

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

1. Geltungsbereich der AGB	1
2. Zustandekommen von Aufträgen	1
3. Behördliche Bewilligungen, Befähigungsnachweise etc.	2
4. Preise	2
5. Lieferung, Verpackung und Gefahrenübergang	2
6. Liefertermin / Lieferverzug	2
7. Rechnungslegung	2
8. Zahlungen	3
9. Mängel	3
10. Gewährleistung	3
11. Forderungsabtretung	3
12. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverbot	3
13. Verschwiegenheitserklärung / Schlüssel	3
14. Personal	4
15. Versicherung / Verkehrssicherungspflicht	4
16. Schadensfälle / Haftungen	4
17. Stand der Technik	4
18. Sonstige Bestimmungen	4

### 1. Geltungsbereich der AGB

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden kurz AGB) finden Anwendung auf sämtliche Geschäfte, Lieferungen und Leistungen, die zwischen den Gesellschaften

- Millennium Tower Verwaltungs- und Service- Ges.m.b.H. (FN 310061y)
- Millennium Tower Facility- Management- Ges.m.b.H. (FN 310059w)
- Millennium City Betriebsges.m.b.H. (FN 176566g)
- Nimos Immobilienprojekt GmbH (FN 416741f)
- Salinas Immobilienprojekt GmbH (FN 452807v)

(in der Folge Auftraggeber — AG genannt) und ihren Vertragspartnern (in der Folge Vertragspartner genannt) getätigt werden, sofern keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden.

Vertragsgrundlagen des Vertrages zwischen dem Vertragspartner und dem AG sind in der nachfolgenden Reihenfolge und jeweils subsidiär:

- die Bestimmungen des Auftragsschreibens inkl. Leistungsbeschreibung
- die gegenständlichen AGB
- die branchenspezifischen technischen Normen, sowie die in Österreich gültigen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien
- die gesetzlichen Bestimmungen des UGB und – subsidiär - des ABGB, insbesondere über den Werkvertrag.

Diesen AGB widersprechende Geschäftsbedingungen von Vertragspartnern gelten als ausgeschlossen, sofern kein schriftliches Anerkenntnis des AG zu deren Gültigkeit vorliegt. Dies gilt auch dann, wenn der AG — trotz Kenntnis anderslautender AGB's — die Leistungen bzw. Lieferungen des Vertragspartners vorbehaltlos annimmt.

### 2. Zustandekommen von Aufträgen

Die Annahme von Angeboten des Vertragspartners bedarf ausschließlich der schriftlichen Auftragsbestätigung durch den AG, eine stillschweigende bzw. schlüssige Vertragsannahme – auch für Änderungs-, Erweiterung- und Zusatzaufträge, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Sonstige mündliche oder telefonische Absprachen bedürfen zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der schriftlichen Bestätigung durch den AG. Die Schriftform gilt auch dann als erfüllt, wenn der Auftrag per Telefax oder Email zustande kommt.

### **3. Behördliche Bewilligungen, Befähigungsnachweise etc.**

Der Vertragspartner garantiert, dass er sämtliche zur Leistungserbringung notwendigen behördlichen Bewilligungen besitzt, sämtliche verwaltungsrechtlichen und abgabenrechtlichen Vorschriften einhält, die notwendigen Befähigungsnachweise vorliegen und sämtliche sozial- sowie steuer- und arbeitsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Für den Fall, dass der AG, dessen Organe oder Arbeitnehmer von Dritten aufgrund oben erwähnter Verletzungen des Vertragspartners bzw. seiner Erfüllungsgehilfen in Anspruch genommen wird, verpflichtet sich der Vertragspartner, diese schad- und klaglos zu halten.

Der Vertragspartner verpflichtet sich, über Aufforderung des AG die für die Leistung oder Lieferung notwendigen Befähigungsnachweise, behördlichen Bewilligungen, Sozialversicherungsnachweise etc. vorzulegen.

### **4. Preise**

Kostenvoranschläge des Vertragspartners sind für den AG kostenfrei zu erstellen und sind verbindlich.

Sofern im Einzelfall schriftlich nichts Abweichendes vereinbart wurde, gelten die zwischen dem Vertragspartner und dem AG vereinbarten Preise auf unbestimmte Zeit, mindestens jedoch für die Dauer von 12 Monaten. In den Preisen sind sämtliche Nebenkosten, wie z.B. Fahrt-, Fracht-, Transport-, und Versicherungskosten etc. beinhaltet und ist eine Nachforderung jedenfalls ausgeschlossen.

Der vereinbarte Preis gilt als Pauschalfixpreis, welcher keiner Änderung unterliegt. Eine Änderung ist auch dann ausgeschlossen, wenn die Leistungserbringung durch unvorhersehbare Ereignisse erschwert wird.

Regieleistungen sind zusätzliche Arbeiten, die vom Fixpreis nicht umfasst sind. Regieleistungen werden ausschließlich dann vergütet, wenn diese vom AG schriftlich angeordnet wurden. Der Vertragspartner hat die Regiestunden aufzuzeichnen. Nur vom AG schriftlich bestätigte Regiestunden werden vergütet.

### **5. Lieferung, Verpackung und Gefahrenübergang**

Die Lieferung, der Versand oder die Erbringung der Leistung erfolgen stets frei von allen Spesen auf Kosten und Gefahr des Vertragspartners an die vom AG angegebene Empfangsstelle. Der Vertragspartner hat sich nach den Besonderheiten der Empfangsstelle hinsichtlich Zugangsmodalitäten, Hausordnung, Lieferbedingungen und Lagermöglichkeiten, notfalls auch vor Ort, entsprechend zu erkundigen.

Die Anlieferung der Waren an die vom AG angegebene Empfangsstelle hat zu den in der Bestellung genannten Warenübernahmezeiten zu erfolgen. Nachnahmesendungen werden nicht angenommen. Teillieferungen sind nur nach ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung durch den AG gestattet.

Der Vertragspartner hat für eine sachgerechte Verpackung zu sorgen. Versand- und Verpackungskosten sowie die Kosten für eine allfällige Transportversicherung sind vom Vertragspartner zu tragen.

Bei Lieferungen mit Aufstellung oder Montage und bei Leistungen geht die Gefahr mit der Abnahme, bei Lieferungen ohne Aufstellung oder Montage mit der Übernahme am Bestimmungsort durch den AG über. Bei Versand geht die Gefahr erst nach Erhalt der Ware am Bestimmungsort auf den AG über. Dies gilt auch dann, wenn der AG die Versendungsart bestimmt hat.

### **6. Liefertermin / Lieferverzug**

Die Liefer- oder Leistungsfrist beginnt mit dem Bestellttag zu laufen. Wird keine Frist vereinbart, ist unverzüglich zu liefern oder zu leisten.

Der AG ist im Falle des - auch nicht schuldhaften - Verzuges der Lieferung bzw. Leistungserbringung berechtigt, den Vertrag unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen zu beenden; dies ohne Einhaltung von Kündigungsfristen und -terminen. Im Falle des wiederholten Verzuges ist der AG zur sofortigen Auflösung berechtigt. Ist der Vertragspartner gegenüber dem AG zu wiederkehrenden Leistungen verpflichtet, ist der AG unbeschadet einer allfälligen Befristung berechtigt, den Vertrag ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 14 Tagen jeweils zum Monatsletzten aufzulösen. Bei unbefristeten Verträgen ist der Vertragspartner berechtigt, unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Quartalsende den Vertrag aufzulösen.

### **7. Rechnungslegung**

Die Rechnung ist unter Anführung sämtlicher Bestelldaten sofort nach Lieferung bzw. vollständig erbrachter Leistung an den AG zu senden. Der Rechnungstext ist so aufzugliedern, dass der Vergleich mit der Bestellung und damit die Rechnungsprüfung vorgenommen werden kann. Rechnungen über Arbeitsleistungen oder Montagen sind die vom AG unterfertigten Zeitbestätigungen beizufügen.

### **8. Zahlungen**

Die Zahlungsfrist beginnt, sobald der AG vollständig die Lieferung übernimmt oder die Leistung abnimmt und die ordnungsgemäß ausgestellte Rechnung eingegangen ist.

Vorbehaltlich einer gesonderten, anderslautenden schriftlichen Vereinbarung gilt für Zahlungen des AG ein Zahlungsziel von 30 Tagen ab Rechnungseingang mit 3 % Skonto; nach 60 Tagen erfolgt die Zahlung netto. Die Zahlung ist rechtzeitig, wenn die Absendung des Überweisungsauftrages in der Frist

erfolgt. Bankspesen der Empfängerbank sind vom Vertragspartner zu tragen.

Von einer Zahlung unberührt bleiben gesetzliche Zurückbehaltungsrechte des AG. Zahlungen des AG gelten nicht als Anerkenntnis einer ordnungsgemäßen Lieferung/Leistung des Vertragspartners und bleiben sämtliche Ansprüche, z.B. aus dem Titel der Gewährleistung oder des Schadenersatzes bestehen.

## 9. Mängel

Der Vertragspartner haftet für sämtliche Mängel der von ihm zur Verfügung gestellten Anlagen, Maschinen etc. und hat allfällige Mängel umgehend, längstens jedoch binnen 24 Stunden bzw. einer allenfalls einzelvertraglich vereinbarten anderen Reaktionszeit auf eigene Kosten zu beheben bzw. die Anlage auszutauschen.

Im Falle, dass eine Anlage nicht in der bedungenen Art und Weise eingesetzt werden kann bzw. der Einsatz nicht rechtzeitig möglich ist und der Vertragspartner dies nicht unverzüglich behebt, ist der AG berechtigt, ein Drittunternehmen bzw. einen qualifizierten Mitarbeiter mit der Behebung des Mangels zu beauftragen; die Kosten hierfür sind vom Vertragspartner zu tragen.

## 10. Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der unbeanstandeten Übernahme der Lieferung oder Abnahme der Leistung durch den AG. Eine Verpflichtung zur unverzüglichen Überprüfung der Lieferung und Anzeige allfälliger Mängel gemäß § 377 UGB besteht nicht. Nach Beseitigung gerügter Mängel beginnt die Gewährleistungsfrist für den Liefer- bzw. Leistungsgegenstand neu zu laufen.

Bei versteckten Mängeln, das sind Mängel, die zur Ablieferungszeit nicht oder nicht mit lediglich geringfügigem Aufwand erkennbar sind, beginnt die Frist erst mit dem Tag, an dem der Mangel dem AG bekannt wird.

## 11. Forderungsabtretung

Dem Vertragspartner ist die Abtretung von Forderungen gegen den AG gestattet, wenn er die beabsichtigte Forderungsabtretung zumindest 12 Wochen vorher schriftlich anzeigt und diese vom AG schriftlich genehmigt wird. Die Anzeige hat mittels eingeschriebenen Briefes an die Geschäftsleitung am Sitz des Unternehmens zu erfolgen. Als Nachweis für die Rechtzeitigkeit ist das Datum des Posteingangs maßgeblich. Anzeigen, die auf andere Weise erfolgen, wie z. B. Rechnungsvermerke, mündliche Mitteilungen udgl. sind unbeachtlich. Eine konkludente Zustimmung durch den AG ist ausgeschlossen. Im Falle einer ordnungsgemäß erfolgten Abtretung ist der AG berechtigt, dem Vertragspartner eine Bearbeitungsgebühr für den erhöhten Verwaltungsaufwand in der Höhe von 1 % der abgetretenen Forderung zzgl. USt., zumindest jedoch einen Betrag in der Höhe von EUR 200,00 zzgl. USt. in Rechnung zu stellen. Dieser kann mit jeder

Forderung des Vertragspartners ab Zugang der Verständigung verrechnet werden.

## 12. Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverbot

Für den Vertragspartner besteht ein Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsverbot. Der AG und alle mit dem AG verbundenen Unternehmen sind berechtigt, Forderungen und Ansprüche, die dem Vertragspartner oder Unternehmen, die mit dem Vertragspartner verbunden sind, gegen den AG oder die mit dem AG verbundenen Unternehmen zustehen, so lange unverzinst zurückzubehalten, bis der Vertragspartner bzw. das mit dem Vertragspartner verbundene Unternehmen diese Forderungen und Ansprüche (auch Naturalobligationen oder Gewährleistungsansprüche, wenn die Gewährleistungsfrist abgelaufen ist, die Gewährleistungsansprüche jedoch innerhalb der Gewährleistungsfrist durch Rüge geltend gemacht wurden) erfüllt hat.

## 13. Verschwiegenheitserklärung / Schlüssel

Der Vertragspartner sowie sämtliche von ihm zur Vertragserfüllung eingesetzte Dritte sind zu absoluter Verschwiegenheit über die im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit bekannt gewordenen betrieblichen Informationen und Vorkommnisse verpflichtet. Der Vertragspartner hat die Einhaltung dieser Bestimmung zu überwachen. Für den Fall der Verletzung dieser Verschwiegenheitspflicht haftet der Vertragspartner uneingeschränkt. Eine Weitergabe von Daten an Dritte, über die der Vertragspartner Kenntnis erlangt, ist ausschließlich mit schriftlicher Zustimmung des AG gestattet. Veröffentlichungen jeder Art, insbesondere Werbeaussendungen, welche auf das gegenständliche Vertragsverhältnis in irgendeiner Form Bezug nehmen, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des AG.

Für den Fall, dass der Vertragspartner vom AG Schlüssel oder sonstige Datenträger für die Zutrittsysteme (in der Folge ebenfalls als „Schlüssel“ bezeichnet) erhalten hat, haftet er für sämtliche Nachteile, welche aus dem Verlust oder Weitergabe derselben entstehen. Der AG ist in diesem Fall berechtigt, die Schließanlage nötigenfalls zur Gänze auszutauschen und hat der Vertragspartner hierfür sämtliche Aufwendungen zu tragen. Die überlassenen Schlüssel dürfen ausschließlich zur vertraglichen Leistungserbringung verwendet werden.

Der Vertragspartner haftet für jede missbräuchliche Verwendung der Schlüssel, insbesondere auch für die Gewährung des Zutritts von betriebsfremden Personen.

## 14. Personal

Der Vertragspartner ist zum Einsatz von qualifiziertem Personal, bei möglichst geringem Wechsel im Personaleinsatz, verantwortlich. Personaländerungen, insbesondere jene hinsichtlich der direkten Ansprechperson gegenüber dem AG, sind unverzüglich schriftlich bekannt zu geben. Das zum Einsatz kommende Personal muss der deutschen Sprache

mächtig sein und über ein freundliches Wesen sowie gute Umgangsformen verfügen. Der Vertragspartner verpflichtet sich, ausschließlich unbescholtene Mitarbeiter (Nachweis mittels Leumundszeugnisses vor Arbeitsbeginn) zu beschäftigen. Das eingesetzte Personal ist zu dokumentieren und auf Verlangen des AG zu benennen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vertragspartner dazu dem AG einen entsprechenden Leistungsnachweis gegen Aufforderung zu erbringen.

Der Vertragspartner garantiert dem AG die Einhaltung der Hausordnung, Weisungen bzw. Dienstweisungen des Center Managements und der Sicherheitsvorschriften (Belehrungen, Schulungen) durch das eingesetzte Personal.

### **15. Versicherung / Verkehrssicherungspflicht**

Für den Fall, dass der AG von dritter Seite wegen Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht oder einem sonstigen verschuldensunabhängigen Verhalten des Vertragspartners in Anspruch genommen wird, verpflichtet sich der Vertragspartner zur gänzlichen Schad und Klagloshaltung.

Der Vertragspartner ist auch verpflichtet, eine entsprechende markt- und branchenübliche Haftpflichtversicherung mit ausreichender Deckung abzuschließen, deren Bestand jederzeit über gesonderte Aufforderung dem AG nachzuweisen ist.

Im Falle der Beauftragung von Räumungsarbeiten werden die Verpflichtungen der StVO hiermit im Sinne des Abs. 5 des § 93 StVO an den Vertragspartner übertragen.

### **16. Schadensfälle / Haftungen**

Der Bestand von Verträgen und die Verpflichtung des Vertragspartners zu Lieferungen, Leistungen und Zahlungen wird von Schadensfällen, welche in der Sphäre des Vertragspartners liegen, nicht berührt. Gleiches gilt für einen allfälligen Zahlungsverzug des AG, dieser berechtigt den Vertragspartner insbesondere nicht zur Leistungsverweigerung.

Der AG haftet für Schäden gegenüber dem Vertragspartner nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten seiner Organe oder Mitarbeiter. Der AG haftet nicht für entgangenen Gewinn oder für Folgeschäden des Vertragspartners oder Dritter. Die Beweispflicht für ein Verschulden des AG obliegt dem Vertragspartner.

Der Vertragspartner ist verpflichtet, etwaige Gefahren für die Einrichtungen oder das Eigentumsrecht des AG sowie den erkennbaren Verzug der eigenen Leistung/Lieferung, unbeschadet sonstiger Haftungsansprüche unverzüglich dem AG bekannt zu geben. Diese Hinweispflicht gilt auch für allfällige Gefährdungen von dritter Seite einschließlich allfälliger behördlicher Verfügungen. Sämtliche daraus resultierende Kosten, Schäden, Mehraufwendungen etc. hat der Vertragspartner dem AG zu ersetzen.

### **17. Stand der Technik**

Die vom Vertragspartner bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung eingesetzten Maschinen, Arbeitsgeräte und Kraftwagen müssen dem Stand der Technik entsprechen und in den vom Hersteller geforderten Intervallen gewartet werden.

Für die bestellungsgemäße Ausführung einer Lieferung oder Leistung gemäß dem aktuellen Stand der Technik und für die Einhaltung aller einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften sowie ÖNORMEN leistet der Vertragspartner für die Dauer von 3 Jahren Gewähr.

### **18. Sonstige Bestimmungen**

Sollte eine Bestimmung dieser AGB ungültig oder unwirksam sein oder werden, so tritt anstelle der ungültig gewordenen Bestimmung eine in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen am nächsten kommende, rechtsgültige Bestimmung. Die Ungültigkeit oder Unwirksamkeit einer Bestimmung lässt die Gültigkeit der anderen Bestimmungen unberührt.

Abänderungen dieser AGB, Nebenabreden und sonstige Vereinbarungen bedürfen ebenso wie das Abgehen von diesem Schriftlichkeitserfordernis zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und der Unterschrift eines vertretungsberechtigten Organs des AG. Sämtliche Korrespondenz des Vertragspartners bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Verwendung der deutschen Sprache. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

Verstößt der Vertragspartner gegen eine der vertraglichen Vereinbarungen, gegen diese AGB oder gegen sonstige Vertragsbestandteile, so ist er zur Zahlung einer Pönale in der Höhe von 20 % der Gesamtauftragssumme, mindestens jedoch EUR 2.000,00, an den AG verpflichtet, dieser ist weiters berechtigt, sämtliche - diesen Betrag übersteigenden - Aufwendungen geltend zu machen.

Für sämtliche Verträge gilt österreichisches Recht - unter Ausschluss der Verweisungsnormen des IPRG - als vereinbart. Die Anwendung des UN-Kaufrechtes wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Für Rechtsstreitigkeiten, insbesondere auch über das Zustandekommen des Vertrags oder über die sich aus dem Vertrag ergebenden Ansprüche, ist ausschließlich das sachlich zuständige Gericht in Wien berufen.