

Version_2021-08-13

Geschäftsbedingungen für Studien zur Grundstücksausnutzung („Studien-GB“)

Die HERMANN & VALENTINY UND PARTNER Architekten ZT GmbH (HV) erstellt im Auftrag ihrer Kunden oder interessierter Liegenschaftseigentümer und Bauträger (AuftraggeberIn, kurz AG), Studien über die Möglichkeit baulicher Grundstücksausnutzungen für unterschiedliche Nutzungen (Bauvorhaben) auf Basis einer vertretbaren Interpretation der geltenden Baugesetze und -bestimmungen und unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten im Entscheidungsprozess von Baubehörden.

Diesen Studien und alle Dienstleistungen, die damit in Zusammenhang stehen, liegen folgende Vertragsbedingungen von HV zugrunde, auch wenn darauf nicht ausdrücklich Bezug genommen wird. Von diesen Studien-GB abweichende oder ergänzende Regelungen – insb. AGB des AG - werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn dies von HV ausdrücklich schriftlich bestätigt wurde.

Selbstverständlich ist, dass HV höchste Sorgfalt und Effizienz bei der Ausarbeitung von Studien anwendet, um die werthaltigsten Ergebnisse für den AG zu erzielen. Zugrunde liegt, dass HV die Örtlichkeit des Studiengegenstands nicht selbst prüfen, besichtigen, vermessen oder begutachten hat lassen und dazu vom AG auch nicht beauftragt wurden. Der Abschluss von gesonderten Vereinbarungen über derartige Zusatzleistungen von HV ist möglich, aber separat vorzunehmen. HV darf sich (wenn keine gesonderte Vereinbarung für eine eigene Prüfungs-, Besichtigungs-, Vermessungs- oder Begutachtungstätigkeit beauftragt wurde) daher einerseits auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben des AG, sowie auf öffentlich zugängliche Quellen (z.B. Grundbuch und Flächenwidmungspläne) verlassen und wird ausdrücklich nicht beauftragt, weitere Erhebungen über den Studiengegenstand zu tätigen.

Unrichtige Grundlagen oder Fehler in einer Studie können nicht vollkommen ausgeschlossen werden, weshalb der AG die ihm von HV übermittelte Studie auch stets selbst auf Plausibilität nachprüfen muss, insbesondere die Kalkulation, die Planbarkeit und Ausführbarkeit des in der Studie präsentierten Projektvorschlags. Hinsichtlich der in der Studie ermittelten Bruttogeschoßfläche (BGF) ist mit einer Schwankungsbreite von +/- 10% dieses Wertes im Zuge der Einreichplanung (insbesondere wegen behördlicher Auflagen) durch den AG jedenfalls zu rechnen.

Für die Ausarbeitung der Studie unternimmt HV – soweit nichts anderes vereinbart wurde – auch keine Vorbesprechungen mit Behörden über die Ausführbarkeit der Studie oder die Nutzungsmöglichkeit des zugrundeliegenden Grundstückes. Selbst wenn HV eine solche Vorbesprechung oder Vorerhebung bei Behörden führt, besteht für den AG immer das Restrisiko, dass die Behörde ihre – gegenüber HV geäußerte Ansicht – ändert und daher eine Genehmigungsplanung nicht auf Basis der Studie umgesetzt werden kann. Behördliche Auskünfte sind, soweit sie nicht in Bescheidform ergehen, nicht verbindlich. Bebauungsbestimmungen und Baugesetze sind Grundlagen einer Studie; deren Änderung wirkt sich daher idR auf das Ergebnis einer Studie aus, weshalb zu einer Überprüfung der Studie geraten wird, wenn sich die Grundlagen nachträglich ändern.

Seite 1 von 2





Macht der AG gegenüber HV Forderungen aus Gewährleistung fristgerecht geltend, darf HV den Gewährleistungsbehelf wählen und sind HV zumindest zwei Mängelbehebungsversuche innerhalb angemessener Zeit zuzugestehen. HV kann sich von Gewährleistungsverpflichtungen durch eine pauschale Abschlagszahlung in Höhe der Hälfte, der für Schadenersatz nachstehend geregelten Höchstbeträge gegenüber dem AG befreien.

Betreffend Schadenersatzansprüche des AG gegenüber HV gilt: Ein Schadenersatzanspruch des AG gegenüber dem HV ist für entgangenen Gewinn, Folgeschäden und immaterielle Schäden gänzlich ausgeschlossen. Die Anwendung des § 1298 ABGB ist ausgeschlossen. Insbesondere haftet HV aus der Ausarbeitung der Studie nicht für einen Erfolg oder Ertragsmöglichkeiten des AG. Sonstige Schadenersatzforderungen (ausgenommen Personenschäden) des AG gegenüber HV sind auf die Fälle von grober Fahrlässigkeit und Vorsatz, wobei der AG die Beweislast für diesen Verschuldensgrad trägt, beschränkt. Der Höhe nach ist die Summe aller Schadenersatzansprüche des AG aus einer Studie gegenüber HV, mit dem zehnfachen Nettohonorar, dass der AG an HV bezahlt hat, jedenfalls aber mit einem Deckelungsbetrag von EUR 30.000,00 (brutto) begrenzt. Wurde die Studie seitens HV unentgeltlich erstellt, oder hat der AG noch keine Zahlung geleistet, sind Schadenersatzansprüche mit EUR 5.000,- brutto der Höhe nach begrenzt.

Die Frist für die Geltendmachung von Schadenersatz- oder Gewährleistungsansprüchen beträgt drei Monate ab Übermittlung der fertigen Studie von HV an den AG. Ansprüche sind schriftlich geltend zu machen. Dabei ist eine detaillierte Beschreibung des Mangels bei Gewährleistungsansprüchen bzw. eine schlüssige und mit Belegen versehene Schadensaufstellung im Falle von Schadenersatzforderungen anzuschließen.

Will der AG gegenüber HV Ansprüche wegen der Ausarbeitung einer Studie gerichtlich geltend machen, hat er vor Klageeinbringung zur gütlichen Einigung eine Schlichtungsstelle zu befragen oder einen Antrag nach § 433 Abs 1 ZPO zu stellen. Die Klage ist dann nur zulässig, wenn nicht längstens innerhalb von drei Monaten ab Einleitung des Schlichtungsverfahrens oder ab Einlangen des Antrags bei Gericht eine gütliche Einigung erzielt worden ist.

Der Gerichtsstand ist Wien. Es gilt österreichisches Recht.

Unabhängig davon, dass die von HV ausgearbeitete Studie (inkl. deren Bestandteile wie Pläne, Skizzen, Modelle, sonstige Dokumentationen und Schriftstücke) urheberrechtlich geschützt ist, erhält der AG das Recht, die Studie und ihre Bestandteile zum vertraglich bedungenen Zweck zu benutzen, wenn der AG das vereinbarte Honorar vollständig und fristgerecht bezahlt hat. Falls eine unentgeltliche Ausarbeitung einer Studie vereinbart ist, hat der AG vor der Weiterverwendung der Studie oder einzelner ihrer Bestandteile, die ausdrückliche Zustimmung von HV einzuholen.

