

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN für ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

PM Baumanagement GmbH (Stand: Mai 2020)

I. PRÄAMBEL

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Örtliche Bauaufsicht (kurz AGB ÖBA) gelten als Bestandteil und Ergänzung zu den abgeschlossenen Verträgen.

Eine abweichende, im Einzelfall getroffene schriftliche Vereinbarung mit dem Auftraggeber geht bei einem Widerspruch mit den AGB ÖBA vor. Mündliche Absprachen sind nur dann gültig, wenn sie vom Auftragnehmer schriftlich bestätigt werden.

Sollten einzelne der nachstehenden Bedingungen rechtsunwirksam sein oder werden, so hat dies auf die Gültigkeit des Vertrages und die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen der AGB ÖBA keinen Einfluss.

II. TEILLEISTUNGEN

Die Teilleistungen setzen sich aus den Grundleistungen und allfälligen optionalen Nebenleistungen zusammen. Die optionalen Nebenleistungen werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie ausdrücklich vereinbart wurden – in allen anderen Fällen wird nur die Grundleistung Vertragsinhalt. Die Grundleistungen werden in der Folge in Normaldruck aufgelistet, die optionalen Nebenleistungen in Kursivdruck.

Die Fachbauaufsicht für Haustechnikgewerke, Statik, Geologie, Bauphysik, planliche Darstellung, Vermessung sind nicht Teil des Leistungsbilds, zählen also nicht zum Aufgabengebiet des Auftragnehmers.

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 Auftraggebers, aller Auftragnehmer 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 (die Erstellung des Terminplanes liegt nicht in ÖBA-Sphäre, auch nicht allfällige 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 (Lieferrn 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 Preisumrechnung 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. Mitwirkung bei der Übernahme und Schlussfeststellung.
- 6.3. Prüfen der von den ausführenden Unternehmen zu erstellender Dokumentation auf Vollständigkeit.
Optionale Leistung: Antrag auf behördliche Abnahmen. Teilnahme an entsprechenden Verfahren der behördlichen Abnahme.
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 bis zur Abnahme der Bauleistungen.
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 Gewährleistungsansprüche, längstens jedoch bis zum Ablauf von fünf Jahren seit Abnahme der Bauleistungen auftreten.

8. Dokumentation

8.1. Aufzeichnung des Baugeschehens (z.B. 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.

IV. HONORAR

1. Honorararten

Für die Honorararten gelten folgende Definitionen:

- **Stundenhonorar** 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 Einheitssatz mit den erbrachten Einheiten zu multiplizieren.
- **Pauschalhonorar** ist das für den vereinbarten Leistungsumfang in einem Betrag angegebene Honorar.

2. Honorar für Zusatzleistungen

Leistungen, 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).

4. Umsatzsteuer

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

5. Zahlungsbedingungen

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

Ein Skontoabzug, der in jedem Fall der gesonderten Vereinbarung bedarf, ist nur dann zulässig, wenn im Zeitpunkt der Vornahme des Skontoabzuges keine älteren offenen Forderungen bestehen.

Im Falle des Zahlungsverzuges sind Zinsen in Höhe von 9,2% per anno über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zuzüglich Mahnspesen und Eintreibungskosten durch Rechtsanwalt und Gericht zu entrichten.

6. Abrechnung

Der Auftragnehmer ist berechtigt, sein Honorar in Teilrechnungen entsprechend den bereits erbrachten Leistungen abzurufen.

Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, angeforderte Zahlungen wegen behaupteter, vom Auftragnehmer aber nicht anerkannter oder gerichtlich festgestellter Gegenansprüche zurückzuhalten.

Wird eine vom Auftragnehmer angeforderte Teilhonorarrechnung nicht fristgerecht bezahlt und erfolgt die Zahlung auch trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen durch den Auftragnehmer nicht, so ist der Auftragnehmer berechtigt, von der restlichen Vertragserfüllung zurückzutreten. Der dem Auftragnehmer dadurch entstehende Schaden ist vom Auftraggeber zu ersetzen.

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 relevante Schriftstücke dem Auftraggeber so, dass von diesem allfällige Fristen eingehalten werden können, spätestens aber nach Abschluss der Arbeiten 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. GERICHTSSTAND

Als Gerichtsstand gilt dasjenige Gericht als vereinbart, das sachlich zuständig für den Firmensitz des Auftragnehmers (Aurach b. Kitzbühel) ist.

VIII. Datenschutzerklärung

Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine Daten soweit geschäftsnotwendig und im Rahmen des Datenschutzgesetzes zulässig mittels EDV gespeichert und verarbeitet werden.