ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB)

Kaspar Harnisch GmbH – Gebäudeservice

1. Geltungsbereich und Vertragsgrundlagen

1.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „AGB“) gelten für sämtliche Angebote, Kostenvoranschläge, Verträge und Leistungen der Kaspar Harnisch GmbH (nachfolgend „Auftragnehmer“) im Bereich von Service-, Dienst- und Werkleistungen.

1.2 Sofern Verträge mit Verbrauchern im Sinne des § 1 Abs 1 Z 2 KSchG geschlossen werden, gelten diese AGB nur insoweit, als sie den zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) nicht widersprechen.

1.3 Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende Bedingungen des Kunden werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, ihrer Geltung wird vom Auftragnehmer ausdrücklich zugestimmt. Gegenüber Unternehmern bedarf diese Zustimmung der Schriftform.

1.4 Die Individualabreden im jeweils zugrundeliegenden Hauptvertrag (z. B. im unterzeichneten Angebot oder Leistungsverzeichnis) haben stets Vorrang vor diesen AGB.

2. Angebot und Leistungsumfang

2.1 Angebote des Auftragnehmers sind gegenüber Unternehmern freibleibend, sofern sie nicht ausdrücklich als verbindlich gekennzeichnet sind. Gegenüber Verbrauchern sind Angebote für einen Zeitraum von 14 Tagen ab Ausstellungsdatum verbindlich, sofern im Angebot keine andere Frist angegeben ist.

2.2 Der genaue Leistungsumfang (insbesondere bei Gebäudereinigung, Sonderreinigung, Winterdienst, Grünflächenbetreuung und Schädlingsbekämpfung) ergibt sich ausschließlich aus dem schriftlichen Hauptvertrag, dem zugrundeliegenden Angebot oder der schriftlichen Auftragsbestätigung.

2.3 Nachträgliche Änderungen, Ergänzungen oder Zusatzleistungen, die nicht im ursprünglichen Auftrag enthalten sind, werden nach tatsächlichem Aufwand (Regiestunden und Materialverbrauch) auf Basis der aktuellen Verrechnungssätze des Auftragnehmers abgerechnet.

3. Preise und Abrechnung

3.1 Gegenüber Unternehmern und öffentlichen Auftraggebern verstehen sich alle Preise als Nettopreise zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Gegenüber Verbrauchern werden Preise stets als Bruttopreise (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer) ausgewiesen und verrechnet.

3.2 Die Verrechnung erfolgt – je nach vertraglicher Vereinbarung – nach Pauschalpreisen, Einheitspreisen oder nach tatsächlichem Aufwand (Regiestunden und Material) auf Basis der zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen Verrechnungssätze des Auftragnehmers.

3.3 Preisanpassungen im B2C-Bereich: (Unverändert für Privatkunden zwecks KSchG-Konformität) Bei Dauerschuldverhältnissen mit Verbrauchern ist der Auftragnehmer berechtigt und verpflichtet, bei Änderungen der für die Kalkulation relevanten Kostenfaktoren (insb. Kollektivvertragslöhne, Material- oder Energiekosten) die Preise entsprechend anzupassen. Die Preisanpassung erfolgt im selben prozentualen Ausmaß wie die Veränderung dieser Kostenfaktoren (Symmetrie). Eine Preiserhöhung ist frühestens zwei Monate nach Vertragsabschluss zulässig.

3.4 Preisanpassungen im B2B-Bereich: Bei Verträgen mit Unternehmern und öffentlichen Auftraggebern erfolgt die jährliche Preisanpassung – sofern im Hauptvertrag keine andere Wertsicherung vereinbart wurde – nach Vorgabe der Richtwerte der zuständigen Schiedskommission.

4. Mitwirkungspflichten und Zugänglichkeit

4.1 Der Kunde ist verpflichtet, dem Auftragnehmer zum vereinbarten Leistungstermin freien und sicheren Zugang zum Objekt zu gewähren sowie alle erforderlichen Schlüssel, Codes oder sonstigen Zutrittsmittel rechtzeitig bereitzustellen.

4.2 Der Kunde stellt für die Dauer der Leistungsausführung Strom sowie kaltes und warmes Wasser in erforderlichem Umfang unentgeltlich zur Verfügung. Soweit vertraglich vereinbart oder für die Leistungserbringung notwendig, stellt der Kunde zudem geeignete, absperrbare Lager- und Personalräume kostenlos bereit.

4.3 Die zu bearbeitenden Arbeitsbereiche und Flächen müssen vom Kunden vor Beginn der Arbeiten frei zugänglich gemacht und von störenden Gegenständen (z. B. Fahrzeugen bei der Flächenreinigung/Winterdienst, losem Mobiliar) geräumt werden.

4.4 Verzögerungen, Wartezeiten, Behinderungen oder vergebliche Anfahrten, die auf eine Verletzung der Mitwirkungspflichten des Kunden zurückzuführen sind, werden dem Kunden nach den jeweils gültigen Verrechnungssätzen des Auftragnehmers (Regie/Aufwand) zusätzlich in Rechnung gestellt.

5. Leistungserbringung, Prüfung und Gewährleistung

5.1 Der Auftragnehmer ist berechtigt, die vertraglich geschuldeten Leistungen durch eigenes Personal oder durch qualifizierte Subunternehmer erbringen zu lassen.

5.2 Der vereinbarte Leistungsumfang bei Reinigungsarbeiten umfasst, sofern im Hauptvertrag oder Angebot nicht ausdrücklich anders definiert, ausschließlich die Beseitigung normaler Verschmutzungen. Arbeiten an stark verschmutzten oder ekelerregenden Objekten, die Entfernung von Gefahrstoffen, Spezialreinigungen oder sonstige Sonderleistungen sind nicht im Pauschalpreis enthalten und werden als Zusatzleistungen gesondert nach Aufwand verrechnet.

5.3 Gewährleistung gegenüber Unternehmern (B2B): Der Kunde hat die erbrachten Leistungen unverzüglich nach deren Abschluss zu überprüfen. Sichtbare Mängel oder Reklamationen bezüglich der Ausführungsqualität sind dem Auftragnehmer binnen 3 Arbeitstagen ab Leistungserbringung schriftlich (z. B. per E-Mail) unter genauer Beschreibung des Mangels anzuzeigen, andernfalls gilt die Leistung als ordnungsgemäß abgenommen und genehmigt (§ 377 UGB). Dem Auftragnehmer ist in jedem Fall primär die Gelegenheit zur Verbesserung innerhalb einer angemessenen Frist zu gewähren.

5.4 Gewährleistung gegenüber Verbrauchern (B2C): Für Verbraucher gelten die gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen. Der Verbraucher wird jedoch im Interesse einer schnellen Mängelbehebung gebeten, festgestellte Mängel möglichst zeitnah an den Auftragnehmer zu melden.

6. Rechnungslegung, Zahlungsbedingungen und Zahlungsverzug

6.1 Rechnungen werden dem Kunden grundsätzlich in elektronischer Form per E-Mail (als PDF-Anhang) übermittelt. Der Kunde hat Änderungen seiner Kontaktdaten, insbesondere der E-Mail-Adresse für die Rechnungszustellung, dem Auftragnehmer unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

6.2 Sofern im Hauptvertrag oder Angebot kein anderes Zahlungsziel vereinbart wurde, sind Rechnungen sofort nach Erhalt ohne jeden Abzug zur Zahlung fällig.

6.3 Regelungen für Unternehmer (B2B):

- Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Verzugszinsen für Unternehmergeschäfte gemäß § 456 UGB (aktuell 9,2 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz).
- Der Auftragnehmer ist berechtigt, pro Mahnung einen pauschalen Mahngebührenersatz von € 40,- gemäß § 458 UGB zu fordern.
- Eine Aufrechnung oder Zurückbehaltung durch den Unternehmer ist nur mit rechtskräftig gerichtlich festgestellten oder vom Auftragnehmer schriftlich anerkannten Gegenforderungen zulässig.

6.4 Regelungen für Verbraucher (B2C):

- Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. gemäß § 1000 Abs 1 ABGB.
- Der Verbraucher verpflichtet sich im Falle des Verzuges, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen und angemessenen Mahnspesen (maximal € 12,- pro eigener Mahnung) sowie die Kosten von Inkassobüros oder Rechtsanwälten nach den gesetzlichen Höchstsätzen zu ersetzen.
- Das Recht zur Aufrechnung steht dem Verbraucher zu, wenn die Gegenforderung im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Verbrauchers steht, gerichtlich festgestellt oder vom Auftragnehmer anerkannt wurde.

6.5 Befindet sich der Kunde mit einer fälligen Zahlung in Verzug, ist der Auftragnehmer nach erfolgloser Mahnung und Nachfristsetzung berechtigt, seine Leistungen bis zum vollständigen Ausgleich der Rückstände einzustellen (Leistungsverweigerungsrecht) oder für künftige Leistungen Vorauszahlungen bzw. Sicherheitsleistungen zu verlangen.

7. Haftung und Oberflächenbehandlung

7.1 Allgemeine Haftungsbegrenzung: Der Auftragnehmer haftet für Schäden – ausgenommen Personenschäden – nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Das Vorliegen von grober Fahrlässigkeit hat, sofern es sich nicht um ein Verbrauchergeschäft handelt, der Geschädigte zu beweisen. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit, Folgeschäden, entgangenen Gewinn oder Schäden aus Betriebsunterbrechungen ist gegenüber Unternehmern ausgeschlossen.

7.2 Besondere Oberflächen und Aufklärungspflicht des Kunden: Der Kunde ist verpflichtet, den Auftragnehmer vor Beginn der Arbeiten unaufgefordert auf empfindliche, pflegeintensive oder vorschädigungsanfällige Materialien und Oberflächen (z. B. unversiegelte Natursteinböden, spezielle Eloxal- oder Glasbeschichtungen, antike Möbel) sowie auf bereits bestehende Vorschäden hinzuweisen. Unterlässt der Kunde diese Mitteilung, haftet der Auftragnehmer nicht für typische materialbedingte Veränderungen oder Schäden, die durch die Verwendung von branchenüblichen Standardreinigungsmitteln oder -verfahren entstehen.

7.3 Schlüssel- und Objektsicherheit: Für den Verlust von Schlüsseln, Codekarten oder sonstigen Zutrittsmedien, die dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellt wurden, haftet der Auftragnehmer nur bei grobem Verschulden. Die Haftung ist gegenüber Unternehmern mit den tatsächlichen Kosten für den Austausch der betroffenen Schließzylinder bzw. die Umprogrammierung der Anlage (maximal jedoch mit einem Betrag von € 5.000,-) begrenzt.

7.4 Sonderregelung Winterdienst: Bei der Erbringung von Winterdienstleistungen geht die gesetzliche Haftung gemäß § 93 StVO für die vertraglich vereinbarten Flächen und Zeiten auf den Auftragnehmer über. Der Auftragnehmer haftet jedoch nicht für Schäden, die durch extreme, unvorhersehbare Witterungsverhältnisse (z. B. plötzlicher Eisregen, Schneeverwehungen innerhalb der Räumintervalle) oder durch das nachträgliche Befahren/Begehen ungeräumter Flächen durch Dritte entstehen. Der Einsatz von Streumitteln (z. B. Salz oder Splitt) erfolgt nach gesetzlichen Vorgaben; für oberflächenbedingte Schäden durch tauende Streumittel auf ungeeigneten Böden wird keine Haftung übernommen.

7.5 Schadensanzeige: Schäden, die mutmaßlich durch Mitarbeiter oder Subunternehmer des Auftragnehmers verursacht wurden, sind vom Kunden bei sonstigem Ausschluss von Schadenersatzansprüchen (gilt nur gegenüber Unternehmern) unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 3 Arbeitstagen nach Entdeckung, schriftlich unter Beilage von Fotos an die Geschäftsleitung zu melden.

8. Besondere Bestimmungen für den Winterdienst

8.1 Leistungsumfang und gesetzliche Pflichten: Die Schnee- und Eisräumung sowie das Streuen erfolgen ausschließlich auf den im Hauptvertrag vereinbarten Flächen und innerhalb der vereinbarten Zeiten. Der Auftragnehmer übernimmt für diese Flächen und Zeiten die Verpflichtungen des Eigentümers gemäß § 93 Straßenverkehrsordnung (StVO). Die Betreuung erfolgt nach den lokalen

gesetzlichen Vorgaben und ortsüblichen Standards. Ein Anspruch auf eine vollständige, durchgehende Kehr- und eisfreie Räumung bis auf den Asphalt („Schwarzräumung“) besteht nicht.

8.2 Planskizzen und Kennzeichnung: Der Kunde ist verpflichtet, dem Auftragnehmer rechtzeitig vor Beginn der Wintersaison (spätestens bis zum 15. Oktober) eine detaillierte und eindeutige Planskizze der zu räumenden und zu streuenden Flächen zur Verfügung zu stellen. Nicht auf der Planskizze ausgewiesene Flächen werden nicht betreut. Der Kunde hat zudem im Boden verborgene Hindernisse (z. B. Bodenstrahler, flache Begrenzungen, Hydranten) vor Saisonbeginn deutlich und frostsicher zu kennzeichnen. Für Schäden an unkenntlich gemachten Hindernissen wird keine Haftung übernommen.

8.3 Einschränkungen durch Hindernisse: Flächen, die durch parkende Fahrzeuge, Mülltonnen, Baumaterialien oder sonstige Gegenstände blockiert sind, werden aus Sicherheitsgründen nicht geräumt oder gestreut. Es besteht in diesen Fällen kein Anspruch des Kunden auf Entgeltminderung oder Nachholung der Leistung.

8.4 Verhalten bei extremen Witterungsverhältnissen: Bei außergewöhnlichen Wetterlagen (wie anhaltendem, starkem Schneefall, Eisregen, Blitzeis oder extremen Schneeverwehungen) ist der Auftragnehmer berechtigt, die Räumintervalle den Gegebenheiten anzupassen. Die Pflicht zur fortlaufenden Räumung ruht, solange eine Räumung aufgrund der Witterung sinnlos oder für das Personal unzumutbar ist. In diesen Fällen erbringt der Auftragnehmer bestmögliche Intervallleistungen; Verzögerungen begründen keine Haftung.

8.5 Materialbedingte Risiken und Kehrung: Der Einsatz von Auftaumitteln (z. B. Salz) und Streumitteln (z. B. Splitt) erfolgt nach den behördlichen Vorschriften. Der Kunde nimmt zur Kenntnis, dass trotz fachgerechter Ausführung optische Veränderungen (z. B. leichte Schleifspuren durch Schneeschilde) oder materialbedingte Schäden durch Streusalz an ungeeigneten Oberflächen auftreten können. Die Entfernung des Streuguts nach Ende der Wintersaison (Frühjahrskehrung) erfolgt nur, wenn dies im Hauptvertrag ausdrücklich, als Leistungsumfang vereinbart wurde.

8.6 Dachschnee und Eiszapfen: Die Überwachung und Räumung von Dächern (Dachlawinen, Eiszapfen) sowie die Absicherung von Gefahrenbereichen durch herabstürzenden Dachschnee gehören standardmäßig nicht zum Leistungsumfang und bedürfen einer gesonderten, schriftlichen Beauftragung.

9. Besondere Bestimmungen für Grünflächenbetreuung und Schädlingsbekämpfung

9.1 Leistungsumfang: Der genaue Leistungsumfang, die Betreuungsintervalle, die zu bearbeitenden Flächen sowie die einzusetzenden Materialien und Mittel (z. B. Düngemittel, Pflanzenschutzmittel, Biozide) ergeben sich ausschließlich aus dem zugrundeliegenden Hauptvertrag oder Angebot.

9.2 Mitwirkung und Informationspflichten bei der Grünflächenbetreuung: Der Kunde ist verpflichtet, den Auftragnehmer vor Beginn der Arbeiten unaufgefordert über besondere Eigenschaften der Grünflächen zu informieren. Dies betrifft insbesondere den Verlauf von unterirdischen Leitungen (z. B. Bewässerungsanlagen, Stromkabel für Mähroboter oder Beleuchtung), das Vorhandensein von giftigen oder besonders empfindlichen Pflanzen sowie bestehende Krankheits- oder Schädlingsbefälle im Pflanzenbestand. Für Schäden an nicht rechtzeitig und eindeutig deklarierten unterirdischen Leitungen wird keine Haftung übernommen.

9.3 Besondere Pflichten bei der Schädlingsbekämpfung:

- Der Kunde ist verpflichtet, den Auftragnehmer vorab über alle Umstände zu informieren, die für den sicheren Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln relevant sind (z. B. Anwesenheit von Kindern, Haustieren, Allergien von Bewohnern, Lagerung von offenen Lebensmitteln).
- Der Kunde verpflichtet sich strikt zur Einhaltung aller vom Auftragnehmer vorgegebenen Sicherheits- und Verhaltensmaßnahmen. Dazu gehören insbesondere das Einhalten von behördlich oder produktspezifisch vorgeschriebenen Wartezeiten, das vorübergehende

Betretungsverbot behandelter Räume sowie notwendige Lüftungs-, Vorbereitungs- oder Nachsorgemaßnahmen.

9.4 Haftungsausschluss bei Missachtung: Führt die Missachtung der Sicherheitsvorgaben, der Betretungsverbote oder der Vor- und Nachsorgepflichten durch den Kunden, dessen Angestellte oder ihm zurechenbare Dritte zu Schäden (z. B. gesundheitlichen Beeinträchtigungen, Schäden an Haustieren oder Sachschäden), ist jede Haftung des Auftragnehmers ausgeschlossen.

9.5 Zusatzleistungen und Regiearbeiten: Nicht ausdrücklich im Hauptvertrag vereinbarte Leistungen (z. B. die Beseitigung von Sturmschäden, unvorhergesehener massiver Mehrbefall bei der Schädlingsbekämpfung, Nachbehandlungen durch mangelnde Hygiene im Objekt) sowie zusätzliche Einsätze außerhalb der vereinbarten Intervalle werden gesondert nach tatsächlichem Aufwand (Material und Regiestunden) verrechnet.

10. Vertragslaufzeit und Kündigung

10.1 Verträge mit unbestimmter Laufzeit (B2B): Sofern im Hauptvertrag keine feste Laufzeit vereinbart wurde, werden Verträge über wiederkehrende Leistungen (z. B. Unterhaltsreinigung, Grünflächenbetreuung) auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sie können von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Ende eines jeden Vertragsjahres schriftlich (per Post oder per E-Mail) gekündigt werden.

10.2 Verträge mit unbestimmter Laufzeit (B2C): Bei Verträgen mit Verbrauchern, die auf unbestimmte Zeit geschlossen wurden, kann der Kunde unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 2 Monaten zum Ablauf des ersten Jahres und in der Folge jeweils zum Ablauf eines jeden halben Jahres schriftlich kündigen.

10.3 Sonderregelung für den Winterdienst: Aufgrund der saisonalen Natur und der notwendigen Ressourcenplanung können Verträge über Winterdienstleistungen von Unternehmern ausschließlich mit einer Frist von 3 Monaten zum 30. April eines jeden Jahres gekündigt werden. Während der laufenden Wintersaison (1. November bis 15. April) ist eine ordentliche Kündigung für beide Parteien ausgeschlossen.

10.4 Außerordentliche Kündigung: Das Recht beider Parteien zur fristlosen außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt für den Auftragnehmer insbesondere dann vor, wenn:

- der Kunde trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen mit der Zahlung von mindestens zwei Monatsentgelten im Rückstand ist.
- der Kunde seine notwendigen Mitwirkungspflichten (z. B. Gewährung des Zutritts) nachhaltig verweigert, sodass eine Leistungserbringung unmöglich wird.
- über das Vermögen des Kunden ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird.

11. Geheimhaltung und Abwerbeverbot

11.1 Geheimhaltung: Die Parteien werden alle geschäftlichen und technischen Informationen der jeweils anderen Partei, die ihnen im Zuge der Zusammenarbeit bekannt werden, strikt geheim halten, sofern diese nicht allgemein bekannt sind.

11.2 Mitarbeiterschutz: Der Kunde verpflichtet sich, während des aufrechten Vertragsverhältnisses sowie bis 6 Monate nach dessen Beendigung keine Personen, die beim Auftragnehmer angestellt sind oder als freie Mitarbeiter für diesen tätig waren, selbst oder über Dritte (z. B. verbundene Unternehmen oder Personalberater) abzuwerben, anzustellen oder in sonstiger Form (z. B. als Konsulent oder Subunternehmer) zu beauftragen.

11.3 Konventionalstrafe: Im Falle der Zuwiderhandlung gegen das Mitarbeiterschutzverbot hat der Kunde an den Auftragnehmer eine pönalisierende Vertragsstrafe in der Höhe von 6 aktuellen Monatspauschalen zu bezahlen. Weitergehende Schadenersatzansprüche des Auftragnehmers werden dadurch nicht ausgeschlossen.

12. Gerichtsstand, Rechtswahl und Schlussbestimmungen

12.1 Rechtswahl: Auf das Vertragsverhältnis und alle daraus resultierenden wechselseitigen Rechte und Pflichten findet ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss seiner Verweisungsnormen und unter Ausschluss des UN-Kaufrechts Anwendung.

12.2 Gerichtsstand: Als ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird das für Graz sachlich zuständige Gericht vereinbart. Der Auftragnehmer bleibt jedoch berechtigt, den Kunden auch an jedem anderen gesetzlichen Gerichtsstand zu klagen.

12.3 Salvatorische Klausel: Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam, ungültig oder undurchsetzbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Parteien am nächsten kommt.

Stand: 07.10.2026