

Vertrag

über

Technische Facility Services und Bauunterhalt

zwischen

1. Technische Universität Ilmenau
Ehrenbergstraße 29
98693 Ilmenau

– nachfolgend auch „**AG**“ –

und

2. [Unternehmen 2]
[Straße, PLZ, Ort]

– nachfolgend auch „**AN**“ –

Vertragsnummer

[]

Objektanschrift

Technische Universität Ilmenau
Hans-Stamm-Campus
Georg-Schmidt-Technikum

Vertragsbeginn

01.01.2027

Beginn Implementierung

01.01.2027

Beginn Regelbetrieb

01.04.2027

Vertragsende

31.03.2029

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkung	3
§ 1 Vertragsgegenstand	3
§ 2 Vertragsbestandteile	4
§ 3 Implementierungsphase (Start-Up Phase).....	5
4 Übernahme von Betreiberpflichten, Konformitätserklärung	5
§ 5 Weitere Pflichten des AN	7
§ 7 Obliegenheiten des AG	9
§ 8 Leistungsänderungen	10
§ 9 (entfällt).....	11
§ 10 Informationen, Unterlagen, Berichtswesen, Dokumentation	11
§ 11 Vertragskoordination	13
§ 12 Personaleinsatz des AN	13
§ 13 Einsatz von Nachunternehmern	15
§ 14 Abnahme	16
§ 15 Vergütung, Abrechnung, Zahlung.....	16
§ 16 Gewährleistung, Mängelansprüche	17
§ 17 Haftung, Sicherheitseinbehalt.....	17
§ 18 Versicherung	18
§ 20 Geheimhaltung, Datenschutz	18
§ 21 Gewerbliche Schutzrechte, Urheberrechte.....	19
§ 22 Vertragsdauer, Kündigung	20
§ 23 Explementierungsphase	20
§ 24 Eskalationsregelung	21
§ 25 Schlussbestimmungen	21

Vorbemerkung

Gegenstand dieses Vertrages sind Technische Facility Services und Bauunterhaltsleistungen. Zur Sicherstellung der Gebäudefunktion sind Leistungen der Technischen Betriebsführung, Wartungs- und Inspektionsleistungen, Instandsetzungsmaßnahmen sowie Bauunterhaltsleistungen wahrzunehmen und rechtssicher auszuführen.

Das zu bewirtschaftende Portfolio umfasst 44 Objekte mit einer Nettoraumfläche von insgesamt ca. 80.000 m². Die Objekte befinden sich sowohl auf dem Hans-Stamm-Campus als auch im Bereich des Georg-Schmidt-Technikums.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Der AG beauftragt den AN mit technischen Facility Services für die in der Portfolioübersicht (**Anlage 2 zur Leistungsbeschreibung**) abschließend aufgeführten Grundstücke und Gebäude (nachfolgend zusammenfassend „**Objekt(e)**“).
- 1.2 Eine detaillierte Beschreibung der vom AN in der Implementierungsphase und im Regelbetrieb geschuldeten Leistungen ergibt sich aus **Anhang 1 dieses Vertrages (Leistungsbeschreibung, nachfolgend auch „LB“)** sowie aus **Anhang 2 dieses Vertrages (Leistungsverzeichnis, nachfolgend auch „LV“)**. Der AN hat überdies alle zur Erfüllung seiner Leistungen erforderlichen Vorbereitungs- und Nebenarbeiten zu erbringen, auch wenn diese in der LB und LV nicht ausdrücklich aufgeführt sind.
- 1.3 Die Parteien bekennen sich zu einem verantwortungsvollen Verhalten in Belangen der Umwelt, des Sozialen sowie der Unternehmensführung und beabsichtigen deshalb, dieses Vertragsverhältnis an möglichst nachhaltigen Kriterien auszurichten. Hierbei sollen ökologische, soziale und ökonomische Aspekte gleichermaßen Berücksichtigung finden.

Insbesondere werden die Parteien mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umgehen, Emissionen soweit möglich vermeiden und konstruktiv zusammenarbeiten, um auch innovative Lösungen zur Umsetzung hoher Nachhaltigkeitsstandards zu entwickeln. Hierbei werden die Parteien insbesondere das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und sich um die entsprechende Einbeziehung der Nutzer des Objekts bemühen.

- 1.4 Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, werden sich die Parteien hinsichtlich der Bewirtschaftung des Objekts insbesondere an den ESG-Kriterien (E – Environment/Umwelt), (S – Social/Soziales) (G – Governance/Unternehmensführung) orientieren. Die Parteien verstehen hierunter insbesondere – aber nicht abschließend – folgende Kriterien:

„**Environment**“: Klimaschutz, Minimierung von Luft- und Abwasseremissionen, Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks, schonendes Ressourcenmanagement, Einsatz eines hohen Anteils erneuerbarer Energien sowie ein möglichst umweltfreundliches und energieeffizientes Energiemanagement, kurze Lieferwege, Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen.

„**Social**“: Achtung von Menschenrechten, Gerechte Arbeitsbedingungen, Ausschluss von Zwangsarbeit und Kinderarbeit, gute Behandlung und faire Bezahlung der Arbeitnehmer, Arbeitssicherheit, Gesundheit der Arbeitnehmer, Ermöglichung des Zugangs zu Weiterbildungen für die Arbeitnehmer, keine Zusammenarbeit mit sowie direkte

oder indirekte Unterstützung durch Diktaturen oder autoritären Regierungen, Einhaltung vergleichbarer Standards durch Subunternehmer und Lieferanten.

„**Governance**“: ethisch vertretbare Unternehmensführung, Transparenz und Offenheit, Ausschluss von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten, gewissenhafter und korrekter Umgang mit Steuern, unabhängige Aufsichtsgremien, Vielfalt und Chancengleichheit, klare Richtlinien zur Vergütung.

1.5 Die vom AN geschuldeten Leistungen werden nachstehend auch als „nachhaltige Facility Services“ bezeichnet. Der AN hat geeignete Nachweise zur Nachhaltigkeit seiner Facility Services vorzulegen, so dass auf Verlangen des AG ein Dritter die Nachhaltigkeit im Facility Management überprüfen, auditieren bzw. zertifizieren kann. Die Kosten für die Bewertung durch Dritte trägt der AG.

1.6 Die Parteien streben eine möglichst bedarfsgerechte Beauftragung des AN an. Um sicherzustellen, dass alle vom AG geforderten Leistungen erbracht bzw. nicht notwendige Leistungen vermieden werden, wird der AN sich mit einem Ansprechpartner des AG je Objekt monatlich über den tatsächlichen Bedarf abstimmen („Bedarfsgerechte Leistungserbringung“).

Die Parteien sind verpflichtet, Maßnahmen zu ergreifen, um etwaige künftige (insbesondere strengere) Voraussetzungen für eine Nachhaltigkeitszertifizierung zu erfüllen, die in Zukunft erforderlich sein könnten. Für den Fall etwaiger nachweislich entstandener Mehrleistungen findet § 8.2 des Vertrags entsprechende Anwendung.

1.7 Bei diesem Vertrag handelt es sich um einen typengemischten Vertrag, der sowohl Dienstvertragsselemente als auch Werkvertragsselemente enthält; im Falle von Zweifeln über die Zuordnung einzelner Leistungen zu einem Vertragstyp schuldet der AN jeweils nicht nur die bloße Tätigkeit, sondern den vereinbarten Erfolg.

§ 2 Vertragsbestandteile

2.1 Für Art und Umfang der beiderseitigen Leistungen gelten in nachstehender Rang- und Reihenfolge

- die Bestimmungen dieses Vertrags;
- die Leistungsbeschreibung einschließlich aller Anlagen;
- das Leistungsverzeichnis;
- das Betreiberkonzept (Organigramme, Personaleinsatz, etc.);
- die Kalkulation der Stundenverrechnungs- und Zuschlagssätze;
- die Nachunternehmerliste.

Alle diesem Vertrag als Vertragsbestandteile beigefügten Anlagen sind im Anlagenverzeichnis am Ende dieses Vertrags aufgeführt.

2.2 Weiterhin sind Vertragsbestandteil die dem dargestellten Vertragszweck dienenden und unterstützenden gesetzlichen Vorschriften, Unfallverhütungsvorschriften und behördlichen Bestimmungen sowie Normen, Richtlinien und verbindliche Herstellerspezifikationen (nachfolgend zusammen „**Regelwerke**“) in ihrer zum Zeitpunkt der Leistungserbringung gültigen Fassung. Der AN hat sie zu identifizieren und anzuwenden.

Im Falle von Änderungen der vorgenannten Regelwerke oder der Einführung neuer einschlägiger Regelwerke nach Vertragsabschluss hat der AN den AG hierauf unverzüglich hinzuweisen sowie aufzuzeigen, welche Leistungsänderungen bzw. -erweiterungen erforderlich sind und welche Auswirkungen diese auf die Vergütung haben.

Der AN hat Anspruch auf entsprechende Anpassung der Vergütung nach Maßgabe des § 8.3.

Der AN bestätigt mit Unterzeichnung dieses Vertrags, dass der AN diesen Vertrag nebst allen seinen Anlagen sorgfältig überprüft hat, sämtliche unter diesem § 2.2 in Bezug genommenen Regelwerke kennt und sich stets über aktuelle Änderungen der Regelwerke selbständig informiert. Der AN erklärt zudem ausdrücklich, dass er über die örtlichen Verhältnisse und Bedingungen, unter denen der AN seine Leistungen zu erbringen hat, sorgfältig informiert ist.

Leistungs-, Lieferungs- und sonstige Bedingungen des AN oder sonstiger Dritter (z. B. Subunternehmen des AN) werden nicht Vertragsbestandteil.

- 2.3** Zur Überprüfung, ob der AN die in § 2.1 bzw. § 2.2 genannten Vertragsbestandteile einhält, ist der AG zur Durchführung von Stichproben und Qualitätskontrollen befugt. Er hat deren Kosten selbst zu tragen. Dabei ist er insbesondere berechtigt, zu den üblichen Geschäftszeiten des AN die dem AN überlassenen Räumlichkeiten zu betreten und Einsicht in Unterlagen des AN zu verlangen, soweit diese für die Überprüfung der Einhaltung der Vertragsbestandteile relevant sind. Die Überprüfung ist dem AN rechtzeitig, mindestens 5 Werktage vorher, anzuzeigen.

§ 3 Implementierungsphase (Start-Up Phase)

- 3.1** Der AN wird sich unverzüglich nach Aufnahme der Tätigkeit (§ 22.2) mit den Objektgegebenheiten und Anlagenzuständen bis zum 31.03.2027 vollumfänglich vertraut machen und die ihm überlassenen Informationen und übergebenen Unterlagen sichten und prüfen. Er wird ferner mit dem AG etwaig erforderliche oder sinnvolle Anpassungen/Konkretisierungen des Betriebskonzepts sowie des Berichtswesens abstimmen.

In diesem Zusammenhang werden sich die Parteien insbesondere über die Schnittstellen der jeweiligen Betreiberpflichten abstimmen; dies gilt insbesondere für Pflichten, die von Dritten wahrzunehmen sind (bspw. weitere vom AG beauftragte Unternehmen). Auf Verlangen einer Partei werden die Parteien das Ergebnis dieser Abstimmung in einer Schnittstellenmatrix schriftlich oder in Textform niederlegen.

- 3.2** Der AN wird innerhalb der ersten drei Monate nach Beginn der Vertragslaufzeit (§ 22.1) prüfen, ob die Leistungsbeschreibung und das Preisverzeichnis die zu erbringenden Leistungen (insbesondere hinsichtlich Mengen und Massen) vollständig und richtig wiedergeben. Nach Ablauf dieser Frist sind ggf. die Leistungsbeschreibung oder das Leistungsverzeichnis binnen vier Monaten einmalig anzupassen, sofern der AG dies nach vergaberechtlicher Prüfung für zulässig erachtet.

4 Übernahme von Betreiberpflichten, Konformitätserklärung

- 4.1** Einem Immobilieneigentümer obliegt in der Rolle als Betreiber grundsätzlich die Verpflichtung, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um eine Gefährdung der vom Gesetzgeber vorgegebenen Schutzziele (Leben, Körper, Gesundheit, Eigentum) durch den Betrieb der Immobilie zu vermeiden oder zu verringern (Betreiberverantwortung). Hieraus resultiert je nach Immobilie, Flächen, Anlage und Gefährdungslage ein spezifischer Katalog an Betreiberpflichten, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers.
- 4.2** Der AG überträgt dem AN mit Beginn der Regelleistungen die Betreiberpflichten für die Objekte (betreffend die in der Leistungsbeschreibung/Leistungsverzeichnis aufgeführten technischen Anlagen und Flächen), soweit ein bestimmter Verkehr bzw.

eine bestimmte Gefahrenquelle in den Aufgaben- und Pflichtenkreis des AN fallen. Die den AN treffenden bzw. auf ihn übertragenen Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten werden in der Leistungsbeschreibung konkretisiert.

Der AN analysiert die einschlägigen Regelwerke auf Relevanz für die vertragsgegenständlichen Objekte und Leistungen, identifiziert die darin enthaltenen Betreiberpflichten, insbesondere Prüfpflichten und informiert den AG regelmäßig über Änderungen in den Bestimmungen, die entweder so erhebliche Konsequenzen für die Leistungserbringung haben, dass die Leistungsbeschreibungen angepasst werden müssen oder sonst für den AG von Bedeutung sind, um eine rechtskonforme Objektbewirtschaftung zu gewährleisten.

- 4.3** Die zur Vermeidung oder Verringerung einer Gefährdungslage erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen sind unverzüglich auszuführen, wenn Gefahr in Verzug vorliegt. Die zur Abwendung der Gefahr getroffenen Maßnahmen sind dem AG unverzüglich anzuzeigen. Sind die Maßnahmen nicht Bestandteil der beauftragten Leistung, gilt dies nur, soweit die Ausführung durch den AN vergaberechtlich zulässig ist. In diesem Fall hat der AN dem AG die zur Abwendung der Gefahr erforderlichen Maßnahmen unverzüglich nach Erkennen der Gefährdungslage anzuzeigen.

- 4.3.1** Bei Maßnahmen im Falle von Gefahr im Verzug sind folgende Vorgaben zu beachten:

Für den Fall einer Gefährdung von Leib und Leben wird keine Wertgrenze für die zur Gefahrenbeseitigung erforderlichen zu treffenden Maßnahmen festgelegt. Der Schutz von Leib und Leben hat absolute Priorität, auch gegenüber Kostenerwägungen.

Besteht die Gefahr, dass erhebliche Sachschäden entstehen, so gilt ebenfalls keine Wertgrenze für die zur Gefahrenbeseitigung erforderlichen zu treffenden Maßnahmen. Der AN wird jedoch nach pflichtgemäßem Ermessen unter mehreren möglichen und zur Schadensverhinderung gleich geeigneten Maßnahmen diejenige wählen, welche am kostengünstigsten ist.

Der AN ist berechtigt, bei Gefahr im Verzug auch ohne vorherige Zustimmung des AG im eigenen Namen und auf eigene Rechnung weitere Nachunternehmer zu beauftragen, wenn dies für die Beseitigung der Gefahr nach vorstehenden Vorgaben erforderlich ist, weil der AN die notwendigen Maßnahmen nicht selbst durchführen kann.

Unter Gefahr im Verzug wird im Sinne dieses Vertrages verstanden: Ein Zuwarten auf die Entscheidung der zuständigen Organisationseinheit oder die Einhaltung etwaiger vorgesehenen Freigaberoutinen ist in Anbetracht der Dringlichkeit einer Sachlage nicht oder nicht rechtzeitig möglich, um eine Gefährdung von Leib und Leben zu verhindern oder erhebliche Sachschäden abzuwenden.

- 4.4** Der AN stellt den AG hiermit von allen Ansprüchen Dritter, die aus einer Verletzung seines Aufgaben- und Pflichtenkreises herrühren, frei. Diese Freistellungsverpflichtung gilt allerdings nicht, soweit ein solcher Anspruch auf einem Vertrag zwischen dem AG und dem den Anspruch stellenden Dritten beruht und die einschlägige vertragliche Regelung zu Gunsten des Dritten von den einschlägigen gesetzlichen Regelungen abweicht.

Werden gegen den AG Ansprüche Dritter aus einer Verletzung der dem AN obliegenden Aufgaben und Pflichten gerichtlich oder außergerichtlich geltend gemacht, so hat der AG den AN unverzüglich hierüber zu informieren. Der AN ist verpflichtet, den AG bei der Abwehr solcher Ansprüche vollumfänglich zu unterstützen, insbesondere die

erforderlichen Informationen zu erteilen, vorhandene Unterlagen aufzubereiten und ggf. Fristen zu beachten.

4.5 Konformitätserklärung

Der AN hat dem AG im Monatsbericht zu erklären,

- ob er die für seine Leistungen maßgeblichen Gesetze, Verordnungen, Unfallverhütungsvorschriften, Normen und Richtlinien eingehalten hat,
- ob er den AG über alle zwischenzeitlichen Änderungen der für seine Leistungen maßgeblichen Regelwerke informiert und gemäß § 8.3.1 auf alle infolgedessen erforderlich werdenden Leistungsänderungen hingewiesen hat,
- ob er den AG über sämtliche turnusmäßig anstehenden und wiederkehrenden Prüfungen informiert hat,
- ob er alle durch ihn erbrachten Leistungen von Personal mit den dafür notwendigen Qualifikationen und Befähigungen erbracht wurden,
- ob er sich regelmäßig über den Zustand der in seinem Leistungsumfang enthaltenen Objekte informiert hat und sämtliche ihm bekannte sicherheitsrelevante Mängel an und in dem Objekt oder den objektspezifischen Anlagen angezeigt und, soweit deren Beseitigung Gegenstand seiner Beauftragung ist, behoben hat und
- ob er sich in der Lage sieht die Betreiberpflichten nach Maßgabe dieses Vertrags und in Bezug auf die ihm übergebenen Objekte bzw. Anlagen wahrzunehmen.

§ 5 Weitere Pflichten des AN

- 5.1** Im Rahmen seiner Leistungserbringung ist der AN verpflichtet, seine Leistungen nach wirtschaftlichen, betrieblichen und ökologischen Erfordernissen und mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der Besonderheiten des Objekts und deren Nutzung durchzuführen.
- 5.2** Soweit für bestimmte Leistungen des AN Befähigungsnachweise seiner Mitarbeiter erforderlich sind, sind diese vom AN regelmäßig zu aktualisieren und dem AG einmal jährlich vorzulegen.
- 5.3** Der AN hat Vorgaben des AG hinsichtlich der Art und Weise seiner Leistungserbringung einzuhalten, soweit diese dem genannten Vertragszweck dienen und für den AN zumutbar sind. Dazu gehört auch die Arbeitsvorbereitung in Bezug auf Personal und Material einschließlich Freigabe der Arbeit. Störende Arbeiten sind dem AG frühzeitig zu melden und mit ihm abzustimmen.
- 5.4** Der AN ist verpflichtet, ein Störungsmanagement einzurichten und durchzuführen und entsprechend der in der Leistungsbeschreibung festgelegten Prioritätsklassifizierung vereinbarte Reaktions- sowie Entstörzeiten einzuhalten.
- 5.5** Der AN ist verpflichtet, für die von ihm auszuführenden Leistungen tätigkeitsbezogene Gefährdungsbeurteilungen zu erstellen und dies dem AG auf dessen Verlangen hin zu bestätigen. Soweit eine gegenseitige Gefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, ist jede Partei verpflichtet, mit der jeweils anderen Partei bei der Erstellung von Gefährdungsbeurteilungen zusammenzuarbeiten (§ 13 Abs. 2 BetrSichV).
- 5.6** Der AN hat Vorgaben des AG für den Fall behördlicher Kontrollen strikt zu beachten. Der AN hat zudem etwaige Sicherheitsvorschriften des AG einzuhalten.

- 5.7** Fundobjekte hat der AN entgegenzunehmen, aufzubewahren und an den AG herauszugeben.
- 5.8** Der AN ist für die Sicherung seines Besitzes sowie der ihm vom AG zur Verfügung gestellten Arbeits- und Betriebsmittel gegen Diebstahl und Einbruch verantwortlich.
- 5.9** Der AN ist zur Unterhaltung eines Qualitätsmanagementsystems (bspw. der DIN EN ISO 9001) verpflichtet.
- 5.10** Pflichten des AN bei Behinderung der Leistung
- 5.10.1** Wird der AN in der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistung behindert, so hat er die Behinderung sowie die ausgefallene Leistung dem AG unverzüglich in allen Fällen – auch in offenkundigen Fällen – schriftlich oder per E-Mail mit Angabe einer sachlichen Begründung anzuzeigen. Das gilt auch bei Wegfall der vom AG zur Verfügung gestellten Arbeitsvoraussetzungen oder Arbeitsmittel. Die Anzeige kann in sachlich begründeten Ausnahmefällen nachträglich erfolgen.
- 5.10.2** Unterlässt der AN die Anzeige, so hat er nur dann Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, wenn die Tatsache und deren hindernde Wirkung offenkundig oder dem AG bekannt waren.
- 5.10.3** Leistungsausfall aufgrund einer Behinderung hat der AN bei erfolgsbezogenen Tätigkeiten nachzuholen; bei wiederkehrenden Leistungen besteht diese Verpflichtung jedoch nur, soweit eine Nachholung wirtschaftlich sinnvoll oder fachlich geboten ist. Im Zweifelsfall steht dem AG das Bestimmungsrecht zu, ob der AN die ausgefallene Leistung nachzuholen hat.
- 5.10.4** Arbeitskräfte, die infolge der Behinderung ihre ursprünglichen Aufgaben nicht wahrnehmen können, sind vorrangig mit der Erledigung anderer beauftragter, eventuell vom AN vorzuziehender Leistungen zu beschäftigen.
- 5.10.5** Für die Vergütung gilt:
- Hat der AG die Behinderung zu vertreten, bleibt der Vergütungsanspruch des AN erhalten, jedoch mit der Maßgabe, dass sich der AN dasjenige anrechnen lassen muss, was er infolge des Leistungsausfalls an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Ressourcen erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Ist die ausgefallene Leistung nachzuholen, so ist sie erneut zu vergüten.
 - Das Gleiche gilt, wenn weder der AG noch der AN die Behinderung zu vertreten haben.
 - Hat der AN die Behinderung zu vertreten, entfällt sein Vergütungsanspruch für nicht nachgeholte Leistungen.
 - Können die Parteien sich über die Höhe des Vergütungsanspruchs des AN nicht einigen, findet § 24.1 Anwendung.

§ 6 Qualitätssicherungssystematik („QSS“)

- 6.1 Zur Sicherstellung der geforderten und zu erbringenden Leistungen und Qualitäten vereinbaren die Parteien konkrete Rechtsfolgen. In **Anhang 4** („Vertragsstrafenkatalog“) zu diesem Vertrag sind Rechtsfolgen für verschiedene Leistungsstörungen definiert. Der AG ist berechtigt, bei einer entsprechenden Schlechtleistung einen nach dem Vertragsstrafenkatalog zu berechnender Abzug direkt mit einer nächsten monatlichen Abschlagszahlung zu verrechnen. Der Vorbehalt kann bis zur jährlichen Schlussrechnung erklärt werden. Die Regelung tritt mit dem Beginn des Regelbetriebes in Kraft.
- 6.2 Ein Abzug findet nicht statt, wenn der AN die nicht vertragsgemäße Erfüllung seiner Pflichten nicht zu vertreten hat. Der AN ist berechtigt, innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Mitteilung des AG qualifizierte Einwendungen gegen die Auswertung zu erheben. Weitere Einwendungen nach Ablauf der vorgenannten Frist sind ausgeschlossen. Nach Ablauf der Frist ermittelt der AG den Abzug, ggf. unter Berücksichtigung der von ihm als begründet erachteten Einwände.
- 6.3 Der maximale Abzugswert nach dem Vertragsstrafenkatalog ist der Höhe nach je Vertragsjahr auf 5 % der Jahresnettovergütung begrenzt. Ansprüche des AG nach den gesetzlichen Bestimmungen bleiben unberührt; der jährliche Abzugsbetrag ist jedoch auf eine Minderung bzw. einen Schadensersatz anzurechnen. Das Recht des AG zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
- 6.4 Der AG führt gegebenenfalls ohne Ankündigung Qualitätsbeurteilungen zur Feststellung und Sicherung der Qualität der Leistungserbringung durch. Der AG behält sich vor, die Leistungsbewertung entweder selbst oder durch externe Auditoren durchführen zu lassen. Die entstehenden Kosten trägt der AG. Der AN ist hierbei verpflichtet, den jeweiligen Auditor bei der Prüfung zu begleiten und zu unterstützen. Hierfür erhält der AN keinen Aufwendersatz.

§ 7 Obliegenheiten des AG

7.1 Räumlichkeiten

Der AG stellt dem AN zur Erbringung seiner Leistungen unentgeltlich folgende Räumlichkeiten zur Verfügung:

- Gebäude 1623 – alte Umformerstation 1: Lager 27,6 m², Werkstatt 45,7 m², Dusche 3,4 m²
- Gebäude 1621 – Mehrzweckgebäude: Raum 007B Werkstatt 32 m², Raum 105 Büro 27,74 m²
- Parkplätze vor den Gebäuden

Der AN hat die überlassenen Räumlichkeiten pfleglich zu behandeln und insbesondere auf angemessene Sauberkeit zu achten.

7.2 Wasser und Energie

Der AG stellt dem AN zur Erbringung seiner Leistungen unentgeltlich Wasser und Energie zur Verfügung.

7.3 Büroausstattung, Geräte und Hilfsmittel

Der AG stellt dem AN zur Erfüllung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen folgende zur Verfügung:

- Telefon

Alle sonstigen, für die Leistungserbringung erforderlichen Geräte und Hilfsmittel hat der AN selbst bereitzustellen.

Der AN ist verpflichtet, die ihm vom AG zur Verfügung gestellte Büroausstattung, Geräte und Hilfsmittel pfleglich zu behandeln. Er hat sie bei ihrer Übergabe auf ihren ordnungsgemäßen Zustand zu überprüfen und dem AG solche Mängel mitzuteilen, die bei Anwendung der verkehrsüblichen Sorgfalt erkennbar sind. Unterlässt er die Mitteilung eines erkennbaren Mangels, so haftet er für Schäden, die aufgrund des nicht ordnungsgemäßen Zustands der Gerätschaften entstehen. Verlangt der AG trotz einer Mitteilung des AN die Benutzung der Einrichtungen und Geräte durch den AN, so übernimmt der AG damit die Haftung für Schäden, die aufgrund des nicht ordnungsgemäßen Zustands der Gerätschaften entstehen. Prüfungen an den überlassenen Geräten (wie z. B. DGUV Vorschrift 3) hat der AN auf Kosten des AG durchzuführen.

7.6 Zutritt

Der AG wird den Mitarbeitern des AN entsprechend deren Aufgaben/Funktionen Zutrittsberechtigungen zu Gebäudeteilen, Flächen, Anlagen oder sonstigen Einrichtungen gewähren.

7.7 Übergabeprotokoll

Die Parteien sind verpflichtet, über die übergebenen Räumlichkeiten, Gegenstände und sonstigen Einrichtungen ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll zum Zeitpunkt der Überlassung anzufertigen.

§ 8 Leistungsänderungen

8.1. Änderungen hinsichtlich Art und Weise der Leistungserbringung

8.1.1 Der AG hat das Recht, vom AN einseitig Änderungen hinsichtlich der Art und Weise der Leistungserbringung zu verlangen, es sei denn, diese sind für den AN unzumutbar oder es handelt sich um eine vergaberechtlich unzulässige Auftragsänderung gem. § 132 GWB. Der AG muss dem AN die gewünschten Änderungen spätestens vier Wochen vor dem gewünschten Termin mitteilen, soweit nicht zur Wahrung gesetzlicher Erfordernisse eine kürzere Frist geboten ist.

8.1.2 Änderungswünsche des AG hat der AN auf ihre möglichen Konsequenzen hin zu überprüfen und dem AG das Ergebnis innerhalb von zehn Werktagen nach Zugang des Änderungsersuchens schriftlich oder per E-Mail mitzuteilen. Dabei hat der AN insbesondere die Auswirkungen auf die technische Ausführung, die Kosten und Terminpläne aufzuzeigen sowie etwaige Bedenken gegen die Leistungsänderung schriftlich oder per E-Mail mitzuteilen.

8.1.3 Entscheidet sich der AG – auch gegen die Bedenken des AN – für die Leistungsänderung, so sind die Leistungsbeschreibung und im Einklang mit deren Regelungen das Leistungsverzeichnis einvernehmlich anzupassen. Kommt eine Einigung nicht zustande, findet § 24.1 Anwendung. Das Risiko der ordnungsgemäßen Erfüllung der geänderten Leistung trägt der AN. Hat der AN hinreichend konkrete Bedenken geäußert, trägt das Risiko der AG.

8.2 Änderungen hinsichtlich Umfangs der Leistung

8.2.1 Soweit es vergaberechtlich zulässig ist, hat der AG das Recht, vom AN jährlich einseitig Änderungen der Summe der Massen einer oder mehrerer Preisposition/en im Umfang von bis zu 10 % der für die betroffene(n) Preisposition/en im Leistungsverzeichnis ausgewiesenen Jahresvergütung zu verlangen; maßgeblich ist hierfür die Fassung des Leistungsverzeichnisses bei Abschluss dieses Vertrags unter Berücksichtigung etwaiger Anpassungen gemäß § 3.2. Der AG

muss dem AN die gewünschten Änderungen spätestens vier Wochen vor dem gewünschten Termin mitteilen.

8.2.2 Die Vergütung ist ab dem Zeitpunkt der Leistungsänderung gemäß § 8.2.1 entsprechend den im Leistungsverzeichnis angegebenen Einheitspreisen anzupassen.

8.2.3 Bei Änderungen des Mengengerüsts um mehr als 10 % der für die betroffene(n) Preisposition(en) im Leistungsverzeichnis ausgewiesenen Jahresvergütung oder der Jahrespauschale werden die Parteien über eine Anpassung der Vergütungsregelung des Leistungsverzeichnisses verhandeln. Kommt eine Einigung nicht zustande, findet § 24.1 Anwendung.

8.3 Leistungsänderungen auf Grund von Gesetzes- oder Normänderungen

8.3.1 Werden Leistungsänderungen auf Grund von Änderungen der in § 2.2 genannten Regelwerke und/oder der Einführung neuer einschlägiger Regelwerke erforderlich, trägt grundsätzlich die Partei die dadurch verursachten Kosten, in deren Sphäre nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags die Leistungsänderung fällt.

- Gesetzes- oder Normänderungen, die die Soll-Beschaffenheit, das Betreiben oder die Instandhaltung von Anlagen/Einrichtungen in dem Objekt betreffen, fallen in die Sphäre des AG.
- Änderungen, die die Bedingungen des Einsatzes von Mitarbeitern des AN betreffen (bspw. Vorgaben zur Wahrung der Arbeitssicherheit), fallen in dessen Sphäre.

8.3.2 Ist die Zuordnung nicht klar definiert oder nicht möglich, werden sich die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen über die Kostenverteilung verständigen. Kommt eine einvernehmliche Einigung nicht zustande, bietet der AN dem AG die Leistungsänderung mit einem entsprechenden Mehr- oder Minderpreis an. Nimmt der AG dieses Angebot nicht an, findet § 24.1 Anwendung.

§ 9 (entfällt)

§ 10 Informationen, Unterlagen, Berichtswesen, Dokumentation

10.1 Turnusgemäße Berichte

Der AN erstellt monatsweise zum jeweils 15. Werktag des folgenden Monats einen Bericht über das vergangene Quartal („**Regelbericht**“).

10.2 Besondere Informations- und Hinweispflichten des AN

10.2.1 Der AN hat den AG laufend über besondere Ereignisse zu informieren, insbesondere über Schäden sowie daraus möglicherweise resultierende Ansprüche gegen Dritte, Unfälle, Hausbesetzungen, kriminelle Ereignisse, Brände, Vandalismus und Attentatsdrohungen.

10.2.2 Darüber hinaus informiert der AN den AG auch über alle ihm zur Kenntnis gelangenden Vorfälle, Schäden, Störungen etc., die nicht zu seinem vertragsgegenständlichen Aufgabenbereich gehören.

10.3 Informationen und Unterlagen

10.3.1 Der AG stellt dem AN alle für dessen Leistungserbringung erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung, soweit diese nicht allgemein zugänglich sind oder der AN sie selbst zu beschaffen hat und soweit sie

vorhanden sind.

Zu diesen Informationen zählen insbesondere Verbrauchsdaten, Energieausweise und sonstige Objektdaten, die von sämtlichen Erbringern von Dienst- oder Werkleistungen im Zusammenhang mit nachhaltigen Facility Services in der Vergangenheit erhoben wurden oder zukünftig erhoben werden.

- 10.3.2** Fehlen Informationen oder Unterlagen, die für die Leistungserbringung notwendig sind, hat der AN den AG hierauf hinsichtlich der ab Vertragsbeginn zu erbringenden Regelleistungen innerhalb der in § 3.1 vereinbarten Frist, und im Übrigen jeweils innerhalb einer angemessenen Frist, ab Kenntniserlangung hinzuweisen. Im Fall einer solchen Mitteilung des AN obliegt es dem AG, die fehlenden Informationen/Unterlagen nachträglich binnen angemessener Frist bereitzustellen. Unterlässt er dies, hat der AN dem AG deren Beschaffung bzw. Erstellung anzubieten und dabei die Folgen fehlender Informationen oder Unterlagen aufzuzeigen, z. B. Behinderung der Leistung entsprechend § 5.10.
- 10.3.3** Der AG hat die Informationen und Unterlagen in einer Dokumentation zu erfassen und diese dem AN auszuhändigen. Der AN hat diese Dokumentation kontinuierlich um die Informationen und Unterlagen zu ergänzen (unter Einhaltung etwaiger Vorgaben des AG), die der AG nachträglich zur Verfügung stellt oder die der AN nachträglich beschafft oder ergänzt.
- 10.3.4** Vom AG zur Verfügung gestellte Daten und Dokumente verbleiben in seinem Eigentum und sind nach Vertragsende wieder an ihn zurückzugeben. Kopien sind ebenfalls an den AG auszuhändigen oder nach dessen Wahl zu vernichten, sobald und soweit diese nicht (mehr) zur Geltendmachung bzw. Abwehr etwaiger Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag erforderlich sind.

10.4 Nachhaltige Energie- und Medienversorgung

- 10.4.1** Mit Beginn des Regelbetriebs wird der AN den Medienverbrauch (Energie, Wasser, Abwasser, Abfall) des Objekts umfassend ermitteln und dokumentieren. Hierbei wird ihn der AG bestmöglich unterstützen.
- 10.4.2** Innerhalb eines weiteren Monats wird der AN dem AG auf Basis dieser Verbrauchswerte und der vom AG zur Verfügung gestellten oder selbst erstellten Unterlagen und Informationen einen Vorschlag für ein Konzept zur Einsparung von Energie übermitteln.
- 10.4.3** Der AN wird das Energiekonzept und seine Umsetzung alle drei Monate anhand von festgelegten Zielgrößen oder anerkannten Benchmarks überprüfen und dem AG Berichte – ggf. unter Übermittlung von Verbesserungsvorschlägen zur Anpassung des Energiekonzepts – übermitteln.

10.5 Einbindung von Mietern/Nutzern

- 10.5.1** Neben nachhaltigen Facility Services streben die Parteien die größtmögliche nachhaltige Nutzung des Objekts an („**nachhaltige Nutzung**“).
- 10.5.2** Der AG wird den AN in die Kommunikation mit den Mietern/Nutzern insofern einbinden, dass ein direkter Austausch zwischen dem AN und den Mietern/Nutzern – insbesondere zu Fragen der nachhaltigen Facility Services und nachhaltigen Nutzung – sichergestellt ist

10.6 Anforderungen an das Berichtswesen des AN

- 10.6.1** Der AN ist verpflichtet, dem AG auf Verlangen die für ihn verfügbaren Informationen, Unterlagen und Dokumente zur Verfügung zu stellen, die im

Zusammenhang mit der nachhaltigen Nutzung der Vertragsobjekte stehen, auch als „Nachhaltigkeitsinformationen“, bezeichnet. Dies gilt insbesondere für folgende Daten:

- Daten des Energie- und Wasserverbrauchs, Maßnahmen zur Ressourcenschonung und Ressourcenmanagement.
- Daten des Abfallaufkommens im Umfang der ausgeschriebenen und zur Abfallvermeidung.
- Daten, die für die Ermittlung der CO₂-Bilanz des Gebäudes/der Dienstleistungen erforderlich sind,
- Daten zur Erreichung von Nachhaltigkeitszertifizierungen
- Daten zur Erstellung von Energieausweisen und des jährlichen Primärenergiebedarfes

10.6.2 Im Rahmen des ESG-Reporting legt der AN dem AG einen jährlichen Bericht entsprechend den jeweils aktuellen gesetzlichen Anforderungen vor.

10.6.3 Sollten zukünftig aufgrund geänderter gesetzlicher Anforderungen weitere Nachhaltigkeits- oder ESG-Daten von dem AG erhoben werden müssen, wird der AN auch diese Daten dem AG auf Nachfrage zur Verfügung stellen, sofern diese für den AN verfügbar sind. Für den Fall etwaiger nachweislich entstandener Mehrleistungen hieraus findet § 8.3.1 entsprechende Anwendung.

10.7 Nutzer- und Betreiberhandbuch

10.7.1 Zur Förderung der nachhaltigen Facility Services und der nachhaltigen Nutzung erstellt der AG im Einvernehmen mit dem AN ein Handbuch („**Nutzerhandbuch**“), in welchem Maßnahmen und Einrichtungen zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes erklärt werden. Verpflichtet der AG andere Dienstleister zur Mitarbeit an diesem Handbuch, so sind deren Inhalte hier mit aufzunehmen.

10.7.2 Des Weiteren erstellt der AN eine objektspezifische Richtlinie zu nachhaltigen Facility Services („**Betreiberhandbuch**“).

§ 11 Vertragskoordination

11.1 Vertragsverantwortlich sind zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses:

- Auf Seiten des AG: *[Funktionsbezeichnung, namentliche Nennung außerhalb des Vertrags]*
- Auf Seiten des AN: *[Funktionsbezeichnung, namentliche Nennung außerhalb des Vertrags]*

11.2 Ausführungsverantwortlich sind zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses:

- Auf Seiten des AG: *[Funktionsbezeichnung, namentliche Nennung außerhalb des Vertrags]*
- Auf Seiten des AN: *[Funktionsbezeichnung, namentliche Nennung außerhalb des Vertrags]*

11.3 Für Verhinderungsfälle ist jeweils ein Vertreter festzulegen. Sind beide Vertrags- bzw. Ausführungsverantwortlichen einer Partei verhindert, so ist für den AG das Präsidium und für den AN die Geschäftsleitung vertrags- bzw. ausführungsverantwortlich.

§ 12 Personaleinsatz des AN

12.1 Der AN hat sicherzustellen, dass das durch ihn eingesetzte Personal jederzeit ein

einwandfreies Bild des Unternehmens des AG gewährleistet. Er wird geeignetes Personal stets in ausreichendem Maß zur Verfügung halten. Soweit zur Leistungserbringung besondere fachliche Zulassungen oder öffentlich-rechtliche Erlaubnisse erforderlich sind, steht der AN dafür ein, dass er und sein Personal sowie das Personal seiner Nachunternehmer im Besitz solcher Zulassungen/Erlaubnisse sind. Näheres ist in der Leistungsbeschreibung geregelt.

- 12.2** Das Personal muss für die Erbringung der jeweiligen Leistung die deutsche Sprache in ausreichendem Maße in Wort und Schrift beherrschen. Der AN hat zudem sicherzustellen, dass etwaige mit der Erbringung der vertraglich geschuldeten Leistung beauftragten ausländischen Arbeitskräfte nur mit gültigen Aufenthalts- und Arbeitserlaubnissen eingesetzt werden.
- 12.3** Das eingesetzte Personal hat der AN zu dokumentieren und auf Verlangen zu benennen. Ebenso hat der AN etwaig vom AG an sein Personal ausgegebene Zutrittsberechtigungen und Schlüssel zu dokumentieren.
- 12.4** Der AN ist verpflichtet, dem Objekt Stammpersonal zuzuordnen. Der AN hat den AG rechtzeitig über die von ihm geplante Personalbesetzung und jeden von ihm veranlassten Personalwechsel zu informieren.

Der AG kann einer Personalbesetzung aber nur insoweit widersprechen, als sie die Position des Objektleiters bzw. dessen Stellvertreters betrifft, und ein wichtiger Grund den Widerspruch rechtfertigt.

Der AG ist berechtigt, den unverzüglichen Austausch eines vom AN eingesetzten Mitarbeiters zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund dies rechtfertigt.

Der AN teilt dem AG die jeweiligen Vertreter der dem Objekt direkt zugeordneten Mitarbeiter im Fall einer Abwesenheit (z. B. Urlaub, Krankheit) rechtzeitig mit.

- 12.5** Der AN muss dafür Sorge tragen, dass das von ihm eingesetzte Personal und das Personal der etwaig von ihm eingesetzten Nachunternehmer die im Objekt geltenden Vorschriften, Hausordnung, Arbeitsordnungen und Arbeitssicherheitsvorschriften einhalten. Das Mitbringen von Waffen sowie der Genuss von Alkohol und Rauschmitteln aller Art sind untersagt. Geltende Rauchverbote in den Liegenschaften des AG sind einzuhalten.

Bei Verstößen hiergegen oder gegen sonstige wesentliche Vorschriften dieses Vertrags oder gegen sonstige Arbeitsanordnungen des AG kann der AG bei Wiederholungen des Verstoßes die Entfernung der betreffenden Person(en) verlangen und diesen Hausverbot erteilen.

- 12.6** Der AN sorgt für eine rechtzeitige, ausreichende, qualifizierte übergreifende sowie leistungs-, standort- und anlagenspezifische Einweisung bzw. Unterweisung der eingesetzten Mitarbeiter, erforderlichenfalls wiederkehrend. Die Einweisungen bzw. Unterweisungen sind zu dokumentieren und entsprechende Nachweise dem AG auf Verlangen jederzeit vorzulegen.
- 12.7** Der AN trägt dafür Sorge, dass das eingesetzte Personal betreffend seines Aufgabenbereichs und seiner Ortskenntnisse jederzeit während der Vertragslaufzeit ausreichend geschult und qualifiziert ist. Der AG kann verlangen, dass der AN einen Schulungsplan für sein Personal erstellt, mit ihm abstimmt, durchführt und dessen Umsetzung dokumentiert. Der AN hat dafür Sorge zu tragen, dass von ihm eingesetzte Nachunternehmer den Schulungsplan ebenfalls bei ihren Mitarbeitern umsetzen.
- 12.8** Das Personal des AN muss sich – etwa durch Ausweise, Ausrüstung oder Kleidung – als dem AN zugehörig ausweisen können.
- 12.9** Der AG kann verlangen, dass sich das Personal des AN in Absprache mit dem AG der jeweiligen Funktion entsprechend kleidet.

- 12.10** Der AN hat sicherzustellen, dass der Objektleiter die Weisungsbefugnis über die Mitarbeiter des AN sowie etwaige Nachunternehmer innehat. Die Mitarbeiter des AG sind gegenüber den Mitarbeitern des AN und den Mitarbeitern dessen Nachunternehmer nicht weisungsbefugt.
- 12.11** Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anderes bestimmt, ist weder das Personal des AN noch das seiner Erfüllungsgehilfen berechtigt, Kommunikations- oder Datenverarbeitungsanlagen des AG zu benutzen. Soweit eine Nutzung vereinbart wurde, ist dieses Nutzungsrecht auf die für die vertragsgemäße Leistung erforderliche Nutzung beschränkt. Ausdrücklich zulässig ist die Nutzung von Kommunikationsmitteln des AG bei Vorliegen von Gefahr im Verzug.

§ 13 Einsatz von Nachunternehmern

- 13.1** Der AN darf die ihm übertragenen Leistungen nicht als Ganzes untervergeben; er darf jedoch nach vorheriger schriftlicher oder per E-Mail erteilter Zustimmung des AG Nachunternehmer mit der Erbringung von Teilleistungen beauftragen; stets zulässig ist jeweils der Einsatz von mit dem AN verbundenen Unternehmen (im Sinne der §§ 15 ff. AktG). Der AG darf seine Zustimmung nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigern bzw. – wenn der wichtige Grund erst nach Beauftragung eines Nachunternehmers eintritt – widerrufen; im Falle eines solchen Widerrufs ist der AN innerhalb angemessener Frist zum Austausch des betroffenen Nachunternehmers verpflichtet.
- 13.2** Soweit ein Nachunternehmer in der als **Anhang 3** beigefügten Nachunternehmerliste benannt ist, gilt die Zustimmung des AG hinsichtlich des Einsatzes dieses Nachunternehmers mit Unterzeichnung dieses Vertrags als erteilt; ein etwaiges Widerrufsrecht gemäß § 13.1 Satz 2 bleibt hiervon unberührt.
- 13.3** Die Vergabe von Teilleistungen durch Nachunternehmer an ein weiteres Unternehmen bedarf ebenfalls der Zustimmung des AG.
- 13.4** Der AN ist verpflichtet, den Nachunternehmer vor deren Einsatz Ein- bzw. Unterweisungen zu erteilen, damit sie Gefahren erkennen und vermeiden können. Hierzu gehören Hinweise auf mögliche Gefährdungen bei der Durchführung sowie Anleitung zur sachgerechten Arbeit.
- 13.5** Der AN darf seine Nachunternehmer nicht daran hindern, mit dem AG Verträge über andere Leistungen abzuschließen. Unzulässig sind insbesondere Exklusivitätsvereinbarungen mit Dritten, die den AG oder den Nachunternehmer am Bezug von Leistungen hindern, die der AG selbst oder der Nachunternehmer für die Abwicklung derartiger Aufträge benötigt.
- 13.6** In den Nachunternehmerverträgen hat der AN seine Nachunternehmer so zur Wahrung der Vertraulichkeit und des Datenschutzes zu verpflichten, dass deren Verpflichtung jeweils den Voraussetzungen des nachstehenden § 20 entspricht. Für die Nachunternehmerleistungen soll ein für die jeweilige Tätigkeit und die jeweilige Auftragssumme angemessener Versicherungsschutz des Nachunternehmers bestehen.
- 13.7** Setzt der AN ohne vorherige Zustimmung gem. § 13.1 Nachunternehmer ein, hat der AG das Recht, den Vertrag außerordentlich aus wichtigem Grund zu kündigen oder Schadensersatz zu verlangen.
- 13.8** Mindestlohngesetz und Arbeitnehmerentsendegesetz
- 13.8.1** Der AN garantiert, seine Verpflichtungen zur Gewährung von Arbeitsbedingungen nach dem Arbeitnehmerentsendegesetz (AEntG) sowie zur Zahlung des Mindestlohns nach dem Mindestlohngesetz (MiLoG) zu erfüllen. Er sorgt dafür, dass diese Verpflichtungen auch von seinen Nachunternehmern sowie

im Fall einer etwaigen Arbeitnehmerüberlassung von seinen Verleihern und von den Verleihern seines Nachunternehmers eingehalten werden.

13.8.2 Der AN verpflichtet sich, dem AG die Einhaltung der vorstehenden Bestimmung auf Verlangen unverzüglich nachzuweisen und den AG über jeden Verstoß unverzüglich zu unterrichten.

13.8.3 Der AN stellt den AG von sämtlichen Ansprüchen frei, die im Falle eines Verstoßes des AN gegen seine Verpflichtungen gemäß § 13.9.1 gegen den AG insbesondere aus der Bürgenhaftung gemäß MiLoG bzw. AEntG geltend gemacht werden. Dies gilt auch, wenn sich die Bürgenhaftung aus der Beauftragung eines Nachunternehmers oder eines Verleihers ergibt.

§ 14 Abnahme

14.1 Der AG ist nicht verpflichtet, die vom AN im Rahmen dieses Vertrags zu erbringenden Werkleistungen jeweils förmlich abzunehmen. Der Abnahme durch den AG geht jeweils eine interne Abnahme und Feststellung der Mängelfreiheit der Leistung durch eine verantwortliche Person des AN voraus. Diese Abnahme ist sowohl bei Eigenleistung, als auch bei Fremdleistung zu erbringen und zu dokumentieren.

14.2 Eine stillschweigende Abnahme von Werkleistungen durch Zahlung des AG ist ausgeschlossen.

14.3 Die Regelberichte sind zugleich Fertigstellungsmitteilungen des AN. Mit Zugang eines Regelberichts ist die Fertigstellungsmitteilung für die dort ausgewiesenen Werkleistungen bewirkt. Binnen eines Monats ab Zugang einer Fertigstellungsmitteilung hat der AG schriftlich oder per E-Mail mitzuteilen, ob er eine Werkleistung förmlich abnehmen will. Unterbleibt diese Mitteilung, gelten die jeweiligen Werkleistungen mit Ablauf dieser Monatsfrist als abgenommen, soweit der AN in seiner Fertigstellungsmitteilung auf diese Wirkung hingewiesen hat. Verlangt der AN eine gesonderte Abnahme von Werkleistungen, hat der AG die Abnahme in angemessener Frist vorzunehmen.

§ 15 Vergütung, Abrechnung, Zahlung

15.1 Der AG schuldet dem AN für die Erbringung der in diesem Vertrag bzw. in der Leistungsbeschreibung beschriebenen Regelleistungen pro Vertragsjahr eine Jahrespauschale, die sich aus der Summe der einzelnen Preispositionen des Preisverzeichnisses ergibt, zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer.

15.2 Im Falle der Einführung/Erhöhung von gesetzlichen Mindestlöhnen für einzelne oder alle nach diesem Vertrag vom AN zu erbringenden Leistungen oder im Falle gesetzlicher kostenrelevanter Änderungen (z. B. im Bereich Lohnnebenkosten/Sozialabgaben) werden sich die Parteien einvernehmlich auf eine Anpassung der Vergütung verständigen. Kommt eine Einigung nicht zustande, findet § 24.1 Anwendung.

15.3 Der AG bezahlt dem AN die für das jeweilige Vertragsjahr vereinbarte Jahrespauschale monatlich in zwölf gleichen Anteilen („**Abschlagszahlungen**“). Die jeweilige Abschlagszahlung ist erstmals am 15. Werktag nach Beginn der Vertragslaufzeit (§ 22.1) und im Folgenden jeweils am 15. Werktag eines jeden Kalendermonats fällig.

15.3 Fällt der Beginn der Vertragslaufzeit (§ 22.1) nicht auf einen Monatsersten, so schuldet der AG dem AN für jeden Kalendertag des ersten Monats der Vertragslaufzeit 1/30 der nach § 15.4 geschuldeten Vergütung.

15.5 Die jeweilige Abschlagszahlung steht unter der Bedingung, dass sämtliche in dem jeweiligen Monat geplanten Inspektionen und Wartungen durchgeführt und formell abgeschlossen sind (Eingang der vollständigen und ordnungsgemäßen Dokumenta-

tion). Der AG ist insofern berechtigt, die Auszahlung einer Monatspauschale so lange zurückzuhalten, bis die Bedingung erfüllt ist.

- 15.6** Die Höhe der monatlichen Abschlagszahlungen ist während des jeweiligen Vertragsjahrs (nur) anzupassen, wenn sich die jeweils vereinbarte Jahrespauschale um 10 % erhöht oder vermindert, insbesondere wegen etwaiger vergaberechtlich zulässiger Leistungsmehrungen oder -minderungen.

- 15.7** Innerhalb von vier Wochen nach Abschluss eines Vertragsjahrs (sowie im Fall der Beendigung des Vertrags vor Ablauf des letzten Vertragsjahrs) stellt der AN eine Jahresendabrechnung. Der sich hieraus ergebende Betrag ist innerhalb von 30 Kalendertagen nach Zugang der Jahresendabrechnung beim AG zur Zahlung fällig.

In dieser Jahresendabrechnung sind sämtliche ausgeführten Leistungen aufzuführen und etwaig im Abrechnungszeitraum nicht ausgeführte Leistungen in Abzug zu bringen. Bei Leistungen, die seltener als einmal pro Vertragsjahr auszuführen sind, ist der in der Jahrespauschale enthaltene Anteil ausschließlich im Zuge der Abrechnung für das letzte Vertragsjahr zu berücksichtigen.

§ 16 Gewährleistung, Mängelansprüche

- 16.1** Gerät der AN mit der Erbringung einer Leistung in Verzug, setzt der AG dem AN vor Ausübung seiner gesetzlichen Rechte eine angemessene Frist zur Leistungserbringung oder Nacherfüllung.

- 16.2** Ansprüche wegen Mängeln richten sich grundsätzlich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften. Es gelten folgende Abweichungen:

- 16.2.1** Unterlässt der AN die Erbringung dienstvertraglich zu qualifizierender Tätigkeiten, bei denen die Nachholung nicht möglich ist oder vom AG nicht mehr gewünscht wird, kann der AG die Vergütung des AN dem Wert der unterlassenen Leistung entsprechend herabsetzen.

- 16.2.2** Erbringt der AN eine werkvertraglich zu qualifizierende Tätigkeit mangelhaft, so steht dem AG das Wahlrecht zwischen Mangelbeseitigung oder Nachlieferung/Neuherstellung zu. Der AN kann die vom AG gewählte Art der Nacherfüllung verweigern, wenn sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist; der Anspruch des AG beschränkt sich in diesem Fall auf die andere Art der Nacherfüllung.

- 16.2.3** Lässt der AG eine dem AN obliegende Leistung berechtigterweise durch einen Dritten erbringen, hat der AG dem AN die dadurch entstandenen Mehrkosten innerhalb von drei Monaten nach Abrechnung mit dem Dritten mitzuteilen.

- 16.2.4** Macht der AG bei bereits teilweise erbrachter Leistung Ansprüche auf Schadensersatz statt der Leistung oder anstelle davon Aufwendungsersatz nur wegen des noch ausstehenden Teils der Leistung geltend, so hat der AN dem AG unverzüglich eine prüfbare Rechnung über den bereits bewirkten Teil der Leistung zu übermitteln.

- 16.2.5** Schlägt die Nacherfüllung fehl, so kann der AG – unbeschadet etwaiger Schadensersatzansprüche – den Vertrag hinsichtlich der hiervon betroffenen Leistung(en) kündigen oder die Vergütung mindern.

§ 17 Haftung, Sicherheitseinbehalt

- 17.1** Die Haftung des AN aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist – außer im Fall des Vorsatzes – auf die in § 18.1 genannten Versicherungsdeckungssummen begrenzt. Wobei die Haftung unabhängig von einer etwaigen Regulierung durch die Versicherung greift.

17.2 Sicherheitseinbehalt

17.2.1 Der AG ist berechtigt, zur Sicherung der Vertragserfüllung einen Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5 % der Jahrespauschale zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer vorzunehmen.

17.2.2 Der AN ist berechtigt, den Sicherheitseinbehalt durch eine schriftliche Bürgschaft eines gemäß § 244 Abs. 2 AO allgemein als Zoll- oder Steuerbürge zugelassenen Kreditinstituts zu erbringen. Die Bürgschaft muss selbstschuldnerisch, unbedingt, unwiderruflich und unbefristet sein sowie unter Verzicht auf Zurückbehaltungs- und Hinterlegungsrechte sowie Aufrechnungsrechte (mit Ausnahme von rechtskräftig festgestellten oder unstrittigen Forderungen) erklärt werden. Die Bürgschaft muss des Weiteren als Erfüllungsort und Gerichtsstand Ilmenau bestimmen.

17.2.3 Der Sicherheitseinbehalt bzw. die Bürgschaft dient der Sicherung sämtlicher Ansprüche, die dem AG aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag jetzt oder künftig zustehen. Der Sicherheitseinbehalt ist auszuzahlen bzw. die Bürgschaft ist zurückzugeben, sobald dieser Vertrag beendet ist und feststeht, dass dem AG keine Ansprüche mehr zustehen bzw. keine Ansprüche mehr geltend gemacht werden können, spätestens jedoch sechs Monate nach Vertragsbeendigung.

§ 18 Versicherung

18.1 Der AN ist verpflichtet, für die Dauer des Vertrags eine Betriebshaftpflichtversicherung wenigstens in Höhe der folgenden Deckungssummen abzuschließen und zu unterhalten:

- EUR 10.000.000 für Personenschäden
- EUR 10.000.000 für Sachschäden
- EUR 5.000.000 für Bearbeitungsschäden
- EUR 1.000.000 für reine Vermögensschäden
- EUR 500.000 für Schlüsselschäden
- EUR 3.000.000 für Umweltschäden

Die Gesamtleistung für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres kann seitens des Versicherungsgebers auf das Doppelte der vorgenannten Deckungssummen begrenzt werden.

Der AN übergibt dem AG innerhalb von zwei Wochen nach Leistungsbeginn (§ 22.2) und darüber hinaus jeweils auf Anforderung des AG eine geeignete Bestätigung des Versicherers.

18.2 Der AN tritt hiermit, soweit dies nach den Versicherungsbedingungen zulässig ist, seine Erstattungsansprüche aus der Versicherung aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag an den dies annehmenden AG ab.

§ 20 Geheimhaltung, Datenschutz

20.1 Die Parteien haben alle vertraulichen Informationen, die ihnen die jeweils andere Partei im Zusammenhang mit dem Vertrag zugänglich macht, uneingeschränkt vertraulich zu behandeln. Vertrauliche Informationen im Sinne dieser Bestimmung sind Informationen, Unterlagen, Angaben oder Daten, die als solche bezeichnet oder ihrer Natur nach als vertraulich anzusehen sind. Die Geheimhaltungspflicht gilt nicht für Informationen, die der jeweils anderen Partei bei Empfang bereits nachweislich bekannt waren oder von denen sie anderweitig Kenntnis (z. B. von Dritten ohne Vorbehalt der Vertraulichkeit oder durch eigene unabhängige Bemühungen) erlangt hat.

- 20.2** Die Parteien verpflichten sich, nur solchen Mitarbeitern sowie Nachunternehmern und Lieferanten Zugang zu vertraulichen Informationen der jeweils anderen Partei zu gewähren, die mit der Leistungserbringung im Rahmen dieses Vertrags betraut sind. Die Parteien lassen auf Wunsch der jeweils anderen Partei diesen Personenkreis eine entsprechende Verpflichtungserklärung unterschreiben und legen sie der jeweils anderen Partei vor.
- 20.3** Die Parteien sind verpflichtet, die gesetzlichen Bestimmungen über den Datenschutz zu beachten. Sie haben diese Verpflichtungen allen von ihnen mit der Durchführung des Vertrags beauftragten Personen aufzuerlegen. Die Parteien verpflichten sich, auf Verlangen der jeweils anderen Partei deren Datenschutzbeauftragten gegenüber der Einhaltung dieser Verpflichtung in der nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Form nachzuweisen. Dies beinhaltet auch geeignete Vorkehrungen im Bereich der IT Sicherheit.
- 20.4** Die Pflichten aus den §§ 20.1 bis 20.3 werden von der Beendigung des Vertrags nicht berührt. Alle übergebenen Unterlagen dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden und sind nach Maßgabe des § 10.3.4 vollständig und unaufgefordert an die jeweils andere Partei zurückzugeben oder nach deren Wahl zu vernichten. Als Dritte gelten nicht die von den Parteien eingeschalteten Sonderfachleute und Nachunternehmer, wenn sie sich gegenüber der jeweils anderen Partei in gleicher Weise zur vertraulichen Handhabung verpflichtet haben. Die Parteien haften für alle Schäden, die der jeweils anderen Partei aus der Verletzung dieser Verpflichtung erwachsen.
- 20.5** Der AN ist berechtigt, die im Rahmen der Durchführung dieses Vertrags erhaltenen Daten zum Zweck der Gesamtauswertung unterschiedlicher Datensätze verschiedener Immobilien zu verwenden. In diesem Fall verpflichtet sich der AN zu einer vorherigen Anonymisierung der Daten, welche durch endgültige Löschung etwaiger personenbezogener Daten erfolgt. Die anonymisierten Daten werden seitens des AN ausschließlich als Datensätze zur Optimierung der Bewirtschaftungsprozesse von Immobilien genutzt. Der AN verpflichtet sich gegenüber dem AG, die anonymisierten Daten nicht mit anderen personenbezogenen Daten des AG zusammenzuführen. In diesem Fall findet die vorstehende Löschungsverpflichtung bei Vertragsende gemäß vorstehendem § 20.4 keine Anwendung.

§ 21 Gewerbliche Schutzrechte, Urheberrechte

- 21.1** Der AG darf alle Unterlagen des AN, die ihm vom AN überlassen wurden und die mit der Leistung dieses Vertrags in Verbindung stehen, ohne Mitwirkung und Einwilligung des AN nutzen und ändern. Eine zusätzliche Vergütung wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- 21.2** Der AN räumt dem AG ein uneingeschränktes einfaches Nutzungsrecht an sämtlichen bei Erbringung seiner Leistung entstehenden Patent- und sonstigen Schutzrechten für dessen Unternehmensbereich ein. Dieses Nutzungsrecht berechtigt auch zu Änderungen der geschützten Gegenstände und erfasst auch Abbildungen, Zeichnungen, Berechnungen, Analysemethoden, Rezepturen und sonstige Werke, die vom AN bei einem Zustandekommen und der Durchführung des Vertrags gefertigt oder entwickelt werden. Zum Zwecke des Nachbaus von Ersatz- und Reserveteilen darf der AG Unterlagen Dritten überlassen. Der AN sichert zu, dass Rechte Dritter, insbesondere seiner Nachunternehmer, der Einräumung der genannten Nutzungsrechte nicht entgegenstehen und stellt den AG insoweit von Ansprüchen frei.
- 21.3** Der AN haftet dafür, dass bei der Erbringung seiner Leistungen Schutz- und Urheberrechte Dritter nicht verletzt werden. Der AN hat den AG von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte freizustellen und den AG auch sonst schadlos zu halten. Auch wenn gewerbliche Schutz- und Urheberrechte des AN bestehen, dürfen vom AG oder seinen Beauftragten Instandsetzungen vorgenommen werden.

§ 22 Vertragsdauer, Kündigung

22.1 Der Vertrag tritt mit der Zuschlagserteilung in Kraft.

Die Vertragslaufzeit beginnt am 01.01.2027 und endet mit Ablauf des 31.03.2029 (Festlaufzeit).

22.2 Der AN nimmt die aus diesem Vertrag geschuldeten Leistungen zur Implementierung am 01.01.2027 auf.

22.3 Der AG kann den Vertrag zweimal um jeweils ein weiteres Jahr verlängern. Der AG hat die Option der Vertragsverlängerung jeweils 3 Monate vor Ende der Festlaufzeit bzw. vor Ende der Verlängerungsoption dem AN schriftlich anzuzeigen. Im Falle einer Vertragsverlängerung werden die Parteien eine einvernehmliche Anpassung der Vergütung vereinbaren.

Davon unberührt bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- bei der jeweils anderen Partei der Insolvenzfall eingetreten ist; dieser ist gegeben, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt wird und die jeweils andere Partei entweder den Antrag selbst gestellt hat oder zahlungsunfähig bzw. überschuldet ist oder das Gericht Sicherungsmaßnahmen nach § 21 InsO angeordnet hat,
- die ordnungsgemäße Abwicklung des Vertrags dadurch in Frage gestellt ist, dass die jeweils andere Partei ihre Leistungen nicht nur vorübergehend einstellt oder
- schuldhafte Handlungen oder Unterlassungen der anderen Partei dazu führen, dass die nachhaltigen Facility Services vom AN nicht mehr ganz oder teilweise erbracht werden bzw. erbracht werden können.

22.4 Es besteht kein Recht zur außerordentlichen Kündigung wegen Mehrungen/Minderungen des Leistungsumfangs, soweit die Vorgaben des § 8 eingehalten werden.

22.5 Im Falle des Abrisses, der Stilllegung, Sanierung, Revitalisierung, Eigennutzung durch den Eigentümer oder der Veräußerung eines Objektes oder Teile eines Objektes ist der AG berechtigt, für dieses Objekt bzw. Liegenschaft eine Kündigung (Teilkündigung) des Objektvertrages auszusprechen. In diesen Fällen ist die AG-seitige (Teil-)Kündigung des Objektvertrages unabhängig von der sonstigen Vertragslaufzeit oder der Laufzeit eines Objektvertrages jederzeit mit einem Vorlauf von drei Monaten erklärbar.

22.6 Der AG ist berechtigt, einen Dritten als neuen AG zu benennen. Der AN ist verpflichtet, mit diesem Dritten den Vertrag durchzuführen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben, wenn der Dritte gegenüber dem AN seine Zustimmung zur Vertragsübernahme erklärt. Der AG haftet nur für Vergütungsforderungen des AN, die bis zum vereinbarten Übergangsstichtag entstanden sind. Der AN kann der Übertragung des Vertrags an den Dritten widersprechen, wenn berechnete Interessen des AN durch die Vertragsübertragung beeinträchtigt werden. Dies ist nur dann der Fall, wenn berechnete Zweifel an der Bonität oder der Zuverlässigkeit des Dritten bestehen.

§ 23 Explementierungsphase

23.1 Bei Vertragsbeendigung hat der AN dem AG sämtliche Räume, Gerätschaften und Unterlagen (sowohl solche, die bei Vertragsbeginn überlassen wurden, als auch Fortschreibungen bzw. neue Dokumente) nach Maßgabe des § 10.3.4 herauszugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht des AN an Unterlagen und Plänen ist ausgeschlossen, soweit es sich um Gegenstände handelt, die nicht im Eigentum des AN stehen.

23.2 Bei Vertragsbeendigung erlöschen sämtliche vom AG erteilten Vollmachten automa-

tisch (§ 7.5.2). Vollmachtsurkunden muss der AN dem AG zurückgeben.

- 23.3** Hat der AG an Mitarbeiter des AN Schlüssel und Zutritts-/Parkkarten ausgegeben, so sind diese sämtlich bei Vertragsbeendigung zurückzugeben.
- 23.4** Der AN hat den AG über sämtliche für die Bewirtschaftung des Objekts relevanten Vorkommnisse, die nicht von den Dokumentationen bzw. Statusberichten erfasst sind, ohne besondere Nachfrage zu informieren.
- 23.5** Der AN hat auch nach Vertragsbeendigung (in diesem Fall jedoch nur, sofern der AG ihn dafür zu marktüblichen Konditionen vergütet) Nachfolgepersonal in ausreichendem Umfang zu schulen, gleichgültig, ob es sich hierbei um Mitarbeiter des AG oder eines Dritten handelt.
- 23.6** Der AN hat während der Explementierung sowie ggf. auch nach Vertragsbeendigung unentgeltlich bei der Erfüllung von Aufgaben mitzuwirken, die ihre Ursache in der Zeit der Vertragsdurchführung haben (z. B. Nebenkostenabrechnung).
- 23.7** Die Bestimmungen der § 20 und § 21 gelten auch nach Vertragsbeendigung fort.
- 23.8** Soweit der AG dem AN Softwarelizenzen übertragen bzw. eingeräumt hat, hat der AN diese auf den AG zurück zu übertragen und dem AG dies auf Anforderung schriftlich zu bestätigen.

§ 24 Eskalationsregelung

- 24.1** Meinungsverschiedenheiten werden zunächst von den jeweiligen Ansprechpartnern nach § 11 dieses Vertrags mit dem Ziel, eine einvernehmliche Lösung zu finden, diskutiert. Liegt der Schwerpunkt der Meinungsverschiedenheit im Bereich der Ausführung, findet die Diskussion auf der Ebene der Ausführungsverantwortlichen, sonst auf der Ebene der Vertragsverantwortlichen statt. Die Diskussion beginnt, wenn eine der Parteien die andere schriftlich oder per E-Mail darüber benachrichtigt, dass sie für die jeweilige Meinungsverschiedenheit dieses Eskalationsverfahren durchführen möchte.
- 24.2** Kann auf der in § 24.1 beschriebenen Ebene die Meinungsverschiedenheit nicht innerhalb von fünf Werktagen ab Zugang der Mitteilung nach § 24.1 gelöst werden, haben die Parteien ihren unterschiedlichen Standpunkt schriftlich oder per E-Mail zu fixieren. Dies hat, soweit möglich, unter Beifügung der Gründe, insbesondere Bezugnahmen auf konkrete Bestimmungen der Vertragsdokumente, zu erfolgen.
- 24.3** In Fällen des Zahlungsverzuges steht es dem AN frei, den Rechtsweg auch ohne Durchführung des Eskalationsverfahrens zu beschreiten.

§ 25 Schlussbestimmungen

- 25.1** Es gilt das deutsche Recht unter Ausschluss des Übereinkommens der Vereinten Nationen hinsichtlich Verträgen über den internationalen Warenkauf vom 11.04.1980 (CISG).
- 25.2** Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen dieses Vertrags bedürfen zu Beweis Zwecken der Schriftform und der ausdrücklichen Bezugnahme auf diesen Vertrag (dies gilt auch für die Abbedingung dieses Schriftformerfordernisses selbst). Diese Änderungen sind fortlaufend zu nummerieren.
- 25.3** E-Mails genügen nicht der Schriftform im Sinne dieses Vertrags und seiner Bestandteile, es sei denn, der Vertrag lässt ausdrücklich E-Mails zu.
- 25.4** Abtretungen sowie sonstige Übertragungen von Rechten und Pflichten des AN außerhalb des Anwendungsbereiches des § 354 a HGB sind ausgeschlossen; Ausnahmefälle bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung des AG.
- 25.5** Eine Auswertung oder Bekanntgabe der mit dem AG bestehenden Geschäftsbezie-

hungen in Veröffentlichungen oder zu Werbezwecken ist nur mit der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Zustimmung des AG zulässig. Bei Zuwiderhandlung behält sich der AG die Geltendmachung von Ersatzansprüchen für entstandene Schäden vor.

- 25.6** Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ungültig oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben der Vertrag als Ganzes sowie die übrigen Bestimmungen wirksam. Die Parteien sind verpflichtet, ungültige oder undurchführbare Bestimmungen vom Beginn der Ungültigkeit/Undurchführbarkeit an unter der Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen durch eine wirtschaftlich möglichst gleichartige Bestimmung zu ersetzen. Entsprechendes gilt für Lücken.
- 25.7** Ist der AN Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuches, ist der Sitz des AG ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertragsverhältnis unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten. Darüber hinaus ist der AG berechtigt, vor dem Gericht zu klagen, das am Sitz des AN zuständig ist.

Anhänge zum Vertrag

Anhang 1: Leistungsbeschreibung (LB) einschließlich Anlagen

Anhang 2: Leistungsverzeichnis (LV)

Anhang 3: Nachunternehmerliste

Anhang 4: Vertragsstrafenkatalog

Ort: []

Ort: []

Datum: []

Datum: []

[AG] []

[AG] []