

**ALLGEMEINE  
GESCHÄFTSBEDINGUNGEN**  
**Immobilien Service Salzburg GmbH**  
Diese AGB gelten für Vertragsabschlüsse ab  
12.02.2020

**1.) PRÄAMBEL**

Die Firma Immobilien Service Salzburg GmbH nimmt Aufträge entgegen, verkauft, vermietet und liefert ausschließlich aufgrund folgender allgemeiner Geschäftsbedingungen.

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Geschäftsbeziehungen zwischen der Immobilien Service Salzburg GmbH und dem Auftraggeber. Auftraggeber der Immobilien Service Salzburg GmbH 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 Immobilien Service Salzburg GmbH den Auftraggeber über etwaige Änderungen.

Mündlich vereinbarte Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie von der Immobilien Service Salzburg GmbH 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 Immobilien Service Salzburg GmbH und abweichende Vereinbarungen geltend nur, wenn sie schriftlich von der Immobilien Service Salzburg GmbH 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 Immobilien Service Salzburg GmbH 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 Immobilien Service Salzburg GmbH 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 infolge höherer Gewalt, (z.B. 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 Gesetzesänderungen nach Vertragsabschluss oder sonstiger Nichtverfügbarkeit von Produkten) nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt werden können, stellt dies keine Vertragsverletzung dar. Jede Vertragspartei hat die andere Vertragspartei über den Eintritt eines Falles von höherer Gewalt unverzüglich und in schriftlicher Form in Kenntnis zu setzen. Betriebs- und Verkehrsstörungen im Bereich des Auftraggebers welche unter höhere Gewalt fallen, befreien die Immobilien Service Salzburg GmbH für die Dauer der Behinderung von der zu erbringenden Leistung, ohne dass dem Auftraggeber dadurch Ansprüche auf Preiserminderung entstehen.

**4.) WIRTSCHAFTLICHE SCHWIERIGKEITEN BEIM AUFTRAGGEBER**

Stellt sich während der Ausführung des Auftrages heraus, dass der Auftraggeber nicht kreditwürdig ist bzw. über ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder ein Insolvenzantrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird, so steht es der

Immobilien Service Salzburg GmbH frei, 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 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 Immobilien Service Salzburg GmbH berechtigt, die Preise entsprechend anzupassen. Bis zum Ablauf des ersten Kalenderjahres erfolgt keine Preisanpassung; die Preisanpassung erfolgt jährlich zum 1.1. Die Immobilien Service Salzburg GmbH wird dem Auftraggeber die Preisanpassung rechtzeitig mitteilen.

Eine Aufrechnung behaupteter Gegenforderungen des Auftraggebers gegen den Vergütungspreis der Immobilien Service Salzburg GmbH ist ausgeschlossen, es sei denn, diese Gegenforderung ist gerichtlich festgestellt oder von der Immobilien Service Salzburg GmbH anerkannt worden.

**6.) SCHADENERSATZ und Haftung**

Die Immobilien Service Salzburg GmbH, ihre gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen haften, gleich aus welchem Rechtsgrund, für Schäden, die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht werden oder die aus der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit resultieren. Im Übrigen ist die Haftung ausgeschlossen. Wenn und soweit die Immobilien Service Salzburg GmbH, ihre gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen für leichte Fahrlässigkeit haften, ist die Haftung bei Sach- und Vermögensschäden auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden beschränkt. Die Haftung für sonstige Folgeschäden ist ausgeschlossen.

Die verschuldensunabhängige Haftung von der Immobilien Service Salzburg GmbH wegen Mängeln, die bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhanden sind, ist ausgeschlossen. Alle Schadensersatzansprüche gegen die Immobilien Service Salzburg GmbH verjähren in 6 Monaten Leistungserbringung. Dies gilt nicht für Ansprüche wegen unerlaubter Handlung oder vorsätzlicher Schädigung.

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

**7.) ZAHLUNGSVERZUG UND VORPROZESSUALE KOSTEN**

Gerät der Auftraggeber in Zahlungsverzug, so ist die Immobilien Service Salzburg GmbH 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 Immobilien Service Salzburg GmbH sämtliche von ihr aufgewendeten vorprozessualen Kosten, wie etwa Anwalts honorare und Kosten von Inkassobüros zu refundieren. Für jedweden vom Auftraggeber verschuldeten Zahlungsverzug kann die Immobilien Service Salzburg GmbH 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 Immobilien Service Salzburg GmbH Kenntnis von einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation, zB eines bevorstehenden Insolvenzverfahrens oder Zahlungsverzug bei anderen Dienstleistern oder bei Lieferanten, so ist die Immobilien Service Salzburg GmbH berechtigt alle ihre Forderungen, auch wenn deren Zahlung gestundet ist, sofort fällig zu stellen und von noch nicht oder bloß teilweise erfüllten Verträgen mit sofortiger Wirkung zurückzutreten. Bei einem derartigen Rücktritt steht der Immobilien Service Salzburg GmbH 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 Immobilien Service Salzburg GmbH berechtigt unternehmerische Verzugszinsen zur Verrechnung zu bringen.

Bei der Immobilien Service Salzburg GmbH einlangende Zahlungen tilgen zuerst die Zinseszinsen, die Zinsen und Nebenspesen, die vorprozessualen Kosten, wie Kosten eines beigezogenen Anwaltes und

Inkassobüros, dann das aushaftende Kapital, beginnend bei der ältesten Schuld.

**8.) UNTERAUFTRÄGE**

Die Immobilien Service Salzburg GmbH kann zu erbringende Dienstleistungen an von ihr ausgewählte Unterauftragnehmer vergeben. Die Bedingungen für das Personal der Immobilien Service Salzburg GmbH 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 Vertragsparteien 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 25 % verrechnet, und im laufenden Monat zur Abrechnung gebracht. Etwaige weitere o. g. zutreffende Zuschläge werden zusätzlich zur Verrechnung gebracht.

**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. Bei allen auftretenden Streitigkeiten kommt ausschließlich österreichisches Recht zur Anwendung unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.

Ein Unternehmen der Götz-Gruppe



# 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
<b>An Werktagen Montag bis Samstag von 6 bis 21 Uhr</b>			
Mehrarbeitsstunden - Abs. 6a		25 %	
Überstunden - Abs. 6b	50 %	50 %	
Überstunden, wenn 11. bzw. 12. Stunde - Abs. 6c	75 %	75 %	
<b>An Werktagen von Montag bis Samstag in der Nachtzeit von 21 bis 6 Uhr</b>			
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 %
<b>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)</b>			
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 %	
<b>SONNTAG (6 bis 21 Uhr) für Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer, die in der Lohngruppe 3 eingestuft sind (mindestens 2 Stunden zu bezahlen gemäß Abs. 13)</b>			
Sonntagsmehrarbeitsstunden - Abs. 8e		25 %	
Sonntagsüberstunden - Abs. 8f	50 %	50 %	
Sonntagsüberstunden, wenn 11. bzw. 12. Stunde - Abs. 8g	75 %	75 %	

<b>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)</b>			
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 %	
<b>SONNTAG (21 bis 6 Uhr) für Arbeitnehmerinnen/Arbeitnehmer, die in der Lohngruppe 3 eingestuft sind (mindestens 2 Stunden zu bezahlen gemäß Abs. 13)</b>			
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 %	
<b>FEIERTAGSARBEITSENTGELT von 6 bis 21 Uhr (mindestens 2 Stunden zu bezahlen gemäß Abs. 13)</b>			
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			
<b>FEIERTAGSARBEITSENTGELT in der Nachtzeit von 21 bis 6 Uhr (mindestens 2 Stunden zu bezahlen gemäß Abs. 13)</b>			
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			