

## **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR SC & FS SUPPORT CONSULTING & FACILITY SERVICE GmbH Objektbetreuung**

Unsere Lieferungen und Leistungen erfolgen ausschließlich aufgrund der nachstehenden Bedingungen, die durch Auftragserteilung als anerkannt gelten und sowohl für unsere Auftraggeber als auch für unsere Auftragnehmer verbindlich sind.

Da Reinigungsarbeiten (Stiegenhausreinigung) werden gemäß Leistungsverzeichnis (Anbot) vom w.o. an Werktagen, sonst an Folgetagen oder am Tag davor, durchgeführt.

Die Reinigung gilt nur für normale Verschmutzung. Reinigungen nach Professionisten, Handwerkern, Fäkalien, Erbrochenen etc. müssen gesondert nach Aufwand verrechnet werden.

Der Abtransport von Ansammlungen diverser Materialien wie Verpackung oder Schutt erfolgt nur gegen Extrabestellung und –Verrechnung.

Wir verpflichten uns, die nach dieser Vereinbarung zu erbringenden Reinigungsarbeiten sachgerecht sorgfältig und gewissenhaft, mit erprobten Mitteln, Geräten, Maschinen und Methoden durchzuführen.

Die Art der Reinigung wird auf einer Kontrollliste dokumentiert.

Wir weisen darauf hin, dass bei Minusgraden das Stiegenhaus nur gekehrt und nicht gewaschen wird.

Die Kehrung des Gehsteiges und Hofes, so diese einen Vertragsgegenstand darstellen, erfolgt nur an niederschlagsfreien Tagen und wird zur Gänze während der Winterzeit ausgesetzt.

Wir stellen die erforderlichen Arbeitskräfte bei und verpflichten uns ehrliches, zuverlässiges und gewissenhaftes Personal einzusetzen. Bei Personalausfall wird eine Vertretung von Seiten des Auftragnehmers gestellt. Das Reinigungspersonal erhält einheitliche Arbeitskleidung.

Reinigungsutensilien werden von uns beigestellt und zugleich auch das notwendige Service durchgeführt. Reinigungs- sowie Pflegemittel werden von uns beigestellt.

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

Kontrolle und Austausch der Glühbirnen erfolgt im Zuge der regulären Reinigung, jedoch nur bei Lampen (Standardlampen = 40 – 100 Watt Glühbirnen), die mit einer 5-stufigen Leiter zu erreichen sind. Extraanfahrten werden gesondert in Rechnung gestellt.

Der Auftraggeber liefert, ohne Berechnung, kaltes oder heißes Wasser, sowie Strom für den Betrieb der Reinigungsmaschinen.

Änderungen des Arbeitsumfanges bzw. der zu reinigenden Quadratmeteranzahl sind in schriftlicher Form bekannt zu geben.

### **II Superservice:**

Dieser Zusatzvertrag beinhaltet eine 24 Stunden – Notrufnummer, wo Hausbewohner einen Techniker für dringende Fälle rufen können. Diese Anfahrten werden nach Aufwand verrechnet (Nacht-, Feiertags- und Wochenendtarif 100% Zuschlag).

### **III Entgelt:**

Die Preise basieren auf den zum Zeitpunkt der Angebotserstellung gültigen kollektivvertraglichen Bestimmungen für Gebäudereiniger. Sie bleiben solange unverändert, bis eine Änderung dieser Bestimmungen bzw. eine gesetzliche Erweiterung der Sozialabgaben das Lohngefüge verändert.

Daraus resultierende Erhöhungen werden aliquot dem Personalkostenanteil (85%) entsprechend auf die bestehenden Preise angerechnet. Zwischen der Vertragspartnern besteht Einvernehmen, dass die Grundlage der Preisvereinbarung das Angebot vom w.o.mit einer monatlichen Pauschale ist.

Das von uns festgesetzte Entgelt ist eine Pauschale für das gesamt Objekt. Bei vorübergehender Flächeneinschränkung aufgrund von Aufgrabungen, Bauarbeiten etc. ist keine Preisreduktion möglich.

Die Rechnungslegung erfolgt jeweils zum Ersten des Folgemonats und ist zahlbar prompt netto Kasse ohne Skonto.

Als Dienstleistungsunternehmen liegt der Hauptanteil unserer Aufwendungen in den Personalkosten, welche unsererseits monatlich pünktlich an unsere Dienstnehmer auszuzahlen sind.

#### IV Laufzeit:

Nachstehende Vereinbarung wird auf bestimmt Zeit abgeschlossen und kann unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist, mittels eingeschriebenen Briefs, beendet werden.

Im Falle einer Veräußerung der Liegenschaft oder bei Wechsel der Hausverwaltung ist die Hausverwaltung für eine ordnungsgemäße Übergabe des Vertrages zuständig.

#### V Haftung:

Wir haften für alle Schäden, die bei den Reinigungsarbeiten entstehen und die unser Personal schuldhaft verursacht. Für Schäden, die innerhalb von 3 Werktagen vom Auftraggeber nicht schriftliche gemeldet werden, entfällt die Haftung.

Der Auftraggeber verpflichtet sich bei Vertragsbeginn zwei Schlüssel bereitzustellen, ansonsten keine Leistungserbringung erfolgen kann, ein neuerliches Anfahren des Objektes nach Aufsperrern durch den Auftraggeber ist nicht vorgesehen. Sollte trotz hoher Sorgfalt ein oder beide Schlüssel verloren gehen, haftet der Auftragnehmer nur mit einer Pauschale von max. Euro 581,38.

#### VI Allgemeines:

Allgemeine Vertragsbedingungen unserer Geschäftspartner werden keinesfalls Vertragsbestandteil und bedürfen überdies zu Ihrer Gültigkeit unserer schriftlichen Bestätigung.

Wir erstellen für Sie ein detailliertes und kostenloses Offert. Unsere Angebote sind unverbindlich und dürfen Dritten ohne unsere Genehmigung nicht zugänglich gemacht werden, ansonsten behalten wir uns rechtliche Schritte vor.

Sollten unser Geschäftsbedingungen nicht innerhalb von 14 Tagen nach mündlicher Auftragserteilung firmenmäßig unterfertigt retourniert werden, gelten diese als voll inhaltlich von Ihnen anerkannt.

Das Reinigungspersonal ist angewiesen, Anweisungen Betreff der Durchführung der Reinigungsarbeiten, nur von den Bevollmächtigten des Auftragnehmers entgegenzunehmen.

Unser Personal verpflichtet sich, alle Gegenstände, die in den zu reinigenden Räumlichkeiten gefunden werden, unverzüglich beim Auftraggeber abzugeben.

Wir verpflichten uns, die gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten und unser Personal entsprechend zu belehren.

#### VII Gerichtsstand:

Gerichtsstand ist St. Pölten, mit Abschluss des Vertrages hat der Auftraggeber die vorliegenden allgemeinen Geschäftsbedingungen unbeschadet eigener Geschäfts- bzw. Lieferbedingungen akzeptiert und erkennt deren Gültigkeit auch dann an, wenn ein gesondertes Auftragschreiben vorliegt, welches diese Geschäftsbedingungen nicht enthält.

Änderungen oder Ergänzungen bedürfen für ihre Wirksamkeit der Schriftform.

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR WINTERBERTEUNG

### Leistungsverpflichtung

Der Auftragnehmer, das ist je nach Einzelvertrag HAUSBETREUUNG SC-FS GmbH (bzw. deren Subunternehmen) oder deren Franchisepartner, allesamt in weiterem SC-FS GmbH genannt, verpflichtet sich im Rahmen den nachstehendem allgemeinen Geschäftsbedingungen, die im Vertrag angeführtem vom Auftraggeber überprüften Flächen in der Zeit von 1. November bis 15. April Folgejahres (Winterperiode) entsprechend dem bestehendem öffentlich rechtlichem Bestimmungen gemäß § 93 StVO- unter Berücksichtigung der jeweils bestehendem Lokal und Gemeindeverordnungen wie gemäß § 1319a ABGB nach den Örtlichen Erfordernissen von Schnee zu reinigen und bei Glatteis zu bestreuen. Der Auftragnehmer ist jedoch nicht verpflichtet, Verunreinigungen i. S. des § 92 StVO zu entfernen.

**Blitzservice:** Das Blitzservice ist ein Zusatzservice gegen gesonderte Verrechnung zur Reinigung stark frequentierter Flächen. Die Betreuung erfolgt im Verhältnis zu den sonstigen Betreuungsdurchgängen doppelt so oft. Die Betreuung erfolgt gleich zu Beginn des durch Schneefall oder Glatteisbildung erforderlichen Einsatzes und hoch mal im zweiten Drittel des Durchganges. Die Betreuung erfolgt daher im Regelfall in Intervallen von 2-3 Stunden.

**Terminräumung:** Die Terminräumung ist ein Zusatzservice zur Betreuung zu einem von Auftraggeber festgelegten Zeitpunkt. Unabhängig von der Betreuung zu den sonstigen Intervallen wird die gewünschte Fläche nochmals zu dem von Auftraggeber festgelegten Zeitpunkt durchgeführt.

**1.1)** SC-FS GmbH ist zur Beseitigung der Ursachen die zur Bildung von Eis (durch undichte Dachrinnen etc.), der Ablagerung von Schnee oder Verunreinigungen Führen nicht verpflichtet. Dies gilt auch für Schneewehten und Eisbildung auf Dächern (diese sind von einem Fachunternehmen zu entfernen) sowie für die Entfernung von Schnee und/oder Eis nach eine Dachlawine.

SC-FS GmbH wird von Auftraggeber ausdrücklich ermächtigt, gegen gesonderte Verrechnung eine Pauschale in der Höhe von € 35,00 abgegangene Dachlawine, die auf der zuräumenden Verkehrsfläche liegen zu entfernen.

**1.2)** SC-FS GmbH ist nicht verpflichtet in Zuge des Reinigungsdurchganges nicht begehbare, verstellte oder sonst unzugängliche Verkehrsflächen zu reinigen.

**1.3)** Der Einsatz vor Ort erfolgt entsprechend der Wetter Situation (Niederschlagsmenge, Niederschlagsdauer) innerhalb eines Intervalls von 4-6 Stunden. Auf die Arbeitsweise, Zeit und Ausführung der Reinigungsarbeiten hat der Auftraggeber keinen Einfluss.

**1.4)** Eine vollständig freie Schnee Räumung des Gehsteiges ist von Gesetzgeber nicht vorgesehen. SC-FS GmbH ist daher nicht Verpflichtet, die zu Reinigende Verkehrsflächen zur Gänze schneefrei zu machen.

**1.5)** Glatteis: Bei entsprechender Vorhersage wird durch SC-FS GmbH Vorsorglich gestreut. Bei andauerndem gefrierenden Regen erfolgt eine Streuung in angemessenen Intervallen. Als Streu Material wird Streusplitt bzw. ein vom Gesetzgeber genehmigtes Auftaumittel verwendet. SC-FS GmbH übernimmt keine Haftung für allenfalls daraus entstehende Schäden.

**1.6)** Extremsituationen: Im Falle höherer Gewalt (z.B. Zusammenbruch des Individualverkehrs, extreme Schnee mengen, Schneewehten und andauernd gefrierender Regen) kann eine termingerechte Räumung innerhalb der oben genannte Intervalle nicht gewährleistet werden. Die übertragenen Arbeiten werden spätestens 4 Stunden nach Normalisierung durchgeführt.

**1.7)** Innenflächen: Innenflächen sind öffentliche oder private Flächen die nicht einer Räumungsverpflichtung gemäß § 93 StVO unterliegen wie beispielweise Hof- und Parkflächen. Die Innenflächen werden nur nach der zur Verfügung stehenden Schneelagerfläche geräumt. Ist aufgrund der Schneemenge Inanspruchnahme zusätzlicher Schneelageflächen bedingt, verringert sich ursprünglich vereinbarungsgemäß zur räumenden Fläche entsprechend.

**1.8)** Die Streusplittentfernung wird von SC-FS GmbH jedenfalls am Saisonende durchgeführt.

**1.9)** Tauwetterkontrolle: Eine durchzuführende Tauwetterkontrolle muss gesondert schriftlich vereinbart werden. Trotz allenfalls an Dach angebrachten Schneerechen, die eine erhebliche Erhöhung de Sicherheit dar stellen, kann das abgehen von Dachlawinen nicht verhindert werden. Die Tauwetterkontrolle umfasst die 1x tägliche Kontrolle der Raumfläche am Tagen ohne natürlichen Niederschlag, wenn die Bildung von Vereisung durch Schmelzwasser oder abgehende Dachlawinen möglich erscheint. Die Kontrolle der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Dächer auf das Vorhandensein von möglichen Dachlawinen etc. wird von SC-FS visuell von der Straße aus vorgenommen. Zur Beseitigung von Gefahrenquellen (Schneewehten am Dach, Dachlawinen, Eiszapfen, etc.) ist SC-FS nicht verpflichtet. Bei Wahrnehmung von drohenden Dachlawinen, Eiszapfen oder Schneewehten, etc. ist SC-FS verpflichtet, den Auftraggeber oder eine von diesen namhaft gemachte Person über eine vom Auftraggeber Zug um Zug bei Vertragsabschluss bekannt gegebene Telefonnummer unverzüglich zu kontaktieren und von der Gefahr in Kenntnis zu setzen.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, SC-FS allfällige Änderungen der Telefonnummer oder Kontaktperson unverzüglich bekannt zu geben. Unterbleibt die Bekanntgabe, wird SC-FS von jeglicher Verpflichtung zur Durchführung der Tauwetterkontrolle frei.

Kann von SC-FS niemand unter der bekannt gegebenen Telefonnummer erreicht werden liegt es in Ermessen von SC-FS, ohne Rücksprache mit dem Auftraggeber weitere geeignete Maßnahmen auf Rechnung des Auftraggebers durchzuführen bzw. zur beauftragen. Das gleiche gilt bei Gefahr im Verzug, d.h. wenn im Zeitpunkt der Wahrnehmung der drohende Abgang einer Dachlawine, oder eine andere unmittelbar drohende Beschädigung von Personen oder Sachen nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei Wahrnehmung von unmittelbaren Gefahren ist SC-FS verpflichtet, jedenfalls zu Warnung vom Auftraggeber direkt beizustellende oder auf dessen Rechnung bei SC-FS zu beziehende Schneestangen aufzustellen, die jeweils fest an der Fassade verankert sind und nach Entspannung der Gefahrensituation wieder entfernt werden. Für jede Hausfront ist die Aufstellung von zwei Schneestangen erforderlich.

**1.10)** Bei Auftragsübernahme nach dem 1. November eines jeden Jahres geschieht dies unter der Voraussetzung, dass die zu betreuenden Flächen um 22:00 Uhr des Vortages des Vertragsbeginns gereinigt waren.

## **2.0) HAFTUNG:**

SC-FS GmbH haftet dem Auftraggeber im Rahmen dieser Geschäftsbedingungen für eine Verletzung des § 93 StVO sowie zivilrechtlich für Schadensfälle, die auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Verletzung durch Ihrer Mitarbeiter zurück zuführen sind.

**2.1)** SC-FS GmbH lehnt die Haftung für sämtliche Ereignisse ab, die sich auf bereits geräumte, aber nachträglich durch Dritte (z.B. parkende Autos, Straßenräumergeräte, spielende Kinder und usw.), verunreinigten Schnee- oder eisbedeckten Gehsteigen ereignet. 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.

**2.2)** Der Auftraggeber ist verpflichtet, Ereignisse aus denen SC-FS GmbH haftbar werden könnte(z.B. Körperverletzung von Passanten und Beschädigungen, welche mit den Reinigungsarbeiten in Zusammenhang stehen, etc.) SC-FS GmbH nach Bekanntwerden unverzüglich zu melden und bei der Feststellung des Sachverhaltens Hilfe zu leisten.

## **3.0) ENTGELT/**

### **BEGINN DES VERTRAGSVERHÄLTNISSSES:**

**3.1)** Das Vertragsverhältnis wird für eine unbestimmte Anzahl von Winterperioden abgeschlossen und beginnt mit dem auf die Vertragsunterfertigung folgenden 1. November. Wird der Winterbetreuungsvertrag nach dem 1. November eines Jahres abgeschlossen, beginnt das Vertragsverhältnis je nach Vereinbarung unter Berücksichtigung des Punktes 1.10.

**3.2)** Das Entgelt für eine Winterperiode ist als Vorauszahlung nach Rechnungslegung prompt zu Zahlung fällig. Ist die Entrichtung des Entgeltes in Teilzahlungen vereinbart, tritt die Fälligkeit der jeweiligen Ratenzahlung ohne weitere Mahnung ein. Das Entgelt ist bei vereinbarter Einmalzahlung längstens bis 15. Oktober ohne Abzug fällig.

**3.3)** Das vereinbarte Entgelt wird durch den von der Bundesanstalt Statistik Austria veröffentlichten Verbraucherpreisindex 2000 wertgesichert. Indexzahl ist die Zahl des Monats des Vertragsabschlusses. Das Entgelt für die darauffolgende Saison wird auf Basis der Indexzahl für den Monat Mai des Jeweils darauffolgenden Jahres berechnet.

**3.4)** Der Auftraggeber trägt alle Mahn- und Inkassospesen insbesondere die Kosten eines von SC-FS GmbH beigezogenen Rechtsanwaltes sowie Verzugszinsen in Höhe von 14% p.a. Im Falle eine Ratenvereinbarung tritt bei auch nur teilweisem Verzug mit nur einer Rate Terminverlust ein und der gesamte aushaftender Betrag wird sofort zur Zahlung fällig. Eine eventuell für die Folgejahre vereinbarte Ratenzahlung ist sohin hinfällig.

**3.5)** Der Anspruch auf Entgelt ist von Ausmaß der witterungsbedingt anfallenden Arbeiten unabhängig und besteht auch dann im vollem Umfang wenn die Reinigungsarbeiten aus Umständen unterbleiben müssen, auf welche SC-FS GmbH keinen Einfluss hat (z.B. Straßenarbeiten, Reinigung durch Dritte usw.).

**3.6)** Bei einer Mehrheit von Liegenschaftseigentümern haften diese für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag solidarisch. Für den Fall, dass die Hausverwaltung / Immobilientreuhänder bei Vertragsabschluss nicht angibt, in wessen Namen und für wessen Rechnung der Vertrag abgeschlossen wird, haftet die Hausverwaltung / der Immobilientreuhänder neben dem Eigentümer / den Eigentümern bzw. sonstigen dinglich Berechtigten als Bürge und Zahler.

## **4.0)DAUER DES VERTRAGSVERHÄLTNISSSES**

**4.1)** Der gegenständliche Vertrag wird auf eine unbestimmte Anzahl von Winterperioden geschlossen und kann zum 31-Juli für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist das Datum der Postaufgabe maßgeblich - eines jeden Jahres schriftlich mittel eingeschriebenen Briefes beiderseits ohne Angaben von Gründen gekündigt werden.

**4.2)** Falls SC-FS GmbH in Ausnahmesituationen eine vorzeitige Vertragsauflösung zustimmt, sind vom Auftraggeber sämtliche getätigte Aufwendungen (z.B. Planung, Schulung, Einsatzausfahrten. etc.) sowie der Verdienstentgang zu

ersetzen. Bei der Befristung der Vertragsdauer auf eine Winterperiode und im Falle der Kündigung des Vertrages nach der 1. Winterperiode hat der Auftraggeber die für Planung und Schulung entstehenden pauschalierten Spesen in Höhe von € 30,00 (netto) zu tragen.

**5.0) GÜLTIGKEIT DES VERTRAGES:**

Der Vertrag wird jeweils zwischen den Liegenschaftseigentümer bzw. des Liegenschaftseigentümern und SC-FS GmbH abgeschlossen. Für den Fall des Wechsels des Hausverwalters / Immobilientreuhänders bleibt die Gültigkeit de vorliegenden Betreuungsvertrages bestehen.

**6.0) INNENFLÄCHEN:**

**6.1)** Ein Anspruch auf Reinigung von Innenflächen gemäß Punkt 1.7., die zur Zeit des Routinemäßigen Einsatzes verschlossen oder sonst aus nicht von SC-FS GmbH zu verantwortenden Gründen unzugänglich sind, besteht nicht. Wurden vom Auftraggeber Schlüssel an SC-FS GmbH übergeben, wird bei allfälligem Verlust eines Schlüssels nur der Wert des einzelnen Schlüssels ersetzt.

**6.2)** Parkplätze und Zufahrten werden in der Regel maschinell betreut. Eine händische Nachbearbeitung( z.B. zwischen Fahrzeugen ) ist nicht Vertragsgegenstand und muss gesondert vereinbart werden.

**7.0)MITWIRKUNGSPFLICHT  
DES AUFTRAGGRBERS:**

**7.1)**Der Auftraggeber ist verpflichtet, Einfassungen von Grünanlagen und Abgrenzungen zu nicht zu räumenden Flächen, die bei Schneelage nicht eindeutig ersichtlich sind, gegenüber SC-FS GmbH klar zu kennzeichnen oder in den übergebenen Plänen darzustellen. SC-FS GmbH trifft keine Haftung für Schäden an derzeitigen nicht gekennzeichneten Flächen, Grünanlagen, Abgrenzungen sowie für Frostschäden oder Schäden durch zulässige Weise verwendeter Tau- oder Streumittel. SC-FS GmbH ist nicht verpflichtet, Streugut aus den Grünflächen zu entfernen.

**7.2)** SC-FS GmbH trifft keine Haftung für Beschädigungen an Bodenflächen jegliche Art, die allenfalls durch den ortsüblichen Einsatz von Räumgeräten (maschinell oder händisch) entstehen.

**8.0) KENNZEICHNUNG:**

Zur Kennzeichnung der Liegenschaften können an Hauswänden, Zäunen usw. Firmenschilder (Maße 10x22 cm) montiert werden. Es kann keine Haftung für die aus der Montage resultierenden Schäden oder Verunreinigungen übernommen werden.

**9.0) SCHRIFTFORM:**

Der Vertragsabschluss sowie allfällige Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für die Abänderung dieser Formpflicht. Die Vertragsparteien bestätigen, dass im Zeitpunkt der beiderseitigen Vertragsunterfertigung keine möglichen Nebenabreden bestehen.

**10.0) GERICHTSSTAND:**

Für Auftraggeber, die Unternehmen I.S. des Konsumentenschutzgesetzes sind, wird für sämtliche aus dem Dienstleistungsvertrag resultierende Differenzen die Zuständigkeit des Gerichtes vereinbart, in dessen Sprengel der Auftragnehmer seinen Sitz hat.

**11.0) DATENSCHUTZ:**

Der Vertragspartner gestattet, dass personenbezogene Daten- soweit nach Datenschutzgesetz zulässig- gespeichert werden.

AUFTRAGGEBER  
AUFTRAGNEHMER

.....

---

.....

