



Allgemeine Geschäftsbedingungen für Dienstleistungen im Bereich Immobilien (AGB-DL Immo)
(Ziffer 3.2 des Vertrags für Dienstleistungen im Bereich Immobilien)

Ausgabe Januar 2004

1 Anwendungsbereich und Geltung

- 1.1 Diese AGB regeln Abschluss, Inhalt und Abwicklung von Verträgen für Dienstleistungen im Bereich Immobilien.
- 1.2 Sie gelten als angenommen, wenn der Beauftragte (Architekt / Ingenieur / Berater) ein Angebot einreicht.
- 1.3 Änderungen oder Ergänzungen müssen von der Auftraggeberin schriftlich bestätigt werden.

2 Angebot

- 2.1 Das Angebot einschliesslich Erläuterungen erfolgen unentgeltlich, sofern in der Offertanfrage nichts anderes vermerkt ist.
- 2.2 Der Anbieter reicht das Angebot gestützt auf die Offertanfrage ein. Es steht ihm frei, zusätzlich Varianten einzureichen.
- 2.3 Das Angebot ist während drei Monaten nach Eingang beim Auftraggeber verbindlich.

3 Leistungen des Beauftragten und des Auftraggebers

- 3.1 Die Leistungen des Beauftragten gliedern sich entsprechend dem Leistungsbeschrieb nach Modulen, die vom Auftraggeber einzeln freigegeben werden.
- 3.2 Die vom Auftraggeber zu erbringenden Leistungen und Mitwirkungspflichten sind im Leistungsbeschrieb und / oder im Vertrag für Dienstleistung im Bereich Immobilien abschliessend aufgeführt.

4 Sorgfalts- und Treuepflicht

- 4.1 Der Beauftragte wahrt die Interessen des Auftraggebers nach bestem Wissen und unter Beachtung des allgemein anerkannten Wissensstandes des Fachgebietes; er vermeidet Kollisionen mit eigenen Interessen oder mit solchen Dritter.

- 4.2 Der Beauftragte informiert den Auftraggeber über mögliche Konfliktpunkte.
- 4.3 Die Vertragsparteien verpflichten sich, weder Dritten Vorteile irgendwelcher Art direkt oder indirekt anzubieten, noch für sich oder andere direkt oder indirekt Geschenke entgegenzunehmen oder sich sonstige Vorteile zu verschaffen oder versprechen zu lassen.
- 4.4 Der Beauftragte setzt nur sorgfältig ausgewählte und gut ausgebildete Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen ein.
- 4.5 Die vom Auftraggeber gesetzten Termine sind einzuhalten.

5 Informations- und Abmahnungspflicht des Beauftragten

- 5.1 Der Beauftragte informiert den Auftraggeber regelmässig über den Fortschritt der Arbeiten und holt insbesondere alle erforderlichen Vorgaben ein. Er zeigt sofort alle Umstände schriftlich an, welche die vertragsgemässe Erfüllung gefährden oder Abweichungen zum vereinbarten Bearbeitungsaufwand zur Folge haben könnten.
- 5.2 Lassen sich auf Grund der Bearbeitung Veränderungen in noch zu bearbeitenden Modulen erkennen, so meldet dies der Beauftragte dem Auftraggeber umgehend schriftlich.
- 5.3 Der Beauftragte macht den Auftraggeber schriftlich auf Folgen der erteilten Weisungen, insbesondere hinsichtlich von Terminen, Qualität und Kosten aufmerksam und mahnt ihn von unzweckmässigen Anordnungen und Begehren ab.

6 Beizug von Dritten

- 6.1 Der Beizug von Dritten für die Vertragserfüllung bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.
- 6.2 In seinen Verträgen mit Dritten übernimmt der Beauftragte alle Bestimmungen dieses Vertrages, die zur Wahrung der Interessen des Auftraggebers erforderlich sind.
- 6.3 Die vom Beauftragten zur Vertragserfüllung beigezogenen Dritten gelten in jedem Falle als dessen Hilfspersonen im Sinne von Art. 101 OR. Die Zustimmung oder Kenntnisnahme des Auftraggebers zum bzw. vom Beizug von Dritten lässt die Haftung des Beauftragten aus dem Vertrag oder im Zusammenhang mit dem Vertrag unberührt. Art. 399 OR wird ausdrücklich wegbedungen.
- 6.4 Bei Zahlungsschwierigkeiten des Beauftragten, bei schwerwiegenden Differenzen zwischen dem Beauftragten und den Dritten oder bei Vorliegen anderer wichtiger Gründe kann der Auftraggeber, nach vorheriger Anhörung der Beteiligten, die Dritten direkt bezahlen oder den Betrag auf Kosten des Beauftragten hinterlegen, beides mit befreiender Wirkung. In jedem Fall gibt der Auftraggeber dem Beauftragten davon schriftlich Kenntnis.

7 Inhalt und Umfang der Vertretungsbefugnisse des Beauftragten

- 7.1 Inhalt und Umfang der Vertretungsbefugnisse des Beauftragten richten sich nach dem Vertrag für Dienstleistungen im Bereich Immobilien. Für alle darüber hinausge-

henden Erklärungen und Rechtshandlungen im Namen des Auftraggebers holt er rechtzeitig die erforderliche Zustimmung ein.

- 7.2 Der Beauftragte ist verpflichtet, Mitteilungen und Erklärungen Dritter (Behörden, Unternehmer, usw.) welche das Auftragsziel tangieren (z.B. Mitteilungen zu den vereinbarten Qualitäts-Schwerpunkten, geschäftliche Schwierigkeiten der Vertragspartner, damit verbundene Begehren von Dritten, Preisänderungsbegehren, Abmahnungen u.a.m.) unverzüglich an den Auftraggeber weiterzuleiten.

8 Änderung des Leistungsgegenstandes

- 8.1 Der Auftraggeber kann die Änderung oder Ergänzung von vereinbarten Leistungen verlangen.
- 8.2 Die Änderungen oder Ergänzung der Leistungen, sowie die erforderlichen Anpassungen von Vergütung, Terminen und anderen Vertragspunkten werden in jedem Falle vor der Inangriffnahme weiterer Bearbeitungsschritte geklärt und schriftlich in einem Nachtrag zu diesem Vertrag vereinbart. Eine allfällige Anpassung des Honorars berechnet sich nach den Ansätzen der ursprünglichen Kostengrundlage zuzüglich Teuerung, sofern eine Teuerungsanpassung vertraglich vereinbart ist.
- 8.3 Unterbleibt eine solche Vereinbarung, gelten die Bestimmungen des ursprünglichen Vertrages.
- 8.4 Der Auftraggeber entschädigt den Beauftragten für ausgewiesene und freigegebene Leistungen, die vor der Beststellungsänderung anfielen und durch diese nutzlos wurden.

9 Projektorganisation

- 9.1 Der Beauftragte gibt schriftlich Name und Funktion der Verantwortlichen bekannt und setzt diese gemäss Projektorganisation ein.
- 9.2 Schlüsselpersonen des Beauftragten die für das vorliegende Projekt verantwortlich sind, können nach Vertragsabschluss nur mit Zustimmung des Auftraggebers durch gleich qualifizierte Personen in ihrer Funktion ersetzt werden.

10 Weisungsrecht des Auftraggebers

- 10.1 Der Auftraggeber hat das Recht, dem Beauftragten im Rahmen der Vertragsabwicklung Weisungen zu erteilen. Beharrt der Auftraggeber trotz schriftlicher Abmahnung auf seine Weisung, ist der Beauftragte für deren Folgen nicht verantwortlich.
- 10.2 Erteilt der Auftraggeber Dritten in Ausnahmefällen direkte Weisungen, so orientiert er den Beauftragten ohne Verzug.

11 Vergütung und finanzielle Bedingungen

- 11.1 Honorar und Nebenkosten
- Die Rechnungsstellung für die gesamten Leistungen (inkl. Nebenkosten) erfolgt in der Regel pro Modul. Für Module mit einer Bearbeitungszeit von mehr als 3 Mona-

ten können monatliche Teilrechnungen mit den erforderlichen Leistungsnachweisen und Belegen in Rechnung gestellt werden.

Der Beauftragte erbringt die Leistungen zu Festpreisen; bei Honorierung nach Aufwand mit oberer Begrenzung der Vergütung (Kostendach). Er gibt in seinem Angebot die Kostenarten und Kostensätze bekannt.

Eine Überschreitung des Kostendaches geht zulasten des Beauftragten, es sei denn, der Auftraggeber hätte einer Vertragsänderung schriftlich zugestimmt. Sobald sich im Verlaufe der Vertragserfüllung abzeichnen sollte, dass die Honorarforderungen das Kostendach übersteigen könnten, erstattet der Beauftragte dem Auftraggeber in jedem Fall umgehend eine begründete schriftliche Meldung und schlägt entsprechende Massnahmen vor.

11.2 Vergütung

11.3 Die Vergütung gilt die Leistungen ab, die zur gehörigen Vertragserfüllung notwendig sind. Durch die Vergütung abgedeckt sind insbesondere alle Nebenkosten wie Spesen, Sekretariatsleistungen alle Sozialleistungen und andere Entschädigungsleistungen für Krankheit, Invalidität und Todesfall sowie öffentliche Abgaben. Die Vergütung richtet sich nach Arbeitsfortschritt und aufgelaufenen Aufwand. Der Anbieter macht sie bei Fälligkeit mit Rechnung geltend. Die Auftraggeberin leistet fällige Zahlungen innerhalb von 60 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Rückbehalt und Sicherheitsleistungen.

Der Auftraggeber kann bei komplexen Arbeiten eine Sicherstellung einer in der Schweiz domizilierten erstklassigen Bank oder Versicherungsgesellschaft verlangen. Die Sicherstellung erfolgt in einer vom Auftraggeber vorgegebenen Formulierung.

Hat der Beauftragte das Entstehen grösserer Mängel mitzuverantworten, kann der Auftraggeber einen Rückbehalt im Umfang des geschätzten Schadens machen.

11.4 Teuerungsabrechnung

Die vereinbarten Honorare sind fest bis zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt. Nach Ablauf dieser Frist kommt die Gleitpreisformel gemäss KBOB zur Anwendung.

11.5 Honorarkürzungen

Bei Mehrkosten und / oder Kostenüberschreitungen infolge Verschuldens des Beauftragten behält sich der Auftraggeber vor, entsprechende Abzüge am Honorar vorzunehmen.

11.6 Schlussabrechnung

Für jeden vereinbarten Entscheidungsschritt ist spätestens zwei Monate nach Erbringung der letzten Leistung eine definitive Abrechnung zu erstellen, die durch ein prüffähiges Verzeichnis der erbrachten Leistungen zu dokumentieren ist und einen Überblick über sämtliche vom ihm gestellten Rechnungen sowie über die erhaltenen und die noch ausstehenden Zahlungen dem Auftraggeber gibt.

Die Schlussabrechnung ist so gegliedert, dass sie in einfacher Art mit dem Angebot verglichen werden kann. Der Auftraggeber prüft die Abrechnung innert Monatsfrist und gibt dem Beauftragten unverzüglich über das Ergebnis Bescheid. Die durch die Schlussabrechnung ermittelte (und vom Auftraggeber anerkannte) Forderung des Beauftragten wird mit dem Prüfungsbescheid des Auftraggebers fällig.

12 Abtretungs- und Verpfändungsverbot

- 12.1 Der Beauftragte darf die ihm aus diesem Vertrag zustehenden Forderungen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Auftraggebers weder abtreten noch verpfänden.

13 Wahrung der Vertraulichkeit

- 13.1 Der Auftraggeber und der Beauftragte behandeln alle Tatsachen vertraulich, die weder offenkundig noch allgemein zugänglich sind. Die Vertraulichkeit ist schon vor Vertragsabschluss zu wahren und bleibt nach Beendigung des Vertragsverhältnisses bestehen. Vorbehalten bleiben gesetzliche Aufklärungspflichten.
- 13.2 Die militärische Geheimhaltung richtet sich nach den Bestimmungen über Schutz und Sicherheit.
- 13.3 Dieser Auftrag darf nur mit Zustimmung des Auftraggebers in die Referenzliste aufgenommen werden.

14 Veröffentlichungen

- 14.1 Die Veröffentlichung von Bauplänen, Beschreibungen und fotografischen Aufnahmen von Plänen und Immobilien des Objektes bedarf in jedem Fall der vorgängigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.

15 Haftung des Beauftragten

- 15.1 Der Beauftragte haftet insbesondere bei Verletzung seiner Sorgfalts- und Treuepflicht, für die Nichtbeachtung oder Verletzung anerkannter Regeln des Fachgebietes, bei mangelnder Koordination oder Beaufsichtigung, bei ungenügender Veranschlagung und Überwachung der Kosten inkl. Prüfung von Drittrechnungen.
- 15.2 Ungenügende Unterlagen werden vom Auftraggeber zur unentgeltlichen Überarbeitung zurückgewiesen.

16 Verzug

- 16.1 Der Anbieter kommt bei Nichteinhalten der in der Vertragsurkunde als verzugsbegründet vereinbarten Termin (Verfalltagsgeschäfte) ohne weiteres in Verzug, in den übrigen Fällen nach Mahnung unter Einräumung einer angemessenen Mahnfrist.
- 16.2 Wird bis zum Ablauf der Nachfrist nicht erfüllt, kann die Auftraggeberin unter schriftlicher Mitteilung an den Anbieter vom Vertrag zurücktreten. Die bis zur Vertragsauflösung erbrachten Leistungen sind zu vergüten.

17 Arbeitsunterbruch

- 17.1 Arbeitsunterbrüche zwischen den verschiedenen Entscheidungsschritten geben dem Beauftragten keinen Anspruch auf zusätzliche Entschädigung.

- 17.2 Bedingt die Verzögerung bei Wiederaufnahme der Arbeiten eine Überarbeitung bestehender Grundlagen, sind diese zusätzlichen Leistungen vor der Inangriffnahme zwischen den Parteien schriftlich zu vereinbaren.

18 Verjährung

- 18.1 Ansprüche aus dem Vertrag verjähren innert 10 Jahren nach erfolgter vollständiger Schlusszahlung. Für Gutachten beginnt die Frist mit deren Ablieferung zu laufen.

19 Nutzung- und Schutzrecht

- 19.1 Dem Auftraggeber steht das unentgeltliche, unwiderrufliche und nicht ausschliessliche Recht zu, die Arbeitsergebnisse des Beauftragten für seine Bedürfnisse frei zu verwenden.
- 19.2 Der Anbieter verpflichtet sich, Forderungen Dritter wegen Verletzung von Schutzrechten unverzüglich abzuwehren und sämtliche Kosten inbegriffen Schadenersatzleistungen, welche der Auftraggeberin daraus entstehen zu übernehmen. Die Auftraggeberin verpflichtet sich, den Anbieter unverzüglich über solche Forderungen in Kenntnis zu setzen und ihm alle zu ihrer Abwehr dienlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, soweit nicht Geheimhaltungsgründe entgegenstehen.

20 Aufbewahrung von Dokumenten

- 20.1 Der Beauftragte, bzw. jedes Mitglied einer Arbeitsgemeinschaft, bewahrt alle Dokumente und Unterlagen, welche einen Bezug zu diesem Vertrag aufweisen und nicht dem Auftraggeber als Originale übergeben worden sind (wie Unterlagen zu den Entscheidungsschritten und Dokumente des ausgeführten Bauwerkes, seien dies Pläne, Skizzen, Berechnungen, Werkverträge, Bestellungen, Korrespondenzen, Abrechnungsunterlagen, Datenträger usw.) während mindestens 10 Jahren ab dem Zeitpunkt der vollständigen Schlusszahlung in gebrauchsfähigem Zustand kostenlos auf. Vor Vernichtung dieser Dokumente und Daten gibt er dem Auftraggeber schriftlich die Möglichkeit, diese kostenlos zu übernehmen.

21 Vorzeitige Beendigung des Vertrages

- 21.1 Das Vertragsverhältnis kann von jeder Partei jederzeit widerrufen oder gekündigt werden. Die bis zur Vertragsauflösung vertragsgemäss erbrachten Leistungen werden dem Beauftragten ohne Honorarzuschlag vergütet.
- 21.2 Erfolgt die Vertragsauflösung zur Unzeit, so ist die zurücktretende Vertragspartei verpflichtet, der anderen den nachgewiesenen Schaden (in keinem Fall jedoch den entgangenen Gewinn) ohne jeden Zuschlag zu ersetzen.
- 21.3 Die Vertragsauflösung infolge ausbleibender Kreditgenehmigungen und Freigaben durch das Parlament, den Bundesrat oder eine andere Behörde sowie ausstehender Bewilligungen gilt nicht als unzeitig. Ebenfalls liegt keine Auflösung zur Unzeit vor, wenn der Beauftragte dem Auftraggeber begründeten Anlass zur Auftragsauflösung gegeben hat, wenn der Auftraggeber einzelne Module nicht auslöst oder wenn Schlüsselpersonen des Beauftragten, deren Mitarbeit für die Leistungserbringung wesentlich ist, in ihrer Funktion ohne Zustimmung des Auftraggebers ersetzt werden.

22 Verfahrensgrundsätze

- 22.1 Für Leistungen in der Schweiz hält der Anbieter für seine Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen die Arbeitsschutzbestimmung und Arbeitsbedingungen am Ort der Leistung ein. Er gewährleistet die Gleichbehandlung von Frau und Mann in Bezug auf die Lohngleichheit. Als Arbeitsbedingung gelten die Gesamtarbeitsverträge und die Normalarbeitsverträge, wo diese fehlen die tatsächlichen orts- und berufsüblichen Arbeitsbedingungen.
- 22.2 Hält der Anbieter die Verfahrensgrundsätze nicht ein, so schuldet er eine Konventionalstrafe. Sie beträgt 10% der Vertragssumme, mindestens 3'000 Franken, aber höchstens 100'000 Franken.

23 Sozialleistungen

- 23.1 Der Beauftragte ist selbständiger Unternehmer und nimmt die nötigen Anmeldungen für sich und seine Mitarbeiter/innen bei den Sozialversicherungen vor. Der Auftraggeber schuldet für den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter/innen keinerlei Sozialleistungen (AHV, IV, EO, ALV, usw.) oder andere Entschädigungsleistungen, insbesondere bei Krankheit, Invalidität oder Tod.

24 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

- 24.1 Es gelten die vorliegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen und subsidiär die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts.
- 24.2 Gerichtsstand ist Bern.