

Allgemeine Geschäftsbedingungen für örtliche Bauaufsicht (ÖBA) Stand: 07 2011

I Teilleistungen

Die Teilleistungen setzen sich aus der Grundleistung 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 Leistungsbildes.

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/der Auftraggeber, 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 (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. Gütenachweis, Vermessung).

Optionale Leistung: Überwachung und Detailkorrektur beim Hersteller (Werksabnahme).

Optionale Leistung: Prüfung der Ausführungs- und 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 aufgeführten 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/der Bauherrn und bei der Vermittlung zwischen ausführendem Unternehmen und Bauherrn.

Optionale Leistung: Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen.

Optionale Leistung: Zusatzleistungen für die Aufbereitung von Unterlagen für Rechtsstreitigkeiten und Claim-Abwehr.

6. Übernahmen 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.

7.1 Feststellung von Mängeln.

Optionale Leistung: Überwachung der Behebung der bei der Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel.

Optionale Leistung: Feststellung 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 der 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: Erstellung der Kostenfeststellung und von Kostenanalyse nach speziellen Anforderungen des/der Auftraggeber(s).

Optionale Leistung: Berichtswesen an den Auftraggeber (z.B. Quartalsberichte, Schlussbericht).

Optionale Leistung: Dokumentation nach speziellen Vorgaben des/der Auftraggeber(s).

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).

II Subunternehmer

Der Auftragnehmer kann jederzeit Teile der eigenen Leistung auf eigene Rechnung an Subunternehmer vergeben.

IV Honorar

1. Honorararten

Werden die vorliegenden AGB 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.

Bei der Abrechnung ist der jeweilige Stundensatz mit den erbrachten Zeiteinheiten zu multiplizieren.

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber mit dem Überschreiten eines geschätzten Stundenaufwands auf die Überschreitung hinzuweisen.

Einheitspreishonorar ist das für eine bestimmte Einheit (z.B. Bauwerksgröße) 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. Selbstkostenhonorar für Zusatzleistungen und Leistungsänderungen

Leistungen, die über die vereinbarte Leistung (das ist die Teilleistung, für die ein Einheitspreis- oder 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. Umsatzsteuer

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

4. Zahlungsfrist

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

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 Aufgewahrung dieser Schriftstücke nach Abschluss der Arbeiten verpflichtet.

In allen anderen Fällen muss eine Rückgabe nur erfolgen, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

VI Vollmacht

Der/die Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer zur Vornahme sämtlicher notwendigen Planeinsichten und Verhandlungen mit Behörden während des Bauablaufes.

Der/die Auftraggeber bevollmächtigt den Auftragnehmer zur Verhandlung mit den ausführenden Unternehmen, soweit der Auftragnehmer gemäß den beauftragten Leistungen damit betraut wurde.