

ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN (AVB)

der at home FM Services GmbH

für Facility Leistungen (Technische Hausbetreuung) Stand 17.02.2023



1. Geltungsbereich:

Die gegenständlichen AVB gelten für alle Lieferungen und Leistungen der at home FM Services GmbH, soweit nicht davon abweichende Bedingungen ausdrücklich vereinbart sind. Allgemeine Geschäfts- oder Vertragsbedingungen des AG gelten nicht. Sie sind auch dann unverbindlich, wenn ihnen nicht ausdrücklich widersprochen wird.

2. Vertrags-/Auftragungsgrundlagen:

Allen von der at home FM Services GmbH (nachstehend auch: at home, Auftragnehmer, AN) übernommenen Leistungen und für den Fall der Weitergabe von Leistungen an Subunternehmer liegen in folgender Reihenfolge zu Grunde:

- 2.1 die Auftragsbestätigung / der Vertrag;
- 2.2 das vom AN gelegte Angebot;
- 2.3 die gegenständlichen AVB;
- 2.4 die dem Vertrag zugrunde gelegten Leistungsverzeichnisse.

3. Angebot / Vertrag

- 3.1 Bei Abgabe eines Angebotes durch den AN liegen diese allgemeinen Vertragsbedingungen bereits dem Angebot zugrunde. Der AN bleibt an sein Angebot, sofern nicht im Angebot anders definiert, drei Monate gebunden. Der Vertrag gilt mit Unterfertigung beider Parteien oder, soweit kein eigenes Dokument erstellt wird, mit Angebotsannahme durch den AG (Auftragsbestätigung) als abgeschlossen.
- 3.2 Der AG erklärt sich mit den gegenständlichen AVB und dem in Angebotstext / Vertrag definierten Vereinbarungen und deren Geltung auch für allfällige Zusatz- bzw. Folgeaufträge einverstanden.

4. Preise und Zahlungsbedingungen

- 4.1 Das vereinbarte Entgelt wird in monatlichen Teilrechnungen im Voraus sowie einer Schlussrechnung nach Erbringung und Abnahme der Auftragsleistung verrechnet. Die Teil- und Schlussrechnungen sind binnen 14 Tagen ab Rechnungseingang beim AG zur Bezahlung fällig.
- 4.2 Für Regiestunden gelten die laut Angebot / Vertrag ausgewiesenen Preise als vereinbart.
- 4.3 Sämtliche Preise verstehen sich zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.
- 4.4 Leistungen, die auf Wunsch oder Veranlassung des AG außerhalb der Normalarbeitszeiten (Montag bis Donnerstag zwischen 7:00 und 16:00 Uhr, Freitag zwischen 7:00 und 12:00), oder an Sonn- oder Feiertagen (lt. geltendem Arbeitsruhegesetz in letztgültiger Fassung) durchgeführt werden müssen, werden nach tatsächlichem Aufwand mit den für Löhne üblichen Aufschlägen (lt. Gesetz bz. Kollektivvertrag) vergütet.
- 4.5 Soweit nicht anders vereinbart, sind alle für die vereinbarte Leistung unmittelbar erforderlichen Nebenleistungen im Preis / Entgelt enthalten. Nicht enthalten sind Verbrauchsmaterialien, Ersatz- oder Tauschteile, Anlagenkomponenten, etc. Diese werden dem tatsächlichen Verbrauch entsprechend in Rechnung gestellt.
- 4.6 Kosten, Gebühren und Abgaben von Fremdleistungen (technische Abnahmen, TÜV, Behörden, etc.) trägt der AG. Der AN ist berechtigt, erforderliche Fremdleistungen im Namen und auf Rechnung des AG zu beauftragen.

4.7 Die bedungenen Leistungen beziehen sich auf den zum Zeitpunkt des Vertrags definierten Ausführungsstand. Jegliche Änderung dieses Standes (durch Bescheide, Gesetze, Normen, Umbauten, etc.) sind ausschließlich der Sphäre des AG zuzuordnen und bewirken das Recht des AN auf Anpassung des vereinbarten Entgeltes.

4.8 Ist der AG mit der Bezahlung einer Teil- oder Schlussrechnung in Verzug, so kann der AN Verzugszinsen iHv 8 % p.a. über dem Basiszinssatz sowie sämtlichen Aufwand für Mahnung, Betreuung (auch durch einen Rechtsanwalt), etc. verrechnen. Bestehen darüber hinaus begründete Zweifel an der Zahlungsfähigkeit oder Kreditwürdigkeit des AG, ist der AN – unbeschadet sonstiger Rechte – befugt, für noch nicht durchgeführte Leistungen Vorauszahlung zu verlangen und sämtliche Ansprüche sofort fällig zu stellen.

4.9 Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Entgeltes vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von der Statistik Austria verlaublich veröffentlichte Verbraucherpreisindex (VPI 2010) oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für den Vertrag dient die für den Monat des Vertragsabschlusses errechnete Indexzahl. Schwankungen der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweils geltenden Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neufestsetzung des Entgeltes als auch für die Berechnung des neuen Spielraums zu bilden hat. Alle Veränderungsdaten sind auf eine Dezimalstelle zu berechnen.

4.10 Eine Aufrechnung mit Ansprüchen des AG gegen Ansprüche seitens at home FM Services GmbH – gleichgültig aus welchem Rechtsgrund – ist ausgeschlossen. Zahlungen werden immer den Außenständen angerechnet. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem AG nicht zu.

5. Leistungserbringung

5.1 Der AN erbringt die Leistungen gemäß den dem Vertrag zugrunde gelegten Leistungsverzeichnissen aufgrund der ihm vom AG rechtzeitig zur Verfügung gestellten, zur Leistungserbringung notwendigen Unterlagen und Informationen. Der AN verpflichtet sich, diese streng vertraulich zu behandeln und nicht ohne Zustimmung des AG an Dritte weiterzugeben. Dem AN ist es jedoch gestattet, dass mit der Leistung im Zusammenhang stehende Projekt und/oder die zu betreuenden Liegenschaften als Referenz inkl. Bildmaterial zu nennen.

5.2 Der AG hat dafür Sorge zu tragen, dass der AN die Leistungen ungehindert ausführen kann. Er hat insbesondere für ausreichende Zugänglichkeiten Sorge zu tragen. Soweit für die Erbringung der Leistungen Energie, Wasser, Lagermöglichkeiten und sonstige notwendige Hilfsmittel benötigt werden, stellt sie der AG dem AN unentgeltlich zur Verfügung. Ebenso hat der AG die für die Vertragserfüllung notwendigen behördlichen Genehmigungen oder Einwilligungen Dritter auf dessen Risiko und Kosten zu erwirken.

5.3 Der AG hat vor Beginn der Arbeiten des AN dafür zu sorgen, dass alle Maßnahmen getroffen werden, um eine ungeplante Betriebsunterbrechung technischer Einrichtungen durch Arbeiten des AN zu verhindern. Die Rücknahme der veranlassten Maßnahmen darf durch den AG erst nach Freigabe durch die at home FM Services GmbH erfolgen.

- 5.4 Der AG ist verpflichtet, dem AN Schwierigkeiten oder Behinderungen, welche auf die Leistungserbringung Einfluss haben oder zu Verzögerungen in der Leistungserbringung führen können, bereits vor Leistungsbeginn mitzuteilen und gegebenenfalls im Einvernehmen mit dem AN Art, Umstände und Termine der Leistung entsprechend anzupassen. Kommt es bei der Leistungserbringung zu Verzögerungen oder Behinderungen, sind beide Parteien zur unmittelbaren Verständigung der anderen Partei verpflichtet.
- 5.5 Der AG und der AN sind verpflichtet, jeweils eine Kontaktperson namhaft zu machen, die über die gesamte Dauer der Leistungserbringung als Ansprechpartner fungieren. Beide Vertragsparteien verpflichten sich, auf schriftliche, elektronische bzw. telefonische Anfragen der anderen Partei unmittelbar, längstens aber binnen drei Werktagen zu reagieren, andernfalls sie die Folgen aus dem Verstoß zu tragen hat. Stammt der Verstoß aus der Sphäre des AG, kann der AN den Terminplan entsprechend der Verzögerung anpassen.
- 5.6 Der AN ist – bei unveränderter Haftung gegenüber dem AG – berechtigt, jederzeit nicht nur eigenes Personal, sondern auch Subpersonal bzw. Leihgeräte und Leihfahrzeuge von Subfirmen einzusetzen bzw. die Pflichten aus dem Vertragsverhältnis mit dem AG ganz oder teilweise Dritten zu übertragen.

6. Vertragsbeendigung

6.1 Erfüllung: Erfüllung durch den AN liegt vor, sobald einerseits alle im Auftrag enthaltenen Leistungen und Lieferungen erbracht und vom AG abgenommen bzw. bestätigt wurden, oder keine Bestätigung vorliegt und der AG aber nicht innerhalb von 24 Stunden nach Erhalt des Durchführungsberichts widersprochen hat, andererseits durch den AG, wenn dieser sämtlichen vereinbarten Zahlungen geleistet hat. Die Leistung des AN gilt auch ohne Bestätigung des AG als abgenommen bzw. bestätigt, wenn der AG der Mitteilung der Leistungserfüllung oder der aufgeschlüsselten (Schluss-) Rechnung durch den AN nicht innerhalb von zehn Werktagen widersprochen hat.

6.2 Kündigung:

- 6.2.1 Der Vertrag kann von jeder Partei mit einer Kündigungsfrist von mindestens zwei Monaten durch schriftliche Mitteilung an die andere Partei beendet werden.
- 6.2.2 Der AN ist berechtigt, den Vertrag im Fall eines Verkaufs der Liegenschaft, mit einer Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten durch schriftliche Mitteilung an die andere Partei im Rahmen einer Sonderkündigung, zu beenden.

6.3 Rücktritt:

- 6.3.1 Der AG ist zum Vertragsrücktritt berechtigt, wenn der AN die zur Leistungserbringung erforderliche Gewerbeberechtigung verliert oder seine Leistungen trotz angemessener Nachfristsetzung und trotz Erfüllung der Leistungsverpflichtungen des AG (Zahlung) beharrlich verweigert;
- 6.3.2 Der AN ist zum Vertragsrücktritt berechtigt, wenn der AG seinen Leistungsverpflichtungen (insbes. Zahlungsverpflichtungen) trotz angemessener Nachfristsetzung nicht nachkommt oder Umstände vorliegen, die eine ordnungsgemäße (weitere) Erfüllung des Auftrages unmöglich machen.
- 6.3.3 Der Rücktritt hat, bei sonstiger Unwirksamkeit, mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen.

7. Haftung

7.1 Haftung des AG:

Bei einer Mehrheit von Hauseigentümern/AG, haften alle Eigentümer für Verpflichtungen aus dem Vertrag zur ungeteilten Hand. Für den Fall, dass die Hausverwaltung,

der Immobilientreuhänder, oder der AG bei Vertragsabschluss nicht bekannt gibt, in wessen Namen und für wessen Rechnung der Vertrag abgeschlossen wird, haftet die Hausverwaltung, der Immobilientreuhänder oder der AG neben dem/n Hauseigentümer(n) als Bürge und Zahler.

7.2 Haftung des AN:

- 7.2.1 Der AN haftet dem AG unter Ausschluss leichter Fahrlässigkeit für eine vertragsgemäße Ausführung der vereinbarten Arbeiten, für sämtliche Schäden, die aus einer Nichterfüllung bzw. Schlechterfüllung des Vertrages entstehen (z.B.: Ersatzvornahme, Kosten auf Grund von Beschädigungen), sowie zivilrechtliche Haftung für Sach- bzw. Personenschäden (Schadenersatz) bis zu einer Höhe von € 1,4 Mio. laut Bestimmungen des Haftpflichtversicherers.
- 7.2.2 Für Umstände und Schäden, die auf höhere Gewalt zurückzuführen und sonstige zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbare störende Ereignisse (z.B. Betriebsstörungen, Lieferfristüberschreitungen oder Ausfälle von Vorlieferanten, Energie- oder Rohstoffmangel, Verkehrsstörungen sowie Streiks, Aussperrungen und behördliche Verfügungen) bzw. sonst nicht seiner Sphäre zuzurechnen sind, bei Verzögerungen in der Ausführung oder Unmöglichkeit der Ausführung, übernimmt der AN keinerlei Haftung, wenn und soweit diese Verzögerung oder Unmöglichkeit durch Umstände verursacht ist, auf die der AN keinen Einfluss hat, diese sohin nicht seiner Sphäre zuzurechnen sind oder ihm qualifiziertes Verschulden nicht nachgewiesen werden kann.

8. Datenverarbeitung:

Der AG nimmt zur Kenntnis, dass alle dem AN bekanntgegebenen (auch personenbezogenen) Daten IT-unterstützt verarbeitet werden. Der AN wird diese unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen nur zum Zwecke der Vertragsabwicklung und zur Wahrung berechtigter eigener Geschäftsinteressen im Hinblick auf die Beratung und Betreuung seiner Kunden und die bedarfsgerechte Produktgestaltung erheben, verarbeiten und nutzen.

9. Sonstiges

- 9.1 Firmenschild: Der AN ist unter Ausschluss der Haftung für etwaige Beschädigungen berechtigt, am zu betreuenden Objekt ein Firmenschild anzubringen.
- 9.2 Versicherung: Verfügt der AN über keine angemessene Haftpflichtversicherung, ist er verpflichtet eine branchenübliche Versicherung, die die üblichen Risiken, insbesondere die Haftpflicht, abdeckt, abzuschließen und den Versicherungsabschluss gegenüber dem AG auf dessen Verlangen zu bescheinigen.
- 9.3 Es gelten die Bestimmungen der ÖNORM A 2060 und ÖNORM B 2110. Darüber hinaus gelten die einschlägigen gesetzlichen Richtlinien.

10. Rechtswahl, Gerichtsstand

Es gilt österreichisches Recht. Das Gesetz über das internationale Privatrecht (IPR-Gesetz) und das UNCITRAL Kaufrecht finden keine Anwendung. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag oder allfälligen Zusatzaufträgen ist das für 1010 Wien sachlich zuständige Gericht vereinbart.

11. Salvatorische Klausel

Sollten Punkte dieser AVB unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der anderen Punkte davon nicht berührt.