

Alle angeführten Preise sind exklusive 20 % MwSt.

## 1. Leistungsumfang

### 1.1 Standardleistung

Die Reinigung und Kontrolle der allgemeinen Flächen (auch Aufzugskabinen) des Objekts erfolgt standardmäßig 1 x pro Woche (kehren und feucht wischen), 2 x pro Jahr Reinigung der Fenster und 2 x pro Jahr Reinigung von Keller, Innenhof, Dachboden, Kinderwagen/Fahrradraum und sonstigen allgemeinen Abstellflächen und den Restmüll- und Papiertonnen, sofern nichts Anderes vereinbart wird.

Werden bei einer Kontrolle Mängel festgestellt (Schäden am Haus oder der Technik, durch illegale Ablagerungen versperrte Fluchtwege, etc.) so werden diese unverzüglich an die Hausverwaltung gemeldet.

Leuchtmittel (Stiegenhaus-/Dachboden-/Kellerbeleuchtung) werden im Rahmen der Pauschale am jeweiligen Reinigungstag ausgetauscht, sofern diese mit einer maximal 5-stufigen Leiter zugänglich sind (die Kosten der Leuchtmittel selbst sind nicht im Pauschale enthalten und werden getrennt verrechnet).

Die Garage wird wöchentlich von Grobschmutz und Spinnweben befreit.

Die Reinigung der Garage (Kehren) erfolgt 1 x jährlich nach dem Ende der Wintersaison und wird 2 Wochen vorher am Schwarzen Brett angekündigt.

Die Sammelgruben in der Garage werden 1 x jährlich gereinigt bzw. entleert. Voraussetzung dafür ist, dass die Gitter auf den Sammelgruben vollständig entfernbar sind, sonst wird das Abpumpen auf Regie verrechnet, eine Reinigung der Sammelgruben (Schlamm, Steine) ist dann jedoch nicht möglich. Weiterer Reinigungs- oder Entleerungsbedarf wird nach Aufwand (Sonderleistung) verrechnet.

Die Leistung erfolgt regelmäßig an einem vom Auftragnehmer vorgeschlagenen Tag und Zeit pro Woche. Wird ein bestimmter Tag oder eine bestimmte Zeit vom Auftraggeber gewünscht, kann ein Aufpreis erforderlich werden.

Bis zu 4 Mal pro Jahr bzw. für insgesamt 8 Stunden pro Jahr betreuen wir Professionisten (Einweisung, Zugang zu den erforderlichen Räumlichkeiten). Darüber hinaus wird der Zeitaufwand auf Regiebasis verrechnet.

### 1.2 Sonderleistungen

Die Betreuung der Heizanlage, sonstiger Haustechnik und der Waschküche, Prüfungsentgelte für die Aufzugsprüfung durch einen geprüften Aufzugswart sowie eine Garagenaßreinigung mit einer Scheuersaugmaschine werden gesondert nach Aufwand verrechnet.

Die Standardleistung gilt nur für übliche Verschmutzungen. Nach besonderen Verschmutzungen - wie z.B.: nach Handwerkerleistungen wie Stemmarbeiten, Maler- oder sonstigen Bautätigkeiten, werden zusätzlich 32,-- € pro Stunde verrechnet.

Bei besonders ekelregender oder sehr ungewöhnlicher Verschmutzung wird ein einmaliger Betrag von 70,-- € sowie 32,-- € pro angefangener Stunde verrechnet.

Bei besonders gefährlichen oder nur mit speziellen Mitteln entfernbar Verschmutzungen kann es erforderlich sein, Spezialfirmen mit der Entfernung zu beauftragen.

Dafür speziell benötigte Materialien (z.B.: Ölbindemittel) werden getrennt in Rechnung gestellt und sind nicht im Pauschale enthalten.

Als Sonderleistungen gelten auch der Abtransport von Bauschutt, Verpackungen, Kartons,

Sperrmüll, Abwehr von Insekten (z.B.: Biomüllkübel/Müllraum), Bereitstellung und Reinigung von Schmutzfangmatten, etc.

Für diese Fälle wird jeweils ein eigenes Angebot an die Hausverwaltung/den Eigentümer gestellt, es sei denn, es ist Gefahr im Verzug - wie z.B.:

Rutschgefahr/Gifte/Benzin/Öl/brennbare Lacke und dergleichen.

### 1.3 Winterdienst

Wir betreuen im Winter die Außenflächen (Gehsteige) entlang den Liegenschaften (Winterbetreuung nach § 93 Abs. 1 StVO, Wiener Winterdienstverordnung 2003 & 2012, Tauwetterkontrolle auf Wunsch und gegen Aufpreis) sowie die Innenflächen (z.B.: Hof, Parkplatz, Verbindungswege) standardmäßig mit einer Reaktionszeit von 4 - 7 Stunden nach Belagsbildung.

Bei der Tauwetterkontrolle wird das Objekt bei kritischen Wettersituationen täglich mindestens einmal angefahren und kontrolliert und bei Eis- und Dachlawinenbildung wird umgehend die Hausverwaltung verständigt, die dann die entsprechenden Spengler, Dachdecker, Höhenarbeiter oder Feuerwehr zur Beseitigung der Gefährdung beauftragt. Bitte beachten Sie, dass frisch gefallener Schnee zumeist rutschfest und somit verkehrssicher ist und nicht sofort weggeschaufelt werden muss bzw. eine sofortige Kehrung insbesondere bei andauerndem Schneefall die Verkehrssicherheit nicht erhöht und wirtschaftlich nicht machbar ist.

Die Betreuung und Kontrolle der Flächen wird zwischen 6 und 22 Uhr durchgeführt. Im Katastrophenfall (Zusammenbruch der Verkehrsverbindungen) wird spätestens 6 Stunden nach der Wiederherstellung der Verkehrsverbindungen und der öffentlichen Ordnung den Verpflichtungen nachgekommen.

Der Schnee wird gesetzeskonform beseitigt, jedoch erfolgt keine Schwarzkehrung, frisch gefallener Schnee gilt als trittsicher und wird frühestens nach 4 - 7 Stunden geräumt.

Bei offenen Stiegenhäusern und Laubengängen (offen, halboffen, belüftet mit Flugschneegefahr) wird eine Schwarzkehrung versucht, aufgrund der oft exponierten Lage ist jedoch keine Trittsicherheit erzielbar und die Verwendung von Split und Salz ist zumeist nicht möglich - und ebenso ist eine Haftungsübernahme bei diesen baulichen Gegebenheiten daher nicht möglich, aber eine Mitwirkungspflicht durch die Eigentümer/Mieter insofern erforderlich, als dass die Eigentümer/Mieter bei Erkennen einer Gefahr unverzüglich den Auftragnehmer über diesen Umstand nachweislich informieren.

In Schönwetterperioden (mindestens 4 aufeinanderfolgende Tage und Nächte ohne Frost und ohne Niederschlag und bei stabiler Wetterlage) bei aufgetrocknetem Gehsteig wird das Streugut eingekehrt (Vermeidung von Feinstaubbildung) und durch uns fachgerecht entsorgt. Keine Haftung oder Kostenersatz gibt es für Kratz- oder Abriebspuren, die durch sachgemäße Schneereinigung entstehen können sowie für Korrosionsschäden, die durch Salzstreuung verursacht werden können.

Bei der Winterbetreuung werden für spezielle Anforderungen, die über den normal zu erwartenden Aufwand hinausgehen, entsprechende Aufwände getrennt in Rechnung gestellt (z.B.: illegales Abladen von großen Schneemengen oder Sondermüll/Split durch unbekannte Dritte, extreme Wetterlagen mit Blitzeis und starkem lang andauernden Schneefall und Schneestürme mit hohen Schneeverwehungen).

Die Haftung wird nur bis zur Höhe der Haftung und Leistung der Betriebshaftpflichtversicherung des Auftragnehmers sowie nur für Außenflächen geleistet, darüber hinausgehend können keine Ansprüche geltend gemacht werden.

Derzeit ist die Haftungshöhe der Betriebshaftpflichtversicherung mit 1,5 Millionen Euro begrenzt.

Der Auftragnehmer übernimmt die Haftung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der StVO und den Kundmachungen der Gemeinde Wien bzw. der Gemeinde des jeweiligen Objektstandortes, eingeschränkt auf grob fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzung.

Der Auftragnehmer haftet nicht für Schäden, welche im Zuge der Räumung entstanden sind, wenn diese trotz gehöriger Sorgfalt nicht vermeidbar waren oder die entsprechenden Arbeiten auf ausdrücklichen Kundenwunsch erfolgten.

Wird der Winterbetreuungs-Vertrag nicht bis spätestens 2 Monate vor Beginn der Wintersaison (1. November) schriftlich gekündigt, gilt der Vertrag als um eine weitere Saison verlängert.

Der Preis wird jährlich gemäß unseren AGB nach Saisonende für die nächste Saison valorisiert - für die Gültigkeit der Preiserhöhung bedarf es keines neuen Vertrages.

Die Übernahme der Betreuung beginnt erst zu Saisonbeginn (1. November) und erst nachdem der Rechnungsbetrag auf unserem Konto eingegangen ist und endet zu Saisonende am 15. April des darauffolgenden Jahres.

Der Auftragnehmer behält sich die Verwendung von Streu- und Auftaumitteln vor. Es wird gesetzeskonformer staubarmer Split mit einer Körnung zwischen 2 - 8 mm eingesetzt.

Eine Haftung für Personen- oder Sachschäden wird nicht übernommen, wenn diese vereiste, schneeglatte oder verunreinigte Flächen oder Abfahrten benützen oder nicht die den Witterungsumständen gebotene Vorsicht walten lassen oder nicht das richtige Schuhwerk nützen oder es seit der letzten Reinigung oder Streuung unvorhersehbar durch höhere Gewalt (z.B.: Dachlawine, Blizzard, Blitzeis, Flugschnee, Industrieschnee, defekte Dachrinnen, etc.) oder Dritte (z.B.: Kraftfahrzeuge, Schneepflug, Schneeballschlacht, etc.) zu einer Verunreinigung gekommen ist, die im kausalen Zusammenhang mit einem Schaden steht.

Jeder Schaden ist dem Auftragnehmer unverzüglich, bei sonstigem Verzicht des Auftraggebers auf etwaige Schadenersatzansprüche, jedoch längstens binnen einer Woche schriftlich anzuzeigen. Dritten gegenüber ist die Haftung aus dem gegenständlichen Vertrag auf 3 Monate nach Saisonende eingeschränkt.

#### 1.4 Grünflächenbetreuung

Standardmäßig sind die Personalkosten, Geräte und Maschinen bei Pauschalpreisen enthalten. Nach Aufwand werden Saatgut, Erde, Düngemittel, Spritzmittel, Ersatzpflanzungen, etc. mit einem Manipulationsaufschlag von 5 % verrechnet. Ebenfalls nach Aufwand wird die Laubentsorgung mit dem halben Stundensatz der Gärtnerleistung verrechnet.

Befinden sich in den Rasenflächen nicht deutlich abgegrenzte Bepflanzungen (z.B.: Zwiebelgewächse), so können wir dafür keine Haftung übernehmen.

Als Abgrenzung nicht geeignet sind lose Gegenstände kleiner 10 cm (z.B.: Steine), da diese übersehen werden können und die Maschinen beschädigen.

#### 1.5 Erweiterte Tätigkeiten

Überschreiten Dienstleistungen die rechtlichen Bestandteile der bestehenden Gewerbeberechtigung, so werden diese Arbeiten generalunternehmerhaft von uns an entsprechend befähigte Fachbetriebe weitergegeben, ohne dass dem Auftragnehmer dadurch zusätzliche Kosten entstehen.

#### 1.6 Persönliche Betreuung

Wir legen Wert auf persönliche Beziehungen und lassen Ihre Objekte immer von den gleichen zuverlässigen Mitarbeitern betreuen, um so ein Vertrauensverhältnis zu einer bekannten Kontaktperson für Mieter und Eigentümer herzustellen und um eine möglichst hochwertige Betreuung mit optimaler Ortskenntnis sicherzustellen.

### 1.7 Dokumentation

Wir dokumentieren alle Tätigkeiten in Kontrolllisten am Schwarzen Brett der betreuten Liegenschaft.

### 1.8 Arbeitszeiten

Wird nichts anderes vereinbart, gilt standardmäßig ein Leistungszeitraum werktags von 6 bis 19 Uhr. Der Wochenend-, Feiertags- und Nachtzuschlag beträgt 100%.  
Fällt ein Reinigungstermin auf einen Feiertag, verschiebt sich die Leistungserbringung auf den nächstfolgende Werktag.

### 1.9 Regiekosten

Für Sonderaufträge werden pro Stunde 32 € (Reinigung, Reparaturen, Winterdienst) bzw. 52 € (Gärtnerleistungen), werktags zwischen 6 und 19 Uhr, sowie pro Anfahrt ein Anfahrtspauschale (Wien) von 17,-- € bzw. 26,-- € (Wien Umgebung) verrechnet.  
Bei Sonntags- und Feiertagsarbeit sowie zwischen 19 Uhr und 6 Uhr in der Nacht wird ein Aufschlag von 100 % verrechnet.

### 1.10 Angebote und Kostenvoranschläge

Angebote und Kostenvoranschläge sind Schätzungen der voraussichtlichen Kosten. Eine Abweichung von bis zu 15 % kann ohne gesonderte Information in Rechnung gestellt werden. Sollten die Kosten über 15 % vom geschätzten Auftragswert liegen, verpflichtet sich der Auftragnehmer vor Ausführung der Arbeiten den Auftraggeber darüber zu informieren und wird erst nach Zustimmung des Auftraggebers die Arbeiten fortführen. Der Auftraggeber hat bei einer Ablehnung das Recht vom Vertrag zurückzutreten, bereits geleistete Arbeiten müssen entsprechend anteilmäßig vom Auftraggeber bezahlt werden.

## 2. Reinigung und Materialien

Die Reinigung wird laut den Bestimmungen des Gewerbes der Hausreinigung für die Unterhaltsreinigung mit üblichen Mitteln, Geräten und Methoden durchgeführt. Der Auftragnehmer behält sich die Verwendung von Reinigungsmitteln und Methoden sowie Streumitteln vor. Wir verwenden nach Möglichkeit bevorzugt biologisch abbaubare Reinigungsmittel, in Abhängigkeit von der Verschmutzungsart. Vom Auftraggeber genannte Material- oder Ausführungswünsche werden gerne entgegengenommen, die Anwendung geprüft und nach Möglichkeit den Wünschen entsprochen.

## 3. Entgelt

### 3.1. Pauschalbetrag

Monatlich wird ein Pauschalbetrag verrechnet. Darin inkludiert ist die Reinigung und die Betreuung der im Punkt 1.1 genannten Positionen bzw. der im Vertrag und Leistungsverzeichnis detailliert beschriebenen Tätigkeiten sowie die dafür notwendigen Reinigungs- und Streumittel und sonstigen Materialien und Geräten für die normale Unterhaltsreinigung bzw. Winterbetreuung.

Für über den bei normaler Verschmutzung hinausgehenden Material-, Geräte- und Pflegebedarf (Lacklösungsmittel, Kaugummientfernung, Ölbindemittel, Emulsionen und dergleichen) wird der entsprechende Aufwand getrennt in Rechnung gestellt.

Bei der Grünbetreuung werden notwendige Pflanzenschutzmittel, Schädlingsabwehr, Düngemittel oder Unkrautvernichtungsmittel und dergleichen

separat in Rechnung gestellt und sind nicht im Pauschalpreis enthalten.

Bei der Winterbetreuung werden für spezielle Anforderungen, die über den normal zu erwartenden Aufwand hinausgehen, entsprechende Aufwände getrennt in Rechnung gestellt (z.B.: illegales Abladen von großen Schneemengen oder Sondermüll/Split durch unbekannte Dritte, extreme Wetterlagen mit Blitzeis und starkem andauerndem Schneefall und Schneestürme mit hohen Schneeverwehungen).

Die monatliche Rechnung wird bis zum 20. eines jeden Monats zugeschickt und ist mit dem jeweiligen Leistungsmonatsende ohne Abzug fällig.

Rechnungen gelten als akzeptiert, wenn nicht innerhalb der Einspruchsfrist von 6 Monaten nach Rechnungslegung schriftlich dagegen Einspruch erhoben wird.

Die Kosten für den Winterdienst werden vor Anfang der Saison in Rechnung gestellt und sind innerhalb von 14 Tagen ohne Abzug fällig.

Mit der Schneeräumung und Übernahme der Haftung wird erst begonnen, wenn die Rechnung für den Winterdienst beglichen wurde.

Bei Zahlungsverzug berechnen wir 5,5 % Verzugszinsen pro Monat sowie 15,50 € Mahnspesen pro Mahnung.

### 3.2. Leuchtmittel

Für den Austausch defekter Leuchtmittel wird eine detaillierte Aufstellung der Rechnung beigefügt wobei eine Manipulationsgebühr von 5 % berechnet wird. Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 14 Tagen zu begleichen.

### 3.3. Indexanpassung, Sonderanpassung

Jährlich jeweils zum 1. Januar werden unsere Preise um bis zu 9,5 %, aufgerundet auf ganze Euro, angehoben, ohne dass es eines neuen Vertrages bedarf.

Eine Sonderanpassung kann jederzeit stattfinden, wenn externe Ereignisse, die nicht in unserem Einflussbereich liegen, eine Kostenerhöhung erfordern wie z.B.:

Gesetzesänderungen, MwSt.-Erhöhungen, Einrichtung von Kurzparkzonen, Abgabenerhöhungen und dergleichen sowie erhebliche Änderungen an der zu betreuenden Liegenschaft (bauliche Änderungen, Vergrößerung der Flächen, Änderung in der Beschaffenheit der Flächen und dergleichen), die für uns zu einem Mehraufwand führen.

## 4. Vertragsabschluss

### 4.1 Vertrag

Der Vertragsabschluss kommt erst durch schriftliche Bestätigung zustande und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann jederzeit ohne Angabe von Gründen von beiden Seiten aus schriftlich mittels Einschreibbrief mit einer Kündigungsfrist von 2 Monaten gekündigt werden. Jede Änderung der Vereinbarung bedarf der Schriftform, es gibt keine mündlich getroffenen Nebenabsprachen. Gerichtsstand ist Wien, es gilt das Recht der Republik Österreich.

Information gemäß § 19 Abs 3 AStG (Alternative-Streitbeilegung-Gesetz):

Schlichtungsstelle: [www.verbraucherschlichtung.or.at](http://www.verbraucherschlichtung.or.at). Wir werden im Anlassfall an einem Schlichtungsverfahren nicht teilnehmen.

Der Vertrag, auch auszugsweise, darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

### 4.2 Unwirksame Bestimmungen

Wenn eine Bestimmung des Vertrages unwirksam oder undurchsetzbar sein sollte, ändert das nicht die Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit der restlichen Vereinbarungen. Die Vertragspartner werden sich in einem solchen Fall bemühen, die unwirksame oder

undurchsetzbare Bestimmung durch eine wirksame und durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem Zweck und Aufwand der zu ersetzenden Bestimmung im ausgewogenen Interesse beider Vertragspartner möglichst nahe kommt. Das gilt sinngemäß auch für eine Ergänzung im Fall von nicht explizit oder unvollständig niedergeschriebenen Punkten.

#### 4.3 Datenspeicherung, Datenschutzverordnung

Geschäftsnotwendige Daten werden computertechnisch für 7 Jahre gespeichert und verarbeitet, soweit dies im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO, Datenschutz-Anpassungsgesetz 2018, TKG 2003) zulässig ist.

Der Schutz Ihrer persönlichen Daten ist uns ein besonderes Anliegen. Wir geben daher keine Daten ohne Ihre explizite Zustimmung an Dritte weiter.

Ihnen stehen grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch zu. Wenn Sie glauben, dass die Verarbeitung Ihrer Daten gegen das Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in einer Weise verletzt worden sind, können Sie sich bei der Aufsichtsbehörde beschweren. In Österreich ist dies die Datenschutzbehörde.

#### 4.4 Vertretung

Es gilt als vereinbart, daß der Auftragnehmer ohne Rücksprache mit dem Auftraggeber Leistungen an andere eigene Mitarbeiter als den Hauptbetreuer eines Objektes (Vertretung) oder an Mitarbeiter qualifizierter Partnerfirmen nach eigenem Ermessen zur zuverlässigen Erfüllung des Vertrages weitergeben kann. Dem Auftraggeber entstehen dadurch keine Mehrkosten.

#### 4.5 Vertraulichkeit

Sowohl der Auftraggeber als auch der Auftragnehmer verpflichten sich weder das Angebot noch den Vertrag, auch nicht auszugsweise und weder personifiziert noch anonymisiert, an Dritte weiterzuleiten oder in irgend einer Form zu veröffentlichen. Die Vereinbarung gilt auch über ein beendetes Vertragsverhältnis hinweg und auch bei nicht zustande gekommenen Verträgen.

#### 5. Haftung

Die Haftung wird nur bis zur Höhe der Haftung und Leistung der Betriebshaftpflichtversicherung des Auftragnehmers geleistet, darüber hinausgehend können keine Ansprüche geltend gemacht werden.

Derzeit ist die Haftungshöhe der Betriebshaftpflichtversicherung mit 1,5 Millionen Euro begrenzt.

#### 6. Mitwirkungspflicht

##### 6.1 Einschulung

Der Auftraggeber verpflichtet sich vor der Tätigkeitsaufnahme alle für die Betreuung erforderlichen Einrichtungen dem Auftragnehmer genau zu erklären und auf Besonderheiten und Gefahren hinzuweisen, insbesondere bei der Betreuung von technischen Einrichtungen wie z.B. Heizungsanlage, Lift, Waschküche, Termine für Wartungen, Müll, Handwerker, periodisch durchzuführende Kontrollen, spezielle Vereinbarungen, etc.

Erfolgt eine Einweisung unvollständig oder unrichtig, so kann der Auftragnehmer für

Schäden oder Fehlleistungen, die auf die mangelnde Einweisung zurückzuführen sind, nicht schadenersatzpflichtig gemacht werden.

## 6.2 Schlüssel & Wasser & Strom

Der Auftraggeber überläßt dem Auftragnehmer unentgeltlich den für die Reinigung erforderlichen Zugang zu Wasser, elektrischen Strom (230 V), bei Grünbetreuung auch Schläuche, Wasseranschlüsse, Wassersprenger, außerdem je 3 Schlüssel zu allen versperrten aber zu betreuenden Bereichen, sowie einen absperrbaren Bereich für die Lagerung von Reinigungsmittel- und sonstigen für die Hausreinigung, Garagenreinigung, Grün- und Winterbetreuung erforderlichen Utensilien. Bei Schlüsselverlust wird nur der Ersatz im Wert des Einzelschlüssels geleistet.

## 6.3. Bekanntmachung

Dem Auftragnehmer wird gestattet ein Schild anzubringen, auf dem ersichtlich ist, daß der Auftragnehmer dieses Objekt betreut und wie dessen Bewohner den Auftragnehmer im Notfall erreichen können.

## 7. Steuern & Versicherungen

### 7.1 Mitarbeiteranmeldung, Steuern

Der Auftragnehmer verpflichtet sich ausschließlich ordnungsgemäß angemeldete Mitarbeiter mit einwandfreiem Leumund zu beschäftigen. Der Auftragnehmer garantiert alle Steuern und Abgaben sowie die Gehälter und Sozialversicherungsbeiträge der Mitarbeiter vollständig und zeitgerecht abzuführen.

## 8. AGB

8.1 Diese AGB können vom Auftragnehmer jederzeit geändert werden und werden 3 Monate nach Bekanntmachung wirksam, sofern der Auftraggeber nicht innerhalb dieser Frist schriftlich widerspricht. Der Auftraggeber ist in diesem Zeitraum berechtigt, jederzeit ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurückzutreten, gegebenenfalls bereits geleistete Anzahlungen werden entsprechend den bereits getätigten Aufwendungen aliquot zurückerstattet.