

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Karodis Liegenschaftsbetreuung e.U. Dieter Karl, Fassung 1. Jänner 2025

Alle angeführten Preise sind exklusive 20 % MwSt.

## 1. Leistungsumfang

### 1.1 Allgemeine Leistungen im Rahmen der Reinigungsdienstleistungen

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

Die Standardleistung gilt nur für übliche Verschmutzungen. Nach besonderen Verschmutzungen - wie z.B.: nach Handwerkerleistungen wie Stemmarbeiten, Maler- oder sonstigen Bautätigkeiten mit schwer zu entfernenden Verschmutzungen, werden zusätzlich 34,-- € pro Stunde verrechnet.

Bei besonders ekelregender oder sehr ungewöhnlicher, besonders aufwendig zu entfernender Verschmutzung wird ein einmaliger Betrag von 70,-- € sowie 34,-- € pro angefangener Stunde verrechnet.

Bei Sonderreinigungen werden die erforderlichen Materialien getrennt nach jeweiligem Aufwand/Bedarf 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.: Öl/Benzinbindemittel) 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).

### 1.2 Winterdienst

Wir betreuen im Winter die Außenflächen (Gehsteige) entlang den Liegenschaften nach § 93 Abs. 1 StVO und in Wien nach der Wiener Winterdienstverordnung 2003 & 2012 und die Innenflächen (z.B.: Hof, Parkplatz, Verbindungswege) nach § 1319a ABGB 6a.

Tauwetterkontrolle auf Wunsch und gegen Aufpreis. Der Winterdienst erfolgt standardmäßig mit einer Reaktionszeit von 4 - 6 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 länger 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 - 6 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 Splitt und Salz ist zumeist

nicht möglich und eine Haftungsübernahme ist bei diesen baulichen Gegebenheiten daher generell 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 und frost- und niederschlagsfreier Aussicht) bei aufgetrocknetem Gehsteig wird das Streugut auf öffentlichen Gehsteigen in Wien eingekehrt (Vermeidung von Feinstaubbildung) und durch uns fachgerecht entsorgt.

Keine Haftung oder Kostenersatz gibt es für Kratz- oder Abriebspuren, die durch sachgemäße manuelle oder maschinelle Schneentfernung entstehen können sowie für Korrosions- oder Bausubstanzschäden, die durch Salzstreuung verursacht oder verstärkt 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/Splitt durch unbekannte Dritte, extreme Wetterlagen mit Blitzeis und starkem, lang andauernden Schneefall und Schneestürme mit hohen Schneeverwehungen).

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 offensichtlich vereiste, schneeglatte oder verunreinigte Flächen oder Abfahrten trotzdem benutzen 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 und für uns nicht vorhersehbar war.

Jeder Schaden ist dem Auftragnehmer unverzüglich und mit Fotos dokumentiert, bei sonstigem Verzicht des Auftraggebers auf etwaige Schadenersatzansprüche, jedoch längstens mit Begründung binnen 3 Tagen 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, Schädlingsbekämpfungsmittel etc. mit einem Manipulationsaufschlag von bis zu 15 % 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 Arbeitszeiten

Wird nichts anderes vereinbart, gilt standardmäßig ein Leistungszeitraum werktags von 6 bis 19 Uhr. Der Wochenend-, Feiertags- und Nachtzuschlag beträgt 50%.

Fällt ein Reinigungstermin auf einen Feiertag, verschiebt sich die Leistungserbringung auf den nächstfolgende Werktag.

#### 1.8 Regiekosten

Für Sonderaufträge werden pro Stunde 34 € (Reinigung, Reparaturen, Winterdienst) bzw. 75 € (Gärtnerleistungen), werktags zwischen 6 und 19 Uhr, sowie pro Anfahrt ein Anfahrtspauschale (Wien) von 29,-- € bzw. 39,-- € (Wien Umgebung) verrechnet.

Bei Notfällen erforderliche Sonntags- und Feiertagsarbeit sowie zwischen 19 Uhr und 6 Uhr wird ein Aufschlag von 100 % verrechnet.

#### 1.9 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, sobald eine Überschreitung absehbar ist, 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 sind die Arbeiten laut der im Leistungsverzeichnis detailliert beschriebenen Tätigkeiten sowie die dafür notwendigen Reinigungs- und Streumittel und sonstigen Materialien und Geräte für die normale Unterhaltsreinigung, Grünbetreuung und Winterbetreuung.

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

Bei der Grünbetreuung werden notwendige Pflanzenschutzmittel, Schädlingsabwehr, Düngemittel oder Unkrautvernichtungsmittel, Erde, Samen, Pflanzen 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, andauernden 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 dem Winterdienst wird erst begonnen, wenn die Rechnung für den Winterdienst beglichen wurde.

Bei Zahlungsverzug berechnen wir die gesetzlich vorgesehenen Werte für Mahnspesen und Zinsen.

#### 3.2. Leuchtmittel

Für den Austausch defekter Leuchtmittel wird eine detaillierte Aufstellung der Rechnung beigelegt wobei eine Manipulationsgebühr von bis zu 15 % berechnet wird. Der Rechnungsbetrag ist innerhalb von 14 Tagen zu begleichen.

#### 3.3. Indexanpassung, Sonderanpassung

Jährlich jeweils zum 1. Jänner werden unsere Preise bis zum Wert der unabhängigen Schiedskommission des Bundesministeriums für Arbeit und Wirtschaft (Fachverband für Chemisches Gewerbe und der Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereiniger) zuzüglich bis zu 0,9 %, 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, zu einer Kostenerhöhung oder Kostensenkung führen wie z.B.: Gesetzesänderungen, MwSt.-Änderungen, Einrichtung von Kurzparkzonen, Abgabenänderungen und dergleichen sowie Änderungen an der zu betreuenden Liegenschaft (bauliche Änderungen, Vergrößerung/Verkleinerung der Flächen, Änderung in der Beschaffenheit der Flächen und dergleichen), die für uns zu einem Mehraufwand oder Minderaufwand führen und den Preis für die Leistung dementsprechend erhöhen oder senken.

## 4. Vertragsabschluß

### 4.1 Vertrag

Der Vertragsabschluß kommt erst durch schriftliche Bestätigung zustande und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann jeweils zum Monatsende ohne Angabe von Gründen von beiden Seiten aus schriftlich mittels Einschreibbrief mit einer Kündigungsfrist von 3 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 ohne unsere schriftliche Zustimmung 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 und Leistung wird nur bis zur Höhe der Haftung und Leistung der Betriebshaftpflichtversicherung des Auftragnehmers geleistet und gilt für Außenflächen und für Innenflächen des betreuten Objektes nach den Bestimmungen des § 1319a ABGB 6a. Darüber hinausgehend können keine Ansprüche geltend gemacht werden sowie eine Haftung für Vermögensschäden wird ausgeschlossen.

Derzeit ist die Versicherungssumme der Betriebshaftpflichtversicherung des Auftragnehmers mit 10 Millionen Euro begrenzt.

Eine Vermutungsregelung nach § 924 ABGB wird ausgeschlossen.

Schadenersatz- oder Haftungsansprüche verfallen gänzlich, wenn sie nicht unverzüglich, spätestens jedoch in begründeten Fällen innerhalb von drei Tagen schriftlich bei uns eingelangt sind.

Schäden, die durch normale Handhabung unvermeidlich sind, werden nicht anerkannt (zum Beispiel Abriebspuren durch Schneeschaukel/Schneefräse, Schäden an Mauer/Verkleidungen/Begrenzungen durch Verwendung eines Motorsense, Salzsäure an Mauerwerk oder nicht rostbeständigen Metallen und dergleichen).

## 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.

Die Kommunikation sollte primär über die Hausverwaltung abgewickelt werden, sowie direkt mit dem Inhaber des Dienstleisters. Die Mitarbeiter sind nicht autorisiert Zusagen zu treffen oder Änderungen an ihren Arbeiten direkt vom Kunden entgegenzunehmen.

### 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, sowie Schlüssel zu allen versperrten aber zu betreuenden Bereichen, sowie einen abschließbaren Bereich für die Lagerung von Reinigungsmittel- und sonstigen Materialien und Maschinen für die Hausreinigung, Garagenreinigung, Grün- und Winterbetreuung. Bei Schlüsselverlust wird nur der Ersatz im Wert des Einzelschlüssels geleistet.

## 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.

Der Auftragnehmer ist in der HFU-Liste (Haftungsfreistellung Unternehmer - Auftraggeberhaftung) der Österreichischen Gesundheitskasse gelistet.

Die ÖGK bestätigt damit, dass alle Sozialversicherungsabgaben pünktlich gezahlt wurden und keine Rückstände bestehen.

Abfrage über:

[https://www.sozialversicherung.at/agh-frontend-extern/views/dienstgeber\\_hfu\\_suchen.xhtml](https://www.sozialversicherung.at/agh-frontend-extern/views/dienstgeber_hfu_suchen.xhtml)

Dienstgeber-Nummer des Auftragnehmers: 101847513

## 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.