

# Ihre Fundamentplatte bzw. Ihr Keller von Golobimmo Premiumbau

## Bau- und Leistungsbeschreibung 08/2024

### 1. Allgemein

#### 1.1. Statik

Erstellen einer prüffähigen Statik für die Fundamentplatte bzw. den Keller.

#### 1.2. Bauleitung

Für alle vereinbarten Leistungen.

#### 1.3. Baustelleneinrichtung Hochbau

Einrichtung der Baustelle inkl. sämtlicher Geräte und Schalungsmaterial.

#### 1.4. Schnurgerüst

Erstellen des Schnurgerüsts (ohne amtliche Vermessungsarbeiten).

#### 1.5. Baugrund

Der Baugrund muss eine Mindesttragfähigkeit von 0,20 MN/m<sup>2</sup> sowie einen Steifemodul von mind. 40 MN/m<sup>2</sup> bzw. einen Bettungsmodul mind. 20 MN/m<sup>3</sup> haben (Bodenklasse 3-5). Die genauen Kenntnisse über Bodenbeschaffenheit sowie Wassersituation führen zu Planungs- und Kostensicherheit für den Auftraggeber. Deshalb empfehlen wir ein geotechnisches Gutachten erstellen zu lassen. Dies ist nicht im Lieferumfang enthalten. Das Baugrundrisiko liegt beim Bauherrn bzw. Auftraggeber.

### 2. Rohbaufundamentplatte

#### 2.1. Folie als Trennlage

Unterhalb der Fundamentplatte wird vollflächig eine Folie als Trennlage ausgelegt.

#### 2.2. Stahlbeton-Fundamentplatte

Die bewehrte Fundamentplatte wird in Ortbeton in der Festigkeitsklasse C 25/30 laut statischen Erfordernissen hergestellt. Die Ausführung erfolgt in einer Dicke von ca. 20-

25 cm. Nach Wahl des Auftragnehmers kann die Ausführung auch in Faserbeton erfolgen.

#### 2.3. Dämmung

Eine Dämmung unter der Fundamentplatte kann bei Vorlage des Energieausweises zusätzlich angeboten und beauftragt werden (nicht im Grundpreis enthalten).

### 3. Rohbaukeller

#### 3.1. Fundamentplatte als Flachgründung

Die Gründung des Kellers erfolgt nach der Statik in einer Dicke von ca. 20-25 cm, einschließlich Bewehrung laut statischer Vorgabe. Die Festigkeitsklasse des Betons beträgt C 25/30.

Die frostfreie Gründung der Fundamentplatte ist erreicht, wenn die Kelleraußenwände entsprechend dem Baugrundgutachten, mindestens jedoch 80 cm hoch, mit geeignetem Material angefüllt werden. Ist dies nicht der Fall, müssen Beton-Frostschürzen als Zusatzleistung gegen Mehrpreis eingebracht werden.

#### 3.2. Geschosshöhe

Die Ausführung des Kellers ist auf eine Geschosshöhe von ca. 2,60 m ausgelegt (Rohmaß von Oberkante Fundamentplatte bis Rohmaß Oberkante Kellerdecke, jeweils ohne Fußbodenaufbau). Dadurch ergibt sich eine lichte Rohbauraumhöhe von ca. 2,40 m. Weitere Geschosshöhen sind gegen Mehrpreis möglich.

#### 3.3. Außenwände als Dreifachwand ausgeführt

In den güteüberwachten Betonwerken werden durch ein spezielles Fertigungsverfahren großflächige, maßgenaue Fertigteilelemente produziert, welche aus einer bewehrten Außenschale, einem Zwischenraum und einer bewehrten

Innenschale bestehen. Für die Fertigteile wird Beton mit einer Betongüte von mindestens C 25/30 verwendet. Beide Außenflächen sind schalungsglatt. Nach der Montage erfolgt der Betonverguss des Zwischenraums, wodurch ein durchgehender, fugenloser Betonkern entsteht. Die Gesamtdicke je nach Statik beträgt ca. 20-24 cm. Gegen Mehrpreis können die Außenwände gedämmt werden.

Preisgleich kann auch die Ausführung als Ortbetonkeller mit gemauerten und nicht verputzten Zwischenwänden gewählt werden.

#### 3.4. Tragende und nichttragende Innenwände

Die Innenwände werden als großflächige, einseitig schalungsglatte Vollmassiv-Wandelemente in einer Betongüte von mindestens C 25/30 einschließlich Bewehrung vorgefertigt. Die Tragwände haben eine Dicke bis zu ca. 20 cm, die nichttragenden Innenwände ca. 10 cm.

#### 3.5. Innenwandfugen

Die Vertikalfugen der Wände werden geschlossen. Die Horizontalfugen bleiben offen. In den Fugen können Schwindrisse entstehen. Diese stellen keinen Mangel dar und sind vom Nachfolgehändler (Maler) z.B. mit Gewebearmierung zu überarbeiten.

(Diese Position entfällt bei Ausführung als Ortbetonkeller.)

#### 3.6. Kellerdecke

Die großflächigen, maßgenauen Deckenelemente haben eine Dicke von ca. 5 cm und sind auf der Unterseite schalungsglatt. Die sichtbaren Fugen werden nicht verspachtelt. Nach dem Auflegen auf die tragenden Außen- und Innenwände erfolgt der Ortbetonverguss auf eine Gesamtdicke von mind. 18 cm. Die Bodengüte ist C 25/30.

Durch den gleichzeitigen Betonverguss der Decke mit den Dreifachwänden entsteht eine fugenlose Verbindung. Die Bewehrung erfolgt nach statischen Erfordernissen.

Bei Ausführung als Ortbetonkeller wird auch die Decke vor Ort geschalt und betoniert. Dicke 18 bis 20 cm.

### 3.7. Kellerinnentreppe als Betonrohtreppe

Die Kellerinnentreppe kann entweder als Betonfertigteile oder in Ortbeton ausgeführt werden. Handlauf oder Geländer gehören nicht zum Leistungsumfang.

### 3.8. Aussparungen und Öffnungen

Nach zur Verfügung gestellten Aussparungsplänen werden Abschalungen bzw. Aussparungskörper aus z.B. Porenbeton oder Polystyrol, die im Bauwerk verbleiben, eingebaut. Tür- und Fensteröffnungen werden gemäß Planvorgaben berücksichtigt.

### 3.9. Kellerfenster

Im Werk werden bereits isolierverglaste Kunststoff-Dreh-Kipp-Kellerfenster eingebaut. Sie haben innere Maße von ca. 80 x 60 cm. Anzahl laut Plan.

### 3.10. Lichtschächte

PVC Lichtschächte mit Gitterrost geliefert und montiert. Anzahl laut Plan.

### Achtung

Bei beheizten Räumen im Keller sind zusätzliche Dämmmaßnahmen erforderlich – dies bedingt eine Anpassung der Raumhöhe und der Stiegenritzhöhe. Geben Sie dies bitte spätestens bei der Kellerbemusterung bekannt.

## 4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

### 4.1. Fixpreisgarantie

Die Premiumbau gewährt dem Auftraggeber eine Preisgarantie für den offerierten Kaufpreis bis längstens 9 Monate ab Vertragsunterschrift. Der Vertrag bleibt auch nach Ablauf dieser Periode der Preisgarantie bestehen. Als Kaufpreis gilt anschließend der bei Baubeginn gültige Listenpreis der Premiumbau als bereits heute vereinbart.

### 4.2. Mehrwertsteuer

Bei der Änderung des Mehrwertsteuersatzes von heute 20% verändern sich die Preise entsprechend.

### 4.3. Zahlungsmodus

Der Kaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:

Fundamentplatte:

**100%** nach Betonieren der Fundamentplatte.

Keller:

**30%** nach Betonieren der Fundamentplatte, **65%** nach Betonieren der Kellerdecke und **5%** nach Fertigstellung der vertraglich vereinbarten Restarbeiten.

Fälligkeit der Ratenzahlung: innert 3 Tagen nach Abruf.

### 4.4. Bankgarantie

Der Auftraggeber ist verpflichtet, spätestens einen Monat ab Datum des von ihm unterfertigten Kaufvertrages eine abstrakte Bankgarantie eines in Österreich zugelassenen Bankinstitutes im Original mit einer Mindestlaufzeit von 12 Monaten in der Gesamthöhe des Kaufpreises an die Premiumbau zu übermitteln. Für den Fall, dass sich der Aufbautermin verzögert, verpflichtet sich der Auftraggeber bis längstens zwei Wochen vor Ablauf der beigestellten Bankgarantie eine Verlängerung um zumindest fünf Monate über den ursprünglichen Endtermin der beigestellten Bankgarantie zu erwirken.

Sonder- und Zusatzleistungen im Sinne von Ziffer 4.12, die vom Auftraggeber gewünscht werden und nicht Gegenstand dieses Vertrages bzw. des Ausstattungsprotokolls bilden, sind sofort nach Auftragserteilung zahlbar.

Verrechnungen von Ansprüchen des Auftraggebers mit den Forderungen der Premiumbau aus diesem Vertrag sind ausgeschlossen, es sei denn, die Gegenansprüche sind durch die Premiumbau anerkannt oder von einem Gericht mit rechtskräftigem Urteil festgestellt worden.

Wird die Fundamentplatte bzw. der Keller im Zuge des Hausvertrages bei Golobimmo beauftragt, kann eine gemeinsame Bankgarantie (Haus und Fundamentplatte bzw. Keller) zu Gunsten Golobimmo erfolgen.

### 4.5. Zusammensetzung des Kaufpreises

Der definitive Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

- a) aus dem Gesamtkaufpreis laut Kaufvertrag sowie
- b) aus dem Preis für Änderungen und Extras gemäß Ausstattungsprotokoll sowie
- c) aus dem Preis für nachträgliche Bestellungen

Die Höhe der Vergütung für die durch Angebote und Sonderleistungen nicht abgedeckten Änderungen und Extras wird nach Erstellung des Ausstattungsprotokolls errechnet und festgelegt.

### 4.6. Baubewilligung und Vorbereitung

Das Einholen der Baubewilligung obliegt dem Auftraggeber, resp. der Bauherrschaft, falls diese mit jenem nicht identisch ist.

Ist die Baubewilligung mit Auflagen versehen, die den Parteien bei Vertragsunterzeichnung nicht bekannt waren, prüft die Premiumbau deren Erfüllbarkeit auf der vereinbarten Vertragsgrundlage. Erweist sich eine Anpassung der getroffenen Vereinbarung als notwendig, nehmen die Parteien die Ergänzungen im Sinne des ursprünglichen Vertrages vor, dessen Bestand dadurch nicht berührt wird.

Ist die Abweichung vom ursprünglichen Bauvorhaben derart bedeutend, dass es sich praktisch um ein neues Projekt handelt, schließen die Parteien einen neuen Vertrag. Verursachte nachweisbare Mehrarbeiten sind der Premiumbau durch den Auftraggeber zusätzlich zu vergüten.

Es obliegt der Premiumbau, die baurechtlichen Vorschriften der zuständigen Bauordnung einzuhalten.

Der Auftraggeber benachrichtigt die Premiumbau umgehend von der Erteilung der Baubewilligung und übergibt ihr verzugslos eine Kopie.

Vor Bau- und Montagebeginn erstellen die Parteien gemeinsam das Ausstattungsprotokoll (Festlegung der Details etc).

#### 4.7. Rücktritt und Schadenersatz

Wird dem Auftraggeber oder Bauherr die Baubewilligung verweigert, kann dieser vom Vertrag zurücktreten. Premiumbau hat in diesem Fall kein Anrecht auf eine Entschädigung, außer diese wurde ausdrücklich vereinbart. Weitere gegenseitige Ansprüche sind ausgeschlossen.

Kommt dieser Vertrag aus anderen Gründen innert zwei Jahren nicht zur Ausführung ist der Auftraggeber verpflichtet, ohne konkreten Schadensnachweis durch die Unternehmerin an diese eine Schadenersatzzahlung in Höhe von 10% der Gesamtkaufpreissumme zu leisten.

Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass der Schaden der Premiumbau unter der obgenannten Höhe von 10% des Gesamtkaufpreises liegt. Die mittels Nachweisen geltend gemachte, höhere Schadenersatzforderung der Premiumbau ist ebenfalls zulässig.

#### 4.8. Lieferung und Versicherung

Mehrkosten aus Arbeitsunterbrüchen, die vom Auftraggeber zu vertreten sind, hat dieser der Premiumbau zu ersetzen. Darüber sind unmittelbar vor Ort von der Premiumbau Aufzeichnungen zu führen und vom Auftraggeber zu bestätigen.

Der Auftraggeber hat für die Dauer der Erstellung des Vertragsgegenstandes bis zu dessen Übergabe im eigenen Namen und auf eigene Rechnung eine Baurisikoversicherung abzuschließen, aus der die Leistungen dem Ersteller bis zur vollständigen Bezahlung des Gesamtkaufpreises zustehen.

#### 4.9. Übergabe, Gefahrenübergang

Der Auftraggeber ist zur Mitwirkung bei der Übergabe und Abnahme des Werkes nach Abschluss der vertragsgemäßen Lieferung und Ausfertigung verpflichtet. Das entsprechende Protokoll ist von beiden Parteien zu unterzeichnen.

Benützt der Auftraggeber das Werk vor Übergabe, so gilt dies als vorbehaltlose Abnahme des Vertragsgegenstandes.

#### 4.10. Haftung für Mängel

Sichtbare Mängel kann der Auftraggeber bei der Herstellung und nur unmittelbar bei der Übergabe rügen. Sie sind zusätzlich im Übergabeprotokoll zu vermerken. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des österreichischen Baurechts.

Die Haftung der Premiumbau beschränkt sich auf das Recht des Auftraggebers für Nachbesserung. Ist diese nicht möglich oder erfolglos, einigen sich die Parteien über eine angemessene Kaufpreisminderung. Die Premiumbau kann aber auch - anstelle der Nachbesserung - dem Auftraggeber direkt den Minderwert des Objektes vergüten.

Die Premiumbau ist berechtigt, die verschiedenen Arbeiten (Gewerke) direkt an Subunternehmer (Firmen) zu übergeben.

Für die eingebauten und gelieferten Fremdfabrikate haftet Premiumbau dem Auftraggeber persönlich, jedoch nur im Umfang der Gewährleistung der Unterlieferanten. Gleiches gilt für Maß- und Farbtoleranzen.

#### 4.11. Baubeginn

Die Premiumbau beginnt die Bauarbeiten frühestens vier Wochen, spätestens aber zwei Monate nachdem der Auftraggeber das Vorliegen aller baulichen und vertraglichen Voraussetzungen für die Inangriffnahme der Bauarbeiten nachgewiesen hat.

Unvorhergesehene Verzögerungen des Baubeginns und der Bauzeiten durch höhere Gewalt, ungünstige Witterungsverhältnisse (Regen, Kälte, Schnee,..) oder

andere von Premiumbau nicht zu vertretende Ursachen verlängern die Bauzeit um den Verspätungszeitraum

Die Frist zur Erstellung der Bauten läuft erst dann weiter, wenn der Umstand der Arbeits- und Lieferverhinderung entfällt.

#### 4.12. Erdarbeiten und Baustelleneinrichtung (wenn beauftragt)

- Grabarbeiten für Kanal, Strom und Wasser auf der Grundparzelle.
- Liefern und versetzen von einem Kontrollschacht.
- Liefern und verlegen von Kanalrohren für Schmutzwasser und Regenwasser.
- Aushub & Schüttung unter Fundamentplatte bzw. Keller.
- Abtransport von überschüssigem Aushubmaterial.
- Rollkiesstreifen am Haus und Humusieren mit seitlich gelagertem Material.

Nicht enthalten im Preis sind die Geländeprofilierung, eventuelle Straßenquerungen, Asphaltierarbeiten, Einlegen des Fundamentraders und der Sickerschacht.

##### 4.12.1. Zufahrt und Autoabstellplatz

Aushub und Schüttung (Frostkofferschüttung) für Zufahrt und Autoabstellplatz (Gesamt 45 m<sup>2</sup>) wird hergestellt und mit einer Flickschotterplanie versehen. Asphaltierung ist nicht im Preis enthalten.

##### 4.12.2. Terrasse

Aushub und Schüttung mit verdichtbarem Material mit gesamt 15 m<sup>2</sup> wird hergestellt und ist im Preis enthalten. Die Verlegung von Betonplatten ist im Preis nicht enthalten.

##### 4.12.3. Außenanlage

Die Gartenflächen werden mit dem Aushubmaterial bzw. mit vorhandenem Humus aufgeschüttet und grob planiert.

Eine Humuslieferung sowie die Rasensaat und setzen von Bäumen und Sträucher sind im Kaufpreis nicht inkludiert. Zäune sind nicht enthalten. Der Humus wird beim Aushub separat gelagert.

#### 4.12.4. Baustelleneinrichtung

Baustromverteiler, Baustellen Wc, Baustellen Einzäunung und Sicherung

#### 4.13. Extras (nicht im Kaufpreis enthalten)

- Fundamentplatte für Garage oder Fahrradraum
- Stützfundamente für Terrassenstütze, Carportstütze, Vordächer usw.
- WU-Lichtschacht
- Retentionsbecken
- Wassersammelschacht oder Sickerschacht
- Außenstiege für den Keller
- Innenausbau im Keller (Heizung, Estrich, Türen, Bodenbeläge, Sanitärobjekte, Verputz- und Malerarbeiten)
- Elektro- Sanitär und Heizungsinstallation
- Anschlusskosten der Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Telefon, Kabel, usw.)
- Zählermontage der verschiedenen Versorgungsunternehmen
- Garten- oder Gerätehütte und Gartenanlage
- Sichtschutz zwischen Terrassen
- Abdecken oder Schneeräumung von Keller- oder Fundamentplatten
- Auspumpen von Kellern
- Abdichtungen für Fundamentplatte und Kellerdecke
- Eingangspodeste
- Dichtheitsprüfung für Schmutzwasserkanal
- Sockeldämmung
- Hangsicherungsarbeiten und Wasserhaltung
- Eventuelle Pfahlgründung-, Spreng- oder Schremmarbeiten
- Erdungsanlage
- Kosten für Baustrom und Bauwasser während der Bauzeit

#### 4.14. Urheberrecht

Konstruktion, Pläne und Details des Liefer- und Leistungsumfanges unterliegen dem urheberrechtlichen Schutz.

#### 4.15. Änderungen dieses Vertrages

Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

#### 4.16. Salvatorische Klausel / Aufhebung bisheriger Erklärungen

Die Nichtigkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit der Vereinbarung nicht. Die Parteien vereinbaren in solchen Fällen diejenige Regelung, die der ursprünglichen Absicht am nächsten kommt.

#### 4.17. Mehrere Auftraggeber

Mehrere Auftraggeber oder mehrere Personen eines einzelnen Auftraggebers haften für die Premiumbau für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag solidarisch. Erklärungen eines einzelnen Auftraggebers oder einer einzelnen Person des einzigen Auftraggebers gegenüber der Premiumbau verpflichten die übrigen Auftraggeber oder Personen des einzigen Auftraggebers gleichzeitig und im selben Umfang.

#### 4.18. Vertretung

Die Premiumbau kann bei der Vorbereitung, Ergänzung und Abwicklung dieses Vertrages Dritte als Unterbeauftragte beiziehen.

#### 4.19. Geltendes Recht

Die vorliegende Vereinbarung untersteht österreichischem Recht.

#### 4.20. Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag, sowohl während als auch nach dessen Erfüllung, unterwerfen sich die Parteien der Gerichtsbarkeit der ordentlichen Gerichte. Gerichtsstand ist Dornbirn.

#### 4.21. Zustandekommen des Vertrages

Der vorstehende Kaufvertrag bindet den Auftraggeber für die Dauer eines Monats nach Eingang bei der Premiumbau. Die Vertragsannahme durch die Premiumbau erfolgt durch schriftliche Bestätigung binnen einem Monat.

Der Auftraggeber bestätigt die Bau- und Leistungsbeschreibung ausführlich gelesen zu haben und bestätigt deren Gültigkeit als Vertragsgrundlage.

---

Datum

---

Auftraggeber

---

Auftraggeber (2)