

REGELWERK - Baustelle und Sonderwünsche

Das **REGELWERK – Baustelle und Sonderwünsche** bildet die Grundlage der Aktivitäten auf der Baustelle und bei der Abwicklung der Sonderwünsche. Es gibt Handlungs- und Rechtssicherheit und ermöglicht ein partnerschaftliches Handeln. Zur idealen Abwicklung des Bauvorhabens gehört neben der sorgfältigen Planung ein partnerschaftlicher Umgang aller am Projekt beteiligten Personen. Um dieses Vorgehen transparent zu gestalten, hat sich dieses **REGELWERK – Baustelle und Sonderwünsche** bewährt, welches das Zusammenarbeiten zwischen Auftraggeber / Bauherr und Bauausführenden erleichtert.

Zu diesem Zweck wird das folgende **REGELWERK – Baustelle und Sonderwünsche** zwischen dem Auftraggeber und weisenburger bau GmbH – nachfolgend weisenburger bau - als Vereinbarung geschlossen.

Projektberater

In der Phase der Bemusterung und der Festlegung der Sonderwünsche berät und betreut der **Projektberater** im „*baustein*“, dem Bemusterungs- und Planungszentrum in Karlsruhe, Am Storrenacker 18. Hier wird die Ausstattung bemustert, es werden die Sonderwünsche des Bauherrn / Auftraggebers besprochen, beauftragt und durch den Auftraggeber freigegeben. Daraus entsteht gemeinsam die aktualisierte Planung, nach der die Wohneinheit erstellt wird.

Wenn keine Sonderwünsche durch den Auftraggeber hier gewünscht sind, erstellt weisenburger bau die Wohneinheit nach den vertraglichen Festlegungen.

Bemusterung und Sonderwünsche

Zur korrekten Ausführung der Wohneinheit findet ein **Bemusterungstermin** statt. Zu diesem Termin wird durch den Projektberater eingeladen. Bei der Bemusterung werden die Ausführungsdetails der Gewerke festgelegt.

Die zugehörigen Beauftragungen und Vereinbarungen werden nach der Bemusterung von beiden Seiten unterschrieben, so dass die Festlegungen für den Auftraggeber / Bauherrn und weisenburger bau verbindlich sind. Soweit aufgrund Gesetzes eine notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist, sind die Beauftragungen und Vereinbarungen zu beurkunden.

Sonderwünsche sind ausschließlich im Rahmen des Sonderwunschkatalogs möglich. Ebenfalls können nur die dort beschriebenen Eigenleistungen erstattet werden. Mehr- und Minderleistungen werden dabei aufgerechnet. Diese Sonderwünsche / Eigenleistungen werden ebenfalls im Rahmen des Bemusterungstermins durch den Auftraggeber beauftragt und stellen einen selbständigen Auftrag mit eignen Zahlungsaufforderungen durch weisenburger bau dar.

Durch die Ausführung von Sonderwünschen kann sich die Bauzeit verlängern. Für die verbindliche Planung wird diese Verlängerung jeweils direkt mitgeteilt. Durch den Baufortschritt kann es vorkommen, dass die Ausführbarkeit einzelner Sonderwünsche nicht mehr möglich ist. Hierauf wird im Bemusterungsgespräch durch den Projektberater jeweils hingewiesen.

Daher gelten die kalkulierten Sonderwunschkpreise ausschließlich für eine rechtzeitige Bestellung vor Baubeginn. Aus haftungs- und versicherungstechnischen Gründen sowie zum Schutz des späteren Eigentums der Auftraggeber / Bauherrn dürfen Eigenleistungen erst nach Übergabe des Hauses durch den Auftraggeber ausgeführt werden.

Betreuung während der Bauzeit

Der Ansprechpartner des Bauherrn / Auftraggebers während der auf die Bemusterung folgenden gesamten Bauzeit ist der **Ihnen benannte Mitarbeiter** von weisenburger bau. Mit ihm können technische Fragen geklärt und Baustellenbegehungen nach telefonischer Terminvereinbarung zu den üblichen Geschäftszeiten vereinbart werden. Dieser weisenburger Mitarbeiter betreut in dieser Phase neben dem Bauherrn / Auftraggeber auch die behördlichen Belange und dient als Kontrollinstanz während der Herstellung.

Daher sind Terminvereinbarungen unbedingt erforderlich, damit sich der weisenburger Mitarbeiter für den Bauherrn / Auftraggeber Zeit nehmen kann. Dieser weisenburger Mitarbeiter wird dem Bauherrn / Auftraggeber schriftlich mit Kontaktdaten benannt.

Baustelle und Sicherheit

Eine Baustelle ist ein Ort mit großem Gefahrenpotential. Nicht ohne Grund sind die Arbeiter der Baustelle durch verschiedene Sicherheitsbestimmungen vor Schäden an Leib und Leben geschützt. Daher ist das Betreten der Baustelle ohne Schutzausrüstung und ohne Begleitung eines weisenburger Mitarbeiters für den Bauherrn / Auftraggeber und andere Baustellenfremde verboten.

Wenn der Bauherr / Auftraggeber die Baustelle besichtigen will, so kann er ausschließlich während der Sprechzeiten dieses Mitarbeiters und nur in seiner Begleitung das Haus bzw. die Wohneinheit besichtigen.

Zum Schutz des späteren Eigentums des Bauherrn / Auftraggebers und insbesondere zur Wahrung der öffentlich – rechtlichen und gesetzlichen Sicherungspflichten hat weisenburger bau bis zur Hausübergabe Weisungs-, Schlüssel- und Hausrecht auf der Baustelle. Sobald die Eingangstüren eingebaut sind, werden die Wohneinheiten verschlossen. Bei den eingebauten Zylindern handelt es sich um Bauzylinder mit Bauschlüsseln, die aus obigen Gründen nicht an die Bauherrn / Auftraggeber ausgegeben werden.

Abnahmen und Übergabe

Nach Fertigstellung des Hauses bzw. der Wohneinheit wird der Auftraggeber / Bauherr zur Abnahme eingeladen.

Bei der Abnahme gehen der Auftraggeber / Bauherr, ein Vertreter des Bauherren und der Vertreter von weisenburger bau durch das Haus bzw. die Wohneinheit.

Die Abnahme wird von einem öffentlich bestellten Sachverständigen begleitet, es sei den Anderes ist vereinbart.

Zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums (falls vorhanden) wird der Auftraggeber / Bauherren ebenfalls eingeladen oder diese Abnahme des Gemeinschaftseigentums (falls vorhanden) erfolgt im Rahmen der Abnahme des Hauses bzw. der Wohneinheit des jeweiligen Auftraggebers / Bauherren

Festgestellte Beanstandungen werden bei der Abnahme in einem Protokoll festgehalten und in den folgenden Wochen beseitigt (ausgenommen Verzögerungen durch Lieferzeiten).

Ca. 4 Wochen nach der Abnahme erfolgt die Übergabe an den Auftraggeber / Bauherr. Voraussetzung hierfür ist der vollständige Zahlungseingang zu sämtlichen Forderungen auf einem Konto von weisenburger bau.

Das Haus bzw. die Wohneinheit sowie das Gemeinschaftseigentum geht nach der Übergabe und vollständiger Bezahlung an den Auftraggeber / Bauherr mit Nutzen und Lasten über. Der Versicherungsschutz von weisenburger bau endet mit der Übergabe.

Es steht darüber hinaus dem Bauherrn / Käufer jederzeit frei, selbst einen Sachverständigen zu den vorgesehenen Abnahmen – zu seiner Beratung - hinzuzuziehen.

Bezahlung

Zur reibungslosen Abwicklung eines Bauvorhabens gehört auch ein geregelter Zahlungsfluss.

Die Bezahlung der Abschlagsrechnungen für die Bauleistung richtet sich nach dem **geschlossenen Bauvertrag** zwischen weisenburger bau und dem Auftraggeber / Bauherrn bzw. dem Bau-trägervertrag. Hier sind Abschlagsraten und Zahlungsmodalitäten geregelt.

Die Beauftragung der Sonderwünsche stellen für weisenburger bau einen selbständigen Auf-trag dar, in welchem die Zahlungen nebst Zahlungsaufforderungen geregelt werden.

Ende der Anlage