

Allgemeine Geschäftsbedingungen der OME Objektmanagement Erlacher GmbH

§1 Geltung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Abweichungen

- a) Die folgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OME Objektmanagement Erlacher GmbH gelten für alle gegenwärtigen, daran anschließenden und künftigen Verträge zwischen dem Auftraggeber und der OME Objektmanagement Erlacher GmbH und für unsere gesamten Leistungen.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten auch dann, wenn wir in Kenntnis entgegenstehender oder von unseren Bedingungen abweichender Bedingungen des Kunden dessen Antrag zum Vertragsabschluss bzw. dessen Leistung vorbehaltlos annehmen.

- b) Abweichungen von diesen Bedingungen und insbesondere auch Bedingungen des Auftraggebers gelten nur, wenn sie von der OME Objektmanagement Erlacher GmbH ausdrücklich und schriftlich anerkannt und bestätigt werden.
- c) Soweit die Verträge mit Verbrauchern i.S. des KSchG abgeschlossen werden, gehen die zwingenden Bestimmungen dieses Gesetzes den folgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor.
- d) Wir behalten uns Konstruktions- und Formänderungen des Vertragsgegenstandes aufgrund technischen Fortschrittes ohne vorherige Ankündigung vor.
- e) Die Auftragsprache ist die deutsche Sprache.

§ 2 Angebote, Nebenabreden

- a) Die Beratungs- und Leistungsangebote der OME Objektmanagement Erlacher GmbH sind, sofern nichts anderes angegeben ist, freibleibend und zwar hinsichtlich aller angegebenen Daten einschließlich des Honorars.
- b) Ein Angebot bezieht sich immer auf eine Variante. Erforderliche Projektvarianten, die vom Auftraggeber verursacht sind, wie zB. Anlagenerweiterungen, zusätzliche Anlagen, wesentliche Flächenerweiterungen, Verwendungszweckänderungen usw., werden gesondert verrechnet.
- c) Enthält eine Auftragsbestätigung der OME Objektmanagement Erlacher GmbH Änderungen gegenüber dem Auftrag, so gelten diese als vom Auftraggeber genehmigt, sofern dieser nicht unverzüglich schriftlich widerspricht.
- d) Vereinbarungen bedürfen grundsätzlich der Schriftform.

§ 3 Auftragserteilung

- a) Art und Umfang der vereinbarten Leistung ergeben sich aus Vertrag, Vollmacht und diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB's). Alleine die Erstellung des Werkes ist Auftragsgegenstand, nicht die Erlangung einer positiven behördlichen Genehmigung, einer erforderlichen Zustimmung von Miteigentümern oä..
- b) Änderungen und Ergänzungen des Auftrags durch den Auftraggeber bedürfen grundsätzlich der Bestätigung durch die OME Objektmanagement Erlacher GmbH um Gegenstand eines vorliegenden Vertragsverhältnisses zu werden.
- c) Die OME Objektmanagement Erlacher GmbH kann zur Vertragserfüllung andere entsprechend Befugte heranziehen und diesen im Namen und für Rechnung des Auftraggebers Aufträge erteilen. Die OME Objektmanagement Erlacher GmbH ist jedoch verpflichtet, den Auftraggeber von dieser Absicht schriftlich zu verständigen und dem Auftraggeber die Möglichkeit einzuräumen, dieser Auftragserteilung an einen Dritten binnen 10 Tagen zu widersprechen.
- d) Die OME Objektmanagement Erlacher GmbH kann auch zur Vertragserfüllung andere entsprechend Befugte als „Subprojektanten“ heranziehen und diese im Namen und für Rechnung der OME Objektmanagement Erlacher GmbH Aufträge erteilen. Die OME Objektmanagement Erlacher GmbH ist jedoch verpflichtet den Auftraggeber zu verständigen, wenn sie beabsichtigt, Aufträge durch einen „Subplaner“ durchführen zu lassen, und dem Auftraggeber die Möglichkeit einzuräumen, dieser Auftragserteilung an den „Subprojektanten“ binnen einer Woche zu widersprechen; in diesem Fall hat die OME Objektmanagement Erlacher GmbH den Auftrag selbst durchzuführen.
- e) Der Auftraggeber verpflichtet sich, während sowie bis zum Ablauf von drei Jahren nach Beendigung dieses Vertragsverhältnisses keine wie immer geartete Geschäftsbeziehung zu Personen oder Gesellschaften einzugehen, deren sich die OME Objektmanagement Erlacher GmbH zur Erfüllung ihrer vertraglichen Pflichten gegenüber dem betreffenden Auftraggeber bedient. Der Auftraggeber wird diese Personen und Gesellschaften innerhalb der drei Jahre insbesondere nicht mit solchen oder ähnlichen Leistungen beauftragen, die auch die OME Objektmanagement Erlacher GmbH anbietet und welche auf der Internetseite www.OMERlacher.at nachzulesen sind.
- f) Wird in dem jeweiligen Angebotsschreiben nicht ausdrücklich ein Ausführungszeitraum angegeben oder eine sonstige verbindliche Vereinbarung bezüglich eines Ausführungszeitraumes mit dem Auftraggeber getroffen, so wird der Auftrag nach behördenseitiger Dringlichkeit und nach dem bereits erkennbaren Projektfortschritt eingereicht. Es erfolgt grundsätzlich keine zeitliche Reihung der Auftragsbearbeitung.

§ 4 Mitwirkung des Auftraggebers

- a) Der Auftraggeber ist zur Mitwirkung zu einem reibungslosen Auftragsablauf verpflichtet. Er hat dafür zu sorgen, dass Unterlagen, die für die Erfüllung des Auftrages erforderlich und von seinen Planern und Fachplanern beizustellen sind, rasch und in der für eine Einreichung erforderlichen Ausführung (in der Regel maßstabgerecht in 4-facher Ausführung auf Papier) an die OME Objektmanagement Erlacher GmbH mit aktuellem Stand übermittelt werden. Dies betrifft insbesondere Technische

Beschreibungen und planliche Darstellungen aus den Fachbereichen Bautechnik, Heizungstechnik, Klimatechnik, Lüftungstechnik, Sanitärtechnik, Kältetechnik, Elektrotechnik, Küchentechnik, Schankanlagen, Lärm und Akustik, Oberflächenentwässerung, Gerätelisten etc..

- b) Sollten oben angeführte Unterlagen von Fachplanern auf Wunsch des Auftraggebers durch die OME Objektmanagement Erlacher GmbH bei den Fachplanern direkt eingeholt werden, so wird der dafür erforderliche Aufwand entsprechend den unten angeführten Honorarsätzen separat verrechnet, ebenso die dabei entstehenden Druckkosten.
- c) Der Auftraggeber wird die OME Objektmanagement Erlacher GmbH auch über vorher durchgeführte und/oder laufende Beratungen – sofern diese für die Erfüllung dieses Auftrages relevant ist – umfassend informieren.
- d) Der Auftraggeber sorgt dafür, dass der OME Objektmanagement Erlacher GmbH auch ohne deren besondere Aufforderung alle für die Erfüllung und Ausführung des Beratungsauftrages notwendigen Unterlagen zeitgerecht vorgelegt werden und ihr von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sind. Dies gilt auch für alle Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Ausführungstätigkeit bekannt werden.
- e) Die Auftragsbearbeitung durch die OME Objektmanagement Erlacher GmbH beginnt grundsätzlich erst mit Vorliegen aller für das Projekt erforderlichen oben unter a) angeführten Unterlagen.

§ 5 Gewährleistung und Schadenersatz

- a) Gewährleistungsansprüche können nur nach Mängelrügen erhoben werden, die ausschließlich durch eingeschriebenen Brief binnen 14 Tage ab Übergabe der Leistung oder Teilleistung zu erfolgen haben.
- b) Ansprüche auf Wandlung und Preisminderung sind ausgeschlossen. Ansprüche auf Verbesserung bzw. Nachtrag des Fehlenden sind von der OME Objektmanagement Erlacher GmbH innerhalb angemessener Frist, die im allgemeinen ein Drittel der für die Durchführung der Leistung vereinbarten Frist betragen soll, zu erfüllen. Ein Anspruch auf Verspätungsschaden kann innerhalb dieser Frist nicht geltend gemacht werden.
- c) Die OME Objektmanagement Erlacher GmbH hat ihre Leistungen mit der von ihren handelnden Personen als Fachmann zu erwartenden Sorgfalt (§1299 ABGB) zu erbringen.

§ 6 Rücktritt vom Vertrag

- a) Ein Rücktritt vom Vertrag ist nur aus wichtigem Grund zulässig.
- b) Die OME Objektmanagement Erlacher GmbH ist zum sofortigen Vertragsrücktritt berechtigt, wenn sich nach Auftragsannahme herausstellt, dass der Auftraggeber ein

verwaltungsrechtliches, zivilrechtliches oder strafrechtliches Verfahren gegen Mitarbeiter von zuständigen Behörden oder gegen sonstige Parteien oder Beteiligte (zB. Arbeitsinspektoren, Nachbarn, nichtamtliche Sachverständige usw.) anstrebt oder ein solches bereits im Gange ist und die OME Objektmanagement Erlacher GmbH zum Zeitpunkt des Auftragsabschlusses davon nicht in Kenntnis darüber gesetzt wurde.

- c) Wenn der Auftraggeber der deutschen Sprache nicht in der Art mächtig ist, um die Mitwirkungspflicht zu erfüllen und er sich auch nicht eines Dolmetschers bedient, so ist die OME Objektmanagement Erlacher GmbH nach erfolglosem nachweislichem Hinweis auf das Erfordernis der Sprachkenntnisse oder der Dolmetscherunterstützung ebenfalls zum sofortigen Rücktritt berechtigt.
- d) Bei Verzug der OME Objektmanagement Erlacher GmbH mit einer Leistung ist ein Rücktritt des Auftraggebers erst nach Setzen einer angemessenen Nachfrist möglich; die Nachfrist ist mit eingeschriebenem Brief zu setzen.
- e) Bei Verzug des Auftraggebers bei einer Teilleistung oder einer vereinbarten Mitwirkungstätigkeit, der die Durchführung des Auftrages durch die OME Objektmanagement Erlacher GmbH unmöglich macht oder erheblich behindert, so ist die OME Objektmanagement Erlacher GmbH zum Vertragsrücktritt berechtigt.
- f) Ist die OME Objektmanagement Erlacher GmbH zum Vertragsrücktritt berechtigt, so behält diese den Anspruch auf das gesamte vereinbarte Honorar, ebenso bei unberechtigtem Rücktritt des Auftraggebers. Weiters findet §1168 ABGB Anwendung; bei berechtigtem Rücktritt des Auftraggebers sind von diesem die von der OME Objektmanagement Erlacher GmbH erbrachten Leistungen zu honorieren.

§ 7 Leistungsumfang

- a) Die OME Objektmanagement Erlacher GmbH verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Durchführung des ihr erteilten Auftrags nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit.
- b) Angaben in Zeichnungen, Maß- und Gewichtsangaben sind nur ungefähr und sind diese Angaben in Ihrem Umfang lediglich für Einreichunterlagen zur behördlichen Genehmigungen ausgelegt. Die Zeichnungen und Unterlagen der OME Objektmanagement Erlacher GmbH dienen niemals als Vorlagen oder Angaben für weiterführende Detailplanungen, Ausschreibungen, Angebotseinholungen, Bauausführungen oä.

§ 8 Auftragsende

- a) Der Auftrag endet grundsätzlich mit der Abgabe der Unterlagen beim Auftraggeber (zB. Eigenprüfung gemäß § 82b GewO 1994) bzw. bei der zuständigen Behörde (zB. Betriebsanlagengenehmigungen, Betriebsanlagenänderungsgenehmigungen etc.). Weitere Leistungen wie beispielsweise die Teilnahme an Verhandlungen und Lokalausweise, die Durchführung der Prüfung auf Einhaltung der Bescheidaufgaben oä. sind nur dann Auftragsbestandteil, wenn sie explizit im Angebot und folglich in der Auftragsbestätigung als Teilleistung angeführt sind.

- b) Wird der Auftrag aus Gründen, die nicht in der Sphäre der OME Objektmanagement Erlacher GmbH liegen, unterbrochen bzw. beendet, so werden die bis dahin geleisteten Stunden und Aufwände gemäß unten stehendet Honorarstundensätze, Fahrtkosten, Fahrzeitkosten und Druckkosten in Rechnung gestellt, unabhängig davon, ob es zu einem Genehmigungsverfahren kommt oder nicht.

§ 9 Lieferfristen, Lieferungen

- a) Eine angegebene Lieferfrist beginnt mit dem Tag der völligen Auftragsklarheit und, falls technische Beschreibungen, Pläne etc. der Fachplaner vom Kunden beizustellen sind, mit deren Eingang bei der OME Objektmanagement Erlacher GmbH.
- b) Grundsätzlich werden erstellte Unterlagen persönlich beim Auftraggeber oder bei der zuständigen Behörde abgegeben.
- c) Sollten dennoch Unterlagen per Post übermittelt werden, gelten folgende Bedingungen: Unsere Lieferverpflichtung gilt als erfüllt, sobald die Unterlagen ordnungsgemäß der Post übergeben wurden. Ab diesem Zeitpunkt trägt der Kunde die Gefahr.
- a) Die Postlieferungen erfolgen auf Gefahr des Kunden. Die Kosten der Versendung und Verpackung von Unterlagen trägt der Kunde und diese Kosten werden mit in Rechnung gestellt. Sendungen an Kunden sind nicht transportversichert.

§ 10 Honorare und Leistungen

- b) Sämtliche Honorare sind mangels abweichender Angaben in EURO erstellt.
- c) In den angegebenen Honorarbeträgen ist die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) nicht enthalten, diese ist gesondert vom Auftraggeber zu bezahlen.
- d) Die Kompensation mit allfälligen Gegenforderungen, aus welchem Grunde auch immer, ist unzulässig.
- e) Beratungsleistungen sind keine Erfolgsleistungen. Die Zahlungsfrist beträgt, wenn nichts anderes vereinbart ist, 14 Tage ab Rechnungsdatum ohne Abzug und ist unabhängig davon, ob eine positive Genehmigung etc. erlangt wird oder nicht. Die Zahlungsfrist bei Aufträgen, die in Verbindung mit einer Tiroler Beratungsförderung erfolgen, ist zahlbar bei Erhalt der Rechnung ohne Abzug. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlungen ist der Tag der Gutschrift auf unserem Konto maßgebend.
- f) Abgerechnet wird, sofern nicht gesondert eine Verrechnungsmodalität im Auftrag vereinbart wurde, immer nach tatsächlichem Aufwand.
- g) Sofern nichts anderes vereinbart ist, gelten folgende Honorarstundensätze als vereinbart:
 - i. Sonderstundensatz: 90,00 EURO/Stunde für Aufträge, die im Rahmen einer Förderung der Wirtschaftskammer Tirol erbracht werden,

darüberhinausgehende Leistungen im Rahmen dieser geförderten Aufträge werden gemäß dem Regelstundensatz (ii) verrechnet.

- ii. Regelstundensatz: 115,00 EURO für alle sonstigen Leistungen.

- h) Sofern nichts anderes vereinbart wird, werden Fahrtkosten und Fahrzeit folgendermaßen verrechnet:
 - i. Sonderverrechnung: Fahrtkosten werden bei Aufträge, die im Rahmen einer Förderung der Wirtschaftskammer Tirol erbracht werden, mit 0,42 EURO/km verrechnet, die Fahrzeit mit 0,15 EURO/km. Darüber hinausgehende Fahrtkosten und Fahrzeiten im Rahmen dieser geförderten Aufträge werden gemäß der Regelverrechnung (ii) verrechnet.
 - ii. Regelverrechnung: Fahrtkosten werden für alle sonstigen Aufträge mit 0,42 EURO/km verrechnet, die Fahrzeit mit 0,55 EURO/km.

- i) Sofern nichts anderes vereinbart wird, werden anfallende Druckkosten separat wie folgt verrechnet:
 - A4 Format: 0,06 EURO/Stück
 - A3 Format: 1,60 EURO/Stück
 - A2 Format: 3,10 EURO/Stück
 - A1 Format: 5,20 EURO/Stück
 - A0 Format: 7,30 EURO/Stück

- j) Anfallende Barauslagen, Gebühren etc. (zB. Kopiergebühren bei Behörden), die für die Ausführung des Auftrages erforderlich sind, werden mit 10% Aufschlag dem Auftraggeber weiter in Rechnung gestellt.

- k) Die OME Objektmanagement Erlacher GmbH ist berechtigt, dem Arbeitsfortschritt entsprechend Zwischenabrechnungen (Teilhonorarnoten), vorzugsweise zum Monatsletzten, zu legen und dem jeweiligen Fortschritt entsprechende Akonti zu verlangen. Im Falle der Nichtzahlung von Zwischenabrechnungen ist die OME Objektmanagement Erlacher GmbH von ihrer Verpflichtung, weitere Leistungen zu erbringen, befreit. Die Geltendmachung weiterer aus der Nichtzahlung resultierender Ansprüche wird dadurch aber nicht berührt.

- l) Liegt zwischen Auftragsabschluss und vereinbartem Liefertermin ein Zeitraum von mehr als 4 Monaten, behalten wir uns für den Fall der Erhöhung der Lohn – und Gehaltstarife eine angemessene Erhöhung des Honorars vor.

- m) Die OME Objektmanagement Erlacher GmbH ist berechtigt, dem Auftraggeber Rechnungen auch in elektronischer Form zu übermitteln. Der Auftraggeber erklärt sich mit der Zusendung von Rechnungen in elektronischer Form durch den Auftragnehmer ausdrücklich einverstanden.

§ 11 Geheimhaltung

- a) Die OME Objektmanagement Erlacher GmbH ist zur Geheimhaltung aller vom Auftraggeber erteilten Informationen verpflichtet.

- b) Die OME Objektmanagement Erlacher GmbH ist auch zur Geheimhaltung ihrer Projektierungstätigkeit verpflichtet, wenn und solange der Auftraggeber an dieser Geheimhaltung ein berechtigtes Interesse hat. Nach Durchführung des Auftrages ist die OME Objektmanagement Erlacher GmbH berechtigt, das vertragsgegenständliche Werk gänzlich oder teilweise zu Werbezwecken zu veröffentlichen, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart ist. Jedenfalls ist die OME Objektmanagement Erlacher GmbH berechtigt, den Auftraggeber als Referenz in Werbeunterlagen und Webpräsenzen namentlich zu nennen.

§ 12 Schutz der Unterlagen

- a) Die OME Objektmanagement Erlacher GmbH behält sich alle Rechte und Nutzungen an den von ihr erstellten Unterlagen (insbesondere planliche Projektdarstellungen, Projektbeschreibungen, Konzepte, technische Unterlagen, Gutachten etc.) vor.
- b) Jede Nutzung (insbesondere Bearbeitung, Ausführung, Vervielfältigung, Verbreitung, öffentliche Vorführung, Zurverfügungstellung an Dritte etc.) der Unterlagen oder Teile davon ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der OME Objektmanagement Erlacher GmbH zulässig. Sämtliche Unterlagen dürfen daher nur für die bei Auftragserteilung oder durch eine nachfolgende Vereinbarung ausdrücklich festgelegten Zwecke verwendet werden.
- c) Die OME Objektmanagement Erlacher GmbH ist berechtigt, der Auftraggeber verpflichtet, bei Veröffentlichungen und Bekanntmachungen über das Projekt den Namen (Firma, Geschäftsbezeichnung) der OME Objektmanagement Erlacher GmbH anzugeben.
- d) Im Falle des Zuwiderhandelns gegen diese Bestimmungen zum Schutz der Unterlagen hat die OME Objektmanagement Erlacher GmbH Anspruch auf eine Pönale in Höhe des doppelten angemessenen Entgelts der unautorisierten Nutzung, wobei die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadenersatzanspruches vorbehalten bleibt. Dieses Pönale unterliegt nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht. Die Beweislast, dass der Auftraggeber nicht die Unterlagen der OME Objektmanagement Erlacher GmbH genutzt hat, obliegt dem Auftraggeber.

§ 13 Erfüllungsort, Rechtswahl und Gerichtsstand

- a) Erfüllungsort für alle Büroleistungen ist der Sitz der OME Objektmanagement Erlacher GmbH.
- b) Für Verträge zwischen dem Auftraggeber und der OME Objektmanagement Erlacher GmbH kommt ausschließlich österreichisches Recht zur Anwendung.
- c) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts am Sitz der OME Objektmanagement Erlacher GmbH vereinbart.

§ 14 Salvatorische Klausel

Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein und/oder werden sollten, berührt dies die Wirksamkeit der verbleibenden Bestimmungen und der unter ihrer Zugrundelegung geschlossenen Verträge nicht. Die unwirksame ist durch eine wirksame Bestimmung, die ihr dem Sinn und wirtschaftlichen Zweck nach am nächsten kommt, zu ersetzen.

Stand: 01.01.2020