

1.) Geltung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Abweichungen

- a) Die folgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle gegenwärtigen und künftigen Verträge zwischen dem Auftraggeber und Raum2 Baumanagement GmbH. Im Weiteren wird hier für die Firma Raum2 Baumanagement GmbH die frei gewählte Bezeichnung Raum² Baumanagement.
- b) Soweit die Verträge mit Verbrauchern i.S. des KSchG abgeschlossen werden, gehen die zwingenden Bestimmungen dieses Gesetzes den folgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor.
- c) Abweichungen von diesen Bedingungen und insbesondere auch Bedingungen des Auftraggebers gelten nur, wenn sie vom Büro Raum² Baumanagement ausdrücklich und schriftlich anerkannt und bestätigt wurden.

2.) Angebote, Nebenabreden

- a) Die Angebote des Büro Raum² Baumanagements sind, sofern nichts anderes angegeben ist, freibleibend, und zwar hinsichtlich aller angegebenen Daten einschließlich der Honorare. Etwaige angegebene Nachlässe gelten nur bei Beauftragung der angebotenen Gesamtleistung.
- b) Vereinbarungen bedürfen grundsätzlich der Schriftform.
- c) Mehrere Auftraggeber haften dem Auftragnehmer zur ungeteilten Hand.

3.) Auftragserteilung

- a) Art und Umfang der vereinbarten Leistung ergeben sich aus Vollmacht, Honorarangebot, Auftrag, ÖNormen und diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
- b) Änderungen und Ergänzungen des Auftrags bedürfen der schriftlichen Bestätigung durch das Büro Raum² Baumanagement um Gegenstand des vorliegenden Vertragsverhältnisses zu werden.
- c) Das Büro Raum² Baumanagement verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Durchführung des ihm erteilten Auftrags nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit.
- d) Das Büro Raum² Baumanagement kann zur Vertragserfüllung andere entsprechend Befugte heranziehen und diesen im Namen und auf Rechnung des Auftraggebers Aufträge erteilen. Das Büro Raum² Baumanagement 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.
- e) Das Büro Raum² Baumanagement kann zur Vertragserfüllung jederzeit und ohne Zustimmung des Auftraggebers andere entsprechend Befugte als Subplaner bzw. Subunternehmer heranziehen und diesen im Namen und auf Rechnung des Büro Raum² Baumanagement Aufträge erteilen.

4.) Gewährleistung und Schadenersatz

- a) Gewährleistungsansprüche können vom Auftraggeber nur nach Mängelrügen erhoben werden, die ausschließlich durch eingeschriebenen Brief oder sonst nachweislich binnen 14 Tagen 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 vom Büro Raum² Baumanagement 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. Für Konsumenten gelten die gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen.
- c) Das Büro Raum² Baumanagement hat seine Leistungen mit der von ihm als Fachmann zu erwartenden Sorgfalt (§1299 ABGB) zu erbringen.
- d) Hat das Büro Raum² Baumanagement in Verletzung seiner vertraglichen Pflichten dem Auftraggeber schuldhaft einen Schaden zugefügt, ist dessen Haftung für den Ersatz des dadurch verursachten Schadens – wenn im Einzelfall nicht anders geregelt – bei leichter Fahrlässigkeit wie folgt begrenzt:
- 1) bei Rücktritt vom Vertrag und bei Personenschäden ohne Begrenzung,
 - 2) in allen anderen Fällen mit folgenden Begrenzungen:
 - bei einer Auftragssumme bis 250.000,00 Euro: höchstens 12.500,00 Euro;
 - bei einer Auftragssumme über 250.000,00 Euro: 5 % der Auftragssumme, jedoch höchstens 75.000,00 Euro.
 - 3) Die Haftung für Folgeschäden und entgangenem Gewinn ist bei grober Fahrlässigkeit ausgeschlossen, sofern im Einzelfall nichts anderes geregelt ist.

5.) Rücktritt vom Vertrag

- a) Ein Rücktritt vom Vertrag ist nur aus wichtigem Grund zulässig.
- b) Bei Verzug des Büro SEIWALD Baumanagement mit einer Leistung ist ein Rücktritt des Auftraggebers erst nach Setzen einer angemessenen Nachfrist möglich; die Nachfrist ist mit eingeschriebenem Brief zu setzen.
- c) Bei Verzug des Auftraggebers bei einer Teilleistung oder einer vereinbarten Mitwirkungstätigkeit, der die Durchführung des Auftrages durch das Büro Raum² Baumanagement unmöglich macht oder erheblich behindert, ist das Büro Raum² Baumanagement zum Vertragsrücktritt berechtigt.
- d) Ist das Büro Raum² Baumanagement zum Vertragsrücktritt berechtigt, so behält dieses 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 vom Büro Raum² Baumanagement erbrachten Leistungen entsprechend zu honorieren.

6.) Honorar, Leistungsumfang

- a) Sämtliche Honorare sind mangels abweichender Angaben in EURO erstellt.
- b) Beim Angebot sind die jeweiligen Honorare jeweils in Nettobetrag, Umsatzsteuer und Bruttobetrag aufzuschlüsseln. Nicht derart detailliert angegebene Beträge verstehen sich stets netto zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.
- c) Die Kompensation mit allfälligen Gegenforderungen, aus welchem Grunde auch immer, ist unzulässig.
- d) Das dem Büro Raum² Baumanagement rechtmäßig zustehende Honorar gebührt dem Büro Raum² Baumanagement jedenfalls und kann nicht durch aus der Sphäre des Auftraggebers herrührende Ereignisse – welcher Art und Weise auch immer – geschmälert, verzögert oder ausfallend werden. Dazu zählen im Besonderen behördliche Auflagen, Themen und Versagungen sowie Themen der Projektfinanzierung etc.
- e) Sofern nicht ausdrücklich Gegenteiliges vereinbart ist, hat die Zahlung ohne Abzüge binnen 7 Tagen ab Rechnungslegung auf das vom Büro Raum² Baumanagement genannte Konto zu erfolgen. Im Fall des Zahlungsverzuges sind Zinsen entsprechend den Regelungen gemäß Zahlungsverzugsgesetz zu entrichten.
- f) Darüber hinaus ist das Büro Raum² Baumanagement grundsätzlich berechtigt, bei Zahlungsverzug des Auftraggebers die Leistungen einzustellen, Unterlagen und Pläne zurückzubehalten und/oder vom Auftrag unter Setzung einer angemessenen, jedoch nicht längeren als 14-tägigen Nachfrist, vom Vertrag berechtigt zurückzutreten.

7.) Planungsleistungen Hochbau – Teilleistungen und Nebenleistungen

- a) Teilleistungen setzen sich aus der Grundleistung und allfälligen optionalen Nebenleistungen zusammen.
- b) Optionale, von den Grundleistungen abweichende Leistungen und Nebenleistungen werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie ausdrücklich vereinbart wurden.
- c) In allen anderen Fällen wird nur die Grundleistung Vertragsinhalt.

8.) Leistungen für die Örtliche Bauaufsicht (ÖBA, Bauleitung, Ausführungsüberwachung) – Teilleistungen und Nebenleistungen

- a) Teilleistungen setzen sich aus der Grundleistung und allfälligen optionalen Nebenleistungen zusammen.
- b) Optionale, von den Grundleistungen abweichende Leistungen und Nebenleistungen werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie ausdrücklich vereinbart wurden.
- c) In allen anderen Fällen wird nur die Grundleistung Vertragsinhalt.
- d) Die Fachbauaufsicht für Haustechnikgewerke ist nicht Teil des Leistungsbildes.

9.) Honorararten

Für die Honorararten, wobei die Art der Abrechnung gesondert vereinbart wird, gelten folgende Definitionen:

- a) **Selbstkostenerstattungshonorar** ist das für eine bestimmte Zeiteinheit (im Zweifelsfall für eine Stunde zu 60 Minuten) je Leistungsgruppe angegebene Honorar.
Bei der Abrechnung ist der jeweilige Stundensatz mit den erbrachten Zeiteinheiten zu multiplizieren.
Das Büro Raum² Baumanagement hat den Auftraggeber mit dem Überschreiten eines geschätzten Stundenaufwands auf die Überschreitung ehestmöglich hinzuweisen.
- b) **Honorar bezogen auf Nettoherstellkosten** ist das für eine bestimmte Bauwerksgröße angegebene Honorar.
Die Abrechnung erfolgt dabei prozentuell in Abhängigkeit von den Nettoherstellkosten, gegliedert in Leistungsphasen entsprechend dem Leistungsbild.
- c) **Pauschalhonorar** ist das für den vereinbarten Leistungsumfang in einem Betrag angegebene Honorar.

10.) Planänderungen

- a) Sind aus Gründen, die das Büro Raum² Baumanagement nicht zu vertreten hat, Planänderungen erforderlich, so sind diese Planänderungen als Zusatzleistung zu betrachten, und dem Büro Raum² Baumanagement gebührt dafür ein (zusätzliches) Selbstkostenerstattungshonorar, soweit dafür im Vorfeld dieser Zusatzleistung keine andere Berechnungsmethode vereinbart wurde.

11.) Selbstkostenhonorar für Zusatzleistungen und Leistungsänderungen

- a) Leistungen, die über die vereinbarte Leistung (das ist die Teilleistung, für die ein Einheitspreis-Pauschalhonorar bezahlt wird) hinausgehen, haben nach stundenmäßigem Aufwand abgegolten zu werden. In diesem Fall hat das Büro Raum² Baumanagement über Aufforderung des Auftraggebers eine Schätzung vorzunehmen, wie viele Stunden für die Leistung erforderlich sein werden.
- b) Abgerechnet wird nach tatsächlichem Aufwand gegen detaillierte Stundenaufstellungen. Für diesen Zweck hat das Büro Raum² Baumanagement die aufgewendeten Stunden aufzuzeichnen und 14-tägig dem Auftraggeber zu übermitteln. Diese Stundenbelege gelten als anerkannt, wenn nicht innerhalb von 7 Tagen vom Auftraggeber dagegen Einspruch erhoben wird.
- c) Der tatsächliche Aufwand kann von der Schätzung - ohne Anspruchsverlust - abweichen.

12.) Wertsicherung

- a) Sämtliche Beträge sind mit dem Prozentsatz, zu dem die Gehälter des „Kollektivvertrags für Angestellte der Baugewerbe und der Bauindustrie“ (abgeschlossen von der Bundesinnung Bau und dem Fachverband der Bauindustrie einerseits und der Gewerkschaft der Privatangestellten andererseits) angehoben werden, wertgesichert. Wird bei einem Kollektivvertragsabschluss kein einheitlicher Prozentsatz vereinbart, so ist der Prozentsatz aus der Gehaltserhöhung der Gruppe „A5 nach dem 6. Jahr“ zu berechnen. Die Umrechnung findet für Leistungen, die ab dem Tag des Wirksamwerdens des Kollektivvertragsabschlusses erbracht werden, statt (z. B. werden per 1. 5. eines Jahres die kollektivvertraglichen Gehälter angehoben, so findet die Honorarumrechnung für Leistungen, die ab dem 1. 5. dieses Jahres erbracht werden, statt).
- b) Diese Wertsicherungsklausel gilt nicht für Verträge, die mit Verbrauchern (i.S.d. KSchG) abgeschlossen wurden.

13.) Nebenkosten

Nachstehende Nebenleistungen sind, sofern nicht anders ausdrücklich vereinbart, vom Honorar nicht umfasst und sind vom Auftraggeber mit einer Zahlungsfrist von 14 Tagen zu ersetzen.

a) Kostenersatz für die Grundlagenermittlung:

Sofern der Auftraggeber nicht die entsprechenden Grundlagen zur Verfügung stellt, ist das Büro Raum² Baumanagement verpflichtet, diese einzuholen. Dabei entstehende Barauslagen (d. h. Kosten, die das Büro Raum² Baumanagement bezahlen muss), sind vom Auftraggeber zu ersetzen.

b) Kostenersatz im Bauverfahren:

Die von der Baubehörde vorgeschriebenen Verfahrenskosten sind – sofern das Büro Raum² Baumanagement diese Kosten vorläufig übernommen hat – zu ersetzen. Das Büro Raum² Baumanagement ist jedoch nicht verpflichtet, mit diesen Kosten in Vorlage zu treten.

c) Kostenersatz für zusätzliche Planausfertigungen:

Das Büro Raum² Baumanagement ist verpflichtet, soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart wurde, die Pläne in 2-facher Ausfertigung auszuhändigen. Zusätzliche Planausfertigungen werden nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet, wobei das Papierformat im Ermessen des Büro Raum² Baumanagement liegt.

d) Die Pauschalierung der Nebenkosten für Projektunterlagen, Papier-, Druck-, Fahrtkosten und dergleichen erfolgt pauschal mit 5 % auf Grundlage der Honorarkosten für Planungsleistungen und/oder Leistungen der ÖBA.

14.) Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle Büroleistungen ist der Sitz des Büro Raum² Baumanagement und seiner Filialen.

15.) Geheimhaltung

a) Das Büro Raum² Baumanagement ist zur Geheimhaltung aller vom Auftraggeber erteilten Informationen verpflichtet.

b) Das Büro Raum² Baumanagement ist auch zur Geheimhaltung seiner Planungstätigkeit verpflichtet, wenn und solange der Auftraggeber an dieser Geheimhaltung ein berechtigtes Interesse hat. Nach Durchführung des Auftrages ist das Büro Raum² Baumanagement berechtigt, das vertragsgegenständliche Werk gänzlich oder teilweise zu Werbezwecken zu veröffentlichen.

16.) Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen, Mitwirkung des Auftraggebers

a) Dem Auftraggeber gebührt keine Vergütung für von ihm zur Verfügung gestellte Unterlagen. Das Büro Raum² Baumanagement hat nach Abschluss der Planungsarbeiten Pläne und behördliche Schriftstücke, soweit sie ihm im Original übergeben wurden, zurückzugeben. In allen anderen Fällen muss eine Rückgabe nur erfolgen, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

b) Der Auftraggeber ist verpflichtet, die für die Leistungserbringung erforderliche Mitwirkung unverzüglich vorzunehmen und alle notwendigen Entscheidungen ehestens zu treffen.

c) Zur Vermeidung von Widersprüchlichkeiten und unnötigen Aufwendungen hat der Auftraggeber Anweisungen, Erklärungen gegenüber Dritten oder Beauftragungen von Dritten, deren Kenntnis für das Büro Raum² Baumanagement zur Erbringung seiner Leistung notwendig ist, dem Büro Raum² Baumanagement mitzuteilen und gegebenenfalls mit diesem abzustimmen.

d) Der Auftraggeber hat das Büro Raum² Baumanagement über vor Vertragsabschluss bereits durchgeführte oder laufende Beratungen bzw. Bearbeitungen durch Dritte umfassend und kurzfristig zu informieren. Weiters hat der Auftraggeber das Büro Raum² Baumanagement über sämtliche, die Durchführung des Bauvorhabens betreffende wesentliche Vorfälle unverzüglich zu informieren.

e) Der Auftraggeber erklärt, dass durch die in Auftrag gegebenen Leistungen und die in deren Folge durchgeführten Baumaßnahmen nicht in etwaige Rechte Dritter eingegriffen wird, und verpflichtet sich dem Büro Raum² Baumanagement gegenüber, es aus derartigen Ansprüchen schad- und klaglos zu halten.

f) Der Auftraggeber verpflichtet sich, nach allen ihm zur Verfügung stehenden Mitteln und Kräften am Gelingen des Projektes mitzuwirken und dafür dem Büro Raum² Baumanagement alle Informationen, Unterlagen und Daten bekanntzugeben bzw. bereitzustellen, auch wenn dem Auftraggeber der Bezug zum Objekt zweifelhaft erscheint. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass ein zufriedenstellender Projektablauf und das Gelingen des Werkes seine aktive Hilfe und Mitarbeit voraussetzen.

g) Umfasst die Beauftragung des Auftraggebers auch die Erstellung des Vorentwurfes, so hat der Auftraggeber zur Erbringung einer optimalen Vorentwurfplanung die näheren Bestimmungen und Beschreibungen der von ihm angestrebten Projektgestaltung zur Verfügung zu stellen. Diese Unterlagen gelten als integrierende Vertragsbestandteile.

17.) Schutz der Pläne, Urheberrecht

a) Das Büro Raum² Baumanagement behält sich alle Rechte und Nutzungen an den von ihm erstellten Unterlagen (insbesondere Pläne, Prospekte, technische Unterlagen) vor.

b) Das Werk des Büro Raum² Baumanagement steht unter dem Schutz des Urheberrechtsgesetzes und bleibt das Büro Raum² Baumanagement trotz Zahlung des Entgelts bzw. Honorars stets Urheber. Das Urheberrecht umfasst auch das Recht der Ausführung oder Abänderung des Bauwerkes bzw. des Nachbaues durch Dritte.

c) Jede Nutzung (insbesondere Bearbeitung, Ausführung, Vervielfältigung, Verbreitung, öffentliche Vorführung, Zurverfügungstellung) der Unterlagen oder Teilen davon ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Büro Raum² Baumanagement zulässig. Sämtliche Unterlagen dürfen daher nur für die bei Auftragserteilung oder durch eine nachfolgende Vereinbarung ausdrücklich festgelegten Zwecke verwendet werden.

d) Der Auftraggeber hat das Recht, das geplante Bauwerk auf dem vorgesehenen Grundstück einmal zu errichten. Veräußert der Auftraggeber das Grundstück, so gehen seine Rechte, wenn er alle Leistungen an das Büro Raum² Baumanagement erbracht hat, auf den Rechtsnachfolger über. Hat er noch nicht sämtliche Gegenleistungen erbracht, bedarf die Übertragung von Rechten der Zustimmung des Büro Raum² Baumanagement.

- e) Das Büro Raum² Baumanagement ist berechtigt, der Auftraggeber verpflichtet, bei Veröffentlichungen und Bekanntmachungen über das Projekt den Namen (Firma, Geschäftsbezeichnung, Logo) des Büro Raum² Baumanagement anzugeben.
- f) Im Falle des Zuwiderhandelns gegen diese Bestimmungen zum Schutz der Unterlagen hat das Büro Raum² Baumanagement Anspruch auf eine Pönale in Höhe des doppelten angemessenen Entgelts der unautorisierten Nutzung, wobei die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadenersatzanspruches vorbehalten bleibt. Die Beweislast, dass der Auftraggeber nicht die Unterlagen des Büro Raum² Baumanagement genutzt hat, obliegt dem Auftraggeber.

18.) Hinweise für den Bauherrn

- a) Sämtliche in den Plänen angegebene Dimensionen sind - wenn nicht gesondert und explizit angegeben - durch einen Befugten (Statiker) zu prüfen und entheben nicht von der Verpflichtung einer statischen Überprüfung.
- b) Im Zusammenhang mit der Ausführung eines Vorhabens wird auf die Notwendigkeit der Anwendung des Baustellenkoordinationsgesetzes (BauKG) i.d.g.F. hingewiesen. Der Bauherr hat demnach - bei Erfordernis - einen Planungs- und Baustellenkoordinator zu bestellen, sofern er nicht in der Lage oder Willens ist, diese Aufgabe selbst zu übernehmen.
- c) Die Ausführung eines Vorhabens ist ausschließlich durch befugte Unternehmer zulässig.
- d) Die jeweils gültigen Gesetze, Vorschriften, Verordnungen, Normen und Richtlinien etc. i.d.g.F. sind für den entsprechenden Erfüllungsort zwingend anzuwenden. Diese können, sofern sie kein Bundesgesetz darstellen, von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sein.
- e) Im Sinne der Warn- und Hinweispflicht des jeweiligen befugten Unternehmers sind alle Darstellungen, Zeichnungen, Detailangaben etc. vor Bauausführung genau zu prüfen und ggf. mit dem Büro Raum² Baumanagement abzustimmen.
- f) Für jede von der Planung des Büro Raum² Baumanagement abweichende Art der Bau- und Ausführungsabwicklung wird keinerlei Haftung übernommen.
- g) Ausführungspläne sind als solche gekennzeichnet. Einreichpläne dienen dem Erlangen eines positiven Bescheides im Zuge eines Bauverfahrens, stellen jedoch keine Ausführungsplanung dar.

19.) Aufbewahrung von Plänen

- a) Das Büro Raum² Baumanagement ist nicht verpflichtet, Baupläne länger als 3 Jahre aufzubewahren. Auf die spätere Ausfolgung von Plänen besteht kein Rechtsanspruch.
- b) Erfolgt dennoch eine Ausfolgung, unabhängig davon, ob innerhalb der 3-Jahresfrist oder gegebenenfalls auch später, so ist diese gesondert zu vergüten, wobei die Höhe dieser Vergütung eigens vereinbart werden muss.

20.) Vollmacht

- a) Der Auftraggeber bevollmächtigt das Büro Raum² Baumanagement zur Vornahme sämtlicher notwendiger Planeinsichten und Verfahrenshandlungen im behördlichen Bauverfahren. Dabei gilt auch und vor allem die gesonderte schriftliche Vollmacht des Auftraggebers an das Büro Raum² Baumanagement.

21.) Rechtswahl, Gerichtsstand

- a) Für Verträge zwischen Auftraggeber und Büro Raum² Baumanagement kommt ausschließlich österreichisches Recht zur Anwendung, insbesondere auch das Allgemein Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) sowie die einschlägigen ÖNormen. Dies gilt auch für die Ausfüllung von Lücken und für die Frage der Wirksamkeit der von den Vertragspartnern getroffenen Vereinbarungen.
- b) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird - unabhängig der Höhe des Streitwertes - die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Graz vereinbart. Für Konsumenten gilt der gesetzliche Gerichtsstand.