

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Bauführung

1. Sollte der/die Bauherr/In Eigenleistungen bzw. Arbeiten im Rahmen der Nachbarschaftshilfe erbringen, verpflichtet er/sie sich ausdrücklich, solche Arbeiten nur nach Anleitung der Bauaufsicht des/der Auftragnehmerin durchführen bzw. vor Ausführung solcher Arbeiten das Einvernehmen mit dem/der Auftragnehmer herzustellen und alle einschlägigen Sicherheit- sowie Ausführungsvorschriften genauestens zu beachten.
2. Werden in Abwesenheit einer die Bauaufsicht führenden Person des/der Auftragnehmer/In oder außerhalb der betrieblichen Arbeitszeit Eigenleistung bzw. Arbeiten im Rahmen der Nachbarschaftshilfe durchgeführt, so übernimmt der/die Bauherr/In die Haftung für die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften (siehe Arbeitnehmer/Innenschutzgesetz samt der dazu ergangenen Verordnungen in der letztgültigen Fassung) und die Haftung für die Einhaltung der Ausführungsbestimmungen soweit diese für den/die Auftragnehmer/In nach Durchführung nicht mehr überprüfbar sind.
3. Alle Bauarbeiten, die besondere Kenntnisse erfordern, dürfen nur im Einvernehmen mit dem Bauführer durchgeführt werden.

Dazu zählen insbesondere:

- a) **Abbruch- und Stemmarbeiten von tragenden Bauteilen**
 - b) **Baugruben- und Fundamentaushub**
 - c) **Kanalbauarbeiten**
 - d) **Schalungsarbeiten für tragende Bauteile**
 - e) **Betonierungsarbeiten für tragende Bauteile**
 - f) **Verlegen und Versetzen von tragenden Fertigteilen**
 - g) **Rauchfänge**
 - h) **Gerüstungen, Pölzungen, Unterfangungen**
 - i) **Bauliche Maßnahmen, die den Brandschutz betreffen**
 - j) **Sonstiges**
4. Der/Die Bauherr/In verpflichtet sich, ausschließlich Bauprodukte zu verwenden, die der Bauproduktverordnung i. d. I. F. entsprechen.
 5. Die Baustellenkoordination gemäß Bauarbeitenkoordinationsgesetz ist eine gesetzliche Verpflichtung des/der Bauherr/In. Aufwendungen für die Umsetzung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes sind nicht in der Bauführung enthalten und bedürfen einer gesonderten Vereinbarung.
 6. Ergänzend zu der Verpflichtung des/der Bauherr/In nach dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz ist den Anordnungen des Bauführers und seiner Aufsichtsorgane bezüglich Sicherheitsmaßnahmen und

Ausführungsgrundsätzen unbedingt Folge zu leisten. Informativ wird darauf hingewiesen, dass über den Baumeister die Mappe „Sicherheit am Bau“ bezogen werden kann.

7. Bei Nichterfüllung der Punkte 1) bis 4) und 6) hat der Bauführer das Recht die Bauführung zurückzulegen und dies der Behörde unverzüglich bekanntzugeben.
8. Der/die Bauherr/In erklärt ausdrücklich und unwiderruflich, dass er/sie gegenüber dem Bauführer für sämtliche Schäden und Mängel selbst haftet, welche im Zusammenhang mit den erbrachten Eigenleistung und Leistungen im Rahmen der Nachbarschaftshilfe anlässlich der Bauausführung entstehen und wofür der Bauführer, aus welchen Gründen auch immer, zur Verantwortung gezogen wird.
9. Änderungen gegenüber den genehmigten Bauplänen sind mit dem Bauführer abzustimmen und dürfen, wenn bewilligungspflichtig, erst nach rechtskräftiger Änderungsgenehmigung durchgeführt werden.
10. Der/die Bauherr/In ist für die Betreuung der termingerechten Überprüfungen und Abnahmen (Rohbaubeschau und Benützungsbewilligung) sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Baurestmassen inklusive des Nachweises der ordnungsgemäßen Entsorgung selbst verantwortlich, es sei denn, der Bauführer hat diese Agenden ausdrücklich übernommen.
11. Bei Gefahr im Verzug kann der Bauführer Leistungen bzw. Schutzmaßnahmen auf Kosten des/der Bauherr/In ohne vorherige Rücksprache durchführen oder ist dazu berechtigt die Baustelle einzustellen, auch wenn Schutzmaßnahmen nicht im Vertrag enthalten sind, sowie es zur Vermeidung von Gefahren für Leben, Gesundheit oder Rechte Dritter unbedingt erforderlich ist. Dies ist dem Bauführer zusätzlich zum vereinbarten Entgelt zu bezahlen.
12. Die Vertragsteile vereinbaren das Schriftlichkeitsprinzip (§ 884 ABGB).
13. Nachstehende Punkte gelten als vereinbart:
 - A) Rohbaubeschau**

Der/die Bauherr/In hat bei den Bauvorhaben gemäß § 37 Abs. 1 und Fertigstellung des Rohbaus nach § 37 „Überprüfung der Baudurchführung“ schriftlich anzuzeigen.
 - B) Benützungsbewilligung**

Der/die Bauherr/In hat nach Vollendung eines Bauvorhabens gemäß § 38 Abs. 1 und vor dessen Benützung um Erteilung der Benützungsbewilligung bei der Baubehörde anzusuchen.
 - C) Statische Berechnung**

Die statischen Berechnungen und die Bewehrungspläne sind vom/von Bauherr/In rechtzeitig dem Bauführer vorzulegen.
 - D) Bauarbeitenkoordinationsgesetz**

Der/die Bauherr/In verpflichtet sich, sofern nach gesetzlichen Bestimmungen ein/eine Baustellenkoordinator/In erforderlich ist, den Namen des/der Baustellenkoordinators/In rechtzeitig dem Bauführer bekannt zu geben.
14. Dieser Vertrag ist in zwei gleichlautenden Ausfertigungen hergestellt und wird durch die Unterschrift der Vertragspartner anerkannt.

15. Allgemeine Geschäftsbedingungen

16. I. Allgemeines

17. Die im fortfolgenden näher zur Darstellung gelangten Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die wechselseitigen Rechte und Pflichten zwischen dem Auftraggeber, im Folgenden AG genannt und dem Auftragnehmer, im Folgenden AN genannt:

18. II. Preisgestaltung

19. Wird zwischen AG und AN nicht ausdrücklich Abweichendes vereinbart, wobei diesbezüglich ausschließlich die Schriftform gilt, so ist grundsätzlich ein vom AN ausgepreistes Leistungsverzeichnis als unverbindlicher Kostenvoranschlag zu qualifizieren und erst mit der termingerechten Gegenzeichnung durch den AG verbindlich; einvernehmlich wird jedoch festgehalten, dass sofern im Bauvertrag keine anderen Regelungen getroffen werden, die Preise als veränderliche Preise zu verstehen sind. Eine mögliche Preisanpassung erfolgt nach der ÖNORM B2111 entsprechend den jeweiligen Werten der Baukostenveränderungen.
20. Wird nicht ausdrücklich eine andere Art der Vergütung vereinbart, wobei hier auch ausdrücklich nur die Schriftform zulässig ist, so erfolgt die Vergütung nach den tatsächlichen Maßen und den schriftlich vereinbarten Preisen lt. den vertragsgegenständlichen Leistungsverzeichnissen bzw. Anbot.
21. Wird ausdrücklich ein Pauschalpreis schriftlich vereinbart, so gilt diese Auftragssumme für die durch das zu Grunde liegende Leistungsverzeichnis beschriebene Leistung. Zusätzliche Leistungen bzw. Änderungen führen grundsätzlich zu einer Änderung des Pauschalpreises und berechtigen den AG nicht am Pauschalpreis festzuhalten
22. Als vereinbart gilt das für zusätzliche oder geänderte Leistungen, die nicht dem vom AN ausgepreisten Leistungsverzeichnis entsprechen und in der ursprünglichen Leistungsbeschreibung preislich keine Deckung finden, auch ohne ausdrückliche Anzeige bzw. Bekanntgabe der zusätzlichen Kosten ein Anspruch auf zumindest angemessenes Entgelt besteht und es dadurch auch zu einer angemessenen Verlängerung der Bauzeit kommen kann, welchen Umstand der AG nicht als Baukosten- bzw. Bauzeitüberschreitung geltend machen kann. Vor Ausführung dieser Zusatzleistungen oder geänderten Leistungen ist auf Wunsch ein entsprechendes Zusatzanbot bzw. Leistungsverzeichnis zu legen.
23. Im Falle einer beträchtlichen Baukostenüberschreitung im Sinne des § 1170 a Abs. 2 ABGB hat dies der AN dem AG zum frühestmöglichen Zeitpunkt anzuzeigen, zu welchem eine mehr als 15%ige Überschreitung des ursprünglich vereinbarten Gesamtauftragsvolumens abzusehen ist. Davon sind Zusatzleistungen bzw. nachträglich beauftragte Änderungen nicht umfasst.
24. Notwendige Zusatzleistungen, die zur Vertragserfüllung notwendig waren, zur Verwirklichung des Vertragszweckes entsprechen und für den AG zumutbar sind, sind vom AG grundsätzlich anzuerkennen und entsprechend zu vergüten.

25. III. Regieleistungen

26. Wird zwischen AG und AN ausdrücklich die Vergütung nach Regieleistungen vereinbart, so ist - falls über die Höhe der Vergütung keine schriftliche Vereinbarung getroffen wurde - ein Stundensatz von netto € 64,-- als angemessen vereinbart, festzusetzen. Für die Abrechnung von Gerätemieten, welche der Höhe nach nicht gesondert vertraglich ausgewiesen ist, gilt für die Betriebsstunde 1/170 der monatlichen Gesamtgerätekosten der in der österreichischen Baugeräteliste zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung als vereinbart; Transport- und Stoffkosten, sowie Arbeitslöhne sind davon nicht umfasst und werden gesondert abgerechnet.
27. Sofern im Bauvertrag keine anderslautende schriftliche Vereinbarung getroffen wird, werden Fremdleistungen, sowie Baumaterialien zu den Einkaufspreisen zuzüglich eines 15%igen Aufschlages weiterverrechnet.

28. IV Rechnungslegung

29. Sofern im Bauvertrag keine andere schriftliche Vereinbarung getroffen wird, gelten Abschlagsrechnungen als ausdrücklich vereinbart, diese können vom AN, in Entsprechung der erbrachten Leistung korrespondierenden Intervallen gelegt werden, mindestens jedoch monatlich;

- ebenso können Regierechnungen monatlich, spätestens jedoch mit der Schlussrechnung abgerechnet werden. Als Zahlungsfrist für sämtliche Rechnungsarten gelten 30 Tage ab Erhalt der Rechnung als ausdrücklich vereinbart, sofern keine andere schriftliche, vertragliche Vereinbarung getroffen wurde.
30. Skontoabrechnungen sind grundsätzlich schriftlich zu vereinbaren, ein Skontoabzug ist nur dann berechtigt, wenn alle Zahlungen fristgerecht innerhalb der Skontofrist auf dem bekannt gegebenen Konto des AN derart einlangen, dass der AN am letzten Tag der Frist über den Zahlungsbetrag verfügen kann; das nämliche gilt für Barzahlungen. Ein Skontoabzug hinsichtlich Teilrechnungen ist ausdrücklich unzulässig.
 31. Vertritt der AG die Ansicht eine vom AN gestellte Rechnung nicht oder nicht in der vollen Höhe zahlen zu müssen, so hat er dies dem AN unverzüglich, jedoch bis längstens Ende der Skontofrist, unter Angabe der konkreten Bestreitungsgründe, schriftlich bekanntzugeben, widrigenfalls ein Skontoabzug nicht mehr berechtigt ist.
 32. Sollte eine Rechnung des AN objektiv derart mangelhaft sein, dass sie der AG weder prüfen, noch berichtigen kann so ist sie dem AN binnen 14 Tagen nach Erhalt unter abschließender Aufzählung der behaupteten Mängel zur Verbesserung zurückzustellen, widrigenfalls die Rechnung als genehmigt gilt.
 33. Bei nicht fristgerechter Bezahlung gelten Verzugszinsen in doppelten Höhe des, bei Rechnungslegung geltenden Basiszinssatzes (Stand 01.01.2025 = $2 \times 2,53\% = 5,06\%$) als ausdrücklich vereinbart.
 34. Vereinbart ist weiters, dass Aufrechnungen von Gegenforderungen des AN ausdrücklich ausgeschlossen sind.

35. V. Planunterlagen

36. Die für die Ausführung erforderlichen Unterlagen, wie Pläne, Baubescheide, Bewilligungen u.ä. sind vom AG so rechtzeitig beizuschaffen, dass eine ordnungsgemäße Arbeitsvorbereitung und Prüfung durch den AN termingerecht erfolgen kann; sind diesbezügliche Unterlagen vom AN beizustellen, so sind diese sofern nicht ausdrücklich anderes schriftlich vereinbart wurde, vom AG entsprechend zu vergüten.
37. Werden grundsätzlich Bautagesberichte geführt, so sind diese dem AG während der üblichen Öffnungszeiten des AN zur allfälligen Einsicht zur Verfügung zu stellen.
38. Sofern keine andere schriftliche Regelung getroffen wird, so gilt als vereinbart, dass der AG den erforderlichen Wasser- und Stromanschluss dem AN kostenlos in der für die Leistungserbringung notwendigen Dimension direkt am Ort der Leistungserbringung zur Verfügung stellt, sämtliche Zählerkosten, sowie Verbrauchskosten trägt der AG, ebenso notwendige Lagerplätze bzw. allfällige Kosten für Zufahrtswege. Sollte derartiges vom AN beizustellen sein, so wird dies ausdrücklich gesondert vergütet, sofern nicht anderslautende schriftliche Vereinbarungen getroffen werden.
39. Sämtliche Ausführungs- und Leistungstermine bleiben grundsätzlich unverbindlich, sofern nicht ausdrücklich sie vom AN als verbindlich bestätigt werden. Hat der AN eine Leistungsfrist/einen Ausführungstermin als verbindlich bestätigt, so beginnt der Fristenlauf im Zweifel erst mit dem Datum der schriftlichen Auftragsbestätigung, nicht jedoch vor Eingang der vereinbarten Anzahlung. Ist eine Ausführungsfrist bzw. ein Leistungstermin abhängig von der Mitwirkung des AG, so beginnt die Frist nicht bevor sämtliche Mitwirkungspflichten des AG vollständig erfüllt sind. Sämtliche Leistungstermine bzw. Ausführungsfristen ruhen solange sich die AG gegenüber dem AN im Zahlungsverzug befindet oder seine Mitwirkungspflichten verletzt. Sämtliche durch den AG, in welcher Form auch immer, verursachten Fristenüberschreitungen bzw. Verzögerungen berechtigen den AN zur Geltendmachung der dadurch entstandenen Kosten.
40. Sofern ein Abnahmetermin nicht ausdrücklich schriftlich festgehalten wurde oder eine solche Abnahme nicht erfolgt ist, ist der Zeitpunkt der Übergabe jedenfalls dann als bewirkt anzusehen, wenn nach Beendigung der Leistungen des AN nicht binnen 14 Tagen ein schriftlicher Einwand erhoben wurde.

41. VI

42. Sollte dem AN die Ausführung seiner Leistungen aufgrund höherer Gewalt oder aus anderen unvorhersehbaren, nicht in seiner Sphäre gelegenen, unverschuldeten Umstände ganz oder zum Teil vorübergehend unmöglich oder erschwert sein, so verlängert sich die vereinbarte Leistungs- bzw. Ausführungsfrist um die Dauer dieses Hindernisses. Fälle höherer Gewalt oder anderer außergewöhnlicher Umstände berechtigen den AG weder zum Rücktritt vom Vertrag noch zur Erhebung von Schadenersatzforderungen, sofern das Leistungshindernis nicht mehr als 2 Monate andauert.

43. VII. Gewährleistung

44. Offenkundige Mängel sind vom AG unverzüglich nach Ausführung bzw. Übergabe der erbrachten Leistung schriftlich anzuzeigen, soweit derartige Mängel nicht bei erster Möglichkeit schriftlich gerügt werden, gelten die Leistungen als genehmigt. Soweit derartige Mängelrügen, auch wenn sich dies erst nachträglich herausstellt, unberechtigt erhoben wurden und dies Kostenfolgen beim AN nach sich zieht, sind diese vom AG zu übernehmen. Bei Vorliegen von Mängeln ist der AG nach seiner Wahl zur Nachbesserung, zum Austausch, zur Gutschrift des Minderwertes oder zur Lieferung mangelfreier Ware und bei Unvollständigkeit zu einer Nachlieferung berechtigt. Eine vom AG für die Nacherfüllung gesetzte Frist hat mindestens sechs Wochen zu betragen. Sofern die Lieferung von Waren bzw. Leistungen von Vorproduzenten bzw. Zulieferern abhängt, verlängert sich die angemessene Nachfrist jedenfalls entsprechend.
45. Ausgenommen bei Personenschäden sind Schadenersatzansprüche grundsätzlich auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

46. VIII.

47. Legt der AN ein schriftliches Angebot, so ist er zwei Monate ab Ende der Anbotsfrist an sein Angebot gebunden.

48. IX. Eigentumsvorbehalt

49. Sämtliche gelieferten Waren, Baustoffe und Materialien bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises bzw. Werklohnes unter Zugrundelegung sämtlicher aus der Geschäftsverbindung zwischen AN und AG bestehenden Forderungen im Eigentum des AN.
50. Grundsätzlich bestätigt der AG mit Auftragserteilung seine Zahlungsfähigkeit und seine Kreditwürdigkeit, ergeben sich daran begründete Bedenken bzw. nachvollziehbare Zweifel, so kann der AG die Erfüllung seiner Vertragspflichten von der Leistung einer entsprechenden Sicherheit abhängig machen. Sollte eine derartige Sicherheitsleistung seitens des AG, nach entsprechender schriftlicher Aufforderungen, binnen einer Frist von zwei Wochen nicht erfolgen, kann der AN ohne Schadenersatzansprüche seitens des AG vom Vertrag zurücktreten.

51. X. Rücktritt

52. Sollte der AG vom Vertrag zurücktreten bzw. von Vertragsteilen zurücktreten, obwohl der AN leistungsbereit ist, ist der AN berechtigt eine Gebühr in Höhe von maximal 15 % der Auftragsgesamtsumme zu fordern. Der AG ist darüber hinaus weiters berechtigt, tatsächlich erbrachte Leistungen nach tatsächlichem Aufwand auf Basis der vertraglich vereinbarten Entgelte zu verrechnen.
53. XI. Gerichtsstand
54. Als Gerichtsstand wird das sachlich zuständige Gericht für den Firmensitz des AN vereinbart.