



## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN für ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

RJ-Bau GmbH | BAUMEISTER | = Auftragnehmer (AN)

(Ausgabe 01/2010)

### I. PRÄAMBEL

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Örtliche Bauaufsicht (kurz AGB ÖBA) sind Auftragsbestandteil des Honorarauftrages „Örtliche Bauaufsicht“ und werden mit Auftragsunterzeichnung vollinhaltlich anerkannt.

### II. TEILLEISTUNGEN

Die Teilleistungen setzen sich aus der Grundleistung und allfälligen optionalen Nebenleistungen zusammen. Die optionalen Nebenleistungen werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie ausdrücklich vereinbart wurden; in allen anderen Fällen fällt nur die Grundleistung Vertragsinhalt.

Die Fachbauaufsicht für Haustechnikgewerke ist nicht Teil des Leistungsbilds.

#### 1. Bauüberwachung und Koordination

- 1.1. Örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn
- 1.2. Ausübung des Hausrechtes (u.a. Vertretung nach außen, Aufrechterhaltung von Ruhe, Anstand und Ordnung; Schlichtung im Anlassfall, Ansprechpartner für Dritte).
- 1.3. Überwachen der Ausführung des Werkes auf Übereinstimmung mit den behördlichen Vorschriften und dem Bauvertrag inkl. Ausführungspläne und Leistungsbeschreibung nach den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen Vorschriften.
- 1.4. Örtliche Überwachung der Herstellung des Bauwerkes koordinierend bezüglich der Tätigkeiten der anderen an der Bauüberwachung fachlich Beteiligten (z.B. mit Projektleitung, Projektsteuerung, Begleitende Kontrolle).
- 1.5. Örtliche Koordination der Vertreter des AG, aller AN und aller Lieferungen und Leistungen mit dem Ziel des ungestörten Zusammenwirkens aller an einem Bauprojekt Beteiligten.
- 1.6. Besprechungsabwicklung (Vorbereitung, Leitung und Protokollierung der relevanten Besprechungen).
- 1.7. Abruf von Regieleistungen (Art und Umfang ist im Rahmen des Vertrages explizit zu regeln).

*Optionale Leistung: Änderung von Arbeitsergebnissen (Teilergebnissen) aufgrund geänderter Anforderungen bzw. aus anderen Umständen, die die ÖBA nicht zu vertreten hat (z.B. auch Mehraufwände aufgrund nicht vorhersehbarer eigener Forcierungsmaßnahmen bzw. Mehrkosten aufgrund von Leistungsverdünnung).*

*Optionale Leistung: Zusatzleistungen im Rahmen von Ersatzvornahmen (z.B. bei Konkurs, Verzug).*

*Optionale Leistung: Generelle Einweisungen der ausführenden Unternehmen.*

#### 2. Termin- und Kostenverfolgung

- 2.1. Terminüberwachung (Soll-Ist-Vergleich) mit Melde- und Hinweispflicht bei Terminüberschreitungen (Erstellung des Terminplanes liegt nicht in ÖBA-Sphäre, Überschneidung mit Leistungen anderer Leistungsgruppen).

*Optionale Leistung: Erstellung der Detailterminpläne in Abstimmung mit den ausführenden Unternehmen und den anderen an der Bauüberwachung fachlich Beteiligten.*

- 2.2. Mitwirkung bei der Kostenüberwachung (Liefen von entsprechenden Daten).

*Optionale Leistung: Durchführung der Kostenüberwachung (Soll-Ist-Vergleich) mit Melde- und Hinweispflicht bei Abweichungen.*

#### 3. Qualitätskontrolle

- 3.1. Plausibilitätsüberprüfung der in der Planung dargestellten Qualitätsstandards.

- 3.2. Qualitäts- und Maßkontrolle im Rahmen einer Prüf- und Warnpflicht.

*Optionale Leistung: Durchführung von Untersuchungen, Messungen und Prüfungen (z.B. Gütenachweise, Vermessung).*

*Optionale Leistung: Überwachung und Detailkorrektur beim Hersteller (Werksabnahme).*

*Optionale Leistung: Prüfung der Ausführungs- bzw. Montagepläne der ausführenden Unternehmen auf grundsätzliche Übereinstimmung mit dem Projekt.*

#### 4. Rechnungsprüfung

- 4.1. Kontrolle der Aufmaßermittlung und -zusammenstellung (z.B. Aufmaßblätter) der ausgeführten Bauleistungen.
- 4.2. Prüfung der Rechnungen (Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Vertrag hinsichtlich der Vergütungsberechtigung [Prüfung dem Grunde nach]; Prüfung auf Richtigkeit hinsichtlich des Vergütungsumfanges [Prüfung der Höhe nach], inkl. Leistungsabgrenzung von teilweise ausgeführten Leistungen bzw. Überprüfung auf Vollständigkeit; formale Überprüfung [inkl. Einhaltung von Fristen]; Nachprüfung der Preisrechnung bei vereinbarten veränderlichen Preisen).
- 4.3. Prüfung und Abrechnung von Regieleistungen (Überprüfung des Ausmaßes der Regieleistungen analog zu den Bauleistungen hinsichtlich Vergütungsberechtigung und -umfang).
- 4.4. Feststellen der anweisbaren Teil- und Schlusszahlungen.

#### 5. Bearbeitung von Mehr- und Minderkostenforderungen

- 5.1. Mitwirkung bei der Behandlung von Mehr- und Minderkostenforderungen (Überprüfung formal [z.B. Anmeldung], dem Grunde nach und der Höhe nach).
- 5.2. Mitwirkung bei der Erarbeitung von Grundlagen für das rasche Herbeiführen einer Entscheidung des Bauherrn und bei der Vermittlung zwischen ausführendem Unternehmen und Bauherr.

*Optionale Leistung: Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen.*

*Optionale Leistung: Zusatzleistungen für die Aufbereitung von Unterlagen für Rechtsstreitigkeiten und Claim-Abwehr.*

#### 6. Übernahme und Abnahmen

- 6.1. Mitwirkung bei der Abnahme der Bauleistungen (in Abstimmung mit den an der Planung und Bauüberwachung fachlich Beteiligten).
- 6.2. Antrag auf behördliche Abnahmen.
- 6.3. Teilnahme an entsprechenden Verfahren der behördlichen Abnahme.
- 6.4. Mitwirkung bei der Übernahme und Schlussfeststellung.
- 6.5. Prüfen der von den ausführenden Unternehmen zu erstellenden Dokumentation auf Vollständigkeit.

*Optionale Leistung: Mitwirkung bei der Antragstellung auf Benützungsbewilligung bzw. Ausstellung einer Bestätigung an die Baubehörde über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung vor Benützung des Objektes (Fertigstellungsanzeige).*

*Optionale Leistung: Ausarbeitung von Übergabep länen im M 1:50 auf Grundlage der aktualisierten Ausführungsplanung mit Eintragung der Haustechnik-Bestandsunterlagen unter Verwendung der von anderen an der Planung fachlich Beteiligten bzw. ausführenden Firmen beigestellten Grundlagen.*

#### 7. Mängelfeststellung und -bearbeitung

- 7.1. Feststellung und Zuordnung von Bauschäden während der Bauphase.

- 7.2. Feststellung und Auflistung der Gewährleistungsfristen.

- 7.3. Feststellung von Mängeln.

*Optionale Leistung: Überwachung der Behebung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel.*

*Optionale Leistung: Feststellen und Zuordnung von Mängeln nach der Übernahme.*

*Optionale Leistung: Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfrist der Gewährleistungsansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen.*

*Optionale Leistung: Überwachung der Beseitigung von Mängeln, die innerhalb der Verjährungsfrist der Genehmigungsansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen auftreten.*

#### 8. Dokumentation

- 8.1. Aufzeichnung des Baugeschehens (z.B. Führung des Baubuches, Fotodokumentation, Planlisten).
- 8.2. Informations- und Archivierungsfunktion (z.B. Informationsweitergabe, ordnungsgemäße Archivierung von gesammelten Daten und Informationen).
- 8.3. Mitwirkung bei der Kostenfeststellung.

*Optionale Leistung: Erstellen der Kostenfeststellung und von Kostenanalyse nach speziellen Anforderungen des Auftraggebers.*

*Optionale Leistung: Berichtswesen an den Auftraggeber (z.B. Quartalsberichte, Schlussbericht).*

*Optionale Leistung: Dokumentationen nach speziellen Vorgaben des Auftraggebers.*

*Optionale Leistung: Mitwirkung bei der Freigabe von Sicherheitsleistungen.*

### 9. Sonstige Teilleistungen

- 9.1. Gefahr in Verzug: Temporäre Übernahme der Bauherrnkompetenzen (Informationspflicht gegenüber der Projektleitung).

*Optionale Leistung: Bauführung (im Sinne der landesrechtlichen Bauregelungen und -normierungen).*

### III. SUBUNTERNEHMER

Der Auftragnehmer kann jederzeit Teile der eigenen Leistung auf eigene Rechnung an Subunternehmer vergeben. Diese Klausel gilt nicht für öffentliche Aufträge der ISD BVergG.

### IV. HONORAR

#### 1. Honorararten

Werden die AGB ÖBA vereinbart, so gelten für die Honorararten folgende Definitionen:

- **Selbstkostenerstattungshonorar** ist das für eine bestimmte Zeiteinheit (im Zweifelsfall für eine Stunde zu 60 Minuten) je Leistungsgruppe angegebene Honorar. Dabei wird zwischen 4 Leistungsgruppen unterschieden (1. Baumeister, 2. gehobene Fachkraft, 3. Fachkraft, 4. Gehilfen). Bei der Abrechnung ist der jeweilige Stundensatz mit den erbrachten Zeiteinheiten zu multiplizieren. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber mit dem Überschreiten eines geschätzten Stundenaufwands auf die Überschreitung hinzuweisen.

- **Einheitspreishonorar** ist das für eine bestimmte Einheit (zB Monat) angegebene Honorar. Bei der Abrechnung ist der jeweilige Einheitsatz mit den erbrachten Einheiten zu multiplizieren.

- **Pauschalhonorar** ist das für den vereinbarten Leistungsumfang in einem Betrag angegebene Honorar.

#### 2. Selbstkostenerstattungshonorar für Zusatzleistungen

Die über die Pauschalleistung (das ist die Teilleistung, für die ein Pauschalhonorar bezahlt wird) hinausgehen, haben nach stundenmäßigem Aufwand abgegolten zu werden. In diesem Fall hat der Auftragnehmer über Aufforderung des Auftraggebers eine Schätzung vorzunehmen, wie viele Stunden für die Leistung erforderlich sein werden.

#### 3. Wertsicherung

Sämtliche Beträge sind mit dem Prozentsatz, zu dem die Gehälter des Kollektivvertrags für Angestellte der Baugewerbe und der Bauindustrie“ (abgeschlossen von der Bundesinnung Bau und dem Fachverband der Bauindustrie einerseits und der Gewerkschaft der Privatangestellten andererseits) angehoben werden, wertgesichert. Wird bei einem Kollektivvertragsabschluss kein einheitlicher Prozentsatz vereinbart, so ist der Prozentsatz aus der Gehaltserhöhung der Gruppe „A3 nach dem 6. Jahr“ zu berechnen. Die Umrechnung findet für Leistungen, die ab dem Tag des Wirksamwerdens des Kollektivvertragsabschlusses erbracht werden, statt (z.B. werden per 1.5. eines Jahres die kollektivvertraglichen Gehälter angehoben, so findet die Honorarumrechnung für Leistungen, die ab dem 1.5. dieses Jahres erbracht werden, statt).

*Diese Wertsicherungsklausel gilt nicht für Verträge, die mit Verbrauchern (ISD KSChG) abgeschlossen wurden.*

#### 4. Umsatzsteuer

Beim Angebot sind die jeweiligen Honorare jeweils in Nettobetrag, Umsatzsteuer und Bruttobetrag aufzuschlüsseln. Nicht aufgeschlüsselte Honorare gelten als Bruttobetrag.

#### 5. Zahlungsfrist

Für die im Planungsvertrag vereinbarten Zahlungen gilt, sofern nichts anderes ausdrücklich vereinbart wurde, eine Zahlungsfrist von 14 Tagen abzugsfrei.

#### V. ÜBERGABE VON UNTERLAGEN

Dem Auftraggeber gebührt keine Vergütung für von ihm zur Verfügung gestellte Unterlagen. Der Auftragnehmer hat nach Abschluss der Arbeiten Pläne und behördliche Schriftstücke, soweit sie ihm im Original übergeben wurden, zurückzugeben.

Der Auftragnehmer hat sämtliche Rechnungen und Schriftstücke von ausführenden Unternehmen, sowie die von ihm angefertigte Dokumentation (z.B. Bautagebuch) dem Auftraggeber so, dass von diesem allfällige Fristen eingehalten werden können, spätestens aber nach Abschluss der Arbeiten im Original zu übergeben. Der Auftragnehmer ist nicht zur Aufbewahrung dieser Schriftstücke nach Abschluss der Arbeiten verpflichtet. In allen anderen Fällen muss eine Rückgabe nur erfolgen, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

#### VI. VOLLMACHT

Der Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer zur Vornahme sämtlicher notwendiger Planeinsichten und Verhandlungen mit Behörden während des Bauablaufs.

Der Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer zur Verhandlung mit den ausführenden Unternehmen, soweit der Auftragnehmer gemäß den beauftragten Leistungen damit betraut wurde.

#### VII. RICHTSSTAND

Als Gerichtsstand gilt dasjenige Gericht als vereinbart, in dessen Sprengel der Firmensitz des Auftragnehmers liegt. *Diese Bestimmung gilt nicht gegenüber Verbrauchern ISD KSChG.*

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR BAUVERTRÄGE

### RJ-Bau GmbH = Auftraggeber (AG)

(Ausgabe 01/2010)

#### 1. PRÄAMBEL:

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Vertragsbestandteil des Bauvertrages und werden mit Auftragsunterzeichnung vollinhaltlich anerkannt. Dabei stellt die ÖNORM B 2110 „Allgemeine Vertragsbedingungen für Bauleistungen“ Ausgabe 1.3.2002 die vertragliche Basis dar.

#### 2. VEREINBARUNG DER ÖNORM B 2110:

Es gelten die Bestimmungen der ÖNORM B 2110 „Allgemeine Vertragsbedingungen für Bauleistungen“ vom 1.3.2002, soweit diese nicht durch die nachfolgenden Bestimmungen oder durch individuelle Vereinbarungen abgeändert werden.

#### 3. VERGÜTUNG:

Ist nichts abweichendes ausdrücklich vereinbart, so ist ein vom AN ausgepreistes Leistungsverzeichnis als unverbindlicher Kostenvoranschlag zu verstehen.

##### 3.1 Preisart

(Zu 5.28 der ÖNORM B 2110)

##### 3.1.1 Einheitspreisvertrag

Wird nicht ausdrücklich eine andere Art der Vergütung schriftlich vereinbart, so erfolgt die Vergütung nach den abzurechnenden Maßen mal angebotenen (vereinbarten) Einheitspreisen laut dem vertragsgegenständlichen Leistungsverzeichnis. Es liegt ein unverbindlicher Kostenvoranschlag vor.

##### 3.1.2 Pauschalvertrag

Wird ein Pauschalvertrag vereinbart, so gilt die Pauschalsumme für die, z.B. durch ein Leistungsverzeichnis, beschriebene Leistung. Leistungsänderungen, zusätzliche Leistungen und Änderungen in den Umständen der Leistungserbringung, die nicht der Risikosphäre des AN zuzuordnen sind, können zu Nachträgen des AN führen.

##### 3.1.3 Regieleistungen

###### 3.1.3.1 Arbeitskräfte

Wird die Vergütung nach Regiepreisen vereinbart, so gelten, falls über die Höhe der Vergütung keine vertragliche Regelung getroffen wurde, die zutreffenden kollektivvertraglichen Sätze zuzüglich 280% des zutreffenden Kollektivvertragslohnes

###### 3.1.3.2 Geräte

Für die Abrechnung der Gerätemieten (Abschreibung und Verzinsung, sowie Reparaturentgelt), welche in ihrer Höhe nicht gesondert vertraglich vereinbart sind, kommen je Betriebsstunde 1/170 der monatlichen Gesamtgerätekosten der in der Österreichischen Baugeräteliste (ÖBGL; herausgegeben von der Vereinigung Industrieller Bauunternehmungen Österreichs - VIBÖ) zu der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung zur Anwendung. Stoffe, Transporte und Arbeitslöhne werden gesondert abgerechnet.

###### 3.1.3.3 Stoffe, Fremdleistungen

Stoffe (Baumaterial, Hilfsmaterial), sowie Fremdleistungen werden mit den Einkaufspreisen zuzüglich 15% verrechnet, falls im Bauvertrag keine andere Regelung vereinbart ist.

##### 3.2 Preisveränderungen (Preisgleitung)

(Zu 5.28.3 der ÖNORM B 2110)

Werden im Bauvertrag keine anderen Regelungen getroffen, gelten die Preise als veränderliche Preise. Eine allfällige Preisumrechnung erfolgt nach der ÖNORM B 2111 „Preisumrechnung von Bauleistungen“, Ausgabe 1.5.2000 nach den Werten der Baukostenveränderungen (Quelle: BMWA).

Besteht im LV keine Preisaufgliederung, wird das Verhältnis LOHN zu SONSTIGES bei allgemeinen Hochbauarbeiten mit 60% / 40% bei Umbauarbeiten und Fassadenarbeiten mit 80% / 20% festgelegt.

##### 3.3 Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen

(Zu 5.24 der ÖNORM B 2110)

###### 3.3.1 Angeordnete Leistungen

Für durch den AG oder dessen Vertreter angeordnete zusätzliche oder geänderte Leistungen, die in der ursprünglich vereinbarten Leistung preislich keine Deckung finden, besteht auch ohne Anzeige der zusätzlichen Kosten durch den AN ein Anspruch auf angemessenes Entgelt und angemessene Verlängerung der Bauzeit. Auf Verlangen legt der AN dem AG vor Ausführung der Leistung ein Zusatzangebot.

###### 3.3.2 Überschreitung des vereinbarten Entgelts

Stellt sich bei einem unverbindlichem Kostenvoranschlag, im Sinne des § 1170a (2) ABGB eine beträchtliche Überschreitung des vereinbarten Entgelts als unvermeidbar heraus, so hat dies der AN zu dem Zeitpunkt dem AG anzuzeigen, zu welchem eine mehr als 15%ige Überschreitung des ursprünglich vereinbarten Gesamtpreises abzusehen ist. Die Bestimmung des § 1170a (2) ABGB ist nicht auf Leistungen i.S.v. Pkt. 3.3.1 anzuwenden.

###### 3.3.3 Notwendige Zusatzleistungen

Der AG hat Leistungen, die der AN abweichend vom Vertrag ausführt, dann anzuerkennen und zu vergüten, wenn die Leistung zur Vertragserfüllung notwendig war, dem mutmaßlichen Vertragswillen entspricht und die Abweichung für den AG zumutbar ist.

##### 3.4 Rechnungslegung und Zahlung

(Zu 5.29 und 5.30 der ÖNORM B 2110)

###### 3.4.1 Abrechnung

Wenn im Bauvertrag keine andere Regelung getroffen ist, so gelten Abschlagsrechnungen als vereinbart. Diese können vom AN monatlich entsprechend der erbrachten Leistung gelegt werden. Regierechnungen können monatlich, spätestens jedoch mit der Schlussrechnung abgerechnet werden.

###### 3.4.2 Zahlungsfrist

(Zu 5.29 der ÖNORM B 2110)

Als Zahlungsfrist für alle Rechnungsarten (Teilrechnungen, Abschlagsrechnungen, Schlussrechnung) gilt 30 Tage ab Eingang der Rechnung beim AG oder dessen Bevollmächtigtem Vertreter als vereinbart. Ist eine Rechnung so mangelhaft, dass sie der AG weder prüfen noch verbessern kann, so ist sie dem AN binnen 14 Tage nach Vorlage zur Verbesserung zurückzustellen.

###### 3.4.3 Skonto

Ist ein Skonto vereinbart und sind die Anspruchsvoraussetzungen zum Skontoabzug gegeben, so ist der AG berechtigt, das Skonto vom Gesamtbetrag laut Schlussrechnung bei der Schlusszahlung abzuziehen. Die Anspruchsvoraussetzungen gelten als erfüllt, wenn alle Zahlungen fristgerecht innerhalb der Skontofrist geleistet wurden. Ein Skontoabzug auf Teilrechnungen ist vorweg unzulässig.

Vertritt der AG die Meinung, eine vom AN gestellte Rechnung nicht bzw. nicht in vollem Umfang zahlen zu müssen, hat er dies dem AN innerhalb der Skontofrist unter Angabe der konkreten Gründe bekannt zu geben. Tut er dies nicht oder stellt sich der Einbehalt der

Zahlung als unbegründet heraus, verliert der AG die Berechtigung zum Skontoabzug.

Eine Zahlung gilt dann als fristgerecht geleistet, wenn der Zahlungsbetrag innerhalb der Skontofrist in der Verfügungsgewalt des AN steht (zB durch Barzahlung, Valutatag des Geldeinganges am Konto des AN).

###### 3.4.4 Mangelhafte Rechnungslegung

Ist die Rechnung so mangelhaft, dass sie der AG weder prüfen noch berichtigen kann, so ist sie dem AN binnen 14 Tagen nach Vorlage unter konkreter Aufzählung der Rechnungsmängel zur Verbesserung zurückzustellen.

###### 3.4.5 Verzugszinsen

Die Verzugszinsen bei nicht zeitgerechter Bezahlung betragen 5% über dem Basiszinssatz und beginnen, auch ohne Einmahnung durch den AN zu laufen.

##### 4. AUSFÜHRUNGSUNTERLAGEN

Die für die Ausführung erforderlichen Unterlagen (Pläne, Bescheide, Bewilligungen u. dgl.) sind vom AG so rechtzeitig zu beschaffen und beizustellen, dass eine ordnungsmäßige Arbeitsvorbereitung und Prüfung durch den AN erfolgen kann (siehe Abschn. 5.9 der ÖNORM B 2110). Sind Ausführungsunterlagen vom AN beizustellen, sind dies auch nach der HOB (Honorarordnung der Baumeister; herausgegeben von der Bundesinnung Bau) vom AG zu vergüten, sofern diese keine Nebenleistungen gemäß den einschlägigen fachspezifischen ÖNORMen darstellen, oder durch eigene Leistungspositionen erfasst sind, oder eine andere Regelung im Bauvertrag vorgesehen ist.

##### 5. AUFZEICHNUNGEN ÜBER VORKOMMISSE

(Zu 5.22 der ÖNORM B 2110)

Führt der AN Bautagesberichte, so stehen diese dem AG während der normalen Geschäftszeiten des AN zur Einsicht und für allfällige Eintragungen zur Verfügung.

##### 6. ANSCHLÜSSE

(Zu 5.10 der ÖNORM B 2110)

Wenn im Bauvertrag keine andere Regelung getroffen ist, so stellt der AG den erforderlichen Wasser- und Stromanschluss dem AN kostenlos in der für die Leistungserbringung notwendigen Dimension an der Arbeitsstelle zur Verfügung. Die Zählerkosten und die Kosten des Verbrauchers trägt der AG. Arbeits- und Lagerplätze, sowie allfällig notwendige Zufahrtswege werden vom AG kostenlos zur Verfügung gestellt.

##### 7. GEWÄHRLEISTUNG

(Zu 5.45 der ÖNORM B 2110)

Es gelten die diesbezüglichen Regelungen der ÖNORM B 2110. Für Bauleistungen beträgt die Gewährleistungsfrist 3 Jahre. Für allfällige Gewährleistungsarbeiten hat der AG dem AN Zutritt zum Gewährleistungsobjekt zu schaffen. Bei Gewährleistungsarbeiten, welche der AN auf Anordnung des AG außerhalb der normalen Geschäftszeit durchzuführen hat, sind die dadurch entstehenden Mehrkosten dem AN zu vergüten. Beträgt der Haftrücklass weniger als EUR 4.000,- so wird er nicht einbehalten. Dieser Betrag ist wertgesichert mit dem Index der Verbraucherpreise 2000 beginnend mit 1.1.2002.

##### 8. VEREINBARUNG DER LEISTUNGSSICHERUNG IM INSOLVENZFALL EINES VERTRAGSPARTNERS

(Zu 5.48.1.2 der ÖNORM B 2110).

Der AG kann vom AN nur dann eine Sicherheit gem. 5.48.1.2 der ÖNORM B 2110 verlangen, wenn der AG mit Zahlungen in Vorleistung tritt (z.B. mit einer Anzahlung).

Kommt ein Vertragspartner der Forderung zur Legung einer Sicherheit gem. ÖNORM B 2110 nicht nach, so kann der andere Vertragspartner, unter Setzung einer Nachfrist von einer Woche, bei Nichteinbringung vom Vertrag zurücktreten.

##### 9. BINDUNG AN DAS ANGEBOT

Legt der AN unter Zugrundelegung der AGAB ein Angebot, so ist er zwei Monate ab Ende der Angebotsfrist - bei Nichtbestehen einer Angebotsfrist ab Datum des Angebotes - an sein Angebot gebunden.



## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR BAUVERTRÄGE

### RJ-Bau GmbH = Auftragnehmer (AN)

(Ausgabe 01/2010)

#### 1. Allgemeines

- 1.1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten ausschließlich für alle Lieferungen und sonstigen Leistungen für alle mit uns abgeschlossenen Verträge schriftlich wie auch mündlich.
- 1.2. Geschäftsbedingungen des Auftraggebers finden nur Anwendung, wenn der Auftragnehmer dies ausdrücklich schriftlich bestätigt.
- 1.3. Bei Rücktritt vom Auftrag, sowie Stornierung von Auftragssteilen (welche nicht als Eventualpositionen im Auftrag ausgewiesen sind) durch den Auftraggeber ist der Auftragnehmer berechtigt, eine Manipulationsgebühr in der Höhe von maximal 15 % von der Auftragsrücktrittsumme zu verrechnen.
- 1.4. Weiters behält sich der Auftraggeber für die bereits getätigten Leistungen einen Schadensersatzanspruch nach tatsächlichem Aufwand vor.

#### 2. Vertragsabschluss

- 2.1. Unsere Angebote sind freibleibend. Verträge kommen rechtswirksam erst mit schriftlicher Auftragsbestätigung des Auftragnehmers bzw. Lieferanten oder Auslieferung der Ware zustande. Die Auftragsbestätigung kann per Postbrief, Telefax, E-Mail, Internet oder in sonstiger elektronischer Textform erteilt werden.
- 2.2. Sollte die Auftragsbestätigung nicht mit dem Auftrag übereinstimmen, so ist der Auftraggeber bzw. Käufer verpflichtet, binnen einer Woche nach Ausstellung des Bestätigungsschreibens schriftlich zu widersprechen.
- 2.3. Der Auftragnehmer bzw. Lieferant ist zu geringfügigen Abweichungen in den Modellen, im Material, in der Ausführung und in den Maßen berechtigt.
- 2.4. Jede Änderung oder Annullierung eines Auftrages bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

#### 3. Kostenvorschläge

- 3.1. Unsere Kostenvorschläge werden nach bestem Fachwissen erstellt; für die Richtigkeit wird jedoch keine Gewähr übernommen.
- 3.2. Unsere Kostenvorschläge sind unverbindlich und entgeltlich und haben sofern nicht anders vereinbart, eine Gültigkeit von 14 Tagen ab Angebotsdatum.
- 3.3. Kostenvorschläge, Angebote, sowie dazugehörige Pläne, Zeichnungen usw. dürfen Dritten nur mit schriftlicher Zustimmung zugänglich gemacht werden.

#### 4. Zahlungsfähigkeit des Auftraggebers

- 4.1. Mit der Auftragserteilung bestätigt der Auftraggeber seine Zahlungs- und Kreditfähigkeit. Ergeben sich hiergegen - auch zu einem späteren Zeitpunkt - begründete Bedenken oder erkennbare Zweifel, so kann der Auftragnehmer bzw. Lieferant die Erfüllung sämtlicher Verträge von einer Vorauszahlung oder ausreichender Sicherheitsleistungen abhängig machen. Der Auftragnehmer bzw. Lieferant kann vom Vertrag zurücktreten, wenn nach entsprechender Aufforderung binnen 2 Wochen weder eine Vorauszahlung noch eine ausreichende Sicherheitsleistung erfolgt.
- 4.2. Bei Vorliegen eines Investitionsplanes ist die Akontozahlung jeweils am 1. Tag des Arbeitsbeginns und weitere Teilzahlungen jeweils am Montag der Fälligkeitswoche dem Konto des Auftragnehmers gutzuschreiben.
- 4.3. Regelleistungen und Zusatzaufträge werden wöchentlich abgerechnet, sind innerhalb von 8 Tagen ab Rechnungserhalt fällig und stehen in keinem Zusammenhang mit dem vereinbarten Investitionsplan. Der AN führt Regieaufzeichnungen, deren Richtigkeit und Angemessenheit unabhängig von einer tatsächlichen Gegenzeichnung des AG als vereinbart gilt.
- 4.4. Bei Zahlungsverzug des Auftraggebers gebühren an Verzugszinsen gem. den Bestimmungen des ZinsRAG in Höhe von 8% über dem Basiszinssatz jedoch mind. 10 % p.a., zuzüglich Mahnspesen und Verwaltungsaufwand.
- 4.5. Sämtliche wie auch immer geartete Gegenforderungen vom Auftraggeber an den Auftragnehmer sind unzulässig.

#### 5. Preisänderungen

- 5.1. Erhöhen sich in der Zeit zwischen Vertragsschluss und Leistung die Rohstoff-, Energie- oder Lohnkosten, so ist der Lieferant berechtigt, eine dieser Erhöhung entsprechende Anpassung des vereinbarten Preises zu verlangen.

#### 6. Abnahmeverpflichtung für Baustofflieferungen (gilt nicht für Bauausführung)

- 6.1. Für den Fall, dass der Auftragnehmer auch die Bauführung übernimmt, verpflichtet sich der Auftraggeber unwiderruflich, sämtliche für das bezugshabende Bauvorhaben benötigten Baumaterialien vom Auftragnehmer zu beziehen.
- 6.2. Der Auftraggeber ist von dieser Verpflichtung nur dann befreit, wenn er dem Auftragnehmer ein schriftliches Anbot über diese benötigten Materialien von anderen Unternehmen vorweist und der Auftragnehmer schriftlich mitteilt, denselben Auftrag bzw. dieselbe Lieferung nicht zu denselben Bedingungen durchführen zu wollen.

#### 7. Lieferung, Lieferzeiten und Ausführungsfristen

- 7.1. Die Lieferung erfolgt ab Lager. Die Lieferung frei Baustelle oder frei Lager bedeutet, dass die Anlieferung ohne Abladen unter der Voraussetzung einer mit schwerem Lastzug befahrbaren Zufahrtsstraße möglich ist.
- 7.2. Die Art der Versendung bleibt uns vorbehalten, soweit keine bestimmte Versandart vereinbart wurde.
- 7.3. Die Anlieferung ist nur vor die Baustelle möglich. Die Zustellung in Häuser, gleich ob in das Erdgeschoss oder andere Stockwerke ist nicht möglich.
- 7.4. Baustellen müssen mit schweren Lastzügen befahrbar sein. Der Auftraggeber bzw. Abnehmer hat für die unverzügliche Abladung zu sorgen, andernfalls werden etwaige zusätzliche Aufwendungen verrechnet. Eine gewünschte Abladung (diese erfolgt gegen gesonderte Verrechnung) bedeutet das Abstellen der Ware auf einer, vom Auftraggeber vorgesehenen und geeigneten Abstellfläche direkt neben dem Lastzug.
- 7.5. Soweit nichts anderes vereinbart ist, geht die Gefahr mit dem Versand ab Lager bzw. Werk auf den Auftraggeber bzw. Abnehmer über.
- 7.6. Transportschäden müssen dem Lieferanten unverzüglich bei Anlieferung der Ware angezeigt und sofort schriftlich gemeldet werden, dies bei sonstigem Anspruchsverlust.
- 7.7. Bei Selbstabholung hat der Abnehmer zu prüfen, ob die Ware einwandfrei verladen ist; Mängel sind unverzüglich schriftlich zu rügen, dies bei sonstigem Anspruchsverlust.
- 7.8. Liefertermine und Ausführungsfristen gelten als nur annähernd vereinbart, wenn sie nicht vom Lieferanten ausdrücklich und schriftlich als verbindlich bestätigt werden.
- 7.9. Hat der Auftragnehmer bzw. Lieferant eine Lieferfrist als verbindlich bestätigt, so beginnt diese im Zweifel mit dem Datum der schriftlichen Auftragsbestätigung, jedoch nicht vor Eingang einer vereinbarten Anzahlung auf dem Konto des Lieferanten. Ist die Leistung von einer Mitwirkung des Auftraggebers abhängig, so beginnt die Frist nicht, bevor der Käufer seine Mitwirkungspflichten erfüllt hat.
- 7.10. Die Lieferpflicht bzw. Ausführungsfrist ruht, solange sich der Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer mit Zahlungsverpflichtungen aus diesem oder einem anderen Vertragsverhältnis und/oder Mitwirkungsverpflichtungen in Verzug befindet.
- 7.11. Der Auftragnehmer gerät erst in Verzug, wenn eine ihm vom Käufer gesetzte, angemessene Nachfrist fruchtlos verstrichen ist. Nachfristen müssen dem Auftragnehmer schriftlich gesetzt werden. Sie sind nur angemessen, wenn sie mindestens sechs Wochen ab Zugang der Nachfristsetzung beim Auftragnehmer betragen.
- 7.12. Baustellenverzögerungen, welche durch den Auftraggeber, in welcher Art auch immer, verursacht werden, berechtigen den Auftragnehmer zur Einforderung der durch den Verzögerungsverlauf entstandenen Mehrkosten (wie verlängerte Vorhaltefristen der Baustelle, nicht geplante Baueinstellungszeiten und damit verbundene Mehrkosten von Baustellenübersiedlungen, und dgl.)
- 7.13. Baustellenverzögerungen, welche durch den Auftraggeber verursacht werden, entbinden den Auftragnehmer in jeglicher Art und Weise von der Einhaltung des Bauzeitplanes.

- 7.14. Auftragsabänderungen durch den Auftraggeber, welche zum Mehraufwand der Arbeitsvorbereitung im planlichen, technischen oder ausführenden Bereich entstehen, werden nach unseren jeweils geltenden Regiesätzen bemessen.
- 7.15. Grundsätzlich kann nur Lagerware retourniert werden, für deren Retournierung eine Manipulationsgebühr von 20 % des Warenwertes einbehalten wird.
- 7.16. Baustellenspezifisch bestellte Ware wird seitens des Auftragnehmers nicht zurückgenommen.
- 7.17. Bei Zu- und Umbauten kann es in der Rohbauphase dem Eindringen von Feuchtigkeit kommen. Der Auftragnehmer ist bemüht derartige Hinterwanderung weitgehend hintan zu halten, sollte arbeits- oder witterungsbedingt dennoch Feuchtigkeit in das bewohnte Gebäude eindringen, trifft dem Auftragnehmer aus diesem Titel kein Verschulden. Seitens des Auftraggebers ist eine Kontrollpflicht und Mitsorgeverpflichtung gegeben.

#### 8. Höhere Gewalt

- 8.1. Wird dem Auftragnehmer die Leistung aufgrund höherer Gewalt oder aus anderen unvorhersehbaren, außergewöhnlichen und unverschuldeten Umständen ganz oder teilweise vorübergehend unmöglich oder erheblich erschwert, so verlängert sich eine vereinbarte Leistungszeit um die Dauer dieses Leistungshindernisses. Gleiches gilt für eine vom Käufer für die Leistung gesetzte Frist, insbesondere auch für Nachfristen.
- 8.2. Vor Ablauf der gemäß vorstehendem Punkt 1. verlängerten Leistungszeit bzw. Leistungsfrist ist der Auftraggeber weder zum Rücktritt vom Vertrag noch zum Schadensersatz berechtigt. Der Ausschluss des Rücktrittsrechts endet, wenn das Leistungshindernis mehr als 2 Monate andauert; in diesem Fall ist auch der Auftragnehmer zum Rücktritt berechtigt.
- 8.3. Als Ereignisse höherer Gewalt gelten insbesondere Krieg, kriegsähnliche Zustände, Mobilmachung, Ein- und Ausfuhrverbote, Blockaden, Naturgewalten, Witterungsbedingungen etc. Andere unvorhersehbare, außergewöhnliche und unverschuldete Umstände sind insbesondere Transportbehinderungen, Betriebsstörungen, Verzögerungen in der Anlieferung von Rohstoffen, Streiks, Aussperrungen und sonstige Arbeitskämpfe, auch wenn sie bei Vorlieferanten des Lieferanten eintreten. Beginn und Ende derartiger Hindernisse teilt der Lieferant dem Käufer mit.

#### 9. Gewährleistung

- 9.1. Offensichtliche Mängel muss der Auftraggeber unverzüglich nach Erhalt einer Leistung bzw. Übergabe einer erbrachten Leistung anzeigen. Ist der Käufer Kaufmann, so gelten zusätzlich die gesetzlichen Untersuchungs- und Rügeobliegenheiten. Soweit Mängel nicht rechtzeitig angezeigt werden, gilt die gelieferte Ware als genehmigt.
- 9.2. Überhaupt muss jede Mängelrüge schriftlich erfolgen. Soweit Mängelrügen unberechtigt erhoben werden und hierdurch für den Auftragnehmer Kosten anfallen, sind diese vom Auftraggeber zu tragen.
- 9.3. Bei Vorliegen von Mängeln ist der Auftragnehmer nach seiner Wahl zur Nachbesserung, zum Austausch, zur Gutschrift des Minderwertes, Lieferung mangelfreier Ware und bei Unvollständigkeit zur Nachlieferung berechtigt.
- 9.4. Eine vom Auftraggeber für die Nacherfüllung gesetzte Frist ist nur angemessen, wenn sie mindestens sechs Wochen beträgt. Soweit die Lieferungen von Waren und/oder Leistungen des Auftragnehmers von Vorproduzenten oder Vorlieferanten etc. abhängen, verlängern sich die als angemessen anzusehenden Nachfristen jedenfalls in Entsprechung hiezu. Jede Fristsetzung bedarf der Schriftform.
- 9.5. Sämtliche Rechte des Auftraggebers wegen eines Mangels der gelieferten Sache verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften, deren Verlängerung ausgeschlossen ist.
- 9.6. Soweit Mängel auf Leistungen von Subunternehmern des Auftragnehmers zurückzuführen sind, tritt der Auftragnehmer dem Auftraggeber schon jetzt sämtlich ihm gegen Subunternehmer zustehenden Gewährleistungs- bzw. Regressansprüche an Zahlung statt bzw. an Leistung statt ab und nimmt der Auftraggeber diese Abtretung an.

#### 10. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

- 10.1. Der Auftraggeber (kurz AG) ist nicht berechtigt, mit eigenen - angeblichen oder tatsächlichen - Forderungen gegen Forderungen des AN aufzurechnen, außer die Forderung des AG wurde vom AN schriftlich anerkannt oder gerichtlich festgestellt. Ein Zurückbehaltungsrecht des AG gilt als ausgeschlossen.

#### 11. Übergabezeitpunkt

- 11.1. Soweit der Übergabezeitpunkt nicht schriftlich festgehalten wurde oder eine ausdrückliche schriftlich, mündliche oder konkludente Abnahme erfolgt ist, ist der Zeitpunkt der Übergabe jedenfalls dann bewirkt, wenn nach Beendigung der Lieferungen und/oder Leistungen des Auftragnehmers nicht binnen 14 Tagen ein schriftlicher Einwand erhoben wurde.

#### 12. Haftung

- 12.1. Eine Pflicht des Auftragnehmers zum Ersatz von Schäden an einer Person sowie von sonstigen Schäden (insbesondere Sachschäden) ist ausgeschlossen, soweit diese der Auftragnehmer oder eine Person, für die er einzustehen hat, den Schaden nur leicht oder grob fahrlässig verschuldet hat. Die Beweislast trifft den Auftraggeber.
- 12.2. Bei Vorliegen eines Verbrauchergeschäftes gilt der Haftungsausschluss nur für Sachschäden sowie für leicht fahrlässige Herbeiführung eines Schadens, wobei den Auftraggeber (Verbraucher) die Beweislast für das Vorliegen eines groben Verschuldens oder Vorsatzes trifft.

#### 13. Eigentumsvorbehalt

- 13.1. Die gelieferten Leistungen, Waren, Baustoffe bzw. Baumaterialien bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises bzw. Werklohnes und Tilgung aller aus der Geschäftsverbindung bestehenden Forderungen als Vorbehaltsware Eigentum des Auftragnehmers bzw. Lieferanten.

#### 14. Auftragsunterlagen

- 14.1. Alle dem Käufer überlassenen Abbildungen, Skizzen und sonstigen Unterlagen bleiben Eigentum des Auftragnehmers und unterliegen den einschlägigen gesetzlichen Schutzrechten. Nachahmungen sind streng untersagt. Im Übrigen gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Bestimmungen.

#### 15. Erfüllungsort, Gerichtsstand, Ausland

- 15.1. Ausschließlicher Gerichtsstand ist Unternehmenssitz AN.
- 15.2. Der Auftragnehmer bzw. Lieferant ist berechtigt, den Käufer auch an dessen allgemeinen Gerichtsstand zu verklagen.
- 15.3. Für alle aus diesem Vertrag entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist österreichisches Recht anwendbar.
- 15.4. Der Käufer hat der Lieferant sämtliche Kosten für eine gerichtliche oder außergerichtliche Rechtsverfolgung - auch im Ausland - auch dann zu ersetzen, wenn das betreffende ausländische Recht eine dem österreichischen Recht entsprechende Kostenerstattungsregelung nicht enthält. Für das Entstehen der Zahlungsverpflichtung genügt es, dass der Lieferant die Hilfe eines Dritten zur Durchsetzung seiner Rechte in Anspruch genommen hat.

#### 16. Gültigkeitsklausel

- 16.1. Sollten einzelne der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein (z.B. KSchG, zwingendes Recht etc.), so wird davon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.