

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN ImmobilienService Salzburg GmbH

Diese AGB gelten für Vertragsabschlüsse ab
10.06.2021

1.) PRÄAMBEL

Die Firma ImmobilienService Salzburg GmbH (in der Folge „IMMOBILIENSERVICE“) nimmt Aufträge entgegen, verkauft, vermietet und liefert ausschließlich aufgrund folgender allgemeiner Geschäftsbedingungen.

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Geschäftsbeziehungen zwischen der IMMOBILIENSERVICE und dem Auftraggeber. Auftraggeber der IMMOBILIENSERVICE sind Unternehmer. Maßgeblich ist jeweils die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültige Fassung.

Sofern diese AGB aufgrund Gesetzesänderungen, Änderungen der Rechtsprechung oder Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Vertragsparteien einer zwingenden Anpassung bedürfen informiert die IMMOBILIENSERVICE den Auftraggeber über etwaige Änderungen. Diese Änderungen werden wirksam, sofern der Auftraggeber nicht binnen 14 Tagen widerspricht.

Mündlich vereinbarte Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie von der IMMOBILIENSERVICE schriftlich bestätigt worden sind. Mit Abschluss des Dienstleistungsvertrages, Retournierung des unterzeichneten Angebotsschreibens und/oder Beauftragung per Email oder auf sonstige Art und Weise nach Erhalt des Angebotsschreibens gelten diese allgemeinen Geschäftsbedingungen jedenfalls als vom Auftraggeber akzeptiert.

Bedingungen von Vertragspartnern der IMMOBILIENSERVICE und abweichende Vereinbarungen geltend nur, wenn sie schriftlich von der IMMOBILIENSERVICE ausdrücklich anerkannt werden.

Sofern die Vertragsparteien in anderen Vereinbarungen anderslautende Regelungen einvernehmlich treffen, gehen diese den Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor, und die Allgemeinen Geschäftsbedingungen ergänzen diese Individualvereinbarungen. Derartige Vereinbarungen sind in individuellen Angeboten, im Schriftverkehr der Parteien oder in Dienstleistungsverträgen festgelegt.

2.) ANBOTE und Auftrag

Alle Angebote sind freibleibend. Alle von der IMMOBILIENSERVICE genannten Preise sind, sofern nichts anderes ausdrücklich vermerkt ist, in EURO und exklusive der jeweils geltenden Umsatzsteuer (derzeit 20%) zu verstehen.

Die Erstellung des Anbots ist für den Auftraggeber kostenlos.

Der Auftraggeber hat der IMMOBILIENSERVICE jegliche Änderungen der Adresse des Auftraggebers, der Kontaktdaten und anderer zur Durchführung des Auftrags notwendigen Daten (z.B. Bankdaten) unverzüglich schriftlich bekanntzugeben.

3.) HÖHERE GEWALT UND UNVORHERGESEHENE HINDERNISSE

Soweit und solange Verpflichtungen der IMMOBILIENSERVICE infolge höherer Gewalt, (z.B. behördliche Sperren, Epidemien, Pandemien, Hochwasser, Hagel, Lawinen, massiver Schneefall, Stürme, Feuer, Streik, Aussperrung, Embargo, hoheitlicher Eingriffe, Ausfall der Stromversorgung, Ausfall von Transportmitteln, Ausfall von Telekommunikationsnetzen bzw. Datenleitungen, sich auf die Dienstleistungen auswirkende Änderung von Vorschriften nach Vertragsabschluss oder sonstiger Nichtverfügbarkeit von Produkten) nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt werden können, stellt dies keine Vertragsverletzung dar. Betriebs- und Verkehrsstörungen, behördliche Anordnungen, Epidemien, Pandemien oder ähnliche Ereignisse in der Sphäre des Auftraggebers, welche unter höhere Gewalt fallen, befreien die IMMOBILIENSERVICE für die Dauer der Behinderung von der zu erbringenden Leistung, ohne dass dem Auftraggeber dadurch Ansprüche auf Herabsetzung der eigenen Leistungsverpflichtung entstehen. Jede Vertragspartei hat die andere Vertragspartei über den Eintritt eines Falles von höherer Gewalt unverzüglich und in schriftlicher Form in Kenntnis zu setzen.

4.) WIRTSCHAFTLICHE SCHWIERIGKEITEN BEIM AUFTRAGGEBER

Stellt sich während der Ausführung des Auftrages heraus, dass der Auftraggeber nicht kreditwürdig ist, sich dessen Bonität verschlechtert, ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder ein Insolvenzverfahren mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird, so ist IMMOBILIENSERVICE berechtigt, vom Vertrag mit sofortiger Wirkung zurückzutreten.

5.) ZAHLUNGSBEDINGUNGEN / PREISE

Zahlungen sind nach Rechnungslegung ohne Abzug sofort fällig, falls auf der Rechnung, dem Angebot bzw. dem Dienstleistungsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes angegeben oder vereinbart ist. Sollten sich die Lohnkosten aufgrund kollektivvertraglicher Regelungen in der Branche oder innerbetrieblicher Abschlüsse oder sollten sich andere, für die Kalkulation relevante Kosten wie jene für Materialien, Energie, Transporte, Fremdarbeiten, Finanzierung, Bestimmungen der Paritätischen Kommission etc. wesentlich verändern, so ist die IMMOBILIENSERVICE berechtigt, die Preise entsprechend anzupassen. Bis zum Ablauf des ersten Kalenderjahres erfolgt keine Preisanpassung; die Preisanpassung erfolgt jährlich zum 1.1. Die IMMOBILIENSERVICE wird dem Auftraggeber die Preisanpassung rechtzeitig mitteilen.

Eine Aufrechnung behaupteter Gegenforderungen des Auftraggebers gegen Ansprüche der IMMOBILIENSERVICE ist ausgeschlossen, es sei denn, diese Gegenforderung ist gerichtlich festgestellt oder von der IMMOBILIENSERVICE anerkannt worden.

6.) SCHADENERSATZ und Haftung

Die IMMOBILIENSERVICE, ihre Vertreter und Erfüllungsgehilfen haften, gleich aus welchem Rechtsgrund, ausschließlich für direkte Schäden im Zusammenhang mit der Leistungserbringung, die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht werden oder die aus der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit resultieren. Die Haftung bei Fahrlässigkeit ist auf den Betrag beschränkt, den der Auftraggeber im Monat des Schadenseintrittes an die IMMOBILIENSERVICE zu leisten hat, und darüberhinausgehende Ansprüche sind ausgeschlossen.

Die Haftung für sonstige Folgeschäden und Vermögensschäden, zB Ersatz der Kosten des Austausches von Schließanlagen bei Verlust eines Schlüssels ist ausgeschlossen.

Eine verschuldensunabhängige Haftung von der IMMOBILIENSERVICE wegen Mängeln, die bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhanden sind, ist ausgeschlossen. Alle Schadenersatzansprüche gegen die IMMOBILIENSERVICE verjähren in 6 Monaten ab Eintritt des Schadens. Dies gilt nicht für Ansprüche wegen unerlaubter Handlung oder vorsätzlicher Schädigung.

Diese Haftungsbeschränkungen gelten sinngemäß für sämtliche Ansprüche, insbesondere Schadenersatz aus oder im Zusammenhang mit datenschutzrechtlichen Normen oder Verpflichtungen.

7.) ZAHLUNGSVERZUG UND VORPROZESSUALE KOSTEN

Gerät der Auftraggeber in Zahlungsverzug, so ist die IMMOBILIENSERVICE berechtigt, von ihm geleistete Zahlungen unabhängig dessen Widmungserklärungen auf ihre Forderungen nach ihren Vorstellungen anzurechnen. Für den Fall des Verzuges ist der Auftraggeber verpflichtet, der IMMOBILIENSERVICE sämtliche von ihr aufgewendeten vorprozessualen Kosten, wie etwa Anwalts honorare und Kosten von Inkassobüros zu refundieren. Für jedweden vom Auftraggeber verschuldeten Zahlungsverzug kann die IMMOBILIENSERVICE jedenfalls einen Pauschalbetrag von EUR 40,- für etwaige Betriebskosten fordern. Davon unberührt bleiben etwaige sonstige Ansprüche im Rahmen des Zahlungsverzugs.

Gerät der Auftraggeber in Zahlungsverzug, verschlechtert sich seine Vermögenslage deutlich, verletzt er wesentliche Bestimmungen eines Vertrages oder erlangt die IMMOBILIENSERVICE Kenntnis von einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation, zB von Vollstreckungsmaßnahmen, eines bestehenden Insolvenzverfahrens oder Zahlungsverzug bei anderen Dienstleistern oder bei Lieferanten, so ist die IMMOBILIENSERVICE berechtigt alle ihre Forderungen, auch wenn deren Zahlung gestundet ist, sofort fällig zu stellen und von nicht oder bloß teilweise erfüllten Verträgen mit sofortiger Wirkung zurückzutreten. Bei einem derartigen Rücktritt steht der IMMOBILIENSERVICE ein pauschalierter Schadenersatz in der Höhe von 40 % des in netto ausgewiesenen Gesamtvergütungspreises zu. Sofern ein höherer Schaden nachgewiesen werden kann, ist dieser maßgeblich und wird in voller Höhe zum Ansatz gebracht.

Bei Zahlungsverzug des Auftraggebers ist die IMMOBILIENSERVICE berechtigt unternehmerische Verzugszinsen zur Verrechnung zu bringen.

Bei der IMMOBILIENSERVICE einlangende Zahlungen tilgen zuerst die Zinsseszinsen, die Zinsen und Nebenspesen, die vorprozessualen Kosten, wie Kosten eines beigezogenen Anwaltes und Inkassobüros, dann das ausstehende Kapital, beginnend bei der ältesten Schuld.

8.) UNTERAUFTRÄGE

Die IMMOBILIENSERVICE kann zu erbringende Dienstleistungen an von ihr ausgewählte Unterauftragnehmer vergeben. Die Bedingungen für das Personal der IMMOBILIENSERVICE gelten für diesen Fall in gleichem Umfang auch für das Personal des Unterauftragnehmers.

9.) VERTRAGSDAUER / KÜNDIGUNGSFRISTEN

Sofern nicht anderslautend schriftlich vereinbart gelten folgende Vertragsdauer und Kündigungsfristen als vereinbart:

- ein Monat Probezeit beginnend mit Vertragsschluss mit einer beidseitigen Kündigungsfrist von 1 Woche
- nach Ablauf der Probezeit ist das Vertragsverhältnis unbefristet, wobei beide Vertragsteile die Möglichkeit haben, das Vertragsverhältnis durch ordentliche Kündigung mit einer Frist von drei Monaten zum jeweils Monatsletzten zu kündigen.
- Die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien unbenommen.

10.) SONSTIGES

Sofern nicht anderslautend schriftlich vereinbart wird die Unterhaltsreinigung während der Normalarbeitszeit von Montag bis Samstag (an Sonntagen mit Zuschlägen) zwischen 06.00 und 21.00 Uhr durchgeführt. Für Leistungen, die außerhalb dieser Zeit zu erbringen sind, werden folgende Zuschläge zur Verrechnung gebracht:

Zuschläge:

Außerhalb der Normalarbeitszeit: Zuschlag 50%
An einem Feiertag in der Zeit von 6.00 Uhr bis 21.00 Uhr: Zuschlag 100 %
An einem Feiertag außerhalb der Normalarbeitszeit: Zuschlag 150 %
An einem Sonntag in der Zeit von 6.00 Uhr bis 21.00 Uhr: Zuschlag 100%
An einem Sonntag außerhalb der Normalarbeitszeit: Zuschlag 150%

An gesetzlichen Feiertagen in Österreich findet keine Reinigungsleistung statt, und zwar auch dann, wenn an diesen Tagen das zu reinigende Objekt betrieben wird. Am 24.12. und am 31.12. endet der Arbeitstag um 12.00 Uhr und danach findet keine Reinigungsleistung mehr statt. Sollten tatsächlich an derartigen Tagen oder außerhalb der genannten Zeiten Reinigungsleistungen erbracht werden, dann werden diese mit den gesetzlichen Zuschlägen für Feiertagsarbeit zur Verrechnung gebracht.

„Regiestunden“ (= unregelmäßige, zusätzlich zur Unterhaltsreinigung zu erbringende Arbeitsleistungen) werden – wenn nicht anderslautend schriftlich vereinbart – mit dem gesetzlichen Mehrstundenzuschlag von derzeit 25 % verrechnet, und im laufenden Monat zur Abrechnung gebracht. Etwaige weitere o. g. zutreffende Zuschläge werden zusätzlich zur Verrechnung gebracht.

Sollten sich die gesetzlichen Zuschläge für Sonn- und Feiertagstätigkeit oder Arbeitstätigkeit außerhalb der Normalarbeitszeit oder Mehrstunden verändern, dann verändern sich die Prozentsätze für die Zuschläge im gleichen Ausmaß.

11.) NICHTIGKEIT EINZELNER KLAUSELN

Sind oder werden einzelne Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen ungültig oder unwirksam, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien werden sodann in Verhandlung treten und die ungültigen oder unwirksamen Bestimmungen durch Bestimmungen ersetzen, welche dem Vertragszweck und der Geschäftsbeziehung der Parteien wirtschaftlich am nächsten kommen.

12.) GERICHTSSTAND UND ANWENDBARES RECHT

Es wird ausschließlich Salzburg-Stadt als Gerichtsstand vereinbart. Auf dieses Vertragsverhältnis ist ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss etwaiger Kollisionsnormen sowie des UN-Kaufrechts anwendbar.

Anhang A

Zuschläge im Reinigungsgewerbe lt. KV § 10

Stunden	bei Vollzeit	bei Teilzeit <i>ohne</i> ZA 1:1 für Mehrarbeit	bei Teilzeit <i>mit</i> ZA 1:1 für Mehrarbeit
An Werktagen Montag bis Samstag von 6 bis 21 Uhr			
Mehrarbeitsstunden - Abs. 6a		25 %	
Überstunden - Abs. 6b	50 %	50 %	
Überstunden, wenn 11. bzw. 12. Stunde - Abs. 6c	75 %	75 %	
An Werktagen von Montag bis Samstag in der Nachtzeit von 21 bis 6 Uhr			
Normalarbeitszeit - Abs. 7a	50 %	50 %	
Nachtmehrarbeitsstunden - Abs. 7b		75 %	50 %
Nachtmehrarbeitsstunden - bei neuerlichem Beginn (mind. 2 Stunden) – Abs. 7c		125 %	100 %
Nachtüberstunden - Abs. 7d	100 %	100 %	
Nachtüberstunden 11. bzw. 12. Stunde - Abs. 7e	125 %	125 %	
Nachtüberstunden - bei neuerlichem Beginn (mind. 2 Stunden) – Abs. 7f	150 %	150 %	150 %
Nachtüberstunden - bei neuerlichem Beginn (mind. 2 Stunden), wenn 11. bzw. 12. Stunde - Abs. 7g	175 %	175 %	175 %
SONNTAG (6 bis 21 Uhr), mit Ausnahme der Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer die in der Lohngruppe 3 eingestuft sind (mindestens 2 Stunden zu bezahlen gemäß Abs. 13)			
Normalarbeitsstunden - Abs. 8a	100 %	100 %	
Sonntagsmehrarbeitsstunden - Abs. 8b		125 %	100 %
Sonntagsüberstunden - Abs. 8c	150 %	150 %	
Sonntagsüberstunden, wenn 11. bzw. 12. Stunde - Abs. 8d	175 %	175 %	
SONNTAG (6 bis 21 Uhr) für Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer, die in der Lohngruppe 3 eingestuft sind (mindestens 2 Stunden zu bezahlen gemäß Abs. 13)			
Sonntagsmehrarbeitsstunden - Abs. 8e		25 %	
Sonntagsüberstunden - Abs. 8f	50 %	50 %	
Sonntagsüberstunden, wenn 11. bzw. 12. Stunde - Abs. 8g	75 %	75 %	

SONNTAG (21 bis 6 Uhr), mit Ausnahme der Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer die in der Lohngruppe 3 eingestuft sind (mindestens 2 Stunden zu bezahlen gemäß Abs. 13)			
Normalarbeitsstunden – Abs. 9a	150 %	150 %	
Sonntagsnachtsmehrarbeitsstunden – Abs. 9b		175 %	150 %
Sonntagsnachtsmehrarbeitsstunden - bei neuerlichem Beginn (mind. 2 Stunden) – Abs. 9c		200 %	175 %
Sonntagsnachtüberstunden – Abs. 9d	200 %	200 %	
Sonntagsnachtüberstunden, wenn 11. bzw. 12. Stunde - Abs. 9e	200 %	200 %	
Sonntagsnachtüberstunden bei neuerlichem Beginn – Abs. 9f	200 %	200 %	
Sonntagsnachtüberstunden bei neuerlichem Beginn, wenn 11. bzw. 12. Stunde – Abs. 9g	200 %	200 %	
SONNTAG (21 bis 6 Uhr) für Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer, die in der Lohngruppe 3 eingestuft sind (mindestens 2 Stunden zu bezahlen gemäß Abs. 13)			
Normalarbeitsstunden – Abs. 9h	50 %	50 %	
Sonntagsnachtsmehrarbeitsstunden - Abs. 9i		75 %	50 %
Sonntagsnachtsmehrarbeitsstunden - bei neuerlichem Beginn (mind. 2 Stunden) – Abs. 9j		125 %	100 %
Sonntagsnachtüberstunden - Abs. 9k	100 %	100 %	
Sonntagsnachtüberstunden, wenn 11. bzw. 12. Stunde - Abs. 9l	125 %	125 %	
Sonntagsnachtüberstunden bei neuerlichem Beginn - Abs. 9m	150 %	150 %	
Sonntagsnachtüberstunden bei neuerlichem Beginn, wenn 11. bzw. 12. Stunde - Abs. 9n	175 %	175 %	
FEIERTAGSARBEITSENTGELT von 6 bis 21 Uhr (mindestens 2 Stunden zu bezahlen gemäß Abs. 13)			
Normalarbeitsstunden: Stundenlohn ohne Zuschläge - Abs. 10a			
Feiertagsmehrarbeitsstunden: Stundenlohn + 50 % Zuschlag ohne ZA - Abs. 10b			
Feiertagsüberstunden: Stundenlohn + 100 % Zuschlag - Abs. 10c			
Feiertagsüberstunden, wenn 11. bzw. 12. Stunde + 125 % - Abs. 10d			
FEIERTAGSARBEITSENTGELT in der Nachtzeit von 21 bis 6 Uhr (mindestens 2 Stunden zu bezahlen gemäß Abs. 13)			
Normalarbeitsstunden: Stundenlohn + 50 % Zuschlag - Abs. 11a			
Feiertagsnachtsmehrarbeitsstunden: Stundenlohn + 100 % Zuschlag - Abs. 11b			
Feiertagsnachtsmehrarbeitsstunden - bei neuerlichem Beginn (mind. 2 Stunden): 150% – Abs. 11c			
Feiertagsnachtüberstunden: Stundenlohn + 150 % Zuschlag - Abs. 11d			
Feiertagsnachtüberstunden, wenn 11. bzw. 12. Stunde + 175 % - Abs. 11e			
Feiertagsnachtüberstunden - bei neuerlichem Beginn + 175 % – Abs. 11f			
Feiertagsnachtüberstunden bei neuerlichem Beginn + 175 %, wenn 11. bzw. 12. Stunde – Abs. 11g			