



Allgemeine Geschäftsbedingungen

Ermis Property Management Systems GmbH

Aktuelle Fassung vom 19.07.2026

1. Anwendungsbereich

- 1.1. Die **Ermis Property Management Systems GmbH**, mit Sitz in Amtshausstraße 4, 4209 Engerwitzdorf, Österreich (nachfolgend „**Ermis**“ genannt), betreibt eine webbasierte Softwarelösung (Software-as-a-Service) für die Unterstützung von Immobilienverwaltungen. Die Plattform dient der strukturierten Abbildung und Organisation von Verwaltungsprozessen im Zusammenhang mit der Verwaltung von Liegenschaften.
- 1.2. Ermis stellt Funktionen insbesondere zur Verwaltung von Objektdaten, zur Dokumentenorganisation, zur internen und externen Kommunikation sowie zur Koordination von Geschäftsprozessen und angebundenen Dritten bereit. Ermis erbringt dabei keine eigenständigen Verwaltungs-, Makler-, Rechts- oder Beratungsleistungen, sondern stellt ausschließlich die technische Infrastruktur zur Verfügung.
- 1.3. Die nachstehenden **Allgemeinen Geschäftsbedingungen** („**AGB**“) regeln sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen Ermis und den jeweiligen Vertragspartnern. Als Kunde gilt jede natürliche oder juristische Person, die eine von Ermis angebotene entgeltliche Leistung in Anspruch nimmt, wie sie insbesondere in Punkt 2 dieser Bedingungen näher beschrieben ist.
- 1.4. Für sämtliche Vertragsverhältnisse gelten ausschließlich diese AGB. Abweichende, ergänzende oder entgegenstehende Ge-

schäftsbedingungen des Kunden werden nicht Bestandteil des Vertragsverhältnisses, selbst dann nicht, wenn Ermis von deren Inhalt Kenntnis hat. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn Ermis deren Geltung ausdrücklich und schriftlich bestätigt. Individuell ausverhandelte Vereinbarungen, insbesondere schriftliche Verträge und Angebote zwischen Ermis und dem Kunden, gehen diesen AGB im Widerspruchsfall vor.

- 1.5. Die vorliegenden AGB richten sich ausschließlich an Unternehmer im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und finden daher nur auf Vertragsbeziehungen zwischen Ermis und unternehmerisch tätigen Vertragspartnern Anwendung.
- 1.6. Ermis behält sich vor, diese AGB anzupassen. Änderungen werden dem Kunden mindestens vier Wochen vor ihrem Wirksamwerden bekanntgegeben und gelten als akzeptiert, sofern der Kunde nicht bis zum Wirksamwerden schriftlich widerspricht; auf diese Rechtsfolge wird in der Mitteilung gesondert hingewiesen. Für Änderungen individuell vereinbarter Leistungen und Entgelte gelten ausschließlich die Regelungen des jeweiligen Vertrages.

2. Leistungen der Ermis Property Management Systems GmbH

- 2.1. Art und Umfang der vom Kunden in Anspruch genommenen Leistungen, deren Laufzeit sowie die dafür zu entrichtende Vergütung bestimmen sich nach dem jeweils aktuellen technischen Entwicklungsstand der angebotenen Dienste sowie nach der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Leistungsbeschreibung. Vertragsgegenstand ist jedenfalls die Zurverfügungstellung von Softwareleistungen im Modell **Software-as-a-Service (SaaS)** sowie die Speicherung der im Rahmen der Nutzung anfallenden Daten (*Data



Hosting*). Für die Durchführung der Datenspeicherung ist Ermis berechtigt, Serverinfrastruktur eines dafür spezialisierten externen Dienstleisters zu verwenden. Dies umfasst sämtliche Daten, die während der Vertragsdauer im Zusammenhang mit der Nutzung der Software erstellt oder innerhalb der Anwendung abgelegt werden.

2.2. Der konkrete Leistungsinhalt der bereitgestellten SaaS-Dienste wird in einem gesonderten Leistungsdokument (Angebot) festgelegt. Dieses Dokument wird Bestandteil des zwischen Ermis und dem Kunden geschlossenen Vertrages und wird dem Kunden vor Abschluss des Vertrages in schriftlicher Form (per E-Mail) übermittelt. Darin werden insbesondere festgehalten:

- der genaue Leistungsumfang der im jeweiligen Serviceauftrag vereinbarten SaaS-Leistungen,
- die vorgesehene Verwendung der Leistungen entsprechend der im Serviceauftrag definierten Zweckbestimmung,
- die im Serviceauftrag vereinbarten Rahmenbedingungen,
- die ergänzend geltenden nachstehenden Bestimmungen.

2.3. Sollten zwischen einzelnen Vertragsbestandteilen Widersprüche bestehen, gilt die im Vertrag festgelegte Reihenfolge der Regelungen. Mangels vertraglicher Regelung gilt folgende Reihenfolge: (1) individuelle schriftliche Vereinbarungen, (2) das Angebot bzw. der Serviceauftrag, (3) diese AGB.

2.4. Ermis entwickelt seine Plattform sowie die zugrunde liegende Software laufend weiter. Dies erfolgt insbesondere durch regelmäßige Aktualisierungen und funktionale Erweiterungen. Übliche Software-Updates werden dem Kunden grundsätzlich ohne gesonderte Kosten bereitgestellt. Hiervon ausgenommen sind wesentliche funktionale Erweiterungen

des ursprünglich vereinbarten Leistungsumfangs, beispielsweise durch zusätzliche Module oder neue Leistungsbereiche innerhalb der Plattform. Solche Erweiterungen können von Ermis als eigenständiges Produkt oder als Upgrade klassifiziert und gegen gesonderte Vergütung angeboten werden.

2.5. Werden Erweiterungen oder zusätzliche Funktionen vorübergehend unentgeltlich bereitgestellt, behält sich Ermis vor, diese Bereitstellung jederzeit einseitig zu beenden. Solche kostenlosen Erweiterungen können automatisch implementiert werden und können vom Kunden nicht abgelehnt werden. Sofern Upgrades ausschließlich gegen Entgelt angeboten werden, steht es dem Kunden frei, diese nicht zu erwerben. Der Kunde nimmt jedoch zur Kenntnis, dass in diesem Fall eine vollständige Funktionsfähigkeit oder Kompatibilität der Plattform durch Ermis nicht gewährleistet werden kann.

3. Registrierung, Vertragsabschluss und Erklärungen im Zuge der Registrierung

3.1. Sämtliche von der Ermis Property Management Systems GmbH gestellten Angebote erfolgen freibleibend, sofern im Angebot nicht ausdrücklich eine Bindungs- oder Gültigkeitsfrist angegeben ist.

3.2. Die entgeltliche Nutzung der Plattform setzt voraus, dass der Kunde ein Benutzerkonto erstellt und sich auf der von Ermis betriebenen Plattform registriert. Mit Abschluss dieses Registrierungsvorgangs bestätigt der Kunde den von ihm gewählten Serviceauftrag, erklärt sein uneingeschränktes Einverständnis mit diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen und gibt zugleich ein verbindliches Angebot zum Abschluss eines Vertrages über die Nutzung der Plattform ab. Der Vertrag kommt



zustande, indem Ermis die vereinbarten Leistungen bereitstellt und die Annahme des Angebots gegenüber dem Kunden per E-Mail bestätigt. Ermis ist jedoch nicht verpflichtet, jedes Angebot anzunehmen. Wird ein Angebot nicht angenommen, wird der Kunde hierüber ebenfalls per E-Mail informiert. Der Vertrag kann abweichend davon auch durch beidseitige Unterfertigung eines individuellen Angebots samt zugehörigem Vertrag zustande kommen; in diesem Fall richtet sich das Zustandekommen ausschließlich nach diesen Dokumenten.

- 3.3. Der Kunde ist verpflichtet, sämtliche im Rahmen der Registrierung abgefragten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß zu machen. Ändern sich diese Angaben nachträglich, hat der Kunde Ermis unverzüglich über die neuen beziehungsweise geänderten Daten zu informieren.
- 3.4. Mit Abgabe seines Angebots gemäß diesem Abschnitt erklärt der Kunde, dass er volljährig ist. Handelt es sich beim Kunden um eine juristische Person, versichert die handelnde Person, zur Vertretung berechtigt oder entsprechend bevollmächtigt zu sein. Ermis ist berechtigt, einen geeigneten Nachweis über Alter, Vertretungsbefugnis oder Bevollmächtigung zu verlangen. Ein solcher Nachweis ist vom Kunden unverzüglich vorzulegen.
- 3.5. Ermis ist technisch nicht in der Lage, die tatsächliche Identität eines registrierten Nutzers zweifelsfrei zu überprüfen. Aus diesem Grund übernimmt Ermis keinerlei Gewährleistung oder Haftung dafür, dass eine registrierte Person tatsächlich jene Identität besitzt, unter der sie auf der Plattform auftritt.
- 3.6. Für die Erstellung eines Benutzerkontos ist eine Registrierung erforderlich, bei der unter anderem ein persönliches Passwort festgelegt wird. Der Kunde hat dafür Sorge zu tra-

gen, dass dieses Passwort vertraulich behandelt wird. Erlangt eine unbefugte Person Kenntnis von den Zugangsdaten, ist Ermis unverzüglich darüber zu informieren und das Passwort umgehend zu ändern. Die sichere Verwahrung und der Schutz der Zugangsdaten zur Plattform liegen ausschließlich im Verantwortungsbereich des Kunden.

4. Nutzungsrechte an der Software

- 4.1. Ermis räumt dem Kunden für die Dauer des Vertragsverhältnisses ein einfaches, nicht übertragbares und nicht exklusives Recht ein, die zwischen Ermis und dem Kunden vertraglich vereinbarte Software zu verwenden. Eine Weitergabe dieses Nutzungsrechts an Dritte oder die Einräumung von Unterlizenzen ist nicht zulässig. Die Nutzung der Software hat ausschließlich im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen sowie gemäß den Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu erfolgen. Der Kunde erkennt an, dass sämtliche Rechte an der Software, insbesondere die urheberrechtlichen Nutzungs- und Verwertungsrechte, ausschließlich bei der Ermis Property Management Systems GmbH liegen.
- 4.2. Werden dem Kunden gemäß den entsprechenden Bestimmungen dieser AGB, Erweiterungen oder Softwareaktualisierungen unentgeltlich bereitgestellt, erfolgt deren Bereitstellung ausdrücklich unter dem Vorbehalt eines jederzeit möglichen Widerrufs. In solchen Fällen werden dem Kunden keine eigenständigen oder darüber hinausgehenden Nutzungsrechte an diesen Erweiterungen eingeräumt.
- 4.3. Der Kunde ist berechtigt, für eigene Mitarbeiter sowie für von ihm beauftragte Geschäfts- oder Servicepartner Benutzerkonten einzurichten, über die diese Personen die Software



im Auftrag des Kunden verwenden können. Eine entgeltliche Weitergabe oder Einrichtung solcher Benutzerkonten ist dem Kunden jedoch untersagt.

- 4.4. Der Kunde verpflichtet sich, Ermis unverzüglich zu informieren, sobald ihm eine Verletzung vertraglicher Bestimmungen oder dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen bekannt wird. Ebenso hat der Kunde sicherzustellen, dass seine Mitarbeiter sowie seine Geschäfts- oder Servicepartner verpflichtet werden, ihm oder unmittelbar Ermis jede ihnen bekannt gewordene Vertragsverletzung oder Zuwiderhandlung gegen diese AGB ohne Verzögerung mitzuteilen.

5. Data-Hosting

- 5.1. Ermis stellt dem Kunden im Rahmen einer angemessenen Nutzung den für den Betrieb der Software erforderlichen Speicherplatz auf einer Serverinfrastruktur zur Verfügung. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Nutzung innerhalb eines üblichen Rahmens hinsichtlich Datenvolumen und Datentransfer bewegt. Sollte es zu einer dauerhaften und erheblichen Überschreitung dieses üblichen Nutzungsumfanges kommen, wird Ermis den Kunden rechtzeitig informieren und ihm eine entsprechende Erweiterung des verfügbaren Speicherplatzes anbieten. Wird eine solche Erweiterung beauftragt, erfolgt deren Bereitstellung zeitnah. Erfolgt trotz anhaltender Überschreitung keine Erweiterungsbeauftragung und ist die verfügbare Speicherkapazität ausgeschöpft, ist Ermis berechtigt, keine weiteren Daten mehr zu speichern.
- 5.2. Der Kunde verpflichtet sich, ausschließlich solche Inhalte zu speichern, deren Nutzung, Verarbeitung und Bereitstellung im Einklang mit den geltenden gesetzlichen Bestimmungen steht und keine Rechte Dritter verletzt.

Der Kunde hält Ermis in diesem Zusammenhang vollständig schad- und klaglos.

- 5.3. Ermis verpflichtet sich, geeignete technische und organisatorische Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zu ergreifen, um Datenverluste zu verhindern und unbefugte Zugriffe durch Dritte zu unterbinden. In diesem Zusammenhang werden insbesondere regelmäßige Datensicherungen in einem Intervall von zumindest 48 Stunden durchgeführt sowie entsprechende Schutzmechanismen eingesetzt.
- 5.4. Im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit setzt Ermis bei der Leistungserbringung aktuelle Sicherheitsstandards ein. Dazu zählen insbesondere Technologien wie Verschlüsselungsverfahren, Schutzmechanismen gegen Schadsoftware sowie Zugangssicherungen durch Passwörter und Firewalls. Der Kunde verpflichtet sich, sämtliche ihm vor Vertragsabschluss nachweislich mitgeteilten Sicherheitsrichtlinien und -verfahren einzuhalten.
- 5.5. Die vom Kunden in die Plattform eingebrachten Daten verbleiben ausschließlich in dessen Verfügungsbereich. Der Kunde ist jederzeit berechtigt, insbesondere nach Beendigung des Vertragsverhältnisses, die Herausgabe einzelner oder sämtlicher gespeicherter Daten zu verlangen. Ein Zurückbehaltungsrecht seitens Ermis besteht nicht. Die Datenbereitstellung erfolgt nach Wahl von Ermis entweder durch elektronische Übermittlung oder durch die Gewährung eines zeitlich begrenzten Zugangs zur eigenständigen Datenexportfunktion. Ein Anspruch auf Zurverfügungstellung der zur Weiterverarbeitung erforderlichen Software besteht jedoch nicht.



6. Unterbrechung und Einschränkung der Verfügbarkeit

- 6.1. Anpassungen, Weiterentwicklungen oder Erweiterungen der vertraglich vereinbarten SaaS-Leistungen sowie Maßnahmen zur Analyse und Behebung technischer Störungen können zu temporären Einschränkungen oder Unterbrechungen der Systemverfügbarkeit führen, sofern dies aus technischen Gründen unvermeidbar ist.
- 6.2. Ermis überwacht die wesentlichen Systemfunktionen fortlaufend und ist bemüht, geplante Wartungsarbeiten auf ein durchschnittliches Zeitfenster von maximal vier Stunden pro Woche im Jahresmittel zu begrenzen. Diese Maßnahmen werden nach Möglichkeit in Zeiträume mit geringer Systemauslastung gelegt. Treten schwerwiegende Störungen auf, die die Nutzung der SaaS-Leistungen unmöglich machen oder erheblich beeinträchtigen, wird die Fehlerbehebung innerhalb von 24 Stunden ab Kenntnisnahme oder Meldung durch den Kunden eingeleitet. Der Kunde wird über geplante Wartungsmaßnahmen rechtzeitig informiert, und deren Durchführung erfolgt so rasch wie möglich. Verzögerungen, die aus Umständen auf Kundenseite resultieren, insbesondere durch fehlende Erreichbarkeit von Ansprechpartnern, werden bei der Berechnung der Entstörungsdauer nicht berücksichtigt.
- 6.3. Sollte eine Störungsbehebung nicht innerhalb von 48 Stunden realisierbar sein, wird Ermis den Kunden innerhalb dieses Zeitraums schriftlich über die Gründe sowie über die voraussichtliche Dauer der Behebung informieren. Ermis wird in diesem Fall alle zumutbaren Maßnahmen ergreifen, um eine alternative Lösung zur Aufrechterhaltung der Nutzung anzubieten.

- 6.4. Die durchschnittliche jährliche Verfügbarkeit der einzelnen SaaS-Leistungen beträgt 98 %, wobei geplante oder notwendige Unterbrechungen im Rahmen von angekündigten Wartungsfenstern nicht als Ausfallzeiten gelten. Die maximale durchschnittliche Unterbrechungsdauer beträgt dabei bis zu 3 Stunden pro Woche im Jahresmittel. Die Anbindung des Kunden an das Internet liegt ausschließlich in dessen Verantwortungsbereich und ist nicht Bestandteil der von Ermis geschuldeten Leistungen. Ausfallzeiten werden minutengenau erfasst und ergeben sich aus der Summe der Entstörungszeiten innerhalb eines Jahres. Nicht berücksichtigt werden Zeiträume, die als Wartungsfenster definiert sind, Verzögerungen außerhalb des Einflussbereichs von Ermis sowie Ereignisse höherer Gewalt.

7. Pflichten des Kunden

- 7.1. Der Kunde hat Ermis sämtliche Informationen sowie erforderliche Mitwirkungshandlungen bereitzustellen, die für die Einrichtung und den laufenden Betrieb der angebotenen Dienste notwendig sind. Darüber hinaus ist der Kunde verpflichtet, durch geeignete organisatorische und technische Maßnahmen sicherzustellen, dass unbefugte Dritte keinen Zugriff auf die SaaS-Leistungen erhalten. Soweit erforderlich, hat der Kunde die sich aus diesen AGB ergebenden Verpflichtungen auch auf seine Mitarbeiter sowie auf beauftragte Geschäfts- oder Servicepartner zu übertragen. Die Verantwortung für die Eingabe, Aktualisierung und Richtigkeit der für die Nutzung der Software erforderlichen Daten liegt ausschließlich beim Kunden.
- 7.2. Der Kunde hat sämtliche Zugangsdaten, insbesondere Benutzernamen und Passwörter, vertraulich zu behandeln. Er ist verpflichtet, auch die von ihm berechtigten Nutzer entsprechend zur Geheimhaltung anzuhalten und organisatorisch sicherzustellen, dass bei



einem möglichen Sicherheitsvorfall unverzüglich reagiert wird. Erlangt ein berechtigter Nutzer Kenntnis davon, dass die Sicherheit der Zugangsdaten beeinträchtigt sein könnte, ist dies umgehend dem Kunden oder direkt Ermis mitzuteilen. In einem solchen Fall hat der Kunde unverzüglich geeignete Maßnahmen zu setzen, insbesondere die Sperrung des betroffenen Benutzerkontos oder die Änderung der Zugangsdaten.

- 7.3. Dem Kunden ist es untersagt, die über die Plattform bereitgestellten Leistungen oder Teile der Software ohne vorherige ausdrückliche und schriftliche Zustimmung von Ermis zu vervielfältigen, zu bearbeiten, zu verbreiten, zu veräußern oder entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zu überlassen.
- 7.4. Für sämtliche Inhalte, die der Kunde auf der Plattform bereitstellt, trägt ausschließlich der Kunde die Verantwortung. Er hat sicherzustellen, dass diese Inhalte weder gegen gesetzliche Bestimmungen verstoßen noch Rechte Dritter verletzen. Eine Verpflichtung von Ermis zur inhaltlichen Prüfung besteht nicht. Der Kunde hat weiters sicherzustellen, dass die von ihm eingebrachten Inhalte frei von Schadsoftware oder sonstigen schädlichen Komponenten sind.
- 7.5. Insbesondere verpflichtet sich der Kunde, keine Inhalte zu verwenden oder zu verbreiten, die:
- beleidigend, herabwürdigend oder rufschädigend sind, unabhängig von der betroffenen Person,
 - pornografisch, gewaltverherrlichend, missbräuchlich, sittenwidrig oder jugendschutzwidrig sind,
 - andere Nutzer unzumutbar belästigen, insbesondere durch unerwünschte Nachrichten (Spam),
 - ohne entsprechende Berechtigung gegen Schutzrechte Dritter verstoßen, insbesondere gegen Urheber-, Marken-, Pa-

tent-, Design- oder sonstige gewerbliche Schutzrechte.

- 7.6. Der Kunde verpflichtet sich, Ermis hinsichtlich sämtlicher Ansprüche Dritter vollständig schad- und klaglos zu halten, sofern diese auf eine rechtswidrige Nutzung der Plattform durch den Kunden oder mit dessen Zustimmung zurückzuführen sind. Dies gilt insbesondere für Ansprüche aus Datenschutz-, Urheber- oder sonstigen Rechtsverletzungen. Erkennt der Kunde einen solchen Verstoß oder droht ein solcher, hat er Ermis unverzüglich darüber zu informieren.

8. Entgelt

- 8.1. Alle angegebenen Preise verstehen sich als Nettobeträge in Euro zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe. Preisangaben in Preislisten und unverbindlichen Informationen erfolgen freibleibend. Vertraglich vereinbarte Entgelte können nur nach Maßgabe des jeweiligen Vertrages bzw. Punkt 8.9 angepasst werden.
- 8.2. Leistungen, die über den ursprünglich vereinbarten Umfang hinausgehen, insbesondere Erweiterungen der Software, Supportleistungen oder Schulungen, sind vom Kunden gesondert zu beauftragen und werden nach den jeweils geltenden Tarifen zusätzlich verrechnet.
- 8.3. Ermis ist berechtigt, Rechnungen elektronisch an die vom Kunden bekannt gegebene E-Mail-Adresse zu übermitteln oder diese über die Plattform bereitzustellen. Sofern keine abweichende Vereinbarung besteht, sind Rechnungen binnen 7 Tagen nach Zugang ohne Abzüge zur Zahlung fällig. Sämtliche Zahlungen sind ohne Abzüge und spesenfrei zu leisten. Überweisungen erfolgen auf Risiko des Kunden; anfallende Bank- oder Diskontspesen gehen zu dessen Lasten.



- 8.4. Ermis kann die Erbringung von Leistungen jederzeit von der Leistung angemessener Vorauszahlungen oder der Stellung geeigneter Sicherheiten abhängig machen.
- 8.5. Im Falle eines Zahlungsverzugs ist Ermis berechtigt, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe gemäß § 456 UGB zu verrechnen. Darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche bleiben davon unberührt. Sämtliche zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung erforderlichen Kosten, insbesondere für Inkassobüros und Rechtsanwälte, sind vom Kunden zu tragen.
- 8.6. Befindet sich der Kunde länger als vier Wochen in Zahlungsverzug, ist Ermis nach vorheriger Ankündigung berechtigt, sämtliche Leistungen bis zur vollständigen Begleichung der offenen Forderungen auszusetzen.
- 8.7. Kommt der Kunde trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist von mindestens zwei Wochen seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nach, ist Ermis berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. In diesem Fall hat der Kunde alle bis dahin erbrachten Leistungen sowie angefallene Aufwendungen zu ersetzen. Darüber hinaus ist Ermis berechtigt, den Zugang zu den bereitgestellten SaaS-Leistungen zu sperren sowie die Lieferung weiterer Leistungen oder Produkte bis zur vollständigen Begleichung sämtlicher offener Forderungen auszusetzen.
- 8.8. Eine Aufrechnung gegen Forderungen von Ermis ist nur zulässig, sofern die Gegenforderung von Ermis schriftlich anerkannt oder rechtskräftig gerichtlich festgestellt wurde.
- 8.9. Verändert sich der von der Statistik Austria veröffentlichte Erzeugerpreisindex für IT-Dienstleistungen in Österreich gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder der letzten Anpassung um

mehr als drei Prozent, ist Ermis berechtigt, die vereinbarten Entgelte im Ausmaß dieser Veränderung mit Wirkung zur nächsten Abrechnungsperiode anzupassen. Anpassungen aufgrund dieser Wertsicherung gelten nicht als Entgeltänderung im Sinne allfälliger vertraglicher Änderungs- oder Widerspruchsregelungen. Sonstige Preisänderungen richten sich nach den vertraglich vereinbarten Änderungsmechanismen.

9. Gewährleistung und Haftung

- 9.1. Ermis gewährleistet grundsätzlich die Funktionsfähigkeit und Einsatzbereitschaft der angebotenen Dienste. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Kunde auftretende Störungen oder Mängel unverzüglich meldet. Unterbleibt eine solche Mitteilung, entfällt die Gewährleistungspflicht von Ermis in diesem Umfang.
- 9.2. Gewährleistungsansprüche bestehen nicht, wenn die Software entgegen den vertraglichen Vereinbarungen verwendet wird oder der Kunde eigenständig Änderungen oder Erweiterungen an der bereitgestellten Software vornimmt. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn der Kunde nachweist, dass ein festgestellter Mangel nicht im Zusammenhang mit den vorgenommenen Eingriffen steht.
- 9.3. Für jene Leistungen, die der gesetzlichen Gewährleistung unterliegen, insbesondere die im Rahmen der SaaS-Dienste bereitgestellte Software, sichert Ermis zu, dass diese die vertraglich vereinbarten Eigenschaften entsprechend der Leistungsbeschreibung aufweisen und keine Rechte Dritter verletzen. Der Kunde hat auftretende Mängel schriftlich unter möglichst genauer Beschreibung sowie, soweit zumutbar, unter Bereitstellung relevanter Informationen zur Fehlerbehebung anzuzeigen. Eine Mängelanzeige gilt als rechtzeitig, wenn sie innerhalb von fünf



Werktagen ab Kenntnis des Mangels erfolgt. Bei wesentlichen und nachgewiesenen Mängeln erfolgt die Gewährleistung durch Verbesserung oder durch Bereitstellung einer mangelfreien Version. Der Kunde ist verpflichtet, eine neue Version der Leistungen zu übernehmen, sofern diese den vereinbarten Funktionsumfang erfüllt und ihm der Umstieg zumutbar ist.

- 9.4. Werden Leistungen von unbefugten Dritten unter Verwendung der Zugangsdaten des Kunden in Anspruch genommen, haftet der Kunde für die daraus entstehenden Entgelte bis zum Zeitpunkt der Meldung und Änderung der Zugangsdaten, sofern ihn an der unbefugten Nutzung ein Verschulden trifft. Für Schäden, die aus der Weitergabe von Zugangsdaten an unberechtigte Personen resultieren, übernimmt Ermis keine Haftung.
- 9.5. Der Kunde verpflichtet sich, Ermis von sämtlichen Ansprüchen Dritter freizustellen, die aus den vom Kunden eingebrachten oder gespeicherten Inhalten resultieren, und Ermis diesbezüglich vollständig schad- und klaglos zu halten.
- 9.6. Ermis ist berechtigt, den Zugang des Kunden zur Plattform sowie den zugehörigen Speicherbereich unverzüglich zu sperren, wenn der begründete Verdacht besteht, dass gespeicherte Inhalte rechtswidrig sind oder Rechte Dritter verletzen. Ein solcher Verdacht liegt insbesondere dann vor, wenn entsprechende Hinweise von Gerichten, Behörden oder sonstigen berechtigten Dritten vorliegen. Der Kunde wird über eine solche Maßnahme sowie deren Begründung unverzüglich informiert. Die Sperre bleibt aufrecht, bis der Verdacht ausgeräumt ist.
- 9.7. Soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen, insbesondere nach dem Produkthaftungsgesetz, entgegenstehen, ist die Haf-

tung von Ermis auf Fälle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit beschränkt. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, sofern es sich nicht um die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten handelt oder Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit betroffen sind oder zugesicherte Eigenschaften nicht eingehalten werden. In diesen Fällen ist die Haftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt. Diese Haftungsbeschränkungen gelten auch für das Verhalten von Erfüllungsgehilfen.

- 9.8. Selbst bei grober Fahrlässigkeit ist eine Haftung für mittelbare Schäden, insbesondere entgangenen Gewinn, nutzlos gewordene Aufwendungen, Betriebsunterbrechungen, Produktionsausfälle oder Ansprüche Dritter gegen den Kunden ausgeschlossen. Weitergehende Ansprüche auf Schadenersatz sind, unabhängig von ihrer rechtlichen Grundlage, ausgeschlossen, soweit keine zwingende Haftung bei Vorsatz besteht.

10. Datenschutz, Geheimhaltung und Vertraulichkeit

- 10.1. Ermis verpflichtet sich, sämtliche Daten sowie daraus resultierende Verarbeitungsergebnisse ausschließlich im Rahmen der vom Kunden erteilten Aufträge zu verwenden. Eine Weitergabe oder Übermittlung an Dritte erfolgt nur auf Grundlage eines ausdrücklichen schriftlichen Auftrags des Kunden. Ohne eine solche Zustimmung werden die überlassenen Daten nicht an Dritte weitergegeben.
- 10.2. Die Verantwortung für die Rechtmäßigkeit der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten sowie für die Wahrung der Rechte betroffener Personen liegt ausschließlich beim Kunden. Werden gegenüber Ermis Ansprüche aufgrund datenschutzrechtlicher Verstöße geltend gemacht, hat



der Kunde Ermis diesbezüglich vollständig schad- und klaglos zu halten.

dung solcher Informationen ist ausschließlich auf den jeweiligen Vertragszweck beschränkt.

10.3. Ermis erklärt ausdrücklich,

- dass alle mit der Datenverarbeitung beauftragten Personen zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Verschwiegenheit verpflichtet wurden und diese Verpflichtung auch über das Ende ihrer Tätigkeit hinaus fortbesteht,
- dass angemessene technische und organisatorische Maßnahmen getroffen wurden, um eine unbefugte Nutzung oder Weitergabe von Daten zu verhindern,
- dass zur Durchführung von Datenverarbeitungsvorgängen auch Dritte herangezogen werden können und in solchen Fällen entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, die ein gleichwertiges Datenschutzniveau sicherstellen,
- dass die notwendigen Voraussetzungen geschaffen wurden, damit der Kunde seine gesetzlichen Rechte, insbesondere auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung, jederzeit fristgerecht ausüben kann,
- dass nach Beendigung des Vertragsverhältnisses sämtliche Daten und Verarbeitungsergebnisse entweder an den Kunden übergeben, in dessen Auftrag sicher verwahrt oder entsprechend den Vorgaben gelöscht werden.

10.4. Alle zwischen den Vertragsparteien sowie deren beauftragten Dritten ausgetauschten Informationen, Unterlagen, Daten und sonstigen Inhalte, unabhängig von ihrer Form, gelten als vertraulich und sind entsprechend zu behandeln. Dies umfasst insbesondere wirtschaftliche, rechtliche und technische Informationen, Analysen, Auswertungen sowie sämtliche im Rahmen der Zusammenarbeit bekannt gewordenen Inhalte. Die Verwen-

10.5. Beide Vertragsparteien verpflichten sich, über sämtliche im Zusammenhang mit der Anbahnung, Durchführung und Abwicklung des Vertragsverhältnisses erlangten vertraulichen Informationen strengstes Stillschweigen zu bewahren. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig, sofern diese nicht zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung erforderlich ist. Dies gilt auch gegenüber nicht entsprechend befugten Mitarbeitern beider Parteien.

10.6. Die Parteien stellen sicher, dass sämtliche eingesetzten Mitarbeiter sowie beauftragte Dritte vertraglich zu einer gleichwertigen Vertraulichkeit verpflichtet werden.

10.7. Diese Verpflichtungen zur Geheimhaltung bestehen zeitlich unbegrenzt fort.

10.8. Von der Vertraulichkeitsverpflichtung ausgenommen sind Mitteilungen, die im Rahmen üblicher Unternehmenskommunikation erfolgen, wie etwa Referenznennungen oder öffentliche Bekanntmachungen, sofern keine schutzwürdigen Interessen der jeweils anderen Partei entgegenstehen.

10.9. Eine Offenlegung vertraulicher Informationen ohne Zustimmung der jeweils anderen Partei ist nur zulässig, soweit eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

10.10. Soweit Ermis personenbezogene Daten im Auftrag des Kunden verarbeitet, schließen die Parteien eine gesonderte Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung gemäß Art. 28 DSGVO ab.

11. Referenznennung

11.1. Der Kunde räumt Ermis das Recht ein, seinen Unternehmensnamen sowie sein Firmenlogo



als Referenz zu eigenen Zwecken öffentlich zu verwenden. Der Kunde kann dieser Verwendung jederzeit schriftlich per E-Mail mit Wirkung für die Zukunft widersprechen.

- 11.2. Dieses Nutzungsrecht erstreckt sich ebenfalls auf die Verwendung von Namen und Logos von verbundenen Unternehmen, insbesondere von Muttergesellschaften, sofern diese unmittelbar oder mittelbar mit mindestens 26 % am Kunden beteiligt sind.

12. Eigentums- und Immaterialgüterrechte

- 12.1. Durch den Abschluss des Vertrages erhält der Kunde ausschließlich ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht. Ermis räumt dem Kunden Nutzungsrechte an der Software sowie an allfälligen Datenbanken lediglich in jenem Umfang ein, der zur ordnungsgemäßen Durchführung des jeweiligen Vertragsverhältnisses erforderlich ist.
- 12.2. Sämtliche Rechte an der Software sowie an den damit verbundenen Leistungen verbleiben ausschließlich bei der **Ermis Property Management Systems GmbH** beziehungsweise bei deren Lizenzgebern. Dies gilt insbesondere auch für Weiterentwicklungen, Anpassungen, Verbesserungen, Erweiterungen oder daraus abgeleitete Produkte. Der Kunde nimmt zur Kenntnis, dass ihm durch die vertragliche Nutzung weder Eigentumsrechte noch sonstige dingliche oder immaterialgüterrechtliche Ansprüche an der Software oder den Leistungen übertragen werden. Alle einschlägigen Schutzrechte, insbesondere aus dem Urheber-, Marken-, Patent- oder sonstigen gewerblichen Rechtsschutz, stehen ausschließlich Ermis zu, sofern nicht ausdrücklich etwas Abweichendes vereinbart wurde. Eine Überlassung des Quellcodes ist nicht geschuldet. Nicht ausdrücklich einge-

räumte Rechte verbleiben in jedem Fall bei Ermis.

- 12.3. Dem Kunden sowie den von ihm berechtigten Nutzern ist es untersagt, den Quellcode oder Bestandteile der Software zu vervielfältigen, zu bearbeiten, weiterzugeben, zu analysieren oder in sonstiger Weise technisch zu untersuchen. Insbesondere sind Maßnahmen wie Reverse Engineering, Dekompilierung oder das Ableiten von Quellcode nicht zulässig. Ebenso ist es untersagt, auf Grundlage der Software oder der bereitgestellten Dienste eigenständige Systeme, Programme oder Infrastrukturen zu entwickeln, die in Funktion oder Struktur vergleichbar sind.
- 12.4. Der Kunde ist verpflichtet, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein unbefugter Zugriff Dritter auf die Software erfolgt. Dazu gehört insbesondere die Verpflichtung der eigenen Mitarbeiter zur Einhaltung der urheberrechtlichen Bestimmungen sowie das Unterlassen unzulässiger Vervielfältigungen.
- 12.5. Es ist dem Kunden und berechtigten Nutzern untersagt, Hinweise auf Schutzrechte, insbesondere Urhebervermerke, Markenkennzeichnungen oder sonstige rechtliche Hinweise, die sich auf der Software oder innerhalb der Dienste befinden, zu entfernen, zu verändern oder unkenntlich zu machen.
- 12.6. An den vom Kunden eingebrachten Daten verbleiben sämtliche Rechte beim Kunden. Der Kunde erwirbt jedoch keine Rechte an Daten anderer Nutzer, selbst wenn diese ebenfalls in einer Vertragsbeziehung zum Kunden stehen. Ausgenommen hiervon sind jene Inhalte, die von anderen Nutzern unmittelbar über die Plattform an den Kunden übermittelt werden.
- 12.7. Der Kunde verpflichtet sich, von Ermis keine Datenverarbeitung zu verlangen, die gegen geltendes Recht, insbesondere datenschutz-



rechtliche Bestimmungen, verstoßen würde. Gleichzeitig räumt der Kunde Ermis ein einfaches, unentgeltliches und zeitlich nicht beschränktes Nutzungsrecht an seinen Daten ein, soweit dies für die Erbringung der vertraglich geschuldeten Leistungen erforderlich ist.

- 12.8. Ermis ist berechtigt, Daten in aggregierter und anonymisierter Form zu verarbeiten und auszuwerten, um daraus statistische Erkenntnisse und Branchenvergleiche abzuleiten, sofern eine Identifizierung einzelner Personen ausgeschlossen ist und die Auswertung auf Datensätzen mit mehreren Teilnehmern basiert. Darüber hinaus ist Ermis berechtigt, die Nutzung der Software zu analysieren, soweit dies der Verbesserung und Weiterentwicklung der Leistungen dient und keine personenbezogenen Daten identifizierbar sind.
- 12.9. Auf Verlangen des Kunden stellt Ermis diesem eine elektronische Kopie der gespeicherten Daten über die Datenexportfunktion unentgeltlich zur Verfügung. Eine darüber hinausgehende individuelle Aufbereitung kann von einer angemessenen, vorab zu vereinbarenden Vergütung abhängig gemacht werden.
- 12.10. Die Verarbeitung und Nutzung der Daten durch Ermis erfolgt ausschließlich zur Erbringung der vertraglich vereinbarten Leistungen und nur im Rahmen der Weisungen des Kunden. Eine darüber hinausgehende Verwendung erfolgt nicht.

13. Vertragslaufzeit und Beendigung

- 13.1. Sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde, beginnt die Vertragslaufzeit mit der erstmaligen Bereitstellung der vertraglich vereinbarten Leistungen. Eine etwaige unentgeltliche Testphase ist hiervon ausgenom-

men und wird gesondert zwischen den Parteien festgelegt. Der Vertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

- 13.2. Das Vertragsverhältnis kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils zum Ende eines Kalenderjahres schriftlich gekündigt werden.
- 13.3. Unabhängig davon steht beiden Vertragsparteien das Recht zu, den Vertrag aus wichtigem Grund vorzeitig zu beenden. Ein solcher Grund liegt für Ermis insbesondere dann vor, wenn der Kunde wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages oder dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen verletzt. In diesem Zusammenhang behält sich Ermis ausdrücklich vor, allfällige Schadenersatzansprüche aus der Vertragsverletzung geltend zu machen.
- 13.4. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist Ermis verpflichtet, dem Kunden auf dessen Verlangen innerhalb von 30 Kalendertagen die von ihm gespeicherten Daten zur Verfügung zu stellen. Die Bereitstellung erfolgt nach Wahl von Ermis entweder durch elektronische Übermittlung oder durch Einräumung eines zeitlich befristeten Zugangs zur eigenständigen Datenexportfunktion. Ein Anspruch auf Überlassung der zur Weiterverarbeitung erforderlichen Software besteht nicht.
- 13.5. Nach Bestätigung der erfolgreichen Datenübernahme durch den Kunden oder nach Ablauf des bereitgestellten Zugangszeitraums wird Ermis die gespeicherten Daten unverzüglich löschen sowie etwaige vorhandene Sicherungskopien entfernen.



14. Testphase

- 14.1. Der Kunde hat die Möglichkeit, die von Ermis bereitgestellten Leistungen im Rahmen einer individuell vereinbarten Testphase ab Aktivierung des Testzugangs unentgeltlich und umfassend auf deren Funktionalität sowie Einsatzfähigkeit innerhalb seiner eigenen Systemumgebung zu prüfen.
- 14.2. Nach Ablauf dieser Testphase wird der Zugang zu den SaaS-Leistungen deaktiviert. Eine weitere Nutzung der Leistungen setzt den Abschluss eines entsprechenden Vertrages mit Ermis voraus. Nach Zustandekommen eines solchen Vertrages wird der Zugang durch Ermis erneut freigeschaltet.
- 14.3. Wird innerhalb der Testphase kein Serviceauftrag abgeschlossen, enden sämtliche Nutzungsrechte des Kunden automatisch, und ein Zugriff auf die SaaS-Dienste ist technisch nicht mehr möglich. In diesem Fall gelangen die entsprechenden Regelungen über das Vertragsende zur Anwendung.
- 14.4. Für die Dauer der unentgeltlichen Testphase finden die Haftungsregelungen dieses Vertrages nur eingeschränkt Anwendung. Ermis haftet in diesem Zeitraum ausschließlich für Schäden, die auf Vorsatz, grober Fahrlässigkeit oder arglistig verschwiegenen Mängeln beruhen.

Gerichtsstand des Kunden geltend zu machen.

- 15.2. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen davon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahekommt.

15. Schlussbestimmungen

- 15.1. Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts sowie der kollisionsrechtlichen Verweisungsnormen. Es wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Linz vereinbart. Ungeachtet dessen ist Ermis berechtigt, Ansprüche auch am allgemeinen