



DIPL.-ING. FRANZ GRASSL GmbH

Einreichplanung  
Energieausweise  
Bauführung  
Baustellenkoordination  
Liegenschaftsbewertungen

Korneuburger Straße 169  
2103 Langenzersdorf  
Tel. 02262/62520  
Fax 02262/62521  
office@baufirma-grassl.at  
www.baufirma-grassl.at



## Allgemeine Vertragsbedingungen (Stand 02/2026)

**Bei Überschneidungen mit im Kostenvoranschlag angegebenen Konditionen gelten die im Kostenvoranschlag angeführten vorrangig!**

### Einreichplan

Der Einreichplan enthält alle Anforderungen an ein behördliches Dokument. Er beinhaltet die wesentlichen Aussagen, die zur Bewilligung des Objekts erforderlich sind. Es ist nicht Teil der Einreichplanung, in die Detailtiefe zu gehen. Er beinhaltet und erfüllt keine Anforderungen, die an einen Detailplan (→ Polierplan) gestellt werden. Es besteht daher kein Anspruch auf einen Detailgrad, der über den eines Einreichplans hinausgeht.

### Entwurfsplan

Der Entwurfsplan beendet die Entwurfsphase. Mit der Freigabe des Entwurfsplans durch den Auftraggeber, ist die Entwurfsphase abgeschlossen und es beginnt die Einreichphase. Nun sind Änderungen nur in zwei Möglichkeiten für den Auftraggeber kostenfrei:

1. Verbesserungsaufträge → Änderungen oder Ergänzungen, die von der Behörde aufgetragen werden.
2. Änderungen, die der Planer selbst tätigt, da sich z.B. erst in Nachweisen, die im Einreichplan geführt werden, herausstellt, dass sich gewisse Auflagen mit dieser Planung nicht erfüllen lassen.

Alle weiteren Änderungen werden, wenn nicht anderwärtig ausgemacht, in der Einreichphase über unsere Regieansätze verrechnet (Stunden und m<sup>2</sup> Plot).

### Regieansätze (exkl. MwSt.):

ger. beeideter SV u. Geschäftsführer	€ 220,00/h
Baumeister	€ 180,00/h
Architekt/Statiker/leit. Techniker	€ 150,00/h
Techniker	€ 128,00/h
Büro	€ 85,00/h
Plot, Schneiden und Falten	€ 37,00/m <sup>2</sup>
Bahn oder Pkw	€ 2,45/min

Bei einem herkömmlichen Einreichplan beinhaltet das Paket zwei Entwurfsgespräche. Einfache Bauten weniger. Diese Entwurfsgespräche können, müssen aber nicht konsumiert werden. Folgender Zeitplan ist uns vom Auftraggeber mindestens für eine gewissenhafte Planungsarbeit zu gewähren:

- Etwaig erforderliches Ausmessen bei Arbeitsbeginn,
- Ab Ausmesstermin oder Entwurfsstart, falls kein Ausmessen erforderlich ist: 14 AT bis zum 1. Entwurfsgespräch

- Ab 1. Entwurfsgespräch: 14 AT bis zum 2. Entwurfsgespräch,
- Ab dem 2. Entwurfsgespräch: Übersendung des Endentwurfs innerhalb von 10 AT
- Ab Entwurfsfreigabe und Start der Einreichplanung: 14 AT bis zur Erstellung der Komplettunterlagen.

Wird wunschgemäß per Post versandt, so ist der Postweg als Zuschlag zu den Zeiten zu rechnen. Somit ist bei einem Einreichplan von der Größe eines Einfamilienhauses mit einer Bearbeitungszeit von rund zwei Monaten ab Beauftragung zu rechnen. DWG - Dateien jeglicher von uns digital erstellten Pläne können nach Aufforderung zur Verfügung gestellt werden, wobei sich die Kosten dafür, je nach Komplexität des Projekts, auf 200 - 400 € exkl. MwSt. pro Plan belaufen.

Sämtliche erstellten Pläne sind geistiges Eigentum von BM DI Franz Grassl, sowie der im jeweiligen Plan angeführten Planer\_innen. Sie dürfen ohne dessen Zustimmung(en) weder bearbeitet, vervielfältigt, noch an Dritte in irgendeiner Art und Weise zugänglich gemacht werden. Die anonymisierten Pläne und Entwurfszeichnungen können von uns für Werbezwecke veröffentlicht werden.

### Energieausweis

Die Erstellung von Energieausweisen erfolgt durch unser Büro nach bestem Wissen und Gewissen. Da bei Bestandsbauten aber die Aufbauten oft unbekannt sind und wir ohne Bauteilöffnungen arbeiten müssen, können die Annahmen, die durch uns getroffen werden, vom tatsächlichen Aufbau abweichen.

Die Aufbauten, die wir von Bestandsbauten annehmen, basieren auf unserer jahrzehntelangen Erfahrung im Bausektor und auf Basis von teilweise alter Fachliteratur und Firmenarchiven. Die genaue Berechnung der Leitwerte von Bauteilen die an unkonditionierte Gebäudeteile grenzen (→ Pufferraumberechnung), sowie die detaillierte Berechnung der Verschattung ist nicht im Energieausweis inkludiert, kann jedoch gesondert beauftragt werden. Die genaue Berechnung von erdberührten Bauteilen, Wärmebrücken, Wasserdampfdiffusion und der Kondensationsschutz sind ebenfalls nicht inkludiert. Sanierungsenergieausweise werden nach dem erstmaligen Übermitteln der ersten Version stündlich abgerechnet, es sei denn es wurde zuvor etwas Anderes vereinbart. Fehler,

die seitens unseres Büros bei der Erstellung des Energieausweises verursacht wurden, werden vor Ausstellung des finalen Energieausweises (→ Energieausweis nach Freigabe durch Bauherren) stets kostenfrei ausgebessert. Sobald der finale Energieausweis ausgestellt wurde, hat der Kunde/die Kundin 31 Tage Zeit um etwaige Fehler zu identifizieren, welche dann kostenlos ausgebessert werden. Nach Ablauf der 31 Tage ist auch eine Fehlerkorrektur kostenpflichtig. Eine Adaption, die nicht aus einem Fehler des Energieausweisaustellers resultiert, ist nach Übermittlung der finalen Version stets kostenpflichtig.

### **Bauführer**

Der Bauführer übernimmt die Haftung der lagerichtigen Ausführung des Gebäudes oder Bauwerks vor der Behörde. Er übernimmt aber keine Rolle einer örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) oder ähnliches, es sei denn, es wird vorab so vereinbart. Der Bauführer nimmt auch nicht an Aussteckterminen oder Baubesprechungen teil. Wird das Bauwerk falsch hergestellt und vom Bauführer bemängelt, so bleibt er aus der Haftung, denn der eventuell erforderliche Rückbau liegt in der Sphäre des Bauwerbers. Die ständige Anwesenheit auf der Baustelle ist im Preis des Bauführers nicht inkludiert, es werden nur wenige Stichproben vor Bauabschluss getätigt. Das Honorar deckt in erster Linie das Risiko ab, das der Baumeister eingeht, indem er sich als Bauführer in die Baustelle involvieren lässt. Stellt der Bauführer fest, dass eine Fertigstellungsmeldung nur durch einen Auswechslungsplan zu Stande kommen kann, so ist dieser entweder vom Auftraggeber durch Dritte bestellen zu lassen oder kann nach Preisanfrage durch unser Büro erstellt werden. Wann der Bauführer dies feststellt ist unerheblich, er kann dies auch erst bei Schlussbegehung urgieren. Dichtheitsatteste werden durch unser Büro nur nach gründlicher Überprüfung ausgestellt und sind niemals Teil des Bauführerhonorars. Sie werden durch uns gesondert verrechnet. Die Ausführung wurde nicht durch uns gemacht, somit waren wir bei der Herstellung zu wenig involviert. Selbiges gilt für das Ausstellen von Attesten für Verglasungen. Es steht dem Auftraggeber jedoch frei, diese Atteste von den damals ausführenden Firmen beizubringen. Unsere Bauführerleistungen beziehen sich auch immer nur auf das Baumeistergewerk, E-Atteste oder Rauchfangbefunde sind niemals Teil unserer Bauführerleistung. Der Bauführer kann nicht für Fehler, die der Ausführende - sei es eine Firma oder Eigenleistungen des Auftraggebers - verursacht, haftbar gemacht werden. Die Grunddauer einer Bauführung wird mit 18 Monaten festgesetzt. Für jeden zusätzlichen Monat der Bauführung wird eine Gebühr von EUR 150,- exkl. MwSt. pro angefangenem Monat erhoben. Ansonsten kann der Bauführer die Bauführung nach Ablauf der 18 Monate auch beenden. Die Bauführung kann der Bauführer jedenfalls auch jederzeit beenden, wenn:

1. die Bauführung ein zu hohes Risiko birgt, oder

2. auch nach Urgenz die Baustelle nicht entsprechend den Bestimmungen gestaltet wird oder wenn
3. Anweisungen des Bauführers oder des Büros des Bauführers nicht entsprechend umgesetzt werden.

Das bereits verrechnete Honorar bleibt dann in unserem Besitz. Die Honorarverrechnung des Bauführers beträgt grundsätzlich 75% ab Übernahme der Bauführung, Rest nach Fertigstellungsmeldung, außer es wurde etwas Anderes vereinbart. Werden im Zuge der Bauarbeiten planliche Abweichungen notwendig, so sind wir als Bauführer vorab in Kenntnis zu setzen, um mögliche Mehrkosten abzuwenden. Sollte aufgrund der baulichen Änderungen ein Planwechsel für die Fertigstellungsmeldung erforderlich sein, so wird dieser mit den jeweils aktuell gültigen Regieansätzen zum Zeitpunkt der Fertigstellungsmeldung extra verrechnet. Sollte eine Teil-Fertigstellungsmeldung erforderlich sein, so wird diese mit einem Satz von EUR 400,- exkl. MwSt. gesondert verrechnet.

### **Stornierungen**

Die Stornierung eines angenommenen Auftrages ist kostenpflichtig und wird mit mindestens EUR 60,- exkl. MwSt. und maximal 10 % der Auftragssumme in Rechnung gestellt. Diese Gebühr ist anwendbar, wenn die Firma noch keine Leistungen erbracht hat. Sollte bereits unsererseits mit Arbeiten begonnen worden sein, werden diese erbrachten Leistungen entsprechend verrechnet. Jede allfällige Stornierung ist ausschließlich nur durch unsere schriftliche Rückmeldung gültig.

### **Zahlungspläne**

Sollte nichts Anderes vereinbart worden sein gelten die folgenden Zahlungspläne:

- Einreichplanung: 30 % Akontorechnung nach Übermittlung des ersten Entwurfs oder nach erster Vermessung des Naturstandes, je nachdem, ob eine Vermessung durchgeführt wird. Eine weitere Teilrechnung ist nach Abschluss der Entwurfsphase möglich. Der Restbetrag wird nach Fertigstellung der Einreichunterlagen verrechnet. (Nicht nach Bescheiderhalt!)
- Bauführung: 75 % Akontorechnung bei Auftragserteilung, Rest nach erfolgter Fertigstellungsmeldung.
- Energieausweis: Die Abrechnung erfolgt nach Erhalt des finalen Energieausweises.
- Baustellenkoordination: mind. 75 % Akontorechnung ab Übernahme der BauKG, Rest nach Abschluss
- Statik: 25 % Akontorechnung nach Auftragserteilung, Rest nach Abschluss
- ÖBA: 10 % Akontorechnung nach Auftragserteilung, weitere Teilzahlungen im Arbeitsverlauf