Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

König Haustechnik und Service AG

Stand: Dezember 2026

1. Geltungsbereich / Allgemeines

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle Lieferungen, Werkleistungen und Dienstleistungen der König Haustechnik und Service AG (nachfolgend «KHS») gegenüber ihren Kunden, unabhängig von der Vertragsart (Werkvertrag, Auftrag, Kaufvertrag), sofern nicht schriftlich etwas anderes vereinbart wurde. Abweichende oder ergänzende Bedingungen des Kunden – insbesondere Allgemeine Geschäftsbedingungen – gelten nur, wenn sie von KHS ausdrücklich und schriftlich anerkannt wurden.

Diese AGB gelten sowohl gegenüber Geschäftskunden (B2B) als auch gegenüber Privatkunden (B2C). Zwingende gesetzliche Bestimmungen, insbesondere des Schweizerischen Obligationenrechts (OR), gehen diesen AGB vor.

2. Vertragsgrundlagen / Vertragsinhalt

Der jeweilige Vertrag (inkl. Offerte, Auftragsbestätigung, Werkvertrag) gemeinsam mit diesen AGB bildet den gesamten Vertragsinhalt zwischen den Parteien. Frühere mündliche oder schriftliche Abreden werden durch diese ersetzt. Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform; Textform (z. B. E-Mail) ist ausreichend.

3. Angebot / Unterlagen

Offerten von KHS sind, sofern nicht anders angegeben, 60 Kalendertage ab Angebotsdatum gültig. Sie basieren auf den vom Kunden zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Entsprechen diese nicht den tatsächlichen Verhältnissen oder wurden wesentliche Umstände verschwiegen, welche Mehrleistungen oder eine andere Ausführung erforderlich machen, sind die daraus entstehenden Mehrkosten vom Kunden zu tragen.

Alle von KHS erstellten Unterlagen (Pläne, Zeichnungen, Berechnungen, Konzepte etc.) bleiben geistiges Eigentum von KHS. Sie dürfen ohne schriftliche Zustimmung weder an Dritte weitergegeben noch für andere Zwecke verwendet werden.

4. Leistungsumfang

KHS erbringt die im Vertrag ausdrücklich vereinbarten Leistungen. Leistungen, die nicht ausdrücklich als Leistungen von KHS bezeichnet sind, jedoch zur ordnungsgemässen Vertragserfüllung notwendig werden (z. B. aufgrund neuer oder geänderter gesetzlicher Vorschriften oder nicht vorhersehbarer bauseitiger Gegebenheiten), gelten als vergütungspflichtige Mehrleistungen und werden separat verrechnet. Soweit es die Umstände zulassen, wird der Kunde vorgängig über notwendige vergütungspflichtige Mehrleistungen informiert (eine Ausnahme der Informationspflicht besteht insb. bei Dringlichkeit).

Service- und Wartungsleistungen:

Für Service-, Wartungs- und Unterhaltsleistungen gilt ergänzend zu diesen AGB der **Anhang A – Service- und Wartungsleistungen der König Haustechnik und Service AG**. Der jeweilige Leistungsumfang ergibt sich ausschliesslich aus dem vereinbarten Service- oder Wartungsvertrag bzw. der Offerte.

5. Preise

Alle Preise verstehen sich in Schweizer Franken (CHF), netto zuzüglich Mehrwertsteuer, sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart.

Die vereinbarten Preise gelten auf der Basis der bei Vertragsabschluss bekannten Kostenfaktoren. Erhöhen sich nach Vertragsabschluss die Gestehungskosten (insb. Material, Energie und Löhne) wesentlich (>5%), ist KHS berechtigt, die Preise angemessen und unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 14 Kalendertagen anzupassen. Bei einer Preiserhöhung von mehr als 10% kann der Kunde, sofern die Leistung noch nicht vollständig erbracht ist, innert 30 Kalendertagen vom noch nicht erfüllten Teil des Vertrags zurücktreten. Nicht zur ausserordentlichen Kündigung berechtigen die vereinbarten Teuerungsanpassungen.

Erhöhungen von oder neu geschaffene öffentlich-rechtliche Abgaben und Steuern werden, soweit sie nach Vertragsabschluss in Kraft treten und den konkreten Auftrag betreffen, dem Kunden umgehend weiterverrechnet.

KHS weist dem Kunden die massgeblichen Kostensteigerungen auf Verlangen in geeigneter Weise nach.

Nicht im Grundangebot enthaltene Leistungen, insbesondere vom Kunden gewünschte Änderungen oder Zusatzleistungen, werden in Regie zu den im Zeitpunkt der Ausführung gültigen Ansätzen von KHS verrechnet. Der Kunde verpflichtet sich, entsprechende Regierapporte von KHS umgehend zu prüfen und innert sieben (7) Kalendertagen zu unterzeichnen oder schriftlich zu beanstanden.

6. Zahlungsbedingungen

Sofern nicht anders vereinbart, gelten folgende Zahlungsbedingungen:

- Anzahlungen: Bei Werkverträgen kann KHS eine Anzahlung von bis zu 30 % des Vertragspreises verlangen.
- Rechnungen sind innert 30 Tagen netto ab Rechnungsdatum zahlbar.
- Der Rechnungsbetrag gilt am genannten Termin als verfallen.
- Bei Zahlungsverzug schuldet der Kunde einen Verzugszins von 5 % p.a.

KHS ist berechtigt, bei Zahlungsverzug offene Leistungen zu sistieren und Sicherheiten zu verlangen. Eine Verrechnung mit Gegenforderungen des Kunden ist soweit gesetzlich zulässig ausgeschlossen, ausgenommen mit von KHS explizit anerkannten oder in einem rechtskräftigen Urteil dem Kunden zugesprochenen Forderungen.

7. Termine / Lieferfristen

Termine und Lieferfristen sind nur verbindlich, wenn sie ausdrücklich als solche vereinbart wurden. Verzögerungen infolge nicht rechtzeitiger Mitwirkung des Kunden oder anderer nicht von KHS zu vertretende Umstände führen zu einer angemessenen Verlängerung vereinbarter Termine und Lieferfristen. KHS informiert den Kunden über absehbare Verzögerungen und die Wiederaufnahme der Arbeiten.

8. Höhere Gewalt (Force Majeure)

Ereignisse höherer Gewalt (z. B. Naturereignisse wie Erdbeben, Überschwemmungen, Bergsturz, Brände; Pandemien und Epidemien; Lieferkettenstörungen; Energie- oder Rohstoffmangel; behördliche Massnahmen [bspw. Einfuhrbeschränkungen oder Handelsembargos]; Arbeitskämpfe; [Bürger-]Krieg) berechtigen KHS, die Leistungserbringung für deren Dauer und im Umfang der entsprechenden Auswirkungen auszusetzen.

Dauert das Ereignis höherer Gewalt länger als 90 Kalendertage an, ist jede Partei berechtigt, den noch nicht erfüllten Teil des Vertrags schriftlich zu kündigen oder von diesem zurückzutreten. Bereits erbrachte Leistungen sind zu vergüten. Entsteht dem Kunden als Folge eines Ereignisses höherer Gewalt ein Schaden, haftet KHS, soweit kein zwingender Haftungstatbestand greift, nicht.

9. Vorausmass / Mengen

Angebotene Mengen und Masse gelten als approximativ. Abgerechnet wird nach effektiv ausgeführter Leistung. Mengenabweichungen begründen keinen Anspruch auf Einheitspreisanpassung, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

10. Abnahmefiktion

Das Vertragsobjekt gilt spätestens mit der technischen Inbetriebnahme, der Übergabe zur Nutzung oder der tatsächlichen Nutzung durch den Kunden als abgenommen (der früheste Zeitpunkt ist massgebend), auch wenn keine formelle Abnahme durchgeführt oder kein Abnahmeprotokoll erstellt wurde.

11. Gewährleistung

Der Kunde hat die Leistungen nach Abnahme innert angemessener Frist zu prüfen und allfällige Mängel unverzüglich schriftlich zu melden. Die Frist für die Mängelrüge beträgt bei einem unbeweglichen Werk 60 Kalendertage ab Abnahme (Art. 367 Abs. 1bis OR und Art. 201 Abs. 4 OR).

- **Kaufsachen und bewegliche Werke**: Die Ansprüche des Kunden wegen Mängeln verjähren, soweit keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen längere Fristen vorsehen, mit Ablauf von zwei Jahren seit Abnahme bzw. Übergabe.
- Für **unbewegliche Werke** sowie für bewegliche Sachen oder Werke, die **bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert** werden **und** dessen **Mangelhaftigkeit verursachen**, beträgt die Verjährungsfrist fünf Jahre seit Abnahme (Art. 371 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 OR).

KHS ist berechtigt, Mängel zunächst nach eigener Wahl durch Nachbesserung oder Ersatz zu beheben. Weitergehende Mängelrechte des Kunden, insbesondere Minderung, Wandelung oder Schadenersatz, bestehen nur nach Massgabe der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen und soweit Nachbesserung oder Ersatzlieferung unmöglich, unzumutbar oder fehlgeschlagen sind. Das Wandelungsrecht ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

---

12. Garantie

Garantien bestehen nur, wenn sie ausdrücklich und schriftlich zugesichert wurden. Für Geräte, Apparate und deren Komponenten gelten die Garantien der jeweiligen Hersteller, welche dem Kunden weitergegeben werden.

---

13. Haftung

KHS haftet nur für schuldhaft verursachte direkte Schäden. Jede weitergehende Haftung, insbesondere für indirekte Schäden, Folgeschäden, entgangenen Gewinn oder reine Vermögensschäden, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

- Die Haftung ist betragsmässig auf den jeweiligen Vertragspreis begrenzt.

Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit oder Personenschäden. Soweit gesetzlich zulässig, wird die Haftung von KHS für Handlungen und Unterlassungen ihrer Hilfspersonen im Sinne von Art. 101 OR ausgeschlossen.

---

14. Kündigung / Rücktritt

- **Werkverträge:** Schriftlicher Rücktritt gemäss den Bestimmungen des OR.
- **Wiederkehrende Dienstleistungen** (z. B. Service- und Wartungsverträge): Schriftliche Kündigung mit einer Frist von drei Monaten auf das Jahresende (jährliches Kündigungsrecht), sofern nichts anderes vereinbart wurde.

Bereits erbrachte Leistungen sind in jedem Fall zu vergüten und bereits vergütete Leistungen werden nicht rückerstattet.

---

15. Datenschutz

Der Datenschutz innerhalb der **Wirz Unternehmungen**, welcher auch die KHS angehört, ist nicht Bestandteil dieser AGB und wird in einer separaten Datenschutzerklärung geregelt.

Die Bearbeitung personenbezogener Daten erfolgt gemäss dem revidierten Schweizer Datenschutzgesetz (revDSG) sowie – sofern anwendbar – der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Die jeweils gültige Datenschutzerklärung ist unter folgendem Link abrufbar: https://www\.koenig\-haustechnik\.ch/datenschutzerklaerung/

Diese Datenschutzerklärung ist integrierender Bestandteil der Vertragsbeziehung, soweit datenschutzrechtliche Bearbeitungen betroffen sind.

---

16. Arbeitssicherheit und Mitwirkungspflichten

Der Kunde ist verpflichtet, KHS rechtzeitig auf alle sicherheits- und gesundheitsrelevanten Vorschriften hinzuweisen und geeignete Arbeitsbedingungen (z. B. Zugang, Sanitäranlagen, Strom, Wasser) bereitzustellen.

Kommt der Kunde seinen Mitwirkungspflichten nicht rechtzeitig nach, trägt er allfällige daraus resultierende Mehrkosten.

---

17. Abtretung

Rechte und Pflichten aus dem Vertragsverhältnis dürfen vom Kunden nur mit schriftlicher Zustimmung von KHS an Dritte übertragen werden.

---

18. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB unwirksam oder undurchführbar sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung tritt eine wirksame Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

---

19. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Ausschliesslicher zuständig für Streitigkeiten zwischen KHS und dem Kunden sind die Gerichte der Stadt Bern, zwingende Gerichtsstände vorbehalten. Es kommt ausschliesslich schweizerisches Recht zur Anwendung. Das UN-Kaufrecht (CISG) und die Kollisionsnormen des IPRG sind ausgeschlossen.

20. Schlussbestimmungen

KHS behält sich vor, diese AGB jederzeit anzupassen. Die Anpassungen werden in geeigneter Form (bspw. E-Mail, Publikation auf der Webseite) kommuniziert. Für bestehende Vertragsverhältnisse gelten AGB-Änderungen nicht, wenn der Kunde die Änderung innert 14 Kalendertagen ab Bekanntgabe in Textform ablehnt.

Bern, Dezember 2026

König Haustechnik und Service AG

Anhang A – Service- und Wartungsleistungen

zur Geltung ergänzend zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der König Haustechnik und Service AG, Version Dezember 2026

---

1. Allgemeines / Vertragsgegenstand

Dieser Anhang A regelt die Service-, Wartungs- und Unterhaltsleistungen der König Haustechnik und Service AG (nachfolgend «KHS») und bildet einen integrierenden Vertragsbestandteil zu den AGB der König Haustechnik und Service AG.

Service- und Wartungsverträge sind Dauerschuldverhältnisse und beziehen sich ausschliesslich auf die im jeweiligen Service- oder Wartungsvertrag bzw. der Offerte ausdrücklich genannten Anlagen, Geräte oder Systeme.

---

2. Abgrenzung

Dieser Anhang A regelt ausschliesslich den **Leistungsinhalt** von Service- und Wartungsverträgen.

Nicht Bestandteil dieses Anhangs sind insbesondere:

- Zahlungsmodalitäten (diese sind im Servicevertrag und/oder den AGB geregelt)
- Haftung und Gewährleistung über die in den AGB geregelten Bestimmungen hinaus
- Erweiterungen, Modernisierungen oder Umbauten der Anlagen

---

3. Allgemeine Service- und Wartungsbedingungen

3.1 Leistungsumfang

Der konkrete Leistungsumfang ergibt sich aus dem jeweiligen Service- oder Wartungsvertrag (Leistungsverzeichnis). Leistungen, die nicht ausdrücklich aufgeführt sind, gelten als **nicht eingeschlossen** und werden separat nach aktuellen gültigen Ansätzen verrechnet.

3.2 Ersatzteile

Ersatz- und Verschleissteile sind, sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart, **nicht im Pauschalpreis enthalten** und werden separat in Rechnung gestellt.

3.3 Störungen

Störungsbehebungen ausserhalb der vereinbarten Wartungsleistungen werden nach Aufwand gemäss den im Zeitpunkt der Leistungserbringung gültigen Ansätzen von KHS verrechnet.

3.4 Betriebspflichten des Kunden

Der Kunde ist verpflichtet:

- die Anlagen gemäss Herstellervorgaben zu betreiben
- KHS freien Zugang zur Anlage zu gewähren
- festgestellte Mängel oder Unregelmässigkeiten unverzüglich zu melden

4. Leistungen Ölbrenner-Service-Abonnement

- Jährliche gründliche Reinigung der Brennerbestandteile (z. B. Düsen, Filter, Ventilatorrad)
- Kontrolle der Kesselauskleidung
- Kontrolle von Leitungen und Tankanschlüssen
- Messung der Düsenleistung
- Einregulierung des Brenners auf optimalen feuerungstechnischen Wirkungsgrad
- Kontrolle der Abgastemperatur
- Funktionskontrolle der Sicherheits- und Steuerapparate Allfällige Störungen am Serviceobjekt während des Servicejahres werden unentgeltlich behoben

Der Zeitaufwand für den Austausch schadhafter Teile ist inbegriffen. Ersatzteile werden separat in Rechnung gestellt.

---

5. Leistungen Gas-Service-Abonnement

- Jährliche Reinigung der relevanten Anlageteile (Brenner, Zündung, Wärmetauscher)
- Kontrolle der Sicherheitsvorrichtungen
- Einregulierung der Gasmenge auf optimalen Wirkungsgrad
- Allfällige Störungen am Serviceobjekt während des Servicejahres werden unentgeltlich behoben

Der Zeitaufwand für den Austausch schadhafter Teile ist inbegriffen. Ersatzteile werden separat in Rechnung gestellt.

Bei Gasboilern ist die Entschlammung enthalten; eine allfällige chemische Entkalkung wird separat verrechnet.

---

6. Leistungen Boiler-Entkalkungs-Abonnement

- Revision und Entkalkung des Boilers
- Austausch von Dichtungen gegen Verrechnung
- Ersatz von Anoden oder chemische Entkalkung, falls erforderlich, gegen Verrechnung

---

7. Leistungen Heizungs-Service- Abonnement

- Funktionskontrolle der Heizungsanlage
- Sichtprüfung von Wärmeerzeugern (z. B. Wärmepumpen, Kessel)
- Kontrolle von Heizkreisen, Umwälzpumpen und Regelkomponenten
- Prüfung der sicherheitsrelevanten Einrichtungen
- Optimierung der Reglereinstellungen im Rahmen des Serviceumfanges

Nicht inbegriffen:

- Reparaturen und Störungsbehebungen ausserhalb des vereinbarten Umfanges
- Ersatz- und Verschleissteile

8. Leistungen Sanitär-Service- Abonnement

- Sicht- und Funktionskontrolle sanitären Einrichtungen
- Kontrolle von Warmwasserbereitern und Zirkulationssystemen
- Prüfung sicherheitsrelevanter Bauteile
- Kontrolle auf offensichtliche Undichtigkeiten

Nicht inbegriffen:

- Behebung von Leckagen
- Ersatz von Armaturen, Dichtungen oder Bauteilen

---

9. Leistungen Lüftungs- und Kälteanlagen-Service- Abonnement

- Funktionskontrolle der gesamten Anlage
- Wartungsarbeiten gemäss vereinbartem Leistungsverzeichnis
- Kontrolle von Sicherheitseinrichtungen

Reparaturen, Störungen und Ersatzteile sind nicht eingeschlossen und werden separat verrechnet.

---

10. Leistungen Wasserenthärtungsanlagen - Service- Abonnement

- Revision und Funktionskontrolle der Anlage
- Reinigung des Salztanks
- Kontrolle der Wasserhärte
- Allfällige Störungen am Serviceobjekt während des Servicejahres werden unentgeltlich behoben

Der Zeitaufwand für den Austausch schadhafter Teile ist inbegriffen. Ersatzteile werden separat in Rechnung gestellt.

---

11. Leistungen Abwasser- und Pumpenanlagen-Service- Abonnement

- Funktionskontrolle von Pumpen, Steuerungen und Alarmen
- Sichtkontrolle und Grobreinigung
- Nachschmieren der vorgesehenen Schmierstellen

Reparaturen, Störungen und Ersatzteile sind nicht eingeschlossen und werden separat verrechnet.

12. Leistungen Tankrevisions-Service-Abonnement

- Ausführung von Tankrevisionen gemäss den geltenden behördlichen Vorschriften
- Kontrolle des Tankzustandes und der sicherheitsrelevanten Komponenten
- Reinigung und Prüfung der zugänglichen Anlageteile
- Erstellung der erforderlichen Revisions- und Kontrollnachweise
- Erstellung eines provisorischen Anschlusses an den Brenner, wenn die Revision währennd der Heizperiode durchgeführt wird.
- Meldung an die zuständige Behörde, soweit gesetzlich vorgesehen

Nicht inbegriffen:

- Sanierungen oder bauliche Anpassungen
- Ersatzteile und Material
- Entsorgung von Rückständen ausserhalb des vereinbarten Umfanges

---

13. Leistungen Leckschutz-Service- Abonnement

- Jährliche Hauptrevision und Funktionskontrolle der Leckschutz-Anlage
- Prüfung der Melde- und Sicherheitseinrichtungen
- Dokumentation der Prüfergebnisse

Meldung an das zuständige Gewässerschutzamt, sofern vorgeschrieben nicht inbegriffen:

- Reparaturen oder Umbauten
- Ersatz und Verschleissteile werden separate verrechnet
- Störungsbehebungen ausserhalb der vereinbarten Leistungen

---

14. Leistungen Garagentor-Service- Abonnement

- Revision und Funktionskontrolle der Toranlage
- Kontrolle der Sicherheits- und Schutzeinrichtungen
- Mechanische Reinigung der Führungsschienen und Antriebskomponenten
- Schmieren und Ölen der vorgesehenen Stellen

Nicht inbegriffen:

- Reparaturen
- Ersatzteile
- Instandsetzungen infolge Beschädigung oder Fremdeinwirkung

15. Leistungen Aufzugs- und Hebeanlagen-Service- Abonnement

(Personen- oder Warenlifte, Hebebühnen)

- Funktionskontrolle der Sicherheitseinrichtungen
- Kontrolle der Steuerungs- und Antriebskomponenten
- Schmieren und Ölen der vorgesehenen Stellen
- Jährliche Reinigung der Schachtgrube und des Maschinenraumes

Ausgeschlossen:

- Reinigung von Glaskabinen und Glasschächten
- Störungsbehebungen, Reparaturen und Ersatzteile
- Gesetzlich vorgeschriebene Abnahmen durch Behörden

---

16. Ausschlüsse

Nicht Bestandteil sämtlicher Service- und Wartungsverträge sind insbesondere:

- Schäden infolge unsachgemässer Bedienung
- Schäden durch höhere Gewalt, Frost, Wasser, Stromunterbruch
- Schäden durch Fremdeingriffe oder bauliche Änderungen
- Stillstands- oder Folgeschäden

---

17. Vertragsdauer und Kündigung

Service- und Wartungsverträge werden unbefristet oder befristet gemäss individueller Vereinbarung abgeschlossen.

Sofern nichts anderes vereinbart wurde, können Service- und Wartungsverträge von beiden Parteien mit einer Frist von **drei Monaten auf Ende eines Jahres** schriftlich gekündigt werden.

Die KHS ist berechtig, die Abonnementsgebühr jährlich an die Teuerung anzupassen. Zusätzliche Preisanpassung sind gemäss Ziff. 5 der AGB möglich. Die vereinbarten Teuerungsanpassungen berechtigen nicht zur ausserordentlichen Kündigung.

Wird ein Objekt, in welchem sich das Serviceobjekt befinden, vom Kunden verkauft oder wird das Serviceobjekt ausser Betrieb gesetzt, abgebrochen oder geht es sonst wie unter, sind die Partien berechtigt, das Service-Abo ausserordentlich und mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der KHS kann das Service-Abo auf den neuen Eigentümer übertragen werden.

Bereits fakturierte Abonnementsrechnungen werden nicht rückerstattet.

Wird das Service-Abo ordentlich oder ausserordentlich gekündigt, so sind (Teil-)Rückzahlungen sowie Überträge der Abonnementsgebühren auf Service-Abos anderer Anlagen ausgeschlossen. Bereits in Rechnung gestellte Abonnementsgebühren sind zu begleichen.

20. Schlussbestimmungen

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der König Haustechnik und Service AG, Version Dezember 2026, unverändert.

Der Abschluss eines Service-Abos entbindet den Kunden nicht von der gesetzlichen Unterhaltspflicht, sowie behördlichen vorgeschriebenen Messungen und Kontrollen.

Bern, Dezember 2026

König Haustechnik und Service AG