

## 1. Allgemein

1.1 Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen gelten für Dienstleistungen (insbesondere Planungs- und Beratungsleistungen sowie Leistungen der Örtlichen Bauaufsicht) an die Wiener Komfortwohnungen GmbH (kurz: „**AVB-Dienstleistung**“). Für fehlende Bestimmungen in den AVB-Dienstleistung sind ausschließlich gesetzliche Bestimmungen heranzuziehen. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers werden nicht anerkannt. Mit der Angebotslegung erkennt der Auftragnehmer die ausschließliche Geltung dieser AVB-Dienstleistung an.

1.2 Die AVB-Dienstleistung gelten sodann auch für alle zukünftigen Geschäftsbeziehungen der Vertragspartner; insbesondere für alle Leistungsänderungen, alle zusätzlichen Leistungen und alle angeordneten Regieleistungen.

1.3 Als Vertragssprache wird ausschließlich Deutsch festgelegt; dies gilt auch für sämtliche Erklärungen im Zuge der Leistungserbringung.

1.4 Vertragliche Vereinbarungen zwischen den Geschäftspartnern müssen schriftlich vereinbart werden (Schriftformerfordernis). Änderungen der gegenständlichen Vertragsbestimmungen bedürfen in jedem Fall der schriftlichen Zustimmung beider Vertragsparteien. Auch das Abgehen von diesem Schriftformgebot erfordert Schriftlichkeit. Sämtliche von den Änderungen bzw Anpassungen möglicherweise betroffenen Vertragsbestimmungen (Termine, Kosten, etc) sind umgehend anzupassen.

## 2. Vorvertragliche Pflichten des Auftragnehmers

2.1 Der Auftragnehmer hat eigenverantwortlich den Ort der Leistungserbringung zu besichtigen bzw sämtliche für die erforderliche Leistungserbringung nötigen Informationen einzuholen (Grundlagenerhebung im Sinne von behördliche Bewilligungen, bestehende Planung, Projektziele des Auftraggebers etc). Forderungen wegen mangelhafter Grundlagenerhebung sind ausgeschlossen.

2.2 Die Verwendung von befugten Subunternehmern ist nach schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberin zulässig.

2.3 Soweit der Auftragnehmer bzw seine vertretungsbefugte Person die Leistungserbringung nicht selbst wahrnimmt, ist

ein verantwortlicher Vertreter bekanntzugeben. Dieser ist befugt, Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie alle Entscheidungen zu treffen, die zur Abwicklung des Vertrages erforderlich sind. Er muss fachkundig, der Vertragssprache mächtig sowie kurzfristig erreichbar sein. Die Auftraggeberin ist berechtigt, den verantwortlichen Vertreter aus wichtigen Gründen abzulehnen; in diesem Fall ist unverzüglich ein anderer geeigneter verantwortlicher Vertreter zu bestellen. Ein Wechsel des verantwortlichen Vertreters ist nachweislich der Auftraggeberin anzuzeigen.

2.4 Die Auftraggeberin wird sämtliche Unterlagen (Bestandpläne, etc), die zur vertragsmäßigen Ausführung der Leistung erforderlich sind, dem Auftragnehmer rechtzeitig auf Datenträger kostenlos übergeben. Dasselbe gilt für die zu den einzelnen Plänen gehörenden Schriftstücke und Beschreibungen sowie Besprechungsprotokolle. Der Auftragnehmer ist sodann verpflichtet, die ihm vorgelegten Unterlagen umgehend zu prüfen und die bei Anwendung pflichtgemäßer Sorgfalt erkennbaren Widersprüche, Unklarheiten sowie Mängel der Auftraggeberin unverzüglich, längstens jedoch binnen einer Woche, bekanntzugeben. Mit dem Zeitpunkt des Beginns der Ausführung der Leistungen bestätigt der Auftragnehmer, dass er die Unterlagen einer vollständigen Prüfung unterzogen hat, und dass er in der Lage ist, die Leistungen nach den vorgelegten Unterlagen zu erbringen.

2.5 Der Auftragnehmer hat sämtliche Nebenleistungen mitanzubieten, dabei handelt es sich insbesondere um:

- Vervielfältigungen von Schriftstücken und Zeichnungen, Plandrucken, Drucksachen und dergleichen;
- Herstellung von Datenträgern für die Auftraggeberin, Projektbeteiligte und Behörden;
- Fahrt-, Weg- und Aufenthaltskosten innerhalb von 100 km um den Projektstandort bzw Sitz des AN;
- Telefon- und Portokosten.

2.6 Der Auftragnehmer hat seine Leistungen mit Festpreisen anzubieten. Allfällige Preisanpassungen müssen vor einer Auftragserteilung zwischen den Vertragspartnern ausdrücklich schriftlich vereinbart werden.

## 3. Leistungserbringung

3.1 Der Auftragnehmer hat im Zuge der Leistungserbringung die Rechte und Interessen der Auftraggeberin zu wahren sowie die

- gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Anordnungen zu beachten. Darüber hinaus hat er auf die Einhaltung der Kriterien der Wirtschaftlichkeit, der Zweckmäßigkeit und der Sparsamkeit, auf die Einhaltung der Kosten und Qualität sowie auf die Sicherstellung einer fachgerechten, sorgfältigen und gewissenhaften Planungsabwicklung zu achten. Die Leistungserbringung ist zeitgerecht zu beginnen, damit die Leistungen zum vereinbarten Termin fertiggestellt sind.
- 3.2 Planungsleistungen sind anhand der gesetzlichen Bestimmungen sowie die technischen Normen (insbesondere des Brandschutzes, Denkmalschutzes, etc) durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass die künstlerische Gestaltung den gesetzlichen Bestimmungen und technischen Normen entspricht. Die Leistungserbringung ist in ständiger Absprache mit der Auftraggeberin zu erbringen.
- 3.3 Der Auftragnehmer ist grundsätzlich zur persönlichen Leistungserbringung verpflichtet. Die Weitergabe von Teilen der Leistung an einen Subunternehmer ist der Auftraggeberin mitzuteilen, ebenso der Wechsel eines Subunternehmers. Die Auftraggeberin ist berechtigt den Subunternehmer aus wichtigen Gründen abzulehnen.
- 3.4 Die Auftraggeberin ist berechtigt Dritte (zB Berater, Projektsteuerung, Ziviltechniker, Professionisten, Sachverständige) in die Planung und die Projektausführung einzubinden bzw zu beauftragen. Der Auftragnehmer ist auch zum technischen Schulterchluss mit weiteren Dritten (Projektbeteiligten) verpflichtet.
- 3.5 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, an Besprechungen wie zB Projektbesprechungen, Nutzerbesprechungen, Abstimmungsbesprechungen und Bauherrenbesprechungen in üblichem Umfang teilzunehmen.
- 4. Termine und Vertragsstrafe**
- 4.1 Der Auftragnehmer hat die Leistungen nach dem vereinbarten Terminplan zu erbringen. Er hat über Aufforderung der Auftraggeberin laufend den Leistungsfortschritt nachzuweisen; die Fertigstellung ist der Auftraggeberin nachweislich mitzuteilen. Erforderliche Zwischentermine und allfällige Änderungen des Terminplanes sind mit der Auftraggeberin einvernehmlich festzulegen. Weiters ist der Auftragnehmer verpflichtet, seine Leistungen so zeitgerecht zu erbringen, dass er Dritte bei ihrer Leistungserbringung nicht behindert und es zu keinen Terminverschiebungen kommt.
- 4.2 Die Leistungserbringung vor dem vereinbarten Leistungstermin ist nur mit Zustimmung der Auftraggeberin gestattet. Dieser dürfen daraus jedenfalls keine Nachteile erwachsen, insbesondere beginnt die Zahlungsfrist nicht vor dem vereinbarten Leistungstermin zu laufen.
- 4.3 Für den Fall einer nicht fristgerechten Leistungserbringung (auch bei Teilverzug) beträgt die Vertragsstrafe, für jeden Kalendertag der Terminüberschreitung 0,5% der Brutto-Gesamtauftragssumme (Hauptauftrag samt Zusatzaufträge). Die Vertragsstrafe setzt kein Verschulden des Auftragnehmers voraus und unterliegt nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht. Eine Begrenzung der Vertragsstrafe erfolgt nicht. Der Nachweis eines Schadens ist nicht erforderlich. Weiters kann die Auftraggeberin in diesem Fall von Teilen oder vom gesamten Vertrag zurücktreten.
- 4.4 Der Auftragnehmer haftet für einen durch die Pönale nicht gedeckten Schaden in tatsächlicher Höhe.
- 5. Warn- und Informationspflichten**
- 5.1 Den Auftragnehmer trifft eine umfassende Warn- und Informationspflicht. Er hat alle Umstände, die einer vertragsmäßigen Ausführung der Leistungen entgegenstehen, insbesondere Änderungen der Vertragsinhalte, Gefährdung der Einhaltung der Termine und Kosten, der Auftraggeberin rechtzeitig schriftlich bekanntzugeben.
- 5.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, seine Leistungen mit den anderen Projektbeteiligten zu koordinieren (umfassender technischer Schulterchluss).
- 6. Aufbewahrungs- und Auskunftspflicht**
- 6.1 Der Auftragnehmer hat der Auftraggeberin in alle Unterlagen, Schriftstücke, Pläne, Korrespondenzen, geprüfte Rechnungen, etc, die im Zuge der Leistungsabwicklung benötigt und erforderlich waren, in angemessener Frist Einsicht zu gewähren und gegebenenfalls ohne gesonderte Vergütung über deren Inhalte – auch Dritten gegenüber – Auskünfte zu erteilen. Der Auftragnehmer hat eine vollständige Projektdokumentation – der in seiner Sphäre erstellten Unterlagen – samt allen Planständen (dh inklusive überarbeitete Planstände) auf schreibgeschützten Datenträgern der Auftraggeberin zu übergeben (zB DVD).
- 6.2 Im Falle einer nachprüfenden Kontrolle (zB Projektcontrolling, Finanzamt etc) sind die Unterlagen zur Verfügung zu stellen und die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Sämtliche Aufwendungen für diese Tätigkeiten werden nicht gesondert vergütet.

## 7. Leistungsabweichungen bzw -änderungen

- 7.1 Die Auftraggeberin ist berechtigt, Art und Umfang der vereinbarten Leistungen zu ändern oder zusätzliche Leistungen zu verlangen, die ihrer Art nach in der Beauftragung nicht vorgesehen sind, jedoch zur Ausführung der Gesamtleistung notwendig sind. Jede Änderung vereinbarter Leistungen bzw Umstände, die eine zusätzliche Leistung erforderlich machen, sind nur zulässig, soweit sie dem Auftragnehmer zumutbar sind.
- 7.2 Hält der Auftragnehmer Änderungen bzw zusätzliche Leistungen für erforderlich, so hat er dies unverzüglich der Auftraggeberin nachweislich bekanntzugeben.
- 7.3 Kommt es infolge der vorgesehenen Änderungen bzw Anpassungen zu einer Beeinflussung des Gesamtpreises, hat der Auftragnehmer die Höhe der Preisänderungen der Auftraggeberin schriftlich in Form eines prüffähigen Zusatzangebotes bekanntzugeben. Er hat in seinem Zusatzangebot zu beschreiben und nachvollziehbar darzulegen, dass die Leistungsabweichung aus der Sphäre der Auftraggeberin stammt. Bei Leistungsänderungen reicht ein Hinweis auf die Leistungsanordnung und die Darlegung der Änderung aus. Der Auftragnehmer hat binnen 14 Tagen ab Erkennbarkeit dieser Zusatzleistungen (Leistungsänderung/-abweichung) sein Zusatzangebot der Auftraggeberin dem Grunde und der Höhe nach schriftlich vorzulegen. Bei einer verspäteten Legung des Zusatzangebotes verliert der Auftragnehmer ausnahmslos den Anspruch auf Ersatz seiner zusätzlichen Kosten.
- 7.4 Die Auftraggeberin hat das Zusatzangebot ehestens, längstens binnen 14 Tagen, dem Grunde nach zu prüfen und im Anschluss mit dem Auftragnehmer das Einvernehmen über die Höhe herzustellen. Sollte es zu keiner Einigung der Höhe nach kommen, so hat der Auftragnehmer – auf ausdrückliche Anordnung der Auftraggeberin – dennoch mit den Leistungen zu beginnen. Im Übrigen gilt, dass mit der Ausführung einer Leistungsabweichung der Auftragnehmer – ausgenommen bei Gefahr im Verzug – erst nach schriftlich erteilter Zustimmung der Auftraggeberin beginnen darf.
- 7.5 Entfallen aufgrund von Leistungsabweichungen, die von der Auftraggeberin angeordnet wurden, Teile der Gesamtleistung, entfällt auch gleichzeitig die dafür vorgesehene Vergütung. Weitergehende Ansprüche des Auftragnehmers auf Nachteilsabgeltungen sind ausgeschlossen.
- 7.6 Für den Fall, dass die Leistungsabweichungen aus der Sphäre der Auftraggeberin stammen, gelten die Mitteilungspflichten sinngemäß.
- 7.7 Ordnet die Auftraggeberin eine zeitweilige Unterbrechung der Leistungserbringung an,

ruhen die Leistungen des Auftragnehmers, ohne dass er daraus Ansprüche geltend machen kann. Bei einer Unterbrechung von über sechs Monaten kann der Auftragnehmer die Vergütung der von ihm bis zur Unterbrechung vertragsmäßig erbrachten Teilleistungen verlangen.

## 8. Rücktritt vom Vertrag

- 8.1 Der gegenständliche Vertrag kann aus wichtigem Grund, der einem Vertragspartner die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar machen würde, einseitig vorzeitig aufgelöst werden. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der andere gegen die Bestimmungen dieses Vertrages gröblich verstößt oder wenn er seine Leistungen nicht ordnungsgemäß und fristgerecht erbringt. Die einseitige vorzeitige Auflösung dieses Vertrages aus wichtigem Grund ist dem anderen Vertragspartner schriftlich mitzuteilen.
- 8.2 Wichtige Gründe, die die Auftraggeberin zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigen, sind insbesondere
- fortgesetztes treuwidriges Verhalten des Auftragnehmers;
  - wiederholter Abzug oder Austausch des verantwortlichen Vertreters ohne Zustimmung der Auftraggeberin;
  - nicht genehmigter Einsatz eines Subunternehmers;
  - ein Verstoß gegen die Verschwiegenheitsverpflichtung;
  - ein Verzug des Auftragnehmers mit der Leistungserbringung trotz Nachfristsetzung (von grundsätzlich maximal 14 Tagen) seitens der Auftraggeberin;
  - die Leistungen nicht mehr benötigt werden.
- 8.3 Erklärt die Auftraggeberin die Vertragsbeendigung, gebührt dem Auftragnehmer das vereinbarte Entgelt nur für die bis zur Kündigung bereits erbrachten Leistungen. Trifft den Auftragnehmer außerdem ein Verschulden an der Auflösung des Vertrages, hat er der Auftraggeberin Schadenersatz zu leisten, Ansprüche Dritter (zB Subunternehmer) gegen die Auftraggeberin zu ersetzen und die Auftraggeberin schad- und klaglos zu halten.
- 8.4 Ein wichtiger Grund, der den Auftragnehmer zur sofortigen Vertragsauflösung berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn die Auftraggeberin ungerechtfertigt mit zwei fälligen, aufeinanderfolgenden Zahlungen in Verzug gerät und trotz gesetzter (angemessener) Nachfrist nicht leistet.
- 8.5 Die vorzeitige Auflösung des Vertrages ist dem jeweiligen anderen Vertragspartner schriftlich zu erklären.

## 9. Rechnungslegung

- 9.1 Der Auftragnehmer hat seine Rechnungen (Teil- oder Schlussrechnung) in einer Form zu erstellen, die der Auftraggeberin eine Prüfung mit zumutbarem Aufwand ermöglicht, dieser alle für die Rechnungsprüfung erforderlichen Unterlagen beizuschließen und sie an die von der Auftraggeberin angegebene Rechnungsadresse zu senden. Ist eine Rechnung mangelhaft, sodass sie die Auftraggeberin weder prüfen noch berichtigen kann, so wird die Rechnung dem Auftragnehmer zur Verbesserung zurückgestellt. Die Zahlungsfrist beginnt erst mit dem Einlangen der korrigierten Rechnung bei der Auftraggeberin zu laufen.
- 9.2 Der Auftragnehmer ist berechtigt Teilrechnungen zu legen. Der Leistungszeitraum von Teilrechnung darf einen Monat nicht unterschreiten.
- 9.3 Die Zahlung von Teilrechnungen erfolgt innerhalb von 30 Kalendertagen abzüglich 3% Skonto bzw innerhalb von 45 Tagen ohne Skonto. Die Zahlung der Schlussrechnung erfolgt innerhalb von sechs Kalenderwochen abzüglich 3% Skonto bzw acht Wochen ohne Skonto.
- 9.4 Zahlungen der Auftraggeberin gelten nicht als Verzicht auf die Geltendmachung irgendwelcher Ansprüche (zB Vertragsstrafe, Schadenersatz).

## 10. Übernahme

Die Übernahme der Leistungen erfolgt schriftlich. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt der schriftlichen Übernahme.

## 11. Aufrechnung, Zurückbehaltung, Abtretung

Eine Aufrechnung mit Ansprüchen des Auftragnehmers gegen Ansprüche der Auftraggeberin ist ausgeschlossen. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Auftragnehmer nicht zu. Der Auftragnehmer ist nicht berechtigt, seine Ansprüche aus diesem Vertrag an Dritte abzutreten.

## 12. Geheimhaltungspflichten

- 12.1 Der Auftragnehmer ist aufgrund des zwischen ihm und der Auftraggeberin bestehenden Treueverhältnisses zur umfassenden Wahrung der Interessen der Auftraggeberin in fachlicher, wirtschaftlicher, rechtlicher und terminlicher Hinsicht, unbeeinflusst von den eigenen oder den Interessen Dritter, verpflichtet. Es ist ihm nicht gestattet, etwaige Vorteile, die ihm von dritter Seite für die Erfüllung der ihm übertragenen

Aufgaben angeboten werden, anzunehmen. Auf andere Weise erlangte Vorteile hat er zur Gänze an die Auftraggeberin herauszugeben. Bei allen Veranlassungen und Prüfungen hat der Auftragnehmer besonders auf die Kriterien der Wirtschaftlichkeit, der Zweckmäßigkeit und der Sparsamkeit zu achten.

- 12.2 Der Auftragnehmer hat strengste Verschwiegenheit hinsichtlich aller ihm im Zuge der Abwicklung des gegenständlichen Vertrages bekannt gewordenen oder ihm von der Auftraggeberin anvertrauten Umstände und Verhältnisse zu wahren, sofern ihn die Auftraggeberin nicht von dieser Verpflichtung ausdrücklich entbindet. Diese Verschwiegenheitsverpflichtung gilt auch über die Dauer dieses Vertragsverhältnisses fort. Diese Verschwiegenheitsverpflichtung umfasst neben den schriftlich festgehaltenen Informationen, einschließlich des Schriftverkehrs, insbesondere auch mündliche, optische und elektronische Informationen, die auf Ton-, Film- oder Datenträgern festgehalten werden, oder sonst in materieller Form vorliegen und als vertraulich zu behandeln sind. Ein Verstoß gegen diese Vereinbarung berechtigt die Auftraggeberin unbeschadet weiterer rechtlicher Konsequenzen, insbesondere Schadenersatzansprüche, das Auftragsverhältnis aus wichtigem Grund zu beenden.

- 12.3 Der Auftragnehmer wird dafür Sorge tragen, dass die Geheimhaltungsverpflichtung von allen seinen Mitarbeitern und Gehilfen erfüllt wird.

## 13. Verwendungs- und Verwertungsrechte

- 13.1 Die Auftraggeberin erwirbt das zeitlich, räumlich und inhaltlich uneingeschränkte und ausschließliche Werknutzungsrecht an allen Ausarbeitungen des Auftragnehmers oder Teilen davon, das auch an verbundene Unternehmen (uneingeschränkt) oder an sonstige Dritte (im Zusammenhang mit der gegenständlichen Liegenschaft) übertragen werden kann. Davon umfasst ist auch das Recht, die Ausarbeitungen oder Teile davon zur Erreichung der Ziele der Auftraggeberin zu adaptieren, an ihnen insbesondere Zusätze bzw Streichungen oder andere Änderungen vorzunehmen, sie in eine von Maschinen (insbesondere von Datenverarbeitungsmaschinen) verwendbare Sprache zu übertragen oder zu übersetzen, sowie auf Datenträger zu speichern und im Internet oder anderen neuen Medien (zB Datenbanken) öffentlich wiederzugeben sowie das Recht, das Projekt ohne Zustimmung der Auftragnehmer selbst zu vollenden, zu verändern bzw zu erweitern oder durch Dritte vollenden, verändern oder erweitern zu lassen. Die Auftraggeberin ist auch berechtigt, die Ausarbeitungen oder Teile davon wiederholte Male (insbesondere für die Realisierung einer Vielzahl an Projekten über mehrere Jahre, insbesondere auch über die Dauer des

gegenständlichen Vertrages hinaus) zu verwenden. Das Urheberrecht (geistiges Eigentum) ist davon jedoch ausgenommen und verbleibt jedenfalls beim Verfasser. Soweit Lizenzen notwendig sind, hat diese der Auftragnehmer zu beschaffen.

13.2 Eine Verwertung oder Bearbeitung von eigenen Ausarbeitungen durch den Auftragnehmer über das gegenständliche Projekt hinaus ist nur mit Zustimmung von der Auftraggeberin zulässig.

13.3 Zieht der Auftragnehmer zur Vertragserfüllung Dritte heran, muss er die oben angeführten Verwendungs- und Verwertungsrechte vom Dritten erwerben und im gleichen Umfang an die Auftraggeberin übertragen.

#### **14. Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand**

14.1 Zwischen den Vertragsparteien kommt ausschließlich österreichisches Recht ohne Verweisungsnormen zur Anwendung.

14.2 Für alle Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien wird die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts am Sitz der Auftraggeberin vereinbart.

#### **15. Salvatorische Klausel**

Sollten sich Bestimmungen dieser AVB-Dienstleistung als ungültig erweisen, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen. Der Auftragnehmer erklärt sich außerdem schon jetzt damit einverstanden, dass die ungültige Regelung in einem solchen Fall durch eine wirksame Regelung ersetzt wird, die dem Sinn und Zweck der ungültigen Regelung möglichst nahekommt.