

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGEN DER FIRMA COMFORT OBJEKTSERVICE GMBH & CO KG: (APRIL 2016)

Alle angeführten Preise verstehen sich inklusive 20 % MwSt. und aller Steuern, Abgaben und Versicherungen.

1. Leistungsumfang

1.1 Mindestleistung

Die Reinigung und Kontrolle der allgemeinen Flächen (auch Aufzugskabinen) des Objekts erfolgt standardmäßig 1 x pro Woche (kehren und feucht wischen), 2 x pro Jahr Reinigung der Fenster und 2 x pro Jahr Reinigung von Keller, Innenhof, Dachboden, Kinderwagen/Fahrradraum und sonstigen allgemeinen Abstellflächen und den Restmüll- und Papiertonnen, sofern nichts Anderes vereinbart wird.

Werden bei einer Kontrolle Mängel festgestellt (Schäden am Haus oder der Technik, durch illegale Ablagerungen versperrte Fluchtwege, etc.) so werden diese unverzüglich an die Hausverwaltung gemeldet.

Leuchtmittel (Stiegenhaus-/Dachboden-/Kellerbeleuchtung) werden im Rahmen der vereinbarten Pauschale am jeweiligen Reinigungstag ausgetauscht, sofern diese mit einer maximal 5- stufigen Leiter zugänglich sind.

Die Reinigung der Garage (Kehren) erfolgt 1 mal jährlich oder 2 mal jährlich(je nach Vereinbarung) nach dem Ende der Wintersaison, und wird 2 Wochen vorher am schwarzen Brett angekündigt.

Weiterer Reinigungs- oder Entleerungsbedarf wird nach Aufwand (Sonderleistung) verrechnet. Die Leistung erfolgt regelmäßig an einem vom Auftragnehmer vorgeschlagenen Tag und Zeit pro Woche. Wird ein bestimmter Tag oder oder eine bestimmte Zeit vom Auftraggeber gewünscht, kann ein Aufpreis erforderlich werden.

1.2 Sonderleistungen

Die Betreuung der Heizanlage, sonstiger Haustechnik und der Waschküche, Prüfungsentgelte für die Aufzugsprüfung durch einen geprüften Aufzugswart sowie eine Garagennassreinigung mit einer Scheuersaugmaschine werden gesondert nach Aufwand verrechnet. Die Mindestleistung gilt nur für übliche Verschmutzungen. Nach besonderen Verschmutzungen - wie z.B.: nach Handwerkerleistungen wie Stemmarbeiten, Maler- oder sonstigen Bautätigkeiten, werden zusätzlich 32,00,-- € pro Stunde verrechnet. Bei besonders ekelerregender oder sehr ungewöhnlicher Verschmutzung wird ein einmaliger Betrag von 82,-- € sowie 32,00,-- € pro angefangener Stunde verrechnet. Bei besonders gefährlichen oder nur mit speziellen Mitteln entfernbaren Verschmutzungen kann es erforderlich sein, Spezialfirmen



mit der Entfernung zu beauftragen. Dafür speziell benötigte Materialien (z.B.: Ölbindemittel) werden getrennt in Rechnung gestellt und sind nicht im Pauschale enthalten. Als Sonderleistungen gelten auch der Abtransport von Bauschutt, Verpackungen, Kartons, Sperrmüll, Abwehr von Insekten (z.B.: Biomüllkübel/Müllraum), Bereitstellung und Reinigung von Schmutzfangmatten, etc.

Für diese Fälle wird jeweils ein eigenes Angebot an die Hausverwaltung/den Eigentümer gestellt, es sei denn, es ist Gefahr im Verzug - wie z.B.: Rutschgefahr/Gifte/Benzin/Öl/brennbare Lacke und dergleichen.

1.3 Winterdienst

Wir betreuen im Winter die Außenflächen (Gehsteige) entlang den Liegenschaften (Winterbetreuung nach § 93 Abs. 1 StVO, Grazer Winterdienstverordnung 2003 & 2012, Tauwetterkontrolle auf Wunsch und gegen Aufpreis) sowie die Innenflächen (z.B.: Hof, Parkplatz, Verbindungswege) standardmäßig mit einer Reaktionszeit nach Belagsbildung. Bei der Tauwetterkontrolle wird das Objekt bei kritischen Wettersituationen täglich mindestens einmal angefahren und kontrolliert und bei Eis- und Dachlawinenbildung wird umgehend die Hausverwaltung verständigt, die dann die entsprechenden Spengler, Dachdecker, Höhenarbeiter oder Feuerwehr zur Beseitigung der Gefährdung beauftragt.

Bitte beachten Sie, dass frisch gefallener Schnee zumeist rutschfest und somit verkehrssicher ist und nicht sofort weggeschaufelt werden muss bzw. eine sofortige Kehrung insbesondere bei andauerndem Schneefall die Verkehrssicherheit nicht erhöht und wirtschaftlich nicht machbar ist.

Die Betreuung und Kontrolle der Flächen wird zwischen 6 und 22 Uhr durchgeführt. Im Katastrophenfall (Zusammenbruch der Verkehrsverbindungen) wird spätestens 6 Stunden nach der Wiederherstellung der Verkehrsverbindungen und der öffentlichen Ordnung den Verpflichtungen nachgekommen.

Der Schnee wird gesetzeskonform beseitigt, jedoch erfolgt keine Schwarzkehrung, frisch gefallener Schnee gilt als trittsicher und wird frühestens nach 4 - 7 Stunden geräumt. Bei offenen Stiegenhäusern und Laubengängen (offen, halboffen, belüftet mit Flugschneegefahr) wird eine Schwarzkehrung versucht, aufgrund der oft exponierten Lage ist jedoch keine Trittsicherheit erzielbar und die Verwendung von Split und Salz ist zumeist nicht möglich - und ebenso ist eine Haftungsübernahme bei diesen baulichen Gegebenheiten daher nicht möglich, aber eine Mitwirkungspflicht durch die Eigentümer/Mieter insofern erforderlich, als dass die Eigentümer/Mieter **bei Erkennen einer Gefahr unverzüglich den Auftragnehmer über diesen Umstand nachweislich informieren.**

In Schönwetterperioden (mindestens 4 aufeinanderfolgende Tage und Nächte ohne Frost und ohne Niederschlag und bei stabiler Wetterlage) bei aufgetrocknetem Gehsteig wird das Streugut eingekehrt (Vermeidung von Feinstaubbildung) und durch uns fachgerecht entsorgt. Keine Haftung oder Kostenersatz gibt es für Kratz- oder Abriebspuren, die durch sachgemäße Schneereinigung entstehen können sowie für Korrosionsschäden, die durch Salzstreuung verursacht werden können.



Bei der Winterbetreuung werden für spezielle Anforderungen, die über den normal zu erwartenden Aufwand hinausgehen, entsprechende Aufwände getrennt in Rechnung gestellt (z.B.: illegales Abladen von großen Schneemengen oder Sondermüll/Split durch unbekannte Dritte, extreme Wetterlagen mit Blitzeis und starkem lang andauernden Schneefall und Schneestürme mit hohen Schneeverwehungen).

Die Haftung wird nur bis zur Höhe der Leistung der Betriebshaftpflichtversicherung des Auftragnehmers sowie nur für Außenflächen geleistet, darüber hinausgehend können keine Ansprüche geltend gemacht werden.

Derzeit ist die Haftungshöhe der Betriebshaftpflichtversicherung mit 1,5 Millionen Euro festgesetzt. Der Auftragnehmer übernimmt die Haftung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der StVO und den Kundmachungen der jeweiligen Gemeinde des jeweiligen Objektstandortes, eingeschränkt auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzung. Der Auftragnehmer haftet nicht für Schäden, welche im Zuge der Räumung entstanden sind, wenn diese trotz gehöriger Sorgfalt nicht vermeidbar waren oder die entsprechenden Arbeiten auf ausdrücklichen Kundenwunsch erfolgten.

Wird der Winterbetreuungs-Vertrag nicht bis spätestens 3 Monate vor Beginn der Wintersaison (1. November) schriftlich gekündigt, gilt der Vertrag als um eine weitere Saison verlängert. Der Preis wird jährlich gemäß unseren AGB nach Saisonende für die nächste Saison valorisiert - für die Gültigkeit der Preiserhöhung bedarf es keines neuen Vertrages. Die Übernahme der Betreuung beginnt erst zu Saisonbeginn (1. November) und endet zu Saisonende am 31. März des darauffolgenden Jahres. Der Auftragnehmer behält sich die Verwendung von Streu- und Auftaumitteln vor. Es wird gesetzeskonformer staubarmer Split eingesetzt. Eine Haftung für Personen- oder Sachschäden wird nicht übernommen, wenn diese vereiste, schneegeplante oder verunreinigte Flächen oder Abfahrten benützen oder nicht die den Witterungsumständen gebotene Vorsicht walten lassen oder nicht das richtige Schuhwerk nützen oder es seit der letzten Reinigung oder Streuung unvorhersehbar durch höhere Gewalt (z.B.: Dachlawine, , Blitzeis, Flugschnee, Industrieschnee, defekte Dachrinnen, etc.) oder Dritte (z.B.: Kraftfahrzeuge, Schneepflug, Schneeballschlacht, etc.) zu einer Verunreinigung gekommen ist, die im kausalen Zusammenhang mit einem Schaden steht. Jeder Schaden ist dem Auftragnehmer unverzüglich, bei sonstigem Verzicht des Auftraggebers auf etwaige Schadenersatzansprüche, jedoch längstens binnen einer Woche schriftlich anzuzeigen. Dritten gegenüber ist die Haftung aus dem gegenständlichen Vertrag auf 3 Monate nach Saisonende eingeschränkt.

1.4 Erweiterte Tätigkeiten

Überschreiten Dienstleistungen die rechtlichen Bestandteile der bestehenden Gewerbeberechtigung, so werden diese Arbeiten generalunternehmerhaft von uns an entsprechend befähigte Fachbetriebe weitergegeben, ohne dass dem Auftragnehmer dadurch zusätzliche Kosten entstehen.



1.5 Persönliche Betreuung

Wir legen Wert auf **persönliche Beziehungen** und lassen Ihre Objekte immer von den gleichen zuverlässigen Mitarbeitern betreuen, um so ein **Vertrauensverhältnis** zu einer bekannten Kontaktperson für Mieter und Eigentümer herzustellen und um eine möglichst hochwertige Betreuung mit optimaler Ortskenntnis sicherzustellen.

1.6 Dokumentation

Wir dokumentieren alle Tätigkeiten in Kontrolllisten am schwarzen Brett der betreuten Liegenschaft.

1.7 Arbeitszeiten

Wird nichts anderes vereinbart, gilt standardmäßig ein Leistungszeitraum werktags von 6 bis 19 Uhr. Der Wochenend-, Feiertags- und Nachtzuschlag beträgt 100%. Fällt ein Reinigungstermin auf einen Feiertag, verschiebt sich die Leistungserbringung auf den nächstfolgende Werktag.

1.8 Regiekosten Für Sonderaufträge werden pro Stunde 30,-- €, werktags zwischen 6 und 19 Uhr, sowie pro Anfahrt ein Anfahrtspauschale von 16,80 € verrechnet. Bei Sonntags- und Feiertagsarbeit sowie zwischen 19 Uhr und 6 Uhr in der Nacht wird ein Aufschlag von 100 % verrechnet.

2. Reinigung und Materialien

Die Reinigung wird laut den Bestimmungen des Gewerbes der Hausreinigung für die Unterhaltsreinigung mit üblichen Mitteln, Geräten und Methoden durchgeführt. Der Auftragnehmer behält sich die Verwendung von Reinigungsmitteln und Methoden sowie Streumitteln vor. Wir verwenden nach Möglichkeit bevorzugt biologisch abbaubare Reinigungsmittel, in Abhängigkeit von der Verschmutzungsart. Vom Auftraggeber genannte Material- oder Ausführungswünsche werden gerne entgegengenommen, die Anwendung geprüft und nach Möglichkeit den Wünschen entsprochen.

3. Entgelt

3.1. Pauschalbetrag

Monatlich wird ein Pauschalbetrag verrechnet. Darin inkludiert ist die Reinigung und die Betreuung der im Punkt 1.1 genannten Positionen sowie die dafür notwendigen Reinigungs- und Streumittel und sonstigen Materialien und Geräten für die normale Unterhaltsreinigung. Für über den bei normaler Verschmutzung hinausgehenden Material-, Geräte- und Pflegebedarf (Lacklösungsmittel, Kaugummientfernung, Ölbindemittel, Emulsionen und dergleichen) wird der entsprechende Aufwand getrennt in Rechnung gestellt. Bei der Grünbetreuung werden notwendige Pflanzenschutzmittel, Schädlingsabwehr, Düngemittel oder Unkrautvernichtungsmittel und dergleichen separat in Rechnung gestellt und sind nicht im Pauschalpreis enthalten. Bei der Winterbetreuung werden für spezielle Anforderungen, die



über den normal zu erwartenden Aufwand hinausgehen, entsprechende Aufwände getrennt in Rechnung gestellt (z.B.: illegales Abladen von großen Schneemengen oder Sondermüll/Split durch unbekannte Dritte, extreme Wetterlagen mit Blitzeis und starkem andauerndem Schneefall und Schneestürme mit hohen Schneeverwehungen). Die monatliche Rechnung wird bis zum 20. eines jeden Monats zugeschickt und ist mit dem jeweiligen Leistungsmonatsende ohne Abzug fällig. Rechnungen gelten als akzeptiert, wenn nicht innerhalb der Einspruchsfrist von 6 Monaten nach Rechnungslegung schriftlich dagegen Einspruch erhoben wird. Mit der Schneeräumung wird erst begonnen, wenn die Rechnung für den Winterdienst beglichen wurde.

Bei Zahlungsverzug berechnen wir 5,5 % Verzugszinsen pro Monat sowie 15,60 € Mahnspesen pro Mahnung.

3.2. Leuchtmittel

Für den Austausch defekter Leuchtmittel wird eine detaillierte Aufstellung der Rechnung beigefügt wobei eine Manipulationsgebühr von 5 % berechnet wird. Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 14 Tagen zu begleichen.

3.3. Indexanpassung

Jährlich jeweils zum 1. Januar werden unsere Preise um den Prozentsatz der von der Unabhängigen Schiedskommission beim BMWFJ für die Leistungen der Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereiniger für das jeweilige Bundesland festgestellten Kostenerhöhung, aufgerundet auf ganze Euro, angehoben, ohne dass es eines neuen Vertrages bedarf.

4. Vertragsabschluss

4.1 Vertrag

Der Vertragsabschluss kommt erst durch schriftliche Bestätigung zustande und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann jederzeit ohne Angabe von Gründen von beiden Seiten aus schriftlich mittels Einschreibbrief mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten gekündigt werden. Jede Änderung der Vereinbarung bedarf der Schriftform, es gibt keine mündlich getroffenen Nebenabsprachen. Gerichtsstand ist Graz, es gilt das Recht der Republik Österreich. Information gemäß § 19 Abs 3 ASStG (Alternative-Streitbeilegung-Gesetz): Schlichtungsstelle: www.verbraucherschlichtung.or.at. Wir werden im Anlassfall an einem Schlichtungsverfahren nicht teilnehmen. Der Vertrag, auch auszugsweise, darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

4.2 Unwirksame Bestimmungen

Wenn eine Bestimmung des Vertrages unwirksam oder undurchsetzbar sein sollte, ändert das nicht die Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit der restlichen Vereinbarungen. Die Vertragspartner werden sich in einem solchen Fall bemühen, die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine wirksame und durchsetzbare Bestimmung zu



ersetzen, die dem Zweck und Aufwand der zu ersetzenden Bestimmung im ausgewogenen Interesse beider Vertragspartner möglichst nahe kommt. Das gilt sinngemäß auch für eine Ergänzung im Fall von nicht explizit oder unvollständig niedergeschriebenen Punkten.

4.3 Datenspeicherung

Geschäftsnotwendige Daten werden computertechnisch gespeichert und verarbeitet, soweit dies im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig ist

4.4 Vertretung

Es gilt als vereinbart, dass der Auftragnehmer ohne Rücksprache mit dem Auftraggeber Leistungen an andere eigene Mitarbeiter als den Hauptbetreuer eines Objektes (Vertretung) oder an Mitarbeiter qualifizierter Partnerfirmen nach eigenem Ermessen zur zuverlässigen Erfüllung des Vertrages weitergeben kann. Dem Auftraggeber entstehen dadurch keine Mehrkosten.

4.5 Vertraulichkeit

Sowohl der Auftraggeber als auch der Auftragnehmer verpflichten sich weder das Angebot noch den Vertrag, auch nicht auszugsweise und weder personifiziert noch anonymisiert, an Dritte weiterzuleiten oder in irgend einer Form zu veröffentlichen. Die Vereinbarung gilt auch über ein beendetes Vertragsverhältnis hinweg und auch bei nicht zustande gekommenen Verträgen.

5. Haftung

Die Haftung wird nur bis zur Höhe der Haftung und Leistung der Betriebshaftpflichtversicherung des Auftragnehmers geleistet, darüber hinausgehend können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Derzeit ist die Haftungshöhe der Betriebshaftpflichtversicherung mit 1,5 Millionen Euro begrenzt.

6. Mitwirkungspflicht

6.1 Einschulung

Der Auftraggeber verpflichtet sich vor der Tätigkeitsaufnahme alle für die Betreuung erforderlichen Einrichtungen dem Auftragnehmer genau zu erklären und auf Besonderheiten und Gefahren hinzuweisen, insbesondere bei der Betreuung von technischen Einrichtungen wie z.B. Heizungsanlage, Lift, Waschküche, Termine für Wartungen, Müll, Handwerker, periodisch durchzuführende Kontrollen, spezielle Vereinbarungen, etc. Erfolgt eine Einweisung unvollständig oder unrichtig, so kann der Auftragnehmer für Schäden oder Fehlleistungen, die auf die mangelnde Einweisung zurückzuführen sind, nicht schadenersatzpflichtig gemacht werden.



6.2 Schlüssel & Wasser & Strom Der Auftraggeber überläßt dem Auftragnehmer unentgeltlich den für die Reinigung erforderlichen Zugang zu Wasser, elektrischen Strom (230 V), bei Grünbetreuung auch Schläuche, Wasseranschlüsse, Wassersprenger, außerdem je 3 Schlüssel zu allen versperrten aber zu betreuenden Bereichen, sowie einen abschließbaren Bereich für die Lagerung von Reinigungsmittel- und sonstigen für die Hausreinigung, Garagenreinigung, Grün- und Winterbetreuung erforderlichen Utensilien. Bei Schlüsselverlust wird nur der Ersatz im Wert des Einzelschlüssels geleistet.

6.3. Bekanntmachung Dem Auftragnehmer wird gestattet ein Schild anzubringen, auf dem ersichtlich ist, dass der Auftragnehmer dieses Objekt betreut und wie dessen Bewohner den Auftragnehmer im Notfall erreichen können.

7. Steuern & Versicherungen

7.1 Mitarbeiteranmeldung, Steuern Der Auftragnehmer verpflichtet sich ausschließlich ordnungsgemäß angemeldete Mitarbeiter mit einwandfreiem Leumund zu beschäftigen. Der Auftragnehmer garantiert alle Steuern und Abgaben sowie die Gehälter und Sozialversicherungsbeiträge der Mitarbeiter vollständig und zeitgerecht abzuführen.

8. AGB

8.1 Diese AGB können vom Auftragnehmer jederzeit geändert werden und werden 3 Monate nach Bekanntmachung wirksam, sofern der Auftraggeber nicht innerhalb dieser Frist schriftlich widerspricht. Der Auftraggeber ist in diesem Zeitraum berechtigt, jederzeit ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurückzutreten, gegebenenfalls bereits geleistete Anzahlungen werden entsprechend den bereits getätigten Aufwendungen aliquot zurückerstattet.

