

Allgemeine Geschäftsbedingungen

für Leistungen gegenüber Konsument:innen

BAUWERKSBUCH KAISER

DI Johann Kaiser e.U.

Weihburggasse 22/11, 1010 Wien

Amtsgericht Handelsgericht Wien

FN-Nr. 328197V

USt.-ID ATU65051533

Fassung für Verträge mit Konsument:innen

Für Verträge mit Unternehmer:innen, insbesondere Hausverwaltungen und Immobiliengesellschaften, ist die gesonderte Unternehmerfassung zu verwenden.

Stand: 3. August 2026

Vorbemerkung

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln Leistungen von DI Johann Kaiser e.U., handelnd unter der Geschäftsbezeichnung „Bauwerksbuch Kaiser“, gegenüber Auftraggeber:innen, die Verbraucher:innen im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes sind. Maßgeblich bleibt stets der im Angebot, in der Auftragsbestätigung oder im Einzelvertrag konkret vereinbarte Leistungsumfang.

Die Bestimmungen sind auf Leistungen im Zusammenhang mit Bauwerksbüchern, Bestands- und Zustandsdokumentationen, Befundaufnahmen, Sichtkontrollen, gutachterlichen Stellungnahmen, technischen Beratungen und ergänzenden Gebäudedokumentationen zugeschnitten. Sie ersetzen nicht die genaue Leistungsbeschreibung im jeweiligen Auftrag.

1. Geltung und Vertragsabschluss

- 1.1. Die Angebote, Auftragsbestätigungen, Vertragsabschlüsse und Leistungen von DI Johann Kaiser e.U., handelnd unter der Geschäftsbezeichnung „Bauwerksbuch Kaiser“ (im Folgenden „Auftragnehmer“), erfolgen auf Grundlage dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Sie gelten ausschließlich gegenüber Verbraucher:innen im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes (im Folgenden „Auftraggeber“).**
- 1.2. Abweichende Bedingungen des Auftraggebers gelten, soweit sie vom Auftragnehmer ausdrücklich angenommen wurden oder sich aus zwingenden gesetzlichen Bestimmungen ergeben.**
- 1.3. Diese AGB werden nur Vertragsbestandteil, wenn der Auftraggeber vor oder bei Vertragsabschluss auf sie hingewiesen wurde und die Möglichkeit hatte, von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen.**
- 1.4. Der Vertrag kommt durch Gegenzeichnung oder sonstige eindeutige Annahme des Angebots, durch schriftliche Auftragsbestätigung oder durch einen einvernehmlich vereinbarten Beginn der Leistungserbringung zustande. Eine im Angebot genannte Bindungsfrist ist maßgeblich.**
- 1.5. Individuelle Vereinbarungen gehen diesen AGB vor. Nebenabreden und Änderungen sollen zu Beweis Zwecken schriftlich festgehalten werden; zwingende gesetzliche Formvorschriften und die Wirksamkeit formfreier Individualvereinbarungen bleiben unberührt.**
- 1.6. Bei Fernabsatzverträgen oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen gelten ergänzend die zwingenden Bestimmungen des Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes (FAGG). Der Auftraggeber erhält die gesetzlich vorgesehenen Informationen und, soweit erforderlich, ein Muster-Widerrufsformular.
- 1.7. Der Auftraggeber kann von einem dem FAGG unterliegenden Dienstleistungsvertrag grundsätzlich binnen 14 Tagen ab Vertragsabschluss ohne Angabe von Gründen zurücktreten.
- 1.8. Verlangt der Auftraggeber ausdrücklich, dass mit der Leistungserbringung bereits vor Ablauf der Rücktrittsfrist begonnen wird, kann der Auftragnehmer vorzeitig mit der Leistung beginnen. Tritt der Auftraggeber danach wirksam zurück, ist der verhältnismäßige Anteil der bis zum Rücktritt erbrachten Leistungen zu bezahlen, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.
- 1.9. Das Rücktrittsrecht erlischt bei vollständiger Erbringung der Dienstleistung nur unter den gesetzlich vorgesehenen Voraussetzungen, insbesondere wenn der Auftraggeber dem vorzeitigen

Beginn ausdrücklich zugestimmt und seine Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts bei vollständiger Vertragserfüllung bestätigt hat.

2. Vertragsgrundlagen und Rangfolge

- 2.1. Für das Vertragsverhältnis gelten in nachstehender Reihenfolge: a) der individuell abgeschlossene Vertrag bzw. das angenommene Angebot einschließlich Leistungsbeschreibung, Honorar und allfälligem Zahlungsplan; b) die Auftragsbestätigung; c) diese AGB; d) die vom Auftraggeber bereitgestellten und vom Auftragnehmer ausdrücklich anerkannten Grundlagen; e) die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften; f) der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgebliche Stand der Technik bzw. der Baukunst; g) insbesondere die zwingenden Bestimmungen des KSchG, des FAGG und des ABGB.**
- 2.2.** Bei Widersprüchen gehen individuell vereinbarte Bestimmungen den Bestimmungen dieser AGB vor.
- 2.3.** Technische Normen, Richtlinien oder Merkblätter werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie im Auftrag ausdrücklich angeführt werden oder für die ordnungsgemäße Leistungserbringung nach dem vereinbarten Leistungsbild zwingend maßgeblich sind.

3. Gegenstand und Umfang der Leistungen

- 3.1.** Der konkrete Leistungsumfang ergibt sich ausschließlich aus dem angenommenen Angebot, der Auftragsbestätigung oder dem Einzelvertrag.
- 3.2.** Leistungen können insbesondere die Erstellung, Ergänzung oder Fortführung eines Bauwerksbuches, die Einsichtnahme in überlassene Bau- und Bestandsunterlagen, Begehungen und Sichtkontrollen, Befundaufnahmen, Fotodokumentationen, technische Zustandsbeschreibungen, Priorisierungen, Handlungsempfehlungen, Instandhaltungsprognosen sowie technische Stellungnahmen umfassen.
- 3.3.** Nicht ausdrücklich beauftragte Leistungen sind nicht geschuldet. Dies gilt insbesondere für vertiefte statische Untersuchungen, Berechnungen, Materialprüfungen, Schadstoffuntersuchungen, Laboranalysen, zerstörende Untersuchungen, Bauteilöffnungen, Dichtheitsprüfungen, Leitungsprüfungen, Vermessungen, brandschutztechnische Nachweise, Energieausweise, Planungsleistungen, Ausschreibungen, örtliche Bauaufsicht, Projektsteuerung, Rechtsberatung und behördliche Vertretung.
- 3.4.** Soweit einzelne Leistungen aufgrund ihrer Natur als Werkvertrag zu qualifizieren sind, schuldet der Auftragnehmer den vereinbarten Erfolg im Rahmen des konkret vereinbarten Leistungsbildes. Beratungs-, Kontroll-, Koordinations- oder Begleitleistungen sind demgegenüber als Bemühensleistungen zu verstehen, soweit nicht ausdrücklich ein bestimmter Erfolg vereinbart wurde.

4. Bauwerksbuch und Charakter der Dokumentation

- 4.1.** Ein Bauwerksbuch ist eine strukturierte und fortschreibungsfähige Dokumentation des Gebäudes und der zum jeweiligen Bearbeitungszeitpunkt vorhandenen bzw. erkennbaren Informationen. Es kann aus mehreren Dokumenten, Datensätzen, Anhängen, Plänen, Fotografien, Verweisen und späteren Ergänzungen bestehen.
- 4.2.** Die vom Auftragnehmer erstellte Erstfassung stellt keine abschließende oder unveränderliche Gesamtdokumentation dar. Das Bauwerksbuch kann und soll bei wesentlichen Änderungen, Sanierungen, neuen Befunden, Prüfungen oder sicherheitsrelevanten Feststellungen fortgeführt und ergänzt werden.

- 4.3.** Das Bauwerksbuch dokumentiert den zum Zeitpunkt der jeweiligen Erhebung erkennbaren Zustand und die damals verfügbaren Unterlagen. Es ist eine Momentaufnahme und keine Garantie für einen dauerhaft unveränderten Zustand.
- 4.4.** Die Erstellung eines Bauwerksbuches ersetzt weder die laufende Erhaltungspflicht der Eigentümer:innen noch gesetzlich, behördlich oder technisch erforderliche Wartungen, wiederkehrende Überprüfungen, Fachprüfungen oder unverzügliche Sicherungsmaßnahmen.
- 4.5.** Soweit Leistungen im Zusammenhang mit § 128a der Bauordnung für Wien erbracht werden, bleibt die gesetzliche Pflicht zur Führung und Bereithaltung des Bauwerksbuches bei den hierfür gesetzlich verantwortlichen Personen. Der Auftragnehmer übernimmt diese Verpflichtung nur, wenn und soweit dies ausdrücklich gesondert vereinbart wurde.

5. Art und Grenzen der Befundaufnahme

- 5.1.** Sofern im Auftrag nichts Abweichendes vereinbart ist, erfolgt die Befundaufnahme als zerstörungsfreie, augenscheinliche Sichtprüfung der ohne besondere Hilfsmittel sicher zugänglichen und einsehbaren Bereiche.
- 5.2.** Die Begehung umfasst keine vollständige Untersuchung jedes einzelnen Bauteils und keine dauernde Überwachung. Stichproben, exemplarische Feststellungen und eine fachliche Zusammenfassung sind zulässig, wenn dies dem vereinbarten Leistungszweck entspricht.
- 5.3.** Nicht geschuldet sind insbesondere das Öffnen, Freilegen, Anbohren, Abschlagen oder sonstige Verändern von Bauteilen, das Entfernen von Verkleidungen oder Einbauten, das Verschieben schwerer Gegenstände, das Betreten nicht sicher zugänglicher Bereiche sowie Untersuchungen, für die besondere Geräte, Gerüste, Hebebühnen, Sicherungssysteme oder Fachunternehmen erforderlich wären.
- 5.4.** Verdeckte, nicht zugängliche, verbaute, verkleidete, verschlossene, verschmutzte oder aufgrund von Lagerungen, Bewuchs, Witterung, Beleuchtung oder Sicherheitsbedingungen nicht ausreichend einsehbare Bauteile können nicht oder nur eingeschränkt beurteilt werden.
- 5.5.** Aus dem Fehlen einer Feststellung kann nicht geschlossen werden, dass der betreffende Bauteil mangelfrei ist. Nicht erkennbare, verborgen liegende, atypische oder erst später auftretende Mängel können trotz sorgfältiger Leistungserbringung vorhanden sein.

6. Zugänglichkeit, Sicherheit und Abbruch der Begehung

- 6.1.** Der Auftraggeber hat auf eigene Kosten dafür zu sorgen, dass alle zu besichtigenden Bereiche zum vereinbarten Termin sicher, rechtzeitig und ohne vermeidbare Verzögerung zugänglich sind. Er hat insbesondere erforderliche Schlüssel, Zutrittsberechtigungen, Begleitpersonen und Informationen über besondere Gefahren bereitzustellen.
- 6.2.** Dachflächen, Dachböden, Schächte, Technikräume, Keller, Fassadenbereiche und sonstige exponierte Bereiche werden nur betreten oder besichtigt, wenn dies nach fachlicher Einschätzung ohne unververtretbares Risiko möglich ist und erforderliche Sicherungseinrichtungen vorhanden sind.
- 6.3.** Der Auftragnehmer ist berechtigt, einzelne Bereiche nicht zu betreten oder eine Begehung abubrechen, wenn Sicherheitsbedenken bestehen, Witterungsverhältnisse ungeeignet sind, erforderliche Sicherungen fehlen oder gesetzliche Arbeitsschutzbestimmungen entgegenstehen. Daraus entstehende Mehrkosten und neuerliche Anfahrten sind gesondert zu vergüten, sofern der Auftragnehmer die Ursache nicht zu vertreten hat.
- 6.4.** Der Auftraggeber hat bekannte Gefahrenstellen, Kontaminationen, statische Risiken, Tierbefall, elektrische Gefahren, Absturzgefahren und sonstige sicherheitsrelevante Umstände vor Beginn der Begehung ausdrücklich bekanntzugeben.

7. Bauakt, Bestandsunterlagen und Angaben Dritter

- 7.1.** Der Auftraggeber hat sämtliche für die Leistungserbringung relevanten Unterlagen vollständig, geordnet und rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Dazu gehören insbesondere Bauakte, Bescheide, Pläne, statische Unterlagen, Fertigstellungsanzeigen, Prüfberichte, Wartungsnachweise, frühere Gutachten, Schadensmeldungen und Dokumentationen bereits durchgeführter Maßnahmen.
- 7.2.** Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, ohne ausdrückliche Beauftragung die Vollständigkeit des Bauaktes, die Übereinstimmung des Bestandes mit sämtlichen Bewilligungen oder die rechtliche Konsensmäßigkeit des gesamten Gebäudes abschließend zu prüfen.
- 7.3.** Fehlende, widersprüchliche, unleserliche, unvollständige oder nachträglich vorgelegte Unterlagen können zu Einschränkungen, Vorbehalten, Nachträgen oder Mehrleistungen führen.
- 7.4.** Der Auftragnehmer darf auf die Richtigkeit und Vollständigkeit von Angaben, Plänen, Gutachten, Prüfberichten und sonstigen Unterlagen vertrauen, die vom Auftraggeber, von Behörden, Professionist:innen, Fachplaner:innen, ausführenden Unternehmen oder sonstigen Dritten stammen, sofern deren Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit nicht offenkundig ist.
- 7.5.** Eine Haftung für Fehler in fremden Unterlagen oder Angaben besteht nur, soweit der Auftragnehmer diese bei Anwendung der vertraglich geschuldeten Sorgfalt erkennen musste und eine gebotene Warnung unterlassen hat.

8. Vertrauensgrundsatz und vorhandener Bestand

- 8.1.** Bei der Beurteilung bestehender Gebäude darf der Auftragnehmer im Rahmen des fachlich anerkannten Vertrauensgrundsatzes grundsätzlich davon ausgehen, dass nicht zugängliche oder nicht überprüfbare Bauteile entsprechend den zum Errichtungs- oder Änderungszeitpunkt maßgeblichen Vorschriften und fachgerecht hergestellt wurden, soweit keine konkreten Anhaltspunkte für das Gegenteil vorliegen.
- 8.2.** Der Vertrauensgrundsatz gilt insbesondere bei verbauten Tragkonstruktionen, verdeckten Anschlüssen, nicht einsehbaren Schichten, Installationen und Bauteilen, deren Prüfung nur durch zerstörende oder gesondert zu beauftragende Untersuchungen möglich wäre.
- 8.3.** Ergeben sich konkrete Verdachtsmomente, wird der Auftragnehmer im Rahmen seines Auftrags auf die Notwendigkeit weiterführender Untersuchungen oder der Beiziehung entsprechender Fachleute hinweisen.

9. Feststellungen, Kategorien, Empfehlungen und Fristen

- 9.1.** Feststellungen, Kategorien, Prioritäten, Fristen und Empfehlungen dienen der fachlichen Strukturierung und Unterstützung der Erhaltungsplanung. Sie stellen keine Garantie dafür dar, dass sich ein Zustand bis zum genannten Zeitpunkt nicht verändert.
- 9.2.** Empfohlene Fristen beruhen auf dem bei der Befundaufnahme erkennbaren Zustand und den damals verfügbaren Informationen. Verschlechterungen, außergewöhnliche Ereignisse, Witterungseinflüsse, Nutzungsänderungen oder neue Erkenntnisse können frühere Maßnahmen erforderlich machen.
- 9.3.** Kategorisierungen und Priorisierungen sind technische Einschätzungen innerhalb des vereinbarten Leistungsumfangs. Sie ersetzen keine individuelle Gefahrenbeurteilung, keine Ausführungsplanung und keine behördliche oder rechtliche Bewertung.
- 9.4.** Sanierungs- und Instandhaltungsempfehlungen sind, sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart, konzeptionelle Hinweise. Sie stellen weder eine Ausschreibung noch eine detaillierte Leistungsbeschreibung, Ausführungsplanung, statische Bemessung oder Kostengarantie dar.

- 9.5.** Bei erkennbarer unmittelbarer Gefahr ist der Auftraggeber verpflichtet, unverzüglich geeignete Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen. Eine Mitteilung des Auftragnehmers entbindet den Auftraggeber nicht von seiner eigenen Verantwortung für das Gebäude.

10. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- 10.1.** Der Auftraggeber hat alle für die Leistungserbringung erforderlichen Entscheidungen, Informationen, Unterlagen und Freigaben rechtzeitig bereitzustellen und den Auftragnehmer über wesentliche Veränderungen, Schäden, behördliche Verfahren und bekannte Vorfälle zu informieren.
- 10.2.** Der Auftraggeber hat sicherzustellen, dass vom Auftragnehmer angeforderte Auskünfte von sachkundigen und vertretungsbefugten Personen erteilt werden.
- 10.3.** Verletzt der Auftraggeber seine Mitwirkungspflichten, verlängern sich vereinbarte Leistungsfristen angemessen. Der dadurch entstehende Mehraufwand ist gesondert zu vergüten.
- 10.4.** Kann die Leistung wegen einer erforderlichen Mitwirkung des Auftraggebers nicht fortgesetzt werden, darf der Auftragnehmer die davon betroffenen Leistungen bis zur Nachholung der Mitwirkung aussetzen. Der Auftraggeber ist zuvor auf die fehlende Mitwirkung und deren Folgen hinzuweisen, sofern dies nicht entbehrlich ist. Gesetzliche Rechte bleiben unberührt.

11. Leistungsfristen und Termine

- 11.1.** Im Angebot oder Vertrag ausdrücklich als verbindlich bezeichnete Leistungsfristen und Termine sind verbindlich. Sonstige Zeitangaben sind voraussichtliche Bearbeitungszeiträume, sofern dies für den Auftraggeber klar erkennbar ist.
- 11.2.** Voraussetzung für den Beginn und die Einhaltung von Fristen ist die rechtzeitige Erfüllung sämtlicher Mitwirkungspflichten des Auftraggebers sowie das Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen und Zugänge.
- 11.3.** Fristen verlängern sich angemessen bei höherer Gewalt, behördlichen Verzögerungen, unvorhersehbaren Ausfällen, ungeeigneter Witterung, fehlender Zugänglichkeit, nachträglichen Änderungen oder sonstigen Umständen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat.

12. Mehrleistungen und Leistungsänderungen

- 12.1.** Änderungen oder Erweiterungen des Leistungsumfangs sowie zusätzliche Begehungen, neuerliche Bearbeitungen, ergänzende Stellungnahmen, Nachträge, zusätzliche Datenaufbereitung oder die Bearbeitung nachträglich vorgelegter Unterlagen sind gesondert zu vergüten.
- 12.2.** Mehrleistungen können insbesondere entstehen durch unvollständige Grundlagen, nicht zugängliche Bereiche, zusätzliche Gebäude oder Gebäudeteile, abweichende Bestandsverhältnisse, neue behördliche Anforderungen, geänderte rechtliche oder technische Grundlagen sowie Änderungswünsche des Auftraggebers.
- 12.3.** Mehrleistungen werden nur nach vorheriger Information über deren Notwendigkeit und voraussichtliche Kosten sowie nach Zustimmung des Auftraggebers erbracht. Davon ausgenommen sind lediglich unaufschiebbare Maßnahmen, die zur Abwehr einer erkennbaren unmittelbaren Gefahr erforderlich sind und bei denen eine vorherige Zustimmung nicht rechtzeitig eingeholt werden kann; der Auftraggeber ist darüber unverzüglich zu informieren.

13. Honorar, Nebenkosten und Valorisierung

- 13.1.** Das Honorar richtet sich nach dem angenommenen Angebot oder der sonstigen schriftlichen Vereinbarung. Pauschalhonorare beziehen sich ausschließlich auf den darin beschriebenen Leistungsumfang und die zugrunde gelegten Voraussetzungen.
- 13.2.** Zusätzlich zu vergüten sind, sofern nicht ausdrücklich im Honorar enthalten, insbesondere behördliche Gebühren, Akten- und Plankopien, Kosten externer Datenbeschaffung, Reise- und Fahrtkosten außerhalb Wiens, Kosten besonderer Zugangsmittel und Sicherungen, Kosten beigezogener Fachleute, Labor- und Prüfkosten sowie Kosten zusätzlicher digitaler Plattformen oder Datenaufbereitungen.
- 13.3.** Stundenleistungen werden nach den im Angebot vereinbarten Sätzen abgerechnet. Fehlt eine wirksame Preisvereinbarung, gebührt ein angemessenes Entgelt nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 13.4.** Bei Vertragsverhältnissen, die länger als zwölf Monate dauern, kann eine Wertsicherung nur aufgrund einer im Einzelvertrag transparent vereinbarten, sachlich gerechtfertigten und vom Willen des Auftragnehmers unabhängigen Indexregelung erfolgen. Eine solche Regelung muss Entgelterhöhungen und Entgeltsenkungen nach denselben Maßstäben berücksichtigen. Fehlt eine entsprechende Individualvereinbarung, erfolgt keine automatische Valorisierung.

14. Rechnungslegung und Zahlung

- 14.1.** Der Auftragnehmer ist berechtigt, Akonti, Teilrechnungen und Abschlagsrechnungen entsprechend dem Leistungsfortschritt zu legen.
- 14.2.** Rechnungen sind, sofern im Angebot nichts anderes vereinbart ist, binnen 14 Kalendertagen ab Rechnungseingang ohne Abzug zur Zahlung fällig.
- 14.3.** Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Verzugszinsen. Der Auftraggeber hat darüber hinaus nur jene Mahn-, Inkasso- und Rechtsverfolgungskosten zu ersetzen, die gesetzlich vorgesehen, zur zweckentsprechenden Betreibung notwendig und der Höhe nach angemessen sind.
- 14.4.** Bei Zahlungsverzug ist der Auftragnehmer nach schriftlicher Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist berechtigt, noch nicht erbrachte Leistungen auszusetzen, soweit dies gesetzlich zulässig und dem Auftraggeber zumutbar ist. Gesetzliche Zurückbehaltungs-, Rücktritts- und Schadenersatzrechte bleiben unberührt.
- 14.5.** Für Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

15. Verzögerung, Behinderung und Unterbrechung

- 15.1.** Wird die Leistungserbringung aus Gründen, die nicht vom Auftragnehmer zu vertreten sind, verzögert, behindert oder unterbrochen, verlängern sich vereinbarte Fristen angemessen. Ein zusätzlicher Vergütungsanspruch besteht nur nach Maßgabe des Vertrages und der gesetzlichen Bestimmungen.
- 15.2.** Dauert eine Unterbrechung länger als zwei Monate, können die Vertragsparteien den Stand der erbrachten Leistungen feststellen und eine angemessene Anpassung des Termin- und Kostenrahmens vereinbaren.
- 15.3.** Dauert die Unterbrechung länger als sechs Monate, kann jede Vertragspartei den Vertrag aus wichtigem Grund schriftlich beenden. Die Abrechnung und die weiteren Rechtsfolgen richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

16. Digitale Dokumentation, Datenplattformen und elektronische Kommunikation

- 16.1.** Der Auftragnehmer ist berechtigt, Leistungen und Unterlagen in elektronischer Form zu erstellen, zu übermitteln, zu archivieren und auf geeigneten digitalen Systemen oder Cloud-Plattformen zu verwalten.
- 16.2.** Als verbindliche Ausfertigung gilt, sofern nichts anderes vereinbart ist, die vom Auftragnehmer freigegebene PDF-Fassung oder die in der vereinbarten Plattform als freigegeben gekennzeichnete Version.
- 16.3.** Bearbeitbare Dateien, Quelldaten, Datenbankstrukturen, Vorlagen, interne Arbeitsstände und systeminterne Auswertungen sind nur geschuldet, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde.
- 16.4.** Der Auftraggeber hat elektronische Dokumente nach Erhalt auf Lesbarkeit und Vollständigkeit zu prüfen und erkennbare Übertragungsfehler unverzüglich mitzuteilen.
- 16.5.** **Der Auftragnehmer trifft angemessene technische und organisatorische Sicherheitsmaßnahmen. Für Ausfälle, Angriffe oder Datenverluste haftet der Auftragnehmer nach den gesetzlichen Bestimmungen. Eine ununterbrochene Verfügbarkeit von Systemen kann, soweit dies nicht ausdrücklich als Leistungsinhalt vereinbart wurde, technisch nicht zugesichert werden.**
- 16.6.** **Soweit dem Auftraggeber Zugänge zu digitalen Plattformen eingeräumt werden, sind Zugangsdaten vertraulich zu behandeln und angemessen vor unbefugtem Zugriff zu schützen. Der Auftraggeber hat einen vermuteten Missbrauch unverzüglich mitzuteilen.**

17. Fotografien und sonstige Aufnahmen

- 17.1.** Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Rahmen des Auftrags technische Fotografien und sonstige Aufnahmen des Gebäudes, seiner Bauteile und der festgestellten Zustände anzufertigen und für Dokumentation, Beweissicherung, Qualitätssicherung und Fortführung des Bauwerksbuches zu speichern.
- 17.2.** Der Auftraggeber hat die für die Anfertigung und Verwendung der Aufnahmen erforderlichen Zustimmungen und Zutrittsberechtigungen sicherzustellen, soweit dies in seiner Sphäre liegt.
- 17.3.** Eine Veröffentlichung zu Referenz-, Ausbildungs- oder Marketingzwecken erfolgt nur unter Wahrung berechtigter Interessen und datenschutzrechtlicher Vorgaben; soweit erforderlich, wird eine gesonderte Zustimmung eingeholt.

18. Verschwiegenheit und Datenschutz

- 18.1.** Der Auftragnehmer wahrt die gesetzliche und standesrechtliche Verschwiegenheit über ihm anvertraute oder im Zuge der Leistungserbringung bekannt gewordene Umstände, soweit keine gesetzliche Offenlegungs- oder Mitteilungspflicht besteht.
- 18.2.** Personenbezogene Daten werden verarbeitet, soweit dies zur Vertragsanbahnung, Vertragserfüllung, Dokumentation, Abrechnung, Rechtsverfolgung, Erfüllung gesetzlicher Pflichten oder Wahrung berechtigter Interessen erforderlich ist.
- 18.3.** Der Auftragnehmer darf zur Leistungserbringung geeignete Auftragsverarbeiter und technische Dienstleister einsetzen. Dabei werden die einschlägigen datenschutzrechtlichen Anforderungen beachtet.

19. Unterlagen, Aufbewahrung und Herausgabe

- 19.1.** Originale, interne Arbeitsunterlagen, Vorlagen, Quelldateien und Datenstrukturen verbleiben beim Auftragnehmer. Der Auftraggeber erhält die vertraglich vereinbarten Ausfertigungen.

19.2. Der Auftragnehmer bewahrt vertragsrelevante Unterlagen grundsätzlich mindestens sieben Jahre ab Legung der Schlussrechnung auf, soweit nicht gesetzliche, standesrechtliche, beweissichernde oder ausdrücklich vereinbarte Gründe eine längere Aufbewahrung erfordern. Datenschutzrechtliche Löschungs- und Betroffenenrechte bleiben unberührt.

19.3. Zusätzliche Ausfertigungen, Datenexporte, nachträgliche Zusammenstellungen oder Wiederherstellungen aus Archiven sind gesondert zu vergüten.

20. Urheber-, Nutzungs- und Verwertungsrechte

20.1. Urheber-, Datenbank-, Kennzeichen- und sonstige Schutzrechte an vom Auftragnehmer erstellten Texten, Grafiken, Tabellen, Fotografien, Strukturen, Vorlagen, Berichtsformaten, Softwarebestandteilen und Datenmodellen verbleiben beim Auftragnehmer, soweit gesetzlich zulässig.

20.2. Nach vollständiger Bezahlung erhält der Auftraggeber ein einfaches, nicht ausschließliches Recht, die übergebenen Unterlagen für die vertragsgegenständliche Liegenschaft und den vereinbarten Zweck zu verwenden, aufzubewahren und an Eigentümer:innen, Hausverwaltungen, Behörden, Versicherungen sowie mit der Liegenschaft befasste Fachleute weiterzugeben.

20.3. Eine Verwendung für andere Liegenschaften, eine entgeltliche Weiterverwertung, eine Bearbeitung unter Entfernung der Urheber- oder Herkunftsangabe oder die Übernahme von Vorlagen und Systemstrukturen in fremde Produkte ist ohne schriftliche Zustimmung des Auftragnehmers unzulässig.

20.4. Änderungen oder Ergänzungen durch Dritte sind als solche kenntlich zu machen. Der Auftragnehmer haftet nicht für Inhalte, die nach Übergabe ohne seine Zustimmung verändert, verkürzt, aus dem Zusammenhang gelöst oder mit fremden Angaben verbunden wurden.

21. Gewährleistung und Verbesserung

21.1. Der Auftragnehmer erbringt seine Leistungen mit der Sorgfalt eines befugten und fachkundigen Ziviltechnikers nach den anerkannten Regeln der Technik bzw. der Baukunst und innerhalb des vereinbarten Leistungsumfangs.

21.2. Für die Gewährleistung gelten die gesetzlichen Fristen und Bestimmungen. Eine in diesen AGB enthaltene Beschreibung der Untersuchungsgrenzen stellt keine Einschränkung zwingender Gewährleistungsrechte dar, sondern konkretisiert den vereinbarten Leistungsumfang.

21.3. Der Auftraggeber soll behauptete Mängel möglichst zeitnah und nachvollziehbar bekanntgeben, damit eine Prüfung und gegebenenfalls Verbesserung ermöglicht wird. Das Unterbleiben einer sofortigen Mängelanzeige führt bei Verbraucher:innen nicht zum Verlust gesetzlicher Gewährleistungsrechte.

21.4. Kein Mangel der Leistung liegt vor, wenn eine Einschränkung ausschließlich darauf beruht, dass ein Bereich nach dem vereinbarten Leistungsumfang nicht zugänglich oder nicht Gegenstand der Untersuchung war, Unterlagen fehlten oder sich der Gebäudezustand erst nach der Befundaufnahme verändert hat. Zwingende gesetzliche Rechte bleiben unberührt.

22. Haftung und Schadenersatz

22.1. Für Schadenersatzansprüche gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

22.2. Die in diesen AGB beschriebenen Grenzen der Befundaufnahme und des Leistungsumfangs dienen der Festlegung der geschuldeten Leistung. Sie schließen eine Haftung für eine schuldhafte Verletzung der tatsächlich übernommenen Pflichten nicht aus.

- 22.3. Eine Haftung für Personenschäden sowie eine Haftung wegen Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit wird nicht beschränkt.**
- 22.4. Soweit Schäden auf unrichtigen oder unvollständigen Angaben, Unterlagen oder Weisungen des Auftraggebers oder Dritter beruhen, richtet sich die Verantwortlichkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den Regeln über Mitverschulden und Kausalität.**
- 22.5. Ansprüche aus dem Produkthaftungsgesetz sowie sonstige zwingende gesetzliche Haftungsbestimmungen bleiben unberührt.**

23. Rücktritt und vorzeitige Vertragsbeendigung

- 23.1. Jede Vertragspartei kann den Vertrag aus wichtigem Grund schriftlich mit sofortiger Wirkung beenden, wenn der anderen Partei die Fortsetzung unzumutbar ist.**
- 23.2. Ein wichtiger Grund für den Auftragnehmer liegt insbesondere vor, wenn der Auftraggeber trotz Mahnung und angemessener Nachfrist fällige Zahlungen nicht leistet, notwendige Mitwirkung beharrlich verweigert, die sichere oder fachgerechte Leistungserbringung vereitelt, unzulässige Einflussnahme ausübt oder das Vertrauensverhältnis schwerwiegend beeinträchtigt.**
- 23.3. Bei einer Vertragsbeendigung aus der Sphäre des Auftraggebers richten sich die Entgeltansprüche des Auftragnehmers, einschließlich einer allfälligen Anrechnung ersparter Aufwendungen, nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere § 1168 ABGB.**
- 23.4. Bei Beendigung aus einem vom Auftragnehmer zu vertretenden Grund richten sich Entgelt-, Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nach den gesetzlichen Bestimmungen.**

24. Verjährung

- 24.1. Für die Verjährung von Ansprüchen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.**
- 24.2. Zwingende gesetzliche Fristen werden durch diese AGB weder verkürzt noch ausgeschlossen.**

25. Mediation, Gerichtsstand und Rechtswahl

- 25.1. Die Vertragsparteien können nach Entstehung einer Streitigkeit einvernehmlich versuchen, diese durch direkte Verhandlungen oder Mediation beizulegen. Die Anrufung der zuständigen Gerichte und gesetzliche Fristen werden dadurch nicht eingeschränkt.**
- 25.2. Es gilt österreichisches Recht. Bei Verbraucher:innen mit gewöhnlichem Aufenthalt in einem anderen Staat bleiben zwingende Schutzbestimmungen des dort anwendbaren Rechts unberührt.**
- 25.3. Für den Gerichtsstand gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere § 14 KSchG.**

26. Schlussbestimmungen

- 26.1. Änderungen und Ergänzungen sollen zu Beweis Zwecken schriftlich festgehalten werden. Elektronische Kommunikation, insbesondere E-Mail, erfüllt dieses Formerfordernis. Individuelle Vereinbarungen und Erklärungen bleiben auch ohne Einhaltung dieser Form wirksam, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt.**
- 26.2. Sollte eine Bestimmung dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten die gesetzlichen Regelungen; eine geltungserhaltende Reduktion zum Nachteil des Auftraggebers ist damit nicht verbunden.**
- 26.3. Der Auftraggeber soll Änderungen seiner Anschrift, Rechnungsadresse und Kontaktdaten bekanntgeben, solange das Vertragsverhältnis nicht vollständig abgewickelt ist. Die gesetzlichen Regeln über den Zugang von Erklärungen bleiben unberührt.**

26.4. Überschriften dienen der Übersichtlichkeit und beeinflussen die Auslegung nicht.

Hinweis zur Verwendung

Diese Fassung ist ausschließlich für Rechtsgeschäfte mit Unternehmer:innen vorgesehen. Im Angebot oder in der Auftragsbestätigung sollte ausdrücklich festgehalten werden, dass die AGB vor Vertragsabschluss zur Verfügung gestellt wurden und Vertragsbestandteil sind. Eine Gerichtsstandsvereinbarung sollte zusätzlich in der vom Auftraggeber unterzeichneten Vertragsurkunde oder Auftragsbestätigung enthalten sein.

Ort, Datum	_____
Auftraggeber:in	_____
Für DI Johann Kaiser e.U.	_____