

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSVERBINDUNGEN

### LEISTUNGSVERPFLICHTUNG

Die Firma IMMOBILIEN REINIGUNGSSERVICE GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG bzw. deren Subunternehmer, im weiteren Auftragnehmer genannt, verpflichtet sich, die im Vertrag angeführten und vom Auftraggeber überprüften Flächen in der Zeit vom 1. November bis 15. April entsprechend den behördlichen Vorschriften nach Erfordernissen und wirtschaftlicher Zumutbarkeit von Schnee zu reinigen und bei Glatteis zu bestreuen. Die Verpflichtung zur Erbringung von Leistungen beginnt 14 Tage nach Auftragserteilung bei Beauftragung nach Saisonbeginn.

Die Schneeräumung auf Gehsteigen erfolgt im **Ausmaß** von 2/3 der Gesamtbreite, mindestens aber 1,5m Stellplätze bzw. Garagenzufahrten (Privatstraßen) werden in einer Breiten von 2,5m gereinigt. Haus- und Müllzugänge werden in der Regel 1 m breit gereinigt. Bei verparkten Flächen bedarf das Ausmaß der durchzuführenden Reinigung und die Übernahme der Haftung einer gesonderten Vereinbarung.

Der Auftragnehmer ist zur Beseitigung der Quellen, welche zur Ablagerung von Eis, Schnee oder sonstigen Verunreinigungen führen, nicht verpflichtet. Dies gilt auch für Schneewächten und Eisbildung auf Dächern (muß von einem Fachunternehmen, z.B. Dachspengler durchgeführt werden).

Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, Schnee und Eis, welche nicht unmittelbar auf natürlichen Niederschlag zurückzuführen sind (z.B. defekte Dachrinnen, Schmelzwasser, Dachlawinen, Straßenräumgeräte, usw.), zu entfernen und kann dafür auch nicht haftbar gemacht werden. Ebenso unterbleibt die Reinigung, wenn Verkehrsflächen im Zuge des Reinigungsdurchganges nicht begehbar sind (z.B. durch abgestellte Fahrzeuge, Mülltonnen, fehlende Schlüssel, usw.).

**Der Beginn eines Einsatzes** hängt von der jeweiligen Wettersituation ab. Bei einer Schneehöhe bis zu 10 cm ist mit einer Räumung des Auftragsobjektes in längstens 4 – 7 Stunden nach Beginn des Niederschlages zu rechnen.

Auf **die Arbeitsweise, Zeit und Ausführung** der Reinigungsarbeiten hat der Auftraggeber keinerlei Einfluß.

Eine **Schwarzräumung** (vollständig schneefreie Räumfläche) ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen und es besteht auch kein Anspruch darauf.

**Glatteis:** Bei entsprechender Vorhersage wird durch den Auftragnehmer prophylaktisch gestreut. Bei andauerndem, gefrierenden Regen erfolgt eine Streuung in vorgesehenen Intervallen. Als Streumaterial wird Streusplitt sowie ein vom Gesetzgeber genehmigtes Auftaumittel verwendet. Für daraus entstehende Schäden übernimmt der Auftragnehmer keine Haftung.

**Extremisituationen:** Im Falle höherer Gewalt (z.B. Zusammenbruch des Individualverkehrs, extremen Schneemengen, Schneeverwehungen, andauerndem gefrierenden Regen) kann eine termingerechte Räumung nicht gewährleistet werden. Die übertragenen Arbeiten werden spätestens 4 Stunden nach Normalisierung des Verkehrs durchgeführt.

Vereinbarte Flächenausmaße werden nur nach der zur Verfügung stehenden Schneelage geräumt. Die zu reinigende Fläche wird bei größeren Schneemengen entsprechend verringert. Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, Schnee höher als 80 cm aufzutürmen. Ein allfällig erforderlicher **Schneeabtransport** ist gesondert zu vereinbaren.

**Streupflicht:** Streusplitt ist in der Regel innerhalb von 10 Tagen nach Aufbringen wirksam und darf in diesem Zeitraum bei sonstigem Haftungsausschluß nicht entfernt werden. Die Wahl des Streumaterials bleibt dem Auftragnehmer überlassen. Die Streusplittentfernung wird vom Auftragnehmer entsprechend Behördlichen Vorschriften und jedenfalls am Saisonende durchgeführt. Eine gesonderte Splitterentfernung ist mit dem Auftragnehmer im Einzelfall zu vereinbaren.

**Tauwetterkontrolle:** Muß gesondert beauftragt werden. Dieses Service erfolgt 1 x täglich an Tagen ohne natürlichen Niederschlag, wenn die Bildung von Vereisung durch Schmelzwasser oder abgegangene Dachlawinen möglich erscheint. Der Auftragnehmer ist zur Beseitigung dieser Gefahrenquellen (Schneewächten am Dach, Dachlawinen, Eiszapfen, usw.) nicht verpflichtet. Nach Beistellung von Schneestangen (2 Stück je Hauszeile) durch den Auftraggeber (kann bei Fa. Immobilien Reinigungsservice Ges.m.b.H. bezogen werden), werden diese zur Warnung aufgestellt und nach Entspannung der Gefahrensituation wieder entfernt. Zur Befestigung der Warnstangen ist das Versetzen von 6 Stück Dübeln je Hausseite erforderlich. Hierfür wird ein gesonderter Vertrag abgeschlossen.

Bei **Auftragsübernahme nach dem 1. November** geschieht dies unter der Voraussetzung, dass die zu betreuenden Flächen um 22 Uhr des Vortages gereinigt werden.

### HAFTUNG

Die Firma Immobilien Reinigungsservice Ges.m.b.H. haftet dem Auftraggeber im Rahmen dieser Geschäftsbedingungen gegenüber Dritten und Behörden für Schadenfälle, welche auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzung seiner Mitarbeiter zurückzuführen sind. Diese Haftung beginnt 5 Tage nach Zahlungseingang des im Vertrag festgesetzten Entgeltes beim Auftragnehmer.

Der Auftragnehmer lehnt die Haftung für alle Unfälle ab, die sich auf bereits geräumten, aber nachträglich durch Dritte (z.B. einparkende Autos, Straßenräumgeräte, spielende Kinder usw.) verunreinigten Gehsteigen ereignen. Weiters besteht keine Haftung für Schäden, die auf das Verhalten des Auftraggebers, eines Dritten, Zufall oder höhere Gewalt (z.B. Zusammenbruch des Verkehrs, extreme Schneemengen usw.) zurückzuführen sind. Ebenso sind Schäden, die aus Verunreinigungen durch Schmelzwasser oder Dachlawinen resultieren, von der Haftung ausgenommen. Es sei denn, das Zusatzservice „Tauwetterkontrolle“ ist aufrechter Bestandteil des Vertrages.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, Umstände aus denen der Auftragnehmer haftbar werden könnte (z. B. Körperverletzungen von Passanten) und Beschädigungen, welche mit den Reinigungsarbeiten im Zusammenhang stehen, dem Auftragnehmer nach Bekanntwerden unverzüglich zu melden und bei der Feststellung des Sachverhaltes dem Auftragnehmer jede zumutbare Hilfe zu leisten.

### ENTGELT

Das Reinigungsentgelt ist je nach Vereinbarung entweder

- als Vorauszahlung für jeweils eine Wintersaison bis 30. September abzüglich 3% Skonto ohne Aufforderung auf das bei Auftragserteilung bekanntgegebene Konto zu überweisen. Eine zusätzliche Rechnung wird nur nach Aufforderung ausgestellt, oder
- in zwei gleichen Raten jeweils am 1. November und 1. Jänner ohne jeden Abzug zu überweisen.

Das Entgelt wird wertgesichert und jährlich nach Bekanntgabe der unabhängigen Schiedskommission beim BMWA angeglichen. Das Entgelt je Räumungsperiode kann, ohne dass es einer Vertragskorrektur bedarf, automatisch angeglichen werden, wobei als Stichtag der 1. Juni herangezogen wird.

Der Auftraggeber trägt alle Mahn- und Inkassospesen, insbesondere die Kosten eines vom Auftragnehmer beigezogenen Anwaltes, sowie Verzugszinsen in der Höhe von 14% p.a. Der Auftragnehmer ist ohne Entgeltminderung und vorheriger Mahnung von jeder Haftung und Arbeitsverpflichtung bis 5 Tage nach Zahlungseingang befreit. Sämtliche offene Raten werden sofort zur Zahlung fällig. Die Ratenzahlungsvereinbarung für die Folgejahre erlischt.

Der Anspruch auf Entgelt ist vom Ausmaß der witterungsbedingt anfallenden Arbeiten unabhängig und besteht auch dann in vollem Umfang, wenn die Reinigungsarbeiten aus Umständen unterbleiben müssen, auf welche der Auftragnehmer keinen Einfluß hat (z.B. Straßenbauarbeiten, Reinigung durch Dritte usw.). Im Falle einer Veräußerung der Liegenschaft oder Wechsels der Hausverwaltung haftet der Auftraggeber für eine ordnungsgemäße Kündigung des Vertrages. Ersatzvornahmen durch den Auftraggeber bedürfen der Zustimmung des Auftragnehmers.

Bei einer Mehrheit der Hauseigentümer haften alle für Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand. Für den Fall, dass der Hausverwalter nicht Namen, Beruf und Anschrift der Hauseigentümer bei Vertragsabschluß bekannt gibt, haftet er neben diesen als Bürge und Zahler.

**DAUER DES VERTRAGSVERHÄLTNISSSES:** Falls der Auftrag nicht bis zum 1. August schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt wird, verlängert er sich automatisch jeweils für die nächste Wintersaison.

**Vorzeitige Vertragsbeendigung:** Falls der Auftragnehmer in Ausnahmesituationen einer vorzeitigen Vertragsauflösung zustimmt, sind ihm vom Auftraggeber sämtliche getätigte Aufwendungen, sowie der entsprechende Verdienstentgang zu ersetzen. Die bei Befristung der Vertragsdauer auf eine Wintersaison entstehenden Spesen von netto € 14,53 werden dem Auftraggeber verrechnet. Diese Kosten entstehen auch bei Vertragskündigung und Wiederbeauftragung (Kurzverträge) innerhalb eines Jahres.

Der Auftraggeber hat das Recht, den Vertrag im Falle einer Erhöhung über das durch den Index begrenzte Ausmaß - binnen 14 Tagen nach Erhalt der Rechnung zu kündigen (Gültigkeit Poststempel).

Zuschläge und Nachlässe sind variabel. Ihre Änderung bedingt keine Vertragskorrektur. Ein gewährter Einführungsrabatt gilt für die erste Saison und entfällt automatisch im nächsten Jahr. Ein gewährter Hausreinigungsrabatt gilt nur mit Abschluß eines Hausreinigungsvertrages. Wird dieser aufgekündigt, so entfällt der Rabatt mit Stichtag der Kündigung. Vereinbarte Mehrjahresrabatte müssen zurückgezahlt werden, wenn diese vom Auftraggeber vorzeitig aufgekündigt wurden.

**INNENFLÄCHEN:** Ein Anspruch auf Reinigung von Flächen, die zur Zeit des routinemäßigen Einsatzes verschlossen sind, besteht nicht, falls dem Auftragnehmer nicht zeitgerecht zwei Schlüssel zugesandt wurden. Bei Verlust des Schlüssels wird nur der Ersatz im Wert des Einzelschlüssels geleistet.

Für **Schäden durch Räumungsgeräte und Streumaterial an Verkehrsflächen und Grünlagen**, auch deren Einfassungen, wenn deren Abgrenzung bei Schneelage nicht eindeutig ersichtlich ist, sowie für Frostaufbrüche, kann keine Haftung übernommen werden. Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet, Streugut aus den Grünflächen zu entfernen.

**Firmentafeln:** Zur Kennzeichnung der Liegenschaft gestattet der Auftraggeber das an Hauswänden, Zäunen usw. Firmenschilder (Maße: 10 x 22 cm) montiert werden. Es kann keine Haftung für die aus der Montage resultierenden Schäden oder Verunreinigungen übernommen werden.

**Mündliche Nebenabreden:** Jede Abweichung von diesen allgemeinen Geschäftsverbindungen bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Firma Immobilien Reinigungsservice Ges.m.b.H.

**GERICHTSSTAND:** Für Auftraggeber, die im Sinne des KSG Unternehmer sind, wird das sachlich zuständige Gericht in Wien als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.

**Stand 10/2005**