

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR DEN ABSCHLUSS VON BAUTRÄGERVERTRÄGEN

1. PRÄAMBEL

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Bauträger und Auftraggeber und geben das Gerüst für den Abschluss eines Bauträgervertrages vor. Dabei stellt die ÖNORM B 2110 „Allgemeine Vertragsbedingungen für Bauleistungen“ Ausgabe 15.3.2013 die vertragliche Basis dar.

2. VEREINBARUNG DER ÖNORM B 2110

Es gelten die Bestimmungen der ÖNORM B 2110 „Allgemeine Vertragsbedingungen für Bauleistungen“ vom 15.3.2013, unter Ausnahme der Normen 6.2.4., 6.5.3., 7., 8.7. und 12.3. soweit diese nicht durch die nachfolgenden Bestimmungen oder durch individuelle Vereinbarungen abgeändert werden.

Schadenersatzansprüche werden auf grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

3. VERGÜTUNG

Ist nichts Abweichendes vereinbart, so ist ein vom Bauträger ausgepreistes Leistungsverzeichnis bei Zusatzaufträgen als unverbindlich zu verstehen.

3.1. PREISE

(Zu 6.3 der ÖNORM B 2110)

Wird nicht ausdrücklich eine andere Art der Vergütung schriftlich vereinbart, so erfolgt die Vergütung nach den im Bauträgervertrag angeführten Preisen zur dort beschriebenen Leistung. Leistungsänderungen, zusätzliche Leistungen und Änderungen in den Umständen der Leistungserbringung, die nicht der Risikosphäre des Bauträgers zuzuordnen sind, können zu Nachträgen desselben führen.

3.1.1. REGIELEISTUNGEN

Zusatzaufträge, die nicht in der Leistungsbeschreibung des Bauträgervertrages vereinbart sind, werden in Regie abgerechnet.

3.1.1.1. ARBEITSKRÄFTE

Wird die Vergütung nach Regiepreisen ver-

einbart, so gelten, falls über die Höhe der Vergütung keine vertragliche Regelung getroffen wurde, die zutreffenden kollektivvertraglichen Sätze zuzüglich 280% des zutreffenden Kollektivvertragslohnes

3.1.1.2. 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.

3.1.1.3. Stoffe, Fremdleistungen

Stoffe (Baumaterial, Hilfsmaterial), sowie Fremdleistungen werden mit den Einkaufspreisen zuzüglich 15% (ggf. zzgl. 20% USt) verrechnet, falls im Bauträgervertrag keine andere Regelung vereinbart ist.

3.2. Preisveränderungen

(Preisgleitung)

(Zu 6.3.1 der ÖNORM B 2110)

Werden im Bauträgervertrag 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 Preisauflgliederung, wird das Verhältnis LOHN zu SONSTIGES bei allgemeinen Hochbauarbeiten mit 60% / 40% bei Umbauarbeiten und Fassadenarbeiten mit 80% / 20% festgelegt.

Bei einem AG mit Konsumenteneigenschaft gilt eine Preiserhöhung von 5% als Obergrenze gem. dem BTVG.

3.3 Leistungsänderungen und zusätzliche Leistungen

3.3.1. Angeordnete Leistungen

Für durch den Auftraggeber 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 Bauträger ein Anspruch auf angemessenes Entgelt und angemessene Verlängerung der Bauzeit. Auf Verlangen legt der Bauträger dem AG vor Ausführung der Leistung ein Zusatzangebot.

3.3.2. Überschreitung des angemessenen 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 der Bauträger 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.

3.4. Rechnungslegung und Zahlung

(Zu 8.3 und 8.4 der ÖNORM B 2110)

3.4.1. Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt nach dem BTVG und dem Bauträgervertrag sowie diesen AGB.

ZAHLUNGSFRIST

(Zu 8.4 der ÖNORM B 2110)

Die Zahlungsfristen und -ziele ergeben sich aus dem BTVG und dem Bauträgervertrag.

VERZUGSZINSEN

Die Verzugszinsen bei nicht zeitgerechter Bezahlung betragen 8% über dem Basiszinssatz und beginnen auch ohne Einmahnung durch den Bauträger zu laufen.

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 den Bauträger erfolgen kann (siehe Abschn. 5.5.1 der NORM B 2110).

Sind Ausführungsunterlagen vom Bauträger beizustellen, sind diese vom AG auch zu vergüten, sofern diese keine Nebenleistungen gemäß den einschlägigen fachspezifischen ÖNORMen – wenn deren Geltung vereinbart wurde – darstellen, oder durch eigene Leistungspositionen erfasst sind, oder eine andere Regelung im Bauträgervertrag vorgesehen ist.

Vom Bauträger beigestellte Pläne und Detailzeichnungen stellen lediglich Skizzen dar, wobei der AG vor deren Verwendung für eine angemessene Prüfung zu sorgen hat.

5. ANSCHLÜSSE

(Zu 6.2.8.1 der ÖNORM B 2110)

Wenn im Bauträgervertrag keine andere Regelung getroffen ist, so stellt dieser den erforderlichen Wasser- und Stromanschluss dem AG kostenlos in der für die Leistungserbringung notwendigen Dimension zur Verfügung. Die Zählerkosten und die Kosten des Verbrauches trägt der AG ab der Übergabe.

6. 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 Bauträger oder dessen Beauftragten Zutritt zum Gewährleistungsobjekt zu schaffen. Bei Gewährleistungsarbeiten, welche der Bauträger auf Anordnung des AG außerhalb der normalen Geschäftszeit durchzuführen hat, sind die dadurch entstehenden Mehrkosten dem Bauträger zu vergüten.

7. VEREINBARUNG DER LEISTUNGSSICHERUNG IM INSOLVENZFALL EINES VERTRAGSPARTNERS

(Zu 8.7 der ÖNORM B 2110)

Es gelten das BTVG und die Vereinbarungen im Bauträgervertrag sowie der AGB.

8. BINDUNG AN DAS ANGEBOT

Legt der Bauträger unter Zugrundelegung der AAB/AGB ein Angebot, so ist er sieben Tage ab Ende der Angebotsfrist - bei Nichtbestehen einer Angebotsfrist ab Datum des Angebotes - an sein Angebot gebunden.

8.1. EIGENTUMSVORBEHALT

Bis zur vollständigen Bezahlung durch den AG verbleiben alle Waren, Objekte und Dienstleistungen sowie Werknutzungsrechte im Eigentum des Bauträgers; dies gilt auch für Teilleistungen und Zusatzaufträge.

9. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Die Leistungserbringung des Bauträgers erfolgt im Konzernbetrieb, sodass keine Einwendungen hinsichtlich eines Mutter-/Tochterverhältnisses der Unternehmen erhoben werden können.

Sollte eine Vertragsbestimmung unwirksam sein, so ist sie durch die sinnähnlichste Klausel zu ersetzen und berührt nicht die Geltung der übrigen vertraglichen Vereinbarungen.

Gerichtsstand ist Graz.

Bei widersprechenden allgemeinen Geschäftsbedingungen welcher Art auch immer wird dieser Text von allen Beteiligten als verbindlich angenommen (Kollisionsnorm).