. die Bauaufsicht für den Auftraggeber übernimmt Hr. Besim Zilbijari. Der Bauleiter seitens der Firma WMP Projekt GmbH wird vor Baubeginn bekannt gegeben.

8. ÜBERNAHMEN - RECHNUNGSLEGUNG

8.1. Der AG ist verpflichtet das Werk zu übernehmen, wenn dieses ohne wesentliche Mängel ausgeführt und zum Gebrauch - wenn auch mit geringen Einschränkungen - geeignet ist. Sollte über diese Frage Uneinigkeit bestehen, einigen sich die Vertragsparteien bereits jetzt, einen gerichtlich beideten Sachverständigen festzulegen, welcher bindend für beide Vertragsparteien ist. Die Kosten für den Sachverständigen werden nach dem Verschuldensprinzip aufgeteilt.

8.2. Es wird eine Übergabe des Gewerkes vereinbart und der AN erstellt auf Wunsch ein Übergabeprotokoll. Ab diesem Übergabetag gilt das Gewerk als übernommen. Sollten noch Fertigstellungsarbeiten im Übergabeprotokoll vereinbart sein, wird der AN diese in einer angemessenen Frist durchführen. Als Endübergabe gilt ein Mängelfreies Übergabeprotokoll oder die bezahlte Schlussrechnung.

8.3. Die Bezahlung der Teilrechnungen sowie der Schlussrechnung erfolgt 7 Tage Netto ab Eingangsdatum beim AG (bzw 3% Skontoabzug bei prompter Bezahlung). Sollte die Rechnung nicht bezahlt werden, so wird vom AN schriftlich oder telefonisch gemahnt. Wenn keine komplette Zahlung des Rechnungsbetrages vom AG erfolgt, wird gerichtlich vorgegangen. Im Verzugsfall werden Verzugszinsen von 7 % über dem jeweils gültigen Bankzinsfuß berechnet. Als Gerichtsstand gilt Wiener Neustadt als vereinbart.

8.4. Nebenarbeiten und Komplettierungsarbeiten, wie z.B.: Estrich schleifen, Haustechnik, Fertigstellungsarbeiten etc. werden spätestens kurz vor der Übergabe durchgeführt.

9. PROFESSIONISTEN DES AG

Die Firma WMP erklärt sich bereit, mit Professionisten des Bauherrn zusammenzuarbeiten, ist jedoch nicht für die Koordinierung, den Arbeitseinsatz sowie Qualitätsüberprüfung sämtlicher nicht in ihrem Auftrag enthaltener Leistungen verantwortlich. Der AG übernimmt die Verantwortung der Koordinierung, Überwachung sowie den zeitgerechten Arbeitseinsatz sämtlicher Gewerke, die nicht im Auftrag des AN sind. Eine gesonderte Vereinbarung diesbezüglich ist möglich und bedingt einer schriftlichen Vereinbarung

10. ENTSORGUNGSKOSTEN

Die Abfälle und Restmaterialien des AN werden unentgeltlich und ordentlich vom AN entsorgt. Abfälle bzw. Schutt von sämtlichen, in diesem Werkvertrag nicht angeführten Gewerken, müssen von den jeweiligen ausführenden Firmen selbst entsorgt werden. Werden trotz der Hinweise an den AG die Abfälle nicht entsorgt und behindern dadurch die Arbeiten des AN, ist dieser berechtigt, die Abfälle auf Kosten des AG zu entsorgen, wenn der AG mindestens 1 Woche vorher verständigt wurde.

11. BAUSTROM UND WASSER

Während der gesamten Bauzeit hat der AG Baustrom 400 V (25 A abgesichert) sowie 230 V (16A abgesichert) mit ausreichender Hauptsicherung und Wasser samt Anschluss kostenlos dem AN beizustellen.

12. STRASSE - GEHSTEIG

Der Gehsteig und die Straße, ist entlang der Grundstücksgrenze auf Kosten des AG nach Beendigung der Bauarbeiten instand zu setzen.

13. ABDICHTUNG GEGEN FEUCHTIGKEIT

13.1. Eine evtl. erforderliche Wasserhaltung ist nicht inkludiert und wird laut tatsächlichem Aufwand abgerechnet. Sollte Grundwasser sichtbar sein, so sind die Mehrkosten für 30 cm dicke Keller Außenwände oder eine schwarze Wanne vom AG zu tragen (sofern diese nicht bereits im Angebot enthalten waren). Für Wasserschäden, welche über die Keller-Außenstiege, Kellerfenster bzw. Kellerfensteröffnungen entstehen, übernimmt der AN keine Gewährleistung bzw. Haftungen.

13.2. Der AG nimmt zur Kenntnis, dass in Kellerräumlichkeiten und Garagenräume niemals ein derartig trockener Zustand baulich hergestellt werden kann, wie bei Wohnräumen im Erdgeschoss oder darüber. Die Kellerräume und Garagenräume sind daher nicht zum Wohnen und Ausstatten als Wohnraum geeignet. Im Bereich des Garagentores sind kleine Feuchtigkeitseintritte möglich, da eine Garagenschwelle einzig eine schlagregendichte Ausführung zulässt.

13.3. Die Lage des örtlich zu erwartendem höchstem Grundwasserspiegel (HGW) ist vom AG zu erheben und dem AN vorzulegen. Nach Vorlage dessen, wird die Kellerabdichtung vom AN dem AG empfohlen. Wenn vom AG diese Erhebungen nicht vor Werksvertragserstellung dem AN nachweislich übergeben worden sind, übernimmt der A keine Haftungen und Gewährleistungen für Schäden, die aus diesem Titel entstehen.

14. FERTIGSTELLUNGSANZEIGE (OHNE AUSWECHSLUNGS-FERTIGSTELLUNGSPLAN) - NÖ

Gemäß der NÖ-Bauordnung ist eine Fertigstellungsmeldung an die Gemeinde, bzw. den Magistrat erforderlich. Die Fertigstellungsmeldung ist in den beauftragten Kosten nicht inkludiert. Es besteht jedoch die Möglichkeit die §30 Bestätigung zum Pauschalpreis von € 480,- exkl. 20 % USt (Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) bzw € 1.900,00 exkl. 20% USt. (bei Wohnhäusern, Häuser über 2 WE und gewerblichen Bauten) durchzuführen. Die durch die Baubehörde (Gemeinde, etc.) geforderten Bescheinigungen werden nur ausgestellt, wenn die Arbeiten auch im Leistungsumfang des AN, laut Bau- und Leistungsbeschreibung, beauftragt und durchgeführt wurden. Wenn die vom AN ausgestellten Bestätigungen für die Behörde nicht ausreichend sind, hat der AG die Möglichkeit des §30 Abs. 3 der NÖ Bauordnung - "wird keine Bescheinigung nach Abs. 2 Z.3 vorgelegt, hat die Baubehörde eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung durchzuführen" - in Anspruch zu nehmen. Planänderungen, welche durch Abänderungen vom genehmigten Einreichplan erforderlich sind, sind gesondert mit dem Einreichplanersteller abzurechnen.

15. PRÜFINGENIEUR, BAUKOORDINATOR, PLANUNGSKOORDINATOR NÖ, SICHERHEIT

15.1. Wenn ein Prüferingenieur vorgeschrieben wird, so sind die Leistungen im Auftrag der Firma WMP (AN) nicht inkludiert und vom AG an einen Befähigten auf seine Kosten zu beauftragen.

15.2. Zur Sicherheit des Bauherrn, seiner Familienmitglieder und Begleitungen sowie Kindern und Gästen des AG, wurde er darüber aufgeklärt, dass nach den entsprechenden Arbeitnehmerschutzvorschriften das Betreten einer Baustelle nur in Begleitung von sachkundigem Personal und unter Verwendung von Schutzkleidung (Helm, feste Arbeitsschuhe mit Metallkappe etc.) zu erfolgen hat. Während der arbeitsfreien Zeit und während der Baumaßnahmen ist das Betreten der Baustelle ohne Gefährdung nicht möglich. Der Bauherr wird daher sein Kommen auf der Baustelle - mit entsprechender Schutzkleidung - rechtzeitig vorab ankündigen, damit eine Begleitperson (Polier oder Vertreter der Firma WMP) anwesend ist.

Erfolgt dieser Besuch in Begleitung außerhalb des Arbeitseinsatzes, so ist die Begleitperson kostenpflichtig. Betritt der Bauherr, seine Familienmitglieder, seine Begleitung oder Kinder ohne diese Vorgaben die Baustelle, trifft ihn (Sie), unter vollem Ausschluss der Haftung der Firma WMP das eigene volle Risiko für Unfälle und Verletzungen. Der

AG ist gesetzlich verpflichtet vor Beginn der Arbeiten eine Bau- und Planungs-Koordinator auf seine Kosten zu beauftragen. Diese Leistungen sind nicht im Auftrag des AN enthalten.

16. FÖRDERUNGEN

Der AN hat das Bauvorhaben nicht auf Förderungswürdigkeit nach landes- oder bundesgesetzlichen oder anderen Vorschriften überprüft. Der AG hat daher die Förderungswürdigkeit seines Bauvorhabens selbst zu prüfen und verzichtet auch auf jede Warnpflicht durch den AN. Sämtliche Mehrkosten, welche aus diesem Titel für den AN entstehen sind vom AG zu tragen. Das Bauvorhaben wird auf Wunsch des AG im gewünschten Ausmaß, Größe und Ausführung erstellt. Sämtliche Bestätigungen für Förderungen oder Zuschüsse über die Ausführung der Arbeiten lt. Energieausweis können vom AN nur dann ausgestellt werden, wenn diese Leistungen vom AN ausgeführt worden sind. Eigenleistungen oder Leistungen anderer Firmen (z.B.: Fenster, Haustechnik) werden vom AN nicht bestätigt. Der AN kommt seiner Hinweispflicht nach und weist darauf hin, dass alle Änderungen bei der Ausführung gegenüber dem Einreichplan und Energieausweis, auch kleinste Änderungen es erforderlich machen, einen neuen Auswechslungsplan (Einreichplan) und einen neuen Energieausweis zu erstellen. Die damit verbundenen Kosten sind im Auftrag des AN nicht inkludiert. Sollte aus diesem Grund der AG keine Förderungen bekommen, übernimmt der AN keine Haftung für den Entfall der Förderungen. Eigenleistungen oder Leistungen anderer Firmen (z.B.: Fenster, Haustechnik) werden vom AN nur dann bestätigt, wenn die Arbeiten vom AN während der Ausführung regelmäßig überwacht werden. Diese Überwachung erfolgt nur auf Grund eines gesonderten, schriftlichen Auftrages vom AG an den AN. Die Kosten des AN für diese Leistungen sind im (Pauschal-) Auftrag nicht inkludiert.

17. SONSTIGES - WERBUNG

17.1. Der AG bestätigt mit seiner Unterschrift den Vertrag zur Kenntnis genommen und verstanden zu haben.

17.2. Der AG erklärt unbefristet und unwiderrufbar, dass die Firma WMP und von diesem genannten Werbeträger für Werbezwecke Fotos vom errichteten Haus erstellen darf. Die Adresse und der Name des Bauvorhabens wird vom AN nicht an Dritte weitergegeben.

Mit gelesenem einverstanden:

Auftraggeber, rechtsverbindlich

WMP Bau – Ing. Markus Ortner eU

Ort, Datum

Stand:
Wiener Neustadt/Maiersdorf im März 2022