



das Stadtwerk Regensburg GmbH

Vertrag Facility Services

Areal Markomannenstraße

zwischen

das Stadtwerk Regensburg.Mobilität GmbH
Greflingerstraße 22
93055 Regensburg

nachfolgend auch „AG“

und

[Auftragnehmer]

[Straße, PLZ, Ort]

nachfolgend auch „AN“

Objekt: Areal Markomannenstraße

Leistungsbeginn: 01.08.2026 (Implementierung), 01.11.2026 (Regelbetrieb)

Vertragsende: 30.11.2029 (Verlängerungsoption bis 31.10.2032)

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
§ 1 Vertragsgegenstand	3
§ 2 Vertragsbestandteile	3
§ 3 Implementierungsphase	4
§ 4 Übernahme von Betreiberpflichten, Konformitätserklärung	5
§ 5 Weitere Pflichten des AN	6
§ 6 Vertragsstrafen, Qualitätsbeurteilungen des AG	8
§ 7 Pflichten des AG	9
§ 8 Leistungsänderungen	9
§ 9 Zusätzliche Leistungen	11
§ 10 Informationen, Unterlagen, Berichtswesen und Dokumentation	11
§ 11 Vertragskoordination	12
§ 12 Personaleinsatz des AN	12
§ 13 Einsatz von Unterauftragnehmern; Übernahme bestehender Verträge	14
§ 14 Abnahme	15
§ 15 Vergütung, Abrechnung, Zahlung	15
§ 16 Gewährleistung, Mängelansprüche	17
§ 17 Haftung, Sicherheitseinbehalt	17
§ 18 Versicherung	18
§ 19 Pandemieregelung [entfällt]	18
§ 20 Geheimhaltung und Datenschutz	18
§ 21 Gewerbliche Schutzrechte, Urheberrechte	19
§ 22 Vertragsdauer	20
§ 23 Explementierungsphase	21
§ 24 Eskalationsregelung [entfällt]	22
§ 25 Schlussbestimmungen	22
Anlagen	23

Vorbemerkung

Der AG beabsichtigt, die Facility Services auf dem Areal Markomannenstraße an einen erfahrenen und kompetenten Dienstleister (Generalunternehmer) zu vergeben, um einen nachhaltig hohen Qualitätsstandard zu gewährleisten.

Die Parteien beabsichtigen, dieses Vertragsverhältnis an nachhaltigen Kriterien auszurichten. Hierbei sollen ökologische, ökonomische und soziale Aspekte in gleichem Maße berücksichtigt werden („Nachhaltigkeit im Facility Management“). Insbesondere werden die Parteien mit Ressourcen und Energie schonend und sparsam umgehen, regelmäßig konstruktiv zusammenarbeiten und auch innovative Wege zur Erreichung höherer Nachhaltigkeitsstandards in Erwägung ziehen. Hierbei werden sie das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und die Nutzer der Objekte einbeziehen. Den Aspekten der Nachhaltigkeit im Facility Management werden bei der Reinigung höchste Priorität eingeräumt.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgendes:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der AG beauftragt den AN mit Facility Services (technisch, infrastrukturell und koordinierende Leistungen) für die in der Leistungsbeschreibung abschließend aufgeführten Objekte.
- (2) Eine detaillierte Beschreibung der vom AN in der Start-up-Phase und im Regelbetrieb geschuldeten Leistungen ergibt sich aus der Leistungsbeschreibung sowie aus dem Preisverzeichnis. Der AN hat überdies alle zur Erfüllung seiner Leistungen erforderlichen Vorbereitungs- und Nebenarbeiten zu erbringen, auch wenn diese in der Leistungsbeschreibung nicht ausdrücklich aufgeführt sind.
- (3) Bei diesem Vertrag handelt es sich um einen typengemischten Vertrag, der sowohl Dienstvertragsэлеmente als auch Werkvertragsэлеmente 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.
- (4) Der AN ist nach Maßgabe von § 9 verpflichtet, nach gesonderter Beauftragung des AG zusätzliche Leistungen an und in den Objekten zu erbringen.

§ 2 Vertragsbestandteile

- (1) Für Art und Umfang der beiderseitigen Leistungen gelten in nachstehender Rang- und Reihenfolge:
 - die Bestimmungen dieses Vertrages;
 - die Ausschreibung mit Leistungsbeschreibung [Version, Datum] einschließlich aller Anlagen
 - das Preisverzeichnis einschließlich Raumbuch und Preiszusammenstellung [Version, Datum]
 - das Betreiberkonzept [Version, Datum] einschließlich aller Anlagen

- V.1 Vertragsstrafenkatalog
- V.2 Muster einer Verschwiegenheitsverpflichtung der Mitarbeiter/innen des AN

- (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 und/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.

Der AN bestätigt mit Unterzeichnung dieses Vertrags, dass er 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. Unterauftragnehmer des AN) werden nicht Vertragsbestandteil.

- (3) Zur Überprüfung, ob der AN die in § 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.

§ 3 Implementierungsphase

- (1) Der AN wird sich unverzüglich nach Vertragsschluss (§ 22) mit den Objektgegebenheiten und Anlagenzuständen bis zum 15.10.2026 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 oder Mieter). Auf Verlangen einer Partei werden die Parteien das Ergebnis dieser Abstimmung in einer Schnittstellenmatrix schriftlich oder in Textform niederlegen.

- (2) Der AN wird innerhalb der ersten 2 Monate nach Vertragsschluss (§ 22), spätestens jedoch bis zum 15.10.2026 prüfen, ob Leistungsbeschreibung und Preisverzeichnis die zu erbringenden Leistungen (insbesondere hinsichtlich Mengen und Massen) vollständig und richtig wiedergeben. Nach Ablauf dieser Frist sind ggf. Leistungsbeschreibung und/oder Preisverzeichnis einmalig anzupassen.

§ 4 Übernahme von Betreiberpflichten, Konformitätserklärung

- (1) Einem Immobilieneigentümer und -betreiber obliegt 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 umfasst die Betreiberverantwortung auch die Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers.
- (2) Der AG überträgt dem AN die Betreiberverantwortung, soweit ein bestimmter Verkehr bzw. eine bestimmte Gefahrenquelle in den Aufgaben- und Pflichtenkreis des AN fallen. Die den AN treffenden bzw. auf ihn übertragenen 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.

- (3) Die zur Vermeidung oder Verringerung einer Gefährdungslage erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen der Entstörung sind unverzüglich auszuführen, auch wenn sie nicht Bestandteil der beauftragten Leistung sind. Die zur Abwendung der Gefahr getroffenen Maßnahmen sind dem AG unverzüglich anzuzeigen.

Soweit es sich um zusätzliche Leistungen handelt, sind diese gesondert zu vergüten, es sei denn, der AN hat die Gefährdungslage selbst verursacht.

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 Kostenewägungen.
- 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 Unterauftragnehmer 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 nennenswerte Schäden abzuwenden.
- (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.

- (5) Der AN hat dem AG jeweils nach Abschluss eines Kalenderquartals mit dem jeweiligen 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 auf alle infolgedessen erforderlich werdenden Leistungsänderungen hingewiesen hat,
 - ob er sämtliche turnusmäßig anstehenden und beauftragten wiederkehrenden Prüfungen durchführt und dokumentiert 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
 - ob er sich in der Lage sieht die Betreiberpflichten nach Maßgabe dieses Vertrags und in Bezug auf die ihm übergebenen Objekte wahrzunehmen.

§ 5 Weitere Pflichten des AN

- (1) Im Rahmen seiner Leistungserbringung ist der AN verpflichtet, seine Leistungen nach wirtschaftlichen, betrieblichen und ökologischen Erfordernissen, seinem im Rahmen der Angebotsabgabe vorgelegten Betreiberkonzept sowie unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Beachtung der Besonderheiten der Objekte und deren Nutzung durchzuführen.
- (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.
- (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.
- (4) Der AN ist verpflichtet, ein Störungsmanagement einzurichten und durchzuführen und entsprechend der in der Leistungsbeschreibung festgelegten Prioritätsklassifizierung vereinbarte Reaktions- sowie Entstörzeiten einzuhalten.
- (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 (2) BetrSichV).
- (6) Der AN hat Vorgaben des AG für den Fall behördlicher Kontrollen strikt zu beachten. Der AN hat zudem etwaige Sicherheitsvorschriften (bspw. Vorgaben zum Einsatz von Fremdfirmen) des AG, die diesem Vertrag als Anlage beigelegt sind, einzuhalten.
- (7) Fundobjekte hat der AN entgegenzunehmen, aufzubewahren und an den AG herauszugeben.
- (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.
- (9) Der AN ist zur Unterhaltung eines Qualitätsmanagementsystems (bspw. der DIN EN ISO 9001) sowie zur Teilnahme an regelmäßigen Jour-Fixe-Terminen zur Qualitätssicherung verpflichtet.
- (10) Pflichten des AN bei Behinderung der Leistung

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 Arbeitshilfsmittel. Die Anzeige kann in sachlich begründeten Ausnahmefällen nachträglich erfolgen.

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.

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.

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.

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 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** Anwendung.

§ 6 Vertragsstrafen, Qualitätsbeurteilungen des AG

- (1) Zur Sicherstellung der geforderten und zu erbringenden Leistungen und Qualitäten vereinbaren die Parteien konkrete Rechtsfolgen. In Anlage V.1 (Vertragsstrafenkatalog) zu diesem Vertrag sind Rechtsfolgen für verschiedene Leistungsstörungen definiert. Der AG ist berechtigt, bei einer entsprechenden Schlechtleistung einen nach dem Vertragsstrafenkatalog zu berechnenden 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.

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.

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.

- (2) 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 Aufwendungsersatz.

§ 7 Pflichten des AG

- (1) Der AG stellt dem AN zur Erbringung seiner Leistungen unentgeltlich Lagerräume zur Verfügung (siehe Preisverzeichnis, Raumbuch: „Lager Reinigung“, bzw. „Lager Dienstleister Facility“). Weitergehende Räumlichkeiten stellt der AG im Rahmen der jeweiligen Möglichkeiten dem AN auf Nachfrage zu marktüblichen Konditionen zur Verfügung. Der AN hat sämtliche überlassenen Räumlichkeiten pfleglich zu behandeln und insbesondere angemessene Sauberkeit sicherzustellen.
- (2) Der AG stellt dem AN zur Erbringung seiner Leistungen unentgeltlich Wasser und Energie zur Verfügung. Alle für die Leistungserbringung erforderlichen Geräte und Hilfsmittel hat der AN selbst bereitzustellen. Der AN haftet vollumfänglich für Schäden, die aufgrund eines nicht ordnungsgemäßen Zustands seiner Gerätschaften entstehen. Der AG stellt dem AN für dessen Leistungserbringung keine weiteren Einrichtungen bzw. Nutzungsrechte unentgeltlich zur Verfügung.
- (3) Der AG erteilt dem AN Vertretungsbefugnisse, die für eine ordnungsgemäße Leistungserbringung notwendig sind. Auf Verlangen des AN erteilt der AG schriftliche Vollmachten für solche Geschäfte, bei denen sich der AN als Vertreter des AG legitimieren muss, sowie für solche Geschäfte, die nicht in der Leistungsbeschreibung erfasst sind. Die Vollmachtserteilung erlischt bei Vertragsende ohne weitere Erklärung des AG automatisch.
- (4) Der AG wird den Mitarbeitern des AN entsprechend deren Aufgaben/Funktionen Zutrittsberechtigungen zu Gebäudeteilen, Flächen, Anlagen oder sonstigen Einrichtungen gewähren.
- (5) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, über die übergebenen Räumlichkeiten, Gegenstände und sonstigen Einrichtungen ein von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll zum Zeitpunkt der Überlassung anzufertigen.

§ 8 Leistungsänderungen

- (1) Änderungen hinsichtlich Art und Weise der Leistungserbringung:

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. Der AG muss dem AN die gewünschten Änderungen spätestens 20 Werktage vor dem gewünschten Termin mitteilen, soweit nicht zur Wahrung gesetzlicher Erfordernisse eine kürzere Frist geboten ist.

Änderungswünsche des AG hat der AN auf ihre möglichen Konsequenzen hin zu überprüfen und dem AG das Ergebnis innerhalb von 5 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.

Entscheidet sich der AG – auch gegen die Bedenken des AN – für die Leistungsänderung, so sind Leistungsbeschreibung und im Einklang mit dessen Regelungen das Preisverzeichnis einvernehmlich anzupassen. Das Risiko der ordnungsgemäßen Erfüllung der geänderten Leistung trägt der AN. Hat der AN hinreichend konkrete Bedenken geäußert, trägt das Risiko der AG.

(2) Änderungen hinsichtlich Umfang der Leistung:

Der AG hat das Recht, vom AN jährlich einseitig Änderungen der Summe der Massen einer oder mehrerer Preispositionen im Umfang von bis zu 5 % der für die betroffene(n) Preisposition(en) im Preisverzeichnis ausgewiesenen Jahresvergütung zu verlangen; maßgeblich ist hierfür die Fassung des Preisverzeichnis bei Abschluss dieses Vertrages unter Berücksichtigung etwaiger Anpassungen gemäß § 3. Der AG muss dem AN die gewünschten Änderungen spätestens 20 Werktage vor dem gewünschten Termin mitteilen.

Die Vergütung ist ab dem Zeitpunkt der Leistungsänderung entsprechend der im Preisverzeichnis angegebenen Einheitspreise, bzw. der jeweiligen Kalkulationsgrundlagen anzupassen.

Bei Änderungen des Mengengerüsts um mehr als 5 % der für die betroffenen Preispositionen im Preisverzeichnis ausgewiesenen Jahresvergütung und/oder der Jahrespauschale werden die Parteien über eine Anpassung der Vergütungsregelung verhandeln.

(3) Leistungsänderungen auf Grund von Gesetzes- oder Normänderungen:

Werden Leistungsänderungen auf Grund von Änderungen der in § 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 Vertrages die Leistungsänderung fällt.

Gesetzes- oder Normänderungen, die die Soll-Beschaffenheit, das Betreiben oder die Instandhaltung von Anlagen/Einrichtungen in den Objekten 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.

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.

§ 9 Zusätzliche Leistungen

Zusätzliche Leistungen sind alle Leistungen, die weder bereits nach § 1 als Regelleistung noch nach § 3 (Implementierungsphase) geschuldet sind. Zusätzliche Leistungen werden vom AN gegen gesonderte Vergütung und nur nach gesonderter Beauftragung durch den AG (schriftlich oder per E-Mail) erbracht, soweit nicht nachstehend Abweichendes vereinbart ist.

§ 10 Informationen, Unterlagen, Berichtswesen und Dokumentation

- (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.

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 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.

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.

- (2) 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. Der AN erstellt monatlich zum jeweils 5. Werktag des folgenden Monats einen Bericht über den vergangenen Monat („Regelbericht“). Darüber hinaus hat der AN den AG laufend über besondere Ereignisse zu informieren, beispielsweise Vorfälle, Störungen oder Schäden sowie daraus möglicherweise resultierende Ansprüche gegen Dritte, Unfälle, Hausbesetzungen, kriminelle Ereignisse, Brände, Vandalismus und Attentatsdrohungen. Dies gilt auch für Ereignisse, die dem AN zur Kenntnis gelangt sind und nicht zu seinem vertragsgegenständlichen Aufgabenbereich gehören.

§ 11 Vertragskoordination

- (1) Vertragsverantwortlich sind zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses:
 - Auf Seiten des AG: **Geschäftsführung**
 - Auf Seiten des AN: **[Funktionsbezeichnung]**
- (2) Ausführungsverantwortlich (fachlich gesamtverantwortlich) sind zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses:
 - Auf Seiten des AG: **Betriebsleitung**
 - Auf Seiten des AN: **[Funktionsbezeichnung]**
- (3) Für Verhinderungsfälle ist jeweils ein Vertreter festzulegen. Sind beide Vertrags- bzw. Ausführungsverantwortlichen einer Partei verhindert, so ist ihre Geschäftsleitung vertrags- bzw. ausführungsverantwortlich.
- (4) Die Parteien benennen sich ggf. darüber hinaus Ansprechpartner dritter Parteien (z.B. Mieter, Nutzer, Behörden etc.).

§ 12 Personaleinsatz des AN

- (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 und/oder öffentlich-rechtliche Erlaubnisse erforderlich sind, steht der AN dafür ein, dass er und das Personal im Besitz solcher Zulassungen/Erlaubnisse ist. Näheres ist in der Leistungsbeschreibung geregelt.
- (2) Das Personal muss für die Erbringung der jeweiligen Leistung die deutsche Sprache in ausreichendem Maße in Wort und Schrift beherrschen (Mindestanforderung: GeR, Niveaustufe B2).
- (3) Das eingesetzte Personal hat der AN vor einem Einsatz in den Objekten des AG zu dokumentieren und zu benennen.
- (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 AN teilt dem AG die jeweiligen Vertreter der dem Objekt direkt zugeordneten Mitarbeiter im Fall einer Abwesenheit (z. B. Urlaub, Krankheit) rechtzeitig mit.

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.

- (5) Der AN muss dafür Sorge tragen, dass das von ihm eingesetzte Personal und das Personal der etwaig von ihm eingesetzten Unterauftragnehmer 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.

- (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.
- (7) Der AN trägt dafür Sorge, dass das eingesetzte Personal bezüglich seines Aufgabenbereiches und seiner Ortskenntnisse ausreichend geschult ist und während der Vertragslaufzeit weiter qualifiziert wird. 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 Unterauftragnehmer den Schulungsplan ebenfalls bei ihren Mitarbeitern umsetzen.
- (8) Das Personal des AN muss sich - etwa durch Ausweise, Ausrüstung oder Kleidung - als dem AN zugehörig ausweisen können.
- (9) Der AG kann verlangen, dass sich das Personal des AN in Absprache mit dem AG der jeweiligen Funktion entsprechend kleidet.
- (10) Der AN hat sicher zu stellen, dass der Objektleiter die Weisungsbefugnis über die Mitarbeiter des AN sowie etwaige Unterauftragnehmer innehat. Die Mitarbeiter des AG sind gegenüber den Mitarbeitern des AN und den Mitarbeitern dessen Unterauftragnehmer nicht weisungsbefugt.
- (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.
- (12) Der AG ist berechtigt, nach jedem, auch rechtzeitig angekündigten Personalwechsel des AN, jeweils folgende Aufwandspauschale(n) geltend zu machen und direkt mit einer nächsten monatlichen Abschlagszahlung zu verrechnen:

- Austausch eines Objektleiters 1.000,00 Euro netto
- Austausch eines Vorarbeiters 500,00 Euro netto
- Austausch einer Tageskraft 250,00 Euro netto

Die Aufwandspauschalen beziehen sich auf den Einsatz neuer Mitarbeiter des AN, die bislang nicht mit ihrem jeweiligen Aufgabenfeld, bzw. Objekt beim AG vertraut waren.

§ 13 Einsatz von Unterauftragnehmern; Übernahme bestehender Verträge

- (1) Der AN darf die ihm übertragenen Leistungen nicht als Ganzes untervergeben; er darf jedoch nach vorheriger Zustimmung des AG (schriftlich oder per E-Mail) Unterauftragnehmer 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, in der Person des Unterauftragnehmers liegenden Grundes verweigern bzw. – wenn der wichtige Grund erst nach Beauftragung eines Unterauftragnehmers eintritt – widerrufen; im Falle eines solchen Widerrufs ist der AN innerhalb angemessener Frist zum Austausch des betroffenen Unterauftragnehmers verpflichtet.
- (2) Soweit ein Unterauftragnehmer in der als Anlage beigefügten Unterauftragnehmerliste benannt ist, gilt die Zustimmung des AG hinsichtlich des Einsatzes dieses Unterauftragnehmers mit Unterzeichnung dieses Vertrages als erteilt; ein etwaiges Widerrufsrecht des AG gemäß (1) bleibt hiervon unberührt.
- (3) Die Vergabe von Teilleistungen durch Unterauftragnehmer an ein weiteres Unternehmen bedarf ebenfalls der Zustimmung des AG.
- (4) Der AN darf seine Unterauftragnehmer nicht daran hindern, mit dem AG Verträge über andere Leistungen abzuschließen. Unzulässig sind insbesondere Exklusivitätsvereinbarungen mit Dritten, die den AG oder den Unterauftragnehmer am Bezug von Leistungen hindern, die der AG selbst oder der Unterauftragnehmer für die Abwicklung derartiger Aufträge benötigt.
- (5) In den Unterauftragnehmerverträgen hat der AN seine Unterauftragnehmer so zur Wahrung der Vertraulichkeit und des Datenschutzes zu verpflichten, dass deren Verpflichtung jeweils den Voraussetzungen des nachstehenden § 20 entspricht. Für die Unterauftragnehmerleistungen soll ein für die jeweilige Tätigkeit und die jeweilige Auftragssumme angemessener Versicherungsschutz des Unterauftragnehmers bestehen.
- (6) Setzt der AN ohne vorherige Zustimmung Unterauftragnehmer ein, hat der AG das Recht, den Vertrag zu kündigen oder Schadensersatz zu verlangen.
- (7) Die Parteien werden sich darüber verständigen, ob und inwieweit ggf. vom AG mit Dritten abgeschlossene Verträge („Drittverträge“) zu beenden, vom AN zu koordinieren oder vom AN anstelle des AG zu übernehmen sind:
 - Soweit Drittverträge vom AN übernommen werden sollen, werden sich AG und AN gemeinsam um die Zustimmung der Dritten bemühen. Für den Fall, dass der Vertragspartner eines Drittvertrags seine Zustimmung zum Eintritt des AN in einen Drittvertrag verweigern sollte, stellt der AN den AG mit Wirkung im Innenverhältnis von dessen, nach dem Übernahmestichtag begründeten Verpflichtungen aus dem Drittvertrag frei. Im Übrigen stellt der AG den AN im Innenverhältnis von

sämtlichen Ansprüchen aus und im Zusammenhang mit einem Drittvertrag frei, soweit diese vor dem Übernahmestichtag begründet worden sind.

- Sobald und soweit der AN anstelle des AG in einen Drittvertrag eintritt, stellen die in diesem Drittvertrag vereinbarten Leistungen vom AN geschuldete Vertragsleistungen dar. Sobald und soweit die gemäß einem Drittvertrag geschuldete Vergütung von den im Preisverzeichnis für die entsprechende(n) Leistung(en) etwaig vereinbarten Preisen abweicht, passt sich der Vergütungsanspruch des AN gegenüber dem AG entsprechend an.
- Im Falle der Beendigung dieses Vertrags ist der AG verpflichtet, anstelle des AN in die zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden Drittverträge einzutreten. Im Falle der Nichtzustimmung des Vertragspartners eines Drittvertrags stellt der AG den AN im Innenverhältnis auf erstes schriftliches Anfordern von allen Ansprüchen aus und im Zusammenhang mit einem Drittvertrag frei, soweit diese nach Beendigung dieses Vertrags begründet werden.

§ 14 Abnahme

- (1) Der AG ist nicht verpflichtet, die vom AN im Rahmen dieses Vertrages zu erbringenden Werkleistungen jeweils förmlich abzunehmen.
- (2) Eine stillschweigende Abnahme von Werkleistungen durch Zahlung des AG ist ausgeschlossen.
- (3) Sofern im Einzelfall vom AG nicht abweichend vorgegeben, sind die Regelberichte zugleich Fertigstellungsmitteilungen des AN. Mit Zugang eines Regelberichts ist die Fertigstellungsmitteilung für die dort ausgewiesenen Werkleistungen bewirkt. Binnen 48 Stunden 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 Frist 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

- (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.
- (2) Die Jahrespauschale wird für die ersten zwei Vertragsjahre fix vereinbart.
- (3) Jede Partei kann jährlich einmal, erstmals mit Wirkung zum 01.11.2028, eine Neu festsetzung der Vergütung auf Grundlage folgender Indexierung verlangen:

$$P = P_0 \times \frac{L}{L_0}$$

- *P*: neue Preisvereinbarung
- *P_o*: bisherige Preisstellung
- *L*: neuer Lohnkostenindex
- *L_o*: bisheriger Lohnkostenindex

Für *L* und *L_o* gelten die letztgültigen, für allgemeinverbindlich erklärten Stunden-Grundlöhne einer vom AN zu benennenden Lohngruppe/Qualifikation in einem für seine Leistungen einschlägigen Tarifvertrag gemäß Preisverzeichnis.

- (4) Der AG bezahlt dem AN die für das jeweilige Vertragsjahr vereinbarte Jahrespauschale monatlich in zwölf gleichen Anteilen („Abschlagszahlungen“), die einzeln zu fakturieren sind. In diesen Abschlagszahlungen sind Abzüge wegen eventueller Vertragsstrafen zu berücksichtigen. Die jeweilige Abschlagszahlung ist erstmals fünfzehn Werktage nach Aufnahme der Regelleistungen und im Folgenden jeweils am fünfzehnten Werktag eines jeden Kalendermonats fällig. Die entsprechenden Zahlungen sind jeweils innerhalb von 30 Kalendertagen nach Zugang der jeweiligen Rechnung beim AG und Abnahme zur Zahlung fällig. Der AG ist berechtigt, die Auszahlung der letzten beiden Abschlagszahlung vor Vertragsende einzubehalten, bis die jeweiligen Objekte im vertragsmäßig vereinbarten Zustand übergeben worden sind; dies gilt auch bei geringfügigen Mängeln.
- (5) 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 Leistungsmehrungen oder -minderungen.
- (6) Innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss eines 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.
- (7) Die Rechnungslegung ist nach verschiedenen Kontierungen aufzubauen, soweit der AG diese benennt oder sich in der Leistungsbeschreibung entsprechende Regelungen befinden.
- (8) Zusätzliche Leistungen gemäß § 9 sind separat zu beauftragen und zu vergüten, die Abrechnung ist jeweils nach Erbringung und Abnahme mit der Abschlagsrechnung des Folgemonats einzureichen. Die Vergütung für zusätzliche Leistungen wird innerhalb von 30 Kalendertagen nach Zugang der jeweiligen Rechnung beim AG zur Zahlung fällig.

Zusätzliche Leistungen werden dem AN nur vergütet, wenn diese vom AG vorab schriftlich oder in Textform beauftragt wurden. Dies gilt nicht, wenn diese Leistungen aufgrund von Gefahr im Verzug ausgeführt wurden. Darüber hinaus ist der AN berechtigt, Maßnahmen, sofern und soweit vertraglich vereinbart, ohne gesonderte schriftliche Beauftragung durch den AG zu veranlassen.

§ 16 Gewährleistung, Mängelansprüche

- (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 Leistung oder Nacherfüllung.
- (2) Ansprüche wegen Mängeln richten sich grundsätzlich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften. Es gelten folgende Abweichungen:
 - 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.
 - 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.
 - Mängelansprüche mit Ausnahme der Minderung bestehen nicht bei nur unerheblicher Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit und bei nur unerheblicher Beeinträchtigung der Brauchbarkeit.
 - Mängelrügen gem. § 377 HGB bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. E-Mails sind ebenso zugelassen.
 - 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.
 - 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.
 - 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

- (1) Die Haftung des AN aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist – außer im Fall des Vorsatzes – auf die nachfolgend genannten Versicherungsdeckungssummen begrenzt. Wobei die Haftung unabhängig von einer etwaigen Regulierung durch die Versicherung greift.
- (2) Der AG ist berechtigt, zur Sicherung der Vertragserfüllung einen Sicherheitseinbehalt in Höhe von 10 % der Jahrespauschale zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer vorzunehmen.

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 Regensburg bestimmen.

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 auszusahlen 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

- (1) Der AN ist verpflichtet, für die Dauer des Vertrages eine Betriebshaftpflichtversicherung wenigstens in Höhe der folgenden Deckungssummen abzuschließen und zu unterhalten:

- EUR 5.000.000,00 für Personen- und Sachschäden
- EUR 1.000.000,00 für Bearbeitungsschäden;
- EUR 2.500.000,00 für reine Vermögensschäden
- EUR 1.000.000,00 für Umweltschäden.
- EUR 250.000,00 für Schlüsselschäden.

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

Der AN übergibt dem AG mit Angebotsabgabe und darüber hinaus kalenderjährlich, jeweils innerhalb des ersten Quartals, eine geeignete Bestätigung des Versicherers.

- (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. Der AN übergibt dem AG spätestens mit Abschluss dieses Vertrages die entsprechenden Abtretungserklärungen.

§ 19 Pandemieregung [entfällt]

§ 20 Geheimhaltung und Datenschutz

- (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.

- (2) Die Parteien verpflichten sich, nur solchen Mitarbeitern sowie Unterauftragnehmern und Lieferanten Zugang zu vertraulichen Informationen der jeweils anderen Partei zu gewähren, die mit der Leistungserbringung im Rahmen dieses Vertrages 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.
- (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 die Einhaltung dieser Verpflichtung in der nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Form nachzuweisen. Dies beinhaltet auch geeignete Vorkehrungen im Bereich der IT-Sicherheit.
- (4) Die Pflichten aus den vorstehenden Regelungen werden von der Beendigung des Vertrags nicht berührt. Alle übergebenen Unterlagen dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden und sind nach Maßgabe des **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** 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 Unterauftragnehmer, 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.
- (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

- (1) Der AG darf alle Unterlagen des AN, die ihm vom AN überlassen wurden und die mit der Leistung dieses Vertrages in Verbindung stehen, ohne Mitwirkung und Einwilligung des AN nutzen und ändern. Eine zusätzliche Vergütung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

- (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 Unterauftragnehmer, der Einräumung der genannten Nutzungsrechte nicht entgegenstehen und stellt den AG insoweit von Ansprüchen frei.
- (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

- (1) Der Vertrag wird mit der Auftragsvergabe wirksam. Damit beginnt die Vertragslaufzeit und der AN kann seine Implementierungsleistungen aufnehmen. Der Leistungsbeginn der Regelleistungen ist am 01.11.2026 und endet nach 37 Monaten am 30.11.2029.
- (2) Der AG teilt dem AN sechs Monate vor dem Ende der Vertragslaufzeit mit, ob eine weitere Zusammenarbeit über die folgenden 35 Monate gewünscht ist. In diesem Fall verlängert sich der Vertrag einmalig und abschließend um diese 35 Monate und endet am 31.10.2032. Kommt keine Einigung zustande, gilt das Vertragsende gemäß (1).
- (3) Davon unberührt bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - der AN gegen wesentliche Regelungen dieses Vertrages verstößt, so dass es dem AG nicht mehr zumutbar ist, das Vertragsverhältnis fortzusetzen; als derartige Verstöße kommen insbesondere, jedoch nicht abschließend, in Betracht:
 - die Reinigungsleistungen und sonstigen vereinbarten Leistungen werden nicht erbracht,
 - die Reinigungsleistungen oder sonstigen vereinbarten Leistungen werden nicht zu dem vom AG benannten Zeitpunkt oder nicht in der dem Vertrag entsprechenden Zeit, Art und Weise ausgeführt und trotz schriftlicher Mahnung des AG wird innerhalb der gesetzten Frist keine Abhilfe geschaffen,
 - es werden Mitarbeiter/innen eingesetzt, für die keine vorgeschriebene Arbeitslaubnis vorliegt.
 - die ordnungsgemäße Abwicklung des Vertrags dadurch in Frage gestellt ist, dass die jeweils andere Partei ihre Leistungen nicht nur vorübergehend einstellt,

- 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,
- sich der AN an wettbewerbsbeschränkenden Absprachen beteiligt (§ 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen),
- die Unzuverlässigkeit des AN wegen einer nachweislich schweren Verfehlung (z.B. Vorteilsgewährung § 333 StGB, Bestechung § 334 StGB) oder ähnlichen Handlungen, die korrekten geschäftlichen Gepflogenheiten zuwiderlaufen, festgestellt worden ist,
- der AN den Mitarbeitern seines Betriebes die tariflichen oder gesetzlich vorgeschriebenen Vergütungen nicht bzw. nicht in vollem Umfang zahlt oder in sonstiger Weise gegen tarifliche Bestimmungen oder Vorschriften der sozialen Gesetzgebung verstößt,
- der AN seinen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung nicht nachgekommen ist,
- der AN Personen, die auf Seiten des AG mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder der Durchführung des Vertrages befasst sind, mit Rücksicht auf ihre Zugehörigkeit zum AG Vorteile gewährt, verspricht oder anbietet,

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

- (4) 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.
- (5) 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

- (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 herauszugeben.

Ein Zurückbehaltungsrecht des AN an Unterlagen und Plänen ist ausgeschlossen, soweit es sich um Gegenstände handelt, die nicht im Eigentum des AN stehen.

- (2) Bei Vertragsbeendigung erlöschen sämtliche vom AG erteilten Vollmachten automatisch. Vollmachtsurkunden muss der AN dem AG zurückgeben.
- (3) Hat der AG an Mitarbeiter des AN Hausausweise ausgegeben, so sind diese sämtlich bei Vertragsbeendigung zurückzugeben.
- (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.
- (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.
- (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).
- (7) Die Bestimmungen von § 20 und § 21 gelten auch nach Vertragsbeendigung fort.
- (8) Der AN ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, sämtliches in den Vertragsobjekten genutztes Anlage- und Umlaufvermögen dem AG zum Buchwert zum Kauf anzubieten. Der AG kann das Angebot innerhalb von vier Wochen nach Zugang einer entsprechenden Vermögensaufstellung annehmen oder von einem Dritten annehmen lassen.
- (9) Soweit der AG dem AN Softwarelizenzen übertragen bzw. eingeräumt hat, hat der AN diese auf den AG zurückzuübertragen und dem AG dies auf Anforderung schriftlich zu bestätigen.

§ 24 Eskalationsregelung [entfällt]

§ 25 Schlussbestimmungen

- (1) Es gilt deutsches Recht unter Ausschluss des Übereinkommens der Vereinten Nationen über Verträge über den internationalen Warenkauf vom 11.04.1980 (CISG).
- (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.
- (3) E-Mails genügen nicht der Schriftform im Sinne dieses Vertrags und seiner Bestandteile, es sei denn, der Vertrag lässt ausdrücklich E-Mails zu.

- (4) Abtretungen sowie sonstige Übertragungen von Rechten und Pflichten des AN außerhalb des Anwendungsbereiches des § 354a HGB sind ausgeschlossen; Ausnahmefälle bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung des AG.
- (5) Eine Auswertung oder Bekanntgabe der mit dem AG bestehenden Geschäftsbeziehungen 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.
- (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.
- (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.

Anlagen

- Anlage 1: Ausschreibung mit Leistungsbeschreibung, Preisverzeichnis und Anlagen
- Anlage 2: Betreiberkonzept
- Anlage 3: Unterauftragnehmerliste
- Anlage 4: V.1 Vertragsstrafenkatalog
- Anlage 5: V.2 Verschwiegenheitserklärung

Regensburg,

das Stadtwerk Regensburg.Mobilität GmbH

[AN]