

Diese **Allgemeinen Geschäftsbedingungen** (im Folgenden kurz: „AGB“) sind Bestandteil aller Angebote und Verträge über Lieferungen und Leistungen der **Projekt Hoch3 Baumanagement GmbH** mit Sitz in der Handelsstraße 6, 5152 Obertrum am See.

Wir erstellen unsere Angebote und erbringen unsere Leistungen sowie Lieferungen ausschließlich auf Grundlage dieser AGB. Diese Geschäftsbedingungen gelten somit auch für alle hinkünftigen Geschäftsbeziehungen, selbst wenn im Einzelfall darauf nicht ausdrücklich Bezug genommen wurde.

Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers sowie abweichende Vereinbarungen desselben gelten nur, wenn diese von der Auftragnehmerin ausdrücklich schriftlich bestätigt wurden. Ein Verweis auf beigefügte oder an einer bestimmten Stelle abrufbaren oder erhältlichen „Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers“ gilt nicht als ausdrückliche schriftliche Bestätigung. Stillschweigen der Auftragnehmerin zu denselben gilt nicht als konkludente Zustimmung. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten als abbedungen und es wird diesen hiermit ausdrücklich widersprochen.

Spätestens mit der Entgegennahme des Angebotes gelten diese AGB als angenommen. Gegenbestätigungen des Auftraggebers unter Hinweis auf seine AGBs wird hiermit widersprochen.

LEISTUNGSBILD für PLANUNGSLEISTUNGEN

GRUNDLAGENANALYSE	
Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ol style="list-style-type: none"> 1. Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers 2. Ortsbesichtigung 3. Beratung zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf 4. Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter 5. Zusammenfassen, Erläutern der Ergebnisse 	<p><u>BIM (wird derzeit nicht angeboten)</u></p> <p><u>Weitere</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Analysieren der Grundlagen • Dokumentieren der Ergebnisse • Bedarfsermittlung und Bedarfsplanung • Definition von Zielen & Nicht-Zielen, Klärung technischer, wirtschaftlicher, funktioneller und gestalterischer Grundsatzfragen entsprechend der Tiefe der Leistungsphase • Erarbeitung Raum- und Funktionsprogramm • Wettbewerbsvorbereitung • Abnahme von Naturmaßen (Aufmaß Bestandsobjekt, Fassade, Innenraum) und Erstellung von Unterlagen bestehender Objekte (Bestandspläne, Fotodokumentation)

VORENTWURF	
Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ol style="list-style-type: none"> a. Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten b. Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte c. Erarbeiten des Vorentwurfs, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten (<i>max. 3 Varianten</i>) nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts, idR. 1:200/1:500 d. Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen e. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen f. Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit g. Kostenschätzung angelehnt an die ÖN B 1801-1 und freier Form (1. Ebene), Vergleich mit dem Kostenrahmen des AG und Erstellen eines Grob-Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs h. Zusammenfassen, Erläutern der Ergebnisse 	<p><u>BIM (wird derzeit nicht angeboten)</u></p> <p><u>Weitere:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dokumentieren der Ergebnisse • Untersuchung von alternativen Lösungsmöglichkeiten mit skizzenhafter Darstellung und Bewertung (Wirtschaftlichkeitsvorbetrachtung) • Konzept für die Optimierung des Bauwerkes bzgl. Lebenszykluskosten, Analysen für energiesparendes und umweltverträgliches Bauen im Rahmen der Vorentwurfsplanung • Besondere Darstellungen, Animation, Schaubilder, Verkaufs- und Marketingunterlagen, Modelle • Überarbeiten und Nachführen der Vorentwurfsplanung aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die der Planer nicht zu vertreten hat

ENTWURF	
Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ol style="list-style-type: none"> a. Erarbeiten der Entwurfsplanung unter weiterer Berücksichtigung der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen auf Grundlage der Vorentwurfsplanung und als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. b. Zeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, idR. im Maßstab 1:100, Grundrisse, zwei Schnitte, Ansichten c. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen d. Objektbeschreibung e. Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit f. Kostenberechnung angelehnt nach ÖN B 1801-1 (2. Ebene) und freie Form inkl. Vergleich mit der Kostenschätzung, Fortschreiben der Terminpläne g. Zusammenfassen, Erläutern der Ergebnisse 	<p>BIM (wird derzeit nicht angeboten)</p> <p>Weitere:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kostenkontrolle durch Vergleich der Kostenberechnung mit der Kostenschätzung Dokumentieren der Ergebnisse Optimierung des Bauwerkes bzgl. Lebenszykluskosten, Analysen für energiesparendes und umweltverträgliches Bauen im Rahmen der Entwurfsplanung Überarbeiten und Nachführen der Entwurfsplanung aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die der Planer nicht zu vertreten hat Anfertigen von Darstellungen durch besondere Techniken, wie Modelle, virtuelle Aufbereitungen usw.

EINREICHPLANUNG	
Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ol style="list-style-type: none"> 1. Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen, einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, sowie notwendiger Verhandlungen mit Behörden unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter 2. Einreichen der Vorlagen sowie Mitwirkung bei Erläuterungen und notwendigen Verhandlungen mit Behörden, im Einvernehmen mit dem Bauherrn im Zuge der Genehmigungsverfahren, Teilnahme an der Bauverhandlung, Prüfung der Verhandlungsschrift und des Baubescheids, im Zuge des Bewilligungsverfahrens 3. Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen 	<p>BIM (wird derzeit nicht angeboten)</p> <p>Weitere</p> <ul style="list-style-type: none"> Vorbesprechungen mit weiteren Behörden (z.B. Gewerbebehörde, Förderungsdienststellen u.ä.) Weitere Beilagen zum Bauantrag (Brandschutzkonzept, Belichtungsnachweis, Belüftungsnachweis, Fassadenabwicklung, Vidierungsparien) Beilagen sonstige Verfahren (Gewerberecht, Wasserrecht, Naturschutz, Denkmalschutz usw.); Fluchtwegepläne; Alarmpläne; Brandschutzkonzept Erstellung von Unterlagen oder Mitwirkung an der Erarbeitung von Unterlagen für zusätzlich erforderliche Genehmigungen oder Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen Mitwirkung bei der Beschaffung der nachbarlichen Zustimmung Bearbeitung von Einwendungen und Einsprüchen, Mitwirkung bei Berufungs- und Devolutionsverfahren, Einholung von Rechtsmittelverzicht und Rechtskraftbestätigungen im Zuge des Bewilligungsverfahrens Überarbeiten und Nachführen der Einreichplanung aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die der Planer nicht zu vertreten hat Mitwirkung an der Öffentlichkeitsarbeit (Informationsveranstaltungen)

AUSFÜHRUNGSPLANUNG / WERKPLANUNG / KUNDENSONDERWÜNSCHE	
Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ol style="list-style-type: none"> 1. Erarbeiten der Ausführungsplanung mit allen für die Ausführung notwendigen Einzelangaben (zeichnerisch, rechnerisch und textlich) auf Grundlage der Entwurfs- und Einreichplanung bis zur ausführungsfähigen Lösung, als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen (bis zur ausführungsfähigen Lösung) 2. Angebotsbasis ist die kostenfreie Beistellung von Planungsdateien des vor Planers als ArchiCAD Zeichnungsdatei oder compatible DWG zur weiteren Bearbeitung. 	<p>BIM (wird derzeit nicht angeboten)</p> <p>Weitere.</p> <ul style="list-style-type: none"> Fortschreiben der Terminpläne Neuaufbauen der Planung auf Basis nicht kompatibler oder Fehlender Projektunterlagen (pkt. 2) Fortschreiben der Ausführungsplanung aufgrund der Gewerke orientierten Bearbeitung, während der Objektausführung

<ol style="list-style-type: none"> 3. Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen nach Art und Größe des Objekts (Grundrisse, 2 Schnitte, Stiegeneschnitte, Ansichten, Außenanlageplan) 4. Einarbeitung der Bauangaben der Fachplaner (Kanal, Wasser, HKLS, ELT usw.) einmalig 5. Detailausarbeitungen nach Erfordernis (max. 8 Stk) 6. Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten, Koordination und Integration von deren Leistungen (DWG/PDF) 7. Übergabe und Erläuterung der Unterlagen an die ausführenden Firmen (digital mit Verteilsystem) 8. Einmalige Einarbeitung von Änderungen aufgrund von Kundenwünschen bei Wohnbauten (1x je WE) welche mittels Plans und Protokoll an den AN übergeben werden. Die Ausfertigung erfolgt 1x in A3 je WE. <p>Begleitung der Bauausführung</p> <ul style="list-style-type: none"> • planerische Begleitung (Mitwirkung an der Qualitätssicherung) der Bauausführung • Prüfen und Freigeben der Montage- und Werkstattpläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung (Plausibilitätsprüfung) • Begleitung der Herstellung hinsichtlich des Entwurfs, der Gestaltung und der technischen Lösungen, sowie letzte Klärung von technischen, funktionellen und gestalterischen Einzelheiten von der Planung 	<ul style="list-style-type: none"> • Spezialoptimierungen des Bauwerkes bzgl. Lebenszykluskosten, Spezialanalysen für energiesparendes und umweltverträgliches Bauen im Rahmen der Ausführungsplanung • Prüfung von Ausführungsunterlagen, die nicht in den Ausführungsplänen der Objektplanung eingearbeitet werden (z.B. Schalungspläne, Bauangaben Fachplaner) • Überarbeiten und Nachführen der Ausführungsplanung aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die der Planer nicht zu vertreten hat. • Planausdrucke für ausführende Professionisten und Planer lt. Preisliste • Teilnahme bzw. Durchführung von Sonderwunschgesprächen mit den Käuferkunden bei Wohnbauten • Erstellung von Deckenplänen (keine Schalungspläne) als Übersicht inkl. Einarbeitung der Bauangaben • Kostenverfolgung der Bauausführung • Erstellen des Austauschplanes nach Fertigstellung des Bauvorhabens zur Einreichung bei der Behörde inkl. Mitwirkung bei der Erstellung und Anfordern der erforderlichen Unterlagen • Fachplanerleistungen welche nicht gesondert angeführt sind, sind nicht im Angebot enthalten wie (Bauphysik, Statik, Geologie, Umwelttechnik, Kanalplanung, Wasserrecht usw.)
---	---

AUSSCHREIBUNG / KOSTENERMITTLUNG	
Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ol style="list-style-type: none"> 1. Erstellung der Leistungsverzeichnisse (Einzelgewerk) für die Gewerke (Baumeister, Außenanlage, Zimmerer, Erdarbeiten, Schwarzdecker-Spengler, Fenster, Innenputz, WDVS, Trockenbau, Maler, Schlosser, Fliesenleger, Bodenleger, Innentüren, Schließanlage, Lift, Toranlage). 2. Elektro und HKLSE werden als funktionale Beschreibung auf Basis beigestellter Fachplanerunterlagen erstellt. 3. Sonstige Gewerke werden in Abstimmung bei den Bietern mit angefragt (es erfolgt keine LV Erstellung). 4. Alle für die Ausschreibung notwendigen Daten, Pläne, Gutachten, Bescheide und benötigte Ausdrucke in A3 etc. sind dem AN kostenfrei beizustellen. 5. Werkverträge und allgemeine Bedingungen werden AG seitig beigestellt. 6. Kalkulationsgrundlage sind fertige Werkpläne, Details, Sonderplanerleistungen (Bauphysik, Statik, HKLSE, Elektro, Geologie usw.), welche zur Ausschreibungserstellung kostenfrei zur Verfügung gestellt werden. 7. Die Leistungsverzeichnisse werden versendet und Angebote eingeholt, Preisspiegel erstellt und für die Vergabe durch den AG vorbereitet. 8. Vergabeverhandlungen mit Bietern sind je Gewerk im Ausmaß von 1,5 h inkludiert. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufstellen von Nachtrags- / Zusatz-LVs bzw. sachlich-fachliche Prüfung solcher Angebote • Aufstellen eines Preisspiegels nach Einzelpositionen, Prüfen und Werten der Angebote für zusätzliche und geänderte Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise • Erstellen der Ausschreibungsunterlagen mit einer funktionalen Leistungsbeschreibung • Aufstellen von alternativen Leistungsbeschreibungen für geschlossene Leistungsgruppen • Überarbeiten und Nachführen der Ausschreibungsunterlagen aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die der Planer nicht zu vertreten hat. • Wiederholung von Ausschreibungen • Prüfung und Bewertung freier Alternativen • Spezielle Aufstellung, Sonderprüfung (z.B. vertiefte Angebotsprüfung die über das übliche Maß hinausgeht) nach speziellen Anforderungen des AGs • Mitwirkung bei Nachprüfungsverfahren und bei Einsprüchen • Beistellung von Werkvertragsvorlagen

LEISTUNGSBILD örtliche Bauaufsicht (ÜBA)

BAUÜBERWACHUNG UND BAUKOORDINATION	
Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ul style="list-style-type: none"> • örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn • Ausübung des Hausrechtes, Vertreter des AG: z.B. Projektleitung, Projektsteuerung, begleitende Kontrolle • Überwachen der Ausführung des Werkes auf Übereinstimmung mit den behördlichen Vorschriften und dem Bauvertrag inkl. Ausführungspläne und Leistungsbeschreibung nach den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften • Örtliche Koordination der Vertreter des AG, aller AN und aller Lieferungen und Leistungen mit dem Ziel des ungestörten Zusammenwirkens aller an einem Bauprojekt Beteiligten • Abstimmungen mit den ausführenden Unternehmen zur Abklärung der Einsatztermine und technischer Fragen der Ausführung • Besprechungsabwicklung, Vorbereitung, Leitung und Protokollierung der relevanten Besprechungen • Abruf von Regieleistungen lt. vertraglicher Regelungen • Mitwirkung und Teilnahme an zusätzlichen (sämtlichen) Besprechungen, die für die Tätigkeiten der örtlichen Bauaufsicht erforderlich sind 	<ul style="list-style-type: none"> • Koordinierung der Tätigkeiten der anderen an der Bauüberwachung beteiligten Sonderfachleute (Fachbauaufsichten) • Umsetzung projektspezifischer Vorgaben der Projektleitung /-steuerung zur Projektorganisation bei Verfahrensabläufen, Ordnungs- und Kennzeichnungssystem, Genehmigungsabläufe, Verteilersystem des Schriftverkehrs, Planlistenverfahren etc. • Änderung von Arbeitsergebnissen (Teilergebnissen) aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die die ÜBA nicht zu vertreten hat. Z.B. auch Mehraufwände aufgrund nicht vorhersehbarer eigener Forcierungsmaßnahmen bzw. Mehrkosten aufgrund von Leistungsverdünnung • Zusatzleistungen im Rahmen von Ersatzvornahmen (z.B. bei Konkurs, Verzug) • Generelle Einweisungen der ausführenden Unternehmen • Kontrolle von Arbeitsberechtigungen durch Überwachung des Arbeitseinsatzes der ausführenden Unternehmen sowie stichprobenartige Überprüfung der Arbeitsberechtigungen von ausländischen Arbeitskräften

TERMIN- UND KOSTENVERFOLGUNG	
Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ul style="list-style-type: none"> • Aufstellen, Fortschreiben und Terminüberwachung mit Melde- und Hinweispflicht bei Terminüberschreitungen • Mitwirkung bei der Kostenüberwachung (Liefen von entsprechenden Daten) • Mitwirkung bei der Kostenfeststellung • Erstellung der Detailterminpläne in Abstimmung mit den ausführenden u Unternehmen und den anderen an der Bauüberwachung fachlich Beteiligten 	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung der Kostenüberwachung • (Soll-Ist-Vergleich) mit Melde- und Hinweispflicht bei Abweichungen • Erstellen der Kostenfeststellung und von Kostenanalyse nach speziellen Anforderungen des Auftraggebers

QUALITÄTSKONTROLLE	
Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ul style="list-style-type: none"> • Plausibilitätsüberprüfung der in der Planung dargestellten Qualitätsstandards • Qualitäts- und Maßkontrolle im Rahmen einer Prüf- und Warnpflicht 	<ul style="list-style-type: none"> • Fortschreiben der Prüfliste in einen Prüfplan, Ergänzen des Prüfplans mit den Einzelprotokollen zu einem Prüfbuch (Qualitätssicherung) • Durchführung von Untersuchungen, Messungen und Prüfungen (z.B. Gütenachweise, Vermessung) • Überwachung und Detailkorrektur beim Hersteller (Werksabnahme) • Übernahme der Unterlagen, wie z.B. Pläne, Leistungsverzeichnisse, Montage-Werkzeichnungen und deren Prüfung auf Übereinstimmung mit den behördlichen und gesetzlichen Vorschriften, bedungenen technischen Vorschriften, samt Hinweis auf allenfalls festgestellte Abweichungen • Vertiefte Prüfung externer Unterlagen auf offensichtliche Mängel hinsichtlich Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, sowie sonstige Projektanforderungen. • Überprüfung der Leistungsverzeichnisse auf Übereinstimmung mit der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. • Verfassen von Hinweisen an die/den AG, falls bei der Überprüfung der Unterlagen erforderliche Ergänzungen, Änderungen oder Berichtigungen erkennbar werden.

RECHNUNGSPRÜFUNG	
Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ul style="list-style-type: none"> Kontrolle der Aufmaßermittlung und Zusammenstellung (z.B. Aufmaßblätter) der ausgeführten Bauleistungen Prüfung der Rechnungen: Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Vertrag hinsichtlich der Vergütungsberechtigung (Prüfung dem Grunde nach). Prüfung auf Richtigkeit hinsichtlich des Vergütungsumfanges (Prüfung der Höhe nach), inkl. Leistungsabgrenzung von teilweise ausgeführten Leistungen bzw. Überprüfung auf Vollständigkeit, formale Überprüfung (inkl. Einhaltung von Fristen) Prüfung und Abrechnung von Regieleistungen Feststellen der anweisbaren Teil- und Schlussrechnungszahlungen <p><u>Bearbeitung von Mehr- und Minderkostenforderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Mitwirkung bei der Behandlung von Mehr- und Minderkostenforderungen Mitwirkung bei der Erarbeitung von Grundlagen für das rasche Herbeiführen einer Entscheidung des Bauherrn und bei der Vermittlung zwischen AN und Bauherr 	<ul style="list-style-type: none"> Nachprüfung der Preisumrechnung bei vereinbarten veränderlichen Preisen Maßkontrollen vor Ort bei ungenügender Bereitstellung prüffähiger Unterlagen durch die ausführenden Firmen <p><u>Bearbeitung von Mehr- und Minderkostenforderungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen Zusatzleistungen für die Aufbereitung von Unterlagen für Rechtsstreitigkeiten und Claim-Abwehr

ABNAHMEN UND ÜBERGABEN	
Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ul style="list-style-type: none"> Mitwirkung bei der Abnahme der Bauleistungen Organisation der Abnahme (Bauausführende) Erstellen der Abnahmeprotokolle Mitwirken beim Antrag auf behördliche Abnahmen Teilnahme an entsprechenden Verfahren der behördlichen Abnahme Mitwirkung bei der Übernahme und Schlussfeststellung Prüfung, der von den ausführenden Unternehmen zu erstellenden Dokumentation Mitwirkung bei der Antragstellung auf Benützungsbewilligung und Einforderung der dazu benötigten Bestätigungen bei den ausführenden Firmen Mitwirken bei der Wohnungsübergaben im Ausmaß von 1,0 h je WE vor Ort zur Mangelfeststellung und Protokollierung 	<ul style="list-style-type: none"> Abnahmeempfehlung für den AG Mitwirkung bei der Antragstellung auf Benützungsbewilligung Ausstellung einer Bestätigung an die Baubehörde über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung vor Benützung des Objektes (Fertigstellungsanzeige) Ausarbeitung von Übergabeplänen im M 1:50 auf Grundlage der aktualisierten Ausführungsplanung mit Eintragung der Haustechnik-Bestandsunterlagen, unter Verwendung der von anderen an der Planung fachlich Beteiligten, bzw. ausführenden Firmen, beigestellten Grundlagen.

MÄNGELFESTSTELLUNG UND BEARBEITUNG	
Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ul style="list-style-type: none"> Feststellung und Zuordnung von Bauschäden während der Bauphase Feststellung und Auflistung der Gewährleistungsfristen Feststellung von Mängeln Überwachung der Behebung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel während der Bauphase 	<ul style="list-style-type: none"> Feststellen und Zuordnung von Mängeln nach der Übernahme/Übergabe Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfrist der Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen Überwachung der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfrist der Genehmigungsansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen auftreten Die Mängelnachbetreuung nach Fertigstellung wird nach Aufwand verrechnet

DOKUMENTATION	
Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ul style="list-style-type: none"> Aufzeichnung des Baugeschehens (Fotos, Bauprotokolle udgl.) Informations- und Archivierungsfunktion Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts 	<ul style="list-style-type: none"> Berichtswesen an den Auftraggeber Dokumentationen nach speziellen Vorgaben des Auftraggebers Mitwirkung bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen

SONSTIGE TEILLEISTUNGEN

Grundleistung	optionale Zusatzleistung
<ul style="list-style-type: none"> Gefahr in Verzug: temporäre Übernahme der Bauherrnkompetenzen 	<ul style="list-style-type: none"> Bauführer im Sinne des Burgenländischen Baugesetzes (gilt für das Burgenland) Bauführer im Sinne der Niederösterreichischen Bauordnung (gilt für NÖ) Bauführer im Sinne der Oberösterreichischen Bauordnung (gilt für OÖ) Bauführer im Sinne des Baupolizeigesetzes (gilt für Salzburg) Bauführer im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes (gilt für die Steiermark) Bauführer im Sinne des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (gilt für Wien) befugte Fachleute (eingeschränkte Funktion des Bauführers) im Sinne des Vorarlberger Baugesetzes (gilt für Vorarlberg) Bauleiter im Sinne der Kärntner Bauordnung (gilt für Kärnten) Bauverantwortlicher im Sinne der Tiroler Bauordnung (gilt für Tirol) Mitwirkung bei der Ausschreibungserstellung von Bauleistungen Mitwirkung bei der Vergabe von Bauleistungen Kundenbetreuung, Sonderwunschanwicklung und Bemusterungen!

Honorararten

Selbstkostenerstattungshonorar ist das für eine bestimmte Zeiteinheit (im Zweifelsfall für eine Stunde zu 60 Minuten) je Leistungsgruppe angegebene Honorar.

Dabei wird zwischen nachstehenden Leistungsgruppen und Stundensätzen unterschieden:

Baumeister:	130 € / h
Projektleiter/Bauleiter	95 € / h
Techniker:	85 € / h
Sekretariat:	55 € / h
Fahrtkosten PA	80 € / je Anfahrt
Nebenkostenpauschale:	6 %
Fachplanerleistungen:	1,15 VE
Preise verstehen sich netto zzgl. Ust.	

Bei der Abrechnung ist der jeweilige Stundensatz mit den erbrachten Zeiteinheiten zu multiplizieren.

Einheitspreishonorar ist das für eine bestimmte Einheit (zB. Monat) angegebene Honorar. Bei der Abrechnung ist der jeweilige Einheitssatz mit den erbrachten Einheiten zu multiplizieren.

Pauschalhonorar ist das für den vereinbarten Leistungsumfang in einem Betrag angegebene Honorar.

Sämtliche Honorare sind mangels abweichender Angaben in EURO erstellt.

In den angegebenen Honorarbeträgen ist die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) nicht enthalten, diese ist gesondert vom Auftraggeber zu bezahlen.

Die Kompensation mit allfälligen Gegenforderungen, aus welchem Grunde auch immer, ist unzulässig.

Wertsicherung

Sämtliche Beträge sind mit dem Prozentsatz, zu dem die Gehälter des „Kollektivvertrags für Angestellte der Baugewerbe und der Bauindustrie“ (abgeschlossen von der Bundesinnung Bau und dem Fachverband der Bauindustrie einerseits und der Gewerkschaft der Privatangestellten andererseits) angehoben werden, wertgesichert. Wird bei einem Kollektivvertragsabschluss kein einheitlicher Prozentsatz vereinbart, so ist der Prozentsatz aus der Gehaltserhöhung der Gruppe „A3 nach dem 6. Jahr“ zu berechnen. Die Umrechnung findet für Leistungen, die ab dem Tag des Wirksamwerdens des Kollektivvertragsabschlusses erbracht werden, statt (Z.B. werden per 1.5. eines Jahres die kollektivvertraglichen Gehälter angehoben. So findet die Honorarumrechnung für Leistungen, die ab dem 1.5. dieses Jahres erbracht werden, statt.). Diese Wertsicherungsklausel gilt nicht für Verträge, die mit Verbrauchern (iSd KSchG) abgeschlossen wurden.

Umsatzsteuer

Beim Angebot sind die jeweiligen Honorare jeweils in Nettobetrag, Umsatzsteuer und Bruttobetrag aufzuschlüsseln. Nicht aufgeschlüsselte Honorare gelten als Nettobetrag zzgl. Ust.

Zahlungsfrist

Für die im Planungsvertrag vereinbarten Zahlungen gilt, sofern nichts anderes ausdrücklich vereinbart wurde, eine Zahlungsfrist von **8 Tagen** abzugsfrei.

Es werden **keinerlei** Abzüge bzw. Skonti anerkannt.

Die Planungskoordination wird nach Übergabe des SiGe-Planes verrechnet.

Die Baustellenkoordinationsleistung wird in monatsmäßigen Teilrechnungen verrechnet, und zwar jeweils eine Monatspauschale zum kalendermäßigen Monatsende. Ein Monat wird mit 4 Arbeitswochen verrechnet.

Die Verrechnung der Örtlichen Bauaufsicht und der Planungs- und Baustellenkoordination erfolgt nach tatsächlicher Bauzeit.

Die Verrechnung von Planungsleistungen erfolgt nach Planungsfortschritt.

Im Fall des Zahlungsverzuges sind Zinsen in Höhe von 9,2 % per anno über dem Basiszinssatz (3-Monats Euribor) der EZB zuzüglich Mahnspesen zu entrichten.

Zusatzleistungen

Bereich Planung und Kostenermittlung:

Die Kalkulation basiert auf einer einmaligen Bearbeitung der jeweiligen Teilleistungen.

Nachträgliche, nach Freigabe/Übernahme der einzelnen Ergebnisse (Planstände) wiederholt zu erbringenden Leistungen, sind im angebotenen Honorar nicht inkludiert.

Mehraufwand aufgrund von Projektänderungen und Erweiterungen seitens des Auftraggebers wird nach tatsächlichem Stundenaufwand zusätzlich in Rechnung gestellt. Erbringt der Auftragnehmer mit Zustimmung des Auftraggebers Leistungen, welche über das ursprünglich vereinbarte Maß hinausgehen, oder nimmt der Auftraggeber derartige Leistungen an, so gilt der Auftrag um diese zusätzlichen Leistungen als ausgeweitet.

Allgemein:

Für den Fall von nicht vorhersehbaren und damit nicht kalkulierbaren Leistungen werden Regiestunden gemäß Hauptauftrag nach tatsächlichem Aufwand zusätzlich in Rechnung gestellt.

Zusätzliche, im Auftrag nicht genannte Leistungen (z.B. Teilnahme an zusätzlichen im Leistungsumfang nicht enthaltenen Besprechungen - z.B. Mieterversammlungen, Projektänderungen etc.), sowie Wiederholungsleistungen aus Umständen, die der Sachverständige bzw. AN nicht zu vertreten hat, verrechnen wir nach tatsächlichem Zeitaufwand (€ pro Stunde).

Nachstehende Nebenleistungen sind, sofern nicht anders ausdrücklich vereinbart, vom Honorar nicht umfasst und sind vom Auftragnehmer mit einer Zahlungsfrist von **8 Tagen** zu ersetzen.

1. Kostenersatz für die Grundlagenermittlung

Sofern der Auftraggeber nicht die entsprechenden Grundlagen zur Verfügung stellt, ist der Auftragnehmer verpflichtet, diese einzuholen. Dabei entstehende Barauslagen (dh. Kosten, die der Auftragnehmer bezahlen muss), sind vom Auftragnehmer zu ersetzen.

2. Kostenersatz im Bauverfahren

Die von der Baubehörde vorgeschriebenen Verfahrenskosten sind, sofern der Auftragnehmer diese Kosten vorläufig übernommen hat, zu ersetzen. Der Auftragnehmer ist jedoch nicht verpflichtet, mit diesen Kosten in Vorlage zu treten.

3. Kostenersatz für zusätzliche Planausfertigungen

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart wurde, die Pläne in 5-facher Ausfertigung (Einreichung) auszuhändigen. Zusätzliche Planausfertigungen werden nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet.

Selbstkostenerstattungshonorar für Zusatzleistungen

Leistungen, die über die Pauschalleistung (das ist die Teilleistung, für die ein Pauschalhonorar bezahlt wird) hinausgehen, werden nach stundenmäßigem Aufwand abgegolten.

- Dem Auftraggeber gebührt keine Vergütung für von ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen.
- Der Auftragnehmer hat nach Abschluss der Arbeiten Pläne und behördliche Schriftstücke, soweit sie ihm im Original übergeben wurden, zurückzugeben.
- Der Auftragnehmer hat sämtliche Rechnungen und Schriftstücke von ausführenden Unternehmen, sowie die von ihm angefertigte Dokumentation (z.B.

Bautagebuch) dem Auftraggeber so, dass von diesem allfälligen Fristen eingehalten werden können, spätestens aber nach Abschluss der Arbeiten in digitaler Form zu übergeben.

- Der Auftragnehmer ist nicht zur Aufbewahrung dieser Schriftstücke nach Abschluss der Arbeiten verpflichtet. In allen anderen Fällen muss eine Rückgabe nur erfolgen, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

Druck und Kopierkosten

Für zusätzlich nicht im Auftrag enthaltene Planausdrucke und das Digitalisieren von Bestandsplänen werden nachstehende Sätze verrechnet.

Wir plotten und scannen Pläne bis DIN A0 bzw. auf Rolle bis 90cm Breite.

Plan Scan:

Format bis DIN A0 (Sondergrößen auf Anfrage)	€ 10
USB Stick inkl. digitalisierter Pläne	€ 20
WeTransfer-Übertragung	€ 0

Planausdrucke:

DIN A2	€ 9
DIN A1	€ 12
DIN A0	€ 15
Verpackung und Versand	€ 10

Planänderungen

Sind aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, Planänderungen erforderlich, so sind diese Planänderungen als Zusatzleistung zu betrachten, und dem Auftragnehmer gebührt dafür ein (zusätzliches) Selbstkostenerstattungshonorar, soweit keine andere Berechnungsmethode vereinbart wurde.

Urheberrecht

Das Werk des Auftragnehmers steht unter dem Schutz des Urheberrechtsgesetzes. Der Auftragnehmer bleibt trotz Zahlung des Entgelts Urheber. Der Auftraggeber hat das Recht, das geplante Bauwerk auf dem vorgesehenen Grundstück einmal zu errichten. Veräußert der Auftraggeber das Grundstück, so gehen seine Rechte, wenn er alle Leistungen an den Auftragnehmer erbracht hat, auf den Rechtsnachfolger über. Hat er noch nicht sämtliche Gegenleistungen erbracht, bedarf die Übertragung von Rechten der Zustimmung des Auftragnehmers.

Aufbewahrungsfristen

Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, Baupläne oder sonstige Projektunterlagen länger als 3 Jahre aufzubewahren. Auf die spätere Ausfolgung von Plänen besteht kein Rechtsanspruch. Erfolgt dennoch eine Ausfolgung, so ist diese gesondert zu vergüten, wobei die Höhe dieser Vergütung eigens vereinbart werden muss.

Änderungen und Bauzeitverlängerungen

Bei Änderungen oder Zusätzen im Projekt ist die Projekt Hoch3 Baumanagement GmbH berechtigt, die Honorare den neuen Umständen anzupassen.

Die angebotenen Preise gelten für eine angemessene Projektlaufzeit kalkuliert, es wird der 1. Vertragsterminplan herangezogen i.d.R. für Baumeisterarbeiten, und werden bei Verlängerung automatisch der neuen Laufzeit angepasst.

BauKG

Für Leistungen gemäß BauKG gilt: Projektänderungen, Varianten von Firmen oder Änderungen von Arbeitsverfahren und Bauabläufen, welche eine Änderung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes der Unterlagen für spätere Arbeiten oder anderer Elaborate, die im Zuge der Tätigkeit des Baustellenkoordinators erstellt wurden, notwendig machen, werden ebenfalls (wenn nicht anders vereinbart) mit € 130,00 / Stunde zuzüglich 20 % USt. verrechnet.

Ebenso werden Tätigkeiten, die durch Nichtbeachtung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes oder den einschlägigen Bestimmungen des AschG einen erhöhten Aufwand des Planungs- und Baustellenkoordinator verursachen, als Zusatzleistungen verrechnet.

Leistungen gemäß Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG):

Die Tätigkeit des Planungskoordinators endet mit der letzten Vergabe für ein ausführendes Gewerk.

Die Tätigkeit des Baustellenkoordinators beginnt mit der ersten Vergabe und endet mit der vereinbarten Baufertigstellung. Vollständige Bauunterbrechungen sind vom Bauherrn dem Baustellenkoordinator schriftlich anzuzeigen und unterbrechen in diesem Fall die Leistungsfrist des Baustellenkoordinators.

Der Auftragnehmer kann jederzeit Teile der eigenen Leistung auf eigene Rechnung an Subunternehmer vergeben.

Vollmacht

Der Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer zum uneingeschränkten Zutritt auf, die dem Auftragsgegenstand betreffenden Objekte und der Vornahme sämtlicher notwendiger Planeinsichten/Konsenserhebungen und Verhandlungen mit Behörden, während des Bauablaufs.

Der Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer zur Verhandlung mit den ausführenden Unternehmen, soweit der Auftragnehmer gemäß den beauftragten Leistungen damit betraut wurde.

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand gilt dasjenige Gericht als vereinbart, in dessen Sprengel der Firmensitz des Auftragnehmers liegt.

Stand: 25.01.2023