

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN – WINTERDIENST

1. LEISTUNGSVERPFLICHTUNG

- 1.1 Die Firma Jonathan Kohn, in der Folge kurz als REAL CARE bezeichnet als Auftragnehmer verpflichtet sich, die im Vertrag bezeichneten und im Einvernehmen mit dem Auftraggeber festgelegten und besichtigten Flächen in der Zeit vom 1. November bis zum 15. April des Folgejahres entsprechend den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften nach Erfordernissen und wirtschaftlicher Zumutbarkeit von Schnee zu reinigen und bei Glatteis zu bestreuen.
- 1.2 REAL CARE ist berechtigt, im Rahmen der Leistungsverpflichtung Subunternehmen teilweise oder zur Gänze zu beauftragen, trägt in diesem Fall aber jedenfalls die Haftung für Umfang und Qualität der Leistungserbringung im Rahmen der Bestimmungen der gegenständlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

2. LEISTUNGSUMFANG

- 2.1 Die Räumung und Streuung der vertragsgegenständlichen Flächen erfolgt nach den jeweils maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere jenen der StVO bzw. der jeweils örtlich geltenden landesgesetzlichen oder Gemeindevorschriften.
- 2.2 Die Räumung und Streuung von privaten Flächen, wie etwa von Innenhöfen, gewerblich und sonstig genutzte Flächen erfolgt gemäß den vertraglichen Vereinbarungen.
- 2.3 Die Schneeräumung auf Gehsteigen erfolgt im Ausmaß von 2/3 der Gesamtbreite, mindestens aber von 1,5m. Garagen- oder Hofzufahrten werden gesamt bis zu einer Breite von 2,5 m gereinigt. REAL CARE übernimmt jedoch keine Gewährleistung für eine Zufahrtsmöglichkeit, insbesondere für den Fall einer Ablagerung von Schneegut oder sonstiger Verunreinigungen im Bereich der Fahrbahn oder des Fahrbahnrandes.
- 2.3 Bei anhaltenden Schneefällen erfolgt die Räumung in Intervallen von 5 bis 7 Stunden, anderenfalls nach Maßgabe der tatsächlichen Erfordernisse. REAL CARE ist nicht verpflichtet, diese Erfordernisse aus Eigenem festzustellen, es obliegt dem Auftraggeber, REAL CARE hinsichtlich erforderlicher Räummaßnahmen (etwa die Beseitigung von Schneeverwehungen) in Kenntnis zu setzen.
- 2.4 Der Auftraggeber ist verpflichtet, REAL CARE bzw. deren Mitarbeitern oder Subunternehmern den Zugang zu den zu räumenden Flächen dergestalt zu gewährleisten, 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.
- 2.5 Vereinbarte Flächenausmaße werden nur nach der zur Verfügung stehenden Schneelagerfläche geräumt. Die zu reinigende Fläche wird bei größeren Schneemengen im Einvernehmen mit dem Auftraggeber entsprechend verringert, REAL CARE ist nicht verpflichtet, Schnee höher als 80 cm aufzutürmen. Ein allfällig erforderlicher Schneeabtransport ist gesondert vertraglich zu vereinbaren, und im Anlassfall durch den Auftraggeber gesondert zu entlohnen.

- 2.6 Der Beginn des Einsatzes orientiert sich an der Wettersituation, und erfolgt in der Regel 5 bis 7 Stunden nach Niederschlagsbeginn. Im Fall von Extremsituationen kann sich der Betreuungsbeginn je nach Wetterlage verzögern, und steht dem Auftraggeber hierdurch kein Anspruch auf Entgeltminderung oder Haftung durch REAL CARE zu.
- 2.7 REAL CARE ist nicht zur Entfernung von Quellen, welche zur Ablagerung von Schnee und Eis oder sonstigen Verunreinigungen führen verpflichtet. Hierzu zählen insbesondere Vereisungsquellen, wie defekte Dachrinnen, oder Freiflächen, die aufgrund mangelnder Abschätzung der Gefahr von Schneeverwehungen ausgesetzt sind. REAL CARE ist nicht verpflichtet, im Rahmen des abgeschlossenen Vertrages für eine umgehende Räumung bei Vorliegen vorstehender Gründe Sorge zu tragen. Zusätzliche Leistungen aus diesem Titel hat der Auftraggeber aus Eigenem zu beauftragen, diese sind gesondert zu entlohnen und können jedenfalls nur nach Maßgabe der Situation und der betrieblichen Möglichkeiten von REAL CARE stattfinden.
- 2.8 Schwarzräumung ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen, gilt nicht als Vertragsinhalt, und wäre nur durch verstärkten und umweltbelastenden Einsatz in vorgeplanten, verkehrabhängigen Intervallen möglich. Hierbei werden Streusplitt sowie vom Gesetzgeber genehmigte Auftaumittel verwendet.
- 2.9 Bei Glatteis wird bei entsprechender Vorhersage in öffentlichen Medien oder auf Anforderung des Auftraggebers prophylaktisch gestreut. Bei andauerndem, gefrierendem Regen erfolgt die Streuung in vorgeplanten, verkehrabhängigen Intervallen. Hierbei werden Streusplitt sowie vom Gesetzgeber genehmigte Auftaumittel verwendet.
- Streusplitt ist in der Regel, jedoch durch REAL CARE nicht garantiert, bis zu 10 Tage nach dem Aufbringen wirksam, und darf während dieses Zeitraumes durch den Auftraggeber oder sonstige Dritte nicht entfernt werden. Die Auswahl des Streumaterials obliegt REAL CARE. Bei Entfernung des Streumaterials durch den Auftraggeber oder Dritte trifft REAL CARE keine Haftungspflicht. Für Schäden an der Boden- oder Belagsfläche der betreuten Flächen infolge des Einsatzes von Streumitteln trifft REAL CARE keine Haftungspflicht.
- 2.10 Bei Extremsituationen, wie etwa dem Zusammenbruch oder der maßgeblichen Einschränkung des Straßenverkehrs, extremen Schneemengen, Schneeverwehungen, andauerndem gefrierendem Regen sowie sonstigen Fällen höherer Gewalt kann eine termin- und vertragsgerechte Räumung bzw. Streuung durch REAL CARE nicht gewährleistet werden. Etwaige Haftungspflichten treffen in diesem Fall den Auftraggeber. REAL CARE verpflichtet sich jedoch, die anstehenden Arbeiten nach Maßgabe der jeweils vorhandenen Möglichkeiten so rasch als möglich auszuführen.
- 2.11 Die Streusplittentfernung wird durch REAL CARE mit Ende der angeführten Räumungssaison durchgeführt. Zwischenzeitliche Streusplittentfernungen bedürfen einer gesonderten Vereinbarung und sind durch den Auftraggeber gesondert in Auftrag zu geben und zu entlohnen.

- 2.12 Eine durchzuführende Tauwetterkontrolle muss gesondert und schriftlich seitens des Auftraggebers beauftragt werden. Die Tauwetterkontrolle umfasst die 1-mal tägliche Kontrolle der Räumfläche an Tagen ohne natürlichen Niederschlag, wenn die Bildung von Vereisung durch Schmelzwasser oder abgegangene Dachlawinen als möglich erscheint. Die Kontrolle von Dachlawinen erfolgt seitens REAL CARE visuell vom Straßenniveau aus, wobei uneinsehbare Dächer und sonstige Flächen nicht kontrolliert werden können. Zur Beseitigung von Gefahrenquellen (Schneeweichten im Dachbereich, Dachlawinen, Eiszapfen und ähnlichem) ist REAL CARE nicht verpflichtet, jedoch dazu, den Auftraggeber oder dessen Vertretung (Hausverwaltung) in einem zumutbaren Zeitraum und auf geeignetem Weg zu informieren. Der Auftraggeber verpflichtet sich diesbezüglich, REAL CARE entsprechende Kontaktmöglichkeiten (Tel.- bzw. Fax-Nr.) schriftlich bekannt zu geben. Ist REAL CARE eine Kontaktaufnahme auf diesem Weg nicht möglich, so entfallen sämtliche Haftungsverpflichtungen von REAL CARE.
- 2.13 Bei Auftragsübernahme nach dem 1. November geschieht dies unter der Voraussetzung, dass die zu betreuenden Flächen um 22:00 Uhr des Vortages gereinigt waren.
- 2.14 Der Auftraggeber hat auf Arbeitsweise, Arbeitszeit und Ausführung keinen Einfluss.

3. HAFTUNG

- 3.1 REAL CARE haftet dem Auftraggeber im Rahmen dieser Geschäftsbedingungen gegenüber Dritten und Behörden für Schadensfälle, welche auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzungen seiner Mitarbeiter oder etwaiger Subunternehmer zurückzuführen sind.
- 3.2 REAL CARE haftet nicht für Unfälle, Schäden und sonstige Beeinträchtigungen, die sich auf bereits geräumten, aber nachträglich durch Dritte (etwa einparkende Autos, Straßenräumgeräte, spielende Kinder 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 (z.B. Zusammenbruch des Verkehrs, extreme Schneemengen und Niederschläge, etc.) zurückzuführen sind. Ebenso sind Schäden, die aus Verunreinigung durch Schmelzwasser, Dachlawinen oder Ähnlichem resultieren von der Haftung ausgenommen, es sei denn, das Zusatzservice "Tauwetterkontrolle" ist ein aufrechter Bestandteil des Vertrages.
- 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

- a) ohne Aufforderung als Vorauszahlung bis längstens 15. Oktober ohne jeden Abzug auf ein von REAL CARE bekannt gegebenes Konto für jeweils eine Betreuungssaison zu überweisen, bzw. abzüglich 3 Prozent Skonto als Vorauszahlung bis längstens 30. September einlangend zu überweisen, oder
- b) in zwei gleichen Raten jeweils bis 15. Oktober und 6. Jänner einlangend auf das bei Vertragsabschluss oder jeweils aktuell bekannt gegebenen Konto von REAL CARE zu überweisen.

4.2 Der Anspruch auf Entgelt ist vom Ausmaß der witterungsbedingt anfälligen 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. Straßenbauarbeiten, Reinigung durch Dritte oder durch den Auftraggeber).

4.3 Im Falle der Veräußerung der Liegenschaft oder eines Wechsels der Hausverwaltung verpflichtet sich der Auftraggeber, für eine Überbindung des Vertrages auf den Rechtsnachfolger zu sorgen und haftet hierfür gegenüber REAL CARE.

4.4 Der 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 wertgesichert. Ausgangsbasis ist die Indexzahl für den Monat Juni des Jahres des Vertragsabschlusses. Das Entgelt für die darauf folgende Betreuungssaison wird auf der Basis der Indexzahl für den Monat Juni 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 Prozent Verzugszinsen p.a., berechnet auf das aushaftende Kapital, dies auch für den Zeitraum einer gerichtlichen Betreuung.

4.7 Bei einer Mehrzahl von Haus- bzw. 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 im Vertrag vereinbarten Reinigungs- und Betreuungspauschalen gelten jeweils für die Dauer einer Saison, und werden auf Beschluss der unabhängigen Schiedskommission bei dem BMWA für Leistungen im Denkmal, Fassaden- und Gebäudereinigungsgewerbe automatisch für die Folgesaison 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 die vereinbarten Leistungen mit sich bringt.

- 4.9 Schuldbefreiende 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 Betreuungsentgelt durch den Auftraggeber ist ausgeschlossen, auch im Falle anhängiger gerichtlicher Verfahren.

5. DAUER DES VERTRAGSVERHÄLTNISSSES

- 5.1 Falls der Auftrag nicht bis zum 1. Juni schriftlich mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt wird, verlängert sich dieser automatisch jeweils für die nächste Wintersaison.
- 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. Diesfalls 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 eine Wintersaison 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 die erste Saison, und entfällt automatisch ab der darauf folgenden Saison. Ein gewährter Hausreinigungsrabatt gilt nur bei Abschluss eines Hausreinigungsvertrages. Wird dieser aufgekündigt, so entfällt der Rabatt mit Stichtag der Kündigung und ist durch den Auftraggeber in REAL CARE rückzuerstatten. Ebenso sind vereinbarte Mehrjahres- oder ähnliche Rabatte 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 oder 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 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 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 Parkplätze und Zufahrten werden in der Regel maschinell betreut, händische Nachbearbeitung, (z.B. zwischen KFZ) ist nicht Vertragsgegenstand, und muss gesondert vereinbart werden.
- 7.2 Für Schäden durch Räumgeräte und Streumaterial an Verkehrsflächen und Grünanlagen sowie deren Einfassungen, wenn deren Abgrenzungen bei Schneelage nicht eindeutig ersichtlich sind, übernimmt REAL CARE keine Haftung. Ebenso wenig für Frostaufbrüche und vergleichbare Schäden. REAL CARE ist nicht verpflichtet, Streumaterial aus Grünflächen zu entfernen.
- 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

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