

**1110 Wien,
Sofie-Lazarsfeld-Straße 3A**

T: +43 (1) 615 10 75 – 0

F: +43 (1) 615 10 75 – 10

M: office@moreservice.at

HAUSBETREUUNG

1. Leistungsumfang

Der Umfang der Dienstleistungen des Auftragnehmers ist in seinem Leistungsverzeichnis für Hausbetreuung detailliert geregelt. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die vereinbarten Dienstleistungen fachgerecht, sorgfältig und zuverlässig zu erbringen. Sollte der beauftragte Umfang nicht den Mindestanforderungen des Hausbesorger-Gesetzes entsprechen, so entstehen gegenüber dem Auftragnehmer keinerlei Ansprüche aus diesem Grunde.

Für künftige weitere Vereinbarungen gelten diese Vertragsbedingungen des Auftragnehmers, ohne gesonderten Hinweis auf selbige, als anerkannt. Etwaige diesen entgegenstehenden Bedingungen des Auftraggebers sind nur dann verbindlich, wenn sie in Abänderung dieser Geschäftsbedingungen schriftlich vereinbart werden. Die vereinbarten Leistungen beschränken sich mangels ausdrücklicher, anderweitiger Vereinbarung, insbesondere bei Wohnungs- eigentümer-Gemeinschaften, auf die Gemeinschaftseinrichtungen. Zusätzliche Leistungen bedürfen jedenfalls eines gesonderten Auftrages.

1.1 Reinigung während Baustellen im Haus

Die Reinigung gilt nur für normale Verschmutzung. Reinigung nach Professionisten, Handwerkern usw. müssen gesondert nach Aufwand verrechnet werden. Der Abtransport von Ansammlungen diverser Materialien wie Kartons, Verpackung oder Schutt erfolgt nur gegen Extrabestellung bzw. Extraverrechnung. Bei vorübergehender Einschränkung der Reinigungsflächen infolge von Professionisten- oder Handwerkerarbeiten ist keine Preisreduktion möglich. Sollte das Reinigungsergebnis der betreffenden Flächen nicht mit dem üblichen Reinigungsaufwand zielführend erreicht werden, werden diese bei gleich bleibendem Reinigungsentgelt gekehrt.

1.2 Die Art der Reinigung wird auf einer Kontrollliste dokumentiert.

1.3 Der Reinigungszustand des Objektes wird regelmäßig kontrolliert. Wünsche und Beschwerden sind direkt an das Büro weiterzuleiten.

1.4 Nichtwasserlösliche Flecken wie Teer, Lacke, Dispersion, Wachs, etc., die nicht mit üblichen Allzweckreinigern entfernbar sind, müssen mit Speziallösungsmitteln behandelt werden und können nur auf Regiebasis gesondert verrechnet werden.

1.5 Reinigungen von Ekel erregenden Verschmutzungen werden extra verrechnet.

1.6 Sämtliche erforderliche Maschinen, Geräte sowie Reinigungsmaterialien für den angebotenen Reinigungsumfang sind im Preis inbegriffen.

1.7 Beleuchtungskörper

Kontrolle und Austausch der Glühbirnen erfolgt im Zuge der regulären Reinigung: jedoch nur bei Lampen, die mit einer 5-stufigen Leiter zu erreichen sind. Extrapfahrten werden gesondert in Rechnung gestellt.

1.8 Schlüssel

Der Auftragnehmer benötigt von allen versperrten Räumen, die zur Betreuung übergeben werden, 2 Stück Schlüssel. Ein Anspruch auf Betreuung von Räumlichkeiten, die zur Zeit des routinemäßigen Einsatzes verschlossen sind, besteht nicht, falls dem Auftragnehmer nicht zeitgerecht zwei Schlüssel (1 Schlüssel für den Betreuer und 1 Schlüssel für das Kontrollorgan) zugesandt wurden. Sämtliche Schlüssel müssen kostenlos zur Verfügung gestellt werden. Bei Verlust eines Schlüssels wird nur Ersatz im Wert des Einzelschlüssels geleistet.

1.9 Arbeitszeiten

Soweit nicht anders vereinbart, gilt der Leistungszeitraum jeweils werktags zwischen 07:00 und 18:00 Uhr. 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 durchgeführt.

1.10

Die Kehrung des Gehsteiges und des Hofes, so diese einen Vertragsgegenstand darstellen, erfolgt nur an niederschlagsfreien Tagen und wenn keine Frostgefahr besteht. Das Streumaterial muss nach Aufbringung ca. 10 Tage liegen bleiben.

2. Vertragsabschluss

Ein Vertrag kommt erst durch die schriftliche Bestätigung zustande. Bis dahin sind alle unsere Angebote freibleibend und es bedürfen sämtliche Aufträge, Vereinbarungen, mündliche Abmachungen etc. der schriftlichen Form.



**1110 Wien,
Sofie-Lazarsfeld-Straße 3A**

T: +43 (1) 615 10 75 – 0

F: +43 (1) 615 10 75 – 10

M: office@moreservice.at

3. Laufzeit

Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Kündigungen sind mittels eingeschriebenen Briefs mit einer dreimonatigen Frist zum Monatsende möglich.

4. Entgelt

Das von uns festgesetzte monatliche Entgelt ist eine Pauschale für das gesamte Objekt.

4.1 Bei mehreren Hauseigentümern haften alle für Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu ungeteilter Hand. Für den Fall, dass der Hausverwalter nicht Namen und Anschrift der Hauseigentümer bei Vertragsabschluss bekannt gibt, haftet er neben diesen als Bürge und Zahler.

4.2 Im Falle einer Veräußerung der Liegenschaft oder bei Wechsel der Hausverwaltung ist der Auftraggeber für eine ordnungsgemäße Kündigung des Vertrages zuständig und verantwortlich.

4.3 Die Preise gelten als veränderlich und richten sich nach dem derzeit gültigen Kollektivvertrag des Reinigungspersonals. Das Entgelt kann ohne Vertragskorrektur automatisch an diesen Index angepasst werden.

5. Zahlungsbedingungen

Die Rechnung wird in der zweiten Hälfte des laufenden Monats gestellt und ist netto ohne Abzug bis Ende desselben Monats zu begleichen. Bei Zahlungsverzug verrechnen wir 5 % Verzugszinsen per Monat.

6. Berichterstattung

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Auftraggeber über besondere ihm bekannt gewordene Vorkommnisse oder von ihm festgestellte Schäden, Gebrechen oder sonstiger Mängel beim betreuten Objekt unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

7. Haftung

Der Auftragnehmer haftet für Schäden, die durch ihn oder seine Mitarbeiter bei der Ausführung der vereinbarten Leistungen entstehen, soweit sie im Rahmen der Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers dem Grunde und der Höhe nach gedeckt sind. Weitergehende Ansprüche auf Schadenersatz wegen mittel- oder unmittelbarer Folgeschäden sind ausgeschlossen. Mit Ablauf der Vereinbarung endet die Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers.

8. Leistungen des Auftraggebers

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer ohne Berechnung Wasser und Strom, in dem für die Durchführung der Arbeiten erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen. Der Auftraggeber überlässt dem Auftragnehmer unentgeltlich einen geeigneten, verschließbaren Raum für Materialien, Geräte und Maschinen.

9. Objekteinweisung

Vor der Tätigkeitsaufnahme durch den Auftragnehmer ist der Auftraggeber verpflichtet, den Auftragnehmer in sämtliche vorhandene technische Einrichtungen einzuweisen, auf mögliche Gefahrenquellen ausdrücklich hinzuweisen und ihm die erforderlichen Schlüssel (Haustorschlüssel 2-fach) zu übergeben. Erfolgt eine Einweisung – gleich aus welchen Gründen – nicht, so kann der Auftraggeber bei eventuellen Fehlleistungen und Schäden, die auf die mangelnde Unterrichtung zurückzuführen sind, den Auftragnehmer nicht schadenersatzpflichtig machen. Dem Auftragnehmer wird gestattet, innerhalb des betreuten Anwesens für Bewohner und Besucher kenntlich, ein Firmenschild oder einen Hausmeisterbriefkasten anzubringen, aus dem ersichtlich ist, dass das Anwesen vom Auftragnehmer betreut wird und wie dessen Bewohner den Auftragnehmer im Notfall erreichen können.

10. Diverses

Es gilt ausdrücklich als vereinbart, dass der Auftragnehmer alle in dieser Vereinbarung beschriebenen Leistungen, ohne gesonderte Rücksprache mit dem Auftraggeber, nach eigenem Ermessen an Partnerfirmen weitergeben kann.



**1110 Wien,
Sofie-Lazarsfeld-Straße 3A**

T: +43 (1) 615 10 75 – 0

F: +43 (1) 615 10 75 – 10

M: office@moreservice.at

11. Gerichtsstand

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

SCHNEERÄUMUNG

1. Vertragsumfang und Gültigkeit

Die nachstehenden Bedingungen gelten für alle Dienstleistungen, die vom Auftragnehmer im Rahmen der Geschäftsbeziehung mit dem Auftraggeber durchgeführt werden. Abänderungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Bestätigung durch im Firmenbuch eingetragene vertretungsbefugte Personen des Auftragnehmers und gelten nur für den einzelnen Geschäftsfall. Die übrigen Mitarbeiter des Auftragnehmers sind nicht bevollmächtigt, Änderungen oder Nebenabreden zu diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu vereinbaren. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers werden für das gegenständliche Rechtsgeschäft und die gesamte Geschäftsbeziehung ausgeschlossen.

2. Leistungsdauer

2.1 Eine Schneeräumungssaison erstreckt sich – sofern mit dem Auftraggeber schriftlich nichts Abweichendes vereinbart wurde – über 6 Monate, und zwar vom 15. Oktober eines Jahres bis zum 15. April des Folgejahres. Die Verpflichtungen des Auftragnehmers aus der mit dem Auftraggeber abgeschlossenen Vereinbarung treten 14 Tage nach Abschluss des Vertrages in Kraft.

2.2 Der zwischen den Parteien abgeschlossene Reinigungsvertrag gilt grundsätzlich für eine Schneeräumungssaison. Wird der Vertrag von einer Vertragspartei nicht innerhalb von drei Monaten nach Ende einer Schneeräumungssaison schriftlich gekündigt (Poststempel), verlängert sich der Vertrag für eine weitere Schneeräumungssaison.

3. Leistungsumfang

3.1 Der konkrete Leistungsumfang wird zwischen dem Auftragnehmer und dem Auftraggeber in einer gesonderten Vereinbarung festgelegt. Die Räumung und Bestreuung der vereinbarten Flächen erfolgt nach Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen sowie der anwendbaren gesetzlichen Vorschriften (§ 93 Abs. 1 Straßenverkehrsordnung 1960, Winterdienstverordnung 2003, MA 70 II 1995/62 idGF. 14.10.1965). Der Auftraggeber ist verpflichtet, während der in diesen Geschäftsbedingungen festgeschriebenen organisatorisch bedingten Reaktionszeit des Auftragnehmers selbst für die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften Sorge zu tragen.

3.2 Sofern mit dem Auftraggeber keine anders lautende Vereinbarung getroffen wird, erfolgt die Räumung und Streuung in folgendem Ausmaß:

- Gehsteige 2/3 ihrer Gesamtbreite, mindestens jedoch 1,5 m breit sofern dies baulich möglich ist
- in Fußgängerzonen 1 m breit an der Häuserfront
- Zufahrten zu Stellplätzen bzw. Garagen (Privatstraßen) 2,5 m breit
- Haus-, Müllzugänge 1 m breit

Bei verparkten Flächen bedarf der Umfang der durchzuführenden Räumung und Streuung sowie die Übernahme der Haftung einer gesonderten Vereinbarung.

3.3 Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer den Zutritt zu den zu reinigenden Flächen zu ermöglichen. Der Auftragnehmer ist ohne Verlust seines Anspruches auf Entgelt von der Leistungserbringung befreit, solange ihm nicht der notwendige Zutritt ermöglicht wird. Überlässt der Auftraggeber dem Auftragnehmer zur Sicherstellung des Zugangs einen Schlüssel, so ist dieser vom Auftragnehmer nach Beendigung des Vertragsverhältnisses zurückzustellen. Der Auftragnehmer haftet dem Auftraggeber bei Verlust des überlassenen Schlüssels nur für den Wiederbeschaffungswert.



**1110 Wien,
Sofie-Lazarsfeld-Straße 3A**

T: +43 (1) 615 10 75 – 0

F: +43 (1) 615 10 75 – 10

M: office@moreservice.at

3.4 Die Räumung des Schnees erfolgt grundsätzlich maschinell. Eine händische Nachbehandlung erfolgt nur bei gesonderter Vereinbarung mit dem Auftragnehmer gegen zusätzliches Entgelt. Die maschinell gereinigten Flächen werden bei Bedarf entsprechend den gesetzlichen Vorschriften bestreut. Ein Anspruch des Auftraggebers auf „Schwarzräumung“, also Räumung bis auf den Asphalt, besteht nicht.

3.5 Der Umfang der Räumung und Streuung orientiert sich an der Wettersituation. Bei Schnee-Höhen bis zu 10 cm ist mit einer Bestreuung im Zeitraum von 5 Stunden nach Beginn des Niederschlags zu rechnen. Bei anhaltenden Schneefällen erfolgt eine Räumung im Intervall von 5 Stunden.

3.6 Streusplitt ist bis zu 10 Tage nach dem Aufbringen wirksam und darf dementsprechend in diesem Zeitraum bei sonstigem Haftungsausschluss nicht entfernt werden. Die Wahl des Streu-materials bleibt dem Auftragnehmer überlassen.

3.7 In Fällen von vom Parteienwillen unabhängigen Umständen (Fälle höherer Gewalt, zB. Zusammenbruch des Individualverkehrs, extreme Schneemengen, Schneeverwehungen, andauern-der gefrierender Regen) kann der Auftragnehmer eine regelmäßige Räumung und Streuung nicht gewährleisten. Bei Eintreten einer solchen Extremsituation kann es daher zu nicht im Einflussbereich des Auftragnehmers liegenden Verzögerungen und Unterbrechungen der Dienstleistungen kommen. Solche Verzögerungen oder Unterbrechungen der Leistungen des Auftragnehmers berechtigen den Auftraggeber nicht zu einer Reduktion des Entgeltes. Der Auftraggeber ist bei Vorliegen eines Falles von höherer Gewalt bei sonstiger eigener Haftung selbst verpflichtet, die gesetzlich erforderlichen Räumungs- und Streuungsmaßnahmen zu setzen. Der Auftragnehmer wird die vereinbarten Räum- und Streuungsarbeiten jedenfalls spätestens 4 Stunden nach Wegfall der höheren Gewalt, erforderlichenfalls in eingeschränktem Ausmaß, durchführen.

3.8 Die vereinbarungsgemäß zu reinigenden Flächen werden nur nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Schneeablagerfläche geräumt. Ein allfällig erforderlicher Abtransport von Schnee sowie das Auftürmen des Schnees über 80 cm Höhe erfolgt nur bei gesonderter Vereinbarung mit dem Auftragnehmer gegen zusätzliches Entgelt. Eine Ablagerung von Schnee auf Grünflächen erfolgt auf Risiko des Auftraggebers. Etwaige Ersatzansprüche wegen daraus resultierenden Beschädigungen oder erforderliche Reinigungen sind ausgeschlossen.

3.9 Die Behandlung von Schnee und Glatteis, welche nicht unmittelbar auf natürlichen Nieder-schlag zurückzuführen sind (zB. durch defekte Dachrinnen, Schmelzwasser oder vom Dach fallender Schnee), erfolgt nur bei gesonderter Vereinbarung mit dem Auftragnehmer gegen zusätzliches Entgelt. Der Auftraggeber haftet für etwaige Schäden aus einem der aufgezählten Ereignisse bis zum mit dem Auftragnehmer vereinbarten Räumungszeitpunkt unmittelbar selbst. Ebenso obliegt es dem Auftraggeber, Passanten vor der Gefahr von Dachlawinen zu warnen und eine entsprechende Abhilfe am Dach selbst vorzunehmen.

3.10 Eine Entfernung von Streumittel auf nicht-öffentlichen Flächen erfolgt nur bei gesonderter Beauftragung durch den Auftraggeber. Dem Auftragnehmer steht für die Durchführung dieser Leistung ein gesondert zur vereinbarendes Entgelt zu.

4. Haftung

4.1 Der Auftragnehmer haftet dem Auftraggeber für Schäden, welche auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzung seiner Mitarbeiter zurückzuführen sind. Das Vorliegen von Vor-satz oder grober Fahrlässigkeit muss der Auftraggeber beweisen.

4.2 Der Auftragnehmer verpflichtet sich weiters, den Auftraggeber von sämtlichen Ansprüchen Dritter, die aus einer nachweislich grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung der Mitarbeiter des Auftragnehmers resultieren, Schad- und klaglos zu halten. Voraussetzung dafür ist, dass der Auftraggeber den Auftragnehmer von solchen Ansprüchen unverzüglich schriftlich benachrichtigt hat und dem Auftragnehmer alle Abwehrmaßnahmen und Vergleichsverhandlungen vorbehalten bleiben. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber bei einem Schadensfall bei der umfassenden Aufklärung des Sachverhaltes unentgeltlich zu unterstützen.

4.3 Der Auftragnehmer ist für solche Schäden nicht haftbar, die auf das Verhalten bzw. eine Unterlassung des Auftraggebers selbst (siehe zB. Pkt. 3.1, Pkt. 3.3 und Pkt. 3.6 und Pkt. 3.8), eines Dritten, auf Zufall oder höhere Gewalt zurückzuführen sind (siehe zB. Pkt.3.7). Weiteres haftet der Auftragnehmer nicht für Ereignisse, die sich auf bereits geräumten, aber nachträglich durch Dritte (zB. einparkende Fahrzeuge, Straßenschneeräumgeräte, spielende Kinder usw.) verunreinigten Flächen ereignen.



**1110 Wien,
Sofie-Lazarsfeld-Straße 3A**

T: +43 (1) 615 10 75 – 0

F: +43 (1) 615 10 75 – 10

M: office@moreservice.at

5. Entgelt

5.1 Der Anspruch auf Entgelt ist vom Ausmaß der wetterbedingt anfallende Arbeiten unabhängig. Er besteht auch dann in vollem Umfang, wenn die Räumung und Streuung aus Umständen unterbleibt, auf welche der Auftragnehmer keinen Einfluss hat (zB. Fälle höherer Gewalt Pkt. 3.7, Pkt. 3.3, Straßenbauarbeiten).

5.2 Im Falle einer Veräußerung der Liegenschaft oder Wechsel der Hausverwaltung haftet der ursprüngliche Auftraggeber für sämtliche Außenstände und alle zukünftig entstehenden Forderungen aus dem Räumungsvertrag bis zu einer Schuldübernahme durch den Rechtsnachfolger oder einer ordnungsgemäßen Kündigung des Vertrages.

5.3 Das vereinbarte Entgelt ist im ersten Vertragsjahr innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung für die gesamte Räumungsperiode im Voraus zu begleichen. In den Folgejahren ist das Räumungsentgelt am 1. November fällig und innerhalb von 14 Tage nach Rechnungslegung zu zahlen. Bei verspäteter Zahlung schuldet der Auftraggeber die gesetzlichen Zinsen. Weiters trägt der Auftraggeber die mit der Einbringlichmachung verbundenen Mahn-, Auskunfts- und sonstigen Kosten.

5.4 Das vereinbarte Entgelt wird wertgesichert und vermindert oder erhöht sich in dem Maß, da sich aus der Veränderung des Baukostenindex ergeben sollte. Änderungen sich jeweils solange nicht zu berücksichtigen, als sie 5 % des vereinbarten oder eines verminderten oder erhöhten Betrags, der sich aus der Anwendung der Wertsicherungsklausel ergeben hat, nicht übersteigen. Schwankungen über 5 % sind jedoch voll zu berücksichtigen.

5.5 Ein Zahlungsverzug des Auftraggebers entbindet den Auftragnehmer – ungeachtet seiner sonstigen gesetzlichen Ansprüche – von jeder Reinigungsverpflichtung und Haftung.

6. Schlussbestimmungen

6.1 Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages und/oder dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ungültig sein oder ungültig werden, so wird hierdurch der übrige Inhalt des Vertrages und der Geschäftsbedingungen nicht berührt. Die Vertragspartner werden die ungültige Regelung durch eine Bestimmung ersetzen, die den ungültigen Bestimmungen möglichst nahe kommt.

6.2 Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung seiner Leistungen eines Subunternehmers zu bedienen.

6.3 Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt die ausschließliche örtliche Zuständigkeit des sachlich in Betracht kommenden Gerichts in 1010 Wien als vereinbart.

