

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN – HAUSBETREUUNG

1. LEISTUNGSVERPFLICHTUNG

- 1.1 Die Firma Jonathan Kohn, in der Folge kurz als REAL CARE bezeichnet, verpflichtet sich als Auftragnehmer, die im Vertrag bezeichneten und im Einvernehmen mit dem Auftraggeber festgelegten und besichtigten Objekte zu reinigen und je nach vertraglicher Vereinbarung zu betreuen.
- 1.2 REAL CARE ist berechtigt, im Rahmen der Leistungsverpflichtung Subunternehmen teilweise oder zur Gänze zu beauftragen, trägt aber jedenfalls die Haftung für Umfang und Qualität der Leistungserbringung im Rahmen der Bestimmungen der gegenständlichen allgemeinen Geschäftsbedingungen.

2. LEISTUNGSUMFANG

- 2.1 Die Verpflichtung zur Reinigung durch REAL CARE gilt nur für normale Verschmutzung. Reinigungen, welche nach der Arbeit von Professionisten, Handwerkern, Brand- oder sonstigen Schäden oder infolge von Umbau- und Sanierungsarbeiten notwendig werden, müssen gesondert verrechnet werden, ebenso der Abtransport von Müll und sonstigen Fahrnissen.
- 2.2 Bei vorübergehender Einschränkung der Reinigungsflächen aus welchem Grund auch immer gilt eine Preisreduktion ausdrücklich als nicht vereinbart.
- 2.3 Sollte das Reinigungsergebnis der vertragsgegenständlichen Flächen und Objekte nicht mit dem üblichen Reinigungsaufwand zielführend erreicht werden, ist REAL CARE verpflichtet, dies dem Auftraggeber mitzuteilen. Hieraus erfolgende Spezialreinigungen haben gesondert beauftragt zu werden, und werden ebenso gesondert verrechnet.
- 2.4 Art, Umfang und Vornahmezeit wird durch REAL CARE mittels einer Kontrollliste dokumentiert, und dem Auftraggeber auf Verlangen vorgelegt. Der Reinigungszustand des Objektes wird von geschulten Fachkräften regelmäßig, jedoch mindestens alle zwei Monate überprüft. Bei Auftreten von Reinigungsmängeln ist der Auftraggeber verpflichtet, diese umgehend an REAL CARE zu melden, anderenfalls REAL CARE keine Haftungs- und Gewährleistungspflicht trifft. Jedoch ist REAL CARE verpflichtet, gemeldete Mängel umgehend nach Maßgabe der betrieblichen Möglichkeiten zu beheben.
- 2.5 Der Auftraggeber ist verpflichtet, REAL CARE bzw. deren Mitarbeitern oder Subunternehmern den Zugang zu den zu betreuenden Flächen so zu ermöglichen, dass die beauftragten Arbeiten ordnungsgemäß und in geschäftsüblicher Weise durchführbar sind. Verabsäumt der Auftraggeber dies, so ist REAL CARE zur Verrechnung der tatsächlich aufgelaufenen Kosten auch ohne Leistungserbringung berechtigt.
- 2.6 Nicht wasserlösliche Flecken und Ablagerungen wie Teer, Lacke, Dispersion, Wachs etc., die nicht mit üblichen Reinigungsmitteln zu entfernen sind, müssen mit Spezial- Lösungsmitteln behandelt werden. Die zusätzlichen Kosten hierfür trägt der Auftraggeber.
- 2.7 Reinigungen von Ekel erregenden Verschmutzungen sind gesondert zu beauftragen und gelangen gesondert zur Verrechnung.

- 2.8 REAL CARE ist nicht zur Entfernung von Ursachen, welche zur Ablagerung von Verunreinigungen führen verpflichtet, wie etwa Nistplätze, Schmutzwasserquellen etc. REAL CARE ist nicht verpflichtet, im Rahmen des Vertrages für eine umgehende Reinigung bei Vorliegen vorstehender Gründe zu sorgen. Zusätzliche Leistungen aus diesem Titel hat der Auftraggeber aus Eigenem zu beauftragen und sind gesondert zu entlohnen, und können nur nach Maßgabe der Situation und der betrieblichen Möglichkeiten von REAL CARE stattfinden.
- 2.9 Sämtliche notwendigen Maschinen, Geräte, sowie Reinigungsmaterialien für den Reinigungsumfang sind im Preis inbegriffen.
- 2.10 Kontrolle und Austausch von Beleuchtungskörpern erfolgen im Zuge der regulären Reinigung, jedoch nur bei solchen, welche über eine fünfstufige Leiter erreichbar sind. Weitergehende diesbezügliche Leistungen sowie Extraanfahrten werden gesondert verrechnet. Die Bereitstellung von Beleuchtungskörpern und anderen Materialien mit Ausnahme von Reinigungsmitteln durch REAL CARE wird gesondert zur Verrechnung gebracht.
- 2.11 Soweit nicht anders vereinbart gilt der Leistungszeitraum jeweils werktags, Montag bis Freitag, zwischen 07:00 und 18:00 Uhr. Der Überstundenzuschlag beträgt 50%. Der Wochenend-, Feiertags- und Nachtzuschlag beträgt 100%. Fällt der Reinigungstag auf einen Feiertag, so wird die Reinigung in der betreffenden Woche an einem anderen Werktag (Montag bis Freitag) durchgeführt.
- 2.12 Die Kehrung des Gehsteiges und des Hofes, so diese einen Vertragsgegenstand darstellen, erfolgt nur an niederschlagsfreien Tagen, und unterbleibt bei Frostgefahr. Im Rahmen einer Winterdienstbetreuung aufgebrachtes Streumaterial wird nach gesonderter Vereinbarung entfernt.
- 2.13 Der Auftraggeber hat auf Arbeitsweise, Arbeitszeit und Ausführung der Arbeiten keinen Einfluss. Andersartige Abmachungen haben gesondert und schriftlich vereinbart zu werden.
- 2.14 REAL CARE ist nicht verpflichtet, bei spontan und akut auftretenden Schadensfällen, welche eine Sofortreinigung als notwendig erscheinen lassen (z.B. Brand, Wasserschaden etc.) eine solche durchzuführen, falls dies die betriebsorganisatorische Situation von REAL CARE nicht zulässt. Auch in diesem Fall trifft REAL CARE keinerlei Haftungs- und Gewährleistungspflicht.

3. HAFTUNG

- 3.1 REAL CARE haftet dem Auftraggeber im Rahmen dieser Geschäftsbedingungen gegenüber Dritten und Behörden für Schadensfälle, welche aufgrund grob fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzungen von Mitarbeitern von REAL CARE oder etwaiger Subunternehmer zurückzuführen sind.
- 3.2 REAL CARE haftet nicht für Unfälle, Schäden und sonstige Beeinträchtigungen, die sich auf bereits gereinigten, aber nachträglich durch Dritte (etwa Hausparteien, Lieferanten, Arbeiter etc.) verunreinigten Flächen ergeben, weiters besteht keine Haftung bei Unfällen oder für Schäden, die auf das Verhalten des Auftraggebers, eines Dritten, Zufall oder höhere Gewalt zurückzuführen sind.
- 3.3 Der Auftraggeber ist verpflichtet, Umstände aus denen REAL CARE haftbar gemacht werden könnte (z.B. Körperverletzungen von Personen oder Sachschäden), welche mit den Reinigungsarbeiten in Zusammenhang stehen oder stehen könnten, REAL CARE nach Bekannt werden unverzüglich zu melden, und bei der Feststellung des Sachverhaltes REAL CARE jede zumutbare Hilfe zu leisten. Dies umfasst insbesondere eine Dokumentationspflicht hinsichtlich der Schadensstelle in Bildform (z.B. Fotografien, Videoaufnahmen etc.).

4. ENTGELT

- 4.1 Das Reinigungsentgelt ist je nach Vereinbarung durch den Auftraggeber nach Rechnungslegung für die im Vormonat erbrachten Leistungen bis zum Fünfzehnten des Folgemonates an REAL CARE ohne Abzug zu überweisen. Bei Vorauszahlung gelten 3% Skonto als vereinbart. Gesonderte Zahlungsvereinbarungen bedürfen ausnahmslos der Schriftform.
- 4.2 Der Anspruch auf Entgelt ist vom Ausmaß der anfallenden Arbeiten unabhängig. Er besteht auch dann in vollem Umfang, wenn vereinbarte Arbeiten aus Umständen unterbleiben müssen, auf welche REAL CARE keinen Einfluss hat (z.B. Bauarbeiten, Reinigung durch Dritte oder durch den Auftraggeber).
- 4.3 Im Falle der Veräußerung der Liegenschaft oder des Wechsels der Hausverwaltung verpflichtet sich der Auftraggeber, für eine Überbindung des Vertrages auf den Rechtsnachfolger Sorge zu tragen, und haftet hierüber gegenüber REAL CARE. Bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung gebührt REAL CARE eine Pönale in der Höhe von 54 % des jährlichen Auftragswertes.
- 4.4 Zahlungsverzug des Auftraggebers entbindet REAL CARE ohne weitere Mahnpflicht von jeder Leistungs- und Haftungsverpflichtung. In diesem Fall ist REAL CARE berechtigt, den Vertrag mit sofortiger Wirkung fristlos zu kündigen. Offene Forderungen von REAL CARE an den Auftraggeber bleiben in diesem Fall unberührt.
- 4.5 Das vereinbarte Entgelt wird durch den Baukostenindex (Wohnbau Wien 1945) Gesamtbaupreis wertegesichert. Ausgangsbasis ist die Indexzahl für den Monat Jänner des Jahres des Vertragsabschlusses. Das Entgelt für das darauf folgende Betreuungsjahr wird auf der Basis der Indexzahl für den Monat Jänner des darauf folgenden Jahres berechnet.
- 4.6 Der Auftraggeber trägt sämtliche Mahn- und Inkassospesen, insbesondere die Kosten eines seitens REAL CARE beigezogenen Rechtsanwaltes sowie verpflichtet er sich zur Entrichtung von 14 % Verzugszinsen p.a., berechnet auf das aushaftende Kapital, dies auch für den Zeitraum einer gerichtlichen Betreibung.
- 4.7 Bei einer Mehrzahl von Haus- und Liegenschaftseigentümern haften sämtliche Eigentümer für sämtliche Verpflichtungen zur ungeteilten Hand. Für den Fall, dass die Haus- oder Liegenschaftsverwaltung bei Vertragsabschluss nicht angibt, in wessen Namen und auf wessen Rechnung der Vertrag abgeschlossen wird, haftet diese neben den Eigentümern bzw. sonstigen dinglich Berechtigten als Bürge und Zahler.
- 4.8 Sämtliche in dem Vertrag vereinbarten Reinigungs- und Betreuungspauschalen gelten jeweils für die Dauer eines Kalenderjahres, und werden auf Beschluss der unabhängigen Schiedskommission bei dem BMWA für Leistungen im Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereinigungsgewerbe automatisch für das Folgejahr angeglichen, ohne dass es einer weiteren Vertragskorrektur bedarf. REAL CARE ist berechtigt, auch über derartige Steigerungen hinaus Mehrentgelte zu berechnen, falls die jeweilige lokale Situation an dem betreuten Objekt (z.B. baulicher Zustand, erschwerte Zufahrt, etc.) einen erhöhten Betriebs- und Betreuungsaufwand für vereinbarte Leistungen mit sich bringt.
- 4.9 Schuldbeitragende Zahlungen können durch den Auftraggeber nur auf das diesem durch REAL CARE zuletzt schriftlich bekannt gegebene Konto geleistet werden. Die Aufrechnung von behaupteten Forderungen des Auftraggebers gegenüber REAL CARE (etwa aus Haftungsgründen oder Schadenersatz) auf das Leistungsentgelt durch den Auftraggeber ist ausgeschlossen, auch im Falle anhängiger gerichtlicher Verfahren. Die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist bei fristgerechtem Einlangen des aushaftenden Betrages auf einem Konto von REAL CARE gegeben, oder aber bei fristgerechter Barzahlung gegen Zahlungsbeleg.

5. DAUER DES VERTRAGSVERHÄLTNISSSES

- 5.1 Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, und kann immer zu Monatsende mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen von beiden Seiten gekündigt werden.
- 5.2 Eine vorzeitige Vertragsauflösung durch den Auftraggeber ist an die Zustimmung von REAL CARE gebunden, und einseitig nicht möglich, sondern hat im Einvernehmen zu erfolgen. In diesem Fall hat der Auftraggeber REAL CARE sämtliche getätigten Aufwendungen, sowie ebenfalls den entsprechenden Verdienstentgang berechnet auf die Vertragsdauer zu ersetzen.
- 5.3 Bei Befristung der Vertragsdauer auf ein Kalenderjahr oder einen kürzeren Zeitraum entstehen REAL CARE pauschalierte Spesen in der Höhe von EUR 30,00, welche der Auftraggeber zu tragen hat. Diese Kosten werden auch bei Vertragskündigung und Neuabschluss innerhalb eines Jahres (Kurzverträge) verrechnet.
- 5.4 Zuschläge und Nachlässe sind variabel, ihre Änderungen bedingen keine Vertragskorrektur, sind jedoch schriftlich festzuhalten. Ein gewährter Einführungsrabatt gilt für das Jahr des Vertragsabschlusses, und entfällt automatisch ab dem folgenden Kalenderjahr. Vereinbarte Mehrjahres- oder ähnliche Rabatte sind durch den Auftraggeber rückzuerstatten, falls die diesbezüglichen Verträge durch den Auftraggeber vorzeitig aufgekündigt werden, oder aus sonstigen Gründen erlöschen.
- 5.5 Ungeachtet der vorstehenden Bestimmungen ist REAL CARE zur jederzeitigen Vertragskündigung mit sofortiger Wirkung und Einstellung der beauftragten Arbeiten berechtigt, falls
- a) hinsichtlich des Vermögens des Auftraggebers ein gerichtliches Insolvenzverfahren anhängig ist, oder ein solches mangels Vermögens abgewiesen wird.
 - b) eine weitere Vertragserfüllung REAL CARE aus wirtschaftlichen, organisatorischen und sonstigen Gründen nicht möglich ist.
 - c) REAL CARE die Geschäftstätigkeit befristet oder auf Dauer aus welchen Gründen auch immer einstellt.

Von einer Aufkündigung des Vertrages hat REAL CARE den Auftraggeber mittels eingeschriebenen Briefs zu verständigen, und ist hernach berechtigt, sämtliche Arbeiten zwei Kalendertage nach Aufgabe des Kündigungsschreibens einzustellen. Für Schäden und Haftungsfälle, welche nach dem hieraus sich ergebenden Zeitpunkt durch Unterbrechung der Liegenschaftsbetreuung entstehen, trifft REAL CARE keine wie auch immer geartete Haftungs- und Schadenersatzpflicht.

6. INNENFLÄCHEN UND ZUGÄNGLICHKEIT

- 6.1 Ein Anspruch auf Reinigung von Flächen, die zur Zeit des routinemäßigen Einsatzes verschlossen sind besteht nicht, falls REAL CARE nicht zeitgerecht zwei Schlüssel übergeben wurden. Der Empfang der Schlüssel ist durch REAL CARE zu quittieren.
- 6.2 Ebenso besteht kein Anspruch auf die Betreuung von Flächen und Liegenschaftsteilen, falls notwendige Zugänge gänzlich oder jeweils derart blockiert sind, dass eine auftragskonforme Erledigung der beauftragten Arbeiten nicht, nur teilweise, oder nur mit erheblichem Mehraufwand durchgeführt werden können. Aus den vorangeführten Gründen nicht stattgefunden habende vertragsinhaltliche Arbeiten führen nicht zur Berechtigung des Auftraggebers zur Entgeltminderung. Bei Schlüsselverlust haftet REAL CARE lediglich für den Wertersatz des verlustig gegangenen Schlüssels.

7. SONSTIGES

- 7.1 Für Schäden durch handelsübliche Reinigungsmittel übernimmt REAL CARE keine Haftung, ebensowenig im Fall von Schäden bei Spezialreinigungen.
- 7.2 Garten- und Rasenbetreuung ist gesondert und schriftlich zu vereinbaren.
- 7.3 REAL CARE ist berechtigt, zur Kennzeichnung der Liegenschaften an Hauswänden, Zäunen etc. Firmenschilder zu montieren. REAL CARE trifft keine Haftung für die aus der Montage möglicherweise resultierenden Schäden oder Verunreinigungen.

8. NEBENABREDEN

- 8.1 Nebenabreden zu dem Vertrag sowie zu diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen bedürfen ausnahmslos der Schriftform.

9. GERICHTSSTAND

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

Für Auftraggeber, die als Konsumenten im Sinne des KSG anzusehen sind, gilt das örtlich und sachlich zuständige Gericht für den Standort des betreuten Objektes als vereinbart.

Stand: Jänner 2007