

BAUVERTRAG (ERLÄUTERUNGEN)



ERLÄUTERUNGEN ZUM MUSTERBAUVERTRAG der Bundesinnung Bau

1. SINN UND ZWECK

Das vorliegende Vertragsformular soll helfen, Unsicherheiten bei der Gestaltung von Bauverträgen zu vermeiden. Die Vertragsschablone ist in Form einer Checkliste aufgebaut, in welcher sich jene Punkte finden, die in einem Bauvertrag sinnvoller Weise zu integrieren sind.

Dieser Mustervertrag baut auf der ÖNORM B 2110 „Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen“ vom 1.3.2011 auf.

Diese ÖNORM die im Rahmen des Fachnormenausschusses im Konsens unter allen Betroffenen, wie Auftraggebervertreter, Auftragnehmervertreter, Verbraucherorganisationen usw. geschaffen wurde, wird auch, gemäß Pkt. 2.7 dieses Musterbauvertrages, als „Allgemeine Geschäftsbedingung“ diesem Vertrag zu Grunde gelegt. Durch die Verwendung der ÖNORM B 2110 als Vertragsbestandteil wird hohe Rechtssicherheit und ein ausgewogenes Verhältnis der gegenseitigen Rechte und Pflichten der Vertragspartner erzielt.

2. VORGEHEN BEI ANGEBOOTSLEGUNG UND VERTRAGSABSCHLUSS

2.1 Verwendung des Musterbauvertrages

Wird dieser Musterbauvertrag vom Bauunternehmer als Angebotsformular verwendet, so sind bereits bei der Angebotslegung alle vertragsrelevanten Punkte auszufüllen, sodass nachfolgend durch Unterzeichnung des Angebotes durch den Auftraggeber (Annahme des Angebotes) der Bauvertrag entsteht. Die Bindefrist an das Angebot ist in Pkt. 12 mit 2 Monaten vorgegeben.

Dieser Musterbauvertrag kann natürlich auch vom Auftraggeber als Formular zur Aufforderung zur Angebotslegung verwendet werden. Wird die Vertragsschablone individuell abgeändert, darf die Wortfolge „Musterbauvertrag der Bundesinnung Bau“ oder „Musterbauvertrag empfohlen von der Bundesinnung Bau“ oder ähnliches nicht verwendet werden. Sinngemäß gilt das auch für die AGAB. Das Logo der Bundesinnung Bau darf dann nicht verwendet werden.

2.2 Verwendung der AGAB

Es besteht auch die Möglichkeit, als Vertragsbedingung die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für den Abschluss von Bauverträgen (AGAB)“, herausgegeben von der Bundesinnung Bau, einem Angebot (Angebotsschreiben, Leistungsverzeichnis) beizulegen. Die AGAB sind kompatibel zum Musterbauvertrag und ergänzen diesen in einigen Punkten. Erst bei Vertragsabschluss wird der Musterbauvertrag ausgefüllt und unterzeichnet. Zu beachten ist, dass insbesondere bei Geschäften mit Konsumenten aus Gründen der Rechtssicherheit auf die Unverbindlichkeit eines Kostenvoranschlages noch über den Pkt. 3.1.1 der AGAB hinaus, besonders hingewiesen werden sollte.

2.3 Bekanntgabe von Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Sind Allgemeine Geschäftsbedingungen dem anderen Vertragspartner nicht bekannt, so sind sie dem Angebot/Mustervertrag beizuschließen.

Dies betrifft gegebenenfalls die ÖNORM B 2110 und die AGAB.

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN PUNKTEN DES MUSTERBAUVERTRAGES

Zu 1:

Hier sind stichwortartig die Leistungen sowie das Objekt und der Ort der Bauleistung zu beschreiben, um auch eine projektspezifische Zuordnung dieses Vertrages zu gewährleisten.

Zu 2:

Die Punkte 2.1 sowie 2.4 bis 2.7 legen vorformulierte Bedingungen fest, welche standardmäßig gelten sollten. Sollen in Sonderfällen einzelne dieser Bedingungen nicht gelten, sind sie zu streichen.

Der Musterbauvertrag selbst beschreibt nicht die zu erbringende Leistung, sondern legt die rechtlichen Rahmenbedingungen fest. Die zu erbringende Leistung wird i.R. in einem Leistungsverzeichnis erfasst.

Im Punkt 2.2 wird deshalb auf Unterlagen verwiesen, die die Leistung individuell beschreiben. Diese Unterlagen sind entsprechend zu kennzeichnen, und im Punkt 2.2. ist auf diese gekennzeichneten Unterlagen Bezug zu nehmen. In Punkt 2.3 können weitere Vertragsbedingungen (z.B. besondere Vertragsbedingungen für Subunternehmerleistungen) vereinbart werden.

Um Rechtssicherheit zu erlangen, ist es notwendig, „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ die ein Vertragspartner verwendet, dem anderen zur Kenntnis zu bringen. Auf jeden Fall gilt dieser Grundsatz für Verbrauchergeschäfte.

Zu 3:

Der Musterbauvertrag gibt, der Praxis folgend, dem Vertreter des Auftraggebers (Pkt. 3.1) eine allumfassende Vollmacht. Sollte diese Generalvollmacht nicht gelten, wäre sie, oder Teile der Textierung, zu streichen.

Zu 4:

Drei Arten der Vereinbarung von Preisen kommen in der Baupraxis am häufigsten vor. Dies sind der unverbindliche Kostenvoranschlag - meist in der Form eines Einheitspreisvertrages vorliegend - (Pkt. 4.1.1), oder die Abrechnung von selbständigen Regieleistungen nach Regiepreisen (Pkt. 4.1.3). Bei der Vereinbarung eines Einheitspreisvertrages ist zwingend auf ein ausgepreistes Leistungsverzeichnis gem. Pkt. 2.2.1 zu verweisen. Bei einem Pauschalvertrag (Pkt. 4.1.2) kann, wie bei einem Einheitspreisvertrag, ein Leistungsverzeichnis vorliegen, es kann jedoch auch eine funktionale Leistungsbeschreibung der Pauschalsumme zugrunde liegen. Die Leistung ist in den Unterlagen (Verweis auf den Pkt. 2.2) eindeutig zu beschreiben. Wird eine Leistung ausschließlich in Regie durchgeführt, handelt es sich um selbständige Regieleistungen. Hier wird in Pkt. 4.1.3 die Möglichkeit geboten, den Stundenpreis von Arbeitskräften und den Zuschlagssatz auf die Selbstkosten von Stoffen bzw. Fremdleistungen anzugeben. Bei umfangreichen Regieleistungen empfiehlt es sich, eigene Regiepreise für Löhne, Stoffe, Fremdleistungen etc. gesondert zu vereinbaren. Auf dieses eigene Regieleistungsverzeichnis wäre in Pkt. 4.1.4 zu verweisen; Pkt. 4.1.3 kann dann unbeachtet bleiben. Anzumerken ist, dass Abschnitt 6.4 der ÖNORM B 2110 die Durchführung und Abschnitt 6.3 die Abrechnung von Regieleistungen regelt. Das bedeutet, dass Regieleistungen nur dann ausgeführt werden dürfen, wenn sie vom Auftraggeber angeordnet sind. Umstände, die zu Aufzählungen führen (Erschwernisse, Überstunden, etc.) sind vor Inangriffnahme der Leistung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer einvernehmlich festzulegen. Der Auftragnehmer hat über die Regieleistungen täglich Aufzeichnungen zu führen und diese binnen einer Woche dem Auftraggeber zur Bestätigung und Anerkennung der Art und des Umfanges der Regieleistung zu übermitteln.

Für die Regieleistung von Geräten gibt dieses Vertragsformular die einfache Möglichkeit, das Entgelt für Gerätemieten festzulegen. Die österreichische Baugeräteliste (ÖBGL) gibt Monatsbeträge für Abschreibung und Verzinsung, sowie für das Reparaturentgelt vor. Hier kann ein Erhöhungs- oder Abminderungsfaktor zu den ÖBGL-Werten angegeben werden. Ist von vornherein bekannt, dass Geräte zu Regiepreisen abgerechnet werden, sind für diese Leistungen Positionen im Leistungsverzeichnis vorzusehen.

Zu 4.2:

Beschäftigt ein AG mehrere AN, kann hier vereinbart werden, welche Leistungen der AN den anderen Auftragnehmern des AG zur Verfügung zu stellen hat.

Zu 4.3:

Hier besteht die Möglichkeit festzulegen, ob veränderliche Preise oder Festpreise gelten. Anzumerken ist, dass gemäß ÖNORM B 2110 Abschn. 6.3 Leistungen, welche innerhalb von sechs Monaten nach Ende der Angebotsfrist bzw. Datum des Angebotes zu beenden sind bzw. beendet wurden, zu Festpreisen, alle anderen Leistungen zur Gänze zu veränderlichen Preisen als vereinbart gelten. Wird weder Pkt. 4.3.1 noch 4.3.2 angekreuzt (was jedoch aus Gründen der Transparenz nicht empfehlenswert ist), so gilt die Regelung der ÖNORM B 2110.

Damit auch innerhalb der ersten beiden Monate nach Datum der Preisbasis bei einem Verbrauchergeschäft veränderliche Preise als vertraglich vereinbart gelten, ist der Umstand zu verhandeln (gem. KschG) und durch Ankreuzen des Pkt. 4.3.3.2 und Bestätigung durch den Verbraucher zu vereinbaren.

Zu 4.4:

Pkt. 4.4.1 legt die Grundregeln des „Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches“ (ABGB) und der ÖNORM B 2110 dar, dass zusätzliche Leistungen oder geänderte Leistungen gegenüber der Ausschreibung bzw. des Angebotes eine Preisänderung nach sich ziehen können.

In Pkt. 4.4.2 wird bestimmt, dass der unbestimmte Begriff der „beträchtlichen Überschreitung“ des § 1170a (2) ABGB hier mit 15% eindeutig definiert wird.

Zu 4.6:

Pkt. 4.62 gibt Pkt. 3.4.3. des AGAB eine eindeutige Formulierung einer Skontoregelung vor. Soll ein Skonto im Vertrag vereinbart werden, ist die Anzahl der Tage für das Zahlungsziel und die Höhe des Skontos im Vertragsformular einzusetzen.

Zu 5:

In Pkt. 5 ist die Möglichkeit gegeben, den Leistungsbeginn und das Leistungsende festzulegen. Allfällig verbindliche Zwischentermine können in Pkt. 5.1.4 angegeben werden. Pkt. 5.1.3 gibt die Möglichkeit, auf einen Bauzeitplan zu verweisen. Soll ein Arbeitsausfall wegen Schlechtwetter jedenfalls (und nicht nur bei aussergewöhnlicher Witterung) zu einer Verlängerung der Leistungsfrist führen, ist Pkt. 5.1.5.1 anzukreuzen. Pkt. 5.2 gibt Planvorlauf Fristen wieder, sofern der AG die Pläne dem AN zur Verfügung zu stellen hat.

Zu 6:

Hier kann festgelegt werden, ob eine förmliche oder formlose Übernahme als vereinbart gilt. Es gelten die in der ÖNORM B2110 festgelegten gewährleistungsrechtlichen Bestimmungen. Die Pkt. 7.3 und 7.4 sind Ergänzungen zu ÖNORM B 2110.

Zu 8:

In Pkt. 8 kann der Gerichtsstand oder auch ein Schiedsgericht vereinbart werden. Auf Besonderheiten bei Verbrauchergeschäften ist im Mustervertrag hingewiesen.

Zu 9:

Pkt. 9 gibt die Möglichkeit, festzulegen, ob Bautagesbericht und/oder ein Baubuch geführt werden. Davon unabhängig kann der AN immer Bautagesberichte führen (ÖNORM B 2110 Abschn. 6.2.7.3.2).

Zu 10:

Pkt. 10 regelt die Beistellung von Wasser- und Stromanschlüssen, die Verbraucherkosten, sowie die Beistellung von Arbeits- und Lagerplätzen. Pkt. 10.1 und 10.2 geben die Standardregelung der ÖNORM B 2110 wieder. Regelungen anderen Inhaltes sind durch Streichung und/oder Ergänzungen in Pkt. 10.3 zu vereinbaren.

Zu 11:

Die Anwendung des § 1170b ABGB muss mit einem Konsumenten gesondert vereinbart und von diesem unterzeichnet werden (Pkt. 11.3).

Zu 12:

Da dieses Formular auch als Angebotsformular verwendet werden kann, findet sich die Bestimmung, dass der Bieter zwei Monate ab Ende der Angebotsfrist, bei Nichtbestehen einer Angebotsfrist ab Datum des Angebotes, an sein Angebot gebunden ist.

Zu 13:

Pkt. 13 gibt die Möglichkeit, sonstige Vereinbarungen, Ergänzungen sowie Abweichungen zum vorliegenden Formular vorzuschreiben. Anzumerken ist, dass diese Eintragungen von der Vertragshierarchie her an oberster Stelle, noch vor den in diesem Mustervertrag formulierten Bestimmungen, zu sehen sind. Ändern Vertragsbedingungen in Pkt. 13 Bedingungen des Musterbauvertrages, so sind diese aus Gründen der Vertragssicherheit zu streichen oder es ist bei den Standardformulierungen ein entsprechender Hinweis auf Pkt. 13 zu geben.

Die Bundesinnung Bau übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Musterbauvertrages und der AGAB keine Verantwortung. Werden Verträge auf Basis dieser Empfehlungen geschlossen, tragen ausschließlich die Vertragspartner das Vertragsrisiko welches aus der Anwendung der Empfehlungen entsteht!