

# ALLGEMEINE VERTRAGS- BEDINGUNGEN



## Malli Baugesellschaft mbH

### 1. ALLGEMEINES

- a) Häuser der Malli Baugesellschaft mbH sind Ein- oder Mehrfamilienwohnhäuser, wie im Angebot dargestellt. Erweiterungen sind möglich, müssen jedoch zusätzlich beschrieben werden.
- b) Der im Bauvertrag genannte Kaufpreis umfasst den in der Bau- und Leistungsbeschreibung genannten Lieferumfang und die im Kostenvoranschlag genannten Zusatzleistungen.
- c) Der schriftlich vereinbarte Kaufpreis ist jedoch nur so weit bindend, sofern keine Sonderleistungen wie Sprengen von Fels und Gestein, Anstechen einer Quelle etc. mit den damit verbundenen Mehraufwendungen zu tätigen sind. Diese genannten Mehraufwendungen werden gesondert nach Regieaufwand in Rechnung gestellt.
- d) Der im Bauvertrag genannte Kaufpreis gilt als Festpreis, sofern der vorgesehene Übergabemonat innerhalb von 15 Monaten nach Vertragsdatum liegt und der/die Käufer die in den Punkten 2b) bis e) festgelegten Leistungen rechtzeitig erbringt/erbringen.
- e) Der Fixpreis gilt für alle jene Leistungen, die im Angebot enthalten sind. Zusätzliche, im Angebot nicht enthaltene erforderliche Leistungen werden nach tatsächlichem Aufwand und den in der Preisliste enthaltenen Preisen verrechnet.
- f) Sonderwünsche werden in einer Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag festgelegt und erhöhen den Kaufpreis. Nachträgliche Änderungen der Sonderwünsche können nur bis zur Polierplanung bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt werden.
- g) Der im Bauvertrag festgelegte Übergabemonat kann nur mit schriftlicher Zustimmung des Verkäufers vor- oder zurückverlegt werden.

### 2. BAUBEGINN

- a) Der Baubeginn erfolgt nach erfolgter Auftragserteilung und nach den erteilten Genehmigungen und Schaffung der für den Baubeginn notwendigen Voraussetzungen und endet mit der Schlüsselübergabe. Vorlage der unter b) bis e) genannten Unterlagen ist jedoch Bedingung.
- b) 4 Wochen vor Baubeginn Vorlage der kompletten Baugenehmigung.
- c) 4 Wochen vor Baubeginn Vorlage der Bestätigung über die Absicherung des Kaufpreises (Original-Bankgarantie).
- d) 4 Wochen vor Baubeginn Vorlage einer Deckungsbestätigung über den Abschluss einer Versicherung (Rohbau).
- e) 4 Wochen vor Baubeginn Vorlage der rechtsgültigen, unterschriebenen Zusatzvereinbarungen (Ausstattung).

### 3. RÜCKTRITT UND SCHADENSERSATZ

- a) Ein Käufer, der Verbraucher (§ 1 KSchG) ist und seine Vertragserklärung weder in den Geschäftsräumen der Malli Baugesellschaft mbH noch bei einem von dieser dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben hat, kann binnen einer Woche schriftlich seinen Rücktritt erklären. Die Frist beginnt ab Zustandekommen des Vertrages oder, sofern die Abschrift der Vertragsurkunde samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt zu laufen. Gemäß § 3 Abs. 3 Z 1 u. Z 2 KSchG steht das Rücktrittsrecht dem Käufer (Verbraucher) nicht zu, wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit der Malli Baugesellschaft mbH zwecks Schließung des Vertrages angebahnt hat.
- b) Nach Bauplanvorlage ist jedoch kein Rücktritt möglich, sofern nicht zwingende gesetzliche Gründe entgegenstehen.
- c) Behördliche Auflagen und Mehraufwendungen zufolge technischer Änderungen der Bauvorschrift (ÖNORM u. dgl.) seit Vertragsabschluss berühren nicht die Wirksamkeit des Vertrages und es gehen die durch diese Änderungen entstehenden Mehrkosten zulasten des Käufers, wenn dies zwischen dem Käufer und der Malli Baugesellschaft mbH anlässlich der Vertragsunterfertigung ausdrücklich vereinbart wurde.
- d) Schadensersatzansprüche wegen verspäteter Bauübergabe sind ausge-

schlossen, es sei denn der Schaden wurde vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet.

- e) Wird dem Käufer der ordnungsgemäß und vollständig eingereichte Bauantrag endgültig abgelehnt, so wird der Vertrag aufgelöst. Dem Verkäufer sind die bis zu diesem Zeitpunkt der Auflösung entstandenen Kosten zu ersetzen.
- f) Für den Fall, dass der Käufer mit seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag seit mindestens 6 Wochen in Verzug ist, ist die Firma Malli Baugesellschaft mbH berechtigt, nach erfolgloser Mahnung und der Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen vom Vertrag zurückzutreten und eine Konventionalstrafe für die Nichterfüllung des Vertrages in der Höhe von 10 % des Kaufpreises zu verlangen. Für den Fall, dass die Käufer von sich aus unbegründet vom Vertrag zurücktreten, ist die Firma Malli Baugesellschaft mbH ebenfalls berechtigt, eine Konventionalstrafe für die Nichterfüllung des Vertrages in der Höhe von 10 % des Kaufpreises zu verlangen. Die Firma Malli Baugesellschaft mbH ist unbeschadet ihrer sonstigen vertraglichen Rechte zum Rücktritt berechtigt, wenn nach dem Kaufvertragsabschluss in den Vermögensverhältnissen des Käufers eine wesentliche Verschlechterung eintritt. In diesem Fall wird der Bau eingestellt und abgerechnet.

### 4. ZEICHNERISCHE UNTERLAGEN

- a) Für die Beantragung der Baugenehmigung stellt der Verkäufer dem Käufer Einreichpläne zur Verfügung (5-fach). Bei Anfertigung zusätzlicher Zeichnungen werden diese gegen Berechnung abgegeben. Dasselbe gilt für Zeichnungen oder Statiken, die durch Änderungswünsche des Käufers oder Auflagen der Behörde bestellt werden. Der Käufer verpflichtet sich, über Aufforderung der Firma Malli Baugesellschaft mbH sämtliche wie immer Bezug habende Unterlagen betreffend Baugrundstück, Objekt etc. beizubringen.

### 5. BAUGENEHMIGUNG

- a) Voraussetzung für die Beantragung ist das Vorhandensein (Kaufvertrag oder Erbaurechtsvertrag) eines baureifen Grundstückes, wobei der Bauherr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der der Firma Malli Baugesellschaft mbH erteilten Informationen haftet.
- b) Den Bauantrag muss jeweils der Bauherr selbst stellen oder sein Beauftragter. Gleichzeitig ist – falls nicht schon geschehen – der Antrag auf Widmungsbewilligung zu stellen.
- c) Der Bauherr wird der Firma Malli Baugesellschaft mbH alle für die Zeichnung der Einreichpläne notwendigen Unterlagen (Kataster- und Grundbuchauszug sowie Anrainerverzeichnis in digitaler Form – nicht älter als 6 Wochen) spätestens 14 Tage nach Bauvertragsabschluss zur Verfügung stellen. Bei nicht fristgerechter Beibringung der Unterlagen werden pauschal Euro 120,- inkl. Mehrwertsteuer verrechnet.

### 6. BAUSTELLE

- a) Der Käufer versichert, einen den gesetzlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben entsprechenden Bauplatz zu haben oder zu erhalten. Für die ordnungsgemäßen Grundstücksvermessungspunkte haftet der Käufer. Das Grundstück ist so vorzubereiten, dass es ungehindert mit Baufahrzeugen erreicht werden kann. Befestigung von Zufahrtswegen, Rodungen von Bäumen und Sträuchern, Entfernung von Zäunen ist im Vertragspreis nicht enthalten.
- b) Die Bereitstellung von Strom und Wasser erfolgt durch den Käufer.
- c) Die Beseitigung von Verpackungsmaterialien und sonstigen Bauabfällen obliegt dem Verkäufer.

### 7. BAUGRUND

Es wird festgehalten, dass der Käufer den Baugrund stellt. Somit über-

nimmt der Käufer alle aus dem Baugrund entstehenden Risiken und Mehraufwendungen. Die Firma Malli Baugesellschaft mbH ist nicht verpflichtet, vor dem Baubeginn Bodenuntersuchungen oder Erkundungen zu den Untergrundverhältnissen vorzunehmen. Sollten jedoch während der Aushub- bzw. Bauphase die angetroffenen Untergrundverhältnisse Anlass zum Bedenken geben, so ist die Firma Malli Baugesellschaft mbH verpflichtet, etwaige Bedenken dem Käufer unverzüglich mitzuteilen und, nach Rücksprache und Einverständnis des Käufers, einen auf dem Gebiet der Bodenmechanik und des Grundbaues versierten Fachmann beizuziehen. Die Kosten für den Sachverständigen trägt der Käufer selbst. Auch die Mehraufwendungen, welche sich aus den Vorschlägen und Empfehlungen des bodenmechanischen Sachverständigen ergeben, übernimmt der Käufer. Dem Vertrag liegt ein natürlich gewachsener Boden der Klasse 1 bzw. 3-5 gemäß ÖNORM B 2205 mit einem niedrigen bis mittleren Wassergehalt zugrunde. Böden der Klasse 3-5 mit hohem Wassergehalt, klebrige Böden, geschüttete Böden, Anschüttungen, Auffüllungen und kontaminierte Böden (alle gemäß ÖNORM B 2205) sind nicht Vertragsbestandteil, sodass die daraus entstehenden Mehraufwendungen vom Käufer getragen werden. Rutschgefährdete oder rutschanfällige, setzungsempfindliche sowie quellfähige Böden sind ebenfalls kein Vertragsbestandteil. Die Firma Malli Baugesellschaft mbH unterliegt in diesem Fall nicht der Prüfung und der Warnpflicht. Mehraufwendungen, die sich aus dem Vorhandensein solcher Böden ergeben, übernimmt der Käufer. Dem Vertrag liegen Untergrundverhältnisse zugrunde, die es erlauben, die Baugrubenwände ohne gesonderte Sicherungsmaßnahmen bis zu 55 Grad (gegen die Horizontale) abzuböschten. Sollte eine solche Böschung zwar anfänglich standsicher sein, später jedoch durch Austrocknen, Eindringen von Wasser, Frost, Bildung von Rutschflächen o. Ä. ihre Standsicherheit verlieren, so werden die daraus entstehenden Mehrkosten zur Sicherung der Baugrube durch den Käufer getragen. Unvorhersehbare Hindernisse und Erschwernisse (Grundwasser, Leitungen, Kabel, Kanäle, Bauwerksreste, größere Steine, Vermarkungen, Funde u. dgl.) müssen der Firma Malli Baugesellschaft mbH unverzüglich mitgeteilt werden. Den Mehraufwand hierfür trägt der Käufer. Bekannte Hindernisse im Bereich der Baustelle (z.B. Leitungen, Kabel, Kanäle etc.) sind Vertragsbestandteil. Sollte jedoch aufgrund anstehender Untergrundverhältnisse die Sicherung der bekannten Hindernisse gesonderte Baumaßnahmen, wie etwa erdbaumäßige Stützmaßnahmen mittels Steinen, Einrammen von Kanaldielen oder Spundwandelementen, Pölzungen o. Ä., erfordern, so werden die hierfür entstehenden Aufwendungen vom Käufer getragen. Es wird vorausgesetzt, dass die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer unmittelbar neben dem Grundstück in einen öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden können. Sollte jedoch von der Baubehörde vorgeschrieben werden, dass die genannten Wässer auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen sind, so wird vorausgesetzt, dass die anstehenden Untergrundschichten sehr gut durchlässig sind und diese Auflage ohne Weiteres erfüllen können. In diesem Fall liegt hierzu dem Vertrag zugrunde, dass als Versickerungsanlage ein Sickerschacht mit einem Durchmesser von 1,50 m und einer Gesamttiefe (von der Deckeloberkante bis zur Schachtsohlfläche) von 2,0 m ausreichend ist. Sollte der Verkäufer jedoch feststellen, dass der anstehende Boden die o.a. Voraussetzung nicht erfüllt und somit nicht genügend durchlässig ist, wird im Einvernehmen mit dem Käufer ein bodenmechanischer Sachverständiger beigezogen, der in einem Gutachten über die Sickerfähigkeit des Untergrundes die Art, das Ausmaß und den Umfang der zu tätigen konstruktiven Baumaßnahmen für eine Versickerung der Dach- und Oberflächenwässer auf dem eigenen Grund darlegt. In diesem Fall trägt der Käufer sowohl die Kosten des bodenmechanischen Gutachters als auch der von ihm vorgeschlagenen konstruktiven Baumaßnahmen. Besondere Maßnahmen für die verkehrs- und wasserpolizeiliche Sicherung sowie Vorschriften der Wasserrechts- und Baubehörde werden vom Käufer übernommen.

## **8. GARANTIE UND GEWÄHRLEISTUNGEN**

Für die Garantie und Gewährleistung finden die „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen“ laut ÖNorm Anwendung. Im Falle von Streitigkeiten ist der ordentliche Rechtsweg einzuschlagen. Im Streitfall ist das Bautagebuch der Bauleitung maßgebend. Die Firma Malli Baugesellschaft mbH ist von der Verpflichtung zur Gewährung einer Preisminderung befreit, wenn die Fa. Malli Baugesellschaft mbH in angemessener Frist in einer für den Käufer zumutbaren Weise eine Verbesserung bewirkt oder das Fehlende nachträgt. Für unbewegliche Gegenstände gilt die dreijährige, für bewegliche Gegenstände gilt die sechsmonatige Gewährleistungsfrist. Den Verkäufer trifft keine Haftung für durch Umweltinflüsse bedingte Farbabweichungen sowie für die gebrauchsbedingte

Abnutzung oder mangelhafte bzw. unrichtige Wartung oder Benützung. Eine allfällige vom Verkäufer durchgeführte Mängelbehebung bezieht sich auf nur tatsächlich vorhandene Mängel. Sofern berechnete Mängelrügen geltend gemacht werden, kann der Verkäufer in angemessener Frist nach Wahl neu liefern oder nachbessern oder einen entsprechenden Betrag vergüten, der der Wertminderung infolge des Mangels entspricht. Die Malli Baugesellschaft mbH haftet nicht für die durch Verzug Dritter verursachten Schäden, es sei denn der Schaden wurde vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet.

## **9. ÜBERGABE**

Der Käufer übernimmt unmittelbar nach Beendigung des Baues das Haus (förmliche Abnahme), wobei ein Mängelprotokoll erstellt wird, in welchem eventuell noch nicht ausgeführte Arbeiten oder etwa vorhandene Mängel (sichtbare Fehler) festgehalten werden. Der Käufer ist verpflichtet, aufgetretene Mängel unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Für die offenen Arbeiten wird zwischen den Käufern und Verkäufern ein Betrag, der dem tatsächlichen Wert der offenen Arbeiten entspricht, vereinbart und dieser bis zur gänzlichen Fertigstellung der offenen Arbeiten vom Käufer von der letzten Auszahlungsrückbehaltene Betrag ohne Aufforderung sofort an den Verkäufer zu bezahlen.

## **10. ZAHLUNG**

Die Zahlung des Gesamtpreises erfolgt nach Baufortschritt. Bei Erhalt der Auftragsbestätigung wird ein dem Bauvorhaben gemäß angepasster Zahlungsplan (Zahlungsschlüssel) erstellt. Der Käufer verpflichtet sich, die Bestätigung über die Absicherung des Gesamtpreises mittels Original-Bankgarantie (Ziff. 2.c) zu erbringen. Zu diesem Zweck wird er einer österreichischen Bank gegenüber die erforderlichen Maßnahmen treffen, damit die Kaufpreissumme unwiderruflich und uneingeschränkt für die Firma Malli Baugesellschaft mbH angewiesen wird. Alle Fragen hinsichtlich der Sicherstellung des Kaufpreises sind zwischen dem Käufer und der Bank direkt zu klären. Sonderleistungen und sonstige Forderungen, die in der Kaufvertragssumme nicht erfasst sind, sind 14 Tage vor Hausübergabe auf das Konto der Firma Malli Baugesellschaft mbH zu überweisen oder aber 3 Wochen nach Vereinbarung etwaiger Sonderleistungen, die mittels einer weiteren Finanzierungssicherstellung unwiderruflich sichergestellt werden müssen und zu dem noch zu vereinbarenden Zahlungstermin zur Auszahlung an die Firma Malli Baugesellschaft mbH gelangen. Im Falle des Verzuges werden für verspätete Zahlungen 12 % Verzugszinsen p.a. zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer verrechnet. Entsprechendes gilt auch für eine verspätete Zahlung des Kaufpreises. Ein Haftungsrücklass, außer der in Punkt 8 genannte, wird nicht vereinbart.

## **11. ÄNDERUNGEN, SONSTIGES**

Die Firma Malli Baugesellschaft mbH behält sich das Recht vor, geringfügige und dem Käufer zumutbare Änderungen, welche sich eventuell aufgrund erfolgter geänderter gesetzlicher Bestimmungen oder erteilter behördlicher Auflagen ergeben, vorzunehmen, insbesondere solche Änderungen, die bautechnisch bedingt sind oder eine Verbesserung bedeuten. Sollten einzelne Punkte dieser Bauvertragsbedingungen unwirksam werden, so bleibt der Betrag mit den übrigen Punkten verbindlich. Der angestrebte Vertragserfolg muss immer gewährleistet bleiben. Sollte eine Änderung des Mehrwertsteuersatzes erfolgen, so ist der am Tag der Gesamtabrechnung gültige Mehrwertsteuersatz zu verrechnen.

## **12. EIGENTUMSVORBEHALT**

Die Firma Malli Baugesellschaft mbH behält sich an allen im Rahmen des Vertrages gelieferten Gegenständen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten das Eigentum bis zur vollständigen Bezahlung vor. Dieser Eigentumsvorbehalt entfällt, wenn die Kaufpreissicherstellung gemäß Punkt 9 erfolgt ist. Mit Unterfertigung des Kaufvertrages durch die Geschäftsleitung der Firma Malli Baugesellschaft mbH gilt der Bauvertrag von dieser als angenommen.

## **13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Der Käufer bestätigt durch seine Unterschrift, dass er über den Inhalt der Vertragsbedingungen und der Leistungsbeschreibung unterrichtet wurde sowie dass über dieses Schriftstück hinaus keine wirksamen oder mündlichen Vereinbarungen getroffen wurden. Sogar wurden diese allgemeinen Vertragsbedingungen vom/von den Käufer/n genauestens gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt. Gerichtsstand Graz.