

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### 1. Allgemeines

Die nachfolgenden Geschäftsbedingungen werden zum Vertragsinhalt. Mit diesem werden die von den Vertragsparteien zu erbringenden Leistungen zunächst geregelt. Im Falle eines Widerspruchs zwischen den nachfolgenden Regelungen und dem Inhalt des geschlossenen Vertrages gilt zunächst die Regelung des Vertrages. Sie gelten auch für Folgeaufträge bzw. Auftragserweiterungen sowie für mündliche Beauftragungen. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers werden hiermit ausgeschlossen.

Angebote sind stets freibleibend, wenn sie nicht ausdrücklich mit einer Befristung als verbindlich gekennzeichnet sind. Angebote werden nur schriftlich (auch Fax, E-Mail) erstellt. Sämtliche Unterlagen und Leistungsverzeichnisse bleiben geistiges Eigentum des Auftragnehmers und dürfen anderweitig nicht verwendet werden.

AGB werden von Zeit zu Zeit geändert. Auf diesen Umstand wird bei der nächsten Rechnungslegung hingewiesen und bei Zahlung der Rechnung sehen wir diese als anerkannt.

### 2. Ausführung und Sonstiges

Die zur Ausführung erforderlichen Unterlagen, wie Lagepläne oder Ähnliches, werden vom Auftraggeber rechtzeitig unentgeltlich und in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt.

Die zu vereinbarenden Fristen und Termine verlängern sich entsprechend, soweit eine Behinderung durch einen Umstand aus dem Risikobereich des Kunden verursacht wurde, bspw. durch: Streik, Berufsvertretung des Arbeitgebers angeordnete Aussperrung im Betrieb unserer Firma, in einem unmittelbar für unsere Firma arbeitenden Betrieb und durch höhere Gewalt oder durch andere für uns unabwendbare Ereignisse verursacht wird

Um alle Arbeiten und Leistungen ordnungsgemäß durchführen zu können erfolgt die Bereitstellung von Strom und

Wasser ausnahmslos hausseits und für uns kostenlos.

Dem Auftragnehmer müssen mindestens 2 Satz Schlüssel übergeben werden, um spezielle Leistungen wie Glasreinigung, Winterdienst, Leuchtentausch etc. durchführen zu können.

Da wir ein breites Gebiet großflächig abdecken, kommt es immer wieder zu Kooperationen mit erprobten Partnerfirmen. Diese erledigen die vertraglich vereinbarten Arbeiten im vollen Ausmaß, sodass keinerlei finanzielle oder sonstige Nachteile für unsere Kunden entstehen. Diese werden entsprechend unterwiesen, sodass die Arbeiten alle mit größtmöglicher Sorgfalt verrichtet werden.

### 3. Vertragsdauer

Aufträge an den Auftragnehmer oder Bestellungen des Auftraggebers, bedürfen für das Zustandekommen eines Vertrages einer schriftlichen Auftragsbestätigung des Auftragnehmers (auch Fax, E-mail). Wenn dem Auftrag ein verbindliches Angebot des Auftragnehmers zugrunde liegt, welches vollinhaltlich angenommen wird, gilt die Bestätigung des Auftraggebers auf demselben als Auftragserteilung. Der Vertrag für die Liegenschaftsbetreuungen gilt auf unbestimmte Zeit als abgeschlossen. Die Grundlage eines durch den Auftraggeber vereinbarten Vertrages bildet immer unser Angebot. Daher bleiben unsere AGB auch in diesem aufrecht und der Auftraggeber akzeptiert diese als Teil des Geschäfts. Diese gelten mit Beginn des Vertragsverhältnisses für die Dauer der Vertragslaufzeit.

Es gelten für alle Aufträge, auch entgegengesetzt zum Auftragschreiben, folgende Kündigungsklauseln: Unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist innerhalb des ersten Vertragsjahres zum Ende des Kalendermonats beiderseitig kündbar. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

Bei einer bestehenden Vertragsdauer (= Erster Beginn der Tätigkeiten im Objekt) von mindestens zwölf Monaten, verlängert sich die Kündigungsfrist für den Auftraggeber automatisch auf 6 Monate. Diese verlängerte Kündigungsfrist gilt auch für Auftragserweiterungen und gilt vom Zeitpunkt des Erstauftrages. Eine

Kündigung muss in schriftlicher Form durch den Auftraggeber an uns erfolgen.

Bei Sonderreinigung wird der Auftrag für eine einmalige Durchführung abgeschlossen. Bei Vertragsbeendigung verpflichtet sich der Auftraggeber, umgehend mit uns Kontakt aufzunehmen, um etwaige Mängel und Schäden etc. sofort festzustellen. Später festgestellte Mängel und Schäden können nicht zur Kenntnis genommen werden. Findet keine Schlussbegehung statt, gilt der Auftrag als ordnungsgemäß abgeschlossen. Es bedarf auch keiner weiteren schriftlichen Abnahme durch den Kunden.

Wir behalten uns das Recht vor, Verträge auch während der Laufzeit mit sofortiger Wirkung zu kündigen, sollten sich aus unvorhersehbaren Gründen (Pandemie, Gesetzesänderungen, ...) bzw. sonstigen Gründen erhebliche Mehrkosten ergeben. Es kann jedoch nach Rücksprache zu einer Preisanpassung kommen.

### 4. Vorzeitige Vertragsauflösung

Im Falle einer vorzeitigen Kündigung darf sich der Auftraggeber erst dann auf Nicht- oder Schlechtleistungen berufen, wenn mehrmals begründete schriftliche Reklamationen nach Kenntnisnahme durch uns nicht behoben wurden. Für den Fall, dass der Auftraggeber Zahlungen nicht oder verspätet leistet, sind wir berechtigt, unter Setzung einer 5-tägigen Nachfrist vom Vertrag mit sofortiger Wirkung zurückzutreten, ohne jedwede weitere Leistungen erbringen zu müssen. Es erfolgt ebenfalls ein kompletter Haftungsausschluss unsererseits. Eventuelle Reklamationen über Nichtleistungen der Monatsarbeiten müssen sofort, jedoch spätestens bis zum 10. eines Folgemonats bei uns gemeldet werden, ansonsten besteht kein Anspruch auf Vergütung. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurückzutreten.

Wir behalten uns das Recht vor, vorzeitig aus allen Vereinbarungen/Verträgen zurückzutreten, sofern die angebotenen Arbeiten nicht mehr zu angebotenen Preisen durchführbar sind, entgegen jeglicher Kündigungsfristen. Dies beinhaltet zum Beispiel:

Unternehmensschließung, wirtschaftliche Veränderungen in den betreuten Regionen, Pandemie, Gesetzes- und Ordnungsänderungen sowie sonstige Veränderungen, welche eine wie bisher durchgeführte Betreuung nicht mehr möglich machen.

## 5. Abnahme

Die Werkleistungen des Auftragnehmers gelten bei wiederkehrenden Leistungen als auftragsgerecht erfüllt und abgenommen, wenn der Auftraggeber nicht unverzüglich nach Beendigung der Arbeiten durch den Auftragnehmer, spätestens aber bei Ingebrauchnahme, begründete Einwendungen erhebt, wobei Zeit, Ort, Art und Umfang des Mangels mitgeteilt werden müssen.

Bei einmaliger Werkleistung erfolgt die Abnahme, soweit vereinbart, auch abschnittsweise, spätestens 3 Tage nach schriftlicher Meldung der Fertigstellung durch den Auftragnehmer. Führt der Auftraggeber innerhalb dieser Frist keine Abnahme durch, gilt das Werk als abgenommen.

Die Abnahme darf wegen unwesentlicher Mängel nicht verweigert werden; wegen wesentlicher Mängel kann die Abnahme bis zur Beseitigung verweigert werden.

Bei den Leistungen des Winterdienstes gelten die Arbeiten als durchgeführt, wenn nicht binnen eines Werktages urgiert wurde.

## 6. Preise und Referenzen

Die im Angebot/Auftrag enthaltenen Preise beziehen sich auf die zum Zeitpunkt der Abgabe des Angebots geltenden tariflichen und gesetzlichen, wie auch sozialversicherungs- und steuerrechtlichen Bestimmungen. Preiserhöhungen für Leistungen orientieren sich an der von der Landesinnung der Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereiniger ausgesendeten Preiserhöhung, jeweils gültig ab dem 01. Jänner des Jahres und können jeweils am Beginn eines Kalenderjahres geltend gemacht werden (<http://www.dfg-stmk.at>). Die angegebenen Preise sind Nettopreise und verstehen sich jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

In den genannten Pauschalbeträgen sind alle zur Reinigung benötigten Materialien und Werkzeuge, sämtliche Lohn- und Lohnnebenkosten, sowie An- bzw. Abfahrtszeiten zum Objekt enthalten, außer dies wird anders vereinbart. Skontovereinbarungen gelten ausschließlich wie im Auftrag vereinbart und auf der Rechnung vermerkt, wobei jedes ungerechtfertigt in Anspruch genommene Skonto ohne Ausnahme in Rechnung gestellt wird. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen des derzeit gültigen 3Monatszinssatz (EURIBOR) plus 8 % zzgl. eines Mindestmahnggebührensatz von € 15,00 verrechnet.

Ein bereits erteilter Gesamtauftrag kann nicht mehr um einzelne Positionen gekürzt werden. Werden Einzelpositionen gekündigt, so wird von uns der neue Preis berechnet und festgelegt, dies kann auch zu Zuschlägen der beibehaltenen Tätigkeiten führen.

Sobald ein Vertragsverhältnis (Liegenschaftsbetreuung) zustande kommt, erklärt sich der Auftraggeber bereit, ihn auch nach außen hin als Referenz (zu Werbezwecken) anzugeben. Dies darf sowohl auf der Website ([www.glanzpunkt.at](http://www.glanzpunkt.at)), sowie in Referenzschreiben und sonstiges verwendet werden.

Gestellte Angebote sind drei Monate lang gültig, wenn nicht binnen dieser drei Monate zugesagt wird, können Preisanpassungen vorgenommen werden.

Wird ein Objekt gerade renoviert oder es befindet sich dort eine Baustelle, wird dennoch der vereinbarte Gesamtbetrag verrechnet, wenn nicht binnen 14 Tagen schriftlich urgiert wird. Mehrkosten für Sonderreinigungen und Mehraufwand werden in Rechnung gestellt.

## 7. Gewährleistung und Haftung

Der Auftraggeber verpflichtet sich, während der Vertragsdauer und 6 Monate nach Vertragsbeendigung das vom Auftragnehmer zur Leistungserbringung eingesetzte Personal nicht abzuwerben. Bei Verstoß gegen diese Vereinbarung gilt eine Konventionalstrafe von € 2.500,00 pro abgeworbene Person als vereinbart, die dem richterlichen Mäßigungsrecht nicht unterliegt. Der Auftragnehmer ist jedoch berechtigt, einen darüber

hinausgehenden Schaden zusätzlich geltend zu machen.

Wird die ganz oder teilweise ausgeführte Leistung vor der Abnahme durch höhere Gewalt, Krieg, Aufruhr oder andere objektiv unabwendbare und von uns nicht zu vertretende Umstände beschädigt oder zerstört, so hat sie für die bislang ausgeführten Teile der Leistung Anspruch auf Vergütung, für andere Schäden besteht keine gegenseitige Ersatzpflicht.

Der Auftragnehmer haftet für eine sach- und fachgerechte Leistung, bei behebbaren Mängeln beschränkt sich die Gewährleistung des Auftragnehmers auf Verbesserung. Wenn die Verbesserung nicht erfolgt, steht dem Auftraggeber ausschließlich das Recht auf Preisminderung zu.

Der Auftragnehmer haftet für eigenes Verschulden und das Verschulden der Person, derer er sich zur Erfüllung seiner Verpflichtungen bedient, nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Das Vorliegen eines Schadens und die Zurechenbarkeit hat der Auftraggeber zu beweisen.

Wir haften nach den gesetzlichen Bestimmungen, sofern wir schuldhaft eine wesentliche Vertragspflicht verletzen. In diesem Fall ist aber die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung wegen schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bleibt unberührt.

Soweit nicht vorstehend etwas Abweichendes geregelt ist, ist die Haftung ausgeschlossen.

## 8. Haus- und Gehsteigreinigung

Treten abweichend von den Vertragsinhalten zusätzliche Reinigungsarbeiten auf, beispielsweise die Reinigungen von ekelerregenden Verschmutzungen, so werden für die Reinigung nach Aufwand oder Angebot extra Kosten verrechnet.

Alle Flächen werden so angeboten, dass diese einmalig entweder gekehrt bzw. gewischt werden.

Gerechtfertigte Reklamationen werden von uns, falls die reklamierte Tätigkeit schriftlich im Angebot vereinbart wurde, umgehend nachgebessert. Dies erfolgt jedoch nur bei einer schriftlichen

Reklamation, welche nur anerkannt wird, wenn dies innerhalb der nächsten 48 Stunden bei uns einget.

Bei Sanierungen bzw. Baustellen, sowie nicht standardmäßiger Verschmutzung durch Bewohner, kann ein Zuschlag verrechnet werden.

Über nicht vertraglich festgehaltene Arbeiten muss zuerst mit uns Rücksprache gehalten werden und somit sind unsere Mitarbeiter uns gegenüber weisungsgebunden.

Freiliegende Flächen des Stiegenhauses, die laut Vertrag als feucht zu wischen festgehalten wurden, werden bei kalten Jahreszeiten und winterlichen Temperaturen nur gekehrt.

Gegenstände, Schuhe, Spielsachen, Teppiche etc., die im Stiegenhaus auf den zu reinigenden Flächen gelagert werden, werden von uns nicht zur Seite geräumt und diese Flächen werden somit nicht gereinigt.

Es werden zur regelmäßigen Reinigung nur haushaltsübliche Werkzeuge, Leitern, Chemikalien etc. von uns verwendet. Wenn nicht anders im Angebot festgehalten, wird ausschließlich die haushaltsübliche Reinigung des jeweiligen Objektes durchgeführt.

Baulich zu reinigende Dinge wie z.B. Stiegenländer, Feuerlöscher, Lampen, Fenster, Rahmen oder sonstige Einbauten, welche nur durch eine Leiter erreichbar sind, werden wenn nicht anders wie im Angebot vereinbart ein-, zwei oder mehrmals im Jahr in sogenannten Großreinigungen durchgeführt. Eben genannte Großreinigung muss vertraglich festgehalten werden.

Wir übernehmen keine Haftung für folgende Spuren: Rinnspuren entstehen bei Stiegen, welche nicht beidseitig über einen Wischsockel verfügen, und sind daher nicht ausschließbar.

Die vereinbarte Fensterreinigung kann nur bei freien, nicht durch Pflanzen oder mit Gegenständen verstellten Flächen, sowie einfach offenbaren Fenstern erfolgen.

Bei der Übernahme von Neubauten können wir erst mit der Reinigung beginnen, wenn die Bauendreinigung ordentlich durchgeführt wurde. Eine mangelhafte Bauendreinigung wird von uns gemeldet und wir übernehmen keine

Gewährleistung für während des Baus entstandene und verbleibende Verschmutzungen, Flecken etc.

Nach Auftragserteilung wird, wenn von uns als nötig angesehen, vor Leistungsbeginn eine Bestandsaufnahme der jeweiligen Objekte gemacht. Digitale beweisichernde Fotos über Verschmutzungsgrad, bleibenden Flecken etc.

## 9. Winterdienst

Sollte an uns lediglich das Gewerk Winterdienst übertragen worden sein, so gilt dieser Vertrag immer für eine Saison und die obig angeführten Kündigungsfristen verändern sich wie folgt. Der Auftragnehmer kann bis 14 Tage vor Beginn der neuen Saison schriftlich die Vorjahresvereinbarung kündigen. Geschieht dies nicht, so läuft der Vertrag aus unserer Sicht für eine weitere Saison.

Saisonbedingte Verträge werden grundsätzlich für eine Saison vereinbart, sollte keine vom Kunden schriftliche Kündigung (mind. 2 Monate vor Saisonbeginn) bei uns eintreffen, geht die Vereinbarung in eine dauerhafte Vereinbarung über. Eine Fortführung des Vertrages bedarf jedoch unserer Zustimmung.

Es werden ausnahmslos jene Flächen, wie im Angebot vereinbart, geräumt bzw. gestreut. Hierzu muss uns ein Plan übermittelt werden, welcher die vereinbarten Flächen eingezeichnet beinhaltet. Nicht vertraglich festgelegte Flächen, aber auch zusätzliche Leistungen, welche gesondert beauftragt werden, stellen wir extra in Rechnung. Solche von uns erbrachten Extraarbeiten sind kein zwingender Vertragsinhalt.

Es wird den Bewohnern ebenerdig der Zugang und die Zufahrt zum Objekt ermöglicht.

Der Leistungszeitraum erstreckt sich vom 1. November bis zum 31. März des Folgejahres. Sollten außerhalb dieses Leistungszeitraumes Einsätze nötig sein, werden diese gesondert verrechnet.

Um eine fachgerechte Räumung von Schneeflächen zu gewährleisten, verweisen wir darauf, dass der Auftraggeber bzw. die Bewohner verantwortlich dafür sind, dass uneingeschränkter Zugang zu den im

Vertrag festgehaltenen Flächen gegeben ist. Kommt es zu Behinderungen, während der Einsatzzeit, egal welcher Art, z.B. durch Fahrräder, abgestellten Fahrzeugen oder sonstigen Gegenständen, so übernehmen wir keinerlei Haftung für nicht geräumte bzw. nicht gestreute Flächen.

Es können Einschränkungen bei Gehwegen und teilweise Behinderungen an einzelnen Stellflächen vorkommen, da der Schnee nicht abtransportiert wird. Durch zusammen geschobenen Schnee kann es zu einer Verkleinerung der Verkehrsflächen und Sichteinschränkung kommen.

Es werden von uns keine Laubengänge geräumt bzw. bestreut. Dies stellt ein zusätzliches Service dar und muss gesondert und in schriftlicher Form beauftragt werden. Sollte dies der Fall sein muss dies explizit im Angebot in der Aufzählungsliste der zu räumenden Flächen vereinbart werden. Laubengänge werden bei freien Kapazitäten betreut, sofern dies vereinbart wird. Dies geschieht jedoch erst nach Ende der jeweiligen Räumungseinsätze, ganz am Ende und gegen gesonderte Verrechnung. Dies stellt arbeitstechnisch einen erheblichen Mehraufwand dar. Wir übernehmen keinerlei Haftung für Glätte oder sonstige Unfallmöglichkeiten auf Laubengängen und halten uns hier schad- und klaglos gegenüber unseren Auftraggebern und Dritten.

Werden bereits geräumte Flächen auf unvorhersehbare Weise z.B. durch eine Dachlawine oder Räumungsarbeiten eines Schneepfluges wieder durch Schnee behindert werden, bitten wir um umgehende telefonische Verständigung. Dieser Schnee wird so bald als möglich von uns geräumt, diese Art der Räumung ist jedoch kein zwingender Vertragsinhalt.

Dachlawinenfahnen sind bei Bedarf vom Auftragsgeber an uns in schriftlicher Form zu beauftragen. Nach Beauftragung werden diese montiert und gesondert verrechnet. Werden diese vom Auftraggeber nicht beauftragt und es geht eine Dachlawine ab, dann übernehmen wir keinerlei Haftung für mögliche Schäden.

Ebenfalls übernehmen wir keine Haftung für Schäden, welche im Zuge der Räumung entstanden sind, wenn diese trotz größtmöglicher Sorgfalt nicht vermeidbar

waren oder die entsprechenden Arbeiten auf ausdrücklichen Kundenwunsch erfolgt haben (z.B. Räumung ohne Sicherheitsabstand zu Randsteinen, zu Beleuchtungskörpern, zu Raseneinfassungen, etc.). Keine Haftung besteht auch für Schäden, welche durch die Lagerung oder das Zusammenschieben von Schnee entstehen.

Im Falle extremer Witterungsbedingungen, kann es zu zeitlichen Verzögerungen trotz größtem Einsatz kommen. Wir verweisen darauf, dass wir dennoch stets bemüht sind alle Arbeiten zeitgerecht zu verrichten.

Bei dauerhaftem Schneefall erfolgt die Schneeräumung in einem Intervall von 6-7 Stunden. Die zu reinigende Fläche wird bei größeren Schneemengen entsprechend verringert.

Der jeweilige Einsatzbeginn orientiert sich an der Wettersituation. Bei einer Schneehöhe bis zu 10 cm ist mit einer Betreuung im Zeitraum von 6-7 Stunden nach Belagsbildung zu rechnen.

Bei andauerndem, gefrierendem Regen erfolgt eine Streuung in vorgeplanten, verkehrsabhängigen Intervallen.

Streugut ist in der Regel bis zu 10 Tage nach dem Aufbringen wirksam und darf in diesem Zeitraum darf das Streugut bei sonstigem Haftungsausschluss nicht entfernt oder zur Seite gekehrt werden. Die Wahl des Streumaterials bleibt dem Auftragnehmer überlassen.

Nach unserem eigenen Ermessen, erklären wir einen Schneepflug für notwendig, dieser kommt jedoch erst ab einer Schneehöhe von mindestens 10 cm in Frage.

Vertraglich festgesetzte allgemein zugeordnete Parkplätze und deren Zufahrten, sind bis spätestens 11.00 Uhr erstgeräumt.

Das Streugut bereits bestreuter Flächen, z.B. Wintersplitt darf auf keinen Fall von Bewohnern entfernt werden, ansonsten wird das Nachstreuen solcher Flächen von uns in Regie und ohne gesonderten Auftrag verrechnet. Somit ist der Auftragnehmer von jeglicher Haftung an Sach- oder Personenschäden entbunden.

Entsteht aufgrund einer gesetzlichen Neuregelung im Nachhinein ein erheblicher Mehraufwand, so verliert der

letzte vertraglich festgesetzte bzw. die letzte Erhöhung seine Gültigkeit und kann nach Absprache mit den Bewohnern, Vermietern und Verwaltern, der entstandene Mehraufwand erhöht bzw. nachgebessert werden.

Tauwetterkontrolle ist ein zusätzliches Service und erfolgt 1x täglich an Tagen ohne natürlichen Niederschlag, wenn die Bildung von Dachlawinen bzw. Vereisung möglich erscheint. Der Auftragnehmer ist zur Beseitigung der Gefahrenquelle (Dachlawine, Schneeweichten am Dach, Eiszapfen, usw.) nicht verpflichtet.

Bei Auftragsübernahme nach dem 1. November geschieht dies unter der Voraussetzung, dass die zu betreuenden Flächen um 22:00 Uhr des Vortages gereinigt waren.

Auf die Arbeitsweise, Zeit und Ausführung der Reinigungsarbeiten hat der Auftraggeber keinerlei Einfluss.

Der Einsatzbeginn orientiert sich an der Wettersituation.

Die Verkehrsflächenbetreuung erfolgt, wenn vom Auftraggeber keine anderen Ausmaße angeordnet werden wie folgt:

- Gehsteige 2/3 ihrer Gesamtbreite, mindestens jedoch 1,0 m wo dies möglich ist Gehsteige in Fußgängerzonen 1 m breit
- Zufahrten zu Stellplätzen bzw. Garagen (Privatstraßen) 2,5 m breit.
- Haus-, Müllzugänge 1 m breit
- Bei verparkten bzw. verstellten Flächen wird mangels Räumungsmöglichkeit keinerlei Haftung übernommen.

Eine Schwarzümmung ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen und könnte nur durch verstärkten Einsatz umweltbelastender chemischer Taumittel erfolgen. Es können vereinzelte Stellen mit Schnee bedeckt sein.

Ein Abtransport von Schnee muss gesondert beauftragt werden und wird gesondert verrechnet.

Die Splittentfernung erfolgt nur zu Saisonende gratis und muss ansonsten gesondert bestellt werden.

Zahlungsverzug des Auftraggebers entbindet den Auftragnehmer von jeder Haftungs- und Reinigungsverpflichtung.

Wir erlauben uns in den Objekten Streugut zu lagern (z.B. in Tonnen, auf Paletten).

Sollte trotz hoher Sorgfalt ein Schlüssel verloren gehen, haftet der Auftragnehmer nur mit einer Pauschale von max. € 49,00.

Der Auftragnehmer lehnt bei allen folgenden Unfällen die Haftung ab:

- die sich auf bereits geräumten, nachträglich durch Dritte (z.B. ein- und ausparkende Fahrzeuge, Schneeräumgeräte, spielende Kinder, usw.) verunreinigten Gehsteigen ereignen.
- die auf das Verhalten des Auftraggebers, dritter Personen, Zufall oder höhere Gewalt (Extremsituationen) zurückzuführen sind.

Wird das Streugut vorzeitig von einem Bewohner oder einem unserem Unternehmen externen Mitarbeiter entfernt, so übernehmen wir keinerlei Haftung für etwaige Schäden.

## **10. Rasen mähen, Trimmen und Unkraut**

Schwierig erreichbare Stellen bzw. Steilhänge, welche nur mit der Motorsense erreichbar sind, werden wenn nicht anders angegeben, jedes 2. Mal gemäht. Getrimmte Flächen werden nicht gereicht. Grundsätzlich werden Ränder jedes zweite Mal getrimmt.

Unkraut stellt eine eigene Position dar und wird, wenn nicht im Anbot enthalten, ausschließlich gegen gesonderte Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand entfernt. Unkraut EX wird nur, wenn im Leistungsverzeichnis vereinbart verwendet.

Grundsätzlich erfolgt der Mähvorgang ohne Fänger, außer es wurde gesondert im Vertrag anders festgehalten.

Rasenziegel und zu trimmende Flächen/Ränder werden, wenn nicht anders vereinbart, jedes 2. Mal gemäht.

Das anfallende Schnittgut wird im Normalfall über die hauseigenen Biotonnen entsorgt. Anfallender Grünschnitt wird nicht vom Auftragnehmer abtransportiert oder speziell gelagert, wie z.B. in Grünschnittsäcken, außer es wurde speziell im Vertrag vereinbart. Externe Entsorgungen werden nach Aufwand gesondert in Rechnung gestellt.

Kommt es bei Mäharbeiten zu Behinderungen durch abgestellte Fahrzeuge oder sonstige Gegenstände, so

werden diese nicht von uns entfernt und die nicht zugängliche Fläche wird auch nicht gemäht.

Durch Gras verunreinigte Verkehrsflächen werden von uns nicht zwingend gekehrt. Die Entfernung erfolgt mittels Handbesen bzw. Kehmaschine oder Laubbläser.

Begriffsdefinitionen:

- Mähen u. Rasenmähen wird immer ohne Fangkorb durchgeführt.
- Unkraut entfernen erfolgt mittels Trimmer.
- Entsorgung über Biotonne weist nicht auf mähen mit Fangkorb hin.

### 11. Strauchschnitt

Grundsätzlich erfolgt der Strauchschnitt einmal pro Jahr im Herbst. Es erfolgt ein landschaftschonender Rückschnitt, außer es wurde ein gesonderter Verjüngungsschnitt beauftragt, welcher wenn nicht im Angebot speziell verankert, extra verrechnet wird.

Sonderwünsche durch Eigentümer oder Bewohner, wie auch dem Hausverwalter, bezüglich überhängender Äste bzw. störender Sträucher, werden außerhalb der Schnittzeiten als gesonderter Auftrag angesehen und extra verrechnet, wobei dies kein zwingender Vertragsinhalt ist.

Grundsätzlich wird der anfallende Grünschnitt vom Auftragnehmer mittels Anhänger oder Van entsorgt, wobei anfallende Entsorgungskosten, wie z.B. Einfahrtsgebühren und Gewichtsgebühren, welche uns vom Wirtschaftshof in der Sturzgasse oder jedem anderen Entsorgungsunternehmen berechnet werden, je nach Aufwand dem jeweiligen Auftraggeber, sprich dem Objekt, weiterverrechnet werden.

Es besteht keine Verpflichtung für den Auftragnehmer Ertragssträucher oder Bäume zu schneiden.

### 12. Außenflächen

Außenflächen werden von uns in regelmäßigen Abständen, wenn nicht vertraglich anders fixiert, bearbeitet. Sollte es witterungsbedingt jedoch nicht möglich sein, der Regelmäßigkeit nachzukommen, so wird ersatzweise ein anderer Tag bzw. die darauffolgende Woche zum Nachkommen der angefallenen Arbeit verwendet. Grundsätzlich sind wir jedoch bemüht,

einen festen Wochenplan für das jeweilige Objekt beizubehalten. Änderungen vorbehalten.

Die Außenanlagenbetreuung ist vertragsabhängig, sowie auch Gehsteige kehren.

Außenflächen werden wöchentlich gekehrt, dies jedoch im Ausmaß einer Sichtreinigung.

### 13. Glasreinigung

Es werden grundsätzlich nur vertikale Glasflächen gereinigt, wenn im Angebot nichts anderes speziell vereinbart wurde. Glasflächen, welche durch jegliche Art von Dingen, wie z.B. Sträucher, Pflanzen, Möbel, Fahrräder oder sonstige Gegenständen verstellt sind, werden nicht gereinigt.

### 14. Brandschutzwart bzw. Brandschutzbeauftragte UND Leerstandsmanagement

Die Eigenkontrolle wird nach der aktuellen TRVB O 120 und es wird ein Bericht in regelmäßigen Abständen erstellt. Es obliegt jedoch dem Eigentümer, Anlagen, Feuerlöscher und sonstige Brandschutzeinrichtungen zu warten. Liegt uns kein feuerpolizeilicher Bescheid vor, so wird nach den groben Richtlinien des organisatorischen Brandschutzes kontrolliert. Die Tätigkeiten umfassen lediglich Kontrollen des organisatorischen, technischen und baulichen Brandschutzes. Dies bedeutet, wir sind weder für die Beseitigung von Mängel zuständig noch für mögliche Unfälle bzw. Schäden an Dingen und Personen. Somit halten wir uns in diesem Fall schad- und klaglos.

Heißenarbeiten im und rund um die betreute Liegenschaft dürfen nur nach ausdrücklicher Zustimmung durch uns durchgeführt werden. Sollte dies nicht der Fall sein, übernehmen wir keinerlei Haftung für Folgeschäden jeglicher Art.

Angeführte Preise im Leerstandsmanagement sind Beispielpreise, welche von Objekt zu Objekt variieren können. Tatsächliche Kosten müssen individuell für die jeweilige Liegenschaft festgelegt werden.

Wir führen die vertraglich vereinbarten Tätigkeiten im Leerstandsmanagement vertragskonform durch und übernehmen

in diesem Zug keinerlei Haftung für Schäden, weder von Schäden, welche durch Kondensatbildung entstanden sind, noch im Falle von Legionellenbildung trotz Spülen der Leitungen oder sonstigen möglichen Schäden.

### 14. Sicherheit

Durch Reinigung entstandene feuchte Flächen sowie sonstige Hindernisse welche aufgrund unserer Tätigkeiten entstehen, müssen von den Bewohnern als akzeptiert angesehen werden und jeder Bewohner und Nutzer, eben genannter Flächen und Hindernisse, hat selbst dafür Sorge zu tragen um seine Sicherheit zu bemüht zu sein und sich dementsprechend zu verhalten. Der Auftragnehmer übernimmt in diesem Fall keinerlei Haftung.

Eltern werden angehalten während anfallender Reinigungstätigkeiten und der anfallenden sonstigen Arbeiten, wie z.B. Rasenmähen, Winterräumarbeiten usw., ihre Kinder von unseren Geräten und Mitarbeitern fern zu halten. Eltern haften für ihre Kinder.

### 15. Tiefgaragen

Tiefgaragen werden nur aufgrund eines Sonderauftrages gereinigt, wenn nicht anders im Vertrag festgehalten. Garantie für die erfolgreiche Entfernung von Ölen, Bremsspuren, etc. kann nicht gewährleistet werden, wir sind jedoch bemüht, mit größtmöglichem Einsatz daran zu arbeiten. Dies ist jedoch kein zwingender Vertragsinhalt.

Werden innerhalb der angekündigten Reinigungsdauer, gewisse Bereiche und Parkflächen durch abgestellte Fahrzeuge oder durch andere Gegenstände verstellt, so wird in diesem Bereich nicht gereinigt. Wird während der Reinigungstätigkeit eine verstellte Fläche frei, so muss diese nicht zwingend nachbearbeitet werden. Sollte die verstellte Fläche nach Beendigung der durch uns durchgeführten Reinigungsarbeiten frei werden, so wird diese Fläche nicht mehr gereinigt. Wird jedoch eine nachträgliche Reinigung gewünscht, so wird diese zusätzlich von uns in Rechnung gestellt.

## 16. Zusatzaufwand

Alle Preise sind nach bestem Wissen und Gewissen als Unterhaltsreinigung kalkuliert. Sollten jedoch zusätzliche Leistungen gefordert oder verlangt werden, so kann dies nur über einen gesonderten Auftrag geleistet und extra verrechnet werden. Dies gilt insbesondere für Aufträge und Angebote die während der Errichtung eines Objekts erstellt wurden und nicht alle Gegebenheiten bei Besichtigung und Plandurchsicht ersichtlich waren sowie für Zusatzleistungen, die im Nachhinein regelmäßig gewünscht werden.

## 17. Entrümpelung

Von unserem Unternehmen wird nur eine objektbezogene Entrümpelung durchgeführt. Das bedeutet, dass nur in jenen Objekten eine Entrümpelung erfolgt, welche wir auch im Zuge unserer Betreuungstätigkeiten betreuen – dies stellt ein Zusatzservice dar. Die Entrümpelung muss vom Eigentümer oder deren Vertreter (Hausverwalter) bei uns beauftragt werden.

Ein rechtzeitiger Aushang zur Information der Bewohner/innen muss seitens der Verwaltung rechtzeitig erfolgen, hierfür übernehmen wir keine Haftung. Gegenstände, welche nicht entsorgt werden dürfen, müssen zum Entrümpelungszeitpunkt aussagekräftig und deutlich gekennzeichnet sein. Hierfür gilt eine vereinbarte Markierung mit Name oder Top-Nummer, möglicherweise auch mit rotem oder grünen Bändchen – je nach Vorgabe des Auftraggebers. Für nicht markierte Gegenstände, welche bereits entsorgt wurden, halten wir uns schad- und klaglos gegenüber Eigentümer und Dritten.

Falls nicht ausdrücklich und schriftlich eine Zwischenlagerung beauftragt wird, werden die Gegenstände direkt bei der durchgeführten Entrümpelung zum Entsprechen Müllentsorgungsunternehmen gebracht. Lagerungskosten für eine gewünschte Zwischenlagerung werden dem Auftraggeber pro Lagerungstag in Rechnung gestellt.

Die Kosten werden nach tatsächlichem Aufwand verrechnet.

Die Glanzpunkt Gebäudemanagement GmbH übernimmt nur allgemeine

Entrümpelungstätigkeiten, keine Wohnungsräumungen.

## 18. Salvatorische Klausel

Durch die gänzliche oder teilweise Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieser Vereinbarungen wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen treten solche Regelungen, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck am ähnlichsten sind.

## 19. Gerichtsstand

Der Gerichtsstand für beide Parteien befindet sich in der Stadt des Objektes bzw. in Graz.