

## ALLGEMEINE VERTRAGS- UND VERHANDLUNGSBEDINGUNGEN

### A. ALLGEMEINER TEIL

#### 1. Zweck / Anwendungsbereich

- 1.1. Sämtliche Vertragsverhandlungen, alle Angebote, Erklärungen, vorvertraglichen und vertraglichen Beziehungen, insb. Kaufgeschäfte zwischen der Immowert Immobilieninvest GmbH, FN 75073 b des HG Wien, und der Michael F. Simoncic Privatstiftung, FN 156349 a des HG Wien, einschließlich aller Tochterunternehmen (iSd § 189a Z 7 iVm § 244 UGB) (im Folgenden kurz "Immowert") und dem Geschäftspartner (in der Folge kurz: **GP**; gemeinsam in der Folge kurz: die "**Parteien**") erfolgen ausschließlich unter Zugrundelegung dieser Allgemeinen Vertrags- und Verhandlungsbedingungen in der jeweiligen Fassung (im Folgenden kurz: "**AVVB**"), soweit nicht schriftlich Abweichendes vereinbart wird. Diese AVVB gelten auch für sämtliche künftige derartige Geschäfte zwischen den Parteien, ohne dass ausdrücklich auf diese AVVB Bezug genommen werden muss.
- 1.2. Diesen AVVB widersprechende, abweichende oder ergänzende Geschäftsbedingungen, Vertragsformblätter usw. des GP gelten selbst bei Kenntnis als abbedungen, auch wenn Immowert ihnen nicht ausdrücklich widersprochen hat.
- 1.3. Die hierin getroffenen Regelungen gelten mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung im Einzelfall.
- 1.4. Gebräuche im Geschäftsverkehr gemäß § 346 UGB sind ausgeschlossen.

#### 2. Einhaltung gesetzlicher Regelungen

- 2.1. Die Parteien verpflichten sich zur Einhaltung der jeweils geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften sowie Ö- bzw. EN-Normen, soweit diese nicht zulässig durch diese AVVB bzw. ausdrückliche Vereinbarung abbedungen bzw. abgeändert wurden. Insbesondere ist der GP verpflichtet alle für seine Tätigkeitsfelder und Tätigkeiten zutreffenden gesetzlichen Bestimmung, Normen, Richtlinien und Bescheide in der jeweils gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Der GP hat auch die für ihn tätigen Personen und sonstigen Dritten, welche für ihn bei der Leistungserbringung tätig werden, wie insbesondere Subunternehmer und Lieferanten, dazu zu verpflichten.

#### 3. Haftung

- 3.1. Eine Haftung von Immowert und im Auftrag von Immowert tätiger Dritter für leichte Fahrlässigkeit ist in jedem Fall ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Personenschäden.
- 3.2. **Immowert haftet bei krass grob fahrlässig verursachten Schäden nur für den positiven Schaden, nicht aber für Folgeschäden und entgangenen Gewinn.**
- 3.3. Der GP haftet für alle Schäden, die durch den GP oder vom GP beauftragten Dritten verursacht wurden. Subunternehmer sowie Zulieferer des GP gelten als Erfüllungsgehilfen des GP im Sinne des § 1313a ABGB.
- 3.4. Für Schadenseintritte, die auf höherer Gewalt (wie Naturkatastrophen, Epidemien, Pandemien, Krieg, etc.) beruhen, ist jede Haftung von Immowert ausgeschlossen.

#### 4. Verjährung

Alle Ansprüche aus und aufgrund der Beziehung zwischen Immowert und dem GP sind bei sonstiger Präklusion innerhalb 9 Monaten ab Fälligkeit gerichtlich geltend zu machen. Für die Rechtzeitigkeit ist das Einlangen des verfahrenseinleitenden Schriftsatzes bei Gericht maßgeblich.

#### 5. Form / Mitteilungen

- 5.1. Anfragen, Angebotsannahmen, Auftragsbestätigungen, Änderungen dieser Vereinbarung und eines Einzelvertrags sowie sonstige Mitteilungen zwischen dem GP und Immowert bedürfen mangels abweichender Regelung im Einzelfall der Schriftform. Sie sind an die jeweils zuletzt schriftlich bekannt gegebene Adresse zu richten. Der Schriftform genügt jedenfalls die elektronische Übermittlung (z.B. E-Mail).
- 5.2. Auch das Abgehen von einem in diesen AVVB oder im Einzelfall vereinbarten Schriftformerfordernis bedarf der Schriftform.
- 5.3. Der GP ist verpflichtet, Immowert Adressenänderungen unverzüglich schriftlich bekannt zu geben, widrigenfalls Mitteilungen an die zuletzt schriftlich bekannt gegebene Adresse des GP als rechtswirksam zugegangen gelten. Für das fristgerechte Einlangen einer Mitteilung ist das Datum der Postaufgabe maßgeblich.

#### 6. Zahlungsverzug

- 6.1. Im Falle eines Zahlungsverzuges schuldet Immowert dem GP einen Verzugszins von maximal 4 % p.a. Über die Verzugszinsen hinausgehende Ansprüche aufgrund Zahlungsverzugs stehen dem GP, außer bei vorsätzlicher Herbeiführung des Zahlungsverzugs durch Immowert, nicht zu.

#### 7. Aufrechnung / Zurückbehaltung / Leistungsverweigerung / Zession

- 7.1. Eine Aufrechnung gegen Forderungen von Immowert oder die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts durch den GP ist ausschließlich mit gerichtlich festgestellten oder von Immowert nicht bestrittenen Gegenforderungen zulässig.
- 7.2. Die Ausübung von Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrechten durch den GP ist über Punkt 7.1 hinaus nur zulässig, wenn die gegenseitigen Ansprüche auf demselben Vertragsverhältnis beruhen.

- 7.3. Immowert ist stets zur Aufrechnung gegen Forderungen des GP, sowie zur Ausübung von Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrechten gegenüber dem GP berechtigt, unabhängig davon, ob die gegenseitigen Ansprüche auf demselben.

- 7.4. Alle Geldforderungen aus dem Vertragsverhältnis unterliegen einem Zessionsverbot, von dem nur mit schriftlicher Zustimmung durch Immowert abgegangen werden kann.

#### 8. Außerordentliche Vertragskündigung

- 8.1. Außer bei Vorliegen der gesetzlich vorgesehenen Rücktrittsgründe ist Immowert berechtigt, sofort vom Vertrag zurückzutreten, wenn
  - 8.1.1. über das Vermögen des GP das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgelehnt wird, es sei denn dies steht im Widerspruch mit gesetzlichen Bestimmungen.
  - 8.1.2. der GP oder einer von mehreren gemeinschaftlichen GP verstirbt oder für diesen bzw. diese ein Erwachsenenvertreter bestellt wird;
  - 8.1.3. der GP oder einer von mehreren gemeinschaftlichen GP die Gewerbe- und Berufsberechtigung verliert oder sein Geschäft veräußert oder aufgibt;
  - 8.1.4. der GP – unter Berücksichtigung einer angemessenen Nachfrist - mit der vereinbarten Leistung in Verzug gerät;
  - 8.1.5. der GP zur Leistungserbringung nicht Willens oder nicht in der Lage ist;
  - 8.1.6. Umstände vorliegen, die eine zeitgerechte Erfüllung der Leistung offensichtlich unmöglich machen, sofern diese Umstände nicht durch Immowert zu vertreten sind;

#### 9. Datenschutz und Geheimhaltung

- 9.1. Die Parteien sind verpflichtet, alle ihnen im Zuge des Vertragsverhältnisses bekannt gewordenen, insbesondere technische und kaufmännischen, Informationen sowie Unterlagen vertraulich zu behandeln. Insbesondere sind die mit der Leistungserbringung beim bzw. durch den GP beschäftigten Personen bzw. sonstige Dritte, welche für ihn bei der Leistungserbringung tätig werden, wie insbesondere Subunternehmer und Lieferanten zur vertraulichen Behandlung und zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß DSGVO idGf zu verpflichten. Auch nach Leistungserbringung bleiben die Bestimmungen betreffend Geheimhaltung, Datenschutz und Informationspflicht aufrecht.
- 9.2. Der GP hat Immowert hinsichtlich etwaiger aus dem Verstoß gegen die Datenschutz- und Geheimhaltungspflichten entstandenen Schäden bzw. Ansprüchen Dritter schad- und klaglos zu halten.
- 9.3. Die Nennung von Immowert in Werbungen und Publikationen des GP sowie die Aufnahme in allfällige Referenzlisten bedürfen der vorherigen Zustimmung durch Immowert.

#### 10. Gerichtsstand / anwendbares Recht

- 10.1. Für sämtliche Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit Vertragsbeziehungen zwischen Immowert und dem GP wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts für Handelssachen für Wien Innere Stadt vereinbart.
- 10.2. Es gilt ausschließlich materielles österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts und des UN-Übereinkommens über den internationalen Warenkauf (UN-K/CISG).

#### 11. Sonstiges

- 11.1. Die Geltendmachung von Ansprüchen wegen *laesio enormis*, Irrtum und Wegfall der Geschäftsgrundlage durch den GP wird ausgeschlossen.
- 11.2. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung nichtig, unwirksam, undurchführbar oder undurchsetzbar sein, so bleibt davon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Es gelten in diesem Fall jene gültigen und durchsetzbaren Regelungen als getroffen, die dem wirtschaftlichen Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen, sowie der Absicht der Parteien am nächsten kommen

### B. SONDERBESTIMMUNGEN FÜR FÄLLE, IN DENEN IMMOWERT ALS (POTENZIELLE) KÄUFERIN VON IMMOBILIEN AUFTRITT

#### 12. Vertragsverhandlungen / Vertragsabschluss

- 12.1. Angebote von Immowert sind freibleibend und unverbindlich.
- 12.2. Die Parteien verpflichten sich zur redlichen Verhandlungsführung und zur Beachtung gegenseitiger Aufklärungs-, Schutz- und Sorgfaltspflichten.
- 12.3. Der GP hat Immowert ehestmöglich über alle Umstände betreffend einen allfälligen Vertragsschluss zu informieren. Dies umfasst insbesondere (gesellschaftsinterne) Genehmigungsverfahren und sonstige Bedingungen, von denen ein Vertragsschluss aufseiten des GP abhängig ist, sowie sonstige Umstände, die einem gültigen Vertragsschluss tatsächlich oder potenziell entgegenstehen.
- 12.4. **Wenn der GP aus Gründen von einem Vertragsschluss absieht, die er Immowert nicht gem. Punkt 12.3 kommuniziert hat, obwohl die Parteien bereits in ernsthafte Vertragsverhandlungen getreten sind, bezüglich einzelner Punkte des zu schließenden Vertrages bereits eine Einigung erzielt wurde oder der GP einen Vertragsschluss ausdrücklich oder konkludent zugesagt hat, hat der GP Immowert jedenfalls EUR 20.000, sowie alle darüber hinausgehenden Aufwendungen, die Immowert im**

**Vertrauen auf den Vertragsschluss getätigt hat, zu ersetzen (Vertrauensschaden).**

**C. SONDERBESTIMMUNGEN FÜR VERTRAGSSCHLÜSSE ÜBER BAU(Teil-)LEISTUNGEN**

**13. Vertragsabschluss**

- 13.1. Der GP ist an von ihm an Immowert gestellte Angebote jedenfalls für einen Zeitraum von 6 Wochen ab Zugang bei Immowert gebunden.
- 13.2. Die Annahme eines vom GP gestellten Angebots durch eine Bestellung von Immowert bedarf zur Rechtswirksamkeit der Schriftform, wobei eine elektronische Übermittlung genügt (z.B. E-Mail).
- 13.3. Der GP hat Immowert den Vertragsschluss schriftlich zu bestätigen (Auftragsbestätigung). Die Bestätigung muss bei Immowert binnen 24 Stunden ab Zustellung des Bestellschreibens an den GP einlangen, sonst kann Immowert die Bestellung unter Ausschluss jeglicher Ersatzansprüche des GP widerrufen.
- 13.4. Sollte Immowert ohne vorheriges Angebot des GP eine Bestellung an den GP richten, so ist eine solche Bestellung von Immowert als unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots anzusehen. Stellt der GP daraufhin ein entsprechendes Angebot an Immowert, so bedarf es zum wirksamen Vertragsschluss einer schriftlichen Annahme bzw. erneuten schriftlichen Bestellung durch Immowert (vgl. Punkt 13.2).
- 13.5. Die Vereinbarung umfasst auch alle erforderlichen Neben-, Hilfs- und Zusatzlieferungen und -leistungen. Diese sind mit den vereinbarten Preisen abgegolten.

**14. Leistungsfristen, Leistungsverzug**

- 14.1. Der GP verpflichtet sich, mit der Leistungserbringung sofort nach Auftragsvergabe bzw. einem allfällig schriftlich gesondert vereinbarten Termin zu beginnen und diese, sofern nicht ausdrücklich abweichendes vereinbart wird, in einem Zuge bzw. bis zum festgelegten Fertigstellungstermin durchzuführen.
- 14.2. Ist für den GP ein Leistungsverzug absehbar, hat er Immowert unverzüglich unter Bekanntgabe der Gründe sowie der voraussichtlichen Dauer des Verzugs unter Festlegung eines neuen Leistungstermins schriftlich zu informieren.
- 14.3. Eine Leistungserbringung vor dem vereinbarten Leistungstermin ist nur nach Absprache und schriftlicher Zustimmung durch Immowert möglich.
- 14.4. Ist der GP nicht Willens oder zur (fristgerechten) Leistungserbringung nicht in der Lage, ist Immowert, auch wenn durch den GP bereits Teilleistungen erbracht wurden, berechtigt vom Vertrag unter Setzung einer angemessenen Nachfrist zurückzutreten. Darüber hinaus ist Immowert berechtigt den entstandenen Schaden nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen geltend zu machen.

**15. Prüf- und Warnpflicht**

- 15.1. Insbesondere die von Immowert bzw. beauftragten Dritten für die Ausführung der Bauleistung zur Verfügung gestellten Unterlagen (z.B. Pläne,

Zeichnungen, etc.), erteilte Anweisungen sowie beigelegte Materialien und Vorleistungen sind vom GP so bald wie möglich auf ihre Richtigkeit sowie technische, gesetzliche und baubehördliche Ausführbarkeit zu prüfen; bei Anwendung pflichtgemäßer Sorgfalt erkennbare Mängel und begründete Bedenken sind Immowert unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Im Rahmen seiner fachlichen Möglichkeiten hat der GP Hinweise oder Vorschläge zur Behebung oder Verbesserungen zu geben.

- 15.2. Unterlässt der GP die Mitteilung oder trifft Immowert keine Entscheidung, haftet jeder für die Folgen seiner Unterlassung.
- 15.3. Dem GP übergebene Pläne und Unterlagen dürfen ausschließlich zur Vertragserfüllung verwendet werden

**16. Gewährleistung**

- 16.1. Der GP leistet Gewähr für die Mangelfreiheit der bestellten Leistungen sowie insb. dafür, dass die bestellten Leistungen frei von versteckten Mängeln und von Rechten und Ansprüchen Dritter sind, insb. auch von solchen, die auf Immaterialgüterrechten beruhen. Darüber hinaus leistet der GP Gewähr für die vereinbarungsgemäß und gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften der bestellten Leistungen und dafür, dass diese den Anforderungen von Immowert entsprechen.
- 16.2. Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungs- und Vermutungsfristen.
- 16.3. Die Rügeobliegenheit der §§ 377, 378 UGB wird hiermit abbedungen.
- 16.4. Sollte der GP innerhalb angemessener, 14 Tage nicht übersteigender Frist nach Anzeige des Mangels durch Immowert seinen gewährleistungsrechtlichen Verpflichtungen nicht nachgekommen sein, so ist Immowert berechtigt, den Mangel auf Kosten des GP selbst oder durch einen Dritten beheben zu lassen, einen allfällig notwendigen Deckungskauf zu tätigen oder das Recht auf Preisminderung oder Wandlung (Vertragsauflösung) in Anspruch zu nehmen.
- 16.5. Bei Gefahr im Verzug und unmittelbar drohendem Schadenseintritt hat Immowert den GP umgehend über die Notwendigkeit der sofortigen Mängelbehebung und damit Abwendung des Schadens zu informieren. Ist der GP nicht in der Lage oder willens den unmittelbar drohenden Schaden zeitgerecht abzuwenden, ist Immowert berechtigt diesen mit sämtlichen erforderlichen Mitteln auf Kosten des GP abzuwenden.
- 16.6. Mangelfolgeschäden und entgangenen Gewinn hat der GP unabhängig vom Grad des Verschuldens stets zu ersetzen.
- 16.7. Im Übrigen bleiben die gesetzlichen Ansprüche von Immowert unberührt.

**17. Rechnungslegung / Präklusion**

- 17.1. **Der GP hat (Teil-)Rechnungen binnen 8 Wochen ab Abnahme der (Teil-)Leistungen in gesetzlicher Form zu legen, widrigenfalls die betroffenen Ansprüche des GP präkludieren.**
- 17.2. Rechnungen von Immowert sind unbeschadet des Beginns der Verjährungsfristen binnen 30 Tagen ab vollständiger, mangelfreier Leistung und ordnungsgemäßer Rechnungslegung zur Zahlung fällig, auch wenn Teilleistungen angenommen wurden.