

# BA Gebäudeservice e.U.

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### 1. Geltungsbereich

1.1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB“) gelten für zwischen unserem Unternehmen und dem Kunden geschlossene Verträge. Maßgeblich ist jeweils die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Fassung der AGB. Abweichenden, entgegenstehenden, einschränkenden oder ergänzenden Geschäftsbedingungen des Kunden muss unser Unternehmen zustimmen, damit diese im Einzelfall Vertragsbestandteil werden.

1.2. Kunden können sowohl Verbraucher als auch Unternehmer sein. Verbraucher sind Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, die keine Unternehmer sind. Unternehmer ist jede auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit, mag sie auch nicht auf Gewinn gerichtet sein, für die der gegenständliche Vertrag zum Betrieb des Unternehmens gehört.

### 2. Vertragsabschluss

2.1. Unser Unternehmen ist an Offerte 14 Tage lang gebunden.

2.2. Mit Zugang des vom Kunden unterfertigten Angebotes kommt der Vertrag zustande.

### 3. Vertragslaufzeit bei Dienstleistungsverträgen

3.1. Sofern nicht eine einmalige Dienstleistungserbringung oder eine bestimmte Laufzeit vereinbart wird, wird der Dienstleistungsvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

3.2. Sofern in diesen AGB besondere Bestimmungen für einzelne Dienstleistungen nicht etwas anderes vorsehen oder nichts anderes vereinbart wird, kann der auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Dienstleistungsvertrag sowohl vom Kunden als auch von unserem Unternehmen unter Einhaltung einer einmonatigen Frist zum Monatsletztem schriftlich ordentlich gekündigt werden. Ein außerordentliches Kündigungsrecht bleibt davon unberührt.

### 4. Besondere Bestimmungen und Leistungsumfang für Hausbetreuungs-Leistungen

#### 4.1. Mietmattenservice

4.1.1. Für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Vermietung von Matten gilt eine Mindestvertragslaufzeit von 4 Monaten.

4.1.2. Bei Abhandenkommen oder Zerstörung einer Mietmatte ist der Kunde verpflichtet, unserem Unternehmen den Zeitwert dieser Matte zu ersetzen. Gegenüber Verbrauchern gilt dies nun insoweit, als den Verbraucher am Abhandenkommen oder an der Zerstörung der Mietmatte ein Verschulden trifft.

# Ba Gebäudeservice e.U.

## 4.2. Grünflächenbetreuung

4.2.1. Im Rahmen der Grünflächenbetreuung erbringt unser Unternehmen die vom Kunden ausgewählten Dienstleistungen, wie - je nach Vertragsinhalt - Rasenmähen, Heckenschneiden und Gartenarbeiten.

4.2.2. Bei Inanspruchnahme der Grünflächenbetreuung können sowohl der Kunde als auch unser Unternehmen den Dienstleistungsvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum 31.12. schriftlich ordentlich kündigen. Sohin muss die Kündigungserklärung bis spätestens 30.11. beim Vertragspartner eingelangt sein.

4.2.3. Gegenüber Kunden, die Unternehmer sind, gilt folgendes: Unserem Unternehmen trifft weder eine Prüf- noch eine Warnpflicht, falls vom Kunden Erde und/oder Saatgut beigestellt werden, und ferner keine Haftung für Schäden, die darauf zurückzuführen sind, dass sich der von unserem Unternehmen zu bearbeitende Untergrund noch nicht vollständig gesetzt hat.

4.2.4. Kunden obliegt es bei sonstigem Ausschluss der Haftung unseres Unternehmens, Pflanzen, die sich auf von unserem Unternehmen zu bearbeitenden Flächen befinden und nicht entfernt werden sollen, zu kennzeichnen bzw. unser Unternehmen auf solche hinzuweisen.

## 4.3. Hausbetreuung / Hausreinigung

4.3.1. Im Rahmen der Hausbetreuung / Hausreinigung erbringt unser Unternehmen Dienstleistungen zu den vom Kunden ausgewählten Arbeiten, zB Reinigung von Böden, Stiegenhäusern, Fensterbänken).

4.3.2. Soweit nichts anderes vereinbart ist, werden die vertraglichen Leistungen an Werktagen zwischen 7.00 Uhr und 18.00 Uhr erbracht.

4.3.3. Fällt der für die Reinigung vorgesehene Tag auf einen Feiertag, wird die Reinigung in der jeweiligen Woche an einem anderen Werktag durchgeführt, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren.

4.3.4. Das vereinbarte Entgelt bezieht sich nur auf übliche, jedoch nicht auf sonstige Verschmutzungen. Unter sonstigen Verschmutzungen sind insbesondere ekelerregende Verschmutzungen, giftige und gesundheitsgefährdende Verschmutzungen, Verschmutzungen nach Durchführung von Bauarbeiten und Verschmutzungen, die mit Speziallösungsmitteln behandelt werden müssen, zu verstehen. Kosten, die aus einer allenfalls notwendigen Evaluierung nach dem Arbeitnehmerinnenschutzgesetz entstehen, sind im vereinbarten Entgelt nicht enthalten.

## 4.4. Winterservice

4.4.1. Unser Unternehmen hat die im Vertrag angeführten Flächen in der Zeit vom 1.11. bis 31.03.des Folgejahres (Winterperiode) von Schnee zu reinigen und bei Vorherrschen von Glatteis zu bestreuen. Im Falle des Vertragsabschlusses nach dem 1.11. haftet unser Unternehmen nur dann, wenn unser Unternehmen vertragsgemäß bereits zur Leistungserbringung verpflichtet war.

# BA Gebäudeservice e.U.

4.4.2. Bei Inanspruchnahme des Winterservice können sowohl der Kunde als auch unser Unternehmen den Dienstleistungsvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat zum 31.8. des Folgejahres schriftlich ordentlich kündigen. Sohin muss die Kündigungserklärung bis spätestens 31.7. beim Vertragspartner eingelangt sein.

4.4.3. Unser Unternehmen ist zur Beseitigung der Ursachen, die zur Bildung von Eis (zB durch undichte Dachrinnen), und zur Ablagerung von Schnee oder Verunreinigungen führen, nicht verpflichtet. Dies gilt auch für Schneeweichen und Eisbildung auf Dächern, für deren Entfernung ein Fachunternehmen erforderlich ist. Gleiches gilt für die Entfernung von Schnee und/oder Eis nach Abgang einer Dachlawine.

4.4.4. Unser Unternehmen ist nicht verpflichtet, im Zuge der Betreuung unbegehbar, verstellte oder sonst unzugängliche Verkehrsflächen zu reinigen.

4.4.5. Sofern keine Zusatzleistung vereinbart wurde, erfolgt die übliche Betreuung (Räumung und/oder Streuung bei Vorherrschen von Glatteis) entsprechend der Wettersituation (abhängig von der Niederschlagsmenge und -dauer) längstens innerhalb von 8 Stunden ab Beginn des belagsbildenden Niederschlages, wobei die Betreuung bei Bedarf in Intervallen von 4 bis 7 Stunden durchgeführt wird. Auf die Arbeitsweise, Zeit und Ausführung der Arbeiten hat der Kunde keinen Einfluss.

4.4.6. Eine vollständig schneefreie Räumung von Verkehrsflächen ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Unser Unternehmen ist daher nicht verpflichtet, die zu reinigenden Verkehrsflächen zur Gänze schneefrei zu machen,

4.4.7. Bei Glatteis werden als Streumaterial zulässige Auftau- und abstumpfende Streumittel verwendet.

4.4.8. Im Falle des Vorherrschens von wetterbedingten Extremsituationen (höherer Gewalt), wie insbesondere bei extremen Niederschlagsmengen, andauerndem gefrierendem Regen, Schneeverwehungen, extremen Schneemengen, und im Falle eines durch diese wetterbedingten Umstände verursachten Zusammenbruchs des Verkehrs ist weder eine termingerechte Räumung noch die Einhaltung des oben genannten Intervalls geschuldet. Das Winterservice wird in diesen Fällen spätestens 4 Stunden nach Beendigung der Situation und/oder des Verkehrs wieder aufgenommen.

4.4.9. Innenflächen sind Verkehrsflächen, die der gesetzlichen Räumungsverpflichtung nicht unterliegen, wie beispielsweise Hof- und Parkflächen. Die Betreuung solcher Flächen ist gesondert zu vereinbaren. Die Innenflächen werden nur nach der zur Verfügung stehenden Schneelagerfläche geräumt. Ist aufgrund der zu räumenden Schneemengen die Inanspruchnahme zusätzlicher Schneelagerflächen notwendig, verringert sich die vereinbarungsgemäß zu räumende Fläche entsprechend. Ein Anspruch auf Reinigung von Innenflächen, die zur Zeit des Einsatzes nicht zugänglich sind, besteht nicht. Parkplätze und Zufahrten werden üblicherweise maschinell betreut. Eine Verpflichtung zur händischen Nachbearbeitung (zB zwischen abgestellten Fahrzeugen) ist grundsätzlich nicht gegeben und ist gesondert zu vereinbaren.

4.4.10. Die Streusplittentfernung wird von unserem Unternehmen entsprechend den einschlägigen, behördlichen Vorschriften und jedenfalls am Saisonende durchgeführt.

# BA Gebäudeservice e.U.

4.4.11. Die Tauwetterkontrolle ist ein Zusatzservice nach gesonderter Vereinbarung zur einmal täglichen Kontrolle bezüglich des Vorhandenseins von Dachlawinen an Tagen ohne natürlichen Niederschlag, wenn die Bildung von Vereisung durch Schmelzwasser oder das Abgehen von Dachlawinen möglich erscheint. Trotz allenfalls am Dach angebrachter Schneerechen kann das Abgehen von Dachlawinen nicht immer verhindert werden. Die Tauwetterkontrolle umfasst das Aufstellen von Warnstangen und die Kontrolle der vom öffentlichen Gehsteig einsehbaren Dächer auf das Vorhandensein von möglichen Dachlawinen und wird visuell vorgenommen. Unser Unternehmen ist zur Beseitigung von Gefahrenquellen (Schneeweichen am Dach, Dachlawinen, Eiszapfen etc.) nicht verpflichtet. Bei Wahrnehmung solcher Gefahrenquellen ist unser Unternehmen jedoch verpflichtet, den Kunden oder eine von diesem namhaft gemachte Person über eine vom Kunden bei Vertragsabschluss bekannt gegebene Telefon- bzw. Telefaxnummer oder per E-Mail unverzüglich zu kontaktieren und von der Gefahr in Kenntnis zu setzen. Der Kunde ist verpflichtet, unserem Unternehmen allfällige Änderungen der Telefon- bzw. Telefaxnummer oder E-Mail-Adresse bzw. der Kontaktperson unverzüglich bekannt zu geben. Unterbleibt die Bekanntgabe, ist unser Unternehmen nicht für die fehlgeschlagene Kontaktaufnahme und deren Folgen verantwortlich. Der Kunde erklärt sich damit einverstanden, dass Haken am Objekt angebracht werden, die bei Bedarf für das Einhängen von Warnstangen erforderlich sind.

## 5. Entgelt und Zahlungsbedingungen

5.1. Bei vereinbarter Leistungserbringung an Sonntagen, Feiertagen oder bei Nacht (21.00 Uhr bis 6.00 Uhr), erhöht sich das Entgelt um die in § 10 des jeweils gültigen Rahmenkollektivvertrages für Arbeiterinnen/Arbeiter in der Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereinigung, im sonstigen Reinigungsgewerbe und in Hausbetreuungstätigkeiten (allgemein im Internet abrufbar zB unter <https://www.wko.at/oe/gewerbe-handwerk/chemische-gewerbe/denkmal-fassade-gebaeude/kollektivvertrag>) für Normalarbeitszeit festgelegten Zuschläge im Rahmen von 50 % bis 150 % (§ 10 Abs 7 lit a, Abs 8 lit a, Abs 9 lit a und h und Abs 11 lit a), sofern die Parteien kein anderes Entgelt vereinbart oder bestimmt haben.

5.2. Das vereinbarte Entgelt ist entsprechend den Feststellungen (Prozentsatz der Erhöhung und Wirksamkeit) der unabhängigen Schiedskommission beim zuständigen Bundesministerium für Leistungen der Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereiniger wertgesichert. Diese Entscheidungen werden von der Wirtschaftskammer Österreich veröffentlicht. Gegenüber Kunden, die Unternehmer sind, ist unser Unternehmen zur Anpassung zu Ende eines jeden Monats berechtigt. Gegenüber Kunden, die Verbraucher sind, wird unser Unternehmen das Entgelt mit Ablauf eines jeden Vertragsjahres automatisch anpassen und den Kunden diesfalls verständigen; dies gilt gleichermaßen für Entgelterhöhungen und Entgeltsenkungen. Für die Entgeltanpassung im Zusammenhang mit Grünflächenbetreuung wird unser Unternehmen das Entgelt zum 1.1. des Kalenderjahres anpassen, bei Winterservicedienstleistungen zum 1.7..

5.3. Sofern nichts anderes vereinbart wurde, sind die Forderungen unseres Unternehmens ab dem Rechnungsdatum binnen 14 Tagen fällig. Für Winterservice ist das Entgelt für die jeweils folgende Winterperiode nach Rechnungslegung zur Vorauszahlung fällig.

5.4. Bei einer Mehrheit von Liegenschaftseigentümern, die gemeinsam Vertragspartner sind, haften diese für die vertraglichen Verpflichtungen solidarisch. Für den Fall, dass der

# BA Gebäudeservice e.U.

Hausverwalter nicht Namen und Anschrift aller Eigentümer bekanntgibt, haftet er neben diesen als Bürge und Zahler.

5.5. Der Anspruch auf Entgelt ist vom Ausmaß der witterungsbedingt anfallenden Arbeiten unabhängig und besteht auch dann in vollem Umfang, wenn die Arbeiten aus Umständen unterbleiben müssen, auf die unser Unternehmen keinen Einfluss hat (zB Straßenbauarbeiten, Reinigung durch Dritte, Ausbleiben von Niederschlag usw).

5.6. Der Kunde verpflichtet sich, alle mit der Eintreibung des fälligen Entgelts verbundenen Kosten und Aufwände, wie insbesondere Inkassospesen oder sonstige für eine zweckentsprechende Rechtsverfolgung notwendige Kosten zu tragen.

5.7. Sofern der Kunde Unternehmer ist, hat er ein Recht auf Aufrechnung nur, wenn seine Gegenansprüche rechtskräftig festgestellt oder durch unser Unternehmen anerkannt wurden, und ist nicht zur Zurückbehaltung von Zahlungen berechtigt. Ein gesetzliches Zurückbehaltungsrecht von Verbrauchern bleibt dadurch unberührt.

5.8. Am Arbeitsort muss - je nach Bedarf – eine Entnahmemöglichkeit für Wasser und Strom zur Verfügung gestellt werden. Die Kosten des Wasser- und Stromverbrauches der für die Durchführung der Arbeiten notwendigen Maschinen und Geräte gehen auf Kosten des Kunden.

5.9. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung des Winterbetreuungsvertrages aus Verschulden des Kunden ist unser Unternehmen berechtigt, mindestens 50 % des vereinbarten Entgeltes (für Planung, Schulung und entgangenen Gewinn) bis zum Zeitpunkt der nächsten ordentlichen Kündigungsmöglichkeit, sowie allenfalls darüberhinausgehende Schadenersatzansprüche dem Kunden in Rechnung zu stellen.

## 6. Widerrufsrecht

6.1. Ist der Kunde Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, hat er das Recht, diesen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen.

6.2. Bei Dienstleistungsverträgen beträgt die Widerrufsfrist 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

6.3. Um sein Widerrufsrecht auszuüben, muss der Kunde unser Unternehmen mittels einer eindeutigen Erklärung über seinen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Der Kunde kann dafür das untenstehende Muster- Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

6.4. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass der Kunde die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.

6.5. Wenn der Kunde als Verbraucher diesen Vertrag widerruft, haben wir dem Kunden - vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen - alle Zahlungen, die wir von ihm erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags bei unserem Unternehmen eingegangen ist.

# BA GebäudeService e.U.

6.6. Hat der Kunde verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so hat der Kunde unserem Unternehmen einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Kunde uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichtet, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

6.7. Der Kunde hat in den in § 18 FAGG aufgezählten Fällen kein Rücktrittsrecht. Insbesondere hat der Kunde demgemäß in folgenden Fällen kein Rücktrittsrecht:  
a) bei Dienstleistungen oder Wertgutscheinen, die überwiegend für Dienstleistungen eingelöst werden, wenn unser Unternehmen - auf Grundlage eines ausdrücklichen Verlangens des Kunden sowie nach Bestätigung des Kunden über dessen Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts - noch vor Ablauf der Rücktrittsfrist mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen haben und die Dienstleistung sodann vollständig erbracht wurde;  
b) bei Verträgen über dringende Reparatur- oder Instandhaltungsarbeiten, bei denen der Verbraucher den Unternehmer ausdrücklich zu einem Besuch zur Ausführung dieser Arbeiten aufgefordert hat.

## 7. Gewährleistung

7.1. Sofern nichts anderes vereinbart wurde, erbringt unser Unternehmen die Dienstleistungen mit entsprechender Sorgfalt, ohne dass ein bestimmter Erfolg geschuldet ist.

7.2. Sofern der Kunde Unternehmer ist, hat er unsere Leistungen, insbesondere das Objekt nach Abnahme bzw. Beendigung der Dienstleistung auf Richtigkeit und sonstige Mangelfreiheit zu überprüfen. Bei Vorliegen von Mängeln hat er diese binnen angemessener Frist, spätestens jedoch innerhalb einer Frist von einer Woche, schriftlich zu rügen, wobei ihn die volle Beweislast für sämtliche Anspruchsvoraussetzungen, insbesondere für den Mangel selbst, für den Zeitpunkt der Feststellung des Mangels und für die Rechtzeitigkeit der Mängelrüge trifft. Hat er innerhalb der Rügefrist keinen Mangel gerügt, gilt die Dienstleistung als abgenommen und entfallen damit sämtliche Ansprüche wie zB Gewährleistung, Irrtumsanfechtung oder Schadenersatz wegen einer später behaupteten Abweichung (§ 377 UGB).

7.3. Gegenüber Kunden, die Unternehmer sind, hat für Mängel der Dienstleistung unser Unternehmen die Wahl, Gewähr durch Verbesserung oder Austausch zu leisten.

## 8. Haftung

8.1. Gegenüber Kunden, die Unternehmer sind, ist die Haftung für leicht fahrlässig verursachte Schäden ausgeschlossen. Gegenüber Kunden, die Verbraucher sind, haftet unser Unternehmen bei leichter Fahrlässigkeit nur für Personenschäden.

8.2. Gegenüber Kunden, die Unternehmer sind, ist auch der Ersatz von Folgeschäden, insbesondere bei Verlust von übergebenen Schlüsseln, die Teil einer Schließanlage sind, und Vermögensschäden, nicht erzielten Ersparnissen, Zinsverlusten und von Schäden aus Ansprüchen Dritter gegen den Kunden, ausgeschlossen.

# BA Gebäudeservice e.U.

8.3. Kunden, die Unternehmer sind, haben das Vorliegen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu beweisen und Schadenersatzansprüche innerhalb von einem Jahr ab Leistungserbringung oder Gefahrenübergang geltend zu machen.

8.4. Bei der Erbringung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Winterservice haftet unser Unternehmen außerdem nicht für Ereignisse, die sich auf bereits vertragsgemäß geräumten, aber nachträglich durch Dritte (zB einparkende Autos, Straßenräumgeräte, spielende Kinder usw) verunreinigten schnee- oder eisbedeckten Flächen ereignen. Unser Unternehmen schuldet somit nicht die Überwachung der Flächen nach erfolgter Leistungserbringung. Unser Unternehmen trifft weiters keine Haftung für Beschädigungen an Bodenflächen jeglicher Art, die allenfalls durch den ortsüblichen Einsatz von Räumgeräten (maschinell oder händisch) entstehen. Weiters haftet unser Unternehmen nicht für Ereignisse, die auf das Verhalten des Kunden, uns nicht zurechenbaren Dritten oder auf höhere Gewalt (zB Zusammenbruch des Verkehrs, extreme Schneemengen usw) zurückzuführen sind.

8.5. Der Kunde ist verpflichtet, Ereignisse, aus denen unser Unternehmen haftbar werden könnte (Körperverletzungen von Passanten und Beschädigungen, die mit den Betreuungsarbeiten im Zusammenhang stehen etc) nach Bekanntwerden unverzüglich unserem Unternehmen zu melden und bei der Feststellung des Sachverhaltes mitzuwirken.

8.6. Der Kunde ist außerdem verpflichtet, Einfassungen von Grünanlagen und Abgrenzungen zu nicht zu räumenden Flächen, die bei Schneelage nicht eindeutig erkennbar sind, deutlich zu kennzeichnen. Unser Unternehmen haftet weder für Schäden an nicht gekennzeichneten Flächen, Grünanlagen und Abgrenzungen noch für Schäden, die durch zulässiger Weise verwendete Auftau- und abstumpfende Streumittel allenfalls verursacht werden. Unser Unternehmen ist auch nicht verpflichtet, Streugut aus Grünflächen zu entfernen.

## 9. Schlussbestimmungen

9.1. Unser Unternehmen ist berechtigt, Subunternehmer mit der Durchführung der vertraglich geschuldeten Leistung zu beauftragen.

9.2. Es gilt ausschließlich materielles österreichisches Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen und des UN-Kaufrechts. Kunden, die Verbraucher mit gewöhnlichem Aufenthalt in der EU sind, genießen außerdem Schutz der zwingenden Bestimmungen des Rechts ihres Aufenthaltsstaates.

9.3. Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein, bleibt die Wirksamkeit oder Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch unberührt. Anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen treten solche, die der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommen, aber zulässig und wirksam sind.

9.4. Gegenüber Unternehmern ist ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag das für unseren Sitz örtlich und sachlich zuständige Gericht.