

**1 Vertragsgegenstand und Geltung**

- 1.1 Diese Geschäftsbedingungen regeln die Beziehung zwischen Real Estate Schaffhausen GmbH (nachstehend Real Estate SH) und ihren Kunden. Vertragsgegenstand sind Leistungen des Gebäudemanagements wie im Angebot und den dazugehörigen Anhängen beschrieben.
- 1.2 Im Falle widersprüchlicher Bestimmungen in den verschiedenen Vertragsdokumenten gelten in dieser Rangfolge: Die schriftliche Auftragsbestätigung von Real Estate SH, das Angebot von Real Estate SH, die AGB von Real Estate SH.
- 1.3 Allfällige Allgemeine Geschäftsbedingungen des Kunden haben keine Gültigkeit.

2 Leistungsumfang und -erbringung

- 2.1 Ein Vertrag zwischen Real Estate SH und dem Kunden kommt nur zustande, wenn er schriftlich geschlossen wird, in der Regel indem Real Estate SH ein unverbindliches Angebot unterbreitet und die Bestellung des Kunden anschliessend schriftlich bestätigt. Inhalt und Umfang des Vertrags bestimmen sich ausschliesslich nach den schriftlich getroffenen Vereinbarungen; mündliche Vereinbarungen sind unverbindlich. Die Schriftform gilt auch bei elektronischer Übermittlung (Fax, E-Mail) als gewahrt.
- 2.2 Die Leistungen werden durch Real Estate SH selbst oder von ihr beauftragte qualifizierte Dritte in der Schweiz erbracht.
- 2.3 Bereitschafts-, Reaktions- und Interventionszeiten sind im Angebot - falls relevant - definiert. Zuschläge für Leistungen ausserhalb der definierten Normalarbeitszeiten sind im Vertrag geregelt, wird sie mit dem Kunden abgesprochen.
- 2.4 Leistungen, die nicht vom Vertrag umfasst sind, erbringt Real Estate SH nur gestützt auf eine separate schriftliche Vereinbarung analog Punkt 2.1. Leistungen, die nötig sind, um durch höhere Gewalt, Naturereignisse, Vandalismus etc verursachte Schäden und Störungen zu beheben gelten als Zusatzleistungen.

3 Vergütung und Zahlungsbedingungen

- 3.1 Für vertragskonforme Leistungen ist die vertraglich vereinbarte Vergütung zu leisten.
- 3.2 Falls nichts anderes vereinbart wird, sind die Leistungen nach Aufwand zu vergüten. Die vereinbarten Stundensätze gelten für Leistungen während der üblichen Geschäftszeit. Anfahrts- und Reisezeit gelten als Arbeitszeit. Soweit die Vereinbarung keine Regelung enthält, gelten die üblichen Ansätze von Real Estate SH.
- 3.3 Wird ein Festpreis vereinbart, so basiert dieser auf den zum Zeitpunkt des Abschlusses bekannten Grundlagen, unter der Bedingung, dass die zu jenem Zeitpunkt vereinbarten Voraussetzungen bei Vertragserfüllung noch erfüllt sind. Ändern sich diese Grundlagen und Voraussetzungen während der Erbringung der Leistung wesentlich, ohne dass dies für Real Estate SH voraussehbar war, so kann Real Estate SH die Anpassung des Festpreises verlangen.
- 3.4 Mangels anderweitiger Vereinbarung können die Preise ab Zustandekommen der Vereinbarung jeweils auf den 1. Januar der Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

4 Pflichten von Real Estate SH

- 4.1 Real Estate SH arbeitet mit branchenüblicher Sorgfalt und verpflichtet sich zur Einhaltung der gültigen Arbeitsschutz-, Unfallverhütungs- und Umweltschutzvorschriften und verlangt dies so weit möglich auch von Subunternehmern.
- 4.2 Wenn Gefahr im Verzug ist und eine Abstimmung mit dem Kunden nicht möglich ist, ist Real Estate SH berechtigt, die zur Abwendung von Schäden erforderlichen Massnahmen zu ergreifen. Real Estate SH hat Anspruch auf Ersatz des ihr dadurch entstehenden Aufwandes und Vergütung ihrer Leistungen nach Real Estate SH Tarifen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Geschäftsführung ohne Auftrag.

5 Pflichten des Auftraggebers

- 5.1 Der Kunde ist zur Leistung der vertraglich geschuldeten Vergütung verpflichtet.
- 5.2 Der Kunde verpflichtet sich, Real Estate SH kostenlos jede erforderliche Unterstützung zu gewähren und alle für die Leistungserbringung erforderlichen Unterlagen und Informationen rechtzeitig und vollständig zur Verfügung zu stellen. Insbesondere hat der Kunde den Zutritt zu den für die Leistungserbringung erforderlichen Orten zu verschaffen. Dazu gehört auch der Zugang zu IT- und Fernwartungssystemen oder sonstigen notwendigen Einrichtungen.
- 5.3 Der Kunde erteilt hiermit Real Estate SH Vollmacht, die für die Leistungserbringung erforderlichen Rechtsgeschäfte abzuschliessen und zu vollziehen. Auf Verlangen von Real Estate SH stellt der Kunde die für die Leistungserbringung notwendigen schriftlichen Vollmachten aus.

6 Vertragserfüllung durch Real Estate SH

- 6.1 Erfüllungsort ist der in der Vereinbarung genannte Erfüllungsort. Definiert die Vereinbarung keinen Erfüllungsort, ist Real Estate SH berechtigt, den Erfüllungsort zu bezeichnen.
- 6.2 Nutzen und Gefahr an Waren und Arbeitsergebnissen gehen zum Zeitpunkt der Warenannahme, das Eigentum mit der vollständigen Bezahlung der Ware auf den Kunden über. Bis zur vollständigen Bezahlung verbleiben Waren und Arbeitsergebnisse im Eigentum von Real Estate SH und ist Real Estate SH berechtigt, daran einen Eigentumsvorbehalt eintragen zu lassen.
- 6.3 Mangels anderer vertraglicher Regelung gelten für die Erfüllung die für die nach der Natur der Leistungen üblichen Erfüllungstermine und -fristen. Real Estate SH ist befugt, bereits vor dem Erfüllungstermin bzw. vor Ablauf der Erfüllungsfrist zu erfüllen und Teilleistungen zu erbringen.
- 6.4 Real Estate SH kommt bei Nichteinhaltung von vertraglichen Fristen und Terminen nur dann in Verzug, wenn die Verspätung von Real Estate SH zu verantworten ist und der Kunde Real Estate SH schriftlich abmahnt. Für die Verzugsfolgen gilt die gesetzliche Regelung, mit Ausnahme der Schadenersatzansprüche des Kunden, die sich nach Ziff. 7 richten.
- Unvorhersehbare, unvermeidbare und ausserhalb des Einflussbereichs der Parteien liegende Ereignisse sowie sonstige von Real Estate SH nicht zu verantwortende Vorkommnisse entbinden für ihre Dauer und eine angemessenen Anlaufzeit danach von der Pflicht zur Leistung.

6.5 Gewährleistung und Haftung von Real Estate SH

- 6.6 Der Kunde hat Lieferungen und Leistungen ohne Verzug zu prüfen und allfällige Mängel ohne Verzug schriftlich anzuzeigen. Andernfalls kann der Kunde für offenkundige Mängel keine Gewährleistungsansprüche geltend machen. Die Anzeige ist in jedem Fall verspätet, wenn sie nicht innert 10 Tagen ab Lieferung bzw. Leistungserbringung erfolgt. Die Frist für die rechtzeitige Anzeige versteckter Mängel beträgt 10 Arbeitstage ab Entdeckung.
- 6.7 Sofern die Anzeige rechtzeitig erfolgt und gerechtfertigt ist, wird Real Estate SH den vertragsgemässen Zustand raschmöglichst durch Nachbesserung oder Nachholung der Lieferung oder Leistung herstellen.
- 6.8 Mängelansprüche bestehen nicht bei nur unerheblicher Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit oder bei nur unerheblicher Beeinträchtigung der Brauchbarkeit.
- 6.9 Für Schäden (sei es als Folge von Mängeln, sei es als Folge von anderen Vertragsverletzungen) haftet Real Estate SH nur, wenn sie direkte Folge der Vertragsverletzung sind und sie Real Estate SH selbst, ihre Hilfspersonen oder ein von ihr beigezogener Dritter vorsätzlich oder grobfahrlässig verschuldet hat. Eine Haftung für indirekte Schäden, Folgeschäden oder reine Vermögensschäden ist ausgeschlossen. In jedem Fall ist die Haftung beschränkt auf CHF 5 Mio. pro Ereignis und Jahr. Vorbehalten bleibt eine weitergehende Haftung gemäss zwingenden gesetzlichen Bestimmungen.
- 6.10 Die vorliegende Ziffer 7 regelt die Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des Kunden abschliessend. Andere Ansprüche stehen dem Kunden nicht zu.

7 Haftung des Kunden

- 7.1 Wenn der Kunde die von ihm geschuldete Vergütung nicht fristgemäss bezahlt, ist Real Estate SH berechtigt, dem Kunden eine Nachfrist von 7 Tagen zu setzen. Erfolgt die Zahlung auch in dieser Frist nicht, ist Real Estate SH ergänzend zu den gesetzlichen Ansprüchen berechtigt, bis zur vollständigen Bezahlung sämtlicher fälliger Rechnungen ihre Leistungen einzustellen.
- 7.2 Für sonstige Vertragsverletzungen haftet der Kunde nach Gesetz.

8 Rechte an Arbeitsergebnissen, Geheimhaltung, Datenschutz

- 8.1 Die von Real Estate SH für die Vertragserfüllung verwendeten Konzepte, Verfahren, Arbeitsmethoden und Arbeitsergebnisse beruhen auf bereits vorhandenen oder im Rahmen der Vertragserfüllung begründeten Immaterialgüterrechten und/oder Know-how von Real Estate SH oder auf von Real Estate SH gestützt auf Lizenzen genutzten Immaterialgüterrechten oder Know-how Dritter. Der Kunde ist berechtigt, diese Immaterialgüterrechte, Know-how und Lizenzen auch über die Vertragsbeendigung hinaus zu nutzen, soweit dies für den ordentlichen Betrieb des Kunden notwendig ist. Der Kunde anerkennt, dass die Immaterialgüterrechte, das Know-how und die sonstigen Rechte ausschliesslich Real Estate SH gehören und unter keinen Umständen veröffentlicht oder Dritten zur Nutzung überlassen werden dürfen. Dies gilt auch für Konzepte, Verfahren und Arbeitsergebnisse, die im Rahmen der Vertragserfüllung von Real Estate SH allein oder im Zusammenwirken mit dem Kunden entwickelt worden sind.
- 8.2 Die Parteien haben alle vertraulichen Informationen, die ihnen im Zusammenhang mit diesem Vertrag zugänglich werden, uneingeschränkt geheim zu halten. Bis zum Beweis des Gegenteils gelten die überlassenen Informationen als vertraulich. Die Geheimhaltungspflicht gilt nicht für Informationen, die öffentlich zugänglich sind oder es ohne Vertragsverletzung werden oder die bereits vor ihrer Übermittlung im Besitz der anderen Partei waren.
- 8.3 Jede Partei beachtet mit Bezug auf personenbezogene Daten, die sie von der anderen Partei erhält, sämtliche anwendbaren datenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- 8.4 Die vorgenannten Vertraulichkeits- und Datenschutzverpflichtungen gelten auch nach Beendigung dieses Vertrages unbeschränkt und so lange zulässig fort.

9 Verrechnung und Retention

- 9.1 Zur Verrechnung und zur Geltendmachung von Retentions- bzw. Leistungsverweigerungsrechten ist der Kunde nur befugt, wenn seine Gegenseitigen Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind und aus dem gleichen Vertragsverhältnis stammen wie die Forderungen von Real Estate SH.
- 9.2 Real Estate SH ist berechtigt, Ansprüche abzutreten und von anderen Gruppengesellschaften sich abtreten zu lassen sowie Forderungen anderer Gruppengesellschaften zur Verrechnung zu bringen.

10 Beendigung

- 10.1 Falls nichts anderes vereinbart wird, ist jede Partei berechtigt, den Vertrag schriftlich mit einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende zu beenden.
- 10.2 Wenn eine Partei das Vertragsverhältnis in schwerwiegender Weise verletzt oder im Falle einer einfachen Vertragsverletzung den vertragsgemässen Zustand trotz schriftlicher Abmahnung nicht innert angemessener Frist wiederherstellt, ist die andere Partei berechtigt, das Vertragsverhältnis durch eingeschriebenen Brief mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Bereits erbrachte Leistungen oder erfolgte Vorkehrungen zur Leistungserbringung sind auch bei vorzeitiger Kündigung vom Kunden zu vergüten.
- 10.3 Auf das Vertragsende hin sind Hausausweise, Schlüssel und Zutrittsysteme vollständig zurückzugeben und gelöscht durch den Kunden erteilte Vollmachten ohne weitere Erklärung automatisch. Allfällige Vollmachten sind zurückzugeben.

11 Schlussbestimmungen und Gerichtsstand

- 11.1 Mündliche Nebenabsprachen wurden nicht getroffen. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- 11.2 Der Vertrag unterliegt Schweizer Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Vertrag ist Schaffhausen