

## **Die Besonderen Vertragsbedingungen zur Errichtung eines Flexible-Fertighauses**

### **Inhaltsverzeichnis:**

#### **1. Widersprüche/Festpreis/Verzugszinsen/Mahnkosten/Zahlungswidmung**

##### **1.1. Widersprüche**

1.1.1. Widersprüche Auftragsbestätigung und Besondere Vertragsbedingungen

1.1.2. Widersprüche AGB und Besondere Vertragsbedingungen

1.1.3. Widersprüche AGB oder Besonderen Vertragsbedingungen und ÖNORMEN

1.1.4. Widersprüche Auftragsbestätigung oder den Besonderen Vertragsbedingungen oder den AGB und KSCHG

##### **1.2. Bruttoauftragssumme Festpreisdefinition**

##### **1.3. Verzugszinsen/Mahnkosten**

##### **1.4. Zahlungswidmung**

#### **2. Qualitätsdefinition, Gewährleistung-Schadenersatz**

##### **2.1. Risse**

##### **2.2. Verfärbungen**

##### **2.3. Holzbläue**

2.3.1.OIB- Richtlinie, Pkt. 12.2.1.Luft- u. Winddichtheit

##### **2.4. Keine Ausführungsplanung**

2.5. Planung für die Erd- und Betonarbeiten sowie die gesamten Baumeisterarbeiten obliegen dem AG

##### **2.6. Abmessungen der Bauteile**

##### **2.7. Gewährleistung Konsument**

##### **2.8. Kein chemischer Holzschutz**

##### **2.9. ÖNORM B 2215.**

2.9. Allgemeines zu techn. ÖNORMEN und Abweichungen zu diesen

2.10. Abweichungen zu den in technischen Ö-Norm geforderten Maßen

2.11. Mängelmeldung AG-Verbesserung AN-Verbesserungsfrist

2.12. Schadenersatz/Haftung AN

2.13. Beweislast

#### **3. Technische Änderungen**

3.1. Änderungen bei der Ausführung und Ausstattung

3.2. Änderungen bei der Ausführung und Ausstattung bei Konsument

#### **4. Rücktritt AN**

5. AN kein Generalunternehmer/Vorleistungen des AG

5.1. Keinerlei Generalunternehmerpflichten.

Alle Leistungen, die nicht gemäß dem Werkvertrag ausdrücklich dem AN übertragen werden, obliegen dem AG.

5.2. Beispielsweise Aufzählung der Leistungen/Vorleistungen, die vom AG zu erbringen sind

5.2.1. Bodenplatten- bzw. Kelleroberkante

5.2.2. Baumeisterarbeiten

5.2.3. Freigabe der Bodenplatte/ Übermittlung der individuellen Fundamentplanung

5.2.4.1. Prüf-u. Warnpflicht des AG für Pläne, Planmaße

5.2.4.2. Höhenlage der Fundamentplatte

5.2.5. Sockelbereich

5.2.6. Durchbrüche und Eingriffe

5.2.7. Nebengebäude

5.2.8. Baustellen-WC

5.2.9. Zufahrt

5.2.10. Schwenkbereich Kran

5.2.10.1. Hindernisse

5.2.11. Auflagen der Behörde/Extras

5.2.12. Fremdleistungen/ Begriffsbestimmung/Haftungsausschluss/Koordination/Prüfpflicht

5.2.13. Anträge/Eingaben/Anschlussbewilligung

5.2.13.1. Maß- oder Winkelgenauigkeit/Bodenbeschaffenheit/Prüfprotokoll Bodenplatte/Vermessung Höhenlage

5.2.14. Beispielhafter Zeitplan für vom AG auf seine Gefahr und Kosten zu erbringende Fremdleistungen

- 5.2.14.1. Zeitbereich vor Beginn der Einreichplanung
- 5.2.14.2. Zeitbereich Einreichplanung und Bauverhandlung
- 5.2.14.3. Zeitbereich Baubescheides und Fundamentplanung
- 5.2.14.4. Zeitbereich Vorbereitung zur Errichtung der Fundamentplatte
- 5.2.14.5. Zeitbereich Vorbereitung des Werkgegenstandes
- 5.2.15. Anschlüsse für Baustrom und Bauwasser
- 5.2.16. Befahrbarkeit der Baustelle und der Zufahrt zur Baustelle
- 5.2.17. Versicherungspflicht des AG
- 5.3. Eigenleistungen des AG, die keine Leistungen gem. 5.2. sind
- 5.4. Personenmehrheit auf AG-Seite/ Mehrere grundbücherliche Eigentümer/ Vollmacht/
- 5.5. Schaden am Werkgegenstand/ Anbot der Abtretung Versicherungsleistung
- 5.6. Verwertung Fotos
- 5.7.1. Kran- allfällige Mehrkosten
- 5.7.2. Mehrkosten Behinderung
- 5.8. Mehrkosten bei Baueinreichplänen, Ausführungsplänen u. Bodenplattendraufsichtsplänen
- 5.9. Abrechnung Materialien/ Bauteile
- 6. Hinweis öffentliche Förderung zB. Wohnbauförderung
- 7. Eigentumsvorbehalt
- 8. Sonstiges
- 8.1. Adressänderungen/Urlaub
- 8.2. Vollmacht zwischen den AG's bei Personenmehrheit
- 8.3. Internetzugang samt Drucker, Kenntnis/Ausdruck der AGB und der Besonderen Vertragsbedingungen
- 8.4. Österr. Recht
- 8.5. Zuständiges Gericht
- 8.6. Aufrechnungsverzicht
- 8.7. Sonstige KSCHG Anwendung
- 8.8. Rücktrittsrecht AG bei KSCHG Anwendung
- 8.9. AG Kopie Auftragsbestätigung
- 8.10. Bauarbeiterkoordinationsgesetz
- 8.11. Änderungen und Ergänzungen
- 8.12. Zwingende gesetzliche Bestimmungen
- 8.13. Keine rechtswirksamen Zusagen von Mitarbeitern des AN
- 8.14. Urheberrecht AN
- 8.15. Termine AN/Vorzeitiger Beginn AN/Verzugsrücktritt AG wegen Verzug
- 8.16. Vorzeitige Leistungserbringung
- 8.17. Leistungsverweigerungsrecht AN
- 8.18. (Stark)Strom- und Wasserversorgung/Lager- u. Parkplätze/Zusätzlicher Grundflächenbedarf
- 8.19. Baustellentafeln/Werbung.
- 8.20. Baustellensicherung
- 8.21. Erschließung der Baustelle, Benutzung/Befahrbarkeit
- 8.22. Absteckung, Grenzsteine und Festpunkte
- 8.23. Wartungsanweisung an AG: Baukörperlüftung, Heizung/Lüftung/ Wandabstand Möbel

## **1 Widersprüche/Festpreis/Verzugszinsen/Mahnkosten/Zahlungswidmung**

### **1.1. Widersprüche**

- 1.1.1. Bei Widersprüchen zwischen der Auftragsbestätigung und den Besonderen Vertragsbedingungen zur Errichtung eines Flexible-Fertighauses (kurz als **die Besonderen Vertragsbedingungen** bezeichnet), gelten in den widersprüchlichen Bereichen die Besonderen Vertragsbedingungen.
- 1.1.2. Bei Widersprüchen zwischen den AGB und den Besonderen Vertragsbedingungen gelten in den widersprüchlichen Bereichen nur die Besonderen Vertragsbedingungen.
- 1.1.3. Bei Widersprüchen zwischen den AGB oder den Besonderen Vertragsbedingungen und den gem. den AGB oder den Besonderen Vertragsbedingungen anzuwendenden ÖNORMEN, gelten in den widersprüchlichen Bereichen sowie im Zweifelsfall nur die Besonderen Vertragsbedingungen.
- 1.1.4. Bei Widersprüchen zwischen der Auftragsbestätigung oder den Besonderen Vertragsbedingungen oder den AGB und den zwingenden Bestimmungen des KSCHG gelten in den widersprüchlichen Bereichen, und nur dort, die zwingenden Bestimmungen des KSCHG.

**1.2. Bruttoauftragssumme Festpreisdefinition** Die in der „Auftragsbestätigung“ genannte „Bruttoauftragssumme“ gilt, sofern sich folgend anderes ergibt, als Festpreis, sofern der vereinbarte Baubeginn innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsdatum liegt. Sollte der Baubeginn aus Gründen, die dem AG zuzuordnen sind, um mehr als sechs Monate als vereinbart, verschoben werden, ist der AN berechtigt eine Preisanpassung nach oben durchzuführen.

**1.3. 1.3. Verzugszinsen/Mahnkosten**

Für den Fall des Zahlungsverzuges hat der AG 10% Verzugszinsen p.a. an den AN zu bezahlen und pro Mahnung durch den AN € 20 + USt., wertgesichert nach dem VPI 2015, Ausgangsbasis Mai 2017

**1.4. Zahlungswidmung** Eingehende Zahlungen des AG werden zunächst auf Mahnkosten, dann auf Verzugszinsen und dann auf die Hauptsache gewidmet. Bei der Hauptsache auf die im Zeitpunkt des Zahlungseingangs älteste noch offene.

**2 Qualitätsdefinition, Gewährleistung-Schadenersatz**

**2.1. Risse** Holz ist ein natürlicher Baustoff. Durch Einwirkung von Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Nässe können Risse entstehen. Der AG ist damit einverstanden, dass solche Risse keinen vom AN zu behebbenden Mangel darstellen. Dieser Umstand wurde bei der Ermittlung der in der Auftragsbestätigung angeführten Bruttoauftragssumme bereits als preismindernd berücksichtigt.

**2.2. Verfärbungen** Bei Lasuranstrichen von Hölzern kann es bei Schlagregen zu einer Ausschwemmung von Lignin (Holzinhaltsstoff) kommen, die auf darunter liegenden Bauteilen zu leichten Verfärbungen führen können. Der AG ist damit einverstanden, dass solche Verfärbungen keinen vom AN zu behebbenden Mangel darstellen. Dieser Umstand wurde bei der Ermittlung der in der Auftragsbestätigung angeführten Bruttoauftragssumme bereits als preismindernd berücksichtigt.

Hinweis des AN: Ausschwemmungen können durch den AG auf seine gesonderten Kosten durch Bleichmittel entfernt werden.

**2.3. Holzbläue** Der AG hat nach Fertigstellung für ausreichende Belüftung des Baukörpers zu sorgen, um zB. Holzbläue zu vermeiden. Jedenfalls stellt Holzbläue keinen vom AN zu behebbenden Mangel dar. Dieser Umstand wurde bei der Ermittlung der in der Auftragsbestätigung angeführten Bruttoauftragssumme bereits als preismindernd berücksichtigt.

**2.3.1.OIB- Richtlinie, Pkt. 12.2.1.Luft- u. Winddichtheit**

Gem. Pkt. 12.2.1. der OIB- Richtlinie muss die Gebäudehülle luft- und winddicht ausgeführt sein, wobei die Luftwechselrate n50-gemessen bei 50 Pascal Druckdifferenz zwischen innen und außen, gemittelt über Unter- u. Überdruck und bei geschlossenen Ab- u. Zuluftöffnungen- den Wert von 3 pro Stunde –folgend als „**der Grenzwert**“ bezeichnet- nicht überschreiten darf. Zwischen dem AG und dem AN gilt – auch für den Fall einer gesetzlichen Nachfolgebestimmung- als vereinbart, dass der Grenzwert (bzw. im Fall einer gesetzlichen Nachfolgebestimmung: der sich dort ergebende Grenzwert) einzuhalten ist. Eine zusätzliche Verpflichtung hinsichtlich der Luft- u. Winddichtheit trifft den AN nicht, insbes. nicht dahingehend, wie der Grenzwert erreicht wird und ob es dadurch zu Einzelleckagen kommt, bei denen punktuell betrachtet ein- oder mehrfach der Grenzwert überschritten wird, sofern nur für das vom AN erstellte Gebäude als Ganzes bzw. als Einheit betrachtet, der Grenzwert eingehalten wird. Dieser Umstand wurde bei Ermittlung der Bruttoauftragssumme in der Auftragsbestätigung bereits als preismindernd berücksichtigt.

**2.4. Keine Ausführungsplanung** Sowohl die Fundamentplanung als auch die Einreichplanung, die der AN durchführt, ist keine Ausführungsplanung. Diese obliegt ausschließlich dem AG.

**2.5. Planung für die Erd- und Betonarbeiten sowie die gesamten Baumeisterarbeiten obliegen dem AG**

Die Herstellung der gesamten Erd- und Betonarbeiten obliegt ausschließlich dem AG. Darunter fällt u.a. auch die konstruktive Planung für alle Erd- und Betonarbeiten.

**2.6. Abmessungen der Bauteile** Die Abmessungen der Bauteile haben den Ergebnissen einer statischen Berechnung gemäß ÖNORM B 4100/2 Holztragwerke und ÖNORM B 4101 zu entsprechen.

Für Bauteile des AN für die keine statische Berechnung erforderlich ist, haben diese den allgemein anerkannten Regeln des Zimmererhandwerks zu entsprechen.

**2.7. Gewährleistung Konsument**

Sofern der Werkvertrag vom AG als Konsument abgeschlossen wird, gilt Folgendes:

2.7.1. Es gilt § 9 KSchG. Gewährleistungsrechte des AG (§922 bis §933 ABGB) sind vor Kenntnis eines Mangels nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt. Die gesetzliche Gewährleistungsfrist wird nicht verkürzt.

2.7.2. Es gilt § 8 KSchG

2.7.3. Es gilt § 9a KSchG, wobei festgehalten wird, dass für die vom AG, gem. dem Werkvertrag zu erbringenden/beizustellenden Leistungen, der AN keine „Montageanleitungen“ zu erbringen hat. Sollten vom AN Angaben gemacht werden, so gelten diese nicht als Montageanleitungen, sondern als unverbindlicher Vorschlag, unter vollständigem Haftungs- u. Gewährleistungsausschluss, hins. dessen es dem AG obliegt diesen,

auf seine Kosten, durch einen von diesem aus eigenem beizuziehenden qualifizierten Fachmann, vor auch nur teilweiser Anwendung überprüfen zu lassen. Dieser Umstand wurde bei Ermittlung der Bruttoauftragssumme in der Auftragsbestätigung bereits als preismindernd berücksichtigt.

## **2.8. Kein chemischer Holzschutz**

Aus Gründen der Ökologie und des gesundheitsbewussten Bauens verzichtet der AN, mit durch Unterfertigung der Auftragsbestätigung durch den AN, u.a. auch auf den laut ÖNORM B 3802 Teil 2 vorgeschriebenen chemischen Holzschutz bei allen eingebauten tragenden und nicht tragenden Bauteilen und legen größtes Augenmerk auf den konstruktiven Holzschutz lt. ÖNORM B 3802 Teil 1. Dieser Umstand wurde im Übrigen bei Ermittlung der Bruttoauftragssumme in der Auftragsbestätigung bereits als preismindernd berücksichtigt.

**2.9. ÖNORM B 2215** Die Ausführung der werkvertragsgegenständlichen Holzbauarbeiten des AN erfolgt grundsätzlich gem. der ÖNORM B 2215 „Werkvertragsnorm für Zimmermeisterarbeiten“ unter Ausschluss der darin weiter verwiesenen ÖNORM B2110 und im Übrigen nur in dem Umfang, als sich aus den Besonderen Vertragsbedingungen nicht anderes ergibt.

**2.9. Allgemeines zu techn. ÖNORMEN und Abweichungen zu diesen** Was die technische Ausführung, der dem AN obliegenden Arbeiten/Leistungen betrifft, so haben diese den dazu zum Zeitpunkt der Erbringung geltenden technischen ÖNORMEN zu entsprechen, sofern sich aus den Besonderen Vertragsbedingungen nicht anderes ergibt. Dieser Umstand wurde im Übrigen bei Ermittlung der Bruttoauftragssumme in der Auftragsbestätigung bereits als preismindernd berücksichtigt.

**2.10.** Mit Unterfertigung der Auftragsbestätigung durch den AN erteilt dieser u.a. auch die Zustimmung dazu, **dass hinsichtlich der vom AN zu erbringenden Werkleistungen, die in der jeweilig anwendbaren** technischen Ö-Norm dazu geforderten Maße **bis zu 10 % abweichen können** und diese Abweichung bis zu diesem Ausmaß keinen Mangel darstellen. Dieser Umstand wurde bei Ermittlung der Bruttoauftragssumme in der Auftragsbestätigung bereits als preismindernd berücksichtigt.

**2.11. Mängelmeldung AG-Verbesserung AN-Verbesserungsfrist** Bei vom AN zu vertretenen Mängeln hat der AG dem AN die Möglichkeit zu deren Verbesserung uneingeschränkt einzuräumen und uneingeschränkt zu ermöglichen. Dies innerhalb einer angemessenen Frist, die der jeweilig gegebenen Mängelbehebungssituation anzupassen ist. Diese Frist muss unabhängig davon mindestens vier Wochen betragen. Die Mängelmeldung des AG hat schriftlich zu erfolgen und ist dabei der Mangel zu spezifizieren. Insbes. ist dieser dabei nachvollziehbar zu beschreiben und nach Möglichkeit durch Unterlagen und Fotos zu dokumentieren. Dem AN muss dadurch insbes. ermöglicht werden, den Umstand nachvollziehen zu können, warum ein Umstand einen Mangel darstellt, was dies für ein Umstand ist, wo dieser genau gelegen ist und warum es sich dabei um einen Mangel handelt, den der AN zu vertreten hat. Bei einer Mehrzahl von Mängeln die vom AG gerügt werden (auch wenn diese zB zu verschiedenen Zeitpunkten auftreten oder gemeldet werden) sind diese vom AG zusätzlich zu **nummerieren**. Dies deshalb, um deren Bearbeitung zu vereinfachen. Sollte der AG auf diese Bezugnehmen, zB im Schriftverkehr, so hat er für den jeweiligen Mangel auch die betreffende Mängelnummer anzugeben. Die Aufforderung zur Mängelbehebung durch den AG hat ausdrücklich und schriftlich zu erfolgen. Hat den Mangel zu spezifizieren, insbes. nachvollziehbar zu beschreiben und nach Möglichkeit durch Unterlagen zu dokumentieren, damit für den AN klar ist, um welchen behaupteten Mangel es sich dabei handelt und er selbst erkennen kann, insbes. ob dies tatsächlich ein Mangel ist und er diesen zu vertreten hat.

**2.12. Schadenersatz/Haftung AN** Sollte der AN bei von ihm zu vertretenden Mängeln aus dem Titel des Schadenersatzes oder außerhalb der Gewährleistung aus einem anderen Rechtstitel haften und/oder der AN sein Verbesserungsrecht nicht oder nicht ausreichend erfüllt haben, so haftet er ausschließlich nur bei Vorsatz und maximal nur für die angemessenen Behebungskosten dieser Mängel. Jeder weiterer Schadenersatz oder Ersatzanspruch gegenüber dem AN oder Schadenshaftung des AN, welcher Art auch immer, ist ausgeschlossen. Sofern der Werkvertrag vom AG als **Konsument** abgeschlossen wird, gilt zusätzlich Folgendes: Der Ersatz des Schadens an der Person des AG wird aber nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt. Für sonstige Schäden ist die Haftung hins. von Schäden, die vorsätzlich oder grob fahrlässig vom AN verschuldet wurden, ebenfalls nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt.

**2.13. Beweislast AG** Der AG ist für alle, vom AN zu vertretenen, Mängel beweispflichtig und für alle Umstände, die er behauptet.

Sofern der Werkvertrag vom AG als **Konsument** abgeschlossen wird, gilt zusätzlich: Dieser Regelung gilt jedoch nur in dem Umfang, als dem AG keine Beweislast auferlegt wird, die ihn von Gesetzes wegen nicht trifft.

## **3 Technische Änderungen**

**3.1.** Dem AN steht das Recht zu Änderungen bei der Ausführung und Ausstattung zu, sofern diese zweckmäßig, oder produktionstechnisch bedingt sind oder einen technischen Fortschritt bedeuten und den AN objektiv nicht wesentlich benachteiligen. Die vereinbarte Bruttoauftragssumme ändert sich dadurch nicht.

**3.2.** Sofern der Werkvertrag vom AG als **Konsument** abgeschlossen wird, gilt zu 3.1. Folgendes: Es gilt §5 Abs.2 Z3 KSchG: Die Leistungsänderung bzw. die Abweichung muss dem AG zumutbar sein, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt ist.

#### **4 Rücktritt AN**

Der AN ist unbefristet jederzeit zum sofortigen Vertragsrücktritt und/oder zur sofortigen Leistungseinstellung, ohne Setzung einer Nachfrist berechtigt, insbes. wenn

- a) Die dem AG obliegenden Zahlungen nicht zu den vereinbarten Terminen erbracht werden;
- b) die vom AG zu erbringenden Nachweise, Leistungen/Vorleistungen oder die Sicherheitsleistung oder die Fremdleistungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig beigebracht werden, wie z.B die rechtskräftige Baugenehmigung, der Grundbuchsauszug, der verbindliche Finanzierungsnachweis, die Versicherungsbestätigung, oder die ordnungsgemäße Baufreimachung.

#### **5 AN kein Generalunternehmer/Vorleistungen des AG**

**5.1.** Der AN übernimmt einvernehmlich keinerlei Generalunternehmerpflichten.

Alle Leistungen, die nicht gemäß dem Werkvertrag ausdrücklich dem AN übertragen werden, obliegen dem AG.

**5.2.** Insbes. folgende **Leistungen/Vorleistungen sind vom AG auf seine Gefahr und Kosten zu erbringen:**

**5.2.1. Bodenplatten- bzw. Kelleroberkante** Gesamte Herstellung und Fertigstellung der Bodenplatten- bzw. Kelleroberkante

Hinweis des AN: Alle Leistungen des AN setzen die Fertigstellung der Bodenplatten- bzw. Kelleroberkante durch den AG oder den von ihm beauftragten Dritten voraus.

**5.2.2. Baumeisterarbeiten** Alle Baumeisterarbeiten: Diese beinhalten, insbes. die Herstellung des Fundaments, die Einplanung einer Frostschürze lt. Ö-Norm und die Fundamentplattendämmung inklusive aller Abdichtungsarbeiten vor Beginn der Fertighausmontage durch den AN.

**5.2.3. Freigabe der Bodenplatte/ Übermittlung der individuellen Fundamentplanung** Die Freigabe der Bodenplatte sowie die Übermittlung der individuellen Fundamentplanung durch den AN, erfolgt erst nach Übermittlung des rechtskräftigen Baubescheides an den AN.

**5.2.4.1. Prüf-u. Warnpflicht:** Sämtliche Planmaße und Planinhalte, insbes. auch von, vom AN erstellten Plänen, sind vor jedwedem Arbeitsbeginn vom AG oder den in dessen Leistungsumfang oder in dessen Auftrag stehenden Dritten genauestens zu überprüfen. Allfällige Unrichtigkeiten sind dem AN vom AG sofort schriftlich und eindeutig nachvollziehbar mitzuteilen.

**5.2.4.2. Höhenlage der Fundamentplatte** Die Höhenlage der Fundamentplatte ist über Auftrag des AG von einem auf seine eigene Gefahr und Kosten zu beauftragenden Geometer abzunehmen und vom, vom AG auf seine eigene Gefahr und Kosten zu beauftragenden, Baumeister zu kontrollieren.

**5.2.5. Sockelbereich** Der Sockelbereich ist vom AG bzw. dem von ihm auf seine Kosten zu beauftragenden Dritten, entsprechend der Norm mit Filterkies 32/60 fristgemäß aufzufüllen und je nach Rahmenbedingungen durch eine Drainage zu ergänzen. Zudem obliegt es ausschließlich dem AG bzw. dem von ihm auf seine Kosten zu beauftragenden Dritten im Schwellenbereich von Türen und Fenstertüren Vorkehrungen zur Vermeidung von Stauwasser und Feuchteschäden fachgerecht zu treffen.

**5.2.6. Durchbrüche und Eingriffe** Es obliegt ausschließlich dem AG auf seine Kosten zu bewirken, dass Durchbrüche und alle Eingriffe in die Bausubstanz für Elektro-, HKLS-Installationen etc. lt. den Angaben innerhalb der Fundamentplanung des AN hergestellt werden, die Positionen der Durchbrüche sind dabei bindend. Seitens des im Auftragsumfang des AG stehenden Baumeisters oder des AG ist eine fotodokumentarische Belegung der Gebäudeerdung zu erstellen und dem AN nachweislich zur Verfügung zu stellen.

**5.2.7. Nebengebäuden** Es obliegt ausschließlich dem AG bei Nebengebäuden wie z.B. einem Schuppen den Bodenbelag und die damit zusammenhängende Höhenlage der Fundamentierung fachgerecht auf seine Kosten durch Dritte herstellen zu lassen.

**5.2.8. Baustellen-WC** Das Baustellen-WC ist vom AG während der gesamten Bauzeit funktionsfähig auf seine Kosten bereit zu stellen.

**5.2.9. Zufahrt:** Der AG hat auf seine Kosten dafür Sorge zu tragen und haftet dafür, dass die Baustelle bis zum Bauobjekt mit dem LKW bis zu 42 Tonnen und einer max. Ladehöhe von 4,10 m erreichbar ist.

**5.2.10. Schwenkbereich Kran** Der AG hat auf seine Kosten dafür Sorge zu tragen und haftet dafür, dass bei der Montage der Wände durch den AN der Schwenkbereich des Kranes ausreichend gewährleistet ist.

**5.2.10.1. Hindernisse** Der AG hat auf seine Kosten dafür Sorge zu tragen und haftet dafür, dass etwaige Hindernisse wie Telefon- und Stromleitungen, Bäume etc. von diesem bis zum Montagebeginn des AN fachgerecht und vollständig entfernt sind.

**5.2.11. Auflagen/Extras** Seitens der Baubehörde vorgeschriebene Auflagen oder Extras wie z.B. Notkamine, Be- und Entlüftung der Gastherme sind in der Bruttoauftragssumme **nicht enthalten** und gehen zu Lasten des AG.

**5.2.12. Fremdleistungen/ Begriffsbestimmung/ Haftungsausschluss/Koordination/Prüfpflicht**

Alle Leistungen, die nicht der AN zu erbringt hat oder auch nicht sein Subunternehmer werden in den Besonderen Vertragsbedingungen oder im Werkvertrag auch zusammengefasst als „**die Fremdleistungen**“ bezeichnet (darunter fallen auch alle Eigenleistungen des AG). Für alle Fremdleistungen übernimmt der AN keine wie immer geartete Haftung oder Gewährleistung.

Für die Fremdleistungen übernimmt der AG die alleinige Haftung und Gewährleistung. Der AG hat diese so zu koordinieren, dass diese vor allem frist- und ordnungsgemäß und vollständig durchgeführt werden. Den AN trifft dazu keine Prüf- und Warnfrist.

Der AG hat alle Fremdleistungen auf seine eigenen Kosten, durch einen von diesem aus eigenem beizuziehenden, qualifizierten Fachmann überprüfen zu lassen, vor allem dahingehend, ob diese mängelfrei sind oder Mängel aufweisen und zB. ob diese uneingeschränkt für die darauf aufbauenden oder nachfolgenden Werkleistungen des AN geeignet sind. Der AG ist verpflichtet dem AN rechtzeitig vor Beginn der Werkleistungen des AN schriftlich mitzuteilen, sofern die Fremdleistungen insbes. in Bezug auf die vom AN zu erbringenden Werkleistungen Mängel oder Besonderheiten aufweisen, wobei diese im Einzelnen detailliert darzustellen und zu beschreiben sind. Hins. auftretender Mängel hat der AG u.a. zu beweisen, dass diese nicht auf die dem AG obliegenden Fremdleistungen zurückzuführen sind.

Alle vorgenannten Umstände wurden bei der Ermittlung der in der Auftragsbestätigung angeführten Bruttoauftragssumme bereits als preismindernd berücksichtigt.

**5.2.13. Anträge/Eingaben/Anschlussbewilligung** Jegliche Anträge und Formalitäten wie z.B. die Anschlussbewilligung von Trinkwasser, Kanal usw., welche nicht im Auftragsumfang des AN gemäß der Auftragsbestätigung sind bzw. vor Errichtung der Fundamentplatte fällig werden, sind seitens des AG zeitgerecht bei der zuständigen Behörden oder sonstigen Institutionen von diesem zu erfragen und endgültig fertig abzuhandeln.

**5.2.13.1. Maß- oder Winkelgenauigkeit/Bodenbeschaffenheit/Prüfprotokoll Bodenplatte/Vermessung**

**Höhenlage** Der AG hat die Fremdleistung Keller- oder Fundamentarbeiten zumindest so erstellen bzw. erstellen zu lassen, dass die Maß- oder Winkelgenauigkeit der Kellerdecke bzw. der Außenwände, oder der Fundamentplatte um nicht mehr als 0,5 cm abweicht. Der AG muss mittels eines vom AN übermittelten Prüfprotokolls die Bodenplatte auf Maß- und Winkelgenauigkeit überprüfen. Sollte dem nicht entsprochen werden, ist der AN u.a. auch berechtigt (nicht aber verpflichtet) die weitere Werkausführung zu verweigern. Die einmalige Überprüfung kann auch durch den AN erfolgen, wofür diesem vom AG gesondert € 350,- zzgl USt verrechnet werden. Den AN trifft diesbzgl. keine Prüf- und/oder Warnpflicht.

Die Höhenlage der Bodenplatte muss von einem, vom AG beauftragten Geometer vermessen werden.

Als Grundlage für die Fundamentarbeiten ist seitens des vom AG zu beauftragenden, ausführenden Betonbauunternehmens die Bodenbeschaffenheit des Baugrundes zu prüfen und die statische Bemessung für die einzubringenden Bauteile zu gewährleisten. Den AN trifft diesbzgl. keine Prüf- und/oder Warnpflicht. Alle vorgenannten Umstände wurden bei der Ermittlung der in der Auftragsbestätigung angeführten Bruttoauftragssumme bereits als preismindernd berücksichtigt.

**5.2.14. Zeitplan für AG**

Beispielhafter Zeitplan für vom AG auf seine Gefahr und Kosten zu erbringende Fremdleistungen

**Der AG ist insbes. verpflichtet:**

**5.2.14.1. vor Beginn der Einreichplanung** dem AN folgende **Unterlagen**, die für die Einreichplanung des AN notwendig sind, binnen 14 Tagen ab Unterfertigung der Auftragsbestätigung, an diesen zu **übermitteln**:

- a) Grundbuchauszug
- b) Nachbarschaftsauszug
- c) Geometerplan (Lageplan zum Bauantrag- nicht älter als 2 Monate) elektronisch (pdf- und cad-Datei) mit mindestens 3 Höhenfixpunkten im ebenen Gelände und ca. 20 Höhenfixpunkten bei Hanglage. Höhenmäßige Erfassung von Kanaldeckel außerhalb des Grundstückes (Strasse) - falls dieser Schacht gleichzeitig der hausanschluss ist. Wenn möglich inkl. Kanalsohle aufnehmen.

- d) Vom Geometer benötigen wir als Beilage zur Höhenaufnahme, eine fotodokumentarische Erfassung des Grundstückes von allen 4 Seiten und von allen relevanten, oberirdischen bzw. sichtbaren leitungen (auch zb. Telefonkabel) sowie Schächten, Einfriedungen usw. mitzuliefern.
- e) Bauplatzerklärung bzw. Widmung
- f) Grundstücksnummer und wenn vorhanden Strassenname und -nummer
- g) Bebauungsgrundlagen (bitte bei der Gemeinde erfragen)
- h) Leitungspläne sind bei der Gemeinde zu erfragen bzw. falls bekannt direkt beim regionalen Anbieter anzufordern. Kanalstränge und dazugehörige Höhen für Deckel und Sohle am besten im Geometerplan erfassen. Folgende Versorgungsleitungen sind für die Projektabwicklung notwendig:
  - i) Schmutzwasserkanal inkl. Kanalhöhen, Anschlussbestimmungen bei der Gemeinde erfragen
  - j) Strom
  - k) Trinkwasser: ungefähre Lage der öffentlichen Leitung und Name des öffentl. Versorgers bzw. kommt ein Einzelbrunnen?
  - l) Oberflächen- bzw. Regenwasser: Gibt es einen Kanal für Oberflächen- bzw. Regenwasser oder ist ein Sickerschacht herzustellen? Wenn ja, bitte um Bekanntgabe der nächsten Position!
- m) Bekanntgabe der Beschaffenheit des Baugrundes (Kies, sandiger Kies, Mittelsand, Humus, schluffiger Sand, Schluff, toniger Schluff) - wichtig für die Bemessung des Sickerschachtes
- n) Falls im Projekt vorhanden:
  - Gasleitungen
  - Fernwärmeleitungen
  - Kabel-TV
- o) Sommerpausen, Bauverbote und Bausitzungstermine der zuständigen Gemeinde, falls vorhanden zuständige Person ihrer Gemeinde
- p) gewünschter Termin Fertigstellung der Einreichplanung bzw. Termin der Bauverhandlung an der sie teilnehmen möchten (mind. 6 Wochen vor dem Bauverhandlungstermin bekannt geben)
- q) Rückfrage bei der Gemeinde, ob eine Bauverhandlung gemacht wird oder sie im Zuge eines vereinfachten Verfahrens die Zustimmung der Nachbarn selbst einholen. Rückfrage bei der Gemeinde ob eine Vorprüfung durchgeführt werden kann und wenn ja, ob die Übermittlung der Unterlagen per E-Mail in pdf-Format in Ordnung ist oder eine gedruckte Fassung gewünscht wird.
- r) Finanzierungsbestätigung der Bank des Kunden über die Bruttoauftragssumme

#### **5.2.14.2. im Zeitbereich Einreichplanung und Bauverhandlung**

- a) die vom AN dem AG per Email übermittelten Vorabzüge der Pläne umgehend zu prüfen (Gelände, Ausrichtung des Gebäudes, usw.) und allfällige Einwände dagegen binnen acht Tagen schriftlich oder per Email mitzuteilen. Sollte es dabei zu Änderungen kommen, welche der Auftragsbestätigung noch nicht zu Grunde gelegt wurden, ist der AN berechtigt den diesbzgl. Mehraufwand bzgl. der Planung gesondert zu verrechnen. Der AN ist berechtigt die Einreichunterlagen fertig zu stellen, nachdem dieser die schriftliche Freigabe zur Einreichplanung durch den AG erhalten hat.
- b) die vom AN fertiggestellten und gestempelten Einreichunterlagen, die von diesem dem AG persönlich oder nach Wunsch per Post geschickt werden, zu unterfertigen und bei der zuständigen Baubehörde zu überreichen. Der AG nimmt zur Kenntnis, dass die Einreichplanung und die Fundamentplanung durch den AN keine Ausführungsplanung darstellt, sondern vor allem diese und die konstruktive Planung aller Erd- und Betonarbeiten Bestandteil des Gewerkes des Baumeisters ist, welches vom AG auf eigene Gefahr und Kosten zu erbringen und dem AN beizustellen ist

#### **5.2.14.3. im Zeitbereich Baubescheides und Fundamentplanung**

Nach Einlangen des rechtskräftigen Baubescheides beim AN ist von diesem eine individuelle Fundamentplanung zu erstellen, bestehend aus: Abmessungen der Fundamente im Grundriss, Höhenlage, Ausmaß und Situierung der abzutragenden Lasten auf der Fundamentplatte, Durchbrüche für Elektro- und HKLS-Installationen, Details im Zusammenhang mit den Einbauten des AN (Sockeldetails, usw.). Diese Fundamentplanung ist vom AG umgehend an den in seinem Aufgabenbereich stehenden Baumeister weiter zu leiten. Jedenfalls haftet der AG insbes. dafür, dass die Durchbrüche und alle Eingriffe in die Bausubstanz für Elektro, HKLS-Installationen etc. lt. den Angaben in der Fundamentplanung des AN hergestellt werden, insbes.

die dort dargestellten Durchbrüche. Sollte der AN nicht mit der Erstellung der Elektriker- und oder Installationsarbeiten beauftragt sein, so hat der AG auch die diesbzgl. Gewerkausführenden in die Planungen des AN entsprechend fristgerecht und vollständig mit einzubeziehen.

#### **5.2.14.4. im Zeitbereich Vorbereitung zur Errichtung der Fundamentplatte**

##### **Der AG ist insbes. verpflichtet**

- a) alle Anträge, die zur zeitgerechten Werkausführung des AN notwendig sind, frist- u. formgerecht vollständig bei den zuständigen Stellen einzureichen und für rechtswirksame Genehmigungen dergestalt Sorge zu tragen, dass die zeitgerechte Werkausführung durch den AN sichergestellt ist und nicht behindert oder verzögert wird. Dazu gehören u.a. die Anschlussbewilligungen und Einleitung von Trinkwasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, usw. Der AN empfiehlt dem AG, dass sich der AG dazu und für alle Fremdleistungen einen Dritten der Fachmann ist auf seine Kosten beauftragt.
- b) die Abnahme der Höhenlage der Fundamentplatte durch den vom AG zu beauftragenden Geometer durchzuführen
- c) die Bodenbeschaffenheit des Baugrundes durch einen vom AG zu beauftragenden Baumeister oder Geologen überprüfen zu lassen
- d) für die fachgerechte Herstellung der Oberflächenwasser-Versickerungsschächte samt Verrohrungen Sorge zu tragen
- e) für die ordnungsgemäße fachgerechte Herstellung der Fundamentplatte Sorge zu tragen. Der AN schlägt dazu unverbindlich, ohne dafür eine wie immer geartete Haftung oder Gewährleistung zu übernehmen, eine Fundamentplatte vor, die bis zu 30cm aus Dichtbeton mit Eiseneinlage, lt. statischen Erfordernissen, mit vollflächiger Wärmedämmung zwischen 12-16cm(siehe Energieausweis bzw. Fundamentplan), die nach statischen Erfordernissen in XPS g50 oder g70 eingebracht wird, besteht.
- f) einen Fundamentanker mit Hochzug an den Gebäudeecken und zum Elektrokasten einzubringen und dafür dem AN einen fotodokumentarischen Nachweis zu erbringen
- g) einen Blitzschutz herzustellen, sollte der AG einen solchen wünschen oder dieser behördlich gefordert sein

#### **5.2.14.5. im Zeitbereich Vorbereitung des Werkgegenstandes**

##### **Der AG ist insbes. verpflichtet**

- a) Baustrom beizustellen (220V und 380V mit 25 Ampere abgesichert) samt Anschlüssen dafür, ab Beginn der Montagearbeiten des AN bis zum Abschluss dessen Leistungen
- b) ausreichendem Bauwasser samt Anschlüssen beizustellen, ab Errichtung der Fundamentplatte bis zum Abschluss der Leistungen des AN
- c) ein Nivellements der Kellerdecke bzw. der Bodenplatte herzustellen mit einer maximalen Höhendifferenz von +/- 0,5cm. Sollte diese Vorgabe nicht eingehalten werden, ist der AN u.a. berechtigt für die Durchführung der von ihm durchzuführenden Montageleistungen, die dadurch ausgelösten Mehrkosten gesondert in Rechnung zu stellen
- d) vor Beginn der Montagearbeiten des AN: für die fachgerechte Durchführung der Abdichtungen auf der Bodenplatte Sorge zu tragen
- e) eine ausreichende und umfassende **Rohbauversicherung** zeitgerecht mit einem Versicherer für die gesamte Dauer der Vorbereitung und Durchführung aller Bauarbeiten bis zu deren Fertigstellung und Übergabe abzuschließen und aufrechtzuerhalten
- f) eine ausreichende und umfassende **Elementarversicherung** (insbes. Feuer-Sturm-Hagel-Sturm-Schneedruck, Felssturz, Steinschlag, Erdbeben, Glas-Leitungswasser) zeitgerecht mit einem Versicherer abzuschließen und für die gesamte Dauer der Vorbereitung und Durchführung aller Bauarbeiten bis zu deren Fertigstellung und Übergabe abzuschließen und aufrechtzuerhalten
- g) ein Baustellen WC ab Beginn der Montagearbeiten des AN bis zum Abschluss dessen Leistungen beizustellen

**5.2.15. Anschlüsse für Baustrom und Bauwasser.** Anschlüsse für Baustrom (220 und 380 V mit 25 Ampere abgesichert) und Bauwasser sind vom AG auf dem Baugrundstück termingerecht zur kostenlosen Entnahme bereit zu stellen.

**5.2.16. Befahrbarkeit der Baustelle und der Zufahrt zur Baustelle** Der AG haftet dem AN dafür, dass: die Baustelle während der gesamten Bauzeit zB. für **schwere Lastzüge** und für den **Montagekran** bei jeder Wetterlage, bis unmittelbar an das Objekt befahrbar ist; die Zufahrt und auch die Standplätze für LKW und Kran tragfähig und waagrecht sind; die notwendige Befestigung der Zufahrt gegeben ist



**5.2.17. Versicherungspflicht des AG** Der AG ist verpflichtet das Haus gegen Feuerschäden ab Beginn der Montage durch den AN bis zur Übergabe des Werkgegenstandes vom AN an den AG, durchgehend ausreichend gegen Feuerschäden auf seine Kosten zu versichern. Der AG tritt mit Abschluss des Werkvertrages seinen daraus resultierenden Versicherungsanspruch an zahlungshalber an den AN ab und erklärt dieser damit auch die Abtretungsannahme, sodass Entschädigungsleistungen vom Versicherer direkt an den AN geleistet werden.

**5.3. Eigenleistungen** des AG, die keine Leistungen gem. 5.2. sind, dürfen vom AG während der Bauzeit des AN nicht ausgeführt werden, außer dazu liegt die ausdrückliche Genehmigung des AN vor. Auch wenn diese vorliegt, darf dadurch keine Beeinträchtigung der Vertragserfüllung des AN erfolgen. Der AG haftet im Übrigen dafür, dass seine Eigenleistungen fachgerecht durchgeführt sind und hat daraus den AN gänzlich schad- und klaglos zu halten. Den AN trifft diesbzgl. auch keinerlei Prüf- oder Warnpflicht. Alle vorgenannten Umstände wurden bei der Ermittlung der in der Auftragsbestätigung angeführten Bruttoauftragssumme bereits als preismindernd berücksichtigt.

#### **5.4. Personenmehrheit auf AG-Seite/ Mehrere grundbücherliche Eigentümer/ Vollmacht/**

**5.4.1.** Liegt auf AG-Seite eine **Personenmehrheit** vor, so haften alle AG dem AN für alle Verpflichtungen aus dem Werkvertrag zur ungeteilten Hand.

**5.4.2.** Sollten **mehrere** Personen **grundbücherliche Eigentümer** des Grundstückes sein, auf dem der Werkgegenstand errichtet wird, sind auch **alle grundbücherlichen Eigentümer Auftraggeber** des AN, auch dann, wenn nur einer von ihnen den Werkvertrag unterfertigt. In diesem Fall erklärt der AG der den Werkvertrag unterfertigt und haftet dafür, nicht nur im eigenen Namen, sondern auch alle allfälligen weiteren grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaft zu unterfertigen und dazu von diesem/diesen bevollmächtigt zu sein.

**5.4.3.** Sollte der **AG nicht grundbücherlicher Eigentümer** des Grundstückes sein, auf dem der Werkgegenstand errichtet wird, so erklärt er und haftet dafür, dass alle grundbücherlichen Eigentümer dem Werkvertrag uneingeschränkt **zustimmen**.

#### **5.5. Schaden am Werkgegenstand/ Anbot der Abtretung Versicherungsleistung**

Sollte vor Übergabe des Werkvertragsgegenstandes ein Schaden an diesem oder Teilen davon (insbes. Feuer-Sturm-Hagel-Sturm-Schneedruck, Felssturz, Steinschlag, Erdbeben, Glas-Leitungswasserschaden) auftreten, der von der vom AG abzuschließenden Rohbau- oder Elementarversicherung gedeckt ist, so bietet der AG dem AN an, an zahlungshalber, seine gesamten Forderungen aus dem Versicherungsvertrag mit dem Versicherer, insbes. auf die Entschädigungsleistung durch den Versicherer, an den AN **abzutreten**. Der AN kann diese bis zur vollständigen Bezahlung der Bruttoauftragssumme annehmen. Über Aufforderung des AN hat der AG alle zur Geltendmachung von Forderungen daraus zweckmäßigen Unterlagen unverzüglich zu übermitteln.

#### **5.6. Verwertung Fotos**

Fotos welche vom AN von dem gegenständlichen Bauvorhaben erstellt werden, dürfen von diesem entschädigungslos vollumfassend uneingeschränkt verwertet und verwendet werden, zB für Werbezwecke, für die Homepage des AN und stimmt dem der AG zu.

**5.7.1. Kran- allfällige Mehrkosten** Muss aus technischen Gründen ein anderer oder größerer Kran, als der in der Auftragsbestätigung angeführten Bruttoauftragssumme **einkalkulierte 42 Tonnen Autokran**, zu den Montagearbeiten des AN eingesetzt werden, sind die entstehenden Mehrkosten vom AG gesondert, also zusätzlich, zu bezahlen.

**5.7.2. Mehrkosten Behinderung** Alle Mehrkosten, die durch eine Behinderung bei der Zufahrt, Anlieferung und Montage entstehen, gehen zu Lasten des AG und werden wie folgt zusätzlich zur Bruttoauftragssumme vom AN dem AG nach Aufwand in Rechnung gestellt. LKW mit Kran und 1-Mann € 120,- netto/h, Klein-LKW und 1-Mann € 70,- netto/h, 1-Mann € 48,- netto/h, wertgesichert nach dem VPI 2015, Ausgangsbasis Mai 2017

#### **5.8. Mehrkosten bei Baueinreichplänen, Ausführungsplänen u. Bodenplattendraufsichtsplänen**

Im Leistungsumfang des AN ist die einmalige Erstellung der Baueinreichpläne, sowie der Ausführungspläne mit Elektro- und Sanitäranschlüssen und der Keller- bzw. Bodenplattendraufsichtspläne enthalten. Basis für die Planung sind die Verkaufsunterlagen und die vom Kunden beigebrachten Unterlagen und Informationen für die Baueinreichung. Jede weitere Planerstellung oder Änderung ist vom AG dem AN zusätzlich zur Bruttoauftragssumme zu ersetzen. Die Kosten werden nach tatsächlichem Aufwand verrechnet.

**5.9. Abrechnung Materialien/ Bauteile** Sämtliche vom AN gelieferten Materialien und montierten Bauteile, sowie sonstige von diesem erbrachte Leistungen können auch bei einem Schadensfall vom AN dem AG vollständig in Rechnung gestellt werden.

#### **6 . Hinweis öffentliche Förderung zB. Wohnbauförderung**

Sollten für den AG Überlegungen betreffend allfälliger öffentlicher Förderung, zB. Wohnbauförderung bestehen, verweist der AN völlig unverbindlich und ohne dafür eine wie immer geartete Haftung oder Gewährleistung zu übernehmen, darauf, dass die Frage, ob die Voraussetzungen oder die Kriterien für eine öffentliche Förderung vorliegen, verschiedenste Kriterien sein können, so zum Beispiel:

- Ort und Lage des Grundstückes
- Ausrichtung des Hauses auf dem Grundstück (Südausrichtung der Wohnräume)
- Fensterflächen
- Kompaktheit des Gebäudes
- Einhaltung der Einkommensgrenze
- Einhaltung bestimmter Bau- u. Ausstattungskriterien (zB. können Notkamine, Be- u. Entlüftung der Gastherme, sommerlicher Überhitzungsschutz, Solaranlage, Photovoltaikanlage, Schallschutzkriterien vorgeschrieben sein)

Können einzelne oder mehrere Faktoren, welcher Art auch immer, die Voraussetzung für die öffentliche Förderung, zB. Wohnbauförderung sind, aus welchem Grund auch immer, nicht erfüllt werden, wird aller Voraussicht nach die Förderung nicht erteilt.

Eine allfällig vom AG in Aussicht genommene öffentliche Förderung, zB. Wohnbauförderung, oder das Erreichen von Förderungskriterien dazu, bildet jedenfalls **keine** Werkvertragsgrundlage. Dafür übernimmt der AN keinerlei Haftung oder Gewährleistung. Es ist ausschließlich Sache des AG, sollte er eine Förderung, zB. Wohnbauförderung anstreben, vor Abschluss des Werkvertrages zu prüfen, ob bei Abschluss des Werkvertrages, durch diesen alle Voraussetzungen für die Gewährung einer solchen, vorliegen. Abgesehen davon ergeht unverbindlich und ohne dafür eine Haftung oder Gewährleistung zu übernehmen, vom AN der unverbindliche **Hinweis**: Bis zur Zusicherung durch die jeweiligen Förderstellen besteht auf die Gewährung von Fördermitteln kein Rechtsanspruch.

#### **7. Eigentumsvorbehalt**

Der gesamte Gegenstand des Werkvertrages verbleibt bis zur vollständigen Bezahlung im Eigentum des Auftragnehmers

#### **8 Sonstiges**

**8.1. Adressänderungen/Urlaub** AG und AN sind ausdrücklich damit einverstanden, dass Mitteilungen zwischen diesen in rechtswirksamer Form auch per Email übermittelt werden können und zwar an die zuletzt bekanntgegebene Emailadresse. Diese sind verpflichtet Änderungen derselben und/oder deren postalischer Zustelladresse umgehend nachweislich mitzuteilen, andernfalls Zustellungen an die zuletzt bekanntgegebene Adresse als rechtswirksam gelten. Weiters haben sich diese zeitgerecht exakt allfällige Zeiten mitzuteilen, zu denen ihnen ein Abrufen der E-Mails nicht möglich oder diese ortsabwesend sind (zB. bei Urlaub)

**8.2. Vollmacht zwischen den AG's** Bei einer Mehrheit von Personen auf Auftraggeberseite gilt Folgendes: Sämtliche Personen der AG-Seite bevollmächtigen sich hiermit einander wechselseitig vollumfassend im Zusammenhang mit dem ggst. Werkvertragsverhältnis, sodass jeder von ihnen rechtsverbindliche Erklärungen für alle weiteren Auftraggeber abgeben kann. Erklärungen einer Person auf Auftraggeberseite gelten im Zweifelsfall als auch für die übrigen Personen der Auftraggeberseite abgegeben, genauso sind Mitteilungen des AN an die AG-Seite, die nur einem von ihnen gegenüber abgegeben werden, der gesamten AG-Seite gegenüber rechtswirksam

#### **8.3. Internetzugang samt Drucker, Kenntnis/Ausdruck der AGB und der Besonderen Vertragsbedingungen**

Der AG bestätigt durch seine Unterschrift auf der Auftragsbestätigung auch Folgendes:

- Über einen Internetzugang samt Drucker zu verfügen und laufend aufrecht zu erhalten bzw. für die gesamte Vertragsabwicklung verfügbar machen zu können, sodass es ihm möglich ist, die sich allfällig aus der Auftragsbestätigung ergebenden, im Internet abrufbaren oder später per E-Mail übermittelten Unterlagen oder Links oder anderen vertragsrelevanten, im Internet abrufbaren Unterlagen abzurufen und auszudrucken
- die AGB und die Besonderen Vertragsbedingungen im Internet abgerufen und ausgedruckt vorliegend zu haben.

**8.4. Österr. Recht** Es gilt ausschließlich Österr. Recht, unter Ausschluss von Weiterverweisungsnormen und erfolgt der Ausschluss des UN-Kaufrechtes.

#### **8.5. Zuständiges Gericht**

Für alle Streitigkeiten aus dem Werkvertrag gilt die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in der Landeshauptstadt Salzburg.

Sofern der ggst. Werkvertrag vom AG als **Konsument** abgeschlossen wird, gilt Folgendes: Es gilt § 14 KSchG

**8.6. Aufrechnungsverzicht** Der AG verzichtet darauf, Forderungen welcher Art auch immer, gegenüber Zahlungsforderungen des AN aufzurechnen.

Sofern der Werkvertrag vom AG als **Konsument** abgeschlossen wird, gilt Folgendes: Es gilt § 6 Abs1 Z.8. KSchG

#### **8.7. Sonstige KSCHG Anwendung**

Sofern der Werkvertrag vom AG als **Konsument** abgeschlossen wird, gelten die zwingenden Bestimmungen des. KSchG, in den davon betroffenen Bereichen des Werkvertrages, der -sollte dieser diesen widersprechen- im Umfang der zwingenden KSCHG Bestimmungen als abgeändert gilt.

**8.8. Rücktrittsrecht AG bei KSchG Anwendung** Sofern der Werkvertrag vom AG als **Konsument** abgeschlossen wird, gilt zudem Folgendes:

**Hinweis des AG** auf folgende Bestimmungen des KSchG:

**§ 3 KSchG** (1) Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen **14 Tagen** erklärt werden. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine **Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält**, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags, bei Kaufverträgen über Waren mit dem Tag, an dem der Verbraucher den Besitz an der Ware erlangt. Ist die Ausfolgung einer solchen Urkunde unterblieben, so steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss beziehungsweise Warenlieferung zu; wenn der Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Fristbeginn nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält. Bei Versicherungsverträgen endet die Rücktrittsfrist spätestens einen Monat nach Zustandekommen des Vertrags.

(2) Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.

(3) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt 25 Euro, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt 50 Euro nicht übersteigt.
4. bei Verträgen, die dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz unterliegen, oder
5. bei Vertragserklärungen, die der Verbraucher in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.

(4) Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

(5) Der Verbraucher kann ferner von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn der Unternehmer gegen die gewerberechtlichen Regelungen über das Sammeln und die Entgegennahme von Bestellungen auf Dienstleistungen (§ 54 GewO 1994), über das Aufsuchen von Privatpersonen und Werbeveranstaltungen (§ 57 GewO 1994) oder über die Entgegennahme von Bestellungen auf Waren von Privatpersonen (§ 59 GewO 1994) verstoßen hat. Die Bestimmungen des Abs. 1, Abs. 3 Z 4 und 5 und Abs. 4

sind auch auf dieses Rücktrittsrecht anzuwenden. Dieses steht dem Verbraucher auch in den Fällen des Abs.3 Z 1 bis 3 zu.

**§ 3a KSchG** (1) Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag weiters zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, die der Unternehmer im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

(2) Maßgebliche Umstände im Sinn des Abs. 1 sind

1. die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers erbracht oder vom Verbraucher verwendet werden kann,
2. die Aussicht auf steuerrechtliche Vorteile,
3. die Aussicht auf eine öffentliche Förderung und
4. die Aussicht auf einen Kredit.

(3) Der Rücktritt kann **innen einer Woche** erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den Verbraucher erkennbar ist, dass die in Abs. 1 genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner, bei Bank- und Versicherungsverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

(4) Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu, wenn

1. er bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
2. der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist oder
3. der Unternehmer sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt.

(5) Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 sinngemäß.

**§ 4 KSchG** (1) Tritt der Verbraucher nach § 3 oder § 3a vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Unternehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,
2. der Verbraucher die empfangenen Leistungen zurückzustellen und dem Unternehmer ein angemessenes Entgelt für die Benützung, einschließlich einer Entschädigung für eine damit verbundene Minderung des gemeinen Wertes der Leistung, zu zahlen; die Übernahme der Leistungen in die Gewahrsame des Verbrauchers ist für sich allein nicht als Wertminderung anzusehen.

(2) Ist die Rückstellung der vom Unternehmer bereits erbrachten Leistungen unmöglich oder untunlich, so hat der Verbraucher dem Unternehmer deren Wert zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

(3) Die Abs. 1 und 2 lassen Schadenersatzansprüche unberührt.

**Der AG bestätigt (bei einer Mehrzahl von AG: betätigen diese) obige Wiedergabe der Bestimmungen des KSchG eingehend studiert zu haben. Sollte § 3 KSchG zur Anwendung gelangen und dem AG daraus ein Rücktrittsrecht zustehen, wird der AG hiermit dahingehend belehrt, dass er berechtigt ist vom Werkvertrag binnen 14 Tagen ab seiner Unterschrift auf der Auftragsbestätigung, den Rücktritt gegenüber dem AN, durch Übermittlung eines Schreibens an den AN, dass der AG diesem gegenüber den Rücktritt vom Werkvertrag erklärt, zu erklären. Bei diesem Rücktritt ist der Rücktrittsgrund nachvollziehbar anzuführen. Sollte § 3a KSchG zur Anwendung gelangen und dem AG daraus ein Rücktrittsrecht zustehen, wird der AG auf obige Gesetzesbestimmung zu §3a KSchG und das ihm diesfalls dazu zustehende Rücktrittsrecht innerhalb der im Gesetz angeführten Rücktrittsfrist dazu verwiesen.**

**8.9. AG Kopie Auftragsbestätigung** Der AG bestätigt (bei einer Mehrzahl von AG: betätigen diese) mit Unterfertigung der Auftragsbestätigung von dieser eine Kopie erhalten zu haben.

**8.10. Bauarbeiterkoordinationsgesetz** Der AG verpflichtet sich, die ihn treffenden einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Auftrag, insbesondere die relevanten baurechtlichen Vorschriften und die Regelungen des **Bauarbeiterkoordinationsgesetzes** zu erfüllen und hat den AN insoweit gänzlich schad- und klaglos zu halten.

**8.11. Änderungen und Ergänzungen** zu dem Werkvertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen und gelten mit dem Abschluss des Vertrages einvernehmlich als abbedungen.

**8.12. Zwingende gesetzliche Bestimmungen** gehen der Gültigkeit der Bestimmungen des Werkvertrages vor. Rechtsunwirksame Bestimmungen berühren die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht. Rechtsunwirksame Bestimmungen sind durch die Vereinbarung neuer, der rechtsunwirksamen Bestimmung wirtschaftlich möglichst ähnlichen rechtswirksamen Bestimmungen zu ersetzen

**8.13. Keine rechtswirksamen Zusagen von Mitarbeitern des AN** Wenn das Unternehmen des AN auch nach dem Konsumentenschutzgesetz Zusagen von Mitarbeitern seines Unternehmens binden können, wird im Interesse einer klaglosen Geschäftsabwicklung vom AN darauf hingewiesen, dass es Mitarbeitern des AN verboten ist, von diesen Bedingungen abweichende Zusagen zu machen

**8.14. Urheberrecht AN** Alle Entwürfe, Pläne, Kalkulationen und sonstigen Unterlagen bleiben auch nach Fertigstellung der Leistungen und vollständiger Bezahlung des Werkentgeltes alleiniges geistiges Eigentum des AN und dürfen nur mit dessen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung verwertet oder an Dritte weitergegeben werden. Im Fall der Nichtbeachtung ist der AN mangels anderslautender schriftlicher Vereinbarung berechtigt, eine verschuldensunabhängige und (falls der AG kein Konsument ist) dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegenden Konventionalstrafe im Ausmaß von 10 % der kalkulierten oder vereinbarten Bruttoauftragssumme zuzüglich Umsatzsteuer, zumindest aber in Höhe der doppelten Kosten der Erstellung des Kostenvoranschlages/Angebots vom AG zu begehren. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens oder weiterer Ansprüche bleibt dem AN vorbehalten.

**8.15. Termine AN/Vorzeitiger Beginn AN/Verzugsrücktritt AG wegen Verzug**

Alle Termine, die dem AN gem. Werkvertrag obliegen, sind keine Fixtermine, **außer** diese werden, gesondert, schriftlich von allen Vertragsparteien als ausdrückliche „**Fixtermine**“ bezeichnet. Dies gilt vor allem für die in Pkt. 3. der Auftragsbestätigung genannten Termine (Montagetermin und Fertigstellungstermin des Werkgegenstandes). Die dort genannten Termine sind keine Fixtermine. Montagetermine können nur garantiert werden, wenn der Montagebeginn 4 Monate vor gewünschter Errichtung schriftlich bestätigt wird. Unverbindlich gibt der AN bekannt, sollte der AG alle Vorleistungen bzw. alle ihm obliegenden Leistungen fristgerecht und vollständig erfüllen, die Bauzeit des Gewerkes des AN, bei durchschnittlicher Witterung, in der üblichen Bauzeit für Wohnbauten, ca. drei bis vier Monate beträgt. Diese Zeit verlängert sich, zB. bei schlechten Witterungsbedingungen um diese, sowie zB. um die Trocknungszeiten des Estrichs.

Zum Rücktritt wegen Verzugs ist der AG nur berechtigt, wenn alle gesetzlichen und werkvertraglichen Voraussetzungen dafür vorliegen und der AG an den AN vorher schriftlich eine zumindest vierwöchige Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefs gesetzt hat. Schadenersatzansprüche aufgrund eingetretenen Verzugs des AN sind außer im Fall groben Verschuldens ausgeschlossen.

**8.16. Vorzeitige Leistungserbringung** Der AN ist zum vorzeitigen Beginn berechtigt, nicht aber verpflichtet.

Bei vorzeitiger Leistungserbringung durch den AN ist der AG **zur vorzeitigen Übernahme verpflichtet ist. Der AN kann demnach auch vorzeitig Rechnung legen.**

**8.17 Leistungsverweigerungsrecht AN** Der AN ist zur Leistungsverweigerung, hins. einzelner oder aller ihm obliegenden Leistungen bzw. zu deren Nichtleistung insbes. dann berechtigt, aber nicht verpflichtet (er kann seine Leistungen auch jederzeit abbrechen), solange oder sobald der AG seiner jeweils fälligen Zahlungspflicht gegenüber dem AN nicht oder nicht vollständig nachkommt oder der AG die Sicherheitsleistung dem AN nicht oder nicht ordnungsgemäß beibringt oder der AG die Fremdleistungen nicht oder nicht vollständig oder nicht ordnungsgemäß erbringt (daraus ergibt sich aber insbes. keinerlei Prüf- oder Warnpflicht des AN für die Fremdleistungen). Alle daraus resultierenden Folgen hat der AG alleine zu tragen.

**8.18.(Stark)Strom- und Wasserversorgung/Lager- u. Parkplätze/Zusätzlicher Grundflächenbedarf** Der AG ist verpflichtet auf dem Baugrundstück für eine entsprechende, für alle Arbeiten ausreichende (Stark)Stromversorgung (zB. 220V und 380 V mit Ampere abgesichert) und Wasserversorgung während der gesamten Bauzeit, auf seine eigene Kosten zu sorgen und die Kosten des Verbrauchs direkt zu übernehmen, wie er dem AN auch entsprechende Lager- und Parkplätze unentgeltlich zur Verfügung zu stellen hat. Die Kosten für die allfällige Inanspruchnahme fremden Grundes trägt ebenso der AG. Benötigt der AN darüber hinaus Grundflächen, hat ihm diese der AG auf dessen Kosten zu besorgen

**8.19. Baustellentafeln/Werbung.**

Der AN ist berechtigt auf der Baustelle Tafeln, auch mit einem den gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Text oder Werbung, für sein Unternehmen kostenlos anzubringen.

**8.20. Baustellensicherung** Dem AN obliegt nicht die Durchführung des Winterdienstes nicht, sondern dem AG

**8.21. Erschließung der Baustelle, Benutzung/Befahrbarkeit** Dem AG obliegt es alleine auf seine Kosten, für die gesamte Bauzeit, alle für die Erschließung des zu bebauenden Grundstücks notwendigen Straßen und Wege, für die Bedürfnisse des AN auf Kosten des AG, dem AN zur Verfügung zu stellen. Die Baustelle muss während der gesamten Bauzeit z.B. für schwere Lastzüge und für den Montagekran, bei jeder Wetterlage, bis unmittelbar an das Objekt befahrbar sein. Der AG hat auf seine Kosten zu gewährleisten, dass die Zufahrt und auch die Standplätze, z.B. für LKW, Anhänger und Kran, während der gesamten Bauzeit ausreichend tragfähig und waagrecht sind. Diesem obliegt auch die notwendige und für alle Arbeiten ausreichende Befestigung der Zufahrt.

**8.22 Absteckung, Grenzsteine und Festpunkte** Es obliegt ausschließlich dem AG auf seine Kosten alle Absteckungen, Grenzsteine und Festpunkte zu sichern und allenfalls zu erneuern

**8.23. Wartungsanweisung an AG: Baukörperlüftung, Heizung/Lüftung/ Wandabstand Möbel**

Der AN erteilt an den AG folgende Wartungsanweisungen. Sollte der AG dem nicht, nicht ausreichend oder nicht vollständig nachkommen, haftet er alleine aus allen daraus resultierenden Folgen.

Nach Durchführung der Arbeiten des AN hat der AG auf seine Kosten laufend Folgendes vorzunehmen:

- Ausreichende Belüftung des gesamten Baukörpers

#### **Heizverhalten:**

In der Heizperiode: Die Heizung auch bei Abwesenheit tagsüber nie ganz abstellen. Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen ist teurer, als das Halten einer abgesenkten Durchschnittstemperatur.

Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen tags und nachts geschlossen halten.

Nicht vom Wohnzimmer das Schlafzimmer mitheizen. Das "Überschlagenlassen" des nicht geheizten Schlafzimmers führt nur warme, das heißt feuchte Luft ins Schlafzimmer; diese schlägt dort ihre Feuchtigkeit nieder.

#### **Richtig Lüften:**

Alle Fenster kurzzeitig ganz öffnen (Stoßlüften). Kippstellung ist wirkungslos und verschwendet Heizenergie.

Morgens und abends einen kompletten Luftwechsel mit Durchzug durchführen.

Die Mindestzeit für die Lüftung hängt von dem Unterschied der Zimmertemperatur zur Außentemperatur und davon ab, wie viel Wind weht. Selbst bei Windstille und geringem Temperaturunterschied reichen in der Regel 15 Minuten Stoßlüftung aus.

Je kälter es draußen ist, desto kürzer muss gelüftet werden (jedoch mind. 5 min.) Einmal täglich lüften genügt nicht. Vormittags und nachmittags nochmals lüften, in denen sich Personen aufgehalten haben. Abends einen kompletten Luftwechsel inklusive Schlafzimmer vornehmen. Nicht von einem Zimmer in ein anderes, sondern nach draußen lüften. Bei innenliegendem Bad ohne Fenster auf dem kürzesten Weg (durch ein anderes Zimmer) lüften. Die anderen Türen geschlossen halten. Besonders nach dem Baden oder Duschen soll sich der Wasserdampf nicht gleichmäßig in der Wohnung verteilen. Große Mengen Wasserdampf (z. B. durch Kochen) möglichst sofort nach draußen ablüften. Auch hier soll verhindert werden, dass sich der Dampf in der Wohnung verteilt. Keine Wäsche in der Wohnung trocknen lassen Nach dem Bügeln lüften. Auch bei Regenwetter lüften. Wenn es nicht gerade zum Fenster hereinregnet, ist die kalte Außenluft trotzdem trockener als die warme Zimmerluft. Luftbefeuchter sind fast immer überflüssig. Trockene Luft hat man nur bei ganz kaltem Wetter. Je trockener die Außenluft, desto schneller geschieht der Luftaustausch. Bei Abwesenheit über Tage ist natürlich auch das Lüften tagsüber nicht möglich. Es reicht morgens, abends und vor dem Schlafengehen. Bei neuen, besonders dichten Isolierglasfenstern häufiger lüften als früher. Auch dann spart man im Vergleich zum alten Fenster Heizenergie Zimmerpflanzen, Zierbrunnen, Aquarien, Luftbefeuchter etc. erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

#### **Abstand Möbel**

Schränke oder Möbel nicht zu dicht an die Wände stellen Mindestens vier Zentimeter Abstand halten.