



# Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Livit FM Services AG

Altstetterstrasse 124, 8048 Zürich



# 1 Geltung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind verbindlich, wenn sie dem Angebot, der Auftragsbestätigung oder der Vertragsurkunde beigelegt oder darin als anwendbar erklärt wurden. Änderungen der AGB, insbesondere die Gültigkeit allgemeiner Einkaufsbedingungen des Bestellers und mündliche Vereinbarungen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

## 2 Verbindlichkeit von Angeboten und Vereinbarungen

Schriftliche Angebote sind während 2 Monaten ab Ausstellungsdatum verbindlich, sofern nicht im Angebot andere Fristen angegeben sind. Verbindlichkeit erlangen nur im Angebot, in der Auftragsbestätigung oder in einem Vertragsbestandteil schriftlich festgehaltene Vereinbarungen. Bei Verzögerungen in der Erfüllung des Auftrages, welche nicht von der Livit FM Services AG (LFMS) zu vertreten sind, wird eine der zwischenzeitlich eingetretenen Marktentwicklung angemessene Preisanpassung vorgenommen. Spätere Änderungen bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Schriftform.

## 3 Personal, Infrastrukturen und Geräte

### 3.1 Personal

Für die vereinbarten Leistungen setzt die LFMS die erforderliche Anzahl qualifizierter Mitarbeiter ein. Die LFMS ist berechtigt, zur Erfüllung der Dienstleistungen Dritte beizuziehen oder die Erfüllung Dritten zu übertragen. Die LFMS gilt gegenüber dem Auftraggeber in jedem Fall allein als Auftragnehmer. Der Auftraggeber ist nicht befugt, Dritte oder dem eingesetzten Personal direkt Weisungen zu erteilen.

### 3.2 Infrastrukturen

Die LFMS stellt, soweit nicht anders vereinbart, die zur Ausführung des Auftrags erforderlichen Maschinen, Geräte und Hilfsstoffe zur Verfügung. Erfordert der Auftrag den Einsatz von speziellen Infrastrukturen, sind diese im Angebot gesondert aufzuführen. LFMS verpflichtet sich, nur einwandfreie Produkte zu verwenden, die eine Schädigung der betreuten Objekte ausschliessen.

### 3.3 Beschaffungen

Die LFMS ist berechtigt, mit Unternehmen oder Lieferanten Rahmenverträge abzuschliessen oder Leistungen aufgrund von Sammelbestellungen erbringen zu lassen. Sofern dadurch gegenüber Markt- oder Konkurrenzpreisen (z.B. durch Gewährung von Mengenrabatten oder ähnlichen Vergünstigungen) Preisvorteile erzielt werden können, erklärt sich der Auftraggeber damit einverstanden, dass die LFMS für ihre in diesem Zusammenhang erbrachten administrativen und organisatorischen Aufwendungen im Rahmen der üblichen Ansätze entschädigt wird. Die LFMS verpflichtet sich, auf Verlangen dem Auftraggeber Einblick in die sachdienlichen Belege zu gewähren.

## 4 Bestimmungen und Leistungen

### 4.1 Angebote

Angebote werden von der LFMS entsprechend den zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt. Beratungsgespräche und die Ausarbeitung von Angeboten sind kostenlos. Der Kunde bleibt frei von jeder Kaufverpflichtung. Die entsprechenden Immaterialgüterrechte bleiben im Eigentum der LFMS.

Ist zur Erstellung eines Angebots ein Projekt oder Vorprojekt erforderlich, kann dieses, nach vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber, durch die LFMS erarbeitet werden. Die Erarbeitung von Konzepten, Vorprojekten oder Projekten ist nicht Bestandteil des Angebots und ist speziell zu vergüten.

### 4.2 Änderungen des Leistungsumfanges und von Bedingungen zur Leistungserbringung

Änderungen des Leistungsumfanges und der Bedingungen zur Leistungserbringung (z.B. Änderungen des Terminplanes, der Qualität oder der zur Verfügung gestellten Unterlagen usw.) müssen der LFMS rechtzeitig schriftlich angezeigt werden. Für änderungsbedingte Mehr- oder Minderaufwendungen erstellt die LFMS auf Wunsch ein Nachtragsangebot auf der aktuell gültigen Preisbasis.

Können sich die Parteien über die Preise der Mehr- oder Minderaufwendungen nicht einigen, steht jeder Partei frei, den Auftrag unter Berücksichtigung der vereinbarten Kündigungsfrist zu kündigen. Bis zum Zeitpunkt der Wirksamkeit einer Kündigung gilt das Nachtragsangebot der LFMS als gültig vereinbart, soweit der Auftraggeber auf die Änderungen nicht schriftlich verzichtet.

## 5 Bestimmung der Vergütungen

### 5.1 Kalkulation von Preisen und Ansätzen Basisleistungen

Die Kalkulation der LFMS umfasst alle Leistungen gemäss dem Ausschreibungsbeschrieb des Kunden oder, wenn kein solcher vorliegt, die Standardleistungen gemäss Beschrieb der LFMS. Darin enthalten sind die notwendigen Standardinfrastrukturen, Bewilligungen und Abgaben. In den Preisen und Ansätzen nicht enthaltene Spesen und Vergütungen an Dritte und dgl. werden im Angebot, in der Auftragsbestätigung oder in einem Vertragsbestandteil festgehalten. Angaben der LFMS über Preise und Ansätze erfolgen in Schweizer Franken. Die Mehrwertsteuer ist in den Angaben nicht inbegriffen.

### 5.2 Zusatzleistungen, besondere Aufwendungen

Leistungen, welche ausserhalb des Leistungsauftrages erbracht werden, werden gesondert erfasst, ausgewiesen und zu den generellen Honoraransätzen der LFMS in Rechnung gestellt. Die generellen Ansätze werden durch die LFMS festgelegt und jährlich der Marktentwicklung angepasst. Aufwendungen wie Ausfall- und Wartezeiten, zusätzliche Reisezeiten, Spesen usw., die durch Arbeitsunterbrüche oder Behinderungen infolge von ausserordentlichen Umständen, nachträglichen Anordnungen oder Versäumnissen des Auftraggebers verursacht werden, werden ebenfalls zusätzlich in Rechnung gestellt.

### **5.3 Anpassung von Preisen, Bedingungen und Ansätzen**

Die vertraglich vereinbarten Preise und Bedingungen behalten ihre Gültigkeit während der Dauer des Vertragsverhältnisses. Dauert das Vertragsverhältnis länger als 12 Monate, passen die Parteien die vereinbarte Honorierung und Bedingungen auf jedes neue Kalenderjahr entsprechend der Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise an.

### **5.4 Zahlungsbedingungen generell**

Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage. Es sind keine Abzüge gestattet. Bei verspäteter Zahlung hat der Auftraggeber auch ohne Mahnung der LFMS ab dem 31. Tag einen Verzugszins von 5 % p.a. zu entrichten. Bei Nichteinhaltung der Zahlungsbedingungen kann die LFMS Lieferungen und Arbeiten bis zur vollständigen Begleichung des Ausstandes unterbrechen.

### **5.5 Zahlungsbedingungen im Rahmen einer Gesamtbewirtschaftung**

Die Honorarverrechnung erfolgt aufgrund der vereinbarten Bedingungen automatisiert und wird direkt dem Liegenschaftskonto belastet. Die durchgeführten Belastungen werden durch den Bewirtschafter gegenüber dem Eigentümer ausgewiesen.

### **5.6 Mitwirkung des Auftraggebers**

Die LFMS beansprucht für die vertragsgemäße Leistungserbringung die unentgeltliche Mitwirkung des Auftraggebers. Dieser stellt der LFMS vollständig und zeitgerecht alle benötigten Informationen und Unterlagen wie Pläne, Betriebsanleitungen etc. zur Verfügung. Er sorgt zudem für geeignete Zutrittsmöglichkeiten und Räumlichkeiten.

### **5.7 Mandats-Implementierungen**

Die an die LFMS zur Einpflege im System gelieferten Daten sind vollständig und in Qualität und Umfang einwandfrei. Die Stammdaten werden, wenn möglich, in elektronischer Form angeliefert. Die an die LFMS zu übergebenden Dossiers sind vollständig, einwandfrei bearbeitet und abgeschlossen.

Nachbearbeitungsaufwendungen wie Aufnahmen vor Ort und dgl. werden durch die LFMS separat ausgewiesen und abgerechnet.

## 6 Termine

Durch die LFMS erarbeitete Terminprogramme bilden Bestandteile des Angebotes bzw. des Vertrages. Die LFMS ist verpflichtet, die vereinbarten und zugesicherten Termine einzuhalten. Halten interne Stellen oder Vertragspartner des Auftraggebers Termine nicht ein, von deren Einhaltung die termingerechte Erbringung der Leistungen der LFMS abhängt, ist die LFMS im entsprechenden Ausmass von der Einhaltung der gesetzten Termine entbunden. Dasselbe gilt, wenn interne Stellen oder Vertragspartner des Auftraggebers die ihnen obliegende Schaffung der Voraussetzungen der termingerechten Erbringung der Leistungen durch die LFMS versäumen (verspätetes Vorliegen von Unterlagen, Genehmigungen, Materialien, Zutrittsberechtigungen usw.).

## 7 Höhere Gewalt

Streik, Aussperrungen, Transportstörungen, Unwetter und andere Fälle höherer Gewalt befreien die LFMS während ihrer Dauer von der Vertragserfüllung. Terminverzögerungen infolge höherer Gewalt berechtigen den Auftraggeber nicht zur Wandlung des Vertrages und begründen keinen Schadenersatzanspruch.

## 8 Abnahmen

Dienstleistungen der LFMS gelten grundsätzlich für abgenommen, wenn der Kunde die Annahme nicht innert 5 Tagen nach Leistungserbringung schriftlich verweigert oder das Arbeitsergebnis zur Nutzung übernommen hat. Sind Abnahmemodalitäten vereinbart, so gilt das Resultat für abgenommen, wenn es den vereinbarten Abnahmekriterien entspricht. Untergeordnete Mängel hindern die Abnahme nicht.

## 9 Reporting

Das Reporting erfolgt in der standardisierten Form der LFMS. Weitergehende Auswertungen und Berichte sind vom Auftraggeber vor Vertragsabschluss anzuzeigen und zu vereinbaren.

## 10 Haftung

Die LFMS übernimmt die Gewähr für eine ordnungsgemässe und fachgerechte Ausführung der vereinbarten Leistungen. Sie haftet dem Auftraggeber bis zum Höchstbetrag von CHF 10 Mio. pro Schadenfall für Sach- und Personenschäden, die durch Verschulden der LFMS bzw. des von ihr oder von Dritten im Rahmen des vorliegenden Auftrags eingesetzten Personals eingetreten sind. Eine Haftung für im Betrieb des Auftraggebers allenfalls entstehende Folgeschäden, aber auch nicht realisierte Einsparungen und dgl., werden ausdrücklich wegbedungen.

## 11 Immaterialgüterrecht

Die von der LFMS dem Auftraggeber übergebenen geistigen Werke wie Konzepte, Dokumente, Projekte, Zeichnungen, Programme usw., bleiben Eigentum der LFMS. Sie dürfen Drittpersonen, insbesondere der Konkurrenz, nicht zugänglich gemacht werden.

Alle geistigen Werke und Daten, die im Zusammenhang mit einem Auftrag entstehen, werden dem Auftraggeber überlassen.

## 12 Kündigungsfrist

Falls nichts anderes vereinbart, können die Parteien unter Beachtung einer Kündigungsfrist von drei Monaten schriftlich die Erbringung einzelner oder aller Dienstleistungen kündigen. Zyklische Dienstleistungen werden dabei offen abgerechnet.

## 13 Datenschutz

Die LFMS verpflichtet sich, Daten und Informationen vom oder über den Kunden, welche ihr im Rahmen ihrer Tätigkeit für den Kunden zugänglich werden, absolut vertraulich zu verwenden.

## 14 Abwerbung

Die Anstellung, Vermittlung oder Inanspruchnahme von Dienstleistungen in irgendwelcher Form von Mitarbeitern der anderen Vertragspartei, während der Vertragsdauer und innerhalb von zwölf Monaten über die Vertragsbeendigung hinaus, darf nur im gegenseitigen Einverständnis der Vertragsparteien erfolgen.

## 15 Gerichtsstand

Das Rechtsverhältnis untersteht dem schweizerischen Recht. Die LFMS ist auch berechtigt, den Auftraggeber an seinem Sitz zu belangen.

Zürich, August 2012

Livit Real Estate Management.  
Das ist Fachkompetenz multipliziert  
mit Herzblut und Begeisterung:  
Dienstleistung par excellence.

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Wir haben Zeit für Sie.

**Livit FM Services AG**

Altstetterstrasse 124  
8048 Zürich  
Tel. +41 58 360 38 38  
[www.livit-fm.ch](http://www.livit-fm.ch)

