

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB PLANUNGSLEISTUNGEN AUFTRAGGEBER)

1. Gegenstand und Geltung

- 1.1. Die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) gelten für jede Art von Planungsaufträgen, welche von der **neuStern Immobilien GmbH**, FN 128878b, („**Auftraggeber**“) an Architekten und Fachplaner (insbesondere, jedoch nicht ausschließlich HKLS-, Elektro-, Statik-, Geostatik-, Bauphysik- und Entwässerungsplaner) sowie Auftragnehmer zur Übernahme der örtlichen Bauaufsicht (ÖBA) und Koordination im Sinne des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes (Planungskordinator und Baustellenkoordinator) („**Auftragnehmer**“) erteilt werden.
- 1.2. Der Auftraggeber ist nur bereit, zu den in den vorliegenden AGB geregelten Bedingungen zu kontrahieren und Leistungen ausschließlich auf Grundlage dieser AGB zu beziehen. Auftrags-, Geschäfts-, Liefer-, Vertrags- oder sonstige Bedingungen von Auftragnehmern sind ausgeschlossen und gelten nur, sofern und soweit deren Geltung vom Auftraggeber schriftlich anerkannt wurde. Ausdrückliche oder konkludente (Erfüllungs-)Handlungen oder Schweigen des Auftraggebers gelten nicht als Akzeptierung solcher Bedingungen von Auftragnehmern.
- 1.3. Diese AGB können elektronisch auf der Website des Auftraggebers unter [www.https://neustern.at/wp-content/uploads/2021/11/AGB_Planer.pdf](https://neustern.at/wp-content/uploads/2021/11/AGB_Planer.pdf) abgerufen, ausgedruckt, downgeloaded und auf einem Speichermedium gespeichert werden.
- 1.4. Soweit in den Ausschreibungsunterlagen nicht ausdrücklich Gegenteiliges festgelegt ist, unterliegt die Vergabe von Architekten- und Planungsleistungen sowie ÖBA- und BauKG-Leistungen („**Leistungen**“) als Dienstleistungsaufträge durch den Auftraggeber nicht dem Bundesvergabegesetz in der jeweils geltenden Fassung („**BVergG**“) und den dazu ergangenen Vorschriften, den vergaberechtlichen Grundsätzen und dem vergabespezifischen Rechtsschutzsystem, einschließlich der entsprechenden Vergaberechtsschutzgesetze der Länder samt dazu ergangener Verordnungen. Der Auftragnehmer akzeptiert die vorliegenden AGB des Auftraggebers entweder ausdrücklich oder konkludent durch Leistung eines Angebotes oder mit Beginn der Ausführung der vom Auftraggeber beauftragten und freigegebenen Leistungen.

2. Vertragsbestandteile und Reihenfolge

Sofern die Bestandteile eines Vertrages zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer und / oder deren Reihenfolge nicht gesondert vertraglich geregelt sind, gelten die nachstehend angeführten Vertragsbestandteile (im Falle von Widersprüchen nach Maßgabe der nachangeführten absteigenden Reihenfolge) als vereinbart:

- 1) der Werkvertrag bzw das vom Auftraggeber und vom Auftragnehmer unterfertigte Auftragschreiben unter Einbeziehung der vorliegenden AGB des Auftraggebers;
- 2) allfällige Verhandlungsprotokolle;
- 3) die Ausschreibungsunterlagen (insbesondere die Leistungsbeschreibung und / oder das Leistungsverzeichnis) samt Anlagen bzw Ausführungsunterlagen in folgender Reihenfolge:
 - i) Pläne, Zeichnungen Muster des Auftraggebers;
 - ii) Baubeschreibung, technische Berichte udgl des Auftraggebers;
 - iii) allfällige Formblätter bzw Formulare des Auftraggebers;
- 4) das Letztangebot des Auftragnehmers und allfällige vorherige Angebote des Auftragnehmers, jeweils samt Anlagen und Nachreichungen, wobei allfällige darin (insbesondere in Begleitschreiben) erklärte Vorbehalte und Abweichungen zu den AGB und zu den Ausschreibungsunterlagen nicht Vertragsinhalt werden, soweit diese im Werkvertrag nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart wurden;
- 5) die in den Auftragsunterlagen ausdrücklich angeführten ÖNORMEN sowie die hinsichtlich der Leistungen einschlägigen ÖNORMEN technischen Inhaltes, in Ermangelung dieser DIN-Normen, und Richtlinien technischen Inhaltes, jeweils in ihrer jeweils geltenden Fassung;
- 6) die Leistungsbilder gemäß Leistungskatalog (Modul 1) der Honorar Information Architektur („**HIA**“), nicht jedoch die Honoraransätze der HIA;
- 7) die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere jene des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs („**ABGB**“) und des Unternehmensgesetzbuchs („**UGB**“) in der jeweils geltenden Fassung, soweit diese in den vorangeführten Vertragsgrundlagen nicht ausgeschlossen sind.

3. Leistungserbringung

3.1. Übergeordnete Verpflichtung

Der Auftragnehmer hat bei der Leistungserbringung – vorrangig und ungeachtet der Geltung und Reihenfolge der jeweiligen Vertragsgrundlagen – die übergeordnete Verpflichtung, seine Lieferungen und Leistungen termin- und fachgerecht (lege artis) gemäß dem jeweiligen Stand der Technik und unter Einhaltung sämtlicher Rechtsvorschriften, behördlicher Anordnungen, Regelwerken und Normen, technisch einwandfrei zum vereinbarten Preis zu erbringen. Die Fertigstellung und Abnahmefähigkeit der vereinbarten Lieferungen und Leistungen muss zu den vereinbarten Terminen absolut gesichert sein. Änderungen von für die Erbringung der Lieferungen und Leistungen relevanten Rechtsvorschriften und behördlicher Anordnungen sind vom Auftragnehmer, soweit er zur Einhaltung derselben verpflichtet ist, zu beachten. Derartige Änderungen führen nicht zu Leistungsänderungen, außer dies ist ausdrücklich schriftlich vorgesehen oder vereinbart. Ein (auch nur teilweises) Abgehen von dieser übergeordneten Verpflichtung des Auftragnehmers ist nur dann zulässig, wenn dies schriftlich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart wird und dabei im Text ausdrücklich festgehalten wird, dass damit die übergeordnete Verpflichtung des Auftragnehmers modifiziert wird.

3.2. Kenntnis der Auftragsgrundlagen

Der Auftragnehmer bestätigt mit Abschluss eines Vertrages mit dem Auftraggeber, dass er die gesamten Auftragsgrundlagen (einschließlich einer allfälligen Ausschreibung samt Anlagen und Pläne) kennt und geprüft hat, dass diese insofern vollständig sind, als alle Leistungsteile, die zur einwandfreien Vertragserfüllung und Erreichung des Leistungszieles notwendig sind, ausreichend beschrieben sind, dass diese für seine Kalkulation ausreichend waren und dass die zu erbringenden Leistungen sowie alle damit verbundenen Kosten mit der erforderlichen Genauigkeit beurteilt werden konnten. Allfällige Fehleinschätzungen und (Kalkulations-)Irrtümer des Auftragnehmers gehen daher zu seinen Lasten.

3.3. Leistungsänderungen und Leistungsabweichungen

Leistungsänderungen und Leistungsabweichungen – welcher Art auch immer – berechtigen den Auftragnehmer nicht zur Geltendmachung von Entgelts- und Ersatzansprüchen, insbesondere von Mehrkostenforderungen, und dürfen nur mit vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Auftraggebers erfolgen. Der Auftraggeber behält sich vor, Art und Umfang der vereinbarten Leistungen jederzeit einseitig abzuändern, insbesondere zu erweitern oder zu reduzieren. Sich daraus ergebende Mehr- oder Minderkosten werden auf Grundlage eines vom Auftragnehmer auf Basis der Baukosten zu erstellenden Vorschlages einvernehmlich ermittelt und dem vereinbarten Preis zugeschlagen oder abgezogen. Sollte über die mit der Leistungsänderung verbundene Honorierung des Auftragnehmers kein Einvernehmen erzielt werden können, so gebührt dem Auftragnehmer das laut HIA entsprechende Teilhonorar, abgemindert im selben Verhältnis wie das Gesamthonorar.

3.4. Ausführung von Aufträgen in Regie

Die Ausführung von Leistungen in Regie zu Regiepreisen durch den Auftragnehmer bedarf der vorherigen ausdrücklichen nachweislichen Anordnung von Regieleistungen durch den Auftraggeber.

3.5. Prüfung und Freigabe von Unterlagen

Vom Auftragnehmer herrührende Ausführungsunterlagen dürfen vor Freigabe durch Auftraggeber nicht eingesetzt werden. Der Freigabevermerk enthebt dem Auftragnehmer nicht von seiner Prüf- und Warnpflicht sowie seiner Haftung.

3.6. Teilnahme an Besprechungen

Die notwendige Teilnahme an Baubesprechungen, Besprechungen mit den Fachplanern und deren Übernahme in die Einreichpläne sowie allfällige Vorabstimmungen mit den zuständigen Behörden ist im Auftragsumfang enthalten und wird mangels anderslautender Vereinbarung nicht gesondert entlohnt.

4. Fach(planungs)spezifische Leistungen

4.1. Architektenleistungen

Sofern Architektenleistungen beauftragt werden, ist der Auftragnehmer verpflichtet, die jeweils tatsächlich beauftragte Leistung nach folgendem Leistungsbild zu erbringen:

4.1.1. Situationsplan / Lageplan

Der Situationsplan dient als Grundlage für die Einholung der baubehördlichen Genehmigung, allfällig erforderlichen Änderungen des Bebauungsplanes, sowie Grundabteilungen, sofern diese noch nicht erfolgt sind, sowie die

baubehördlichen Vorschreibungen für Straßenführung, Baulinie, Baufluchtlinie, Niveau etc. Er beinhaltet die grundsätzliche Festlegung der Baukörper, der Intensität der baulichen Nutzung – alles in entsprechenden Maßstäben (normalerweise 1:500 bis 1:1000) und Darstellungen. Grundlage ist der Lageplan und Höhenplan des Geometers. Im Falle der Beauftragung mit dieser Teilleistung hat der Auftragnehmer Lichtpausen oder Plots in mindestens dreifacher Ausfertigung zu liefern. Darüber hinaus sind die Pläne und Daten in digitaler Form per E-Mail oder auf einem geeigneten Datenträger zu liefern. Auf Wunsch des Auftraggebers sind Schaubilder oder Baumassenmodelle herzustellen und ein ausführlicher Bericht abzufassen. Darüber hinaus ist der Auftragnehmer zur Klärung aller für die Planung und Bebauung maßgebenden Fragen, wie zur Erhebung der Verkehrslage, Aufschließung und Baugrundbeschaffenheit, Berücksichtigung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, Ermittlung allfälliger Hindernisse und Schwierigkeiten jeglicher Art, Angaben der maßgeblichen Stellen, Behörden und Anrainer sowie zur Erstattung von Vorschlägen für noch zu klärende Fragen und durchzuführende Erhebungen verpflichtet. Die Bearbeitung dieser Teilleistungen hat bis zur Ausführungsreife zu erfolgen. Er setzt die grundsätzliche Genehmigung der Behörde voraus und bedarf der Bewilligung des Auftraggebers.

4.1.2. Vorentwurf

Vorentwurf bedeutet die Ausarbeitung einer probeweisen Lösung nach den bekannt gegebenen Anforderungen (Bauprogramm) bis zur Genehmigung durch den Auftraggeber. Diese beinhaltet Skizzen (Grundrisse, Ansichten und Schnitte) in einem zweckmäßigen Maßstab sowie eine Schätzung der Herstellungssumme anhand der ermittelten Wohnnutzflächen und des umbauten Raumes unter Anführung der gedachten Ausstattung. Zu liefern ist eine Lichtpause oder Plot in mindestens dreifacher Ausfertigung. Darüber hinaus sind die Pläne und Daten in digitaler Form per E-Mail oder auf einem geeigneten Datenträger zu liefern.

Dabei hat der Auftragnehmer insbesondere zu beachten:

- die baurechtlichen Grundlagen und Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, einschließlich der städtebaulichen Erfordernisse und einschlägigen OIB-Richtlinien;
- die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes („WEG“) und dessen Durchführungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung bezüglich der Höchstnutzfläche der Wohnungen;
- die Vorgaben öffentlicher Darlehensgeber, um deren Förderungshilfe angesucht werden soll, wobei die Richtlinien bezüglich Flächen, Raumgröße, Raumgliederung, Geschoßhöhe usw die Art der Ermittlung des umbauten Raumes und der Wohnnutzflächen zu berücksichtigen sind;
- die „Mindestanforderung an eine Wohnung“ gemäß den Richtlinien der Forschungsgesellschaft für den Wohnungsbau (sowie der sonst zuständigen Institutionen) bzw die entsprechenden Richtlinien des Amtes der Landesregierung und der Magistrate sowie von Auftraggeber;
- dass der Auftragnehmer vor endgültiger Ausarbeitung der Unterlagen die Pläne den zuständigen Behörden zur Begutachtung vorlegt, worüber dem Auftraggeber schriftlich oder per E-Mail Bericht zu erstatten ist;
- dass die Zeichnungen (Lichtpausen oder Plots) in einem übersichtlichen Maßstab angefertigt werden und alles enthalten, was dem Auftraggeber zur Beurteilung der Vorlagen notwendig erscheint.

4.1.3. Entwurf

Entwurf iSd Vertrages ist die Lösung der Bauaufgabe aufgrund des genehmigten Vorentwurfes, in Grundrissen, Ansichten und Schnitten, im Maßstab 1:100, und zwar in einer derartigen Durcharbeitung, dass er ohne grundsätzliche Änderung als Grundlage für die weiteren Teilleistungen dienen kann. Zu liefern sind pro Plan mindestens 3 Lichtpausen. Darüber hinaus sind die Pläne und Daten in digitaler Form per E-Mail oder auf einem geeigneten Datenträger zu liefern. Weiters ist vom AN eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu erstellen.

Dabei hat der Auftragnehmer insbesondere zu beachten:

- die baurechtlichen Grundlagen und Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, einschließlich der städtebaulichen Erfordernisse und einschlägigen OIB-Richtlinien;
- die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes („WEG“) und dessen Durchführungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung bezüglich der Höchstnutzfläche der Wohnungen;
- die Vorgaben öffentlicher Darlehensgeber, um deren Förderungshilfe angesucht werden soll, wobei die Richtlinien bezüglich Flächen, Raumgröße, Raumgliederung, Geschoßhöhe usw die Art der Ermittlung des umbauten Raumes und der Wohnnutzflächen zu berücksichtigen sind;
- die „Mindestanforderung an eine Wohnung“ gemäß den Richtlinien der Forschungsgesellschaft für den Wohnungsbau (sowie der sonst zuständigen Institutionen) bzw die entsprechenden Richtlinien des Amtes der

Landesregierung und der Magistrate sowie von Auftraggeber;

- dass der Auftragnehmer vor endgültiger Ausarbeitung der Unterlagen die Pläne den zuständigen Behörden zur Begutachtung vorlegt, worüber dem Auftraggeber schriftlich oder per E-Mail Bericht zu erstatten ist;
- dass die Zeichnungen (Lichtpausen oder Plots) in einem übersichtlichen Maßstab angefertigt werden und alles enthalten, was dem Auftraggeber zur Beurteilung der Vorlagen notwendig erscheint.

4.1.4. Einreichung (bei der zuständigen Behörde)

Die Einreichungsunterlagen haben alle die für die Baubewilligung erforderlichen Pläne (Maßstab 1:100) und Unterlagen (einschließlich des Energieausweises iSd EAVG) mit allen von den Behörden und vom Auftraggeber gewünschten Eintragungen zu enthalten. Inbegriffen sind alle von der Baubehörde oder dem Darlehensgeber gewünschten Änderungen bzw. Auswechslungen. Bestandspläne und dazugehörige Schriftstücke sind dann anzufertigen, wenn die Bauausführung mit den Einreichungsunterlagen nicht übereinstimmt. Der Auftragnehmer hat die Genehmigungsfähigkeit der entsprechenden Planwechsel sicherzustellen. Die Pläne müssen sowohl den baubehördlichen Vorschriften sowie bei Architektenleistungen zur Errichtung einer Wohnanlage den nachstehenden Erfordernissen entsprechen:

- Jeder Raum muss der Nutzung entsprechend bezeichnet sein;
- Jeder Raum muss eine Flächenangabe nach Rohbaumaßen enthalten, wobei Verkleidungen an der Innenseite der Außenwände nicht zur Wohnnutzfläche zu rechnen sind. Die Gesamtwohnfläche der betreffenden Wohnung ist, wenn es die Übersichtlichkeit zulässt, im Vorraum, auf alle Fälle in der Nähe der Wohnungsnummer einzutragen. Hinsichtlich des Begriffes „Gesamtwohnfläche“ ist vor Anfertigung der topografischen Beschreibung mit Auftraggeber Rücksprache zu halten;
- Jede Wohnung erhält eine fortlaufende, im Plan in einem Kreis einzuschreibende arabische Nummer, beginnend im Erdgeschoß. Bei mehreren Wohnungen erfolgt die Zählung jeweils vom Stiegenhaustritt gesehen iSd Uhrzeigers von links nach rechts. Erhält ein Wohnhaus mehrere Stiegenhäuser, so ist hinsichtlich der Nummerierung der im Bauvorhaben befindlichen Wohnungen Rücksprache mit dem Auftraggeber zu halten. Dasselbe gilt für mehrere Wohnhäuser in einem Bauvorhaben;
- Die Kellerabteile sind im Flächenverhältnis zu den Wohnungen zu halten und mit den Nummern der Wohnungen zu beschriften;
- Eine ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung ist dem Auftraggeber im Konzept vorzulegen. Nach Überarbeitung durch den Auftraggeber ist die Reinschrift vom Auftragnehmer herzustellen. Für die Einreichung an den Darlehensgeber sind allenfalls erforderliche Formulare auszufüllen. Die Beschriftung hat alle notwendigen und zweckmäßigen Angaben zu enthalten, wobei der Text mit dem Auftraggeber abzuklären ist. Die gefalteten Pläne sind auch außenseitig in Kurzfassung zu beschriften (Vorhabensbezeichnung, Geschoßangabe, Maßstab) und haben die Unterschrift des Auftraggebers, Bauführers und Planverfassers zu enthalten; ein entsprechender Platz für die Vermerke der Behörde ist frei zu lassen;
- Das Falten der Pläne hat im Normformat A4 zu erfolgen mit Lochrand;
- Die Bestandspläne sind anhand der Nachmaße und unter Berücksichtigung der während des Baues erfolgten Veränderungen, die dem Auftraggeber durch die ausführende Firma bzw. Generalunternehmer zur Verfügung gestellt werden, anzufertigen.

4.1.5. Ausführungs- und Einrichtungszeichnungen

Unter Ausführungs- und Einrichtungszeichnungen ist die baureife Durcharbeitung im Maßstab 1:50 oder kleiner zu verstehen. Die Pläne müssen alle jene Details enthalten, die im Plan 1:100 nicht darstellbar, jedoch für eine zweifelsfreie Bauausführung erforderlich sind. In die Polierpläne sind sämtliche Durchbrüche, Schlitze und Ritze etc in tragenden Bauteilen im Einvernehmen mit den betreffenden Professionisten bzw. Sonderfachleuten einzutragen. Bei Versäumnis hat der Schuldtragende für die Kosten der nachträglichen Stemm- und Verputzarbeiten aufzukommen. Zu liefern sind mindestens je eine Lichtpause und je eine Mutterpause. Zusätzlich erhalten die Baufirma und Installationsfirma (Sanitär, Elektro, Heizung, Lüftung) sämtliche erforderlichen Planunterlagen als Mutterpause, die Sonderfachleute die erforderlichen Planunterlagen in einfacher Ausfertigung als Lichtpause oder Plot.

Aus den Ausführungszeichnungen müssen alle Angebote hervorgehen, die zur ordnungsgemäßen Bauausführung erforderlich sind. Insbesondere müssen:

- alle Angaben ersichtlich sein, die eine zweifelsfreie Ausführung der ausgeschriebenen Position gewährleisten;
- zu jedem Raum die Fläche und sämtliche Maße genauestens eingetragen werden;

- alle Einrichtungsgegenstände eingezeichnet sein, die für die weitere Detailplanung ausschlaggebend sind;
- in ihnen die Ergebnisse der Bauphysik, der statischen Berechnung oder Vorbemessung entsprechend berücksichtigt sein. Die Ausführungszeichnungen müssen dem gemeinsam festgelegten Bauablauf entsprechend zeitgerecht erstellt werden. Die Einrichtungszeichnungen sind im Maßstab 1:50 oder kleiner auszuarbeiten und haben alle Details zu enthalten, die für den zukünftigen Nutzer bzw Mieter maßgeblich zur Entscheidungsfindung oder Einrichtung seiner Wohnung beiträgt.

Die Erstellung von BTVG-konformen Verkaufsplänen – insbesondere hinsichtlich sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte bei Bauträgerprojekten – ist vom Leistungsumfang „Ausführungszeichnungen“ auch ohne gesonderte Anführung im Werkvertrag inkludiert und wird nicht gesondert entlohnt.

Gleichermaßen sind auch nachträgliche Wohnungs- und darauf basierende Plananpassungen vom Leistungsumfang „Ausführungszeichnungen“ umfasst und demnach nicht gesondert zu entlohnen, sofern der damit verbundene Aufwand im Einzelfall 2h / Wohnung nicht überschreitet. Gleiches gilt für die Prüfung und Umsetzung allfälliger Sonderwünsche der Endabnehmer von Wohnungen.

4.1.6. Detailzeichnung

Unter Detailzeichnung ist die Detaillierung aller Einzelheiten der Bauausführung in geeignetem Maßstab, soweit eine genaue Herstellung aus den Ausführungsbezeichnungen nicht oder nicht eindeutig hervorgeht, zu verstehen, also die baureife Durcharbeitung im Maßstab 1:50 oder kleiner. Die Pläne müssen alle jene Details enthalten, die für ausführende Firmen zur ordnungsgemäßen Erstellung ihres Gewerks notwendig sind. Die Detailzeichnungen sind so zu erstellen, dass sie jedem Professionisten eine erschöpfende Grundlage für Angebot und Ausführung bilden. Alle notwendigen Detaillierungen sind vom Auftragnehmer gleichzeitig mit den Ausführungszeichnungen durchzuführen, dh sie müssen in diesen verarbeitet sein. Die Teilzeichnungen sind mit Plannummern zu versehen, damit in der Ausschreibung (Positionstext des Leistungsverzeichnisses) darauf Bezug genommen werden kann. Alle Teilzeichnungen müssen einvernehmlich dem Bauablauf entsprechend zeitgerecht erstellt werden. Ausführungen nach mündlichen Angaben des Auftragnehmers werden nicht vorgenommen.

4.1.7. Bestandspläne und topografische Beschreibung

Bei Fertigstellung des Baues sind die Bestandspläne und die endgültige topografische Beschreibung, welche auch die Grundlage für die Kollaudierung bzw Fertigstellungsanzeige darstellt, unter Berücksichtigung der gegenüber den Einreichungsplänen während des Baues vorgenommenen Änderungen zu erstellen. Die Bestandspläne und die endgültige topografische Beschreibung, die dem Bauzustand der Kollaudierung bzw Fertigstellungsanzeige entsprechen müssen, sind 2 (zwei) Wochen vor Benützungsverhandlung bzw Fertigstellungsmeldung in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Zusätzlich hat der Auftragnehmer bei Architektenleistungen zur Errichtung einer Wohnanlage Bestandspläne für jede einzelne Wohnung (inkl HKLSE) zu erstellen.

Bezüglich der Ausführung der topografischen Beschreibung sind vom Auftragnehmer folgende Grundsätze zu beachten:

- Bezugnahme der Flächenberechnung auf den Plan, nach dem sie erstellt ist;
- Einzelberechnung der Flächen aller Raumteile und deren Summierung je Raum;
- Vermeidung umständlicher Ansätze und Klammerausdrücke;
- flächengemäße Aufstellungen der Außenanlagen, getrennt nach Gehsteigen, Zufahrtswegen, Abstellflächen, Hofflächen, Grünflächen, Spielplätze etc;
- Aufstellung des umbauten Raumes.

4.1.8. Erstellen von Präsentationsunterlagen und Modellen

Im Falle der Beauftragung dieser Teilleistung hat der Auftragnehmer ein Modell im Maßstab 1:100 oder 1:200 nach Wahl des Auftraggebers zu erstellen. Bei Architektenleistungen zur Errichtung einer Wohnanlage hat der Auftragnehmer weiters Präsentationspläne (Verkaufspläne) im Maßstab 1:100 bzw 1:50 für jede einzelne Wohnung in Farbe mit Einrichtungsgegenständen, Heizkörpersituierung und der Elektroausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber und dem mit der Verwertung beauftragten Makler zu erstellen. Darüber hinaus hat der Auftragnehmer Schaubilder (perspektivisch in Farbe für Prospekte und Bautafel) zu erstellen.

4.1.9. Künstlerische Oberleitung

Die künstlerische Oberleitung erfolgt gemäß dem Anforderungsprofil der HIA (Modul 2, B0406).

4.1.10. Erstellung von Nutzwertgutachten

Im Falle der Beauftragung dieser Teilleistung hat der Auftragnehmer ein vorläufiges (Stand Einreichplanung) und ein endgültiges Nutzwertgutachten (Stand Bestandsplanung) zu erstellen.

4.1.11. Sofern Architektenleistungen beauftragt werden, ist der Auftragnehmer jedenfalls zusätzlich verpflichtet:

- alle notwendigen Unterlagen zur Erlangung von Förderungsmitteln der zuständigen Stelle des jeweiligen Bundeslandes zu erstellen;
- das Förderungsbegehren auszufüllen, alle erforderlichen Unterlagen zur Erlangung der Zusicherung vorzulegen, alle damit verbundenen Behördenwege zu unternehmen und Auskünfte sowie notwendigen Unterschriften einzuholen;
- sämtliche für die Bewilligung der Baumfällungen notwendigen Unterlagen sowie Einreichunterlagen für erforderliche Verfahren vor den zuständigen Behörden zu erstellen;
- zur Erstellung der Vergabegrundlagen (Ausschreibungen samt Leistungsbeschreibung und Leistungsverzeichnis) für die Beauftragung der Gewerke und zur Mitwirkung bei der Vergabe (Prüfung der Eignung der Unternehmen und der Angebote, Teilnahme an Vergabeverhandlungen);
- sämtliche zur Erlangung der Fertigstellungsanzeige notwendigen Unterlagen zu erstellen bzw einzuholen und bei der zuständigen Behörde einzureichen;
- sämtliche Plandaten in elektronischer Form und in einem gängigen Dateiformat dem Auftraggeber zur Verfügung zu stellen.

4.1.12. Sofern Architektenleistungen zur Errichtung einer Wohnanlage beauftragt werden, ist der Auftragnehmer jedenfalls zusätzlich verpflichtet:

- bei der Schaffung der einzelnen Wohnungen eine optimale Nutzung zu garantieren;
- darauf bedacht zu sein, dass das geringstmögliche Risiko hinsichtlich Baumängel, Dauerhaftigkeit und Bewirtschaftung gewährleistet wird; und
- die festgestellten Baukosten wenn möglich zu unterschreiten, aber dennoch eine gehobene Ausstattung der Wohnhausanlage zu ermöglichen.

Die Planung und Ausführung des Projektes soll von dem Bestreben gekennzeichnet sein, bei größtmöglicher Wirtschaftlichkeit die größtmögliche verwertbare Nutzfläche zu schaffen. Bei der Grundrisslösung, bei der Auswahl der einzelnen Baustoffe und Einrichtungsgegenstände ist auf die Wohnlichkeit und Gediegenheit Bedacht zu nehmen. Zu beachten sind weiters die Himmelsrichtungen und deren Auswirkung für Funktion, insb Besonnung der Räume.

4.2. Planungs- und sonstige Leistungen

Sofern Planungsleistungen (somit sowohl Architekten-, als auch andere (zB HKLS-) Planungen) beauftragt werden, ist der Auftragnehmer verpflichtet, die jeweils tatsächlich beauftragte Leistung nach folgendem Leistungsbild zu erbringen:

4.2.1. Grundlagenermittlung

Im Falle der Beauftragung dieser Teilleistung hat der Auftragnehmer folgende Leistungen zu erbringen: Einholung sämtlicher Urkunden (zB Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, Teilungspläne, Auszüge aus dem Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas, allfällige Unterschutzstellungsbescheide nach dem Denkmalschutzgesetz, Unterlagen über allfällige naturschutzrechtliche Ausweisungen etc), die für die Projektliegenschaft von Relevanz sind und Abklärung der Infrastruktur der Liegenschaft samt Versorgungsmedien sowie der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

4.2.2. Büroleistungen

Im Falle der Beauftragung dieser Teilleistung hat der Auftragnehmer folgende Leistungen zu erbringen: Erstellung des Vorentwurfes im Maßstab 1:200, Erstellung des Entwurfes im Maßstab 1:100, Erstellung der Einreichplanung (Baubewilligungs- und gewerberechtliches Betriebsanlagengenehmigungsverfahren), Erstellung der Projektbeschreibung, Erstellung der Projekt- und Leitplanung/Ausführungsplanung, Vorbereitung der Leistungsvergabe und Erstellung der Vergabegrundlagen (Ausschreibungen samt Leistungsbeschreibung und Leistungsverzeichnis) für die Beauftragung der Gewerke und Mitwirkung bei der Vergabe (Prüfung der Eignung der Unternehmen und der Angebote, Teilnahme an Vergabeverhandlungen, etc) und technische, geschäftliche und künstlerische Oberleitung der Gewerke- und Bauausführung.

4.2.3. Statik

Im Falle der Beauftragung dieser Teilleistung hat der Auftragnehmer folgende Leistungen zu erbringen: Erstellung des statisch-konstruktiven Vor- und Konstruktionsentwurfes für die Einreich- und Ausführungsplanung.

4.2.4. Planungsleistungen im Bereich der technischen Gebäudeausstattung Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär („HKLS“) und der technischen Gebäudeausstattung Elektrotechnik (Stark- und Schwachstrom) („Elektrotechnik“)

Das Leistungsbild definiert sich gemäß dem Leistungskatalog Modul 1 der HIA. Im Falle der Beauftragung dieser Teilleistung hat der Auftragnehmer folgende Leistungen zu erbringen: Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung), Entwurfsplanung, Einreichplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Leistungsvergabe und Erstellung der Vergabegründlagen (Ausschreibungen samt Leistungsbeschreibung und Leistungsverzeichnis) für die Beauftragung der Gewerke und Mitwirkung bei der Vergabe (Prüfung der Eignung der Unternehmen und der Angebote, Teilnahme an Vergabeverhandlungen, etc), Fachbauaufsicht, Abnahme und Rechnungsprüfung; im Falle der HKLS auch der Brand- und Feuerschutz (va die Brandabschottung und die Bildung von Brandabschnitten). Der Auftragnehmer wird Auftraggeber alle erforderlichen Pläne und Unterlagen im ausreichenden Genauigkeitsgrad zur Vergabe der Einzelleistungen zur Verfügung stellen.

4.2.5. Planungsleistungen betreffend die gestalterische Innenraumgestaltung / Einrichtungsplanung

Im Falle der Beauftragung dieser Teilleistung hat der Auftragnehmer folgende Leistungen zu erbringen: Erstellung des Vorentwurfs, des Entwurfs, der Ausführungsplanung sowie der Kostenermittlungsgrundlagen, die Oberleitung der Ausführung sowie die örtliche Überwachung der Ausführung.

4.2.6. Freianlagengestaltung

Im Falle der Beauftragung dieser Teilleistung hat der Auftragnehmer folgende Leistungen zu erbringen: Gestaltung der Freianlagen gemäß Leistungskatalog Modul 1, lit. E HIA samt den Teilleistungen Vorentwurf, Entwurf, Ausführungsplanung, Kostenermittlungsgrundlagen, künstlerische-technische Oberleitung sowie örtliche Bauaufsicht.

4.2.7. HKLS-Planung

Im Falle der Beauftragung dieser Teilleistung hat der Auftragnehmer insbesondere auch die Brandabschottung gemäß den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der OIB 2-Richtlinie, mitzuplanen. Der Auftragnehmer hat die hierfür erforderlichen Unterlagen und Informationen selbständig bei Auftraggeber anzufordern (wie zB Brandschutzpläne) und ist jedenfalls dazu verpflichtet darauf hinzuweisen, wenn er selbst die hierfür erforderlichen Planungsleistungen nicht erbringen kann und ein gesonderter Brandschutzplaner einzubeziehen ist.

4.3. Projektsteuerung, örtliche Bauaufsicht

Das Leistungsbild definiert sich gemäß dem Leistungskatalog Modul 1 der HIA.

Sofern der Auftragnehmer (auch) mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragt ist, die Herstellung der Gewerke örtlich zu überwachen, alle Lieferungen und Leistungen örtlich zu koordinieren, die Übereinstimmung mit den Plänen und die Einhaltung der technischen Regeln, der behördlichen Vorschriften und des Zeitplans zu überwachen, direkte Verhandlungen mit den ausführenden Unternehmen zu führen, Teilleistungen abzunehmen, die für die Abrechnung erforderlichen Aufmaße zu kontrollieren, das Baubuch zu führen, sämtliche Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit zu prüfen, die Schlussabnahme des Gewerks durchzuführen und der Auftraggeber örtlich zu vertreten und das Hausrecht auf der Baustelle auszuüben.

4.4. Koordination iSd BauKG

Sofern nicht schriftlich anderslautende Vereinbarungen getroffen werden, ist die Baustellenkoordination und die SiGe-Planung gemäß den AGB für Bauleistungen zu erbringen, wobei sich der Leistungsumfang aus dem BauKG ergibt.

5. **Weitergabe von Leistungen an Subunternehmer**

Der Auftragnehmer ist zur höchstpersönlichen Leistungserbringung verpflichtet und nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers berechtigt, Leistungen aus einem Vertrag an Subunternehmer weiterzugeben.

6. **Preise, Rechnungen und Zahlungsbedingungen**

6.1. Preise in (aktiven) Angeboten (Bestellungen) des Auftraggebers an den Auftragnehmer und Preisangaben des Auftragnehmers verstehen sich – sofern nicht schriftlich Abweichendes vereinbart wurde – als Nettoend- (dh frei

Empfangsstelle einschließlich Verpackungs-, Liefer-, Transport(versicherungs)-, Versand- und Montagekosten sowie – soweit die gesetzlichen Vorschriften dies zulassen – auch allfälliger Gebühren, Steuern, Zölle oder sonstiger Abgaben) und als Festpreise über die gesamte Vertragslaufzeit. Nachträgliche Preiserhöhungen des Auftragnehmers werden vom Auftraggeber nicht anerkannt.

- 6.2. Vom Auftragnehmer angebotene Pauschalpreise verstehen sich als Pauschalfestpreise für alle vertragsgegenständlichen Leistungen über die gesamte Vertragslaufzeit. Mit Pauschalpreisen des Auftragnehmers sind alle von ihm vertragsgemäß zu erbringenden Lieferungen und Leistungen abgegolten. Der Auftragnehmer ist nicht berechtigt, eine Preisanpassung zu verlangen, auch nicht, wenn sich die Kalkulationsgrundlagen aus welchen Gründen immer ändern oder sich die von ihm getroffenen Annahmen als unzutreffend erweisen. Einem Pauschalpreisangebot zu Grunde gelegte Kalkulationen und Einheitspreise haben somit keine Auswirkung auf die Unveränderlichkeit des vereinbarten Pauschalpreises, und zwar auch dann nicht, wenn diese im Zuge der Anbotslegung bekannt gegeben, offengelegt und dem Pauschalpreisangebot zu Grunde gelegt wurden.
- 6.3. Der Auftragnehmer ist nur bei gesonderter schriftlicher Vereinbarung oder bei vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers zur Legung von Abschlags- oder Teilrechnungen berechtigt.
- 6.4. Rechnungen des Auftragnehmers an den Auftraggeber haben den umsatzsteuerrechtlichen Vorschriften zu entsprechen, müssen den Auftraggeber zum Vorsteuerabzug berechtigen und sind in einer Form zu erstellen, die eine Prüfung mit zumutbarem Aufwand ermöglicht. Sie sind nach ordnungsgemäßer Lieferung und Leistung unter Angabe der Auftrags-, Bestell- oder Artikelnummer und der Kostenstelle an den Auftraggeber zu übermitteln. Nur Rechnungen, die den vorstehenden Kriterien entsprechen, gelten als vertragsgemäß erstellt, werden vom Auftraggeber bearbeitet und können – eine mangelfreie Leistung vorausgesetzt – die Fälligkeit des Rechnungsbetrages begründen. Die Zahlung durch den Auftraggeber erfolgt, sofern keine abweichenden Zahlungsbedingungen vereinbart wurden, nach Wahl des Auftraggebers innerhalb von 14 Tagen nach Ablauf der dem Auftraggeber zustehenden Prüffrist mit 3 % (drei Prozent) Skonto oder innerhalb von 30 Tagen nach Ablauf der dem Auftraggeber zustehenden Prüffrist netto, gerechnet ab Rechnungseingangsdatum. Die Prüffrist des Auftraggebers hinsichtlich der vom Auftragnehmer gelegten Rechnungen beträgt 14 Tage ab Erhalt der Rechnung.
- 6.5. Rechnungen des Auftragnehmers werden ungeachtet vereinbarter Prüf- oder Zahlungsfristen bzw -terminen in jedem Fall erst mit uneingeschränkter vertragskonformer Leistung zur Zahlung fällig.
- 6.6. Der Auftragnehmer hat (nur) für die vom Auftraggeber tatsächlich schriftlich beauftragten und vom Auftragnehmer tatsächlich vertragskonform erbrachten Teilleistungen Anspruch auf jenes Honorar, welches zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer für die einzelnen Teilleistungen vereinbart wurde. Für den Fall, dass vom Auftraggeber nur einzelne Teilleistungen beauftragt werden, steht dem Auftragnehmer kein Anspruch auf Erhöhung des auf diese Teilleistungen entfallenden Honorars gemäß HIA zu. Sofern ein Entgelt in prozentueller Höhe einer im Auftrag referenzierter Kostenposition (zB „Baukosten“) vereinbart wird, so ist diese Kostenposition lediglich im Umfang der dieser konkret zwischen den Parteien zu Grunde gelegten Basiswerte im Sinne eines Fixbetrages heranzuziehen, nicht hingegen im Umfang einschlägiger gängiger Definitionen (zB für GIK, Baukosten laut ÖNORM oä) und auch nicht im Umfang der tatsächlichen Höhe des Basiswertes.

7. Immaterialgüterrechte

- 7.1. Sofern nicht schriftlich anderslautende Vereinbarungen getroffen wurden, räumt der Auftragnehmer dem Auftraggeber an sämtlichen vom Auftraggeber vom Auftragnehmer erworbenen, vom Auftragnehmer oder in seinem Auftrag für den Auftraggeber erstellten und vom Auftragnehmer dem Auftraggeber zur Verfügung gestellten oder überlassenen urheberrechtlich geschützten Werken im Sinne des Urheberrechtsgesetzes („**UrhG**“) (insbesondere an Plänen) ohne gesondertes Entgelt die räumlich, sachlich und zeitlich unbeschränkte (dh auch ungeachtet einer vorzeitigen Vertragsbeendigung) Werknutzungsbewilligung im Sinne des § 24 Abs 1 Satz 1 UrhG ein, sodass der Auftraggeber berechtigt (aber nicht verpflichtet) ist, diese Werke auf alle gegenwärtigen oder künftigen Verwertungsarten, insbesondere auch für andere Projekte sowie für Vertriebs-, Werbe- und Marketingzwecke, zu verwerten. Sollte der Auftragnehmer selbst Urheber sein, verzichtet er auf die Urheberbezeichnung gemäß § 20 UrhG. Der Auftraggeber ist in gleicher Weise auch zur Nutzung und Verwertung nicht urheberrechtlich geschützter Werke bzw Unterlagen berechtigt.
- 7.2. Der Auftragnehmer garantiert, dass
 - die Rechteeinräumung an den Auftraggeber gemäß dem vorstehenden Vertragspunkt von seinen Eigentums- und Immaterialgüterrechten (Urheber-, Verwertungs-, Patent-, Marken-, Lizenz- oder sonstigen gewerblichen Schutzrechten) gedeckt ist,
 - alle seine Werke, Lieferungen und Leistungen frei von Rechten Dritter sind, die eine Nutzung oder Verwertung durch den Auftraggeber ausschließen oder einschränken, und

- durch seine Lieferungen und Leistungen Rechte Dritter in Österreich oder in einem Land, in das nach Kenntnis des Auftragnehmers geliefert oder in dem geleistet werden soll, nicht verletzt werden.

Im Falle einer Inanspruchnahme des Auftraggebers durch Dritte ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Auftraggeber ohne Verschuldensnachweis im vollen Umfang und einschließlich sämtlicher (Gerichts- und Rechtsanwalts-)Kosten für eine Anspruchsabwehr schad- und klaglos zu halten.

- 7.3. Sofern mit dem Auftragnehmer nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde (etwa an urheberrechtlich geschützten Werken im Sinne des UrhG Werknutzungsrechte oder -bewilligungen im Sinne des § 24 UrhG eingeräumt werden), verbleiben sämtliche vom Auftraggeber dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellten oder in einer sonstigen Weise offengelegten physischen oder elektronischen Unterlagen (wie zB Pläne, Skizzen, Grafiken, Zeichnungen, Produktinformationen, Prospekte, Kataloge, Konstruktionsunterlagen und sonstige technische Unterlagen) im geistigen Eigentum bzw – sofern sie als urheberrechtlich geschützte Werke im Sinne des UrhG zu qualifizieren sind – im Urheberrecht des Auftraggebers und dürfen vom Auftragnehmer ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Auftraggebers nur von diesem selbst für den bestimmungsgemäßen und vertraglich vereinbarten Zweck unter Einhaltung dieser AGB und der jeweils geltenden Rechtsvorschriften verwendet werden. Jede darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Verwertung, Veränderung (zB Modifizierung, Adaptierung und Dekompilierung), Vervielfältigung oder eine Verbreitung bzw Offenlegung von Unterlagen des Auftraggebers gegenüber Dritten ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Auftraggebers nicht gestattet. Der Auftraggeber haftet Dritten gegenüber nicht für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Unterlagen und für allfällige Rechtsfolgen, die sich hieraus aus ergeben oder ergeben können.

8. Verzug

- 8.1. Gerät der Auftragnehmer, gleichgültig aus welchem Grunde, mit einer Leistung (und sei es im Falle von vereinbarten Teilleistungen nur mit einer Teilleistung) in Verzug, ist der Auftraggeber nach seiner freien Wahl berechtigt, entweder unter Setzung einer angemessenen Nachfrist zur Bewirkung der Leistung weiter auf Erfüllung zu bestehen oder mit oder ohne Setzung einer Nachfrist entweder – unter Abgeltung der bereits erbrachten Teilleistungen – von der ausstehenden Teilleistung oder aber vom gesamten Vertrag zurückzutreten. Im Falle des gänzlichen oder teilweisen Rücktrittes kann der Auftraggeber auf Kosten des Auftragnehmers einen Dritten mit den in Verzug befindlichen Leistungen beauftragen. Der Auftraggeber ist (auch bei unverschuldetem Verzug des Auftragnehmers) berechtigt, vom Auftragnehmer den Ersatz sämtlicher Schäden, die ihm aus oder im Zusammenhang mit dem Verzug entstanden sind, insbesondere die Deckungskosten, zu begehren und vom Entgelt in Abzug zu bringen.
- 8.2. Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, vorzeitige Leistungen des Auftragnehmers, die ohne ausdrückliche vorherige Zustimmung des Auftraggebers erfolgen, anzunehmen. Für den Fall der Annahme behält sich der Auftraggeber die Anlastung der damit verbundenen Kosten vor. Auf Zahlungstermine haben vorzeitige Leistungen des Auftragnehmers keinen Einfluss.
- 8.3. Gerät der Auftraggeber wegen eines unverschuldeten Projektverzuges in Verzug mit Eigenleistungen und / oder Beiträgen zur Mitwirkung an der Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer, so berechtigt dies den Auftragnehmer nicht zum Rücktritt vom Vertrag und auch nicht zur Geltendmachung eines allfälligen Verzugschadens beim Auftraggeber.

9. Gefahrtragung, höhere Gewalt

Der Auftragnehmer trägt bis zur vorbehaltlosen Ab- bzw Übernahme der gesamten Lieferungen bzw Leistungen durch den Auftraggeber in jedem Fall die Gefahr für seine Lieferungen und Leistungen (insbesondere für Zufall, Zerstörung, Untergang, Beschädigung oder Diebstahl). Gleiches gilt für vom Auftraggeber oder von anderen ihm zurechenbarer Personen beigestellte Materialien oder sonstige Sachen. Kostenerhöhungen welcher Art auch immer berechtigen den Auftragnehmer nicht zum Vertragsrücktritt oder zu einseitigen Entgeltsanpassungen.

10. Ab- und Übernahme

- 10.1. Die Leistungen des Auftragnehmers sind erst mit vorbehaltloser Ab- bzw Übernahme durch den Auftraggeber übergeben. Mängel jeder Art berechtigen den Auftraggeber zur Verweigerung der Ab- bzw Übernahme und (neben dem Haftungsrücklass) zur Zurückbehaltung bzw zur Verweigerung eigener Leistungen und Zahlungen. Als Ab- bzw Übernahme gilt die protokollarische Bestätigung des Auftraggebers, dass die Leistungen des Auftragnehmers augenscheinlich mängelfrei erbracht wurden. Eine vor dem Ab- bzw Übernahmeprotokoll erfolgte Bestätigung oder Bezahlung der Rechnung stellen keine Annahmehandlung seitens des Auftraggebers dar.

- 10.2. Festgestellte Mängel sind vom Auftragnehmer unverzüglich zu beheben. Bis zur vollständigen Behebung sämtlicher Mängel kann der Auftraggeber die Abnahme verweigern und eine Wiederholung der Ab- und Übernahme samt Prüfung verlangen.
- 10.3. Findet die Abnahme aus vom Auftragnehmer zu vertretenden Umständen, insbesondere wegen nicht rechtzeitiger Behebung bestehender Mängel, nicht binnen angemessener Frist nach Leistungserbringung statt, hat der Auftraggeber die Wahl, entweder Preisminderung zu verlangen oder im Falle nicht geringfügiger Mängel vom Vertrag unter Wahrung eventueller Schadenersatzansprüche ohne Setzung einer angemessenen Nachfrist zurückzutreten.
- 10.4. Die in dispositiven gesetzlichen Vorschriften (wie zB in §§ 377 f UGB idgF) oder in ÖNORMEN normierten Untersuchungs- und Rügepflichten oder -obliegenheiten des Auftraggebers (einschließlich deren Rechtsfolgen) sind ausdrücklich ausgeschlossen. Ansprüche des Auftraggebers auf Gewährleistung, Schadenersatz sowie aus anderen Rechtsgründen bleiben daher jedenfalls auch ohne Mängelrüge uneingeschränkt aufrecht.

11. Gewährleistung

- 11.1. Der Auftragnehmer leistet dem Auftraggeber Gewähr für alle Mängel, die innerhalb der Gewährleistungsfrist auftreten. Für Leistungen des Auftragnehmers gelten die gesetzlichen Gewährleistungsfristen, soweit nicht für einzelne Leistungen besondere Gewährleistungsfristen vereinbart sind. Der Lauf der Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt der vorbehaltlosen Ab- bzw Übernahme der Gesamtlieferung bzw -leistung, im Falle von äußerlich nicht erkennbaren (versteckten) Mängeln im Zeitpunkt des Bekanntwerdens.
- 11.2. Als ein Mangel, für welchen der Auftragnehmer Gewähr zu leisten hat, gilt unbeschadet der gesetzlichen Vorschriften auch jede Abweichung der erbrachten Leistung von facheinschlägigen Normen und Richtlinien, vom jeweils aktuellen Stand der Technik sowie von Angaben in Katalogen, Prospekten, Werbeschriften und sonstigen öffentlichen Äußerungen, unabhängig davon, ob die Vertragsparteien im Rahmen der Verhandlungen darauf Bezug genommen haben oder ob die betreffende Eigenschaft gewöhnlich vorausgesetzt werden kann.
- 11.3. Kann eine Leistung des Auftragnehmers wegen eines Mangels ganz oder teilweise nicht vertragsgemäß genutzt werden, verlängert sich die Gewährleistungsfrist für diesen Teil um die Dauer der Nutzungsunterbrechung. Für ausgetauschte, verbesserte oder erneuter Leistungen beginnt die Gewährleistungsfrist von Neuem zu laufen.
- 11.4. Insofern den Auftraggeber gegenüber dem Abnehmer der Leistungen des Auftraggebers (wie insbesondere die Käufer von Wohnungen) eine längere Gewährleistungsfrist trifft (und zwar sowohl hinsichtlich deren Dauer, als auch auf Grund eines späteren Beginns des Fristenlaufes wegen einer späteren Übergabe), so verlängert sich die Gewährleistungsfrist des Auftraggebers im selben Umfang gegenüber dem Auftragnehmer. § 933b ABGB gilt in diesem Sinne auch in jenen Fällen, in welchen der Auftraggeber einem Unternehmer Gewähr zu leisten hat. Die Geltendmachungsfrist iSd § 933b Abs 2 ABGB wird auf 12 Monate ab Erfüllung der eigenen Gewährleistungspflicht verlängert. Die Haftungsverjährung gemäß S 2 leg cit gilt auf das Verhältnis zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer nicht.

12. Schadenersatz

- 12.1. Der Auftraggeber haftet dem Auftragnehmer für Schäden – mit Ausnahme von Schäden an Personen – nur bei Vorsatz oder krass grober Fahrlässigkeit. Der Auftraggeber haftet nicht für bloße (reine) Vermögensschäden, Folgeschäden, immaterielle und indirekte (mittelbare) Schäden, Schäden aus Ansprüchen Dritter, entgangenen Gewinn sowie bei höherer Gewalt (wie insbesondere bei Naturereignissen, Epidemien / Pandemien, kriegerischen Auseinandersetzungen, Terroranschlägen, Streiks, hoheitlichen Eingriffen, Störungen der Energiezufuhr oder der Kommunikation). Soweit die Haftung des Auftraggebers nicht zulässigerweise ausgeschlossen ist, trägt der Auftragnehmer die Beweislast für das Vorliegen eines Verschuldens des Auftraggebers und der ihm zurechenbaren Personen und ist die Haftung des Auftraggebers – vorbehaltlich weitergehender Haftungsbegrenzungen in anderen Vorschriften – auf die für den konkreten Schadensfall zur Verfügung stehende Haftpflichtversicherungssumme beschränkt.
- 12.2. Soweit die Haftung des Auftraggebers ausgeschlossen oder eingeschränkt ist, gilt dies auch für seine Organe, Machthaber, Vertreter, Mitarbeiter und sonstigen Erfüllungsgehilfen (zB Subunternehmer).
- 12.3. Schadenersatzansprüche gegenüber dem Auftraggeber sind innerhalb von 6 (sechs) Monaten, nachdem der Auftragnehmer von Schaden und Schädiger Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 3 (drei) Jahren ab Kenntnisnahme hiervon gerichtlich geltend zu machen. Dies gilt nicht für die unbeschränkte Haftung für Personenschäden.
- 12.4. Haftungsausschlüsse oder -einschränkungen des Auftragnehmers welcher Art auch immer werden vom Auftraggeber nicht anerkannt. Der Auftragnehmer haftet für sämtliche von ihm, seinen Machthabern, Gehilfen, Subunternehmern, Herstellern und Lieferanten verursachte Schäden mit der ihm als Sachverständiger zukommenden Sorgfalt, wobei der

Auftraggeber stets volle Genugtuung zu leisten ist. Der Auftragnehmer haftet für sämtliche Informationen, Daten, Unterlagen aller Art (insbesondere für Produktbeschreibungen, Pläne, Skizzen, Leistungsbeschreibungen, Pflichtenhefte und sonstige Urkunden) und Sachen (zB Materialien, Geräte, Werkzeuge, Maschinen und sonstige Hilfsmittel), die er dem Auftraggeber im Rahmen der Geschäftsbeziehung überlässt oder zur Verfügung stellt, insbesondere im Hinblick auf ihre Rechtmäßigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit, (technische) Eignung, Tauglichkeit und Zweckmäßigkeit. Der Auftragnehmer bleibt dafür auch dann uneingeschränkt alleine verantwortlich, wenn der Auftraggeber oder ihm zurechenbare Personen solche Informationen, Daten, Unterlagen oder Sachen des Auftragnehmers geprüft, genehmigt, unterfertigt oder freigegeben haben, sodass diesbezüglich ein Mitverschuldenseinwand des Auftragnehmers ausgeschlossen ist. Der Auftragnehmer haftet auch für sämtliche Schäden, die dem Auftraggeber aus der Inanspruchnahme von dritter Seite aus welchem Rechtsgrund auch immer wegen einer Vertragsverletzung des Auftragnehmers entstehen.

- 12.5. Die Einbringung von Sachen (zB Materialien, Geräte, Werkzeuge, Maschinen und sonstige Hilfsmittel) des Auftragnehmers erfolgt ausschließlich auf dessen Gefahr und Kosten. Der Auftraggeber übernimmt auch, wenn er dem Auftragnehmer Lagerräume oder -plätze überlässt, keinerlei Haftung für die von ihm oder dessen zurechenbarer Personen eingebrachten Sachen.
- 12.6. Dem Auftragnehmer für dessen Leistungserbringung vom Auftraggeber beigestellte Arbeitskräfte sind insoweit Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers.
- 12.7. Der Auftragnehmer gewährleistet ab Vertragsabschluss für die gesamte Dauer der Ausführung bzw Erbringung der von Auftraggeber beauftragten Leistungen bis mindestens 6 (sechs) Monate nach Ab- bzw Übernahme aller Gesamtleistungen einen ununterbrochen aufrechten, ausreichenden Versicherungsschutz durch eine Berufs- bzw Betriebshaftpflichtversicherung von renommierten und solventen Versicherungen für die im Auftragsfall möglichen Personen-, Sach- und (reinen) Vermögensschäden. Bei Terminverzögerungen bzw voraussichtlichen Verschiebungen des Ab- bzw Übernahmetermines (aus welchen Gründen auch immer) ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Laufzeit der Versicherung rechtzeitig auf seine Kosten bis zur voraussichtlichen Schlussabnahme des Gesamtvorhabens plus 6 (sechs) Monate verlängern zu lassen. Das Bestehen eines Versicherungsvertrages führt nicht zu einer Beschränkung der Verpflichtungen des Auftragnehmers; aus der Höhe der Versicherungssumme ist keinesfalls eine Haftungsbegrenzung abzuleiten. Der Auftraggeber ist berechtigt, jederzeit Nachweise über den aufrechten Versicherungsschutz des Auftragnehmers zu fordern. Der Auftragnehmer hat Auftraggeber auch während des Vertragsverhältnisses jeweils die vollständige und pünktliche Bezahlung der Versicherungsprämie nachzuweisen, andernfalls Auftraggeber entweder berechtigt ist, unter Setzung einer Nachfrist von 14 (vierzehn) Tagen vom Vertrag zurückzutreten oder die Versicherungsprämie unter Abzug vom Entgelt des Auftragnehmers zu bezahlen.

13. Pflichten des Auftragnehmers

- 13.1. Den Auftragnehmer trifft eine umfassende Prüf- und Warnpflicht. Der Auftragnehmer hat sämtliche Auftragsgrundlagen, Informationen, Daten, Unterlagen aller Art, Sachen, Entscheidungen, Wünsche oder Anweisungen, die ihm vom Auftraggeber, ihm zurechenbarer Personen oder von ihm zur Vertretung seiner Interessen beauftragter Unternehmen (wie zB externer Berater, Architekten oder einer örtlichen Bauaufsicht) zur Verfügung gestellt, offengelegt oder erteilt werden, umfassend und insbesondere im Hinblick auf ihre Rechtmäßigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit, (technische) Eignung, Tauglichkeit und Zweckmäßigkeit sowie im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und termingerechte Leistungserbringung und die Einhaltung eines allfälligen Kostenrahmens bzw Budgets sorgfältig zu prüfen und den Auftraggeber unverzüglich nachweislich in Textform (zB per Brief, Fax oder E-Mail) zu informieren, wenn er dagegen Bedenken hat. Ist nach Auffassung des Auftragnehmers eine zur Herstellung des Leistungszieles erforderliche Leistung in den Auftragsgrund- bzw -unterlagen nicht enthalten, so hat er dies unverzüglich dem Auftraggeber nachweislich in Textform (zB per Brief, Fax oder E-Mail) anzuzeigen. Ein Vergütungsanspruch des Auftragnehmers besteht nur, wenn ein Zusatzauftrag erteilt wurde.
- 13.2. Der Auftraggeber und die ihm zurechenbaren Personen (Organe, Machthaber, Mitarbeiter, Gehilfen) sowie vom Auftraggeber zur Vertretung seiner Interessen beauftragte Unternehmen trifft keine Prüf- und Warnpflicht; auch ein Mitverschuldenseinwand des Auftragnehmers ist ausgeschlossen.
- 13.3. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber jederzeit Auskunft über die mit der Erfüllung der vertraglichen Pflichten im Zusammenhang stehenden Fragen zu erteilen, den Anordnungen des Auftraggebers Folge zu leisten und ist zur umfassenden, unentgeltlichen und vergütungs- und entschädigungslosen Mitwirkung im Rahmen der Auftragsdurchführung verpflichtet. Der Auftragnehmer ist insbesondere verpflichtet, die jederzeitige Überprüfung der vertragsgemäßen Durchführung des Auftrages bis zu seiner vollständigen Erfüllung, insbesondere auch der Menge und Güte der zur Verwendung gelangenden Materialien und die Qualitätsanforderungen, durch den Auftraggeber zu dulden und dem Auftraggeber sowie den von ihm beauftragten Personen jederzeit Zutritt zu den Fertigungs- und Lagerstätten und Baustellen zu gewähren sowie auf Verlangen des Auftraggebers alle Ausführungsunterlagen und -pläne vorzulegen und alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Der Auftragnehmer wird durch die Überprüfungstätigkeit des Auftraggebers nicht von seiner Verantwortung für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung enthoben.

14. Vorzeitige Beendigung

- 14.1. Der Auftraggeber ist zu jedem Zeitpunkt gänzlich frei darin, das auftragsgegenständliche Projekt zu beenden oder zu veräußern.
- 14.2. In diesen Fällen ist der Auftraggeber auch dazu berechtigt, den Auftrag mit dem Auftragnehmer fristlos zu beenden. In diesem Fall erhält der Auftragnehmer lediglich jenen Teil seines Entgelts, der auf die bis dahin bereits fertig gestellten und dem Auftraggeber vertragsgemäß übergebenen Leistungsteile entfällt. Den Auftraggeber trifft darüber hinaus keinerlei Pflicht mehr zur Mitwirkung an der Leistungserbringung des Auftragnehmers. Der Auftragnehmer hat im Falle einer derartigen vorzeitigen Projektbeendigung oder -veräußerung keinen Ersatzanspruch gegenüber dem Auftraggeber für frustrierte Aufwendungen und / oder zurückbehaltene Leistungskapazitäten o.ä. Für den Fall, dass keine abgrenzbaren Leistungsteile samt darauf entfallendem anteiligen Entgelt vereinbart wurden, ist der Auftragnehmer zur Fertigstellung seiner Leistungen verpflichtet und gebührt ihm in diesem Fall auch das volle Entgelt.

15. Rücktritt vom Vertrag

- 15.1. Ein Rücktritt vom Vertrag zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer ist nur aus wichtigem Grund, der einem oder beiden Auftragnehmern die Vertragszuhaltung unzumutbar macht, möglich. Der Rücktritt vom Vertrag ist schriftlich per Einschreiben zu erklären.
- 15.2. Als wichtiger Grund aus Sicht des Auftraggebers gilt dabei insbesondere ein beharrliches vertragswidriges Verhalten des Auftragnehmers, vor allem bei bereits erfolgter Einmahnung zur Herstellung eines vertragsgemäßen Zustandes, sowie ein Verzug des Auftragnehmers mit dessen Leistungserfüllung.

16. Sonstige Bestimmungen

16.1. Anfechtungsverzicht

Eine gänzliche oder teilweise Anfechtung eines mit dem Auftraggeber abgeschlossenen Vertrages (einschließlich dieser AGB) zwecks Anpassung oder Aufhebung wegen Irrtums, Fehlens oder Wegfalls der Geschäftsgrundlage, wegen Verkürzung über die Hälfte (laesio enormis) oder wegen Gesamt- oder Teilnichtigkeit durch den Auftragnehmer ist ausgeschlossen.

16.2. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Das Vertragsverhältnis zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer (einschließlich dieser AGB und der Frage des gültigen Zustandekommens und der Vor- und Nachwirkungen) sowie alle außervertraglichen Schuldverhältnisse, die sich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer ergeben bzw. ergeben können, unterliegen ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechtsabkommens (CISG).

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle vertraglichen und außervertraglichen Ansprüchen zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer ist das jeweils sachlich und örtlich für Auftraggeber zuständige Gericht.

Streitigkeiten welcher Art auch immer (sei es über die Leistungserbringung oder über die Vergütung) berechtigen den Auftragnehmer nicht, seine Leistungen vorübergehend oder endgültig auszusetzen, einzustellen oder zu verweigern.

16.3. Aufrechnung

Eine Aufrechnung gegen die Ansprüche des Auftraggebers mit Gegenforderungen welcher Art auch immer ist ausgeschlossen, ausgenommen für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des Auftraggebers sowie für Gegenforderungen, die im rechtlichen Zusammenhang mit den Forderungen des Auftraggebers stehen, gerichtlich festgestellt oder vom Auftraggeber anerkannt sind. In diesen Fällen besteht auch für den Auftragnehmer die Möglichkeit zur Aufrechnung.

16.4. Datenschutz, Datenschutzerklärung iSd DSGVO

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Verlangen des Auftraggebers eine Auftragsverarbeiter-Vereinbarung gemäß Art 28 Verordnung (EU) 2016/679 (Datenschutz-Grundverordnung – „**DSGVO**“) mit dem rechtlich erforderlichen Mindestinhalt abzuschließen.

Die personenbezogenen Daten des Auftragnehmers, welche im Zusammenhang mit dem vertraglichen Verhältnis mit dem Auftraggeber erhoben und vom Auftragnehmer oder von Dritter Seite an den Auftraggeber übermittelt wurden (vor allem Name, Adresse, Telefonnummer, Kontodaten, Informationen des Betroffenen im Zusammenhang mit der Erfüllung des Vertragsverhältnisses) werden automatisiert zu Zwecken der Vertragserfüllung, zur Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen, zur Wahrnehmung von Aufgaben im öffentlichen Interesse sowie im überwiegenden Interesse verarbeitet (Art 6 Abs 1 lit b, c, e und f DSGVO) und auf Servern des Auftraggebers solange, wie dies zur Vertragserfüllung oder zur Verfolgung oder Abwehr von Rechtsansprüchen erforderlich ist, jedenfalls aber so lange, wie dies aufgrund gesetzlicher Aufbewahrungsfristen (bspw. BAO, UGB, UStG) vorgeschrieben ist, gespeichert.

Details hierzu finden sich in der Datenschutzerklärung des Auftraggebers, welche unter [www. https://neustern.at/datenschutz/](https://neustern.at/datenschutz/) eingesehen werden kann.

Die personenbezogenen Daten des Auftragnehmers werden zudem zur Vertragsabwicklung (Art 6 Abs 1 lit b DSGVO) sowie zur Wahrung überwiegender berechtigter Interessen (Art 6 Abs 1 lit f DSGVO), nämlich zur Wahrung wirtschaftlicher Interessen (effiziente Kundenverwaltung, konzerninterne Abrechnung und Buchhaltung, Zahlungsfähigkeit ua) im erforderlichem Ausmaß innerhalb des Auftraggebers und den weiteren Unternehmen der Stern Holding GmbH (hierzu gehören die Stern & Hafferl Baugesellschaft m.b.H., die Stern & Hafferl Verkehrsgesellschaft m.b.H., die Stern Schifffahrt GmbH, NeuStern GmbH, die GEG Elektro und Gebäudetechnik GmbH und die Gmundner Fertigteile Gesellschaft m.b.H. & Co. KG. und die jeweiligen Tochterunternehmen dieser Unternehmen („STERN Gruppe“) sowie an die herangezogenen Dienstleister, die diese Daten zur Vertragsabwicklung benötigen, übermittelt.

Der Auftraggeber achtet darauf, dass diese Daten nur im erforderlichen Ausmaß und nur an vorher sorgfältig ausgewählte und vertraglich verpflichtete Dienstleister und Partnerunternehmen weitergegeben werden. Die Daten werden zudem ausschließlich an Stellen weitergegeben, welche den unionsrechtlichen und gesetzlichen Datenschutzbestimmungen unterliegen und zur Einhaltung dieser Bestimmungen verpflichtet sind.

Der Auftragnehmer ist, sofern er über Mitarbeiter verfügt, selbständig dazu verpflichtet, diese über die Weitergabe ihrer personenbezogenen Daten (Kontaktdaten und berufliches Aufgabenfeld) an den Auftraggeber und an die STERN-Gruppe zu informieren und den Auftraggeber und die STERN-Gruppe diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Der Auftragnehmer hat die in Art 15 bis 22 DSGVO festgeschriebenen Rechte. Details hierzu sowie zum Recht auf eine wirksame Beschwerde gemäß Art 77 DSGVO können unter dem vorstehend näher angeführten Link eingesehen werden.

16.5. Erfüllungsort

Erfüllungsort für sämtliche Leistungen oder Zahlungen aus oder im Zusammenhang mit einem diesen AGB unterliegenden Vertrag ist der Sitz des Auftraggebers.

16.6. Formgebote

Allenfalls vor oder bei Vertragsabschluss geschlossene Vereinbarungen, abgegebene Erklärungen oder sonstige Umstände von rechtlicher Relevanz verlieren mit einem Vertragsabschluss mit dem Auftraggeber unter Einbeziehung dieser AGB ihre Wirksamkeit. Mündliche Nebenabreden zu mit dem Auftraggeber abgeschlossenen Verträgen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen eines mit dem Auftraggeber abgeschlossenen Vertrages sowie etwaige Nebenabreden und Zusatzvereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform im Sinne des § 886 ABGB. Gleiches gilt für den Verzicht auf das vereinbarte Schriftformerfordernis.

16.7. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung eines mit dem Auftraggeber abgeschlossenen Vertrages (einschließlich dieser AGB) ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Fall, anstelle der nicht rechtswirksamen oder undurchführbaren Bestimmung unverzüglich eine solche schriftlich festzulegen, die im Rahmen des rechtlich Möglichen dem am nächsten kommt, was von den Vertragsparteien nach dem ursprünglichen Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gewollt war und dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt im Falle von ergänzungsbedürftigen Regelungslücken.

16.8. Solidarschuld, solidarische Haftung

Mehrere Personen auf Seiten des Auftragnehmers (zB Gesellschaften bürgerlichen Rechtes oder Arbeitsgemeinschaften) schulden Auftraggeber die solidarische Leistungserbringung und haften dem Auftraggeber für die Erfüllung und Einhaltung der ihnen obliegenden Leistungen und Pflichten sowie für allfällige Schäden zur ungeteilten Hand (solidarisch).

16.9. Verzichtsfiktion und Anerkenntnis

Aus Handlungen oder Unterlassungen des Auftraggebers kann kein Verzicht auf Rechte und kein (konstitutives oder deklaratives) Anerkenntnis von Pflichten des Auftraggebers abgeleitet werden, wenn ein solcher vom Auftraggeber nicht ausdrücklich schriftlich erklärt wurde. Die Ab- bzw. Übernahme von Lieferungen und Leistungen durch den Auftraggeber (auch bei Vorliegen offensichtlicher Mängel) und (Teil-)Zahlungen durch den Auftraggeber (ungeachtet der Rechnungsart, insbesondere auch von Abschlags-, Regie- oder Teil-, Teilschluss- oder Schlussrechnungen) stellen kein (konstitutives oder deklaratives) Anerkenntnis irgendwelcher Umstände (insbesondere der Mangelfreiheit der Lieferung oder der Leistung) und keinen Verzicht auf etwaige Ansprüche des Auftraggebers dar.

16.10. Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrechte

Dem Auftragnehmer steht gegenüber dem Auftraggeber kein Zurückbehaltungsrecht an Sachen oder Geldbeträgen und kein Leistungsverweigerungsrecht (auch nicht an Zahlungen) zu. Dem Auftragnehmer aufgrund dispositiver gesetzlicher Vorschriften oder allenfalls anwendbarer ÖNORMEN zustehende Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechte (§§ 471, 1052 ABGB, 369 f UGB) sind ausgeschlossen. Dagegen steht dem Auftraggeber unbeschadet der vorzitierten Rechte ein uneingeschränktes Zurückbehaltungsrecht an Sachen oder Geldbeträgen, ein Leistungsverweigerungsrecht (auch an Zahlungen) bzw ein Recht auf Nichtausführung sämtlicher (auch anderer bzw weiterer) eigener Lieferungen, Leistungen und Zahlungen zu, wenn der Auftragnehmer seine Lieferungen, Leistungen oder Zahlungen aus welchen Gründen auch immer ganz oder teilweise nicht vereinbarungsgemäß erbringt oder Bedenken dahingehend bestehen, dass der Auftragnehmer diese aus welchen Gründen auch immer nicht vereinbarungsgemäß erbringen können wird. Der Auftraggeber ist jederzeit und ohne Begründung berechtigt, vom Auftragnehmer dessen Vorleistung oder eine angemessene Sicherheit bzw Sicherstellung zu verlangen.