

AGB – für Verträge über Leistungen des Ziviltechnikers und der Bauaufsicht

Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Vertragsbeziehung, insbesondere auch für die vorvertragliche Anbahnung einer solchen, zwischen dem Auftraggeber (im Folgenden AG genannt) und der Jäger Architektur GmbH (FN 399582x) oder der Jäger Group Holding GmbH (FN 415069x) oder einer ihrer Tochtergesellschaften als Auftragnehmerin (im Folgenden AN genannt) bei der Erbringung von Leistungen als Ziviltechniker oder Durchführung der Bauaufsicht sowie damit im Zusammenhang stehender Leistungen.

Soweit die Verträge mit Verbrauchern i.S. des KSchG abgeschlossen werden, gehen die zwingenden Bestimmungen dieses Gesetzes den folgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor.

1. Rechte und Pflichten der Vertragspartner

1.1. des Auftragnehmers (im Folgenden AN genannt)

- 1.1.1. Der AN hat dem AG jederzeit Auskunft über mit dem Bauvorhaben zusammenhängende Fragen zu erteilen.
- 1.1.2. Der AN ist berechtigt, für die Dauer der Auftrags'erbringung auf der Baustelle bzw. am Bauwerk eine Tafel anzubringen, die ihn und seine Leistung für dieses Bauwerk ausweist.
- 1.1.3. Der AN ist verpflichtet, seine vertraglichen Leistungen so zu erbringen, dass auf ihrer Basis ein mangelfreies Bauwerk hergestellt werden kann. Der AN ist auf Grund des zwischen ihm und dem AG bestehenden Treueverhältnisses zur umfassenden Wahrung der Interessen des AG sowohl in technischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht verpflichtet. Der AN hat neben den Vorgaben des AG die für das Bauvorhaben geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie die baurechtlichen Auflagen und Bedingungen zu beachten.
- 1.1.4. Sofern nicht anders ausdrücklich schriftlich vereinbart, führt der AN keine Wirtschaftlichkeits- oder Finanzierungsberatungen durch. Diesbezüglich falsche Zielsetzungen des AG führen zu keinen Verpflichtungen des AN hinsichtlich Gewährleistung oder Schadenersatz. Es bestehen diesbezüglich auch keine Warn- oder Aufklärungspflichten.
- 1.1.5. Der AN ist berechtigt, zur Vertragserfüllung entsprechend befugte und qualifizierte Subunternehmer heranzuziehen.

1.2. des Auftraggebers (Besteller; im Folgenden kurz AG)

- 1.2.1. Der AG erklärt, dass durch die in Auftrag gegebenen Architektenleistungen und die in deren Folge durchgeführten Baumaßnahmen nicht in Rechte dinglich berechtigter Dritter eingegriffen wird, und verpflichtet sich, den AN im Falle einer dennoch erfolgten Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.
- 1.2.2. Der AG ist verpflichtet, die Planung und Durchführung der Bauarbeiten nach besten Kräften zu fördern. Insbesondere hat er alle Fragen auf Verlangen des AN zu beantworten, bei der Lösung von entstandenen Problemen und Abwendung von Problemen im Einvernehmen mit dem AN mitzuwirken und die notwendigen Entscheidungen kurzfristig zu treffen.

- 1.2.3. Zur Vermeidung von Widersprüchen und im Hinblick auf einen raschen koordinierten Bauablauf wird der AG selbst Weisungen an Dritte, insbesondere an jene, die an der Umsetzung des Projektes mitwirken, nur im Einvernehmen mit dem AN erteilen.
- 1.2.4. Der AG und der AN haben sich wechselseitig über sämtliche die Durchführung des Bauvorhabens betreffenden wesentlichen Vorfälle zu informieren.
- 1.2.5. Wünsche und Anweisungen nach Vertragsabschluss sind dem AN vom AG schriftlich mitzuteilen. Der Erhalt ist vom AN schriftlich zu bestätigen.
- 1.2.6. Der AG ist verpflichtet, dem AN auch nach Beendigung des Vertrages Zutritt zum Bauwerk zwecks Anfertigung fotografischer oder sonstiger Aufnahmen zu ermöglichen, sofern nicht berechnigte Interessen des AG oder des Nutzers entgegenstehen.
- 1.2.7. Bei Veröffentlichungen oder Bekanntmachungen über das Bauwerk ist der AG verpflichtet, den Namen des AN (voller Firmenwortlaut) anzugeben.
- 1.2.8. Gutachten, Konzepte sowie Kostenschätzungen dürfen nur mit Zustimmung des AN an Dritte weitergegeben werden.

2. Werklohn, Honorar

- 2.1. Die Vertragsparteien treffen spätestens bei Vertragsabschluss eine Einigung über das dem AN zustehende Entgelt.
- 2.2. Ein Pauschalentgelt muss ausdrücklich schriftlich vereinbart werden.
- 2.3. Sämtliche Honorare sind mangels abweichender Angaben in EURO ausgewiesen.
- 2.4. In den angegebenen Honorarbeträgen ist die Umsatzsteuer nicht enthalten, diese ist gesondert auszuweisen.
- 2.5. Wird keine ausdrückliche Entgeltvereinbarung getroffen, gilt als vereinbart wie folgt:
 - 2.5.1. Für Ziviltechnikerleistungen:

Die tatsächlichen Baukosten bilden die Bemessungsgrundlage. Dem AN gebührt hiervon **8%** zzgl. 20% USt für die Erbringung sämtlicher Architektenleistungen. Die Nebenkosten (z.B. Kosten für Modellerstellung, behördliche Kommissionsgebühren, Fahrtkosten udgl.) werden gesondert nach tatsächlichem Aufwand verrechnet.
 - 2.5.2. Für Leistungen der Bauaufsicht:

Dem AN gebührt für die Erbringung der Leistungen der örtliche Bauaufsicht ein Honorar in Höhe von **4%** der tatsächlichen Baukosten zzgl. 20% USt der tatsächlichen Baukosten. Die Nebenkosten (z.B. Fahrtkosten udgl.) werden pauschaliert mit 0,5% der tatsächlichen Baukosten vergütet.
- 2.6. Die AN behält sich ausdrücklich vor, für auf Wunsch eines potentiellen AG erfolgte Anfahrten, Beratungsgespräche, Erstellung von Konzepten etc. – für den Fall, dass in der Folge keine Beauftragung erfolgt – für den angefallenen Zeitaufwand einen Stundensatz von **EUR** 95,00 zu verrechnen sowie für die Anfahrtskosten ein Kilomergeld von **EUR** 0,42 pro km zu verrechnen.

3. Gewährleistung

- 3.1. Der AN übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen die vertraglich zugesicherten und gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften haben, dem Stand der Technik und allen behördlichen Genehmigungen und Auflagen entsprechen und geeignet sind, das Bauvorhaben nach den Vorgaben des AG zu verwirklichen.

- 3.2. Allfällige Schadenersatzansprüche des AG gegenüber dem AN sind, sofern der AN nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat, ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um Personenschäden. Das Vorliegen von grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz hat der AG zu beweisen; bei Verträgen mit Verbrauchern kommt die Beweislastumkehr nicht zu tragen. Jedenfalls ausgeschlossen ist eine Haftung für Schäden, die sich als Folge des primären Schadens (Folgeschaden) verwirklichen, insbesondere für entgangenen Gewinn und Nachteile aus der Unmöglichkeit der Nutzung des Gebäudes. Der Höhe nach ist die Ersatzpflicht mit der Höhe des zweifachen Netto-Honorars [alternativ: der Höhe der tatsächlichen Deckung aus der Haftpflichtversicherung] begrenzt.
- 3.3. Die dem AG gegen den AN zustehenden Gewährleistungsansprüche richten sich primär nach den Vorschriften der ÖNORM B2110 und subsidiär nach den Vorschriften des ABGB. Wird der AN wegen eines von ihm verursachten Mangels oder von ihm verschuldeten Schadens in Anspruch genommen, ist der AN berechtigt, den Mangel bzw. den Schaden auslösenden Umstand selbst innerhalb zumutbarer Zeit zu beheben.
- 3.4. Baukostenermittlungen (Kostenschätzungen) erfolgen unverbindlich. Sie ersetzen eine Ausschreibung oder Angebotseinholung als Entscheidungsgrundlage nicht. Es können sich daher Abweichungen bei den tatsächlichen Bauaufwendungen von den Beträgen der Kostenschätzungen ergeben. Abweichungen begründen keine Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche des AG.
- 3.5. EDV-mäßige Maßrundungen gelten nicht als Mangel.

4. Urheberrecht und Werknutzungsrecht

- 4.1. Das Urheberrecht und die daraus resultierenden Verwertungsrechte an den von der AN angefertigten Plänen, Skizzen, Modellen usw. verbleiben beim AN, und zwar auch nach Zahlung des Entgelts durch den AG. Davon umfasst sind das Vervielfältigungsrecht und das Verbreitungsrecht und insbesondere auch das Recht der Ausführung oder Abänderung des Werks bzw. des Nachbaus durch Dritte.
- 4.2. Die Verwendung der Pläne/Unterlagen für andere Projekte bzw. die Weitergabe an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung der AN zulässig. Im Falle des Zuwiderhandelns trifft den AN keine wie immer geartete Haftung. Der AG hat den AN diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Davon unberührt bleiben Ansprüche des AN aufgrund der vertragswidrigen Nutzung der Pläne / Unterlagen.
- 4.3. Der AN überträgt dem AG jedoch für das gegenständliche Bauvorhaben sämtliche Werknutzungsrechte im Sinne der §§ 14 bis 18 Urheberrechtsgesetz.

5. Vertragsbeziehung und Zession

- 5.1. Art und Umfang der vereinbarten Leistung ergeben sich aus Vertrag, Vollmacht und diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
- 5.2. Änderungen und Ergänzungen des Auftrags bedürfen der schriftlichen Bestätigung durch den AG und den AN, um Gegenstand des Vertragsverhältnisses zu werden.
- 5.3. Der AN ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus dem Vertrag mit dem AG mit schuldbefreiender Wirkung an jede Gesellschaft der Jäger Group Holding GmbH (FN 415069x) abzutreten, ohne dass es hierfür der Zustimmung des AG bedarf.

6. Aufrechnung

- 6.1. Die AN ist berechtigt, die Ansprüche aus diesem Vertrag gegen gleichartige Ansprüche des AG gegenüber der AN aufzurechnen, soweit es sich um einklagbare Forderungen handelt.
- 6.2. Der AG ist nicht berechtigt, Ansprüche gegen die AN mit den der AN zustehenden Entgelt- bzw. Honoraransprüchen aufzurechnen; insbesondere wird die Aufrechnung von Ansprüchen, welche im Zusammenhang mit Planungsleistungen stehen, gegen Ansprüche, welche im Zusammenhang mit der örtlichen Bauaufsicht stehen, ausgeschlossen. Sofern der AG Konsument im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes ist, ist eine Aufrechnung des AG mit Ansprüchen der AN nur dann zulässig, wenn die Gegenforderung im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Verbrauchers steht, sie gerichtlich festgestellt wurde oder von der AN anerkannt worden ist.

7. Rücktritt vom Vertrag

- 7.1. Beide Vertragspartner können von einem zwischen Ihnen geschlossenen Vertrag nur aus einem wichtigen Grund, der einem der Vertragspartner eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar machen würde, zurücktreten. Wichtige Gründe sind insbesondere:
 - 7.1.1. wenn der jeweils andere Vertragspartner die Voraussetzungen für die Eröffnung eines Insolvenzverfahren erfüllt oder einen Antrag auf Eröffnung eines solchen einbringt oder einzubringen beabsichtigt; das Vorliegen dieses Rücktrittsgrundes ist dem Vertragspartner ehestmöglich mitzuteilen;
 - 7.1.2. wenn Umstände vorliegen, welche die ordnungsgemäße Erfüllung des Auftrages offensichtlich unmöglich machen, soweit diese der jeweils andere Vertragspartner zu vertreten hat;
 - 7.1.3. wenn ein Vertragspartner Handlungen gesetzt hat, um dem anderen Vertragspartner in betrügerischer Absicht Schaden zuzufügen, oder sich ein Vertragspartner fortgesetzt objektiv vertragswidrig verhält.
- 7.2. Der Rücktritt vom Vertrag ist schriftlich zu erklären.
- 7.3. Erfolgt der Rücktritt vom Vertrag aus einem Grund, den der AN zu vertreten hat, so steht ihm die Vergütung nur für diejenigen Leistungen zu, die er bis zum Tag des Rücktritts erbracht hat und die für den AG brauchbar und nützlich sind.
- 7.4. Davon unberührt bleiben allfällige dem Vertragspartner gesetzlich zustehende Schadenersatzansprüche gegen den anderen Vertragspartner, den das Verschulden an der vorzeitigen Vertragsauflösung trifft.

8. Allgemeines

- 8.1. Auf Verträge zwischen dem AG und dem AN findet die ÖNORM B 2110 (Allg. Vertragsbestimmungen für Bauleistungen) in der aktuellen Fassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sowie subsidiär österreichisches Recht Anwendung. Dies gilt auch für Fragen der Wirksamkeit der von den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen sowie für die Vertragsauslegung.
- 8.2. Sollte eine Bestimmung dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder des auf diesen basierenden Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so ist dies ohne Einfluss auf die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen und des Vertrages selbst. Die unwirksame Bestimmung gilt diesfalls als durch eine solche wirksame Bestimmung

ersetzt, die ihr wirtschaftlich weitestmöglich entspricht. Dasselbe gilt für Vertragslücken oder nicht ausreichende vertragliche Regelungen.

- 8.3 Vereinbarungen bedürfen grundsätzlich der Schriftform und der Unterfertigung; dies gilt insbesondere auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.
- 8.4 Erfüllungsort für sämtliche Leistungen einer Gesellschaft der Jäger Group Holding GmbH (FN 415069x) ist deren Firmensitz.
- 8.5 Als Gerichtsstand wird das sachlich zuständige Gericht in 6020 Innsbruck vereinbart, sofern nicht vertraglich die Zuständigkeit eines Schiedsgerichtes vereinbart ist.