

**ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN**  
**HAUSBETREUUNG und SCHNEERÄUMUNG**  
**Immobilienbetreuung Sabine FASCHING GmbH, FN 411447 w**

**ALLGEMEINES**

Diese Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge die zwischen der Immobilienbetreuung Sabine Fasching GmbH (im Folgenden AN genannt) mit dem Kunden (im Folgenden AG genannt) zustande kommen.

Der Vertrag entsteht entweder durch gemeinsames Fertigen eines schriftlichen Auftrages, oder durch Legung eines Angebotes durch den AN und schriftliche Auftragsbestätigung durch den AG oder umgekehrt. Schriftliche Angebote des AN sind nur 14 Tage gültig, innerhalb welcher Frist der AG den Auftrag schriftlich bestätigen muss. Widerspricht der AG diesen AGB, lässt jedoch die Ausführung des Auftrages zu, erlangen diese AGB jedenfalls Geltung. Gleichzeitig werden allenfalls bestehende AGB des AG nicht anerkannt, und können auch nicht Grundlage des Vertrages werden (ausgenommen im Vertrag oder in Angeboten ist Gegenteiliges angeführt).

**PREISE**

Die Preisgrundlage und der Leistungsumfang des Vertrages, sowie alle Bedingungen, Befristungen, Beschreibungen und Ausführungszeiträume sind im Auftrag oder Angebot enthalten. Werden vom AG über den Vertrag hinaus vor oder bei durch Durchführung der Arbeiten, zusätzliche mündliche/schriftliche Aufträge erteilt, so gelten für diese angemessene Preise.

Im Fall des Zahlungsverzuges gelten Verzugszinsen gem. § 352 UBG von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz als vereinbart.

**VERTRAGSDAUER**

Alle Verträge – sofern im Angebot nicht anders bestimmt – gelten auf unbestimmte Zeit als abgeschlossen und können von beiden Vertragsparteien zum Ende jeden Vertragsjahres unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist schriftlich (Einschreibebrief oder Fax) gekündigt werden.

Das Vertragsjahr beginnt am Tage des Zustandekommens des Vertrages.

Bei Sonderreinigung wird der Werkvertrag nur für die Dauer einer einmaligen Durchführung abgeschlossen, nach Abschluss der Arbeiten wird eine Abnahme durchgeführt und ist der AG verpflichtet, an dieser teilzunehmen.

Kommt der Termin für die Abnahme aus Verschulden des AG nicht zustande, entfällt die Abnahme und tritt Fälligkeit des Werklohnes ein.

## **LEISTUNGS AUSFÜHRUNG**

Die vom AN zu erbringenden Reinigungs- und sonstigen Leistungen werden nach Stand der Technik erbracht.

Die Reinigung von Glasflächen erfolgt nach dem Merkblatt zur Glasreinigung des deutschen Bundesverbandes Flachglas, wodurch bei der Reinigung mit ausreichend Flüssigkeit keine Kratzer oder Beschädigungen entstehen können.

Da bestehende Beschädigungen von Glasflächen vor Auftragserteilung und Objektbesichtigung meist nicht erkennbar sind, daher erst nach Durchführung der Reinigung bei besonderen Lichtverhältnissen sichtbar sind (feine Kratzspuren und Mattierungen), gilt dafür Umkehr der Beweislast. Der AG hat daher zu beweisen, dass die Beschädigung der Glasoberflächen durch den AN verursacht wurde. Hinsichtlich des Verschuldens des AN gilt §1298 ABGB (Beweislast des AN für mangelndes Verschulden).

Der AN ist grundsätzlich in der Durchführung des Auftrages frei, er kann daher die Anzahl des Personals, die Art die Reinigung, die Art der Reinigungsgeräte und Hilfsgeräte frei wählen, es sei denn, im Auftrag ist eine besondere Ausführung vereinbart.

Widerspricht eine Weisung oder ein ausdrücklicher Ausführungswunsch des AG den anerkannten Regeln der Technik (Stand der Technik) wird er darauf hingewiesen. Wird die Ausführung trotzdem nach der Weisung gewünscht, so ist der AN von jeglicher Haftung befreit.

Bei Durchführung der Arbeiten sind nur bekannt gegebene Vertreter des AG gegenüber leitendem Personal des AN weisungsberechtigt. Führen diese Weisungen zur Auftragsänderung oder Auftragsausweitungen, ist der AN berechtigt, dafür angemessene Preise zu verrechnen.

Sofern nicht im Auftrag oder Angebot anderes angegeben, sind in den Preisen sämtliche Lohnkosten, Kosten für Reinigungsmittel und Gerätschaften, Kilometergeld, Wegzeiten enthalten.

Wird in Abänderung des Auftrages eine Beschleunigung beauftragt, dass heißt, Überstunden, Nacht- oder Feiertagsarbeit, werden die Zuschläge zu den angemessenen Preisen verrechnet.

Bei getroffenen Pauschalvereinbarungen sind die Leistungen im Auftrag oder Angebot beschrieben, werden darüber hinaus zusätzliche oder andere Leistungen vom AG gewünscht, werden diese zu angemessenen Preisen zusätzlich verrechnet.

Bei kollektivvertraglichen Lohnänderungen können abgeschlossene Preise anteilig angepasst werden, dies jedoch nur bis zu einem Maximalbetrag von 10% des Auftrages.

Für die Arbeitsdurchführung werden monatliche Arbeitsnachweise erstellt und diese von den reinigenden Personen unterfertigt.

## **HAFTUNG**

Der AN haftet für seine Leistungen nach den gesetzlichen Bestimmungen, soweit Deckung durch die bestehende Haftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von Euro 3,5 Mio. besteht.

Übersteigt der Schaden diesen Betrag, oder lehnt die eigene Haftpflichtversicherung die Deckung berechtigt ab, ist die Haftung des AN bei Sachschäden auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt, sodass der AN bei leichter Fahrlässigkeit für alle Schäden und Mangelfolgeschäden (Sach- oder immaterielle Schäden) nicht haftet.

Weiters beschränkt sich die Warnpflicht des AN nur auf die durchzuführenden Reinigungsbereiche, nicht jedoch auf mittelbare Umstände.

Der AG ist verpflichtet, die zu reinigenden Bereiche frei zu halten und Wertgegenstände selbst zu sichern oder vorher zu entfernen.

Für unvermeidbare Schäden, die als Folge der Auftragsdurchführung entstehen (Belastung durch Wasser- oder Chemikaliendämpfe an angrenzenden Flächen oder Teilen) besteht keine Haftung des AN.

## **GEWÄHRLEISTUNG**

Mängel an durchgeführten Arbeiten sind vom AG innerhalb von 3 Werktagen ab Erkennen schriftlich anzuzeigen.

Der AN kann diese innerhalb angemessener, keinesfalls 5 Tage unterschreitender Frist beheben.

Nur bei nicht durchgeführter Verbesserung ist der AG berechtigt, Preisminderungsansprüche geltend zu machen.

Die Verkürzung der Fristen in Bezug auf § 377 UGB ist deshalb gerechtfertigt, da Mängel an Reinigungsleistungen durch Neuverschmutzung rasch überdeckt werden.

## **ZAHLUNGSBEDINGUNGEN**

Grundsätzlich ist das Entgelt sofort nach Erhalt der Rechnung ohne Abzug fällig, es sei denn, im Auftrag wurde Anderes vereinbart.

Die Fälligkeit tritt ein, wenn die Rechnung an der im Auftrag angegebenen Adresse des AG einlangt, wobei Übersendung per E-Mail oder Telefax ausreicht.

Zahlungen werden - unabhängig von der Widmung des AG - zuerst auf Kosten der Forderungseintreibung (gerichtlich oder außergerichtlich), Zinsen und dann erst auf Kapital angerechnet.

Ist der AG mit der Zahlung einer Teilrechnung, trotz Setzen einer 5-tägigen Nachfrist im Verzug, ist der AN berechtigt, mit sofortiger Wirkung die Arbeiten einzustellen, vom Vertrag zurückzutreten und Schadenersatzansprüche, sowie Ansprüche gem. § 1168 a ABGB für die entfallenen Leistungen geltend zu machen.

Es gelten bei unternehmerischen AG 12% Verzugszinsen p.A., ansonsten 4% Verzugszinsen p.A. als vereinbart.

### **SCHNEERÄUMUNG**

Die Schneeräumung erfolgt in Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung des § 93 Abs. 1 StVO, wonach in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr dem öffentlichen Verkehr dienende Gehsteige und Gehwege einschließlich der in ihrem Zuge befindlichen Stiegenanlagen von Schnee und Verunreinigung gesäubert, sowie bei Schnee und Glätteis bestreut sein müssen (fehlt ein Gehsteig, ist der Straßenrand in der Breite von 1m zu säubern und zu bestreuen).

Die in unseren Angeboten enthaltene Pauschalbeträge verstehen sich für eine Reinigung von maximal 1 Schneeräum- und Streuvorgang pro Tag, ist aufgrund außerordentlicher Witterungsverhältnisse dauernden Schneefall oder Eisregen eine mehrmalige Reinigung notwendig, so wird diese nach Regiepreisen gesondert in Rechnung gestellt.

Bei Dachlawinengefahr folgt keine Aufstellung von Schneestangen, da diese eine Haftungsbefreiung nicht bewirken.

Sofern unserem Reinigungspersonal die Gefahr von Dachlawinen auffallen, wird die Hausverwaltung telefonisch verständigt werden, für die Dachräumung durch die Feuerwehr hat die Hausverwaltung aus Eigenem Sorge zu tragen, derartige Arbeiten werden nicht Vertragsinhalt.

### **ABWERBEBOT**

Dem AG ist untersagt, während der Vertragsdauer und 6 Monate darüber hinaus vom AN eingesetztes Personal abzuwerben und bei ihm oder in seinem Naheverhältnis stehenden Gesellschaft zu beschäftigen.

Bei Verstoß ist der AG verpflichtet, an den AN eine Konventionalstrafe in der Höhe von EUR 7.000,--/ Mitarbeiter zu bezahlen, wobei bei unternehmerischen Auftraggeber auf das richterliche Mäßigungsrecht ausdrücklich verzichtet wird.

### **GERICHTSSTAND**

Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten, die aus allen Vertragsverhältnissen zwischen AN und AG entstehen sollten, wird gemäß § 104 JN die Zuständigkeit des Bezirks- oder Landesgerichts Wiener Neustadt (je nach Höhe des Streitwertes) ausschließlich vereinbart.