



---

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen für Lieferanten der Immomanagement Liegenschaftsentwicklungs GmbH für beauftragte Unternehmen (AGB)**

Für den Geschäftsverkehr der Immomanagement Liegenschaftsentwicklungs GmbH, A1030 Wien, Reisnerstraße 41/5, FN343713k, gelten ausschließlich die nachstehenden AGB.

**Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind verbindlich für den gesamten gegenwärtigen und künftigen Geschäftsverkehr, auch wenn darauf nicht ausdrücklich Bezug genommen wird.**

Diese AGB sollen das Miteinander regeln und die Basis einer korrekten Geschäftsverbindung zwischen

**Immomanagement Liegenschaftsentwicklungs GmbH, 1030 Wien, Reisnerstraße 41**  
kurz „IMMOMANAGEMENT“ einerseits und

**den jeweiligen Auftragnehmern, Bieter, Lieferanten** (kurz „Lieferant“), andererseits.

Wird eine Geschäftsverbindung eingegangen, so gelten diese AGB in vollem Umfang, wenn in dem Vertrag über die jeweils konkret vereinbarte Leistung zwischen den Unternehmen der IMMOMANAGEMENT und dem Lieferanten nichts anderes vereinbart wurde; dies gilt auch für einzelne Bestimmungen dieser AGB.

### **§ 1. Allgemeines**

#### 1.1 Anwendungsbereich

Die AGB in der jeweils gültigen Fassung gelten für alle Leistungen, die für die IMMOMANAGEMENT oder deren Auftraggeber/Kunden erbracht werden.

#### 1.2 Bedeutung der AGB

Allfällige „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ des Lieferanten oder branchenübliche Geschäftsbedingungen werden nicht Vertragsinhalt und sind ausdrücklich ausgeschlossen.

### **§ 2. Bestellungen/Abrufe**

Leistungen des Lieferanten werden bestellt (Einzelbestellungen) bzw. abgerufen (Rahmenaufträge), indem eine schriftliche Bestellung oder ein schriftlicher Abruf an die Anschrift des Lieferanten übermittelt wird, sodass ein Vertrag zu Stande kommt. Der Lieferant darf grundsätzlich nur auf Grund derartiger Bestellungen tätig werden; widrigenfalls steht dem Lieferant kein wie immer geartetes Entgelt oder Aufwendersatz zu.

### **§ 3. Preise, Angebote**

#### 3.1 Preise

Die vereinbarten Einheitspreise sind Nettopreise in Euro (€) ohne Umsatzsteuer inklusive aller Abgaben und Gebühren oder sonstiger wie immer gearteter Nebenkosten und Aufwendungen. Sämtliche vom Lieferanten angebotenen Preise sind für die ersten 12 Monate nach Bestellung unveränderliche Preise (= Festpreise), mit Ausnahme jener Preisbestandteile, die gemäß Vertrag der dort näher beschriebenen Preisgleitung unterliegen.

#### 3.2 Angebote

Ist nichts anderes vereinbart, so sind sämtliche an die IMMOMANAGEMENT gelegte Angebote unentgeltlich und für den Lieferanten 6 Monate lang verbindlich. Überdies gewährleistet der Lieferant die Richtigkeit seines Angebotes.

#### 3.3 Angebotsverpflichtung

Der Lieferant verpflichtet sich, der IMMOMANAGEMENT auf schriftliche Aufforderung (Brief, Email etc.) kurzfristig ein Angebot zu stellen. Abgesehen von Ausnahmefällen – hierfür wird bei der Aufforderung ein spezieller Termin festgelegt – erfolgt die Angebotslegung innerhalb



von 8 Werktagen. Ist der Lieferant nicht in der Lage, das Angebot in diesem Zeitraum zu legen, ist er verpflichtet, dies innerhalb von 3 Werktagen ab Anfrage mit schriftlicher Begründung der IMMOMANAGEMENT zu melden.

Eine wiederholte verspätete Abgabe eines angeforderten Angebotes hat zur Folge, dass der Lieferant aus dem Lieferantenpool der IMMOMANAGEMENT ausgeschlossen wird und die Geschäftsbeziehung ohne Angabe von Gründen durch die IMMOMANAGEMENT mit sofortiger Wirkung beendet werden kann.

#### 3.4 Angebots-Inhalt

Jedes Angebot ist in Positionen zu gliedern, jede Position ist mit Massen auszuweisen (Pauschalpositionen sind zu vermeiden) und im Falle von Erstbesichtigungen mittels elektron. Fotos zu dokumentieren.

#### 3.5 Angebots-Form

Angebote sind unter Angaben der Projektadresse per E-Mail ([office@immomanagement.at](mailto:office@immomanagement.at)) innerhalb der angeführten Frist zu senden. Eine Version eines vollständig ausgefüllten und rechtsverbindlich unterzeichneten Leistungsverzeichnisses im Format .pdf und eine veränderbare Version in MS-Word- oder MS-Excel.

### § 4. Leistungsumfang

#### 4.1 Qualitätsmaßstab

Der Lieferant hat die Leistungen so zu erbringen, dass Leistungen und Ergebnisse zum Zeitpunkt der Abnahme dem Letztstand der Technik entsprechen.

#### 4.2 Projektbesprechung

Im Zuge der Leistungsabwicklung können Projekt- bzw. Baubesprechungen erforderlich werden, zu denen der Lieferant nach Aufforderung einen mit der Abwicklung betrauten und befugten Vertreter zu entsenden hat. Die bei den Projekt-/Baubesprechungen erstellten Protokolle sind verbindlich und dienen der Konkretisierung des Leistungsumfanges.

#### 4.3 Leistungsabwicklung

Dem Lieferanten ist bekannt, dass die vertragsgegenständlichen Leistungserbringung in bzw. auf einem Geschäfts- bzw. Verkaufslokal oder in Wohnhäusern abzuwickeln ist. Der Lieferant wird alles in seiner Macht stehende unternehmen, um die Beeinträchtigung der Nutzung der Geschäfts- bzw. Verkaufslokal oder der Wohnungen möglichst gering zu halten und damit sicher zu stellen, dass Mietzins-Minderungsansprüche vermieden werden. (Aushang!)

#### 4.4 Abfälle und Abfallentsorgung

Der Lieferant ist verpflichtet, Verpackungsmaterial kostenlos zurückzunehmen und selbst fachgerecht zu entsorgen bzw. für die Durchführung der fachgerechten Entsorgung zu sorgen. Sämtliches, im Zuge der Leistungserbringung verwendetes, Verpackungsmaterial hat im Sinne der Verpackungs-VO bei einem zugelassenen Sammel- und Verwertungssystem entpflichtet zu sein.

Im Fall von Vor-Ort-Arbeiten durch den Lieferanten ist dieser verpflichtet, alle im Zuge der Leistungserbringung anfallenden Verunreinigungen kostenlos zu beseitigen.

Durch die Leistungserbringung anfallende Abfälle, die von der eigenen Arbeit stammen, sind selbst zu beseitigen, die Räumlichkeiten besenrein zu übergeben und die fachgerechte Entsorgung auf eigene Kosten sicherzustellen.

Der Lieferant verpflichtet sich bei Austausch von Elektrogeräten das Altgerät zurückzunehmen und fachgerecht gemäß Elektroaltgeräteverordnung – (EAG-VO) in der geltenden Fassung zu entsorgen.

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen und Problemstoffen unterliegen der Abfallnachweis-VO des Abfallwirtschaftsgesetz (AWG idgF). Der Lieferant verpflichtet sich gefährliche Abfälle und Problemstoffe – sofern diese im Zuge seiner vertragsgegenständlichen Leistungserbringung anfallen, fachgerecht zu entsorgen und den Nachweis im Rahmen der Abrechnung dem Besteller vorzulegen.

#### 4.5 Dokumentation

Nach vollständiger Leistungserbringung und nach erfolgter Abnahme ist je nach Art und Umfang der beauftragten Leistungen eine entsprechende Dokumentation zu übergeben, widrigenfalls der restliche Werklohnanspruch nicht fällig wird bzw. zurückbehalten werden



kann. Die Dokumentation besteht jedenfalls aus einer allfälligen gemäß §8 Abs. 1 BauKG zu erstellenden Unterlage für spätere Arbeiten und je nach Auftragsumfang wie im Geschäftsverkehr üblich aus

- sämtlichen Plänen und Schemata
- detaillierte Anlagenbeschreibung inkl. Funktionstabellen, Matrizen, Berechnungen, etc.
- Ersatzteillisten
- Gerätetypenblätter
- Bedienungs- und Pflegeanleitungen
- Rauchfangkehrer Vor – und Endbefunde, Installationsanzeigen, Probetrieb
- E-Befund
- sowie sämtlichen weiteren für den Betrieb und die Wartung erforderlichen Unterlagen.

Die Dokumentation ist - geordnet mit Inhaltsverzeichnis - in Papierform, sowie auf Datenträger in den Formaten entsprechend dem MS-Office-Paket oder im Format .pdf, sowie Planunterlagen im Format .dwg (inkl. .ctb) und .plt zu übergeben.

## **§ 5. Leistungstermine**

### **5.1 Leistungstermine**

Ausführungszeiträume, die im Angebot des Lieferanten angegeben werden, sind als für die Aus- bzw. Durchführung als verbindlich zu betrachten und werden vom Lieferanten garantiert. Der Leistungstermin ist erfüllt und die Leistung rechtzeitig erbracht, wenn

- die Leistung am Lieferort physisch eingelangt und/oder die Leistung am Leistungsort erbracht und
- frei von Mängeln ist.

Leistungen, die qualitativ und/oder quantitativ nicht einwandfrei sind, gelten als nicht über- bzw. abgenommen.

### **5.2 Leistungsverzug**

Verzögert sich aus Gründen, die der Lieferant zu vertreten hat, die Erbringung einer Leistung bzw. eines getrennt abzunehmenden Teiles der Leistung, oder gerät der Lieferant aus Gründen, die er zu vertreten hat, dadurch in Verzug, dass er die geschuldete Leistung bzw. einen getrennt abzunehmenden Teil gar nicht, nicht am gehörigen Ort, nicht auf die vereinbarte Weise oder nicht zum festgelegten jeweiligen Leistungstermin erbringt, so ist die IMMOMANAGEMENT nach ihrer Wahl berechtigt,

- auf Erfüllung zu bestehen und Vertragsstrafe für jeden Kalendertag des Verzuges zu fordern,
- oder

- unbeschadet des Rechtes auf Geltendmachung einer Vertragsstrafe unter Setzung einer angemessenen Nachfrist vor der Bestellung zurückzutreten. Die Vertragsstrafe kann in diesem Fall nur bis zum Zeitpunkt der Rücktrittserklärung gefordert werden.

Als Vertragsstrafe kann die IMMOMANAGEMENT pro Kalendertag des Verzuges den höheren der folgenden Beträge fordern, somit entweder:

- € 100,- zuzüglich Umsatzsteuer (Wertgesichert gem. VPI 2000, Dez .2008) oder
- 0,5 % des jeweiligen Bestellwertes, zuzüglich Umsatzsteuer

Der Berechnungszeitraum für die Vertragsstrafe beginnt mit dem 1. Tag des Verzuges.

Die Vertragsstrafe unterliegt nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht gem. § 1336 ABGB. Der Nachweis eines Schadens ist nicht erforderlich. Diese Vertragsstrafe ist insgesamt mit 20 % der Gesamtauftragssumme der Leistungen begrenzt.

Die Geltendmachung darüberhinausgehender Schadenersatzansprüche bleibt unberührt. Trotz der Geltendmachung einer Vertragsstrafe hat der Lieferant die IMMOMANAGEMENT für alle Nachteile, die der IMMOMANAGEMENT aufgrund eines vom Lieferanten zu vertretenden Umstands erwachsen, schad- und klaglos zu halten.

Der Lieferant ist nicht berechtigt, im Falle von Streitigkeiten von sich aus die Leistungen einzustellen.

## **§ 6. Beistellung von Informationen und/oder Materialien durch die IMMOMANAGEMENT**



Sind für die Vertragserfüllung durch den Lieferanten die Beistellung von Materialien und/oder Informationen durch die IMMOMANAGEMENT vereinbart worden, so dürfen diese ausschließlich für die Erbringung der vereinbarten Leistung verwendet werden.

Der Lieferant verpflichtet sich zur Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Verschwiegenheitspflichten, sowie zur Geheimhaltung aller sonstigen Informationen, die von der IMMOMANAGEMENT an ihn übergeben werden oder die dem Lieferanten bei Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen bekannt werden, sofern diese bei der Leistungserbringung nicht unabdingbar sind.

Überdies verpflichtet sich der Lieferant bei sonstiger verschuldensunabhängiger Haftung für den Fall, dass er sich zur Erbringung seiner Leistungen anderer Personen bedient, diese Verschwiegenheitspflichten auch allen anderen von ihm zur Erbringung der Leistung herangezogenen Personen zu überbinden.

### **§ 7. Rechnungslegung**

Der Lieferant wird der IMMOMANAGEMENT oder dem im Auftragsschreiben namhaft gemachten Besteller für jede Bestellung binnen zwei Wochen, im Falle einer Auftragssumme von über 4.000,- Euro binnen vier Wochen nach Leistungserbringung, eine Rechnung legen. Die Rechnungslegung ist jeweils nur auf Basis einer zugeordneten Bestellung und nach fertig gestellter und mängelfrei erbrachter Leistung zulässig. Teilrechnungen müssen in der Bestellung gesondert vereinbart sein. Die Rechnungen sind unter Angabe des Projekts und/oder der Bestell- und Anlagennummer bzw. Auftragsnummer der IMMOMANAGEMENT, sowie unter Bekanntgabe der Umsatzsteueridentifikationsnummer (UID - Nr.) des Lieferanten zu übermitteln. Bei Bauleistungen iSd § 19 Abs 1a kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Leistungsempfänger. Für die Rechnungslegung bei diesen Reverse-Charge-Leistungen ist somit zu beachten, dass zusätzlich zu allen Rechnungslegungsmerkmalen des § 11 UstG (Name und Adresse des Leistungserbringers und des Leistungsempfänger, Art und Umfang der erbrachten Leistung, Leistungszeitraum, die UID-Nummer des Leistungserbringers etc.), die Rechnung ohne USt auszustellen ist und die UID-Nummer des Leistungsempfängers und ein Hinweis auf die Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers auf der Rechnung anzuführen sind. Die Angaben in den Rechnungen müssen eine Überprüfung ermöglichen. Sie müssen ohne besondere Kenntnis und ohne besonderes Fachwissen nachvollziehbar sein (nachvollziehbare Auflistung der verrechneten Leistungen, bei Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit ergänzt durch aussagekräftige Fotodokumentation). Alle vom Lieferanten gelegten Rechnungen sind in EURO zu erstellen. Rechnungen sind grundsätzlich mittels gesonderter Post zuzustellen und dürfen nicht der Leistung beigelegt werden. Die Rechnungsprüffrist beträgt 30 Tage, welche frühestens am Tag der zulässigen Rechnungslegung, das heißt frühestens im Zeitpunkt der mängelfrei erbrachten Leistung, beginnt.

### **§ 8. Zahlungen**

#### **8.1 Zahlungen**

Die Zahlungsfrist beträgt 60 Tage ab dem Ende der Rechnungsprüffrist. Bei Zahlung binnen 30 Tagen wird von IMMOMANAGENT ein Skonto von 3 % abgezogen. Die Zahlungsfrist ist auch bei Anweisung der Bank der IMMOMANAGEMENT an die Bank des Lieferanten am letzten Tag der Frist gewahrt. Als Verzugszinsen werden zwei Prozent p.a. vereinbart. Zahlungen bedeuten nicht, dass die Leistung als ordnungsgemäß anerkannt wird.

#### **8.2 Aufrechnungsverbot**

Der Lieferant ist nicht berechtigt, mit eigenen Forderungen gegen Forderungen der IMMOMANAGEMENT aufzurechnen.

#### **8.3 Zurückbehaltungsrecht/Eigentumsvorbehalt**

Der Lieferant hat kein Zurückbehaltungsrecht an den von ihm erbrachten Leistungen. Eigentumsvorbehalte des Lieferanten sind ausdrücklich ausgeschlossen.

### **§ 9. Haftrücklass**

Wenn im Vertrag oder in der Bestellung nicht anders vereinbart, wird von der/den einzelnen



Rechnung/en ein Haftrücklass in der Höhe von fünf Prozent der jeweiligen Auftragssumme einschließlich Umsatzsteuer zurückbehalten.

Der Haftrücklass wird vier Wochen nach Ende der jeweiligen Gewährleistungsfrist ausbezahlt, soweit er nicht bestimmungsgemäß zur Sicherung von Gewährleistungsleistungen in Anspruch genommen wurde oder werden muss.

Der Haftrücklass kann auf Verlangen und auf Kosten des Lieferanten durch eine unwiderrufliche, unbedingte Bankgarantie eines zur Tätigkeit in Österreich zugelassenen Kreditinstitutes, zahlbar auf jederzeitiges Verlangen der IMMOMANAGEMENT mit Laufzeit bis vier Wochen nach Ende der Gewährleistungsfrist, ersetzt werden.

## **§ 10. Gewährleistung, Schadenersatz und Produkthaftung**

### **10.1 Umfang**

Der Lieferant haftet für die Einhaltung der gesetzlichen und sonstigen Vorschriften.

Der Lieferant leistet ab Abnahme der Leistungen dafür Gewähr, dass seine und die durch seine Subunternehmer bzw. Unterlieferanten erbrachten Leistungen die ausdrücklich bedungenen und die gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften besitzen, sowie insbesondere dem Letztstand der Technik entsprechen.

### **10.2 Dauer**

Für sämtliche vom Lieferanten erbrachten Leistungen beträgt die Gewährleistungsfrist 38 (36+2) Monate ab mangelfreier Übergabe der jeweiligen Leistung.

### **10.3 Behebung von Mängeln**

Mängel sind in jedem Fall unverzüglich zu beheben. Treten während der laufenden Gewährleistungsfrist Mängel auf und können diese innerhalb angemessener Frist durch den Lieferanten nicht behoben werden, so kann die IMMOMANAGEMENT bei Vorliegen eines geringfügigen Mangels Preisminderung begehren. Ist der Mangel nicht geringfügig, kann die IMMOMANAGEMENT vom Vertrag im Hinblick auf den mangelhaften Teil oder zur Gänze zurücktreten (Wandlung). Ist eine Mängelbeseitigung durch einen Dritten möglich, so kann die IMMOMANAGEMENT diese Mängel auf Kosten des Lieferanten von einem Dritten beheben lassen. Insbesondere hat die IMMOMANAGEMENT diesbezüglich Anspruch auf Ersatz der tatsächlich angefallenen Mängelbeseitigungskosten und aller Aufwendungen für die Mängelaufnahmen und –rügen, Kontrolltätigkeiten nach erbrachter Mängelbeseitigung, allenfalls Suche von geeigneten Firmen und Anbot Einholung im Zuge von erforderlichen Ersatzmaßnahmen, etc., soweit diese das Auftragsentgelt bzw. die Preisminderung übersteigen.

Bei behebbaren Mängeln ist die IMMOMANAGEMENT berechtigt, die Abnahme zu verweigern und einen Deckungskauf vorzunehmen, d.h. die IMMOMANAGEMENT kann die Leistung bei einem Dritten beschaffen. Der Lieferant hat für sämtliche hieraus erwachsende Mehrkosten aufzukommen.

Zahlungen der IMMOMANAGEMENT gelten nicht als Verzicht auf die Geltendmachung irgendwelcher der oben angeführten Ansprüche.

Allfällige sonstige über die oben genannten Gewährleistungsansprüche hinausgehende Ansprüche der IMMOMANAGEMENT bleiben davon unberührt.

### **10.4 Anzeigefrist**

Die Bestimmungen der §§ 377, 378 UGB werden abbedungen, d.h. der Lieferant verzichtet ausdrücklich auf den Einwand der verspäteten Mängelanzeige. Die IMMOMANAGEMENT ist sohin nicht zur Untersuchung und Mängelrüge verpflichtet, wird aber den Lieferanten nach Erkennen der Mängel benachrichtigen.

### **10.5 Haftung**

Der Lieferant haftet der IMMOMANAGEMENT für alle Personen-, Sach- und Vermögensschäden (auch z. B. für entgangenen Gewinn, Mietzinsminderungsansprüche u.Ä.m.) – auch bei leichter Fahrlässigkeit, die durch ihn oder seine Unterlieferanten verursacht werden. Gleiches gilt bei Unterlassung oder nicht ordnungsgemäßer Erfüllung vertraglich vorgesehener Leistungen und sonstigen Verstößen gegen die AGB.

### **10.6 Produkthaftung**



Der Lieferant sagt zu, dass das Produkt einwandfrei und zum bestimmungsgemäßen Gebrauch ohne Einschränkungen geeignet ist und keine besonderen Handhabungs- oder Benutzungsrisiken aufweist.

Der Lieferant haftet für alle Schäden, die der IMMOMANAGEMENT aus Unkenntnis von etwaigen bei der Leistungserbringung fehlenden Lagerungs- oder Betriebsvorschriften entstehen.

Der Lieferant darf Schadenersatzansprüche und Ansprüche aufgrund des Produkthaftungsgesetzes nicht ausschließen oder einschränken. Insbesondere kann er seine Haftung nicht auf grobe Fahrlässigkeit einschränken. Die Beweislast trägt der Lieferant.

#### 10.7 Subunternehmer/Erfüllungsgehilfe

Der Lieferant kann sich zur Durchführung der vertraglichen Leistung auch Subunternehmer bedienen, soweit der Subunternehmer die für die Ausführung des entsprechenden Teils der Leistung erforderliche Befugnis besitzt.

Auch wenn die Leistungen oder Teile davon von Dritten erbracht werden, haftet der Lieferant für die Erbringung aller vertraglich vereinbarten Leistungen und deren Folgeverpflichtungen. Die Weitergabe des gesamten oder überwiegenden Teils des Auftrages ist unzulässig, sofern dies nicht bereits aufgrund der Art und des Umfangs der beauftragten Leistungen für den Auftragnehmer klar ersichtlich ist oder ausdrücklich vereinbart wurde.

#### 10.8 Mitarbeiter des Lieferanten und personenbezogene Sicherheitserfordernisse

Der Lieferant ist verpflichtet, im Rahmen der vertragsgegenständlichen Leistungserbringung nur zuverlässige, geschulte Mitarbeiter einzusetzen bzw. auf begründetes Verlangen des IMMOMANAGEMENT eingesetzte Mitarbeiter auszuwechseln. Die mit der vertragsgegenständlichen Leistungserbringung beauftragten Mitarbeiter des Lieferanten sind nachweislich (mit Kopie an den Besteller) mit sämtlichen allenfalls einzuhaltenden Sicherheitserfordernissen gemäß den Vorgaben des ASchG (u.a. Anwendung eines Freigabebescheins für Heißenarbeiten gem. TRVB 120, etc.) vertraut zu machen. Wird dem Lieferanten zur Auftragsbefreiung ein SIGE-Plan gemäß BauKG übergeben, ist dieser als integrierender Vertragsbestandteil zu betrachten und einzuhalten.

Der Lieferant hat weiters Sorge zu tragen, dass sämtliche Verpflichtungen auch im Hinblick auf die von Drittunternehmen (Subunternehmen/Erfüllungsgehilfen) eingesetzten Mitarbeiter eingehalten werden.

Weiters verpflichtet sich der Lieferant und seine Subunternehmer, Arbeiten in Österreich ausschließlich unter Berücksichtigung des österreichischen Arbeits- und Sozialrechts durchzuführen, insbesondere nur solche Personen einzusetzen, die über eine aufrechte Beschäftigungsbewilligung bzw. Arbeitserlaubnis verfügen.

#### 10.9 BauKG

Die Regelungen zur Überwachung bzw. Erfüllung der Obliegenheiten im Sinne des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes (BGBl. I Nr. 37/99 – BauKG idjgF) sind in §12 „Regelung zum Bauarbeitenkoordinationsgesetz“ vereinbart.

Vom Lieferanten zu erstellende Unterlagen für spätere Arbeiten (gem.§8 BauKG) sind spätestens mit Rechnungslegung beizubringen.

#### 10.10 Potenzielle Gefährdungen/Mehraufwendungen

Sobald dem Lieferanten Umstände – welcher Art auch immer – bekannt werden, die eine vertragsgemäße Erfüllung der beauftragten Leistungen gefährden oder zu mehr Aufwand führen können, hat der Lieferant die IMMOMANAGEMENT unverzüglich und schriftlich über diese Umstände und allenfalls zu setzende Maßnahmen zu informieren. Kommt der Lieferant dieser Verpflichtung nicht nach, so hat er allfällige nachteilige Folgen zu tragen und die IMMOMANAGEMENT schad- und klaglos zu halten.

Sollten während der Leistungserbringung des Lieferanten Probleme auftreten, die der IMMOMANAGEMENT mangels vorheriger Hinweise des Lieferanten nicht bekannt waren, oder sollten während der Leistungserbringung des Lieferanten Zeitverzögerungen oder Mehraufwand durch Umstände, die vom Lieferanten verursacht wurden, eintreten, so ist die IMMOMANAGEMENT nach Wahl berechtigt,

- vom Vertrag ohne Vergütung der Leistung des Lieferanten zurückzutreten  
oder



- die Erbringung der Leistung unter höchstmöglicher Anstrengung des Lieferanten zum Zweck der Einhaltung der ursprünglichen Ziele und des ursprünglichen Zeitplanes zu verlangen. Der Lieferant verpflichtet sich, die IMMOMANAGEMENT diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

#### **§ 11. Vorzeitige Vertragsauflösung aus wichtigem Grund; Rücktritt**

Die IMMOMANAGEMENT kann einen Vertrag oder auch von Bestellungen aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung auflösen bzw. von diesen zurücktreten. Als wichtige Gründe für die sofortige Vertragsauflösung oder einen Rücktritt gelten insbesondere,

- a) wenn über das Vermögen des Lieferanten ein Insolvenzverfahren eröffnet worden ist und die Auflösung des Vertrages zur Abwendung schwerer persönlicher oder wirtschaftlicher Nachteile des Vertragspartners unerlässlich ist, oder ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen worden ist;
- b) wenn Umstände vorliegen, welche die ordnungsgemäße Erfüllung der Leistung offensichtlich unmöglich machen;
- c) wenn Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, beispielsweise steuerrechtliche oder arbeits- und sozialrechtliche Vorschriften im Zusammenhang mit dieser Leistungserbringung, vorliegen;
- d) wenn eine sonstige wesentliche Vertragsverletzung vorliegt; Die einseitige Auflösung des Vertragsverhältnisses ist diesbezüglich nur zulässig, wenn der Lieferant unter Setzung einer angemessenen Nachfrist aufgefordert wurde, das Fehlverhalten zu beseitigen und nachzuweisen, dass künftige Vertragsverstöße nicht mehr zu befürchten sind,
- e) verschuldeter oder unverschuldeter Verzug des Lieferanten mit der Leistungserbringung trotz Nachfristsetzung seitens der IMMOMANAGEMENT;
- f) bei Tod, Verlust der Eigenberechtigung oder Auflösung der juristischen Person des Lieferanten;
- g) der Lieferant Handlungen gesetzt hat, um der IMMOMANAGEMENT vorsätzlich Schaden zuzufügen, insbesondere wenn er mit anderen Unternehmern für die IMMOMANAGEMENT nachteilige, gegen die guten Sitten oder gegen die Grundsätze des freien und lauterer Wettbewerbs verstoßende Abreden getroffen hat;
- h) unmittelbar oder mittelbar Organen der IMMOMANAGEMENT, die mit dem Abschluss oder mit der Durchführung des Vertrages befasst sind, den guten Sitten widersprechende Vorteile angeboten, versprochen oder zugewendet oder Nachteile unmittelbar angedroht oder zugefügt hat.

Der Lieferant verliert bei einer vorzeitigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund oder einem Rücktritt jeden Anspruch auf Auftragsentgelt und Kostenersatz, soweit er nicht bereits eine aus dem Auftrag resultierende, verwertbare Teilleistung erbracht hat. In diesem Fall kann der AN nur eine Vergütung für die von ihm tatsächlich und mängelfrei ausgeführten vertragsgemäßen Leistungen entsprechend dem Projektfortschritt auf Basis der Angebote, Leistungsverzeichnisse etc. und somit dem ursprünglich abgeschlossenen Vertrag und nicht nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen (z.B. angemessenes Entgelt für erbrachte Leistungen) fordern; dem Lieferanten stehen daher keine sonstigen Entschädigungen, aus welchem Titel auch immer, zu. Falls ein Anspruch auf das Auftragsentgelt und Kostenersatz nicht besteht, hat der Lieferant der IMMOMANAGEMENT bereits geleistete Zahlungen unverzüglich zuzüglich einer Verzinsung in der Höhe von 4 % p. a. über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB ab Empfang der Zahlung zurückzuerstatten. Eine Vergütung für nicht ausgeführte Leistungsteile erfolgt nicht (§ 1168 ABGB wird ausdrücklich abbedungen).

Wird eine vertragliche Vereinbarung aus wichtigem – vom Lieferanten zu vertretenden – Grund vorzeitig aufgelöst, hat der Lieferant der IMMOMANAGEMENT die durch eine allfällige Weitergabe des Auftrags an einen Dritten erwachsenden Mehrkosten zu ersetzen. Allfällige weitergehende Schadenersatzansprüche, Vertragsstrafen bzw. sonstige gesetzliche Ansprüche bleiben davon unberührt.

#### **§ 12. Regelung zum Bauarbeitenkoordinationsgesetz**

Seite 7 von 11



Nachfolgend vereinbarte Punkte dienen zur Klarstellung, wer die Obliegenheiten aus dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz wahrnimmt, insbesondere wie mit allfälliger Auftragsvergabe die vorgesehene schriftliche Zustimmung zur Bestellung zum Bau- und Planungsordinator erfolgt. Die Regelungen zum BauKG gelten insbesondere für Aufträge an Generalunternehmer oder wenn an einen Auftragnehmer mehrere Gewerke beauftragt werden.

#### **12.1 Abschnitt A:**

Gilt vorbehaltlich 12.3 Abschnitt C für alle Aufträge, unabhängig davon, ob ein Bau- und Planungsordinator zu bestellen ist und in welcher Form die Beauftragung erfolgt (mündlich, telefonisch, Mail, schriftlich):

- a) Gemäß § 4 Abs. 2 BauKG hat der Auftragnehmer die Umsetzung der allgemeinen Grundsätze der Gefahrenverhütung gemäß § 7 ASchG bei der Planung der beauftragten Arbeiten und der Vorbereitung vorzusehen und zu koordinieren, er hat insbesondere bei der technischen und organisatorischen Planung die allgemeinen Grundsätze bei der Gefahrenverhütung zu beachten.
- b) Der Auftragnehmer wird weiters – falls dies aufgrund der beauftragten Arbeiten erforderlich ist – den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan gemäß § 7 BauKG ausarbeiten und darauf achten, dass dieser auf der Baustelle berücksichtigt wird.
- c) Der Auftragnehmer hat anstelle des Bauherrn die Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG zusammenzustellen, und er hat auch darauf zu achten, dass die Unterlage auf der Baustelle berücksichtigt wird. Der Auftragnehmer kann bei der Auftraggeberin im Büro Reisnerstraße 41/5, 1030 Wien in allenfalls vorhandene den Auftrag betreffende Unterlagen und Pläne Einschau halten.
- d) Der Auftragnehmer wird weiters die erstellte Unterlage für spätere Arbeiten am Bauwerk (§8 Abs 1 BauKG) für den Bereich der beauftragten Arbeiten in der vom Auftraggeber gewünschten, gut lesbaren Form, im Zweifel elektronisch im „pdf-Format“ an den Auftraggeber unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten übermitteln.
- e) Der Auftragnehmer wird bei Bedarf die Vorankündigung gemäß § 6 BauKG erstellen und rechtzeitig an das zuständige Arbeitsinspektorat übermitteln.
- f) Namens des Bauherrn beauftragt die bevollmächtigte Hausverwaltung gleichzeitig mit Auftragsvergabe den Auftragnehmer/den Geschäftsführer des Auftragnehmers damit, die Funktion eines Projektleiters im Sinne des § 2 Abs 2 BauKG wahrzunehmen. Der Auftragnehmer erklärt mit Zustandekommen des Vertrages und Übernahme des Auftrags die Tätigkeit als Projektleiter im Sinne § 2 BauKG zu übernehmen und dabei auch sämtliche Verpflichtungen des Auftraggebers als Bauherr im Sinne des § 9 Abs. 1 BauKG zu erfüllen.
- g) Der Auftragnehmer wird sämtliche Bauherrenverpflichtungen gemäß § 9 BauKG anstelle des Bauherrn vollständig erfüllen, dazu gehört insbesondere der schriftliche Hinweis an den Auftragnehmer über das allfällige Bestehen einer Verpflichtung, für die Baustelle einen Planungsordinator gemäß § 4 BauKG und einen Baustellenkoordinator gemäß § 5 BauKG zu bestellen.
- h) Sollten gegen den Bauherrn Ansprüche welcher Art immer erhoben werden, die die Verletzung von Sicherheits- und Gesundheitsschutzangelegenheiten der auf der Baustelle beschäftigten Arbeitnehmer betreffen, so verpflichtet sich der Auftragnehmer den Bauherrn diesbezüglich vollständig schad- und klaglos zu halten.
- i) Im Falle der Beauftragung eines Bau- und Planungsordinators gilt:
  - Der Auftragnehmer/Projektleiter nimmt zur Kenntnis, dass gemäß § 7 BauKG der von den Koordinatoren erstellte bzw. anzupassende Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan auch von ihm bzw. seinen Mitarbeitern eingehalten wird.
  - Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Koordinatoren im erforderlichen Ausmaß zu Baubesprechungen einzuladen und auch sonst soweit mit ihnen Kontakt zu halten, als dies zur Erfüllung der Sicherheits- und Gesundheitsschutzaufgaben erforderlich ist.
  - Der Projektleiter nimmt zur Kenntnis, dass sowohl den Koordinatoren als auch ihm aufgrund der vom Bauherrn mit den auf der Baustelle tätigen Professionisten getroffenen Vereinbarungen in Sicherheits- und Gesundheitsschutzfragen Weisungsbefugnis gegenüber den auf der Baustelle tätigen Unternehmen und deren Arbeitnehmern zukommt





- Der Projektleiter wird weiters mit den Koordinatoren bei der Erstellung und Anpassung der Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG zusammenarbeiten und die erforderlichen Informationen - soweit sie ihm zugänglich sind — den Koordinatoren zur Verfügung stellen, damit diese Unterlage vollständig fertiggestellt werden kann.

#### **12.2 Abschnitt B:**

Gilt für alle Aufträge, bei denen zusätzlich zum Haupt-Gewerk die Leistung: „Bau- und Planungs Koordinator“ mit beauftragt wird, insbesondere, wenn Mitarbeiter von mehr als einem Auftragnehmer gleichzeitig auf der Baustelle tätig sind und der Auftragnehmer aufgrund der Art und des Umfangs der Arbeiten die Koordination durchführen soll:

j) Im Fall der zusätzlichen Beauftragung der Leistungsposition „Bau- und Planungs Koordinator“ wird der Auftragnehmer als Projektleiter die Verpflichtung zur Zusammenarbeit mit den Koordinatoren übernehmen. Der Auftragnehmer gibt bekannt, dass die am Ende des Dokuments angeführte Person als „Bau- und Planungs Koordinator“ in diesem Auftragsverhältnis tätig sein wird. Die ausdrückliche Zustimmung zur Übernahme der Leistung „Bau- und Planungs Koordinator“ erfolgt mit Annahme des Auftrags. Der Auftragnehmer stellt sicher, dass die fristgerechte, formelle Bestellung des genannten „Bau- und Planungs Koordinators“ erfolgt. Bei Änderung der Person des „Bau- und Planungs Koordinators“, insbesondere bei Ausscheiden aus dem Unternehmen, ist der Auftragnehmer verpflichtet, als Nachtrag zu diesem Annex, spätestens jedoch bei Anbotslegung, den neuen „Bau- und Planungs Koordinator“ bekanntzugeben. Für Nachteile aus der Nichtbekanntgabe haftet der Auftragnehmer.

k) Unverzüglich nach Übernahme/Bestellung hat der Auftragnehmer beim Auftraggeber die Liste der auf der Baustelle tätigen Unternehmen einzufordern und diese entsprechend zu informieren.

l) Die Planungs Koordination erfolgt zumindest im Umfang gemäß §4 Abs. 2 BauKG (insbesondere Erstellung des SiGe-Plan, Sammlung der Unterlage für spätere Arbeiten)

m) Im Rahmen der Beauftragten Leistung „Baustellen Koordinator“ übernimmt der vorgenannte Baustellen Koordinator folgende Aufgaben:

- Die Koordinierung der Umsetzung der allgemeinen Grundsätze der Gefahrenverhütung gemäß § 7 AschG bei der technischen und organisatorischen Planung, bei der Einteilung der Arbeiten, die gleichzeitig oder nacheinander durchgeführt werden, bei der Abschätzung der voraussichtlichen Dauer für die Durchführung dieser Arbeiten sowie bei der Durchführung der Arbeiten.

- Weiters die Koordinierung der Umsetzung der für die betreffende Baustelle geltenden Bestimmungen über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit

- Die Koordinierung der Überwachung der ordnungsgemäßen Anwendung der Arbeitsverfahren

- Der Baustellen Koordinator verpflichtet sich, darauf zu achten, dass die auf der Baustelle beschäftigten Unternehmen und Professionisten den ihm bekannten Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan und die allgemeinen Grundsätze der Gefahrenverhütung gemäß § 7 Arbeitnehmerschutzgesetz anwenden und hat in diesem Bereich ein Weisungsrecht gegenüber den auf der Baustelle tätigen Unternehmen und deren Arbeitnehmer.

- Der Baustellen Koordinator verpflichtet sich weiters, für die erforderliche Anpassung des ihm übergebenen Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes im Zuge der weiteren Abwicklung der Bauarbeiten nach Maßgabe der konkret notwendig werdenden Erfordernisse zu sorgen und dabei die auf der Baustelle tätigen Professionisten einzubeziehen bzw. im ausreichenden Maß zu informieren.

- Der Baustellen Koordinator hat das Recht und erforderlichenfalls die Pflicht an den regelmäßig abzuhaltenden Baustellenbesprechungen teilzunehmen

- Der Baustellen Koordinator ist vom Bauherrn ausdrücklich beauftragt, die zur Einhaltung der Erfordernisse des Gesundheitsschutzes und der Sicherheit notwendigen Maßnahmen auf der Baustelle auch gegenüber den auf der Baustelle tätigen Professionisten bzw. deren Arbeitnehmern direkt durchzusetzen und ist insoweit direkt auf der Baustelle weisungsbefugt.

- Der Baustellen Koordinator wird durch alle erforderlichen Maßnahmen sicherstellen, dass nur befugte Personen die Baustelle betreten,



- Auch diesbezüglich steht dem Baustellenkoordinator gegenüber den auf der Baustelle tätigen Professionisten bzw. deren Arbeitnehmern ein direktes Weisungsrecht zu. Sollten die diesbezüglichen Maßnahmen und Anweisungen, über die Kosten der Baustelleneinrichtung hinausgehende Kosten notwendig machen, so ist der Baustellenkoordinator verpflichtet, für die erforderlichen Absicherungsmaßnahmen Kostenvoranschläge einzuholen und ist eine entsprechende Weisung einzuholen.

- Der Baustellenkoordinator hat ausdrücklich die erforderlichen Informationen für die Anpassung der Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG einzuholen und ist diesbezüglich berechtigt, jegliche Unterlagenpläne etc, einzusehen und auch sonst die erforderlichen Informationen zu verwerten,

- Die Tätigkeit des Baustellenkoordinators endet frühestens mit der vollständigen Fertigstellung der Arbeiten und ist der Baustellenkoordinator verpflichtet, innerhalb eines Monats ab jenem Zeitpunkt, zu welchem der letzte Arbeitnehmer eines auf der Baustelle tätigen Professionisten die Baustelle verlässt, den angepassten und fertiggestellten Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan, die angepasste und fertiggestellte Unterlage für spätere Arbeiten und sonst alle erforderlichen Dokumente und Unterlagen an den Auftraggeber zu übergeben, damit dieser in der Lage ist, nachzuweisen, dass die Erfordernisse des BauKG auf der Baustelle vollständig eingehalten wurden.

### **12.3 Abschnitt C:**

Gilt für alle Aufträge, bei denen Mitarbeiter von mehr als einem Auftragnehmer gleichzeitig auf der Baustelle tätig sind und der Auftragnehmer aufgrund der Art und des Umfangs der Arbeiten NICHT die Koordination durchführen soll:

n) Der Auftragnehmer nimmt bei Beauftragung von mehreren Unternehmen und gleichzeitiger Nichtbeauftragung der Leistung „Bau- und Planungs-Koordinator“ zur Kenntnis, dass der Auftraggeber Personen eines anderen Auftragnehmers als Projektleiter gemäß § 2 Abs. 2 BauKG, zum Planungs-Koordinator gemäß § 4 BauKG bzw. zum Baustellenkoordinator gemäß § 5 BauKG bestellt hat, und den genannten Fachleuten jene Verpflichtungen überbunden hat, die gemäß BauKG in Fragen der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der auf der Baustelle beschäftigten Arbeiter erforderlich sind. Dieses Unternehmen wird unverzüglich die Kontaktdaten bekanntgeben.

o) Der Auftragnehmer nimmt ausdrücklich und zustimmend zur Kenntnis, dass die vorstehend genannten Koordinatoren bzw. der Projektleiter in Fragen der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes auf der Baustelle weisungsbefugt auch gegenüber den Dienstnehmern des Auftragnehmers sind und verpflichtet sich der Auftragnehmer seine Dienstnehmer anzuweisen, Aufträgen des Projektleiters und der beiden Koordinatoren in Fragen der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes auf der Baustelle unbedingt Folge zu leisten

p) Der Auftragnehmer nimmt zur Kenntnis, dass für die gegenständliche Baustelle ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan gemäß § 7 BauKG erstellt wurde, der im Zuge der Baustellenabwicklung erforderlichenfalls anzupassen ist.

q) Bei Bestehen von Projektleiter und Koordinatoren anderer Unternehmen gelten die Punkte in 12.1 Abschnitt A nur eingeschränkt wie folgt:

- a) anzuwenden

- b) und c): die Informationen und Unterlagen sind mit den Koordinatoren abzustimmen und an diese zu übermitteln

- d), e), f), g), h) und i) gelten nicht.

## **§ 13. Schlussbestimmungen**

### **13.1 Anwendung und Gültigkeit der AGB**

Werden im Zuge der Geschäftsbeziehung ein oder mehrere Bestimmungen der AGB von IMMOMANAGEMENT nicht in Anspruch genommen, bedeutet dies nicht, dass diese in weiterer Folge, unwirksam sind. Dies betrifft vor allem die Inanspruchnahme der Skonti, Deckungsrücklässe und Hafrücklässe. Diese können auch rückwirkend von IMMOMANAGEMENT in Anspruch genommen werden und von laufenden Rechnungen in Abzug gebracht werden oder in Rechnung gestellt werden, auch wenn diese nicht im Zusammenhang mit einer betroffenen Leistung oder Bauvorhaben stehen.



### 13.2 Schad- und Klagloshaltung

Der Lieferant hat die IMMOMANAGEMENT für alle Nachteile, die der IMMOMANAGEMENT aufgrund der Verletzung von Urheberrechten, Gebrauchsmustern, Patenten oder sonstigen Rechten Dritter durch den Lieferanten entstehen mögen, schad- und klaglos zu halten. Die Schad- und Klagloshaltungspflicht bezieht sich auf alle Aufwendungen, die der IMMOMANAGEMENT aus oder aufgrund eines vom Lieferanten zu vertretenden Umstands erwachsen

### 13.3 Schriftform

Nebenabreden zum Vertrag sowie Änderungen des Vertrages oder dieser AGB bedürfen der Schriftform. Von dieser Schriftformklausel kann nur schriftlich abgegangen werden

### 13.4 Rechtsnachfolge

Der Lieferant ist nicht berechtigt, ohne vorhergehende schriftliche Zustimmung, Rechte und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis, einschließlich Entgeltforderungen und allfälliger Schadenersatzansprüche, an Dritte zu überbinden, abzutreten oder in sonstiger Form zu übertragen.

### 13.5 Anzuwendendes Recht

Für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesen AGB inklusive aller Streitigkeiten über das wirksame Zustandekommen von Bestellungen ist österreichisches Recht anzuwenden.

### 13.6 Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten wird ausschließlich das sachlich zuständige Gericht erster Instanz in Wien vereinbart.

### 13.7 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB oder des Vertrages bzw. der Bestellung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder sich als undurchführbar erweisen, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Es sollen dann im Wege der (auch ergänzenden) Auslegung die Regelungen gelten, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung soweit wie möglich entsprechen. Sofern die Auslegung aus rechtlichen Gründen unzulässig ist, verpflichten sich die IMMOMANAGEMENT und der Lieferant, dementsprechend ergänzende Vereinbarungen zu treffen. Das gilt auch, wenn sich bei der Durchführung oder Auslegung der AGB, des Vertrages bzw. der Bestellung eine regelungsbedürftige Lücke ergibt.