

## **BESONDERE AUSSCHREIBUNGS- UND VERTRAGSBEDINGUNGEN**

für Lieferungen und Leistungen gegenüber nachstehender Auftraggeberin:

### **BUWOG Group GmbH**

mit Sitz in Wien

(FN 349794d Handelsgericht Wien)

A-1130 Wien, Hietzinger Kai 131

samt allen verbundenen Gesellschaften mit Sitz im Raum Österreich  
insbesondere der

### **BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH**

mit dem Sitz in Wien

(FN 123812b Handelsgericht Wien)

A-1130 Wien, Hietzinger Kai 131

und der

### **BUWOG Süd GmbH**

mit dem Sitz in Villach

(FN 115866t Landesgericht Klagenfurt)

A-9500 Villach, Tiroler Straße 17

Die BVB verstehen sich als projektspezifische Ergänzung zu den AVB.

## **1 ANGEBOT, AUFTRAGSSUMME, PLANUNGSLEISTUNGEN DES AN**

### **1.1 Angebot**

Das Leistungsverzeichnis ist auf den Vordrucken des AGs oder Kopien vollständig anzubieten und auszufüllen (EDV-Ausdrucke). Es dürfen keine Korrekturen, Streichungen, Ergänzungen udgl. seitens des ANs vorgenommen werden. Anmerkungen sind ausschließlich im Begleitschreiben anzuführen. Alternativangebote sind nur neben einem Hauptangebot zulässig.

### **1.2 Änderung der Auftragssumme bei Änderung der Wohnnutzfläche**

Die Auftragssumme ändert sich nur bei Veränderung der Wohnnutzfläche unabhängig der Ursache der Veränderung.

Bei Mehrungen der Wohnnutzflächen innerhalb des angebotenen Bauvolumens werden diese mit 60 % des Angebotspreises je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche vergütet.

Bei Minderungen der Wohnnutzflächen innerhalb des angebotenen Bauvolumens werden diese mit 100 % des Angebotspreises je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche von der Schlußrechnung in Abzug gebracht.

### **1.3 Planungsleistungen des AN**

Nach Auftragserteilung werden dem Auftragnehmer Ausführungs- und Detailpläne, sowie Konstruktionspläne (Schalung, Bewehrung) in einfacher Ausfertigung auf Papier, oder einfach als PDF-file kostenlos zur Verfügung gestellt.

Sämtliche Werksplanungen samt zugehöriger Unterlagen (Detailstatik, Detailbauphysik, etc.) für z.B. Spezialtiefbau, Stahlbau-Werksplanung, Schlosser-Werkplanung, Portal-Werkplanungen, Spenglerdetails, Fenster-Werkplanungen, etc.), sind vom AN zu erstellen und vor Ausführung dem AG zweifach in Papier, sowie dem Architekt, Statiker, Bauphysiker und ggf. Haustechnikplaner zur Freigabe vorzulegen. Freigaben sind rechtzeitig einzureichen. Es muß davon ausgegangen werden, dass bei mangelhafter Planung auch eine neuerliche Vorlage der Unterlagen verlangt wird.

Planungskosten, die durch eine Änderung der Ausführung durch den AN, bzw. den AN entstehen sind samt den Kosten für zusätzliche Aufwände (zusätzliche Freigaben durch Bauphysik, oder Haustechnik, etc.), sowie samt einer allfälligen daraus resultierenden Auswechslungsplanung samt behördlichen Planwechsel und damit verbundene Gebühren / Kosten vom AN zu tragen.

Der AN darf Pläne oder Lichtbilder des Bauwerkes nur mit Genehmigung des AG Dritten zugänglich machen oder veröffentlichen.

Die Kosten für die Planung, Überprüfung und Abstimmung der Einzelanlagen, insbesondere Heizung, Kälte, Lüftung, Sanitär, Elektro, etc. und erforderlichen Einreichungen sind vom AN zu tragen.

Sämtliche Einzelprojekte insbesondere Heizung, Kälte, Lüftung, Sanitär, Elektro, etc., sind jeweils zeitgerecht vor Arbeitsbeginn (mind. 2 Monate) dem AG vorzulegen und mit diesem abzustimmen. Sie sind von befugten Personen (Konsulenten, Konzessionären) zu erstellen. Die Kosten hierfür trägt der AN. Es wird darauf hingewiesen, dass der AG die Projekte einer Prüfung hinsichtlich Planung und Ausführung unterzieht. Dies enthebt den AN nicht seiner Gesamtverantwortung. Sollte für diese Projekte ein baubehördliches Bewilligungsverfahren nötig sein, sind die Einreichungen für Bau- und Fertigstellungsanzeige so rechtzeitig zu veranlassen, dass spätestens 5 Wochen vor Abnahme alle nötigen Bescheide vorliegen. Alle außerhalb des Bauwerkes errichteten Leitungen und Einbauten sind mit exakter Bemaßung, die ein jederzeitiges Wiederauffinden ermöglichen, vom AN in Einbautenplänen M 1:100 zu erfassen und spätestens mit den Dokumentationsunterlagen zu übergeben.

## **2 BESCHAUTEN, BEFUNDE, BEWILLIGUNGEN, GUTACHTEN**

Sämtliche Kosten für die Beschaffung von erforderlichen Beschauten, Befunden, Gutachten, Nachweisen, etc. sind vom AN zu tragen. Dies beinhaltet auch die Konformitäts- und Identitätsnachweise.

### **2.1 Beschauten**

Alle erforderlichen Beschauten wie Boden-, Fundament-, Eisenbeschau, Rohbaubeschau laut Bauordnung / Baubescheid erfolgen durch den vom AG bestellten Statiker bzw. Prüferingenieur. Der Auftragnehmer hat jedoch spätestens 3 Arbeitstage zuvor beim Statiker die erforderlichen Beschauten anzusehen.

### **2.2 Befunde**

Erwirkung aller erforderlichen Befunde wie Kaminbefund, Gehsteigkonstatierung etc. sind rechtzeitig vom AN auf dessen Kosten herbeizuführen.

### **2.3 Bewilligungen**

Erwirkung aller erforderlichen Bewilligungen für Aufzugs-, Heizungs-, Sanitär-, Lüftungs-, CO-, Elektro-Anlagen, etc. einschließlich der damit zusammenhängenden Einreichungen und Kommissionierungen sind rechtzeitig vom AN auf dessen Kosten herbeizuführen.

Die Lieferung aller benötigten Unterlagen für die Anmeldung anzeige-, genehmigungs- oder einreichpflichtiger Anlagen bei den Aufsichtsstellen bzw. Genehmigungsbehörden (Gaswerk, Fernwärme Wien, Baubehörde usw.) in den erforderlichen Stückzahlen ist im Angebot enthalten. Hierzu gehört auch das Ausfüllen der vorgeschriebenen Vordrucke, die allfällige Beistellung von Plänen und Prüfzeugnissen. Der AN hat alle erforderlichen behördlichen Abnahmen zu veranlassen. Die Abnahmegebühren trägt der AN.

Der AN ist verpflichtet, alle behördlichen Genehmigungen (Abnahme durch den TÜV), die für sein Gewerk und am gegenständlichen Bauvorhaben notwendig sind, für den AG kostenlos und unter Erbringung und Beischließung aller dazu erforderlichen Unterlagen zu erwirken.

## **2.4 Gutachten**

Erwirkung einer positiven Bestätigung über den Kanal für die Fertigstellungsanzeige, etc.

## **3. ANSCHLUSSKOSTEN, BEWACHUNG, BAUBÜRO, MUSTER, LÜFTUNG, GEHSTEIGHERSTELLUNG**

Der AN ist verpflichtet die notwendigen Anschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme, Gas Telefon und Kabelfernsehen rechtzeitig zu veranlassen und herzustellen, bzw. herstellen zu lassen.

### **3.1 Anschlußkosten und Gebühren**

Die Kosten für die Herstellung aller notwendigen Anschlüsse trägt der AN.

Die einmalige Anschlußgebühr für alle notwendigen Anschlüsse trägt der AG.

### **3.2 Baustrom**

Das Herstellen, Vorhalten, Betreiben und Entfernen eines geeigneten Baustellenprovisoriums gilt als inkludiert. Die Kosten für Herstellen, Vorhalten, Betreiben, Entfernen und den Stromverbrauch bis zur Übernahme trägt der AN.

### **3.3 Bauwasser**

Das Herstellen, Vorhalten und Entfernen eines geeigneten Wasserentnahmeprovisoriums gilt als inkludiert. Die Kosten für Herstellen, Vorhalten, Betreiben, Entfernen und den Wasserverbrauch bis zur Übernahme trägt der AN.

### **3.4 Bewachung, Sicherheit und Personal**

Dem AN steht es frei, die Baustelle durch ein Bewachungsunternehmen oder eigene Kräfte bewachen oder unbeaufsichtigt zu lassen. In allen Fällen haftet der AN für Diebstähle und Beschädigungen an Einrichtungen, Geräten und Herstellungen in vollem Umfang bis zur Übernahme.

AGVom AN sind zehn neue, weiße Schutzhelme auf die gesamte Baudauer bereitzuhalten.

Dienstnehmer mit ungebührlichen Verhalten auf der Baustelle haben die Baustelle auf Aufforderung des AG unverzüglich zu verlassen und sind durch geeignete zu ersetzen. Kosten oder Verzögerungen aus diesem Titel gehen zu Lasten des ANs.

Der Zutritt von betriebsfremden Personen zur Baustelle ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des AGAG gestattet.

Auflagen des Baustellenkoordinators, oder Arbeitsinspektors sind unverzüglich auf eigene Kosten zu erfüllen.

### **3.5 Baubüro des AG**

Von Baubeginn bis zur Übergabe und darüber hinaus bis Ende der Mängelbehebung ist für den AG und dessen sonstige Vertreter ein entsprechender Büroraum (z.B. Bürodoppelcontainer) mit zeitgemäßer Ausstattung und folgender Möblierung für Besprechungen bereitzustellen und vorzuhalten (inkl. Heizung, Klimaanlage, Strom, Beleuchtung, etc.):

5 Tische ca. 80/160cm, 14 Stühle, 2 Aktenschränke ca. 160/160/40cm mit versperrbaren Türen zur alleinigen Nutzung durch den AG, ein Kühlschrank, etc.

Die Kosten sind inkl. Stromkosten, Wasserkosten, sowie die wöchentliche Reinigung in die Baustellen-gemeinkosten einzukalkulieren.

### **3.6 Bemusterung, Musterwohnung**

Alle bei Übernahme sichtbaren Produkte und Oberflächen sowie alle sichtbaren Einbauteile sind spätestens 3 Monate nach Baubeginn nach Maßgabe des AG in ausreichender Anzahl und Größe (Flächen mindestens 1,0 mal 1,0m) zu bemustern und vom AG vor Durchführung der Arbeiten freigeben zu lassen.

Weiters ist eine Musterwohnung einschließlich der Freifläche und der Fassade vor der Wohnung herzustellen und vom AG vor Beginn der Ausbauarbeiten freigeben zu lassen.

Dies gilt auch für den Stiegenhausbereich vor der Musterwohnung.

Von der freigegebenen Bemusterung ist ein Bemusterungskatalog samt Fotodokumentation vom AN zu erstellen.

3 Schlüssel für die Musterwohnung erhält der AG.

Die Kosten hierfür sind in die Gemeinkosten einzurechnen.AN

### **3.7 Lüftung während der Bauzeit**

Der AN ist verpflichtet, täglich auch während allfälliger Feiertage, Betriebsurlaub etc. das Öffnen und Schließen der Fenster (Lüftung) zur Beseitigung von Baufeuchtigkeit bis zur Übergabe und darüber hinaus bis zum Ende der Mängelbehebung zu veranlassen.

Unterläßt er diese Pflicht, treffen ihn die daraus entstehenden Schäden.

### **3.8 Gehsteigerstellung**

Die Gehsteigerstellung ist durch den AN gemäß den behördlichen Vorschriften inkl. Gehsteigkonstatierung an die MA 28 herzustellen.

Inkl. Herstellen der Gehsteigauf- und Überfahrten gemäß behördlicher Vorschreibung.

### **3.9 Vermessung**

Vom AG wird ein Lage- und Höhenplan der betroffenen EZ (Einlagezahl) zur Verfügung gestellt. Allfällige weitere für die Bauführung erforderliche Vermessungsarbeiten sind vom AN auf eigene Rechnung zu veranlassen. Die Vermessung bzgl. lage- und höhenrichtige Errichtung ist von AN auf eigene Rechnung zu veranlassen und dem AG zur Verfügung zu stellen.

Vor Beginn der Arbeiten hat der AN gemäß § 12 Bauordnung für Wien rechtzeitig die Aussteckung der Fluchtlinien durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten auf seine Kosten vorzunehmen.

## **4. SONSTIGE BESTIMMUNGEN**

### **4.1 Abnahme, Übernahme, Dokumentation**

Ergänzung zu den Allgemeinen Vertragsbedingungen Pkt. 10 Abnahme und Übernahme:

Die Abnahme hat spätestens drei Wochen vor der Übernahme stattzufinden.

Die Übernahme kann verweigert werden, wenn die Leistung bei der Abnahme Mängel aufweist, welche den vereinbarten Gebrauch wesentlich beeinträchtigen oder das Recht auf Wandlung begründen oder wenn die erforderlichen Unterlagen, dem AG nicht übergeben worden sind. Erforderliche Unterlagen für die Abnahme:

- Projektdokumentation nach Dokumentations-Richtlinie und gemäß Inhaltsverzeichnis der Projektdokumentation in einfacher Ausfertigung, sowie in elektronischer Form als PDF und DWG auf CD.
- Sämtliche Unterlagen für die Fertigstellungsanzeige fünffach in Papier und elektronisch auf CD (Unterlagen, die von Planern, oder Konsulenten des AG erstellt wurden, werden dem AN beigestellt).
- Benutzer-Handbuch Richtige Benützung der Wohnung, der Allgemeinbereiche und der Garage, Bedienungs-, Wartungs-, Pflege und Reinigungsanweisungen für alle Oberflächen, bewegliche Teile, Geräte, Lüftung, Heizung, Sanitär, Armaturen, udgl. in Wohnungen.  
Es ist für jede Wohnung eine eigener Benutzer-Ordner nach BUWOG-Vorlage samt einer CD zu erstellen.
- Ebenso sind sämtliche Wartungsangebote zu übergeben.

### **4.2 Dokumenten-Kennung**

Sämtliche Dokumente samt Schriftverkehr haben im Betreff folgende Kennung zu enthalten:

Jahr-Monat-Tag BVH Aussagekräftiger Betreff

Beispiel:

2014-01-01 STE Ausführungspläne Haustechnik zur Freigabe

#### **4.3 Überprüfung der Ausführung**

Bei begründetem Verdacht mangelhafter Ausführung jeglicher Art sind auf Wunsch des AGs Messungen, Untersuchungen, Prüfungen, Gutachten udgl. durch einen vom AG bestimmten Ziviltechniker oder eine staatlich autorisierte Prüfanstalt vom AN durchführen zu lassen. Die Kosten trägt derjenige zu dessen Ungunsten die Prüfung ausfällt.

#### **4.4 Sonderwunscharwicklung**

Der AN nimmt zur Kenntnis, dass allfällige Ausführungsänderungen der zu errichtenden Wohnungseinheiten zu Folge eines Sonderwunsches eines Kunden (Mieter, oder Eigentümer) mit dem jeweiligen Kunden durch den AN abzuwickeln sind und AG im Rahmen eines separat abzuschließenden Werkvertrages zwischen dem AN und dem Kunden direkt zu vereinbaren sind. AN

Der AN hat beim ersten Sonderwunsch einen Mitarbeiter zu nennen, welcher fortan als Ansprechperson für die Kunden und den AG für die Sonderwunscharwicklung zur Verfügung steht.

Voraussetzung für die Angebotslegung an den Kunden ist ein abgeschlossener Kauf-, oder Mietvertrag durch den Kunden und die Freigabe des Sonderwunsches durch den AG.

Dazu ist dem AG spätestens eine Woche nach Bekanntgabe eines Sonderwunsches ein angemessenes Angebot zu legen, welches auf Basis des Hauptauftrages zu erstellen ist. Nach Freigabe durch den AG ist dem Kunden das Angebot zu übermitteln. Weiters ist dem Kunden bekanntzugeben bis zu welchem Datum das Angebot spätestens zu beauftragen ist (ohne daß es zu zusätzlichen Mehrkosten oder einem Bauverzug kommt).

Sonderwünsche, die zu einem Bauverzug führen würden sind seitens des AN erst nach Übergabe auszuführen.

Sollte es zu keiner Einigung zwischen Kunden und AN kommen, behält sich der AG das Recht vor das Angebot auf Angemessenheit zu prüfen und zwischen Kunden und AN zu vermitteln.

---

Ort, Datum,  
firmenmäßige Fertigung durch den AN

### VORLAGE KUVERTBESCHRIFTUNG

Vorlage für die Aufschrift eines fest verschlossenen Umschlages für die Abgabe des Angebotes.

Es wird ersucht die untere Hälfte dieser Seite abzutrennen und direkt auf den Umschlag aufzukleben.

✂-----

|   |
|---|
| Unternehmensrechtlicher Firmenwortlaut, Standort, Firmenstampiglie: |
| <b>ANGEBOT<br/>NICHT ÖFFNEN</b>                                     |
| Projektbezeichnung (Vorhaben und Erfüllungsort):<br>BVH _____       |
| Gegenstand des Angebotes:   |

**GENERALUNTERNEHMER-LEISTUNGEN**

Abgabeort:

**BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH**  
1130 Wien, Hietzinger Kai 131

Abgabetermin: Datum: \_\_\_\_\_ Uhrzeit: \_\_\_\_\_ Uhr