

Vertrag über Gebäudereinigungsdienstleistungen

zwischen

der KölnBäder GmbH
Kämmergasse 1
50676 Köln

- nachfolgend „Auftraggeber“ (AG) genannt -

und

Firma: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Straße: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

PLZ und Ort: Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

- nachfolgend Auftragnehmer (AN) genannt -

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer die in diesem Vertrag und seinen Vertragsbestandteilen (insbesondere in den Preisblättern definierten) Unterhaltsreinigungsleistungen zum Objekt Agrippabad, Kämmergasse 1, 50676 Köln.
- (2) Intervalle, Arten und Umfänge der zu erbringenden Leistungen sowie die zu vergütenden Einheitspreise sind in den als Vertragsbestandteil geltenden Leistungsbeschreibungen und Preisblättern festgesetzt.
- (3) Entsprechend den jeweils eintretenden Auftragszugängen bzw. Auftragsabgängen werden die Leistungsbeschreibungen und Preisblätter von der zuständigen Fachabteilung des Auftraggebers in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Auftragnehmer laufend fortgeschrieben. Dies stellt keine Vertragsänderung im Sinne des § 21 (2) dar.
- (4) Sämtliche Veränderungen der Auftragswerte erfolgen ausschließlich in schriftlicher Form auf Basis der Preisblätter. Der jeweilige Stand der Preisblätter wird Inhalt des Gebäudereinigungsvertrags. Fallen Veränderungen in einen Leistungsmonat, so findet der Monatswert je Position der Preisblätter zu einem Dreißigstel (1/30) je Tag Berücksichtigung. Als Monatswert kommt ein Zwölftel des Jahreswertes in Ansatz.
- (5) Der Auftragnehmer erbringt seine Leistungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Bei der Durchführung seiner Tätigkeit ist der Auftragnehmer Weisungen des Auftraggebers nicht unterworfen.

§ 2 Vertragsdauer und Kündigung

- (1) Dieser Vertrag tritt am 01.01.2027 in Kraft und endet am 31.03.2029.
- (2) Es wird eine 6 monatige Probezeit vereinbart. In dieser Zeit kann der Auftraggeber mit einer Kündigungsfrist von 4 Wochen den Auftrag jederzeit kündigen, wenn die beauftragten Leistungen nicht vollständig oder nicht anforderungsgerecht erbracht werden oder sich herausstellt, dass im Angebot des Auftragnehmers falsche Angaben gemacht wurden. Hieraus entstehende Schäden und Kosten des Auftragnehmers, insbesondere entgangenen Gewinn, ersetzt der Auftraggeber nicht. Dies gilt nicht für Schäden, die der Auftraggeber zu vertreten hat.
- (3) Beide Vertragspartner sind berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor,
 - a) wenn der Auftragnehmer die übernommenen Leistungen nicht zu dem vom Auftraggeber benannten Zeitpunkt beginnt oder sonst verspätet oder nicht in der dem Vertrag entsprechenden Art und Weise erbringt und trotz schriftlicher Mahnung mit Nachfristsetzung nicht Abhilfe schafft.
 - b) bei Unzuverlässigkeit des Auftragnehmers oder seines Personals.
 - c) wenn der Auftragnehmer seine Zahlungen einstellt oder Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahren über sein Vermögen eröffnet wird.
 - d) wenn der Auftragnehmer trotz vorheriger Abmahnung gegen die § 6, § 7, § 8, § 9 (3), § 11 (2) oder (5) dieser Vertragsbedingungen verstößt.

- e) wenn der Auftragnehmer entgegen § 15 Abs. (5) dieser Vertragsbedingungen den Abschluss des Haftpflichtversicherungsvertrages dem Auftraggeber trotz Mahnung nicht schriftlich nachweist.
 - f) wenn schwerwiegende Verstöße gegen die Vertragsbestimmungen vorliegen, bei denen es dem Auftraggeber nicht zuzumuten ist, das Vertragsverhältnis fortzusetzen. Schwerwiegende Gründe können sowohl in den allgemeinen Verhältnissen als auch in dem Verhalten des Auftragnehmers liegen.
- (4) Der aus einer vom Auftragnehmer zu vertretenden fristlosen Kündigung dem Auftraggeber entstandene Schaden ist durch den Auftragnehmer zu ersetzen.
 - (5) Schadenersatzansprüche des Auftragnehmers sind, soweit nicht zwingendes Recht entgegensteht, ausgeschlossen.
 - (6) Jede Kündigung des Vertrages bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 3 Ausführung der Reinigung

- (1) Der Auftragnehmer ist für die ordnungsgemäße, vollumfängliche und zeitgerechte Durchführung der ihm übertragenen Arbeiten gemäß der Leistungsbeschreibung und der Preisblätter verantwortlich und hat dafür Sorge zu tragen, dass die Erfüllung nicht durch Krankheit, Urlaub, Streik oder sonstige Ausfälle seiner Mitarbeiter beeinträchtigt wird. Kann er infolge höherer Gewalt die Vertragsleistungen nicht erfüllen, hat er dies dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen.
- (2) Das Reinigungspersonal hat auf den evtl. laufenden Dienst- / Badebetrieb Rücksicht zu nehmen.
- (3) Der Auftragnehmer darf Nachunternehmer nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers beschäftigen. Verstößt der Auftragnehmer gegen diese Verpflichtung, ist der Auftraggeber berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen und Schadenersatz zu verlangen. Der Auftragnehmer hat keinen Anspruch auf diese Zustimmung. Für einen Nachunternehmer haftet der Auftragnehmer in gleicher Weise wie für seine eigenen Arbeitskräfte.
- (4) Der Auftragnehmer erstellt vor Aufnahme der Tätigkeit einen Ablaufplan zur Einrichtung des Objektes und stimmt diesen mit dem Auftraggeber ab. In diesem Ablaufplan werden alle Informationen wie die Anlieferung von Geräten / Materialien, die Einweisungen objektverantwortlicher Personen etc. beschrieben.
- (5) Das eingesetzte Personal ist regelmäßig hinsichtlich der Besonderheiten im Schwimmbadbereich zu schulen.
- (6) Mit dem Beginn der Leistungen legt der Auftragnehmer dem Auftraggeber Revierpläne sowie Reinigungs- und Desinfektionspläne vor. Die jeweiligen Mitarbeiter sind im Arbeitseinsatzplan (Revierreinigungsplan) zu benennen. Der Auftraggeber ist berechtigt jederzeit zu überprüfen, ob das vom Auftragnehmer im Einsatzplan gemeldete Personal mit dem tatsächlich beschäftigten Personal übereinstimmt.

§ 4 Änderungen des Leistungsumfanges, Mehrarbeit

- (1) Der Auftraggeber behält sich vor, jederzeit einzelne Positionen der Leistungsbeschreibung und Preisblätter von der Reinigung auszuklammern sowie die Anzahl der Reinigungen zu erhöhen oder zu vermindern. Des Weiteren behält sich der Auftraggeber vor, einzelne Positionen zu anderen Zeiten ausführen zu lassen. Der Auftraggeber kann bei größeren Bau- und Renovierungsarbeiten oder anderen vergleichbaren Anlässen vom Auftragnehmer Mehrarbeit verlangen. Er kann den Zeitpunkt der Mehrarbeit – auch kurzfristig – bestimmen. Die Vergütung der Mehrarbeit erfolgt nach den vereinbarten Einheitspreisen oder nach vorheriger besonderer Absprache.
- (2) Ist dem Auftragnehmer erkennbar, dass Flächen nicht genutzt werden und eine vertragsgemäße Reinigung somit nicht erforderlich ist, verpflichtet er sich, dem Auftraggeber hiervon unverzüglich Mitteilung zu machen. In derartigen Fällen kann keine Abrechnung erfolgen.
- (3) Für den Zeitraum einer Pandemie werden die Leistungsverzeichnisse für diese Dauer ausgesetzt. Die Reinigung wird in diesem Fall gemäß Hygieneplänen des zuständigen Gesundheitsamtes und ggf. angepassten Leistungsverzeichnissen durchgeführt.
- (4) Sollten durch die besonderen Umstände einer Pandemie oder Betriebsunterbrechung Räume oder Bereiche nicht mehr oder zeitweilig in geringerem Umfang als im Normalbetrieb gereinigt werden, so entfällt für die Dauer der entsprechenden behördlichen Anordnung oder für die Dauer der pandemiebedingten Einschränkungen die Pflicht des Auftraggebers zur Zahlung der vereinbarten Vergütung in dem Umfang, der den entfallenden Reinigungsleistungen entspricht. Ebenfalls entfällt für den Auftragnehmer die Verpflichtung zur Reinigung in dem Umfang, der den entfallenden Reinigungsleistungen entspricht.
- (5) Im Falle von über die übliche Revision hinausgehenden Schließzeiten z.B. aufgrund größerer Bau- und Renovierungsarbeiten oder höherer Gewalt ist der Auftraggeber berechtigt, auf die Inanspruchnahme der Leistungen des Auftragnehmers gänzlich zu verzichten. Ein Vergütungsanspruch des Auftragnehmers ergibt sich daraus nicht. Wird im Falle des Eintritts höherer Gewalt die Erfüllung der Leistung auf Dauer gänzlich verhindert, so sind die Parteien berechtigt, den Vertrag zu kündigen. Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen.
- (6) Die Parteien sind sich darüber einig, dass es aufgrund des altersbedingten Ausfallrisikos der vorhandenen Badewassertechnik im Agrippabad sowie der eingeschränkten Verfügbarkeit von Ersatzteilen und der damit verbundenen potenziell verlängerten Beschaffungs- und Instandsetzungszeiten zu einer über die übliche Revisionszeit von vier Wochen hinausgehenden Betriebsunterbrechung von bis zu drei Monaten kommen kann (nachfolgend „erweiterte Betriebsunterbrechung“).
 1. Für die Dauer einer erweiterten Betriebsunterbrechung im Sinne von Satz 1 wird dem Auftragnehmer – auch wenn aufgrund der Betriebsunterbrechung keine Leistungserbringung erfolgen kann – eine Vergütung in Höhe von 50 % der vereinbarten monatlichen Vergütung gezahlt. Mit dieser Vergütung sind sämtliche beim Auftragnehmer weiterhin anfallenden Vorhalte- und Bereitschaftskosten sowie die Kosten für die Sicherstellung der unverzüglichen Wiederaufnahme der Reinigungsleistungen nach Beendigung der Betriebsunterbrechung abgegolten.

2. Weitergehende Ansprüche des Auftragnehmers – gleich aus welchem Rechtsgrund – aufgrund einer erweiterten Betriebsunterbrechung im Sinne dieser Regelung sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Ansprüche wegen Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit des Auftraggebers sowie für Ansprüche aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.
3. Die erweiterte Betriebsunterbrechung im Sinne dieser Regelung ist auf eine Gesamtdauer von höchstens drei Monaten pro Vertragsjahr begrenzt. Dauert die Betriebsunterbrechung über diesen Zeitraum hinaus an, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 5 Reinigungsverfahren, Gestellung von Maschinen, Geräten und Materialien

- (1) Es sind ausschließlich die sich aus der Richtlinie „Reinigung, Desinfektion und Hygiene in Bädern, DGfB R94.04, Deutsche Gesellschaft für das Badewesen e.V.“ in der jeweils gültigen Fassung ergebenden Reinigungsverfahren anzuwenden.
- (2) Alle für die Reinigungsarbeiten und zur Bodenpflege benötigten Betriebsmittel und Werkstoffe stellt der Auftragnehmer. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, einwandfreie und in der RK-Liste ausdrücklich vorgesehene Reinigungsmittel zu verwenden, die eine Beschädigung der zu behandelnden Flächen und Einrichtungsgegenstände ausschließen. Für die Bodenpflege sind nur rutschhemmende Pflegemittel zu verwenden. Darüber hinaus müssen sämtliche im Objekt eingesetzte Mittel frei von Formaldehydausdunstungen sein. Desinfektionsmittel müssen in der Liste des Verbundes für Angewandte Hygiene e.V. (VAH) eingetragen sein und den Richtlinien entsprechend eingesetzt werden.
- (3) Die Verwendung von Reinigungsgeräten/-maschinen, insbesondere von Ein-/Mehrscheibenmaschinen, Bürstenwalzmaschinen und Hochdruckreinigern, muss vor der ersten Anwendung durch die Badleitung für den vorgesehenen Reinigungszweck genehmigt werden. Die verwendeten Maschinen müssen das CE / VDE Kennzeichen tragen und dem Einsatzzweck entsprechen.
- (4) Der Auftraggeber behält sich vor, bestimmte Reinigungsverfahren und die Verwendung bestimmter Pflege- und Reinigungsmittel zu untersagen.
- (5) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, unmittelbar nach Vertragsabschluss dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen, welche Reinigungs- und Pflegemittel verwendet werden. Eine Änderung dieser angegebenen Warenpalette ist dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der Auftraggeber kann ein Prüfungszeugnis einer anerkannten Materialprüfstelle bzw. die zugehörigen Sicherheitsdatenblätter der verwendeten Erzeugnisse kostenfrei vom Auftragnehmer anfordern.
- (6) Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur unentgeltlichen Abgabe von Proben der von ihm verwendeten Mittel zur Prüfung durch eine vom Auftraggeber zu bestimmende Stelle.
- (7) Der Auftraggeber stellt das zur Durchführung der Reinigungsarbeiten notwendige Wasser und den elektrischen Strom unentgeltlich zur Verfügung. Auf möglichst sparsamen Verbrauch hat der Auftragnehmer zu achten. Sofern an der Reinigungsstelle aufgrund von technischen Störungen kein Wasser vorhanden ist, hat der Auftragnehmer dies auf eigene Kosten zu beschaffen.
- (8) Räume zum Abstellen der Reinigungsmaterialien und Maschinen werden – soweit vorhanden – vom Auftraggeber unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die Räumlichkeiten sind nur für die

vorgenannten Zwecke zu benutzen und mindestens einmal pro Woche auf Kosten des Auftragnehmers zu reinigen. Das Aufstellen und die Inbetriebnahme elektrischer Geräte sind mit dem Auftraggeber abzustimmen. Für die in den Räumen abgestellten Gegenstände übernimmt der Auftraggeber keine Haftung.

- (9) Bei Bedarf können die Reinigungskräfte die vorhandenen Umkleidekabinen zum Anlegen der Dienstkleidung verwenden.

§ 6 Einsatz der Reinigungskräfte

- (1) Der Auftragnehmer stellt die erforderlichen Arbeitskräfte. Er verpflichtet sich, dass die Reinigung durch Krankheit, Urlaub oder Ausscheiden nicht beeinträchtigt wird. Im Bedarfsfall hat er Vertretungskräfte zu stellen, ohne dafür dem Auftraggeber Mehrkosten berechnen zu können.
- (2) Die zur Ausführung der vertraglich geschuldeten Leistung erforderlichen Arbeitskräfte stehen ausschließlich in einem Arbeits- oder Dienstverhältnis zum Auftragnehmer. Sie unterliegen ausschließlich dem Weisungsrecht des Auftragnehmers. Die Arbeitsausführung der Leistungen wird durch den Auftragnehmer und sein Aufsichtspersonal überwacht.
- (3) Der Auftragnehmer verpflichtet sich
 - a) bei der Auftragsdurchführung nur Personal einzusetzen, welches die Leistungen für den Auftraggeber regelmäßig erbringt und lediglich bei Krankheit, Urlaub oder Ausscheiden durch geeignete Vertreter bzw. Nachfolger ersetzt wird, um dadurch einen häufigen Personalwechsel zu vermeiden.
 - b) nur zuverlässiges Personal einzusetzen. Der Auftraggeber kann die Zuverlässigkeit des Personals prüfen lassen und vom Auftragnehmer polizeiliche Führungszeugnisse über die bei ihm eingesetzten Personen verlangen. Die entstehenden Gebühren für die Führungszeugnisse trägt der Auftragnehmer.
 - c) geeignetes Personal einzusetzen. Sofern der Auftraggeber Zweifel an der Eignung des Personals anmeldet, ist der Auftragnehmer verpflichtet, es auszutauschen.
- (4) Der Auftragnehmer hat
 - a) die beim Auftraggeber eingesetzten Reinigungskräfte unter Beachtung gesetzlicher Vorschriften und das Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG), mindestens nach dem jeweils geltenden Tarif zu entlohnen und auch sonst gemäß den maßgeblichen Tarifverträgen und unter Beachtung der Arbeits- und Arbeitsschutzgesetze sowie der Bestimmungen zum Schutz der Jugend zu beschäftigen.
 - b) Arbeitsverträge mit den diesen Vertrag betreffenden Mitarbeitern ausnahmslos schriftlich abzuschließen.
 - c) Sorge zu tragen, dass anfallende Sozialversicherungsbeiträge auch tatsächlich abgeführt werden. Der Auftragnehmer ist dafür verantwortlich, dass das Reinigungspersonal die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich des Sozialversicherungsausweises, vor allem die ständige Mitführungspflicht von Ausweispapieren einhält.

- d) ausschließlich Arbeitnehmer einzusetzen, die zur Ausübung der jeweiligen Beschäftigung rechtlich berechtigt sind. Der Auftragnehmer hat insbesondere sicherzustellen, dass die eingesetzten Arbeitnehmer – soweit erforderlich – über einen gültigen Aufenthaltstitel einschließlich der erforderlichen Beschäftigungserlaubnis oder über einen sonstigen gültigen Nachweis der Beschäftigungsberechtigung verfügen. Der Auftraggeber ist berechtigt, vom Auftragnehmer entsprechende Unterlagen bzw. Bescheinigungen zur Einsichtnahme anzufordern. Die Bescheinigungen dürfen nicht älter als drei Monate sein.
 - e) sein Personal darauf hinzuweisen, dass die Benutzung von Anlagen und Betriebsmitteln des Auftraggebers, einschließlich von Computern oder anderen Datenverarbeitungsgeräten sowie Fernsprechapparaten, Telefaxgeräten und Fotokopiergeräten im Objekt untersagt ist, soweit dies nicht für die Vertragserfüllung erforderlich ist.
- (5) Reinigungskräfte, die gemäß § 6 Infektionsschutzgesetz (IfSG) an einer meldepflichtigen übertragbaren Krankheit oder an einer Erkrankung gemäß § 34 Infektionsschutzgesetz (IfSG) (z.B. Coronavirus-Krankheit (COVID-19), Borkenflechte, Krätze, Keuchhusten, Masern, Mumps, Röteln, Windpocken, Scharlach, Salmonellen, Tuberkulose, Hepatitis, Shigellenruhr, hämorrhagischem Fieber) erkrankt oder dessen verdächtig sind, dürfen die Einrichtungen des Auftraggebers nicht betreten, bis nach dem Urteil des behandelnden Arztes oder des Gesundheitsamtes eine Weiterverbreitung der Krankheit durch sie nicht mehr zu befürchten ist. Entsprechendes gilt für Ausscheider i. S. v. § 34 Abs. 2 IfSG und im Falle der Verlausung.
 - (6) Hausverwalter oder Hausmeister, deren Ehepartner, Kinder und Eltern dürfen nicht als Mitarbeiter des Auftragnehmers beschäftigt werden, insofern sie in dem durch den Hausverwalter oder Hausmeister betreuten Objekt beschäftigt werden sollen.
 - (7) Der Auftragnehmer hat das Reinigungspersonal über Art und Umfang der Reinigung schriftlich in Einsatzplänen oder vergleichbaren Unterlagen zu informieren.
 - (8) Das Reinigungspersonal darf in gefährlichen Bereichen (z.B. 10 kV-Räumen) nicht tätig werden, es sei denn, dies ist zu Vertragsdurchführung zwingend erforderlich und die vorherige Zustimmung des Auftraggebers liegt vor. Sollte die Zustimmung seitens des Auftraggebers verwehrt werden, hat die Reinigung zu unterbleiben.
 - (9) Für die Mitarbeiter des Auftragnehmers besteht im gesamten Objekt des Auftraggebers einschließlich der Kunden-Außenbereiche und einschließlich der Eingangsbereiche ein Rauchverbot.

§ 7 Unfallverhütung

- (1) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, alle einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und alle Regelungen der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) sowie etwaige Vorschriften des staatlichen Amtes für Arbeitsschutz zu beachten. Er hat sein Personal laufend über diese Vorschriften zu unterrichten und alle Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, insbesondere die geeigneten technischen Hilfsmittel zur Verfügung zu stellen, die zur Vermeidung von personellen und materiellen Schäden bei der Durchführung der Reinigungsarbeiten erforderlich sind.

- (2) Der Auftragnehmer hat dafür zu sorgen, dass seine Arbeitnehmer, Erfüllungsgehilfen und Beauftragten die Vorschriften und Anweisungen nach Abs. (1) stets einhalten.
- (3) Der Auftragnehmer hat sicherheitstechnische Fragen mit den Beauftragten des Auftraggebers, bei Zweifeln auch mit dem Sicherheitsingenieur des Auftraggebers, zu klären. Der § 8 des Arbeitsschutzgesetzes ist zu beachten.
- (4) Die erforderlichen Maßnahmen und Unterweisungen zur Unfallverhütung sind zu dokumentieren und dem Auftraggeber auf Anforderung nachzuweisen.

§ 8 Verschwiegenheitspflicht

- (1) Der Auftragnehmer hat sämtliche zum Einsatz kommende Reinigungskräfte und Aufsichtspersonen schriftlich zur Verschwiegenheit hinsichtlich aller Wahrnehmungen zu verpflichten, die sie in den Räumen des Auftraggebers machen. Er hat ihnen ferner schriftlich zu untersagen, Einblick in Daten, Unterlagen Schriftstücke, Akten, Hefte etc. zu nehmen bzw. Arbeitsmaterial des Auftraggebers zu benutzen.
- (2) Das eingesetzte Personal des Auftragnehmers hat die gesetzlichen und betrieblichen Datenschutzvorschriften zu beachten. Der Auftragnehmer hat das von ihm eingesetzte Personal zu unterweisen und auf die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Anforderungen nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG), insbesondere auf § 53 BDSG zu verpflichten. Auf Verlangen des Auftraggebers hat der Auftragnehmer hierüber umgehend einen Nachweis zu erbringen.
- (3) Bei Zuwiderhandlungen kann der Auftraggeber verlangen, dass die betreffenden Reinigungskräfte nicht mehr bei ihm eingesetzt werden.
- (4) Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber den Schaden zu ersetzen, der durch die Verletzung der Geheimhaltungspflicht entstanden ist. Dazu gehört auch der Schaden, der dem Auftraggeber infolge einer evtl. fristlosen Kündigung gem. § 2 Abs. (3) entstanden ist.

§ 9 Zutritt und Kleidung der Reinigungskräfte

- (1) Die Reinigungskräfte sind auf Verlangen des Auftraggebers – auf Kosten des Auftragnehmers – mit einem Ausweis auszustatten, der sie als Reinigungskraft des Auftragnehmers ausweist. Diese vom Auftragnehmer ausgestellten Ausweise sind Beauftragten des Auftraggebers auf Verlangen vorzuweisen. Ein Personalwechsel ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
- (2) Die Reinigungskräfte sind mit einheitlicher, dem Einsatzzweck angepasster Berufskleidung – versehen mit dem Firmennamen – einzukleiden.
- (3) Die ausgehändigten Schlüssel sind nach Vertragsablauf dem Auftraggeber geordnet zurückzugeben. Die Schlüssel sind auf Verlangen des Auftraggebers täglich nach Beendigung der Reinigungsarbeiten an zugewiesener zentraler Stelle verschlossen aufzubewahren. Nur die Objektleitung darf einen Schlüssel außerhalb des Objektes mitführen. Schlüsselverluste sind unverzüglich dem Beauftragten des Auftraggebers anzuzeigen.

- (4) Der Auftragnehmer darf nur solchen Personen den Zutritt zum Betriebsgelände des Auftraggebers gestatten, die mit der Reinigung oder der Beaufsichtigung der Reinigungskräfte beauftragt sind. Angehörigen und Bekannten des Reinigungspersonals ist es nicht gestattet, das Betriebsgelände des Auftraggebers zu betreten. Dies gilt auch für Kinder.

§ 10 Aufsichtspersonen

- (1) Der Auftragnehmer benennt gegenüber dem Auftraggeber einen verantwortlichen Mitarbeiter seines Hauses als zentralen Ansprechpartner für alle vertragsrelevanten Belange. Dies bindet kaufmännische und technische Belange ein.
- (2) Um eine ordnungsgemäße und einwandfreie Objektreinigung sicherzustellen, hat der Auftragnehmer geeignete Aufsichtspersonen einzusetzen, welche die deutsche Sprache flüssig in Wort und Schrift beherrschen. Sie haben mit den jeweilig zuständigen Beauftragten des Auftraggebers eng zusammenzuarbeiten. Die Aufsichtspersonen haben den Anweisungen und Wünschen des Auftraggebers bzw. dessen Beauftragten, die sich auf die vertragsgemäße Reinigung beziehen, Folge zu leisten. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer bei der Durchführung der vertraglichen Aufgaben unterstützen. Die eigene Verantwortung des Auftragnehmers in der fachlichen Durchführung der Arbeiten bleibt hiervon unberührt.
- (3) Die Aufsichtspersonen müssen an Reinigungstagen, insbesondere während der Reinigungszeiten, jederzeit erreichbar sein, wofür ein Mobiltelefon unabdingbar ist.
- (4) Der Auftragnehmer hat auf die pünktliche Einhaltung der vertraglich vereinbarten Arbeitszeiten und ggf. der Pausen seiner Reinigungskräfte zu achten. Die jeweilige Reinigungskraft hat ihre Arbeit in dem ihr zugewiesenen Gewerk entsprechend den im Reinigungsplan angegebenen Zeiten aufzunehmen bzw. zu beenden.
- (5) Die Reinigungskräfte dürfen ihre Arbeitsstätte während der Arbeitszeit nicht – auch nicht vorübergehend – verlassen. Bei Zuwiderhandlungen kann der Auftraggeber die Reinigungskraft als nicht zuverlässig im Sinne des § 6 Abs. (3) c) zurückweisen.
- (6) Der Auftragnehmer hat dafür zu sorgen, dass das gesamte Reinigungspersonal den Dienst in einem nichtalkoholisierten Zustand aufnimmt und dass von ihm Alkohol weder in das Objekt des Auftraggebers eingebracht noch dort konsumiert wird. Der Auftraggeber ist berechtigt, Personal des Auftragnehmers, welches gegen das vorstehende Alkoholverbot verstößt, ohne vorherige Abmahnung Hausverbot auszusprechen. Dies entbindet den Auftragnehmer nicht von seiner Verpflichtung zur Leistungserbringung.
- (7) Die Arbeitsausführung wird durch die Aufsichtsperson des Auftragnehmers überwacht. Festgestellte Mängel werden unverzüglich beseitigt. Die Ergebnisse werden aufgezeichnet, von einem Beauftragten des Auftraggebers gegengezeichnet und ausgewertet.
- (8) Der Auftraggeber behält sich vor, periodische Qualitätskontrollen durchzuführen. Näheres wird in den Ergänzenden Vertragsbedingungen zur Qualitätssicherung geregelt.

§ 11 Qualitätssicherung

- (1) Sämtliche Reinigungs- und Pflegearbeiten müssen so ausgeführt werden, dass die mit den nach dem Leistungsverzeichnis vorgesehenen Reinigungsmaßnahmen bestimmungsgemäß entfernbaren Verschmutzungen, Staubablagerungen, Abfälle und sonstigen Rückstände beseitigt sind und sich die gereinigten Flächen, Gegenstände und Einrichtungen in einem optisch sauberen und gepflegten Zustand befinden.
- (2) Die Durchführung der Arbeiten hat nach den geltenden fachlichen Grundsätzen des Gebäudereinigerhandwerks zu erfolgen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass, um eine Keimverschleppung bei den Reinigungsarbeiten über dem Fußboden (Obenarbeiten) auszuschließen, die Reinigung aller Gegenstände über dem Boden in vier Kategorien eingeteilt ist. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, für diese streng voneinander zu trennenden Bereiche verschiedenfarbige Eimer und dazu passende Reinigungstücher einzusetzen.

Die Obenarbeiten sind in nachstehende Kategorien einzuteilen:

Kategorie A (rot):	WC-Becken, Urinale, Fäkalienbecken, direkt angrenzende Fliesen (Spritzbereich)
Kategorie B (gelb):	restl. Sanitärbereich (Waschbecken, Dusch- und Badewannen, Armaturen, Wandfliesen, Ablagen, ...)
Kategorie C (blau):	sonstige Einrichtungsgegenstände (Schreibtische, Stühle, Schränke, Türen, Heizkörper, Fensterbänke, ...)
Kategorie D (grün):	Küchenbereiche

Dem Reinigungswasser sind ggf. die geeigneten Reinigungs- oder Desinfektionsmittel beizumischen, wobei die vorgeschriebenen Konzentrationen einzuhalten sind. Gereinigte Flächen oder Gegenstände müssen schlierenfrei sein. Es gilt der Grundsatz: So wenig wie möglich, soviel wie nötig.

Das Reinigungswasser ist ausschließlich an den dafür vorgesehenen Entnahmestellen zu entnehmen und das Schmutzwasser in den dafür vorgesehenen Ausgussbecken zu entsorgen. Einzelabsprachen mit dem Auftraggeber sind möglich.

- (3) In allen Räumen ist nach durchgeführter Reinigung das Licht auszuschalten, die Fenster und Türen zu schließen. Sofern Türen zu Räumen verschlossen sind, so sind diese nach Durchführung der Reinigungsarbeiten wieder zu verschließen.
- (4) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Badleitung in geeigneter Weise unverzüglich von allen außergewöhnlichen Ereignissen (z.B. schadhafte Wasseranschlüsse in den Versorgungskästen, Einbruchschäden, Stromausfall, Wasserschäden u.a.) zu unterrichten, die zur Behinderung, Verzögerung, Schäden und Wertminderung führen. Bei Unterlassung ist der Auftragnehmer schadenersatzpflichtig.
- (5) Der Auftragnehmer hat sorgfältig und sorgsam mit dem Eigentum des Auftraggebers umzugehen.
- (6) Das Personal des Auftragnehmers hat sich dem Auftraggeber, den Mitarbeitern des Auftraggebers und seinen Kunden gegenüber freundlich und entgegenkommend zu verhalten.

§ 12 Vergütung

- (1) Die in der Leistungsbeschreibung und den Preisblättern aufgeführten Leistungen werden zu den vereinbarten Festpreisen gemäß den Preisblättern, denen die jeweils geltende gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen ist, vergütet. Eine Preisänderung ist nur unter den Voraussetzungen des § 13 zulässig.
Für die in den Preisblättern der Unterhaltsreinigung aufgeführten Leistungen wird als Monatsbetrag ein Zwölftel des Jahresbetrages vereinbart.
- (2) Das Entgelt wird monatlich nachträglich gezahlt. Der Auftragnehmer stellt für die im abgelaufenen Monat erbrachten Leistungen eine spezifizierte Kostenrechnung aus und sendet sie dem Auftraggeber bis zum 10. des jeweils folgenden Monats zu. Die Rechnung ist vom Auftraggeber binnen 30 Tagen nach Eingang einer prüffähigen Rechnung zur Zahlung fällig.
- (3) Mit den vereinbarten Preisen sind alle zur ordnungsgemäßen Erfüllung des Vertrages erforderlichen Arbeiten und Kosten, insbesondere für Lohn, Material, Getrenntsammlung und -entsorgung der Abfälle, Geräte, Gerüste sowie Aufsicht abgegolten. Reinigungsarbeiten, die infolge kleinerer Instandsetzungen und Erneuerungen erforderlich werden, gehören zur laufenden Unterhaltsreinigung und werden nicht besonders vergütet. Ebenso werden bei starken, witterungsbedingten Verschmutzungen keine besonderen Zuschläge gewährt.
- (4) Soll/will der Auftragnehmer über den beschriebenen und spezifizierten Auftragsumfang hinaus weitere Aufgaben wahrnehmen, benötigt er dazu einen schriftlichen Auftrag als Ergänzung zu diesem Vertrag. Die Vergütung erfolgt nach vorheriger Absprache des Leistungsumfanges zu den vereinbarten Einheitspreisen der Zuschlagserteilung.
- (5) Im zu reinigenden Objekt sind vom Auftragnehmer Reinigungsberichtsbücher auszulegen, in denen, nach Datum sortiert, die Namen (Zuname, Vorname) und die Ein- und Ausgangszeiten jeder Reinigungskraft sowie der Objektleitung einzutragen und durch Unterschrift zu bestätigen sind. Des Weiteren werden Reklamationen durch verantwortliche Mitarbeiter des Auftraggebers in die Reinigungsberichtsbücher eingetragen. Die Originale sind der Rechnung beizufügen.
- (6) Die Abtretung von Forderungen des Auftragnehmers gegen den Auftraggeber an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Auftraggebers.

§ 13 Anpassung der Vergütung

Ändern sich die Tariflöhne für das Gebäudereinigerhandwerk gilt folgende Regelung:

- (1) Im Falle von tariflichen Lohnerhöhungen für das Gebäudereinigerhandwerk oder Erhöhungen der gesetzlich vorgeschriebenen Personalnebenkosten kann der Auftragnehmer einen schriftlichen Antrag auf Erhöhung des Vertragspreises beim Auftraggeber einreichen. Hierbei sind die tarifvertraglichen oder gesetzlichen Änderungen zu belegen. Anträge, die später als 3 Monate nach Inkrafttreten der Erhöhung eingehen, werden, wenn die Preiserhöhung anerkannt wird, vom 1. Tag des Eingangsmonats an berücksichtigt.
- (2) Im Falle einer Erhöhung des gesetzlichen Mindestlohns auf einen Betrag, der die tariflich vereinbarten Vergütungen überschreitet, gelten die Vorgaben des Absatzes 1 entsprechend.

- (3) Preisanpassungen erfolgen anhand der Aufschlüsselung der kalkulatorischen Stundenverrechnungssätze des Auftragnehmers.

Nach Tarifierhöhungen erfolgen Preisanpassungen gemäß folgender Preisgleitklausel:

$$S_{\text{neu}} = S_{\text{alt}} \cdot (v \cdot L_{\text{neu}} / L_{\text{alt}} + f)$$

- S_{neu} : kalkulatorischer Stundenverrechnungssatz nach Tarifierhöhung
 S_{alt} : kalkulatorischer Stundenverrechnungssatz vor Tarifierhöhung
 L_{neu} : produktiver Stundenlohn nach Tarifierhöhung
 L_{alt} : produktiver Stundenlohn vor Tarifierhöhung
 v : prozentualer Anteil des Preises, der auf variable Lohnkosten entfällt
 f : prozentualer Anteil des Preises, der auf Fixkosten entfällt (100% - v)

Der prozentuale Lohnkostenanteil (v) wird der Aufschlüsselung des kalkulatorischen Stundenverrechnungssatzes der entsprechenden Leistung entnommen.

- (4) Bei tariflichen Lohnsenkungen oder Senkungen der gesetzlich vorgeschriebenen Personalnebenkosten ist der Auftragnehmer verpflichtet, ab deren Inkrafttreten die eingetretenen Lohnersparnisse einschließlich einer evtl. Änderung der Zuschlagsätze von den angebotenen Einheitspreisen abzuziehen.

§ 14 Leistungen im Stundenverrechnungssatz

- (1) Arbeiten, die auf Basis von Stundenverrechnungssätzen zu berechnen sind, werden nach den Vereinbarungen der Zuschlagserteilung oder nach gesonderten Vereinbarungen vergütet. An- und Abfahrzeiten werden nicht gesondert vergütet. Die Abrechnung erfolgt in der Einheit einer Viertelstunde.
- (2) Unmittelbar nach Ausführung der Tätigkeiten sind Leistungsnachweise auszufüllen, von einem Beauftragten des Auftraggebers durch Unterschrift zu bestätigen und der Rechnung beizufügen.
- (3) Arbeitsscheine müssen mindestens folgende Angaben enthalten:
- a) Das Objekt
 - b) Die Art der Leistung
 - c) Die Namen der Reinigungsmitarbeiter (Vor- und Zuname)
 - d) Die geleisteten Stunden (von ____ Uhr bis ____ Uhr)
 - e) Datum
 - f) Unterschrift des zuständigen Beauftragten des Auftraggebers

§ 15 Haftung des Auftragnehmers

- (1) Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für alle von ihm selbst, seinen Arbeitskräften, Erfüllungsgehilfen, und Beauftragten im Zusammenhang mit der Reinigung durch schlechte Pflege, Verwendung ungeeigneten Materials oder in sonstiger Weise verursachten

Personen-, Sach- und Vermögensschäden, sofern der Schaden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftraggebers entstanden ist.

- (2) Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber von etwaigen Ansprüchen dritter Personen, die bei Ausführung der Arbeiten einen Schaden erleiden, freizuhalten.
- (3) Der Auftragnehmer haftet insbesondere auch beim Verlust der ihm oder seinen Arbeitskräften anvertrauten Schlüssel. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass der entsprechende Schließkreis durch den Auftraggeber auf Kosten des Auftragnehmers ausgewechselt werden kann.
- (4) Der Auftragnehmer hat eine Haftpflichtversicherung nachzuweisen und während der Vertragsdauer aufrechtzuerhalten.

Die Mindestversicherungssummen betragen:

- bei Personen- und Sachschäden mindestens	5.000.000,- €
- bei Vermögensschäden mindestens	2.500.000,- €
- bei Allmählichkeits- und Abwasserschäden mindestens	2.500.000,- €
- bei Bearbeitungsschäden mindestens	2.500.000,- €
- bei Schlüsselverlustrisiko mindestens	50.000,- €

und zwar unter ausdrücklicher Freistellung des Auftraggebers von einer Inanspruchnahme Dritter aufgrund solcher Schäden

- (5) Der Abschluss des Haftpflichtversicherungsvertrages ist dem Auftraggeber schriftlich vor Beginn der Vertragslaufzeit nachzuweisen. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber bis zum 31.01. eines jeden Jahres unaufgefordert eine entsprechende Bestätigung vorlegen, aus der sich die Verlängerung dieses Versicherungsschutzes ergibt.
- (6) Der Auftraggeber ist berechtigt, bei Entstehen von Forderungen aus den vorstehenden Sachverhalten durch einfache Erklärung nach § 387 BGB gegen Forderungen des Auftragnehmers aufzurechnen.
- (7) Die Haftungssummen verstehen sich je Einzelfall.

§ 16 Haftung des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber haftet unbeschränkt bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, für die Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit, nach den Vorschriften des Produkthaftungsgesetzes sowie im Umfang einer vom Auftraggeber übernommenen Garantie.
- (2) Bei Verletzung einer Pflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut (Kardinalpflicht), haftet der Auftraggeber nach den gesetzlichen Bestimmungen; verletzt der Auftraggeber eine solche Pflicht leicht fahrlässig, ist die Haftung des Auftraggebers der Höhe nach begrenzt auf den Schaden, der nach der Art des hier in Rede stehenden Geschäfts vorhersehbar und typisch ist.
- (3) Eine weitergehende Haftung des Auftraggebers besteht nicht.
- (4) Die vorstehende Haftungsbeschränkung gilt auch für die persönliche Haftung der Mitarbeiter, Vertreter und Organe des Auftraggebers.

§ 17 Eigentum, Eigentumssicherung

- (1) Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit darüber, dass das Eigentum etwaig gelieferter Waren, wie z.B. Sanitärartikel, mit deren Bezahlung auf den Auftraggeber übergeht.
- (2) Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber von Zugriffen Dritter, insbesondere von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, sowie von sonstigen Beeinträchtigungen des Eigentums des Auftraggebers unverzüglich unterrichten. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber alle Schäden und Kosten zu ersetzen, die durch einen Verstoß gegen diese Verpflichtung und durch hierdurch erforderliche Interventionsmaßnahmen bei Dritten entstehen.

§ 18 Fundgegenstände

- (1) Der Auftragnehmer sowie seine Erfüllungsgehilfen sind verpflichtet, alle Gegenstände, die gefunden werden, sofort beim Auftraggeber bzw. dessen Beauftragten gegen Quittung abzuliefern. Ein Finderlohn wird nicht gezahlt.

§ 19 Vertragsbestandteile

Neben den Bestimmungen dieses Vertrages gelten

- a) die Ergänzenden Vertragsbedingungen zur Qualitätssicherung,
- b) die Leistungsbeschreibung einschließlich des Leistungsverzeichnisses der Raumgruppen, der Berechnung der Jahresfaktoren und der sonstigen zugehörigen Anlagen,
- c) die Vorbemerkungen zur Ausschreibung,
- d) die Besonderen Vertragsbedingungen Tariftreue/Mindestarbeitsbedingungen, die Vertragsbedingungen NRW,
- e) die Richtlinie „Reinigung, Desinfektion und Hygiene in Bädern“, DGfdB R94.04, Deutsche Gesellschaft für das Badewesen,
- f) das Angebot des Auftragnehmers inklusive aller Nachweise und Erklärungen,
- g) die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen (VOL/B),
- h) die Regelungen, insbesondere die des Werkvertragsrechts, des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Die o.g. Bedingungen gelten, soweit sie widersprüchlich sind, keine Regelung enthalten oder unwirksam sein sollten, nacheinander.

Andere Bedingungen des Auftragnehmers haben für den Auftraggeber keine Rechtsverbindlichkeit.

§ 20 Vertraulichkeit und Datenschutz

- (1) Die Vertragspartner verpflichten sich, sämtliche im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung zugänglich werdenden Informationen, die als vertraulich bezeichnet werden oder nach sonstigen Umständen eindeutig als Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse erkennbar sind, geheim zu halten und sie nicht ohne Genehmigung des anderen Vertragspartners an Dritte weiterzuleiten.
- (2) Der Auftragnehmer ist zur Einhaltung der Regelungen zum Datenschutz verpflichtet und hat dies ggf. zu bestätigen und auf Anforderung des Auftraggebers nachzuweisen.

Die Parteien gehen davon aus, dass es zur rechtmäßigen Leistungserbringung nicht erforderlich ist, dass der Auftragnehmer personenbezogene Daten des Auftraggebers bzw. von Kunden des Auftraggebers erhebt, verarbeitet oder nutzt. Aus diesem Grund ist auch eine vertragliche Regelung gemäß Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) bzw. Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) hier derzeit nicht erforderlich. Sollte sich im Rahmen der Vertragserfüllung ergeben, dass die Voraussetzungen einer Auftragsdatenverarbeitung vorliegen, verpflichtet sich der Auftragnehmer bereits jetzt, die dazu erforderliche Regelung gemäß Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) bzw. Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) nach Vorgaben des Auftraggebers zu akzeptieren und dies mit dem Auftraggeber zu vereinbaren. Weigert sich der Auftragnehmer zum Abschluss einer solchen vertraglichen Regelung, steht dem Auftraggeber ein Recht auf außerordentliche Kündigung des Reinigungsvertrages zu.

§ 21 Sonstiges

- (1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Klausel bedürfen der Schriftform.
- (3) Gerichtsstand ist Köln. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Vertragssprache ist deutsch.
- (4) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder sollten sie ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält.

§ 22 Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag ist 2-fach ausgefertigt. Es erhalten AG sowie AN je eine Ausfertigung.

_____, den _____

_____, den _____

Für den AG

Für den AN

(Stempel/ Rechtsverb. Unterschrift)

(Firmenstempel / Rechtsverb. Unterschrift)