

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN für ÖRTLICHE BAUAUFSICHT

zur Anwendung empfohlen von der Bundesinnung Bau

Ausgabe: Juni 2007

### I. PRÄAMBEL

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Örtliche Bauaufsicht (kurz AGB ÖBA) sind als Ergänzung zum Mustervertrag „Örtliche Bauaufsicht“ gedacht und sollen gemeinsam mit diesem verwendet werden.

Allfällige Widersprüche mit anderen von der Bundesinnung Bau empfohlenen AGB sind dahingehend aufzulösen, dass die Bestimmungen der jeweiligen AGB im jeweiligen Leistungsteil vorangehen; im Bereich der Örtlichen Bauaufsicht verdrängen also die AGB ÖBA andere AGB.

### II. TEILLEISTUNGEN

Die Teilleistungen setzen sich aus der 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 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, welche 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 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. 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 Übergabeplänen 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 bau- ausführenden 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 Auftraggeber iSd BVergG.*

## IV. HONORAR

### 1. Honorararten

Werden die AGB Planung 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.

**Unsere allgemeinen Stundensätze:**

Leistungsgruppe 1 € 110,-/HR, netto

Leistungsgruppe 2 € 95,-/HR, netto

Leistungsgruppe 3 € 80,-/HR, netto

Leistungsgruppe 4 € 65,-/HR, netto

- **Einheitspreishonorar** ist das für eine bestimmte Einheit (z.B. 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. Selbstkostenerstattungshonorar 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).

*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. Überziehungszinsen: 1% p.M.

#### **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. GERICHTSSTAND**

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