

ALLGEMEINE TECHNISCHE LIEFER- UND LEISTUNGSBEDINGUNGEN FÜR FERTIGKELLER UND FUNDAMENTPLATTEN

FENGER

Alle nachstehenden Punkte sind Voraussetzung für die ordnungsgemäße Erstellung des Kellers bzw. einer Fundamentplatte

1. Grundstücksvermessung

Vor Beginn muss das Grundstück durch das Katasteramt oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vermessen werden und die Lage der vorhandenen Grenzsteine muss bestätigt und frei sein. Der Bauherr hat auf Anforderung der Baufirma oder des Bauamtes auf seine Kosten die Gebäudeeinemessung und die Höhenfestlegung des Erdgeschossfußbodens zu veranlassen. Für die Richtigkeit der Vermessung, die Lage der Grenzsteine, die Gebäudeeinemessung und die Höhenfestlegung ist der Bauherr verantwortlich. Es ist ihm bekannt, dass die Baufirma sich auf die Richtigkeit dieser Umstände ohne Überprüfung verlässt.

2. Baugrubenaushub

Die für das Kellergeschoss erforderliche Baugrube ist von den Bauherren auf ihre Kosten nach Vorgabe der Baufirma auszuschaften, sofern dies nicht der Baufirma übertragen wurde. In die Baugrube ist bauseits eine 15 cm dicke kapillarbrechende Sauberkeitsschicht einzubauen. Die anfallenden Erdmassen sind so abzulagern, dass diese die Bauarbeiten der Baufirma nicht beeinträchtigen. Ist die Grundstücksgröße dafür nicht ausreichend, ist die Abfuhr des Aushubmaterials erforderlich. Auch dieses ist rechtzeitig von den Bauherren auf ihre Kosten zu veranlassen. Die Forderungen der DIN 4123 und 4124 sind einzuhalten.

Für die einwandfreie Betonierung der Kellersohle ist es erforderlich, dass die maximalen Höhenunterschiede in der Baugrubensohle nicht mehr als $\pm 1,0$ cm betragen. Wird diese Toleranz nicht eingehalten, muss eine Kiesausgleichsschicht eingebracht werden. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten der Bauherren.

3. Baugrund

Die Basiselemente - Leistungen der Baufirma basiert auf der DIN 18300, für die Bodenklassen 3,4 und 5. Die zulässige Bodenpressung muss mind. 200 kN/m² betragen.

Für die sichere Planung des Bauvorhabens hinsichtlich statischer und abdichtungstechnischer Belange ist durch den Bauherrn ein Bodengutachten auf seine Kosten erstellen zu lassen. Die Erstellung des Bodengutachtens kann auch angeboten werden oder ist bereits im Auftrag enthalten. Nach Vorlage der Baueingabepläne (mindestens Lageplan und Schnitt) veranlasst der Auftragnehmer die Erstellung eines Bodengutachtens bei einem Gutachter seiner Wahl. Änderungen, welche sich zwingend aus dem Bodengutachten ergeben, gehen zu Lasten des Bauherrn, welcher das Bodengutachten selbst und eine Auswertung für sein Bauvorhaben erhält.

Der Grundwasserspiegel muss mind. 0,50 m unter Kellersohlen-Unterkante liegen. Es darf kein Druck-, Hang-, Stau- oder Schichtenwasser vorhanden sein. Ebenso dürfen im Baugrund keine Quellen auftreten; ansonsten sind zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen gegen Aufpreis erforderlich.

Mehrkosten für evtl. auftretende andere Bodenverhältnisse, die über die Basiselemente Leistungsbeschreibung der Baufirma hinausgehen, werden gesondert an den Bauherren berechnet. Unterschiedliche Bodenbeschaffenheiten innerhalb des Baukörpers verlangen besondere Ausführungsmaßnahmen, deren Kosten eben falls von den Bauherren zu tragen sind.

Bei der Verfüllung der Baugrube ist nur geeignetes und verdichtungsfähiges Material zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass die Abdichtungen und deren Schutzschicht nicht beschädigt werden.

4. Baustellenvorbereitung

Vor Beginn der Arbeiten der Baufirma hat der Bauherr für die kostenfreie Entnahme von Bauwasser und Baustrom auf der Baustelle zu sorgen.

Im Bereich der Zufahrtswege, Breite größer 4 m, und Kranstandplätze, Größe der Stützweite ca. 10,00 x 10,00 m dürfen bis zum Kelleraufbau keine Erdarbeiten vorgenommen werden.

Der Bauherr garantiert, dass die Zufahrt bis zur Baugrube für bis zu 40 Tonnen schwere Fahrzeuge befahrbar ist. Ist dieses nach Ansicht der Baufirma nicht der Fall, so hat der Bauherr nach Angaben der Baufirma eine 40-Tonnen tragfähige Zufahrt auf seine Kosten zu erstellen. Für den Fall der Nichterstellung der 40-Tonnen tragfähigen Zufahrt hat die Baufirma das Recht, den Vertrag wegen Nichterfüllung einer dem Bauherren obliegenden Leistung zu kündigen.

Ist durch die Lage des Hauses, durch Zufahrtsbehinderung oder durch Hanglage etc. ein größerer als ein 80-Tonnen-Kran mit einer Ausladung von über 20 m erforderlich, so gehen die Mehrkosten zu Lasten der Bauherren. Erforderliche Ballasttransporte werden zum Nachweis berechnet.

Ein evtl. erforderlicher Kranstandplatz ist nach Angaben der Baufirma vor den Montagearbeiten von den Bauherren auf seine Kosten zu erstellen.

Für die Baustelle sind Betonpumpeneinsätze entsprechend der technischen Notwendigkeit kalkuliert. Der Standplatz der Betonpumpe (Mastpumpe) ist jeweils der Stellplatz des Kranes, wodurch sich eine maximale Betonpumpengröße für den Mast mit 24 m Reichweite ergibt. Größere Pumpen werden zum Nachweis berechnet.

Werden Straßensperrungen für die Bauausführung erforderlich,

ist hierfür rechtzeitig durch die Bauherren die behördliche Genehmigung einzuholen und die vorgeschriebene Beschilderung vorzunehmen. Die entstehenden Kosten trägt der Bauherr. Die Bauleitung der Baufirma koordiniert diese Leistungen auch auf Wunsch für den Bauherren.

Durch dem Bauherren sind evtl. behindernde Strom- und Telefonleitungen etc. auf seine Kosten zu isolieren oder entfernen zu lassen, so dass eine uneingeschränkte Montage des Kellers erfolgen kann.

5. Leistungsumfang

Die Baufirma errichtet auf dem Grundstück der Bauherren von diesen in Auftrag gegebenen Fertigeilkeller / Fundamentplatte. Maßgebend für die Ausführung sind von den Bauherren zu überreichenden Baugenehmigungen mit allen dazugehörigen genehmigten Anlagen und die Unterlagen des Hausherstellers. Geänderte oder zusätzliche Leistungen gegenüber dem bestätigten Auftrag führt die Baufirma zu Preisen der jeweils gültigen Preisliste aus. Die Mehr- oder Minderleistungen werden mit einem Nachtrag zum Vertrag geregelt.

6. Leistungszeit

Die Baufirma bemüht sich, die Terminwünsche der Bauherren zu erfüllen.

Voraussetzung hierfür ist die rechtzeitige Erteilung der Baugenehmigung und Vorlage derselben bei der Baufirma inkl. aller genehmigten Bau- und Ausführungszeichnungen. Witterungsbedingte oder sonstige Erschwernisse führen zu einer entsprechenden Unterbrechung und Verlängerung der Bauzeit. Lieferzeiten sind nur dann bindend, wenn sie schriftlich bestätigt worden sind.

7. Zahlung / Zahlungsverzug

Vorbehaltlich der noch festzulegenden Finanzierungssicherstellung zum Baustellengespräch und ggf. anderer Zahlungsfristen wird ein Zahlungs-Ziel von 10 Tagen nach Leistungserbringung/Rechnungslegung, ohne Abzug, vereinbart. Die Baufirma ist berechtigt, Vorkasse zu erheben. Leistet der Bauherren bei Fälligkeit einer Rechnung keine Zahlung, setzt die Baufirma ihm dazu eine Frist. Bei fruchtlosem Verstreichen dieser Frist ist die Baufirma berechtigt, Zinsen in Höhe von mind. 5 % über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank oder denjenigen Zinssatz als Verzugszinsen zu berechnen, den die Baufirma für Kontokorrentkredite selbst aufzuwenden hat.

8. Eigentumsvorbehalt

Die Baufirma behält sich das Eigentum an der gelieferten Sache bis zur vollständigen Zahlung sämtlicher Forderungen aus dem die Parteien bindenden Vertrag vor. Dies gilt auch für alle zukünftigen Lieferungen, auch wenn sich nicht stets ausdrücklich hierauf berufen wird. Wir sind berechtigt, die gelieferte Sache zurückzunehmen, wenn der Bauherr sich vertragswidrig verhält.

Die Bauherren sind verpflichtet, solange das Eigentum noch nicht auf sie übergegangen ist, die Sache pfleglich zu behandeln. Insbesondere besteht die Verpflichtung, diese auf eigene Kosten gegen Diebstahl-, Feuer- und Wasserschäden ausreichend zum Neuwert zu versichern. Müssen Wartungs- und Inspektionsarbeiten durchgeführt werden, haben die Bauherren diese auf eigene Kosten rechtzeitig auszuführen. Solange das Eigentum noch nicht übergegangen ist, haben die Bauherren die Pflicht zur Benachrichtigung, wenn die Sache gepfändet oder sonstigen Eingriffen Dritter ausgesetzt ist. Soweit der Dritte nicht in der Lage ist, der Baufirma die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten einer Klage gemäß § 771 ZPO zu erstatten, haften die Bauherren für den entstandenen Ausfall.

Die Bauherren sind zur Weiterverarbeitung der Vorbehaltsware im normalen Geschäftsverkehr berechtigt. Die Forderungen gegenüber dem Begünstigten aus der Weiterverarbeitung der Vorbehaltsware treten die Bauherren schon jetzt an die Baufirma in Höhe des mit der Baufirma vereinbarten Faktura-Endbetrages (einschließlich Mehrwertsteuer) ab. Diese Abtretung gilt unabhängig davon, ob die Sache ohne oder nach Verarbeitung weiterveräußert worden ist. Die Baufirma wird die Forderung nicht bei Dritten einziehen, solange die Bauherren ihren Zahlungsverpflichtungen aus den vereinnahmten Erlösen nachkommen, nicht in Zahlungsverzug kommen und insbesondere kein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt ist oder Zahlungseinstellung vorliegt.

Die Verarbeitung der Sache durch die Bauherren erfolgt bis zur vollständigen Bezahlung stets Namens und im Auftrag für die Baufirma. Sofern die Kaufsache mit anderen, nicht der Baufirma gehörenden Gegenständen verarbeitet wird, erwirbt diese Miteigentum an der neuen Sache im Verhältnis des objektiven Wertes der seitens der Baufirma gelieferten Sache zu den anderen bearbeiteten Gegenständen zur Zeit der Verarbeitung. Dasselbe gilt für den Fall der Vermischung. Sofern die Vermischung in der Weise erfolgt, dass die Sache der Bauherren als Hauptsache anzusehen ist, gilt als vereinbart, dass die Bauherren der Baufirma anteilmäßig Miteigentum überträgt und das so entstandene Alleineigentum oder Miteigentum für diese verwahrt. Zur Sicherung der Forderungen gegen die Bauherren treten diese auch solche Forderungen an die Baufirma ab, die den Bauherren durch die Verbindung der Vorbehaltsware mit einem Grundstück gegen einen Dritten erwachsen; die Baufirma nimmt diese Abtretung schon jetzt an.

9. Abnahme

Der Bauherren hat den Keller / die Fundamentplatte innerhalb von 12 Werktagen nach Fertigstellung abzunehmen. Die Abnahme für Keller wird vom Bauleiter abgefordert. Die Abnahme für Fundamentplatten kann auch durch die Maßkontrolle der Hausbaufirma ersetzt werden.

10. Gewährleistung

Die Baufirma übernimmt die Gewähr, dass die Leistungen zur Zeit der Abnahme die vertraglich zugesicherten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder wesentlich mindern.

Die Gewährleistungsfrist beträgt für Bauwerke 5 Jahre, für sonstige Leistungen 2 Jahre.

Die Frist beginnt mit der Abnahme des Kellers beziehungsweise der Fundamentplatte; nur für in sich abgeschlossene Teile der Leistung beginnt sie mit der Teilabnahme oder Weiterverarbeitung der Sache durch die Bauherren.

Gewährleistungsansprüche der Bauherren sind auf Nachbesserung beschränkt. Ist die Nachbesserung nicht möglich oder würde sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, ist die Baufirma berechtigt, die Nachbesserung zu verweigern und durch einen gemeinsam mit dem Bauherren benannten Gutachter eine Minderung des Vertragspreises festsetzen zu lassen und zu erstatten.

11. Bauversicherung

Die Bauherren haben vor Baubeginn eine Bauwesenversicherung und eine Feuerversicherung abzuschließen. Diese Versicherungen decken die Leistungen des AN dieses Vertrages mit ab.

12. Kündigung, Schadensersatz

Die Baufirma ist berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen, wenn der Bauherren eine ihm nach dem Vertrag obliegende Handlung unterlässt und die Baufirma dadurch außerstande setzt, die Leistungen aufgrund dieses Vertrags auszuführen. Das Kündigungsrecht steht der Baufirma ferner zu, wenn der Bauherren eine fällige Zahlung nicht leistet oder die Finanzierungsbestätigung nicht rechtzeitig beschafft. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist erst zulässig, wenn die Baufirma dem Bauherren erfolglos eine 14-tägige Frist zur Vertragserfüllung verbunden mit der Erklärung gesetzt hat, dass die Baufirma den Vertrag nach fruchtlosem Fristablauf kündigt.

Die Baufirma ist auch dann berechtigt den Vertrag zu kündigen, wenn in den Vermögensverhältnissen der Bauherren seit Abschluss dieses Vertrages eine wesentliche Verschlechterung eintritt, insbesondere über sein oder seines Ehegatten Vermögen das Insolvenzverfahren beantragt, eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird, vom Bauherren ein außergerichtliches Moratorium angestrengt wird oder Pfändungs- oder sonstige Vollstreckungsmaßnahmen gegen ihn oder seinen Ehegatten durchgeführt werden, ohne dass es dem Bauherren gelingt, diese Maßnahmen innerhalb eines Monats aufheben zu lassen. Im Falle der Kündigung durch den Bauherren oder der Baufirma ist die Baufirma berechtigt, vom Bauherren Schadensersatz zu verlangen. Erfolgt die Kündigung vor Beginn der Fertigstellung der Kellerteile oder Betonierung der Kellersohle bzw. der Fundamentplatte, kann die Baufirma mind. 10 % des Bruttopreises des Kellers / Fundamentplatte einschl. Sonderleistungen als Schadensersatz verlangen. Die Geltendmachung eines höheren Schadensersatzes bleibt der Baufirma bei entsprechendem Nachweis vorbehalten.

13. Verzug der Baufirma

Gerät die Baufirma aus von ihr zu vertretenden Umständen mit der Errichtung eines Kellers / Fundamentplatte in Verzug, ist der Bauherren berechtigt, der Baufirma schriftlich eine Nachfrist von 1 Monat zu setzen. Bei fruchtlosem Verstreichen dieser Nachfrist kann der Bauherren nach Wahl vom Vertrag zurücktreten und von der Baufirma Schadensersatz wegen Nichterfüllung beanspruchen.

14. Änderungen der Bauausführung

Die Baufirma ist jederzeit berechtigt, von ihr für notwendig oder zweckmäßig erachtete, produktionstechnisch bedingte, dem technischen Fortschritt dienende Änderungen vorzunehmen. Die Baufirma behält sich vor, für spezielle Teilleistungen Subunternehmer einzuschalten.

15. Vertragsergänzungen und Vertragsänderungen

Vertragsergänzungen, Nebenabreden und Vertragsänderungen bedürfen aus Beweisgründen der Schriftform. Auch die Änderung des Schriftformerfordernisses muss schriftlich erfolgen.

16. Sonstiges

Falls Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sind, wird davon die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der nichtigen und unwirksamen Bestimmungen soll gelten, was dem gewollten Zweck in gesetzlich erlaubtem Sinn am nächsten kommt.

Dieser Vertrag ist nur rechtswirksam mit Unterschriften von zwei Vertretungsberechtigten der Fenger Fertiggkeller GmbH.