

# BAUER BAU

## HOCHBAU - UND TIEFBAU

### AGAB

#### ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR DEN ABSCHLUSS VON BAUVERTRÄGEN

A-4502 St. Marien  
An der Bahn 5  
Tel. 07227 / 5733  
Fax DW 4  
[www.bauer-bau.at](http://www.bauer-bau.at)  
office@bauer-bau.at

## 1. PRÄAMBEL:

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Auftraggeber (AG) und Auftragnehmer (AN) und geben das Gerüst für den Abschluss eines Bauvertrages, insbesondere des Musterbauvertrages der Bundesinnung Bau vor. Dabei stellt die ÖNORM B 2110 „Allgemeine Vertragsbedingungen für Bauleistungen“ Ausgabe 1.3.2011 die vertragliche Basis dar.

## 2. VEREINBARUNG DER ÖNORM B 2110:

Es gelten die Bestimmungen der ÖNORM B 2110 „Allgemeine Vertragsbedingungen für Bauleistungen“ vom 1.3.2011, soweit diese nicht durch die nachfolgenden Bestimmungen oder durch individuelle Vereinbarungen abgeändert werden.

## 3. VERGÜTUNG:

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

**3.1 Preisart**  
(Zu 6.3 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. Mengenaufstellung erfolgt lt. tatsächlichen Naturmaß.

### 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) in 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 20% verrechnet, falls im Bauvertrag keine andere Regelung vereinbart ist.

### 3.2 Preisveränderungen (Preisgleitung) (Zu 6.3.1 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 1.5.2007 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 7 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 8.3 und 8.4 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 8.4 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. (Sofern keine gesonderten Zahlungsfristen schriftlich vereinbart wurde). 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 nachweislich zurückzustellen. Nach Ablauf der 14 Tägigen Prüffrist gilt die verrechnete Summe als Anerkannt.

#### **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. (Sofern keine gesonderten Skontovereinbarungen schriftlich vereinbart wurde).

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 bekanntzugeben. 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 12% über dem Basiszinssatz und beginnen auch ohne Einmahnung durch den AN zu laufen.

## **4. AUSFÜHRUNGS- UNTERLAGEN**

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. 5.5.1 der ÖNORM B 2110).

Sind Ausführungsunterlagen vom AN beizustellen, sind dies vom AG auch 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. DOKUMENTATION**

*(Zu 6.2.7 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 6.2.8.1 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 12.2 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.

Der AG verpflichtet sich dazu sein Haus jährlich zu Warten

Besonders im Dach- und zugänglichen Abdichtungsbereichen muss nach Sturm und/oder lang anhaltenden Niederschlag das Haus auf Mängeln kontrolliert werden.

Eine wiederkehrende jährliche Inspektion durch eine befugte Firma ist zu beauftragen. Ansonsten gehen Gewährleistungs- und Garantieansprüche verloren.

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

*(Zu 8.7 der ÖNORM B 2110).*

Der AG kann vom AN nur dann eine Sicherheit gem. 8.7.1 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. Sollte es, aufgrund erhöhter Auftragslage seitens dem AN nicht möglich sein die angebotene Leistung anzunehmen bzw. durchzuführen ist es den AN jederzeit möglich vom angebotenen Vertrag ohne jeglicher Kosten zurückzutreten.

## **10. BESONDERE BAUMASSNAHMEN**

Bei Wetterverhältnissen unter +5°C sind besondere Maßnahmen zu treffen die für die weiterführenden Arbeiten notwendig sind. Sollte diese zusatzmaßnahmen nicht ausdrücklich durch den AG beauftragt werden so wird die Baustelle eingestellt. Die dadurch entstehende Bauzeitverzögerung sowie den dadurch entstehenden Mehraufwand wird vom AN gesondert in Rechnung gestellt. Der AG kann ausdrücklich auf eine weiterführende Arbeit bestehen, sofern diese unter Betrachtung der Arbeitnehmerschutzverordnung zumutbar ist und er die Kosten für die zusätzlichen Maßnahmen trägt.

Für die im Winterzeitraum entstehenden Kosten durch Frost und Schnee (wie zB. Schneeräumung der Baustellenzufahrt etc.) Sind die entstanden Kosten dem AG zu verrechnen.(Sofern im Leistungsverzeichnis nichts anderwärtiges vereinbart wurde.

## **11. DATENSCHUTZRICHTLINIEN/ URHEBERRECHT**

Die erhaltenen Angebote sind Geistiges Eigentum und dürfen nicht an 3te zur Verwendung weitergegeben werden!

Vom AN erstellte Pläne sind urheberrechtlich Geschützt und dürfen nur nach schriftlicher Genehmigung oder Bezahlung der Planungskosten zur Verwendung weitergegeben werden

Die auf den Baustellen entstanden Fotos unterliegen den Eigentum des AN und können zur weiteren Verwendung wie zb. Werbezwecke, Homepage, Facebook veröffentlicht werden. Sollten sich auf den entstandenen

Fotos erkennbare Personen befinden, die dies nicht wünschen, kann eine Entfernung bzw. Verpixelung jederzeit beim AN beantragt werden.

## **12. BAUSTELLENKOORDINATION**

Der AG ist verpflichtet zur Gewährleistung der Sicherheit am Bau (Arbeitnehmerschutzverordnung) während der Bauphase sowohl als auch für spätere Wartungsarbeiten einen Planungs- und Baustellenkoordinator zu beauftragen. Dies gilt nicht für Baustellen mit nur einen Arbeitnehmer (eine Firma)  
Sobald ein 2ter Arbeitnehmer (auch Subfirmen), beschäftigt werden ist dies Vorschrift.

## **13. PLÄNE/AUSFÜHRUNG**

Pläne zur Bauausführung (Ausführungspläne/ Detailpläne/ Pläne von Subfirmen) sind mind.14 Tage vor Baubeginn der AN zu übermitteln. Sollte dies nicht erfolgen steht dem AN das Recht zu für die verkürzte Vorlaufzeit die für die Planung/Bestellung/ Bauabwicklung notwendig ist, Expresszuschläge und/oder Mehraufwende zu verrechnen.