

# **OFER BAU KG**

## **AGB für Kunden**

- **Allgemeine Geschäftsbedingungen und**
- **Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Abschluss von Bauverträgen**

(Fassung 01/2011)

### **1. GELTUNGSBEREICH - ALLGEMEINES:**

Diese **Allgemeinen Geschäftsbedingungen** regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen unseren Auftraggebern (AG) und der OFER BAU KG unsererseits als Auftragnehmer (AN).

Sie geben das Gerüst für den Abschluss eines Bauvertrages vor, welcher die Basis für jegliche bauausführende Tätigkeit für unsere Auftraggeber sein soll.

Übernommen wurde als Grundlage dafür der Musterbauvertrag unserer Bundesinnung Bau. Dabei stellt die ÖNORM B 2110 „Allgemeine Vertragsbedingungen für Bauleistungen“ Ausgabe 2009 die vertragliche Basis dar.

Entgegenstehende AGBs der jeweiligen AG erkennen wir nicht an, auch wenn wir ihnen nicht ausdrücklich widersprechen, es sei denn, wir stimmen ausdrücklich ihrer Geltung zu.

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

Es gelten die Bestimmungen der ÖNORM B 2110 „Allgemeine Vertragsbedingungen für Bauleistungen“ vom 01.03.2002, soweit diese nicht durch die nachfolgenden Bestimmungen oder durch individuelle Vereinbarungen abgeändert werden.

Sämtliche Vereinbarungen sind schriftlich niederzulegen oder durch uns schriftlich zu bestätigen. Sämtliche Änderungen und Nebenabreden bedürfen der Schriftform, diesbezüglich sind mündliche Absprachen mit Ausführungspersonal der OFER BAU KG oder von Subunternehmen auf der Baustelle als unverbindlich anzusehen und erreichen nur durch schriftliche Bestätigung unserer Bauleitung oder Geschäftsführung vertragliche Gültigkeit.

### **3. VERGÜTUNG:**

**Ist nichts abweichendes ausdrücklich vereinbart, so ist ein von der OFER BAU KG ausgepreistes Leistungsverzeichnis als unverbindlicher Kostenvoranschlag zu verstehen.**

Unsere Angebote sind jedenfalls bei erstmaliger Ausarbeitung für den Kunden kostenlos. Sollte eine nochmalige Überarbeitung des Angebotes wegen z.B. geänderter Kundenwünsche notwendig sein, so wird bei daraufhin erteiltem Auftrag auch diese kostenlos erstellt.

Wird bei nochmaliger Ausarbeitung des Angebotes bis zum Ablauf unserer Bindungsfrist an das Angebot kein Auftrag erteilt, so ist diese überarbeitete Angebotserstellung damit kostenersatzpflichtig und wird mit EUR 180,00 brutto (EUR 150,00 netto zzgl. 20% MWST.) jedenfalls in Rechnung gestellt.

### **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. Diese LV-Preise sind netto angegeben, die gesetzliche Mehrwertsteuer wird in der aktuellen Höhe von 20% zuzüglich im Angebot und auf der Rechnung ausgewiesen. 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 der OFER BAU KG zuzuordnen sind, können zu Nachträgen der OFER BAU KG führen.

#### **3.1.3 Regieleistungen**

##### **3.1.3.1 Arbeitskräfte**

Die OFER BAU KG bedingt sich das Vorrecht, Bauleistungen wie auch Regieleistungen sowohl durch Eigenpersonal als auch durch Personal von Subunternehmen wie auch durch Zeitarbeitpersonal in Teilen als auch im Ganzen zu erbringen. Wird die Vergütung nach Regiepreisen vereinbart, so gilt als Abrechnungsbasis unsere jeweils gültige Regiejahrespreisliste. Werden auf ausdrückliche Anordnung des AG Arbeitskräfte außerhalb der regulären Betriebszeiten für Regieleistungen benötigt, so sind die jeweiligen kollektivvertraglichen Zuschläge und / oder auch Erschwernisse jedenfalls zu vergüten.

##### **3.1.3.2 Geräte**

Die OFER BAU KG bedingt sich das Vorrecht, Bauleistungen wie auch Regieleistungen sowohl mit Eigengeräten als auch mit Mietgeräten, aber auch durch Subunternehmen mit Gerät und Personal in Teilen als auch im Ganzen zu erbringen. Die Vergütung bei Vermietung von Baugeräten erfolgt auf Basis unserer jeweils gültigen Gerätejahrespreisliste.

##### **3.1.3.3 Baustoffe, Fremdleistungen**

Baustoffe (Baumaterial, Hilfsmaterial), sowie zusätzlich erforderliche Fremdleistungen werden bei der Ausführung von Regieleistungen 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 01.05.2000 nach den Werten der Baukostenveränderungen.

Besteht im LV keine Preisauflgliederung, 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 die OFER BAU KG ein Anspruch auf angemessenes Entgelt und auch angemessene Verlängerung der Bauzeit.

Auf Verlangen legt die OFER BAU KG dem AG vor Ausführung der Leistung ein Zusatzangebot.

Die OFER BAU KG verpflichtet sich zu einer umfassenden Umsetzung der Prüf- und Warnpflichten als Werkunternehmer und dokumentiert diese ausschließlich schriftlich.

#### **3.3.2 Überschreitung des vereinbarten Entgelts**

Stellt sich bei einem unverbindlichen Kostenvoranschlag, im Sinne des §1170a (2) ABGB eine beträchtliche Überschreitung des vereinbarten Entgelts als unvermeidbar heraus, so hat dies die OFER BAU KG 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 im Sinne von Punkt 3.3.1 anzuwenden.

#### **3.3.3 Notwendige Zusatzleistungen**

Der AG hat Leistungen, die die OFER BAU KG abweichend vom Bauvertrag 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**

Nach der Fertigstellung und der mangelfreien Übernahme der Bauleistungen durch den AG oder seinen Vertreter mittels schriftlichem Übernahmeprotokoll erfolgt unsere Abrechnung. Wenn im Bauvertrag keine andere Regelung getroffen ist, gelten Abschlagsrechnungen als vereinbart. Diese werden von der OFER BAU KG bei größeren Baustellen monatlich entsprechend der erbrachten Leistung gelegt. Hierbei ist bei Baubeginn eine Anzahlungsleistung in Höhe von 30% der Angebotssumme zu erbringen.

Regierechnungen werden nach Fertigstellung der Leistungen, bei länger dauernden Leistungszeiträumen monatlich gelegt.

Die Abrechnung von Regieleistungen wird keinesfalls in eine Schlußrechnung integriert, sondern als eigene Rechnung ausgewiesen, weiters ist bei deren Abrechnung die Einbehaltung eines allenfalls vertraglich vereinbarten Deckungsrücklasses nicht zulässig. Allenfalls vertraglich vereinbarte Pönalezahlungen werden nur bei der Schlußrechnung abgezogen.

Die Rechnungslegung erfolgt in einfacher Ausfertigung.

### **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. Eine Zahlung gilt dann als fristgerecht geleistet, wenn der Zahlungsbetrag innerhalb der Zahlungsfrist in der Verfügungsgewalt der OFER BAU KG steht (Valutatag des Geldeinganges am Konto der OFER BAU KG).

#### **3.4.2.1 Zahlungsverzug**

Ist der AG mit der vereinbarten Zahlung in Verzug, so kann die OFER BAU KG unbeschadet ihrer sonstigen Rechte die Erfüllung der eigenen bauausführenden Verpflichtung bis zum Eingang der Zahlung aufschieben und eine dem Verzug angemessene Verlängerung der Ausführungsfrist in Anspruch nehmen.

Der AG verpflichtet sich in jedem Fall bei Zahlungsverzug zur vollständigen Bezahlung von allenfalls daraus resultierenden Verzugszinsen, Mahn- und Verwaltungsgebühren sowie allen anfallenden Kosten für sonstige Einbringungsmaßnahmen.

#### **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 von der OFER BAU KG gestellte Rechnung nicht bzw. nicht in vollem Umfang zahlen zu müssen, hat er dies der OFER BAU KG 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 der OFER BAU KG steht (Valutatag des Geldeinganges am Konto der OFER BAU KG).

Regierechnungen sind keinesfalls skontoabzugsfähig.

Bei unberechtigtem Skontoabzug oder nicht skontofristgerechtem Zahlungseingang wird der Betrag ausnahmslos nachgefordert.

#### **3.4.4 Mangelhafte Rechnungslegung**

Ist eine Rechnung wider Erwarten so mangelhaft, dass sie der AG weder prüfen noch verbessern kann, so ist sie der OFER BAU KG binnen 14 Tagen nach Vorlage unter konkreter Aufzählung der Rechnungsmängel zur Verbesserung zurückzustellen.

### **3.4.5 Verzugszinsen**

Die Verzugszinsen bei nicht fristgerechter Bezahlung betragen 5% über dem Basiszinssatz und beginnen, auch ohne Einmahnung durch die OFER BAU KG zu laufen.

### **3.4.6 Eigentumsvorbehalte**

Der AG gestattet der OFER BAU KG mit der Auftragserteilung das Herstellen von Foto- und Filmmaterial vom Ort der Bauausführung sowie dessen Nutzung für Werbung, Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch über unsere Internetpräsenz, und tritt sämtliche Urheberrechte dafür jedenfalls unentgeltlich an die OFER BAU KG ab.

Alle von uns gelieferten Baustoffe, Bau- und Hilfsmaterialien sowie ausgeführten Bauleistungen bleiben bis zur vollständigen Bezahlung der offenen Rechnungen einschließlich etwaiger Nachforderungen aus Verzug oder Mahnung unser alleiniges Eigentum.

Schuldbefreiend gelten ausschließlich Zahlungen auf unser auf der Rechnung angegebenes Geschäftskonto.

Bei Nichtbezahlung oder Uneinbringlichkeit bedingen wir uns das Vorrecht unter einer schriftlich gesetzten Nachfrist von 14 Tagen zum Abbau / Ausbau der ausgeführten Bauleistungen, wobei uns der AG ungehinderten Zugang für die Dauer der Abbau- / Ausbaurbeiten am Grundstück zu ermöglichen hat.

Der Urzustand wie vor Baubeginn ist in diesem Falle nicht herzustellen.

## **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 die OFER BAU KG erfolgen kann.

Sind Ausführungsunterlagen durch die OFER BAU KG beizustellen, sind diese auch nach der HOB (Honorarordnung der Baumeister; herausgegeben von der Bundesinnung Bau) vom AG zu vergüten, sofern diese keine Nebenleistung gemäß den einschlägigen fachspezifischen ÖNORMen darstellen, oder durch eigene Leistungspositionen erfasst sind, oder eine andere Regelung im Bauvertrag vorgesehen ist.

## **5. AUFZEICHNUNGEN ÜBER VORKOMMNISSSE:**

(Zu 5.22 der ÖNORM B 2110)

Führt die OFER BAU KG Bautagesberichte auf der Baustelle, so stehen diese dem AG während der normalen Baustellenarbeitszeiten der OFER BAU KG 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 Bauwasseranschluß (mind. 1/2" Anschluß) sowie Baustromanschluß (400V, 5-poliger Eurosteckeranschluß, mind. 16 A abgesichert) der OFER BAU KG kostenlos 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 der OFER BAU KG ungehinderten Zutritt zum Gewährleistungsobjekt zu schaffen.

Bei Gewährleistungsarbeiten, welche die OFER BAU KG auf Anordnung des AG ausserhalb der normalen Arbeitszeiten durchzuführen hat, sind die dadurch entstehenden Mehrkosten der OFER BAU KG zu vergüten.

## **8. VEREINBARUNG DER LEISTUNGSSICHERUNG:**

(Zu 5.48.1.2 der ÖNORM B 2110)

Der AG kann von der OFER BAU KG 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 die OFER BAU KG unter Zugrundelegung der AGB (AGAB) ein Angebot, so ist sie zwei Monate ab Ende der Angebotsfrist - bei Nichtbestehen einer Angebotsfrist ab Datum des Angebotes - an ihr Angebot gebunden.

## **10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN:**

Es gilt ausschließlich österreichisches Recht.

Die Anwendung des UN-Kaufrechts wird einvernehmlich ausgeschlossen.

Ungeachtet der jeweilig vereinbarten Baustelle wird als Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus den Verträgen unser Firmensitz in „St. Egyden“ vereinbart.

Die zwingenden Bestimmungen des KSCHG werden durch diese AGB nicht berührt.

Für sämtliche Streitigkeiten aus den Bauverträgen gilt als ausschließlicher Gerichtsstand das für unseren Geschäftssitz zuständige Bezirksgericht Villach, sofern der AG nicht Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist.