

WICHTIG

Bitte zu beachten:

- 1) Bei mittels EDV ausgepreisten Leistungsverzeichnissen ersuchen wir um verlässliche Beigabe eines Datenträgers: Diskette oder CD**

- 2) Die „Besonderen Vertragsbedingungen“ sind auch eventuellen Kurz – LV - Angeboten in ausgedruckter Form firmenmäßig unterzeichnet beizulegen.**

- 3) Die Deckseite des LVs und die Schlussseite Ihres Angebots sind unbedingt firmenmäßig gefertigt dem Angebot beizuheften.**

BAUBESCHREIBUNG

1170 Wien, SAUTERGASSE 56 Sockelsanierung mit Dachgeschoßausbau

Laut Sanierungskonzept ist die Ausführung folgender vom WOHNFONDS WIEN befürworteter Arbeiten vorgesehen:

Erhaltungsmaßnahmen:

- Instandsetzen sämtlicher Fassaden, samt Wärmedämmung (Hoffassade)
- Einbau von Wärmeschutzfenstern (U- Wert 1,2 w/m²K)
- Instandsetzen der Lokalfenster im Souterrain
- Instandsetzen von Lokaleingängen
- Instandsetzen der Hauseingangs- und Hoftores
- Deckenauswechslungen (gegen Nachweis des Satikers)
- Neuherstellen der Fassadenverblechungen
- Instandsetzen der Kaminköpfe samt Ausschleifen der Züge
- Instandsetzen von Stiegenhaus und Gängen
- Instandsetzend der Allgemeintüren
- Instandsetzen des Kellers und der Kellerabteile
- Erneuern der Steig- und Verteilungsleitungen für Strom, Wasser
- Erneuern der Steig- und Verteilungsleitungen für Strom, Wasser (insbesondere Austausch allenfalls vorhandener Bleiwasserleitung)
- Instandsetzen bzw. Erneuern der Abfallrohre, des Hauskanals

Hausseitige Verbesserungsarbeiten:

- Zubau eines Personenaufzuges (Durchlader) mit 8 Stationen
- Hauszentralheizung mit Gasbrennwerttechnik
- Errichten einer Gemeinschafts- SAT- Anlage
- Herstellen einer Leerverrohrung für Kabel TV, Telefon
- Herstellen einer Blitzschutzanlage
- Herstellen einer Torsprechanlage
- Einbau eines Müllraumes
- Einbau eines Kinderwagen- Fahrradabstellraumes
- Gestaltung des Hofes
- Herstellen einer Zentralschließanlage mit Zentralsperre
-

Maßnahmen für behinderte Menschen:

- Zubau eines behindertengerechten Durchlader- Aufzuges auf Hofniveau, sodass eine barrierefreie Zugänglichkeit aller Geschoße gegeben ist.

Aufbauten lt. Bauphysik:

D01 PROHOLZ - DACHSCHRÄGE

DIFFUSIONSOFFENE UNTERSPPANNBAHN (DIFUPLAN) 0,1cm
VOLLHOLZSCHALUNG 2,4 CM
LUFTSCHICHT WAAGR. 4 CM
ISOVER-UNIROLL-KLEMMFILZ 16 CM
ISOVER-WÄRMEDÄMMFILZ WDF 5 CM
HYGRODIODE
2 x GKF 2,4 CM
U-Wert: 0,25 W/m²K
Rw: 57 dB

D02 DECKE ZUM AUSGEBAUTEN DG

DECKENPUTZ 1,5 CM
DIPPELBAUMDECKE 20 CM
PAE-FOLIE
STAHLBETONDECKE 18 CM
ZEMENTGEBUNDENE SCHÜTTUNG 4 CM
TRENNSCHICHT
ISOVER-TDP 3 CM
PAE-FOLIE
ESTRICH 5 CM
U-Wert: 0,32 W/m²K
Rw: 67 dB

D03 TERRASSE ÜBER 3. OG

DECKENPUTZ 1,5 CM
DIPPELBAUMDECKE 20 CM
PAE-FOLIE
STAHLBETONDECKE 18 CM
GEFÄLLEBETON 5 CM
ABDICHTUNG 0,5 CM
STYRODUR 12 CM
VLIES
SCHÜTTUNG 5 CM
LATTENROST SCHWIMMEND 3 CM
U-Wert: 0,19 W/m²K
Rw: 68 dB

W01 NEUE AUSSENWAND POROTHERM 25

KUNSTSTOFFDÜNNPUTZ 0,5 CM
CORBLANIT EPS-F 6 CM
POROTHERM 25 CM
INNENPUTZ (GIPS) 1,5 CM
U-Wert: 0,41 W/m²K

W02 PROHOLZ AUSSENWAND

KUNSTHARZPUTZ 0,2 CM
TEKTALAN 3,5 CM
HOLZSPANPLATTE 1,6 CM
LUFTSCH. SENKR. 2 CM
ISOVER-UNIROLL-KLEMMFILZ 10 CM
HYGRODIODE
2 x GKF 2,4 CM
U-Wert: 0,29 W/m²K
Rw: 53 dB

W03 FEUERMAUER IM DG

AUSSENPUTZ 2 CM
HLZ 20 CM
ISOVER-TRENNWAND-KLEMMFILZ 5 CM
HYGRODIODE
GIPSKARTONPLATTEN 1,5 CM
U-Wert: 0,50 W/m²K
Rw: 60 dB

W04 GIPSKARTONSTÄNDERWAND

TRENNWAND ZW. WOHNUNG U: STIEGENH.
2 x GKF 2,4 CM
ISOVER-TRENNWAND-KLEMMFILZ 7,5 CM
LUFTSCH. SENKR. 1 CM
GKF 1,2 CM
ISOVER-TRENNWAND-KLEMMFILZ 7,5 CM
2 x GKF 2,4 CM
U-Wert: 0,22 W/m²K
Rw: 69 dB

W05 WOHNUNGSTRENNWAND Z. STIEGENH. NEU

INNENPUTZ 1,5 CM
HLZ 20 CM
ISOVER-TRENNWAND-KLEMMFILZ 5 CM
HYGRODIODE
GIPSKARTONPLATTE 1,5 CM
U-Wert: 0,48 W/m²K
Rw: 59 dB

W06 BEST. ZIEGELMWK. MIT VORSATZSCHALE

KALK-ZEMENTPUTZ 1,5 CM
VOLLZIEGEL 15 CM
KALK-ZEMENTPUTZ 1,5 CM
ISOVER-TRENNWAND-KLEMMFILZ 5 CM
HYGRODIODE
GIPSKARTONPLATTE 1,5 CM
U-Wert: 0,55W/m²K
Rw: 61 dB

W 07 INNENWAND SCHEIDEWAND

GIPSKARTONPLATTEN 1,5 CM
ISOVER-TRENNWAND-KLEMMFILZ 7,5 CM
GIPSKARTONPLATTEN 1,5 CM
U-Wert: 0,55W/m²K
Rw: 61 dB

BESONDERE VERTRAGSBEDINGUNGEN

1. Leistung

Die Leistung beinhaltet die Lieferung aller Haupt-, Hilfs-, Nebenbaustoffe- und Baubetriebsstoffe, die Ausführung aller Arbeiten, den funktionsgerechten Einbau aller Zubehörteile, sowie alle Nebenleistungen.

Auf die Notwendigkeit dass Leistungen, durch das Baugeschehen bedingt, nicht immer in einem Zug durchgeführt werden können, wird hingewiesen (Vorleistungen, Anschlußleistungen).

Das Wohnhaus wird nach den Richtlinien des WWFSG 89 in der letztgültigen Fassung saniert. Die darin enthaltenen Bedingungen bzw. Vorgangsweisen sind für den Auftragnehmer bindend.

2. Nebenleistungen

Über die den ÖNORMEN angeführten Nebenleistungen hinaus gelten alle Forderungen, die in den "Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen" soweit in den "Zusätzlichen Technischen Vorschriften" ebenfalls als Nebenleistungen angeführt sind, und sind daher in die Einheitspreise einzukalkulieren.

Alle Preise gelten so wie in der Leistungsbeschreibung für die einzelne Leistung festgelegt (entweder Verrechnung nach Aufmass oder ohne Unterschied der Geschosse bzw. Größe der Einzelausmaße).

Bei sämtlichen Arbeiten sind bestehende und zu erhaltende Bauteile vor Beschädigung und Verschmutzung zu schützen, sofern diese Schutzarbeiten nicht gesondert ausgeschrieben sind.

Das Erfordernis von Arbeitsbühnen, Montage- und Schutzgerüsten, Abstützungen, hat der Auftragnehmer unter Berücksichtigung einer gefahrlosen Durchführung selbst zu entscheiden und nach geltenden Vorschriften auszuführen. Diese Vorrichtungen gelten, sofern sie nicht in eigenen Positionen angeführt sind, auch bei einer Höhe von mehr als 2,0 m als Nebenleistung.

3. Zusatzangebote

Sollten Leistungen erforderlich werden, die im Anbot nicht vorgesehen waren, hat der Auftragnehmer 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten ein Zusatzangebot zu legen. Die Preisbasis muß mit der des Hauptangebotes sowie den darin enthaltenen Kalkulationsgrundlagen übereinstimmen.

4. Preise / Verhandlung mit Bieter

Der Punkt 4.2 der ÖNORM A 2050 wird außer Kraft gesetzt.

Die anzugebenden Preise sind im Sinne der Umsatzsteuer Nettopreise. Die Umsatzsteuer wird am Ende gesondert zugeschlagen.

Die angebotenen Einheitspreise lt. Leistungsverzeichnis gelten im Sinne der ÖNORM A2050 innerhalb der Leistungsfrist = Zuschlagsfrist und Ausführungsfrist als Festpreise.

Sollten die Zuschlagsfristen oder die Ausführungsfrist aufgrund von Verzögerungen, welche nicht vom Auftragnehmer verursacht sind, überschritten werden, so können die Preiserhöhungen der noch zu erbringenden Leistungen wie folgt verrechnet werden:

Die Berücksichtigung der nach dem Ablauf der Angebotsfrist eingetretenen Veränderungen der Arbeits- bzw. Materialanteile erfolgt nach den von der MA 25 herausgegebenen Baukostenveränderungen (gemäß den Baukostenveränderungen des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten) über die Veränderung laufender Bauvorhaben, soweit eine Veränderung des Gesamtpreises um + 2 % vorliegen.

Sollten Terminverzögerungen aus Verschulden des Auftragnehmers eine Überschreitung von fixierten Zwischenterminen (Termine mit Vertragsstrafen) bewirken, werden zusätzlich für diese Zeit keine zeitgebundenen Kosten vergütet. Der Auftraggeber ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, von Auftragnehmern, die Zeitüberschreitungen verursachen, den Ersatz aller durch die Verzögerung entstehenden Mehrkosten und Schäden, dies insbesondere auch im Bereich anderer Gewerke, zu verlangen.

Für eine dem Baufortschritt entsprechende, etappenweise Durchführung einzelner Arbeiten wird keine gesonderte Vergütung geleistet, sondern diese ist mit den Einheitspreisen abgegolten. Eventuelle Baustelleneinrichtung und Räumung ist aus diesem Titel nur einmal verrechenbar.

5. Ausführungsunterlagen

Der Auftragnehmer erhält vom Auftraggeber oder von dessen bevollmächtigtem Vertreter die für die Ausführung notwendigen Pläne, je einfach, kostenlos zur Verfügung gestellt.

Der Auftragnehmer hat mit der Bauaufsicht rechtzeitig vor Ausführung der entsprechenden Arbeiten die Termine der jeweiligen Planlieferungen zu vereinbaren, wobei ein entsprechender Planungsvorlauf vom Auftragnehmer einzukalkulieren ist.

Sämtliche Unterlagen dürfen nur mit Gültigkeitsvermerk des Auftraggebers der Ausführung zugrunde gelegt werden.

6. Standberechtigung

Der Auftragnehmer trägt im Sinne der ÖNORM B 2110 die volle Haftung und Verantwortung für die Richtigkeit der von ihm hergestellten Konstruktionsteile.

7. Schallschutz

Sämtliche Wände und Decken haben mindestens den Anforderungen der OIB Richtlinie zu entsprechen.

8. Wärmeschutz

Sämtliche Wände und Decken in neugeschaffenen Bauteilen müssen der OIB Richtlinie entsprechen.

9. Güte der Baustoffe

Die im Leistungsverzeichnis vom Ausschreiber angegebenen Materialien gelten als Qualitätsbegriffe.

Erscheint die Güte eines Materials dem Auftraggeber zweifelhaft, so kann er auf Kosten des Auftragnehmers ein Gutachten einer autorisierten Materialprüfstelle fordern oder die Verwendung der ausgeschriebenen Materialien bestehen.

10. Zusammenwirken auf der Baustelle

Der Auftragnehmer hat neben der zeitgerechten Veranlassung aller behördlichen Bescheide auch dafür zu sorgen, dass alle Unterlagen, wie Lieferungen etc. vom Dritten so zeitgerecht erfolgen, dass keine Terminverzögerung eintritt.

Nach der Arbeitsunterbrechung ist vor Beginn jeder neuen Arbeit der Auftraggeber zu informieren und mit diesem unaufgefordert und zeitgerecht ein Besprechungstermin zu vereinbaren.

Die Arbeiten sind im Einvernehmen mit den anderen am Bau beschäftigten Professionisten durchzuführen, Ausführungstermine sind aufeinander abzustimmen, wobei jedenfalls die Fristen und Termine des für sämtliche am Bau beschäftigten Professionisten verbindlichen Bauzeitplanes zu beachten sind. Der Auftraggeber oder sein Beauftragter sind ermächtigt den Bauzeitplan aufgrund auftretender Umstände und unvermeidbarer Verzögerungen abzuändern, wodurch sich Ausführungs-, und Fertigstellungstermine entsprechend dem abgeänderten Bauzeitplan verschieben.

Der Auftragnehmer hat nach Erteilung des Auftrages das Projekt zu überprüfen und nachzurechnen. Er ist allein für das richtige Funktionieren und die richtige Dimensionierung der gesamten Anlage verantwortlich. Eine Übernahme der vom Projektanten ermittelten Werte, ohne diese zu prüfen, ist nicht gestattet. Dies gilt auch für die zur Verfügung gestellten Pläne.

11. Baustelleneinrichtung

Die gesamten Kosten einer eventuell erforderlichen Baustelleneinrichtung, sowie deren Räumung und die Kosten der Baustellenregie etc. falls nicht in dem bezughabenden Leistungsverzeichnis eine andere Verrechnungsart vorgeschrieben oder vorgesehen ist, sind in die Einheitspreise einzukalkulieren.

12. Baudurchführung

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Arbeiten unter Zugrundelegung der entsprechenden Pläne und der Leistungsbeschreibung einwandfrei, wirtschaftlich und nach den anerkannten Regeln der Technik letzten Standes zu errichten.

Bei allen Arbeiten ist auf die Benützer (Wohnungsmieter, Eigentümer) der Objekte größtmögliche Rücksicht zu nehmen.

Für die Absicherung der Baustelle bzw. der einzelnen Arbeitsbereiche ist der Auftragnehmer voll verantwortlich, insbesondere für den Schutz von Passanten und Personen.

Die jeweiligen Bescheide, Beschauungen, Prüfprotokolle, Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz, hat der Auftragnehmer selbständig und zeitgerecht zu erwirken und den Auftraggeber schriftlich darüber zu informieren; Alle damit verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Auftragnehmer.

Während der gesamten Bauzeit hat der Auftragnehmer fachkundiges Personal in ausreichender Anzahl einzusetzen.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Baustelle, die angrenzenden Liegenschaften und vor allem das öffentliche Gut stets rein zu halten und den anfallenden Schutt laufend zusammenzuführen und auf Deponien zu schaffen, einschließlich der Übernahme der Deponiekosten. Muß die Arbeit aus zwingenden Gründen vom Auftraggeber eingestellt oder unterbrochen werden, so hat der Auftragnehmer kein Recht auf Entschädigung für nicht geleistete Arbeiten, ebenso nicht für entgangenen Gewinn.

Rücktritt vom Vertrag

Der Auftraggeber ist außer den in der ÖNORM B 2110 genannten Gründen berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn der Auftragnehmer:

- die ihm übertragenen Arbeiten nach vorangegangener schriftlicher Aufforderung innerhalb von 2 Wochen nicht beginnt,
- die Arbeiten ohne Zustimmung der Bauleitung unterbricht und trotz schriftlicher Aufforderung nicht innerhalb einer Woche fortsetzt,
- die Termine des Bauzeitplanes um mehr als 14 Tage überschreitet und daraus eine Behinderung oder Verzögerung anderer Arbeiten, insbesondere von Professionisten, eintritt bzw. eintreten könnte,
- bei minderer Arbeitsqualität.

Bei Rücktritt vom Vertrag ist der Auftragnehmer unbeschadet seiner Verpflichtung zur Zahlung der vereinbarten Konventionalstrafe in vollen Umfang für alle aus der Vertragsverletzung entstandenen Schäden ersatzpflichtig. Dies gilt insbesondere für zusätzliche Nutzungsgebühren oder Mieten, Mehrkosten bei anderweitiger Auftragserteilung, Mehrkosten durch Lohn- und Preisbewegung etc.

Der Auftragnehmer ist grundsätzlich verpflichtet, vor Beginn jeder Arbeit am Bau Naturmaße zu nehmen.

Im gesamten Keller- und Erdgeschoß sowie in Naßräumen dürfen keine Gipse, Gipsfertigputze und Montagegipse verwendet werden.

13. Vermeidung von Lärm, Luftverunreinigungen und Geruchsbelästigungen

Der Auftragnehmer hat im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung, welche zum Zeitpunkt der Bauausführung gegeben sind, alles zu unternehmen, um Belästigungen von Anrainern und baufremden Personen zu vermeiden. Die Bauherrschaft übernimmt keinerlei Haftung aus diesem Titel. Im speziellen wird darauf hingewiesen, dass nur lärmarme Maschinen zum Einsatz kommen dürfen. Bei Schutträumung ist eine Staubentwicklung durch ausreichendes Besprengen mit Wasser zu verhindern.

14. Bauprovisorium

Die Herstellung und der Betrieb der Bauprovisorien für Wasser, Telefon und elektrischen Strom obliegt dem Auftragnehmer auf seine Kosten.

Dabei ist darauf zu achten, dass in bewohnten Objekten die Versorgungsleitungen für die Allgemeinteile des Hauses und die bewohnten Nutzungsobjekte nicht unterbrochen werden.

Die Baufirma stellt provisorische Wasser- und Stromanschlüsse zur Verfügung.

Der Auftragnehmer hat für die eventuell erforderlichen Verteilungsleitungen selbst zu sorgen und betreffend die Kosten eine Vereinbarung mit der Baufirma zu treffen.

15. Winterarbeit, Schlechtwetter

Die Winterarbeit wird nicht gesondert vergütet. Desgleichen Mehrkosten, die durch Schlechtwetter, Schnee und Frost entstehen. Der Schutz des Bauwerkes gegen Sturm- und Wasserschäden ist einzukalkulieren.

Müssen Arbeiten bei Frost, Schneefall, Niederschlägen etc. durchgeführt werden, um das Bauziel termingerecht zu erreichen, so werden eventuell auftretende Mehrkosten (Frostschutzmittel, Sand- und Wasseraufbereitungen, Abschaltungen und Beheizung etc.) vom Auftraggeber nicht gesondert vergütet.

SCHLECHTWETTERTAGE VERLÄNGERN NICHT DIE BAUZEIT.

16. Material- und Qualitätskontrollen

Für die Kontrollen der vom Auftragnehmer beigestellten Materialien und hergestellten Leistungen gelten die einschlägigen Bestimmungen der ÖNORMEN, bzw. wo diese fehlen, die von österreichischen Materialprüfanstalten festgestellten zulässigen Qualitätsnormen. Alle Kosten, die sich aus den normenmäßigen Überprüfungen sowie der Herstellung von Betonproben etc. ergeben, übernimmt der Auftragnehmer.

Die Kosten, von Prüfgebühren der Versuchsanstalt und dgl. bei vom Auftraggeber veranlaßten Eignungsversuchen, Baustoffüberprüfungen, Probelastungen usw. trägt bei negativem Befund (=Qualität, Festigkeit etc. entspricht nicht den ausbedungenen Vorschriften) der Auftragnehmer und die Kosten werden von dessen Verdienstsumme in Abzug gebracht.

Bereits erbrachte Leistungen, welche nicht den Normen bzw. den Qualitätsansprüchen des Anbotes gerecht werden, sind über Auftrag, für den Bauherrn kostenlos, mit allen sich daraus eventuell ergebenden Konsequenzen zu entfernen und in der geforderten Qualität neu herzustellen.

17. Schadensteilung

Für die Sicherheit und fachgemäße Unterbringung sowie die Verschließung aller Baustoffe und des Bauzubehörs hat der jeweilige Auftragnehmer selbst zu sorgen. Das gleiche gilt für bereits fertige oder in Ausführung begriffene Arbeiten, samt allen notwendigen Nebenanlagen.

Die Haftung gemäß der ÖNORM B 2110, Pkt. 5.43 mit 1% der Ausgangssumme begrenzt.

18. Versicherung

Der Auftragnehmer haftet für alle Schäden und Unfälle, die durch die Ausführung seines Auftrages entstehen. Für alle Schäden oder Unfälle hat der Auftragnehmer entsprechende Versicherungen auf seine Kosten abzuschließen, desgleichen gegen Feuer, Diebstahl, Baurisiken etc. bis zur Abnahme der vertraglichen Leistungen. Den Abschluß der vorgenannten Versicherungen hat der Auftragnehmer über Verlangen dem Auftraggeber nachzuweisen. Die Haftung für alle Unfälle, die dem Auftragnehmer dessen Personal oder dritten Personen im Zusammenhang mit der Leistungsdurchführung zustoßen sollten, hat der Auftragnehmer im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen selbst zu tragen. Sollten Schadenersatzansprüche wegen solcher Unfälle gegen den Auftraggeber erhoben werden und erfüllt werden müssen, so ist der Auftraggeber berechtigt, Ersatz vom Auftragnehmer zu fordern bzw. die bezahlten Beträge dem Auftraggeber anzulasten.

19. Bautagesberichte

Bei Aufforderung durch die Bauaufsicht ist ein Bautagebuch mit Durchschlag für tägliche Eintragungen von Datum, Wetter, Temperatur, geleistete Arbeiten, besondere Vorkommen, Anzahl des Arbeitnehmerpersonals zu führen.

20. Kollaudierung

Alle Leistungen sind gemeinsam mit der Bauaufsicht rechtzeitig zu kollaudieren. Leistungen, welche durch das Fortschreiten der Bauführung zum Zeitpunkt der Kollaudierung nicht mehr feststellbar sind, werden nicht anerkannt und nicht vergütet.

Abrechnungspläne, Massenaufstellung

Die Abrechnungspläne sind nur auf der Basis der freigegebenen Werkpläne im entsprechenden Maßstab mit Figurenbezeichnungen und Abgrenzungen der einzelnen Abrechnungsfiguren auszuführen. Aus den Abrechnungsplänen muß jede in der Massenaufstellungsblätter aufscheinende Rechnungspost (Maßzahl, Kote) ersichtlich sein. Die Massenaufstellungsblätter müssen bezeichnet mit Positionsnummer lt. Leistungsbeschreibung sowie übersichtlicher Rechnungsaufstellung samt Figurenbezeichnung lt. Abrechnungsplan aufgestellt sein. Die Aufstellung der Massenermittlungen und Abrechnungspläne müssen lt. Angabe des Auftraggebers gegliedert werden.

21. Abrechnung der Leistungen

Der Bieter anerkennt die vom Förderungsgeber (Land Wien) bzw. dessen Ausführungsorganen vorgenommenen Preisberichtigungen und Maßnahmenänderungen entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Leistungen werden erst nach vorliegender Freigabe durch die von der Landesregierung bestimmten Prüforgane anerkannt. Leistungen, die vom Förderungsgeber nicht anerkannt werden, können nicht zur Verrechnung gelangen.

Oberstes Prüforgane ist der wohnfonds_wien.

22. Abrechnungsunterlagen

Die Abrechnung erfolgt getrennt nach Einzelobjekten und muß innerhalb dieser nach Angabe des Auftraggebers in:

- a) Erhaltungsarbeiten allgemeine Hausteile
- b) Verbesserungsarbeiten allgemeine Hausteile
- c) Wohnungsverbesserung je Top Nr.
- d) Aufstockung und Dachgeschoßausbau je Top Nr.
- e) Lift

vom Auftragnehmer aufgeteilt werden und dem Auftraggeber in prüffähiger Form vorgelegt werden.

23. Termin, Vertragsstrafen

Als Leistungsfrist gilt der Zeitraum zwischen dem beauftragten "Beginn der Leistung " und der mängelfreien Übernahme der Leistung durch den Auftraggeber = " Beendigung der Leistung".

24. Vertragsstrafen (Pönale)

Werden die im Zuge der Auftrags- bzw. Terminablaufverhandlungen fixierten Zwischen- und Endtermine nicht eingehalten, so behält sich der Bauherr vor für jeden Kalendertag der Fristüberschreitung eine Pönale von 0,5 % der Gesamtsumme, mindestens aber € 150,-- einzubehalten und von der Schlußrechnung abzuziehen. Weiters wird festgehalten, dass bei Überschreiten der Auftragssumme der Auftragnehmer nicht berechtigt ist, eine Verlängerung der Leistungsfrist zu beanspruchen. Die vereinbarte Konventionalstrafe unterliegt nicht den richterlichen Mäßigungen gemäß § 1336 Abs. 2 ABGB.

Der Auftraggeber ist berechtigt, bei vom Auftragnehmer verschuldeten Bauzeitüberschreitung den ab dem vertraglich vereinbarten Übergabetermin entstehenden Aufwand an Personalkosten des Auftraggebers entsprechend den Originalstundenlisten in Abzug zu bringen. Gleiches gilt für die schuldhaftige Verzögerung einer verspäteten Wohnungsübergabe.

25. Übernahme

Nach Mitteilung einer vollendeten Leistung hat der Auftraggeber die Leistung nur abzunehmen, wenn sie ohne Mängel ist und nicht zu einem früheren als dem vereinbarten Zeitpunkt fertiggestellt wurde. Die Übernahme hat förmlich zu erfolgen.

Werden Bauteile vorzeitig durch den Auftraggeber benützt, ist dieser nicht verpflichtet, die entsprechende Leistung vor vollständiger Fertigstellung des Gesamtauftrages zu übernehmen. Erforderliche Abnahmen, Kollaudierungen und Prüfungen durch die Behörde, sind vom Auftragnehmer rechtzeitig zu veranlassen bzw. zu vereinbaren. Die Abnahme durch den Auftraggeber erfolgt erst nach Vorliegen der positiven behördlichen Genehmigung.

26. Gewährleistung

Der Auftragnehmer leistet drei Jahre Gewähr für die vertragsmäßige Beschaffenheit seiner Leistungen, wenn nicht nachstehend anders bedungen. Darüber hinausgehende Haftfristen in sämtlichen einschlägigen ÖNORMEN gelten als vereinbart.

Für Abdichtungen, Dichtbeton, Dichtkonstruktionen, Terrassenkonstruktionen, Gehsteige, Wege, Asphaltierungen, Garagenfußböden, Tür- und Fensterkonstruktionen, Dachdecker-, Spengler- und Fassadenarbeiten fünf Jahre.

Die Gewährleistungsfrist beginnt ab der endgültigen, mängelfreien Übernahme zu laufen, jedoch frühestens mit dem Tage der vereinbarten Gesamtfertigstellung aller am Objekt beschäftigten Gewerke.

Mängel, die während der Gewährleistungsfrist auftreten und die dadurch verursachten Folgeschäden sind vom Auftragnehmer unbeschadet sonstiger Rechte des Auftraggebers binnen 10 Tagen nach einfacher Aufforderung zu beheben. Unverzüglich ist mit der Mängelbehebung zu beginnen, wenn Gefahr im Verzug ist und durch den beanstandeten Zustand mit größeren Folgeschäden zu rechnen ist.

Wenn der Auftragnehmer einer diesbezüglichen Aufforderung des Auftraggebers nicht termingerecht nachkommt, so hat der Auftraggeber das Recht, ohne weitere Aufforderung und Prüfung der Kostenwürdigkeit die beanstandeten Mängel und Schäden durch Dritte beheben zu lassen, wobei alle damit verbundenen Kosten zu Lasten des Auftragnehmers gehen und Vertragsrechte des Auftraggebers aufrecht bleiben.

Aufwendungen, die dem Bauherrn oder dessen bevollmächtigtem Vertreter (örtliche Bauaufsicht) für die Organisation und Kontrolle der Mängelbehebung durch Ersatzvornahmen entstehen, werden dem Auftragnehmer mit den Stundensätzen der HOA (Honorarordnung für Architekten) direkt vom Haftungsrücklass abgezogen.

27. Haftungsrücklass

Als Sicherstellung für allfällige Mängelbehebungen wird von der Schlußrechnung ein 5 %iger Haftungsrücklass auf die gesamte Dauer der Haftzeit ohne Zinsenzuwachs einbehalten. Der Umfang der Verpflichtungen zur Leistung des Auftragnehmers im Sinne seiner vertraglichen Haftung ist nicht begrenzt durch die Höhe der Sicherstellung, welche zum Zeitpunkt der Ersatzleistung tatsächlich gewährt wurde.

Die Freigabe des Haftungsrücklasses erfolgt über Antrag des Auftragnehmers nach Ablauf der Gewährleistungsfrist der Einzelleistungen und deren anstandslosen kommissioneller Schlussabnahme. Der Haftungsrücklass kann vorzeitig, gegen Vorlage einer Bankgarantie eines vom Auftraggeber anerkannten Kreditinstitutes, zahlbar auf erste Aufforderung und ohne Prüfung des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses, ausbezahlt werden.

28. Deckungsrücklaß

Von den Abschlagsrechnungen wird ein 10 %iger Deckungsrücklaß bis zur Anweisung der Schlußrechnung einbehalten.

Die Legung eines Bankgarantiebriefes anstelle des Deckungsrücklasses wird nicht akzeptiert.

29. Rechnungslegung und Zahlung

Die Rechnungen sind in 2-facher Ausfertigung zu richten an:

Dr. Peter Dirnbacher
Fuhrmannsgasse 17
1080 Wien

mit der Postanschrift:

Dipl. Ing. Hermann Karrer – Architektur & Projektentwicklung
Wilhelm Exnergasse 15/10
1090 Wien

Die Rechnungsaufstellung hat den Durchführungsverordnungen im Sinne der ÖNORM und den Richtlinien des wohnfonds_wien zu entsprechen, insbesondere die Aufteilung der Rechnung in Bauteile und Wohnungen.

30. Teilrechnungen

Anzahlungsrechnungen können monatlich nach Leistungserbringung gelegt werden. Diese Zahlungsansuchen sind mit einem beigeschlossenen Leistungsausweis samt Aufmaßblätter, Massenaufstellungen in kumulierender Form etc. zu belegen.

Gelegte Anzahlungsrechnungen werden innerhalb von 60 Tagen nach Übergabe an die örtliche Bauaufsicht mit dem vom Förderungsgeber anerkannten und freigegebenen Betrag vom Auftraggeber bezahlt. Bei Zahlung innerhalb von 40 Tagen ist der Auftraggeber berechtigt, 3% Skonto in Abzug zu bringen.

Der Auftraggeber ist berechtigt, von den Anzahlungsrechnungen einen 10%igen Deckungsrücklaß bis zur Bezahlung der Schlußrechnung einzubehalten.

Die Honorierung einer Anzahlungsrechnung gilt nicht als Abnahme der betreffenden Leistung.

31. Schlussrechnungsentwurf - Schlussrechnung

Ein Entwurf der mit allen Abrechnungsunterlagen (Abrechnungspläne, Massenaufstellungen, Naturaufnahmen, usw.) zu erstellenden Schlußrechnungen ist binnen 2 Monaten nach Fertigstellung der Arbeit im Konzept zur Prüfung vorzulegen. Sollten diese Unterlagen nicht ausreichend oder nicht prüfbar sein, so sind sie innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung dieses Umstandes zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Schlussrechnungen dürfen erst nach Schlussabnahme der gesamten Leistungen durch den wohnfonds_wien gelegt werden.

Sollten die Termine nicht eingehalten werden, wird die Summe der geltenden Teil- bzw. Teilschlussrechnungen vom Auftraggeber als Endabrechnungssumme herangezogen. Für die Ausstellung der Schlußrechnung auf dieser Grundlage durch die Bauherrschaft wird für deren Mühewaltung ein Betrag in der Höhe von 3 % der Abrechnungssumme in Abzug gebracht und einbehalten.

Die Schlußrechnung wird innerhalb von 120 Tagen nach Übergabe an die örtliche Bauaufsicht mit dem vom Förderungsgeber anerkannten und freigegebenen Betrag nach Erhalt der unterfertigten Schlussrechnungserklärung vom Auftraggeber bezahlt. Der Auftraggeber ist berechtigt, 3% Skonto in Abzug zu bringen.

32. Schlussrechnungserklärung

Nach Übernahme der Leistung und Prüfung der Schlussrechnung durch den Förderungsgeber wird das Ergebnis der Prüfung in der Schlussrechnungserklärung dargelegt. Diese Erklärung ist vom Auftragnehmer firmenmäßig zu bestätigen und zurückzusenden.

33. Umsatzsteuer

Der Auftraggeber behält sich vor, die in den Rechnungen ausgewiesenen Umsatzsteuerbeträge durch Überrechnung auf das vom Auftragnehmer anzugebende Finanzamt-Konto zu begleichen.

34. Zessionen

Zessionen von Forderungen des Auftragnehmers an Dritte werden vom Auftraggeber nicht anerkannt.

35. Kommissionelle Schlussabnahme

Mit Ablauf der Gewährleistungsfrist und nachweislicher Behebung aller Mängel und Schäden wird vom Auftraggeber über Antrag des Auftragnehmers, die kommissionelle Schlußabnahme durchgeführt.

36. Regiearbeiten - Regielisten

Regiearbeiten werden nur vergütet, wenn sie vor ihrem Beginn von der Bauaufsicht schriftlich in Auftrag gegeben worden sind. Nach Auftrag der Bauaufsicht sind sie promptly auszuführen. Der Nachweis der Arbeit wird nur durch von der Bauaufsicht schriftlich bestätigte Regielisten anerkannt.

Die Verrechnung hat unverzüglich als gesondert ausgestellte Regierechnung und unabhängig von allfälligen Anzahlungsrechnungen zu erfolgen.

Für den Nachweis der durch die Bauaufsicht zu bestätigenden Arbeitstunden der ausgeführten Leistung, Regiearbeiten, aller sonstigen Aufwendungen und Baustoffe, sind Regie-Wochenleistungen in 2-facher Ausfertigung zu verwenden. Die Arbeitskräfte sind namentlich mit Angabe der Arbeitskategorie anzuführen. Es werden jedoch nur die zur Durchführung der Arbeiten erforderlichen Arbeitskategorien vergütet, auch wenn die eingesetzten Arbeiter eine höhere Qualifikation besitzen. Aufsichtspersonal sowie das Vorhalten von Werkzeugen und Kleingerüsten werden bei Regiearbeiten nicht gesondert vergütet.

37. Mieterwünsche / Wünsche des Wohnungseigentümers

Bauliche Veränderungen über Mieterwünsche gegenüber der vorgesehenen Ausführungsart sind grundsätzlich von der Zustimmung der Bauaufsicht abhängig.

Der Auftragnehmer wird verpflichtet, von der Bauaufsicht bewilligte Mieterwünsche auf Kosten des Wohnungswerbers- bzw. -nützers auszuführen (Kostenvoranschlag firmenseits und eine schriftliche Auftragserteilung durch den Wohnungswerber).

Der Auftraggeber behält sich vor, in die Kalkulationsunterlagen Einsicht zu nehmen und bei überhöhten Anboten die Preisangemessenheit festzulegen.

Bei Durchführung von Mieterwünschen dürfen keine Terminverzögerungen gegenüber dem vertraglich vereinbarten Fertigstellungstermin eintreten. Den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen muß entsprochen werden.

38. Wohnungszugänglichkeiten und Mieterbestätigungen

Mit den Mietern bzw. dem Wohnungseigentümer ist vom Auftragnehmer rechtzeitig vor Arbeitseinsatz Kontakt aufzunehmen, um die Zugänglichkeit zu den einzelnen Mietobjekten zu erreichen. Hierfür wird kein Kostenersatz geleistet. Nach Fertigstellung der Arbeiten hat sich der Auftragnehmer vom Mieter/ Wohnungseigentümer schriftlich bestätigen zu lassen, dass ist seinem Miet - /WE-Objekt an den zu behandelnden Bauteilen keine offensichtlichen Schäden bestehen und dass seitens des Mieters/Wohnungseigentümers keine Schadenersatzansprüche wegen etwaiger Wohnungs- oder Inventarbeschädigungen im Zuge der Instandsetzungsarbeiten gestellt werden. Die hierzu vorgesehenen Formulare sind rechtzeitig vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Bauaufsicht anzufordern und sofort nach Beendigung der Arbeiten, spätestens bei der Schlussrechnungslegung, zu übergeben. Für sämtliche, durch den Auftragnehmer im Zuge der Arbeiten verursachten Schäden, einschließlich Glasbruch, haftet dieser voll.

39. Sicherheit auf der Baustelle

Den Anweisungen des Baustellenkoordinators ist unverzüglich Folge zu leisten. Weiters verpflichten sich der Auftragnehmer sowie dessen Erfüllungsgehilfen zur Einhaltung des, auf der Baustelle angeschlagenen Sicherheits- und Gefahrenplanes.

Die Vorschriften des BauKG sowie des SIGE – Planes sind von allen Mitarbeitern des Auftragnehmers einzuhalten.

Gegenüber allen am Bau beteiligten Personen ist größte Rücksicht zu nehmen. Dies gilt besonders für die im Haus wohnenden Mieter/Wohnungseigentümer. Prov. Leitungen und Kabel sind in den allgemeinen Teilen des Hauses so zu verlegen, dass der Gehbereich gefahrlos benützt werden kann.

40. Nachweise

Dem Angebot sind folgende Nachweise beizulegen:

1. Letztgültiger Kontoauszug/Lastschriftanzeige des Finanzamtes
2. Letztgültiger Kontoauszug von Sozialversicherungsanstalten und sonstigen Kassen für Sozialbeiträge
3. Angaben über die Anzahl der beschäftigten Dienstnehmer
4. Referenzliste

bzw. ANKÖ Ausweis

41. Vergabe LV

Für das Vergabe LV behält sich der Auftraggeber vor einzelne Positionen zu streichen bzw. Massenminderung/Massenmehrung vorzunehmen.
Bei Bedarf ist bei einzelnen Positionen das Kalkulationsblatt vorzulegen.

42. Der Bieter erklärt weiters:

- 42.1 dass er sich an Ort und Stelle über die Gegebenheiten ausreichend informiert hat,
- 42.2 dass er diese Leistungsbeschreibung auf ihre Vollständigkeit überprüft hat,
- 42.3 dass er die Leistungsbeschreibung und die Vorbemerkungen lückenlos gelesen hat,
- 42.4 dass der Text nicht unverständlich und nicht mehrdeutig ist,
- 42.5 dass bei eventuellen Rückfragen eine zufriedenstellende, ausreichende Klärung erfolgt,
- 42.6 dass er alle sonstigen preisbeeinflussenden Umstände geprüft und gewertet hat,
- 42.7 dass er ausdrücklich darauf verzichtet, infolge nicht ausreichender Information und / oder aus Unkenntnis der örtlichen Verhältnisse Preiserhöhungen, Verminderung der Garantie, Veränderung der Baufristen oder Nachforderungen irgendwelcher Art, abzuleiten. Ebenso ist jede spätere Berufung auf die durch das Zusammenarbeiten mit anderen auf der Baustelle beschäftigten Unternehmern verursachten Arbeitserschwernissen ausgeschlossen.
- 42.8 dass er verzichtet auf jegliche Schadensersatzansprüche - gleichgültig welcher Art - gegenüber Projektanten Planungs- und Baustellenkoordinator sowie der örtlichen Bauaufsicht.
- 42.9 und dass er diese Leistungsbeschreibung ohne Einschränkung durch seine Unterschrift als Vertragsbestandteile rechtsverbindlich anerkennt.

Ort, Datum

.....
(Unterschrift)

..... (Firmenstempel)