

# Allgemeine Geschäftsbedingungen der

## **LEAN BAUMANAGEMENT GMBH**

Stand: 01.01.2024

### **1 Vertragsgegenstand**

Die folgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle gegenwärtigen und künftigen Verträge zwischen dem Auftraggeber (AG) und der **LEAN BAUMANAGEMENT GMBH (LEAN)**. Abweichungen von diesen Bedingungen und insbesondere auch Bedingungen des AG gelten nur, wenn sie von **LEAN** ausdrücklich und schriftlich anerkannt und bestätigt werden.

### **2 Vertragsgrundlagen**

Es gelten folgende Vertragsgrundlagen in nachstehender Reihenfolge:

- 1.) der schriftliche Vertrag;
- 2.) die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der **LEAN** mit Stand 01.01.2024;
- 3.) die Planungsgrundlagen;
- 4.) die gesetzlichen (Bau)-Vorschriften, die einschlägigen technischen ÖNORMEN;
- 5.) die Bestimmungen des ABGB.

### **3 Vorleistungen bzw. Mitwirkungspflicht / Gegenseitige Unterstützung**

#### **3.1 Übergabe von Unterlagen**

Dem Auftraggeber gebührt keine Vergütung für von ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen. **LEAN** hat nach Abschluss der Arbeiten Pläne und behördliche Schriftstücke, soweit sie ihr im Original übergeben wurden, zurückzugeben.

**LEAN** hat sämtliche Rechnungen und Schriftstücke von ausführenden Unternehmen, sowie die von ihr angefertigte Dokumentation (z.B. Protokoll), dem Auftraggeber so im Original zu übergeben, dass von diesem allfällige Fristen eingehalten werden können – spätestens aber nach Abschluss der Arbeiten. **LEAN** ist nicht zur Aufbewahrung dieser Schriftstücke nach Abschluss der Arbeiten verpflichtet.

In allen anderen Fällen muss eine Rückgabe nur erfolgen, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.

## 4 Terminplan

Die endgültigen Termine für die Erbringung der einzelnen Teilleistungen sowie die gesamte Vertragsdauer werden in einem einvernehmlich zu erstellenden Terminplan, der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, festgelegt.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, Entscheidungen so rechtzeitig zu treffen, dass die vorgesehenen Zwischentermine eingehalten werden können.

## 5 Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle Büroleistungen ist der Sitz der **LEAN**.

## 6 Honorar

### 6.1 Ermittlung

Die Abrechnung erfolgt nach den tatsächlich geleisteten Stunden der Mitarbeiter bzw. der Subunternehmer der **LEAN**.

Fahrzeiten werden mit 75% v. H. des vereinbarten Stundensatzes und dem amtlichen Kilometergeld abgerechnet.

Nebenkosten wie Kopien, Porto usw. werden mit 6 % der Leistungssumme pauschal abgerechnet.

In den angegebenen Honorarbeträgen ist die Umsatzsteuer nicht enthalten, diese ist gesondert vom Auftraggeber zu bezahlen. Die Kompensation mit allfälligen Gegenforderungen, aus welchem Grunde auch immer, ist unzulässig.

### 6.2 Wertsicherung

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 "A3 nach dem 6. Jahr" zu berechnen.

Die Umrechnung findet für Leistungen, welche ab dem Tag des Wirksamwerdens des Kollektivvertragsabschlusses erbracht werden, statt (z.B. werden per 01.05. eines Jahres die kollektivvertraglichen Gehälter angehoben, so findet die Honorarumrechnung für Leistungen, welche ab dem 01.05. dieses Jahres erbracht werden, statt).

Diese Wertsicherungsklausel gilt nicht für Verträge, die mit Verbrauchern (iSd KSchG) abgeschlossen wurden.

### 6.3 Mehrleistungen

Mehrleistungen durch Änderungen, die nicht durch **LEAN** verursacht wurden, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, Änderungen relevanter Vorschriften und Gesetze und infolge geänderter Auftraggeberwünsche, sind entsprechend dem erhöhten Leistungsumfang zusätzlich zu vergüten. Dies gilt auch, soweit **LEAN** die vereinbarten Leistungen bereits erbracht hat und entgegen einer bereits erteilten Abnahme vom Auftraggeber neuerlich (in allenfalls abgeänderter Art und Weise) angefordert werden. Das Entgelt für diese Leistungen wird unter Zugrundelegung der vereinbarten Stundenlöhne für Regieleistungen abgerechnet.

## 7 Zahlungsbedingungen

### 7.1 Teilrechnungen / Akontorechnungen

**LEAN** ist berechtigt, monatliche Teilrechnungen über bereits erbrachte Leistungen und Akontorechnungen für innerhalb der nächsten zwei Monate zu erbringende Leistungen zu stellen.

### 7.2 Fälligkeit

Teilrechnungen und Akontorechnungen werden innerhalb von vierzehn Kalendertagen, die Schlussrechnung innerhalb von 30 Kalendertagen, ab Abfertigung der Rechnung an die im Vertrag angegebene Adresse des Auftraggebers auf die im Vertrag genannte Weise (Post / E-Mail) fällig.

### 7.3 Verzugszinsen

Bei Zahlungsverzug fallen Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe an.

### 7.4 Eigentumsvorbehalt

Bis zur Bezahlung der Schlusshonorarnote bleiben alle von **LEAN** verfassten Unterlagen (Pläne, Berechnungen etc.) in deren Eigentum.

## 8 Verzögerung / Unterbrechung / Behinderung der Auftragsdurchführung

Wenn eine Verzögerung, Behinderung oder Unterbrechung der Leistungen von mehr als zwei Monaten aus einem nicht von **LEAN** zu vertretendem Grunde eintritt, ist **LEAN** berechtigt, den nachgewiesenen Mehraufwand zusätzlich in Rechnung zu stellen.

Dauert die vorher genannte Unterbrechung mehr als drei Monate durchgehend an, ist auf Verlangen von **LEAN** der Stand der bis dahin erbrachten Leistungen einvernehmlich festzustellen und abzurechnen.

Bei Verzögerungen, Behinderungen oder Unterbrechungen der Leistungserbringung, die ununterbrochen länger als vier Monate andauern, steht jeder Vertragspartei das Recht zu, den Rücktritt vom Vertrag zu erklären.

## 9 Subunternehmer / Mitarbeiter

Der Auftragnehmer kann jederzeit Teile der eigenen Leistung auf eigene Rechnung an Subunternehmer vergeben. Diese Klausel gilt nicht für öffentliche Auftraggeber iSd BVergG.

**LEAN** kann bei der Erfüllung des Auftrags qualifizierte Mitarbeiter einsetzen. Die Festlegung der Anzahl und der Qualifikation der einzelnen Mitarbeiter obliegt **LEAN**.

## 10 Verschwiegenheitspflicht

**LEAN** hat strengste Verschwiegenheit hinsichtlich aller im Zuge der Planung und Bauausführung bekanntwerdenden anvertrauten Umstände und Verhältnisse zu wahren, sofern der Auftraggeber sie nicht von dieser Verpflichtung ausdrücklich entbindet.

## 11 Vollmacht

Der Auftraggeber bevollmächtigt **LEAN** zu ihrer Vertretung während des Bauablaufs.

Von dieser Vertretungsvollmacht umfasst sind alle zur Durchführung des gegenständlichen Projektes notwendigen und gewöhnlichen Vertretungshandlungen

- insbesondere gegenüber Behörden, die Einsichtnahme in Verwaltungsakten, Planeinsichten,
- sowie gegenüber Professionisten, die Abgabe von Rücktrittserklärungen nach § 918 ABGB, die Kontrolle der Tätigkeit der ausführenden Unternehmen und sonstigen Professionisten, die Erteilung von Aufträgen zur Mängelbeseitigung sowie zur Ersatzvornahme,
- sowie die Ausübung des Hausrechts auf der Baustelle.

Von der Vertretungsvollmacht ist die Vergabe von Aufträgen an die ausführenden Unternehmen und die zur Durchführung des Projektes erforderlichen Sonderfachleute, sowie die rechtsgeschäftliche Anerkennung von Teil- oder Schlussrechnungen der ausführenden Unternehmer und der Sonderfachleute nicht umfasst.

**LEAN** erhält eine schriftliche Vollmachtsurkunde des in den oben angeführten Punkten festgelegten Inhaltes, um das Vollmachtsverhältnis nachweisen zu können.

## 12 Urheberrecht / Verwertungsrechte

Das Urheberrecht und die daraus resultierenden Verwertungsrechte an den angefertigten Plänen, Skizzen, Modellen usw. verbleiben auch nach Zahlung des Entgelts bei **LEAN**. Davon umfasst ist insbesondere auch das Recht der Ausführung oder Abänderung des Werks bzw. des Nachbaus durch Dritte.

Der Auftraggeber hat das Recht, die Pläne für das gegenständliche Bauprojekt im Rahmen der Ausführung dieses Werkes zu verwerten, wenn **LEAN** mit sämtlichen Teilleistungen der Planung beauftragt wurde und der Auftraggeber den vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere der Abgeltung der Honoraransprüche, nachgekommen ist. Von diesem Recht ist nur die einmalige, plan- und vertragskonforme Ausführung umfasst. Die Verwendung der Pläne / Unterlagen für andere Projekte bzw. die Weitergabe an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung zulässig.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, bei sämtlichen Veröffentlichungen und Bekanntmachungen über das Werk (auch solche die von § 54 Abs 1 Z 5 UrhG erfasst sind), insbesondere fotografischer oder sonstiger Aufnahmen, den Namen in der Form "(c) [Jahreszahl], Architekt / Planer:" anzuführen. Dies gilt auch für Aufnahmen von Dritten, welche der Auftraggeber dazu veranlasst hat oder daran – wenn auch nur durch Gewährung des Zutritts – mitgewirkt hat, welche den Auftraggeber zur oben angeführten Nennung zu verpflichten hat. Die Nennung hat in unmittelbarer räumlicher und / oder zeitlicher Nahebeziehung zur Abbildung des Werkes unter Berücksichtigung des Kommunikationsmediums zu erfolgen. Der Auftragnehmer hat das Recht, die Veröffentlichung unter Namensangabe des Auftragnehmers zu untersagen, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig beendet wird oder das Projekt nachträglich ohne die Zustimmung des Auftragnehmers abgeändert wird.

Sämtliche Rechte und Pflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Punkt gehen an Gesamtrechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Der Auftraggeber ist verpflichtet, seine Pflichten und Obliegenheiten im Zusammenhang mit diesem Punkt allfälligen Einzelrechtsnachfolgern, oder auch bei der Übertragung von Befugnissen an Dritte (z.B. Mieter) mit der Verpflichtung aufzuerlegen, diese Verpflichtungen auch deren jeweiligen Nachfolgern weiter zu überbinden.

### 13 Versicherung

**LEAN** erklärt, dass für Schäden infolge Verletzung der nach diesem Vertrag treffenden Pflichten eine aufrechte Haftpflichtversicherung bei der HISCOX SA mit der Polizzennummer PL-PSC000254208/00 besteht. Die Versicherungssumme beträgt 3.000.000,00 EUR. **LEAN** wird auf Wunsch eine Bestätigung über die aufrechte Versicherung vorweisen.

### 14 Haftung / Gewährleistung

**LEAN** hat ihre Leistungen nach den anerkannten Regeln der Technik zu erbringen.

Sämtliche Schadenersatzansprüche sind in Fällen leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen. Das Vorliegen von grober Fahrlässigkeit hat der Auftraggeber zu beweisen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Jeder Schadenersatzanspruch gegen **LEAN** ist mit der in Punkt 13 angeführten Versicherungssumme, höchstens aber mit 3.000.000,00 EUR, beschränkt. Für Verträge mit Verbrauchern im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes gelten die dort festgelegten Regelungen.

Die Gewährleistungsfrist für sämtliche erbrachte Leistungen und die Frist zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen beträgt drei Jahre und beginnt spätestens mit Abschluss der vertraglich vereinbarten Gesamtleistung zu laufen.

## 15 Rücktritt vom Vertrag

### 15.1 Wichtiger Grund

Der Rücktritt vom Vertrag ist nur aus wichtigem Grund, der einem Vertragspartner die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar macht bzw. machen würde, möglich. Als wichtiger Grund gilt insbesondere,

- wenn sich der andere Vertragspartner fortgesetzt – trotz schriftlichen Vorhaltes – vertragswidrig verhält;
- wenn sich der andere Vertragspartner trotz angemessener Nachfristsetzung mit der Leistungserbringung in Verzug befindet;
- wenn die Voraussetzungen des Punktes 8 Abs. 3 vorliegen;
- wenn der andere Vertragspartner die obliegende Mitwirkungspflicht unterlässt;
- wenn sich der andere Vertragspartner mit der Bezahlung von Rechnungen trotz Mahnung in Verzug befindet.

### 15.2 Erklärung

Der Rücktritt vom Vertrag ist schriftlich mittels eines eingeschriebenen Briefes zu erklären.

### 15.3 Rechtsfolgen

Erfolgt der Rücktritt vom Vertrag aus einem Grund, den **LEAN** zu vertreten hat, steht nur das Entgelt für diejenigen Leistungen zu, die bis zum Tag des Rücktritts erbracht wurden.

Erfolgt der Rücktritt vom Vertrag aus einem Grund, den der Auftraggeber zu vertreten hat, gebührt gemäß § 1168 Abs. 1 ABGB dennoch das vereinbarte Entgelt abzüglich der ersparten Aufwendungen. Die Höhe der ersparten Aufwendungen wird einvernehmlich mit 10 % der noch nicht erbrachten Leistungen festgesetzt.

Davon unberührt bleibt der jeder Vertragsseite gegen den anderen Teil wegen Verschuldens an der vorzeitigen Vertragsauflösung zustehende Schadenersatzanspruch.

## 16 Aufrechnung / Zurückbehaltung

Bei Zahlungsverzug ist **LEAN** von allen weiteren Leistungs- und Lieferungsverpflichtungen entbunden und berechtigt, noch ausstehende Leistungen oder Lieferungen zurückzuhalten und Vorauszahlungen bzw. Sicherstellungen zu fordern oder – gegebenenfalls nach Setzung einer angemessenen Nachfrist – vom Vertrag zurückzutreten.

## 17 Datenschutz

**LEAN** wird die ihr überlassenen personenbezogenen Daten ausschließlich zur Erfüllung dieses Vertrages verwenden. Der Auftraggeber bestätigt, dass er über seine Rechte nach der DSGVO belehrt wurde. Die Datenschutzerklärung der **LEAN** ist jederzeit auf deren Webseite [www.lean.wien](http://www.lean.wien) einzusehen.

## 18 Schlussbestimmungen

- Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so ist dies ohne Einfluss auf die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen und des Vertrages selbst. Die unwirksame Bestimmung gilt diesfalls als durch eine solche wirksame Bestimmung ersetzt, die ihr wirtschaftlich weitestmöglich entspricht. Dasselbe gilt für Vertragslücken oder nicht ausreichende vertragliche Regelungen.
- Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.
- Auf diesen Vertrag findet ausschließlich österreichisches Recht Anwendung.
- Als Gerichtsstand wird Wien vereinbart, sofern nicht ein anderer Gerichtsstand gemäß § 14 KSchG zwingend zur Anwendung kommt.

## Impressum

### 1. Medieninhaber und Herausgeber

Lean Baumanagement GmbH  
Trostgasse 23/A.06  
2500 Baden  
Austria  
Telefon: +43 664 354 90 93  
E-Mail: [office@lean4more.com](mailto:office@lean4more.com)

### 2. Firmenbuch und Steuerinfos

Geschäftsführer: Ing. Martin Stopfer  
Handelsgericht: LG Wiener Neustadt  
Firmenbuchnummer: FN 604640 b  
UID-Nummer: ATU 79527978  
Mitglied der Wirtschaftskammer Österreich