



DR.LANGEDER
IMMOBILIEN
Seit 1927

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN DER DR. LANGEDER IMMOBILIEN NFG OG

für Dienstleistungen sowie Lieferungen und Leistungen gegenüber der

Dr. Langeder Immobilien Nfg OG
mit dem Sitz in Mödling
(FN 387209 a, Landesgericht Wr. Neustadt)
A-2340 Mödling, Badstraße 3

als Auftraggeber, egal ob diese im eigenen Namen und auf eigene Rechnung oder aufgrund einer entsprechenden Vollmacht im Namen und auf Rechnung der Eigentümer der von ihr verwalteten Liegenschaften handelt:

1. Allgemeines

- 1.1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen Immobilienverwaltung (im Folgenden kurz AGB genannt) gelten, soweit nicht schriftlich Abweichendes vereinbart wird, für sämtliche vom Auftraggeber in Auftrag gegebenen Werk- bzw. Professionistenleistungen sowie Dienstleistungen.
- 1.2. Diesen AGB widersprechende Vertragsbedingungen, insbesondere in Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern des Auftragnehmers, gelten stets als abbedungen, auch wenn sich in AGBs oder Vertragsformblättern des Auftragnehmers anderslautende Anordnungen, zB die Unabdingbarkeit der diesbezüglichen AGBs oder Vertragsformblätter des Auftragnehmers, finden.

2. Vertragssprache

- 2.1. Die Vertragssprache ist die deutsche Sprache.
- 2.2. Alle vom Auftragnehmer für die auftragsgegenständliche Arbeitsdurchführung eingesetzten Mitarbeiter müssen die deutsche Sprache in Wort und Schrift fließend beherrschen.



**DR.LANGEDER
IMMOBILIEN**
Seit 1927

3. Schriftverkehr

3.1. Zustellanschrift des Auftraggebers

3.1.1. Sofern der Auftraggeber dem Auftragnehmer nicht schriftlich eine abweichende Postanschrift bekannt gibt und im Vertrag keine andere Zustellanschrift genannt wird, ist der gesamte für den Auftraggeber bestimmte Schriftverkehr an die bekannt gegebene Adresse des Auftraggebers zu richten.

3.2. Zustellanschrift des Auftragnehmers

3.2.1. Sofern der Auftragnehmer dem Auftraggeber nicht schriftlich eine abweichende Postanschrift bekannt gibt und im Vertrag keine andere Zustellanschrift genannt wird, ist der gesamte für den Auftragnehmer bestimmte Schriftverkehr an die im Vertrag angegebene Geschäftsanschrift des Auftragnehmers zu richten. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Änderungen seiner Zustellanschrift unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls Mitteilungen und Erklärungen des Auftraggebers mit dem Tag der Absendung an die zuletzt bekannte Adresse des Auftragnehmers als zugegangen gelten.

4. Zusammenarbeit am Erfüllungsort

4.1. Einhaltung der gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen

4.1.1. Der Auftragnehmer hat dafür zu sorgen, dass die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen, Anordnungen und Verfügungen eingehalten werden. Der Auftragnehmer hält den Auftraggeber, dessen Organe und sonstige Beauftragte im Fall von Rechtsverletzungen durch ihn oder seine Subunternehmer gänzlich schad- und klaglos.

4.2. Koordinierung mit Lieferanten und Subunternehmern/Vorbehalt der Beauftragung von Subunternehmern und Lieferanten/Sonderwünsche

4.2.1. Der Auftragnehmer hat für das ordnungsgemäße Zusammenwirken seiner Lieferanten und seiner Subunternehmer zu sorgen und vor allem deren Einsatz zu koordinieren.

4.2.2. Der Auftragnehmer darf Subunternehmer nur nach vorheriger schriftlicher Bekanntgabe von Name/Firma, Firmenbuchnummer und Geschäftsanschrift –



DR.LANGEDER
IMMOBILIEN
Seit 1927

etwa im Angebot – einsetzen; der Auftraggeber ist berechtigt, den Einsatz eines Subunternehmers abzulehnen; der Einsatz eines vom Auftragnehmer bekannt gegebenen Subunternehmers gilt jedoch als genehmigt, wenn der Auftraggeber dessen Einsatz nicht binnen 14 Tagen ab Einlangen der Bekanntgabe ablehnt. Dieser Ablehnungsvorbehalt dient insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Subunternehmers in personeller, finanzieller und gerätemäßiger Hinsicht. Eine Weitergabe des gesamten dem Auftragnehmer erteilten Auftrages ist jedoch stets unzulässig. Der Auftragnehmer hat weiters dafür zu sorgen, dass seine Subunternehmer weder den gesamten (Sub-)Auftrag noch Teile desselben an Sub-Subunternehmer weitergeben.

- 4.2.3. Die Ablehnung eines Subunternehmers durch den Auftraggeber berechtigt den Auftragnehmer zu keinen wie auch immer gearteten Forderungen, vor allem nicht zu wie auch immer gearteten Ersatzleistungen. Die unzulässige Weitergabe oder unzulässige Beauftragung eines Subunternehmers berechtigt den Auftraggeber vorbehaltlich weiterer Rechtsfolgen zum Rücktritt vom Vertrag.
- 4.2.4. Der Auftragnehmer haftet für das Verschulden seiner Lieferanten und Subunternehmer und deren Gehilfen wie für eigenes Verschulden, dies jedenfalls nach § 1313a ABGB.

5. Personal

5.1. Allgemeines

- 5.1.1. Der Auftragnehmer hat die ihm obliegenden Leistungen mit qualifiziertem Personal seiner Wahl, welches in ausreichendem Umfang einzusetzen ist, zu erbringen und jegliche für den Personaleinsatz erforderlichen behördlichen Bewilligungen einzuholen.

5.2. Arbeitsvertragsrechtsanpassungsgesetz, Ausländerbeschäftigungsgesetz

- 5.2.1. Der Auftragnehmer hat den sich aus dem Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetz und dem Ausländerbeschäftigungsgesetz für ihn ergebenden Verpflichtungen zu entsprechen und den Auftraggeber und dessen Organe hinsichtlich jeglicher Inanspruchnahme gänzlich schad- und klaglos zu halten. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber auf Verlangen über die Einhaltung dieser Bestimmungen und Anordnungen Auskunft zu erteilen und deren Einhaltung nachzuweisen.



DR.LANGEDER
IMMOBILIEN
Seit 1927

6. Ausführungsunterlagen, Anordnungen und Weisungen

6.1. Allgemeines

6.1.1. Der Auftragnehmer darf die ihm vom Auftraggeber oder Dritten im Zusammenhang mit der vertragsgegenständlichen Leistungserbringung übergebenen Unterlagen, Daten und Informationen nur zur Vertragserfüllung verwenden. Sämtliche dem Auftragnehmer vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen verbleiben im Eigentum des Auftraggebers und sind diesem auf erste Aufforderung und unter Verzicht auf jedwedes Zurückbehaltungs- oder sonstiges Herausgabeverweigerungsrecht herauszugeben.

6.2. Prüfung der Unterlagen, Anordnungen und Weisungen/Garantie einer funktionsfähigen Komplettleistung/Ermittlung und Prüfung sonstiger Verhältnisse

6.2.1. Der Auftragnehmer hat die ihm übergebenen Unterlagen ebenso wie Anordnungen und Weisungen des Auftraggebers unverzüglich eingehend zu prüfen und die bei Anwendung gehöriger Sorgfalt erkennbaren Mängel und Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung und sonstige die Lieferungen und Leistungen betreffenden Umstände dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen (besondere Warnpflicht). In diesem Fall hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber weiters innerhalb einer zumutbaren Frist ohne gesondertes Entgelt Hinweise oder Vorschläge zur Behebung oder Verbesserung zu machen. Die Verpflichtung zur Prüfung und Mitteilung (besondere Warnpflicht) wird durch das Erfordernis der Zuziehung von Sonderfachleuten nicht eingeschränkt.

7. Leistung

7.1. Allgemeines

7.1.1. Der Auftragnehmer hat die Lieferungen und Leistungen vertragsgemäß durchzuführen bzw zu erbringen; er hat hierbei außer den gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen und Anordnungen die allgemein anerkannten Regeln der Technik und seines Gewerbes sowie sämtliche Hersteller-, Bearbeitungs-, Verarbeitungs- und Montagerichtlinien, ÖVE-Richtlinien, Vorschriften und Richtlinien des Technischen Überwachungsvereins (TÜV) einzuhalten; weiters hat der Auftragnehmer erforderlichenfalls für einen umfassenden Brandschutz Sorge zu tragen.



**DR. LANGEDER
IMMOBILIEN**

Seit 1927

7.2. Abgeltung aller Lieferungen und Leistungen

7.2.1. Der Auftragnehmer hat die Lieferungen und Leistungen unter seiner Verantwortung durchzuführen bzw zu erbringen. Soweit nicht schriftlich Abweichendes vereinbart wird, sind mit der Auftragssumme alle dem Auftragnehmer obliegenden Lieferungen und Leistungen vollständig abgegolten.

7.3. Behebung, Verbesserung, Nachtrag

7.3.1. Mangelhafte oder sonst vom Vertrag abweichende Lieferungen und Leistungen sind auf Verlangen des Auftraggebers vom Auftragnehmer unverzüglich zu beheben bzw zu verbessern, allenfalls ist das Fehlende nachzutragen.

7.4. Mehr- oder Minderleistungen

7.4.1. Der Auftraggeber ist – auch nach Vertragsabschluss – berechtigt, Art, Umfang und Menge vereinbarter Lieferungen und Leistungen zu ändern bzw teilweise durch Dritte ausführen zu lassen oder selbst beizustellen, ohne dass dem Auftragnehmer dafür ein wie auch immer gearteter Anspruch auf Entschädigung zusteht. Die Anwendung des § 1168 ABGB, der diesfalls einen angemessenen Entschädigungsanspruch des Auftragnehmers vorsieht, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

7.5. Ausschluss des Eigentumsvorbehaltes

7.5.1. Ein allfälliger Vorbehalt des Eigentumsrechtes seitens des Auftragnehmers, auch die Gültigkeit bzw Wirksamkeit eines durch diesen (nur) weiterzuleitenden Eigentumsvorbehalts, wird ausdrücklich abbedungen.

8. Gewährleistung

8.1. Allgemeines

8.1.1. Der Auftragnehmer leistet unbeschadet weitergehender Garantien, Haftungen und dergleichen Gewähr dafür, dass seine Leistungen die im Vertrag ausdrücklich bedungenen, sonst zugesagten und jedenfalls die gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften haben und insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik, den gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, sämtlichen Hersteller-, Bearbeitungs-,



DR.LANGEDER
IMMOBILIEN

Seit 1927

Verarbeitungs- und Montagerichtlinien, ÖVE-Richtlinien sowie den Vorschriften und Richtlinien des Technischen Überwachungsvereins (TÜV) entsprechen und eine CEE-Zertifizierung (Certification of Electrical Equipment) aufweisen. Die Gewährleistung wird durch die Tätigkeit des Auftraggebers, insbesondere dessen Überwachungs- und Prüfungstätigkeit, nicht eingeschränkt.

- 8.1.2. Der Auftragnehmer nimmt zur Kenntnis, dass der Auftraggeber seinerseits gegenüber seinen Auftraggebern bzw Kunden in der Regel die für Verbraucher geltenden Bestimmungen, vor allem jene des Konsumentenschutzgesetzes, allenfalls auch des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bauträgervertragsgesetzes, einzuhalten hat. Unbeschadet weitergehender Garantien, Gewährleistungen, Haftungen und dergleichen hat der Auftragnehmer jedenfalls die für Verbraucher geltenden Bestimmungen, vor allem jene des Konsumentenschutzgesetzes einzuhalten und den Auftraggeber diesbezüglich gänzlich, und zwar mit Kapital, Zinsen und Kosten schad- und klaglos zu halten.
- 8.1.3. Der Auftragnehmer garantiert dem Auftraggeber, dass jeglicher Gegenstand seiner Lieferungen und Leistungen frei von Rechten Dritter, vor allem auch frei von Urheber- und Leistungsschutzrechten und gewerblichen Schutzrechten aller Art, in das Eigentum des Auftraggebers übergeht.
- 8.2. Maßgeblicher Zeitpunkt, Vermutung bei Rüge, Ausschluss der Rügepflicht
 - 8.2.1. Die Gewährleistung umfasst alle Mängel, die im Zeitpunkt der Übernahme durch den Auftraggeber vorhanden sind. Wird ein Mangel innerhalb der jeweils maßgeblichen Gewährleistungsfrist gerügt, so wird vermutet, dass er im Zeitpunkt der Übernahme durch den Auftraggeber vorhanden war; eine kaufmännische oder sonstige Rügepflicht an sich besteht jedoch nicht. Sollte eine kaufmännische oder sonstige Rügepflicht von Gesetzes wegen für den Auftraggeber bestehen, gilt diese als ausdrücklich abbedungen.
- 8.3. Weisung
 - 8.3.1. Ist ein Mangel auf eine besondere Weisung des Auftraggebers zurückzuführen, ist der Auftragnehmer von der Gewährleistung im Umfang der Auswirkung dieser Weisung befreit, wenn er dem Auftraggeber seine Bedenken vertragsgemäß mitgeteilt hatte und der Auftraggeber dennoch auf der Ausführung entsprechend der Weisung bestanden hat.



DR.LANGEDER
IMMOBILIEN

Seit 1927

8.3.2. Hat sich der Auftragnehmer zu einer bestimmten Lieferung oder Leistung bzw zu einer bestimmten Art der Ausführung verpflichtet, befreit ihn weder eine Warnung noch eine Weisung des Auftraggebers von seinen Erfüllungs-, Garantie-, Gewährleistungs- und Schadenersatzpflichten.

8.4. Gewährleistungsfrist

8.4.1. Hat der Auftraggeber einem Dritten Gewähr zu leisten, so kann er vom Auftragnehmer auch nach Ablauf der jeweils gesetzlich maßgeblichen Gewährleistungsfrist die Gewährleistung fordern; in diesem Fall ist der Anspruch allerdings mit der Höhe des eigenen Aufwandes an Kapital, Zinsen und Kosten beschränkt. Dieser Anspruch ist innerhalb von zwölf Monaten ab Erfüllung der eigenen Gewährleistungspflicht geltend zu machen; § 933b Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 ABGB gelten nicht.

8.5. Versuch einer Mängelbehebung/abgeschlossene Mängelbehebung/Mängel- und Schadensanerkennnis

8.5.1. Mit dem abgeschlossenen Versuch einer Mängelbehebung oder der abgeschlossenen Mängelbehebung tritt der Vertrag hinsichtlich der vom Mangel betroffenen Lieferung bzw Leistung in das Stadium vor der Abnahme zurück; die Gewährleistungsfrist und alle sonstigen Fristen, deren Lauf bereits begonnen hat, beginnen hinsichtlich der vom Mangel betroffenen Lieferung bzw Leistung neu in voller Länge zu laufen.

8.5.2. Der Versuch einer Mängelbehebung stellt ebenso wie die abgeschlossene Mängelbehebung ein ausdrückliches Anerkenntnis des Auftragnehmers dahingehend dar, dass nicht nur der Mangel und die Verpflichtung des Auftragnehmers gegenüber dem Auftraggeber zu dessen Behebung als ausdrücklich anerkannt gilt, sondern auch die Haftung des Auftragnehmers gegenüber dem Auftraggeber für bereits bestehende gleichartige oder ähnliche Schäden ebenso wie zukünftige Schäden gleicher oder ähnlicher Art als ausdrücklich anerkannt gilt.

9. Haftung

9.1. Allgemeines

9.1.1. Der Auftragnehmer übernimmt die uneingeschränkte Verantwortung und Haftung für die vertragsgemäße Ausführung und den vertragsgemäßen



DR.LANGEDER
IMMOBILIEN
Seit 1927

Zustand der ihm obliegenden Lieferungen und Leistungen bzw vertraglich geschuldeten Dienstleistungen.

9.2. Mithaftung Dritter

9.2.1. Eine allfällige Mithaftung Dritter befreit den Auftragnehmer, der jedenfalls zur ungeteilten Hand für den gesamten Schaden haftet, nicht von der primären Ersatzpflicht.

9.2.2. Der Auftragnehmer hat für die ihn treffende Haftpflicht aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag eine ausreichende Versicherung abzuschließen und auf Verlangen des Auftraggebers diesem jederzeit deren Umfang und den aufrecht bestehenden Versicherungsschutz nachzuweisen.

9.2.3. Eine Einschränkung der primären Verpflichtungen des Auftragnehmers gegenüber dem Auftraggeber (z.B. auf Gewährleistung und Schadenersatz) ist damit nicht verbunden.

9.3. Schad- und Klagloshaltung

9.3.1. Wird der Auftraggeber aufgrund von Ereignissen, Handlungen oder Unterlassungen, welche in die Sphäre des Auftragnehmers fallen oder sonst von diesem zu verantworten sind (einschließlich Immissionen), von einem Dritten in Anspruch genommen, so kann der Auftraggeber nach seiner Wahl diese Inanspruchnahme auf Kosten und Gefahr des Auftragnehmers abwehren oder den Auftragnehmer auffordern, die Inanspruchnahme auf seine Kosten und Gefahr abzuwehren. In jedem Fall hält der Auftragnehmer den Auftraggeber aus der Inanspruchnahme, ihren Folgen und Kosten einschließlich Gutachterkosten und Prozesskosten gänzlich schad- und klaglos.

9.4. Ausschluss der Haftung des Auftraggebers, Verzugszinsenbeschränkung

9.4.1. Die Haftung des Auftraggebers, soweit sie nach den sonstigen Vertragsbestimmungen überhaupt gegeben ist, wird – soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen – auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die allfällige Haftung des Auftraggebers für mittelbare Schäden, indirekte Schäden, Folgeschäden und für entgangenen Gewinn wird – soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen – überhaupt ausgeschlossen.



DR.LANGEDER
IMMOBILIEN

Seit 1927

9.4.2. Allfällige vom Auftraggeber – gleichgültig aus welchem Rechtstitel zu entrichtende – Verzugszinsen werden der Höhe nach mit 4 % p.a. beschränkt. Anderslautende Bestimmungen in AGBs oder Vertragsformblättern des Auftragnehmers werden durch die vorliegende Vereinbarung ausdrücklich für unwirksam erklärt.

10. Verzug

10.1. Allgemeines

10.1.1. Verzug tritt ein, wenn eine Lieferung oder Leistung nicht zum vertraglich vorgesehenen oder gesetzlich bestimmten Zeitpunkt, am gehörigen Ort oder auf die bedungene Art und Weise erbracht wird.

10.2. Bestehen auf Erfüllung/Rücktritt

10.2.1. Gerät der Auftragnehmer mit seinen Lieferungen oder Leistungen oder einer derselben in Verzug, kann der Auftraggeber entweder auf vertragsgemäßer Erfüllung bestehen oder unter schriftlicher Setzung einer angemessenen Nachfrist vorbehaltlich der Ansprüche auf Schadenersatz den Rücktritt vom Vertrag für den Fall erklären, dass die vertragsgemäße Leistung nicht innerhalb der Nachfrist erbracht wird.

10.3. Teilrücktritt

10.3.1. Sind die Lieferungen bzw Leistungen des Auftragnehmers teilbar, ist der Auftraggeber im Fall des Verzuges mit einer Teillieferung oder Teilleistung nach seiner Wahl berechtigt, den Rücktritt vom Vertrag hinsichtlich aller noch nicht erbrachter Teillieferungen und Teilleistungen oder nur den Rücktritt in Ansehung der einzelnen Teillieferung(en) bzw Teilleistung(en) zu erklären.

11. Vertragsstrafe

11.1. Allgemeines

11.1.1. Gerät der Auftragnehmer in Verzug, hat er dem Auftraggeber bei jeder Terminüberschreitung eine Vertragsstrafe zu bezahlen. Der Auftragnehmer erlangt jedoch keinesfalls das Recht, sich durch die Bezahlung der vereinbarten Vertragsstrafe von der geschuldeten Vertragserfüllung zu befreien (§ 1336 Abs 1 S 2 ABGB).



DR. LANGEDER
IMMOBILIEN

Seit 1927

11.1.2. Die Vertragsstrafe kann neben der Erfüllung der vertraglichen Leistungen des Auftragnehmers gefordert werden und ist vom tatsächlichen Schadenseintritt unabhängig. Die Geltendmachung eines den Betrag der Vertragsstrafe übersteigenden Schadens bleibt dem Auftraggeber bei jedem Verschuldensgrad des Auftragnehmers vorbehalten. Dies wurde zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich ausverhandelt, dies iSd § 1336 Abs 3 ABGB.

11.2. Vertragsstrafe bei Rücktritt/Wandlung

11.2.1. Die Vertragsstrafe kann auch dann verlangt werden, wenn der Auftraggeber in weiterer Folge den Rücktritt vom Vertrag erklärt oder Wandlung fordert.

11.3. Höhe der Vertragsstrafe

11.3.1. Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt in Ermangelung einer anderweitigen Festlegung für jede Terminüberschreitung jeweils 0,1 % der ursprünglichen Nettoauftragssumme pro Kalendertag des Verzuges zuzüglich Umsatzsteuer, mindestens jedoch EUR 100,- pro Kalendertag des Verzuges zuzüglich Umsatzsteuer. Die Vertragsstrafe ist jedoch mit 10 % der Auftragssumme limitiert.

12. Entgelt/Preise

12.1. Einheitspreise und Pauschalen

12.1.1. Allenfalls vereinbarte Einheitspreise und Pauschalen sind fix und unabänderlich (Festpreise); vor allem bleiben Änderungen der Preisgrundlagen wie Lohn- oder Gehaltssätze, Transportkosten, Preise für Materialien, Geräte und Stoffe, Zölle, Steuern, Sozialversicherungsbeiträge und dergleichen, soweit im konkreten Vertrag nicht ausdrücklich anderes vorgesehen ist, ohne Einfluss auf das Entgelt. Gleiches gilt für durch Winter- bzw Schlechtwetter oder andere Umstände bedingte Erschwernisse. Staatlich oder anderweitig anerkannte Preiserhöhungen sind ohne Einfluss auf das Entgelt.

12.2. Rechnungen

12.2.1. Rechnungen und Anforderungen von Abschlagszahlungen sind dem Auftraggeber im Original vorzulegen. Die Rechnungen sind vom Auftragnehmer in leicht prüfbarer Form und je nach Leistungsfortschritt auszustellen.



**DR.LANGEDER
IMMOBILIEN**

Seit 1927

12.2.2. Die erbrachten Leistungen sind kurz und vollständig zu beschreiben und, sofern die Abrechnung nach Einheitspreisen oder sonstigen Positionen erfolgt, in der Reihenfolge der Positionen des Leistungsverzeichnisses und/oder sonstiger Aufgliederungen so anzuführen, dass die Rechnung leicht prüfbar ist. Die zur leichten Prüfung erforderlichen Unterlagen (Abrechnungspläne, Mengenberechnungen, Lieferscheine etc.) sind beizuschließen und dem Auftraggeber auf Verlangen auch in elektronischer Form (CD-ROM, EXCEL-Datei) so zur Verfügung zu stellen, dass zur Rechnungsprüfung und Korrektur direkt und ohne gesonderte Eingabe auf die Rechnungsdaten bzw die aufgegliederten Positionsdaten zugegriffen werden kann und diese elektronisch korrigiert werden können.

12.3. Verfahren bei mangelhafter Rechnungslegung

12.3.1. Ist eine Rechnung mangelhaft, fehlen Unterlagen oder ist der Auftragnehmer nicht bzw noch nicht zur Rechnungslegung berechtigt, so kann der Auftraggeber die Rechnung dem Auftragnehmer zurückstellen. Entscheidet sich der Auftraggeber, die Rechnung nicht an den Auftragnehmer zurückzustellen, gilt diese trotzdem erst dann als gelegt, wenn alle Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Rechnungslegung eingetreten sind.

12.4. Zahlungsziele und Skonti

12.4.1. Die Prüf- und Zahlungsfrist beträgt zumindest 14 Tage. Korrekturen gelten als vom Auftragnehmer anerkannt, wenn dieser dagegen nicht binnen 14 Tagen nach Einlangen der korrigierten Rechnung beim Auftragnehmer detaillierte schriftliche Einwendungen beim Auftraggeber erhebt.

13. Rücktritt vom Vertrag, Abbestellung

13.1. Rücktritt durch den Auftraggeber

13.1.1. Der Auftraggeber ist berechtigt, aus ins Gewicht fallenden Gründen den sofortigen Rücktritt vom Vertrag zu erklären; derartige Gründe liegen insbesondere vor, wenn

13.1.1.1. über das Vermögen des Auftragnehmers ein Sanierungsverfahren eröffnet worden ist und dadurch eine Gefährdung der vertragsgemäßen Auftragserfüllung durch den Auftragnehmer gegeben ist,



DR.LANGEDER
IMMOBILIEN

Seit 1927

- 13.1.1.2. über das Vermögen des Auftragnehmers der Konkurs eröffnet worden ist oder ein Antrag auf Eröffnung des Konkurses mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen worden ist und dadurch jeweils eine Gefährdung der vertragsgemäßen Auftragserfüllung durch den Auftragnehmer gegeben ist,
 - 13.1.1.3. Umstände vorliegen, welche die vertragsgemäße Auftragserfüllung offensichtlich unmöglich machen, jedenfalls aber höhere Gewalt während eines erheblichen Zeitraumes;
 - 13.1.1.4. der Auftragnehmer gegen eine wesentliche Vertragsbestimmung oder wiederholt gegen sonstige Vertragsbestimmungen verstoßen hat,
 - 13.1.1.5. der Auftragnehmer rechtswidrige Handlungen oder Unterlassungen gesetzt hat, die den Auftraggeber in seinen Rechten verletzen.
- 13.2. Rücktritt durch den Auftragnehmer
- 13.2.1. Der Auftragnehmer ist berechtigt, den sofortigen Rücktritt vom Vertrag zu erklären, wenn über das Vermögen des Auftraggebers der Konkurs eröffnet worden ist und dadurch die Erfüllung des Auftrages nicht mehr gewährleistet erscheint.
- 13.3. Schriftform
- 13.3.1. Jeglicher Rücktritt vom Vertrag ist schriftlich zu erklären.
- 13.4. Teilrücktritt
- 13.4.1. Der Rücktritt vom Vertrag erfasst im Fall der Teilbarkeit alle noch nicht erbrachten Teillieferungen und Teilleistungen. Der Auftraggeber hat jedoch das Recht, auch im Fall der Teilbarkeit den Rücktritt nicht nur hinsichtlich der noch nicht erbrachten Teillieferungen und Teilleistungen, sondern auch hinsichtlich der bereits erbrachten Teillieferungen und Teilleistungen zu erklären, wenn die bereits erbrachten Teillieferungen und Teilleistungen für den Auftraggeber nicht oder nur eingeschränkt verwendbar sind oder hierfür ein sonstiger nachvollziehbarer Grund vorliegt; dies ist vor allem dann der Fall, wenn der Auftraggeber einen System- oder Produktwechsel vornimmt oder andere Unternehmen die Übernahme der Gewährleistung und Haftung für die Gesamtlieferung und Gesamtleistung (sohin unter Einschluss der bereits erbrachten Teillieferungen und Teilleistungen) ablehnen.



**DR. LANGEDER
IMMOBILIEN**

Seit 1927

13.5. Abrechnung bei Rücktritt

13.5.1. Im Fall des Rücktrittes sind bereits erbrachte Teillieferungen und Teilleistungen auch weiterhin nach den Vertragsbestimmungen zu behandeln, abzurechnen und abzugelten. Teillieferungen und Teilleistungen, welche für den Auftraggeber nicht gesondert brauchbar sind, sind auf Gefahr und Kosten des Auftragnehmers in den vorigen Stand zu setzen.

13.5.2. Liegen die Umstände, die zum Rücktritt geführt haben, in der Sphäre des Auftragnehmers, ist dieser verpflichtet, die Mehrkosten, die durch die Vollendung der Lieferungen und Leistungen entstehen, dem Auftraggeber zu ersetzen und angemessen zu bevorschussen.

13.6. Ausschluss der Anwendung des § 1168 ABGB

13.6.1. Die Anwendung des § 1168 ABGB wird auch für den Fall des Rücktritts ebenso wie für jeglichen sonstigen Fall des Unterbleibens der (teilweisen oder gänzlichen) Ausführung von Lieferungen und/oder (Dienst-)Leistungen des Auftragnehmers ausdrücklich ausgeschlossen; Entgelt (oder Ersatz hierfür) gebührt dem Auftragnehmer daher jedenfalls nur insoweit, als die ihm obliegenden Leistungen tatsächlich zur Ausführung gekommen sind. Die weiteren Einschränkungen/Ausschlüsse der Anwendbarkeit des § 1168 ABGB (vgl Punkt 7.4) bleiben unberührt.

13.7. Abbestellung

13.7.1. Die Bestimmungen in Punkt 13.4., 13.5. und 13.6. gelten sinngemäß bei teilweiser oder gänzlicher Abbestellung von Lieferungen und/oder Leistungen durch den Auftraggeber.

14. Ersatzvornahme

14.1. Gerät der Auftragnehmer mit ihm aufgrund des Vertrages obliegenden Maßnahmen in Verzug, ist der Auftraggeber berechtigt, diese auf Kosten und Gefahr des Auftragnehmers selbst auszuführen oder durch Dritte ausführen zu lassen und die damit verbundenen Kosten von der Abrechnungssumme des Auftragnehmers in Abzug zu bringen bzw diesem gesondert in Rechnung zu stellen. Gleiches gilt auch, wenn der Auftragnehmer nach dem Ermessen des Auftraggebers nicht in der Lage ist, die festgelegten Fristen und Termine einschließlich Zwischentermine einzuhalten.



DR.LANGEDER
IMMOBILIEN
Seit 1927

15. Gerichtsstand/Fortsetzungsklausel/anwendbares Recht

15.1. Gerichtsstandvereinbarung/ausschließlicher Gerichtsstand

15.1.1. Für alle sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten einschließlich jener über seine Gültigkeit, Erfüllung, Verletzung, Auflösung und deren Folgen vereinbaren die Vertragsteile ausdrücklich die ausschließliche Zuständigkeit des für Mödling jeweils örtlich und sachlich zuständigen Gerichtes.

15.2. Fortsetzungs- und Rückstehungsklausel

15.2.1. Bei Streitigkeiten über die Leistungserbringung oder deren Abnahme und Entgelt, auch solange eine Streitsache bei Gericht anhängig ist, darf die Leistungserbringung durch den Auftragnehmer, falls sie noch im Zuge ist, in keiner Weise unterbrochen oder beeinträchtigt werden.

15.2.2. Streitigkeiten über die Leistungserbringung berechtigen, auch solange eine Streitsache bei Gericht anhängig ist, selbst im Fall eines Rücktrittes des Auftragnehmers diesen nicht zur eigenmächtigen Abholung oder Demontage von gelieferten, geleisteten oder montierten Einrichtungen, Maschinen, Geräten, Anlagen, Materialien, Stoffen und sonstigen Gegenständen.

15.3. Anwendbares Recht

15.3.1. Es gilt das materielle Recht der Republik Österreich unter ausdrücklichem Ausschluss einer Weiterverweisung, sohin ohne Verweisungsnormen. Die Anwendbarkeit des UN-Übereinkommens über den Internationalen Handelskauf wird ausdrücklich abbedungen.

16. Sonstiges

16.1. Vertraulichkeit

16.1.1. Der Auftragnehmer hat die ihm aufgrund oder im Zusammenhang mit dem Vertrag zur Kenntnis gelangten Unterlagen, Daten und Informationen vertraulich zu behandeln; eine Weitergabe an Dritte oder eine Verwendung zu anderen Zwecken als jenen der Ausführung des mit dem Vertrag erteilten Auftrags ist unzulässig.

16.2. Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen



**DR.LANGEDER
IMMOBILIEN**

Seit 1927

16.2.1. Die Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen oder von Teilen derselben berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen; diesfalls gelten jene Bestimmungen als vereinbart, welche (rechtskonform) dem Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen (geltungserhaltende Reduktion).

16.3. Aufrechnungsausschluss

16.3.1. Der Auftragnehmer ist nicht berechtigt, mit Forderungen aus oder im Zusammenhang mit dem konkreten Vertrag gegen Ansprüche des Auftraggebers aus oder im Zusammenhang mit dem konkreten Vertrag aufzurechnen.

16.4. Schriftform

16.4.1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform (auch durch Übermittlung der unterfertigten Urkunde via Telefax). Dies gilt auch für ein allfälliges Abgehen von der Schriftform.

Mödling, am 23.8.2013

**Dr. Langeder Immobilien Nfg OG
Badstraße 3, 2340 Mödling
T +43/2236 22356
F +43/2236 22356-90
immobilien@dr-langeder.at
www.immoverwalter.at**