

## Allgemeine Geschäftsbedingungen FCM

### 1. Geltungsbereich der AGB (Allgemeine Geschäftsbedingungen)

1.1 Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für den Bereich des Facility Managements der TRAIMMO (Jakob Trachsel Immobilien AG) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aktuellen Fassung und für die Geschäftsbeziehungen zwischen der TRAIMMO und ihren Auftraggeber.

1.2 Geschäftsbeziehungen der TRAIMMO im Bereich der **Vermietung** und **Verwaltung** werden im Dokument AGB DOK41 geregelt.

1.3 Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten ausschliesslich. Entgegenstehende oder von uns abweichende Bedingungen des Auftraggebers werden nicht anerkannt, es sei denn, TRAIMMO hat diesen im Einzelfall ausdrücklich, schriftlich zugestimmt.

1.4 Die nachstehenden AGB's werden integrierender Bestandteil eines allfälligen Dienstleistungsvertrags und werden mit Beginn der von uns zu erbringenden Leistung Vertragsbestandteil.

1.5 Bei ständigen Geschäftsbeziehungen gelten unsere AGB auch für künftige Geschäfte, bei denen nicht ausdrücklich auf unsere AGB verwiesen wird, sofern diese dem Auftraggeber bereits aus einem früheren Auftrag bekannt sind.

1.6 Die jeweils aktuellste Version und damit geltenden AGB werden auf der Internetseite der TRAIMMO veröffentlicht und können jederzeit dort eingesehen werden.

### 2. Zustandekommen des Vertrages

2.1 Unsere Angebote sind bis zur schriftlichen Vertragsunterzeichnung freibleibend. Dies gilt auch für Angebote in Prospekten, Katalogen, Mailings, Internetseiten oder ähnlichen Werbematerialien.

2.2 Der Vertragsabschluss für geplante und regelmässig geplante Dienstleistungen kommt zustande, wenn beide Parteien den Dienstleistungsvertrag sowie das Pflichtenheft unterzeichnen.

2.3 Der Vertrag für einzelne Dienstleistungen kommt ebenfalls bereits zustande, wenn der Auftraggeber, die von TRAIMMO angebotenen Dienstleistungen mündlich oder schriftlich in Auftrag gibt und / oder Produkte direkt kauft. Es gelten unsere aktuellen Preise gemäss Preisliste.

2.4 Bestandteil eines Dienstleistungsvertrages ist ein Pflichtenheft, in welchem der Umfang der Arbeiten geregelt wird.

2.5 Grundsätzlich werden die einzelnen Dienstleistungen in einem Pflichtenheft beschrieben und sind damit Bestandteil des Dienstleistungsvertrags. Das Pflichtenheft kann jederzeit in gegenseitiger Absprache angepasst werden, ohne dabei den Dienstleistungsvertrag zu tangieren.

2.6 Dienstleistungsvertrag und Pflichtenheft werden mit der Unterzeichnung beider Vertragsparteien rechtskräftig.

### 3. Vertragsgegenstand

3.1 TRAIMMO erbringt verschiedenste Arbeiten rund um die Liegenschaftspflege. Reinigungs-, regelmässige Unterhalts-,

Wartungs-, und Reparaturarbeiten. Diese Arbeiten werden jeweils vor Ort beim Auftraggeber und nach individueller Absprache oder gem. Pflichtenheft ausgeführt. TRAIMMO kann sowohl regelmässige wie auch einmalige Einsätze erbringen.

3.2 TRAIMMO erbringt die Dienstleistung auf Basis ihres mündlichen Auftrags oder eines gemeinsamen Dienstleistungsvertrags. Das Auftragsvolumen, der Stundenansatz sowie Beginn und Dauer des Vertrages ergeben sich direkt aus dem zwischen dem Auftraggeber und der Firma geschlossenen Vertrag. Die auszuführenden Arbeiten sind im Pflichtenheft aufgeführt.

3.3 Die beiden Vertragspartner pflegen periodischen Kontakt.

3.4 TRAIMMO verpflichtet sich, die erbrachten Dienstleistungen regelmässig auf deren Leistungskonformität zu überprüfen.

3.5 TRAIMMO verpflichtet sich, die zu erbringenden Dienstleistungen sach- und fachgerecht auszuführen. Die Dienstleistungen werden grundsätzlich an Werktagen (nicht an Sonntagen oder an Feiertagen) durchgeführt. Abweichungen hiervon bedürfen besonderer schriftlicher Vereinbarungen. An Sonntagen oder an Feiertagen werden die gesetzlichen Personalzuschläge dem Auftraggeber in Rechnung gestellt.

3.6 Wir setzen nur fachlich geeignetes und zuverlässiges Personal ein. Das von uns eingesetzte Personal wird von TRAIMMO überwacht und erhält seine Anweisungen ausschliesslich von TRAIMMO. Das erforderliche Betriebs-, und Hilfsmaterial, sowie die benötigten Geräte werden von uns gestellt, oder zugemietet, es sei denn, der Auftraggeber stellt entsprechendes, eigenes Material oder Geräte kostenlos zur Verfügung.

3.7 Wer, und wie viele Personen die auszuführenden Leistungen zu erbringen haben wird durch TRAIMMO festgelegt. Ein Anspruch auf die Erbringung von Leistungen durch bestimmte Arbeitskräfte besteht nicht.

3.8 TRAIMMO ist berechtigt, externe Dritte mit der Erbringung der vereinbarten Leistung zu beauftragen. Dabei bleibt aber die Verantwortung der Leistungserbringung bei TRAIMMO.

3.9 Werden die Mitarbeiter der TRAIMMO ohne eigenes Verschulden an der Ausübung ihrer Tätigkeit behindert, oder gar die Ausführung verhindert, ist der vereinbarte Betrag trotzdem geschuldet, auch wenn der Auftrag nicht, bzw. nicht in der vereinbarten Qualität oder Quantität ausgeführt werden konnte.

### 4. Preise

4.1 Alle angeführten Nettopreise verstehen sich in CHF, exkl. MwSt. und basieren auf den Lohn- u. Materialkosten zum Zeitpunkt der Angebotserstellung.

4.2 TRAIMMO behält sich das Recht vor, Preise wegen signifikanten Kostensteigerungen (Lohn, Material, Mehraufwand...) mit entsprechender Begründung anzupassen, dies jedoch nicht ohne entsprechende vorherige Information des Auftraggebers.

## 5. Qualitätssicherung

5.1 TRAIMMO arbeitet, ohne entsprechend anderslautenden Bestellungstext, nach den Vorgaben der ISO 9001. Dabei werden gemäss den internen Prüfanweisungen Qualitätskontrollen durchgeführt und protokolliert. Die ordentlichen Kontrollprotokolle nach den Anweisungen der TRAIMMO sind in den Stundensätzen enthalten und können kostenfrei angefordert werden.

5.2 Zusätzliche Protokolle, nach Anweisung des Auftraggebers, werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Wünscht der Auftraggeber eine Abnahme der Dienstleistungen, muss dies explizit auf der Anfrage und in der Vereinbarung verlangt werden. Ohne entsprechenden Hinweis werden die Arbeiten/Kontrollen gem. Absatz 5.1 ausgeführt.

## 6. Pflichten des Auftraggebers

6.1 Der Auftraggeber stellt uns das für die Dienstleistungen erforderliche Wasser und den elektrischen Strom, ebenso für die Organisation und Unterbringung der Reinigungsmittel/-geräte die erforderlichen Räume unentgeltlich zur Verfügung.

6.2 Der Auftraggeber verschafft unseren Mitarbeitern freien Zugang zu den benötigten Räumen, um die vereinbarten Dienstleistungen erbringen zu können. Er trifft die notwendigen organisatorischen und ggf. baulichen Massnahmen, um uns in die Lage zu versetzen, unsere vertraglichen Verpflichtungen erfüllen zu können. Hierzu zählt auch die Sicherstellung des Zugangs unserer Mitarbeiter zur Liegenschaft und das Abschließen der Liegenschaft nach Beendigung unserer jeweiligen Tätigkeit.

6.3 TRAIMMO benötigt von allen verschlossenen Räumlichkeiten, die zur Durchführung der Dienstleistung betreten werden müssen, einen passenden Schlüssel. Die Schlüssel müssen unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Bei Verlust des Schlüssels wird nur der Ersatz des Einzelschlüssels geleistet; es erfolgt in diesem Fall kein Ersatz einer Zentralschliessanlage bzw. deren Kosten. Der freie Zugang zur Arbeitsstelle muss für unsere Mitarbeiter gewährleistet werden. Wartezeiten, vergebliche Anfahrten usw. sind nicht Bestandteil der vereinbarten Preise und werden gesondert nach Zeitaufwand berechnet.

6.4 Dem Auftraggeber obliegt eine sofortige Meldepflicht an die Geschäftsleitung der TRAIMMO, bei Kenntnis von Schäden oder Unstimmigkeiten, welche durch die TRAIMMO verursacht wurden.

6.5 Wenn nichts anderes geregelt, gelten OR 402ff.

## 7. Abwerbe- und Anstellungsverbot

7.1 Der Auftraggeber darf ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von TRAIMMO dessen Mitarbeitende, oder sonstige Hilfspersonen, weder auf eigene, noch auf Rechnung eines Dritten, abwerben oder einstellen. Auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist es dem Auftraggeber untersagt, Mitarbeitende oder sonstige Hilfspersonen der Firma in irgendeiner Weise direkt oder indirekt zu beschäftigen. Dieses Verbot gilt bis ein Jahr nach Beendigung des Vertragsverhältnisses und ist auf das Tätigkeitsgebiet des entsprechenden Mitarbeiters oder Hilfsperson beschränkt.

## 8. Pflichten der TRAIMMO

8.1 Die Mitarbeiter von TRAIMMO sind verpflichtet, jegliche Akteneinsicht und jede Handlung, die zu einer Gefährdung oder Verletzung des Dienst-, Geschäfts-, Betriebs- und Arztgeheimnisses führen könnte, zu unterlassen. Bei Verstössen dieser Art hat der Auftraggeber TRAIMMO unverzüglich zu informieren. Der Auftraggeber hat das Recht zu verlangen, dass eine fehlbare Arbeitskraft an einer bestimmten Arbeitsstelle nicht mehr eingesetzt wird. TRAIMMO behält sich das Recht vor, den fehlbaren Mitarbeiter allenfalls intern oder gar behördlich sanktionieren zu lassen.

8.2 Während der Arbeit besteht für unsere Mitarbeiter striktes Alkohol- und Rauchverbot. Des Weiteren sind private Telefongespräche untersagt.

8.3 Die Mitarbeiter der TRAIMMO sind hinsichtlich aller Wahrnehmungen innerhalb des Betriebes des Auftraggebers zum Schweigen verpflichtet.

8.4 Das Personal enthält sich jeglicher Benützung von Betriebseinrichtungen, Anlagen usw., ausgenommen im Rahmen der Auftrags erledigung.

8.5 Wenn nichts anderes geregelt, gilt OR 397ff.

## 9. Zahlungskonditionen

9.1 Unsere Vergütung wird auf der Basis der allgemeingültigen, aktuellen Preisliste oder aber der individuell im Dienstleistungsvertrag vereinbarten Kostensätze berechnet.

9.2 Die Preise verstehen sich zuzüglich gesetzlicher MwSt.

9.3 Leistungen, die wir auf Wunsch des Auftraggebers an Samstagen, Sonn- oder Feiertagen oder nachts durchführen, werden mit Aufschlägen (Siehe Preisliste) berechnet. Vereinbarte Sonderleistungen bzw. zusätzliche Leistungen werden dem Auftraggeber gesondert in Rechnung gestellt.

9.4 Die Rechnungsstellung der erbrachten Dienstleistungen basierend auf dem Dienstleistungsvertrag und den durch den Auftraggeber in Auftrag gegebenen Dienstleistungen und erfolgt jeweils auf Ende des Abrechnungsmonats.

9.5 Der Abrechnungsmonat erstreckt sich jeweils vom ersten bis zum letzten Tag eines Kalendermonats.

9.6 Ohne anderslautende, vertragliche Abmachung wird der Auftraggeber gebeten, den fälligen Betrag jeweils innert 30 Tagen (Rechnungsdatum) rein netto zu überweisen.

9.7 Längere Zahlungsziele oder Skontoabzüge sind nur zulässig, wenn diese vorgängig mit TRAIMMO (z.B. im Dienstleistungsvertrag) vereinbart wurden.

9.8 Wird die Rechnung nicht binnen genannter Zahlungsfrist beglichen, wird der Auftraggeber abgemahnt. Begleicht der Auftraggeber die Rechnung nicht binnen der angesetzten Mahnfrist, fällt er automatisch in Verzug. Ab Zeitpunkt des Verzuges schuldet der Auftraggeber Verzugszinsen in der Höhe von 9% (neun Prozent), zuzüglich aller mit dem Verzug kausal zusammenhängender Kosten. Ausbleibende Bezahlung einer Rechnung kann zur sofortigen Fälligkeit weiterer ausstehender Rechnungen und dem Aussetzen sämtlicher Dienstleistungen führen.

9.9 Verrechnung des in Rechnung gestellten Betrages mit einer allfälligen Forderung des Auftraggeber gegenüber TRAIMMO ist nicht zulässig.

9.10 TRAIMMO behält sich das Recht vor, für Neukunden oder für Auftraggeber, welche bei früheren Geschäften die AGB von TRAIMMO nicht respektierten, eine Voraus-, Bar-

oder Akontozahlung zu verlangen. Eine allfällige Einforderung einer Voraus-, Bar- oder Akontozahlung autorisiert den Auftraggeber nicht vom Vertrag zurück zu treten.

## 10. Kündigung

10.1 Der Dienstleistungsvertrag kann von beiden Parteien, wenn nichts anderes vereinbart wurde, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von **6 Monaten** auf das Ende der Pflichtenheftperiode (i.d.R. 12Mnt), schriftlich gekündigt werden.

10.2 Erfolgt keine Kündigung auf den entsprechenden Termin, verlängert sich der Dienstleistungsvertrag automatisch um die Pflichtenheftperiode (i.d.R. 12Mnt.).

10.3 Bei einem schwerwiegenden Verstoß gegen die Vertragsvereinbarungen können die Parteien den Vertrag entweder einseitig oder im gegenseitigen Einvernehmen sofort, auflösen. Dabei wird die schuldhaftige Partei gegenüber der anderen Partei Schadenersatzpflichtig.

## 11. Gewährleistung

11.1 Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen.

11.2 Ein allfälliger Mangel ist TRAIMMO umgehend anzuzeigen. Im Falle eines defekten Produkts steht TRAIMMO zu, zu entscheiden, ob das mangelhafte Produkt repariert oder ersetzt wird. Nur wenn ein Ersatz oder eine Reparatur nicht möglich ist, hat der Auftraggeber Anspruch auf eine Minderung oder Rückerstattung des Kaufpreises. Der Anspruch auf Kostenrückerstattung bei Fremdreparaturen wird ausgeschlossen. Während der Zeit der Reparatur hat der Auftraggeber keinen Anspruch auf ein Ersatzprodukt. Die Gewährleistung beginnt für das reparierte Element neu zu laufen, für die restlichen Elemente des Produkts läuft die ursprüngliche Gewährleistungsfrist weiter.

Im Falle einer durch TRAIMMO mangelhaft ausgeführten Dienstleistung verpflichtet sich TRAIMMO zur kostenlosen Nachbesserung.

11.3 Die TRAIMMO gewährleistet die Erbringung der Dienstleistungen entsprechend dem vereinbarten Leistungsstandard, definiert im Pflichtenheft.

## 12. Haftung

12.1 Die Haftung für jegliche indirekte Schäden und Mangelfolgeschäden wird vollumfänglich ausgeschlossen.

12.2 Die Haftung für direkte Schäden wird auf die Vertragssumme beschränkt. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für direkte Schäden verursacht durch Grobfahrlässigkeit oder Absicht.

12.3 Es wird davon ausgegangen, dass die erbrachte Dienstleistung der Leistungsvereinbarung entspricht. Etwaige Beanstandungen müssen innert 3 Arbeitstagen nach erfolgter Leistung schriftlich zuhänden der Geschäftsleitung beanstandet werden, anderenfalls entfallen mögliche rechtlichen Ansprüche auf Ersatz, Nachbesserung oder Entschädigung.

12.4 Ohne ausdrückliche, gegenteilige, schriftliche Vereinbarung gibt eine verspätete Dienstleistungserbringung kein Anrecht zum Widerruf eines Auftrags oder irgendeiner Entschädigung. TRAIMMO lehnt jegliche Haftung für Schäden infolge verspäteter Leistungserbringung, insbesondere z.B. Winterdienst, ab.

12.5 Die Haftung der TRAIMMO beschränkt sich ausschliesslich auf die geleistete Dienstleistung gemäss Pflichtenheft. In keinem Fall ist TRAIMMO haftbar für andere Schäden als jene, die in direktem Zusammenhang mit den im Pflichtenheft beschriebenen Dienstleistungen stehen, insbesondere entgangene Gewinne, entgangene Geschäfte, oder Verluste infolge Produktionsstillstands, oder irgendwelche Verluste, welche in direktem oder indirektem Zusammenhang mit Gewährleistungsforderungen stehen.

## 13. Immaterialgüterrechte

13.1 Sämtliche Rechte an den Produkten, Dienstleistungen und allfälligen Marken stehen TRAIMMO zu oder sie ist zu deren Benutzung vom Inhaber berechtigt.

13.2 Weder diese AGB noch dazugehörige Individualvereinbarungen haben die Übertragung etwelcher Immaterialgüterrechte zum Inhalt, es sei denn dies werde explizit erwähnt.

13.3 Zudem sind jegliche Weiterverwendung, Veröffentlichung und das Zugänglichmachen von Informationen, Bildern, Texten oder sonstigem, welches der Auftraggeber im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis erhält, untersagt, es sei denn, es werde von der TRAIMMO explizit genehmigt.

13.4 Verwendet der Auftraggeber im Zusammenhang mit TRAIMMO Inhalte, Texte oder bildliches Material, an welchem Dritte ein Schutzrecht haben, hat der Auftraggeber sicherzustellen, dass keine Schutzrechte Dritter verletzt werden.

## 14. Datenschutz

14.1 TRAIMMO darf die im Rahmen des Vertragsschlusses aufgenommenen Daten zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Vertrag zu Eigenzwecken verarbeiten und verwenden. TRAIMMO ergreift die Massnahmen, welche zur Sicherung der Daten gemäss den gesetzlichen Vorschriften erforderlich sind. Der Auftraggeber erklärt sich mit der Speicherung und vertragsgemässen Verwertung seiner Daten durch TRAIMMO vollumfänglich einverstanden und ist sich bewusst, dass TRAIMMO auf Anordnung von Gerichten oder Behörden verpflichtet und berechtigt ist, Informationen vom Auftraggeber diesen oder Dritten bekannt zu geben. Hat der Auftraggeber es nicht ausdrücklich untersagt, darf TRAIMMO die Daten zu Marketingzwecken verwenden, ohne dabei jedoch die Persönlichkeitsrechte des Auftraggebers zu verletzen. Die zur Leistungserfüllung notwendigen Daten können, unter Einhaltung obiger Datenschutzbestimmungen, auch an beauftragte Dienstleistungspartner weitergegeben werden.

## 15. Änderungen

15.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen können von TRAIMMO jederzeit angepasst werden. Dabei werden die Auftraggeber vorgängig, schriftlich über die Änderungen der AGB's informiert.

15.2 Ohne entsprechende, schriftliche Abmahnung seitens des Auftraggebers gehen wir davon aus, dass der Auftraggeber mit den Änderungen der AGB's einverstanden ist. Die neue Version tritt 30 (dreissig) Tage nach der Aufschaltung auf der Website durch TRAIMMO in Kraft.

15.3 Es gilt grundsätzlich die neueste, aktuellste Version der AGB.

## 16. Priorität

16.1 Diese AGB gehen allen älteren Bestimmungen und Verträgen vor (Siehe Dokumenten-Versionierung). Lediglich Bestimmungen aus Individualverträgen, welche die Bestimmungen dieser AGB noch spezifizieren gehen diesen AGB vor. Sollt in einer gegebenen Situation, weder in den Individualverträgen noch den AGB, eine Regelung zutreffen, gelten OR und ZGB nach Schweizer Recht.

## **17. Vertraulichkeit**

17.1 Beide Parteien, sowie deren Hilfspersonen und externe Dritte verpflichten sich, sämtliche Informationen, welche im Zusammenhang mit den Leistungen zur Verfügung gestellt oder angeeignet wurden, vertraulich zu behandeln. Diese Pflicht bleibt auch nach der Beendigung des Vertrages bestehen.

## **18. Höhere Gewalt**

18.1 Wird die fristgerechte Erfüllung durch TRAIMMO, deren Lieferanten oder beigezogenen Dritten infolge höherer Gewalt wie beispielsweise Naturkatastrophen, Erdbeben, Vulkanausbrüche, Lawinen, Unwetter, Gewitter, Stürme, Kriege, Unruhen, Bürgerkriege, Revolutionen und Aufstände, Terrorismus, Sabotage, Streiks, Atomunfälle resp. Reaktorschäden unmöglich, so ist TRAIMMO während der Dauer der höheren Gewalt sowie einer angemessenen Anlaufzeit nach deren Ende von der Erfüllung der betroffenen Pflichten befreit.

18.2 Jegliche weiteren Ansprüche, insbesondere Schadenersatzansprüche infolge **Force Majeure** sind ausgeschlossen.

## **19. Rechtssprechung und anwendbares Recht**

19.1 Im Falle eines Rechtstreites ist ausschliesslich das Handelsgericht am Sitz der TRAIMMO zuständig. Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen unterstehen Schweizer Recht.

19.2 Das Recht zur Aufrechnung von Gegenansprüchen steht dem Auftraggeber nur zu, wenn diese rechtskräftig festgestellt wurden oder TRAIMMO diese schriftlich bestätigt haben.

19.3 Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst.

19.4 Soweit einzelne Bestimmungen dieser AGB unwirksam sein sollten oder werden, wird dadurch die Rechtsgültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht beeinflusst.

**Jakob Trachsel Immobilien AG**

Wattenwil, 25. Juli 2019