

Vertragsbedingungen Gebäudereinigung

1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Vertragsgegenstand sind Reinigungsdienstleistungen. Inhalt, Art und Umfang der Reinigungsdienstleistungen ergeben sich insbesondere aus Leistungsverzeichnis/Leistungsbeschreibung sowie der Angebotskalkulation des Auftragnehmers (siehe unten Ziffer 1.3).
- 1.2 Der Auftraggeber sichert keine absolut geltende Reinigungsfläche zu. Die in der Auftragsbekanntmachung und den Vertragsunterlagen genannten Zahlen werden nicht für die gesamte Leistungszeit garantiert. Ein Anspruch auf ein verpflichtendes Auftragsvolumen besteht nicht. Für entgangenen Gewinn, Produktionsausfall, Ausfall von Nutzungsentgelten, Finanzierungskosten, Betriebsunterbrechung und sonstige Belastungen des Auftragnehmers durch niedrigere als die in der Auftragsbekanntmachung und den Vertragsunterlagen genannten Zahlen besteht kein Ersatzanspruch des Auftragnehmers.
- 1.3 Für diesen Vertrag gelten die folgenden Vertragsbestandteile in nachfolgender Rang- und Reihenfolge:
- a) Angebotsschreiben, Anlage 1
 - b) die Bedingungen dieses Vertrages
 - c) Leistungsverzeichnis und Leistungsbeschreibung samt Objektliste sowie Objektübersicht, Formblätter 671/672/675/676 inklusive Pflegeanleitungen, Anlagenkonvolut 2
 - d) Fragen und Antworten aus dem Vergabeverfahren, Anlage 3
 - e) Angebotskalkulation, Anlage 4
 - f) Verpflichtungserklärung nach dem SFTLG, Anlage 5
 - g) Ggf. Nachunternehmerverzeichnis, Formblatt 233, Anlage 6
 - h) Ggf. Verpflichtungserklärung anderer Unternehmen, Formblatt 236, Anlage 7
 - i) die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen – Teil B der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – VOL/B vom 05.08.2003 in der jeweils geltenden Fassung
- 1.4 Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers oder sonstige nicht unter Ziffer 1.3 aufgeführte Unterlagen werden nicht Bestandteil des Vertrages. Das gilt grundsätzlich auch für etwaige Allgemeine Geschäftsbedingungen von Nachunternehmern des Auftragnehmers.
- 1.5 Die aufgeführte Reihenfolge der Vertragsbestandteile ist sogleich deren Rangfolge im Falle von Widersprüchen, Unstimmigkeiten und Unklarheiten, die sich zwischen den Vertragsbestandteilen ergeben sollten.

- 1.6 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Vertragsbestandteile mit der Sachkunde eines erfahrenen Dienstleisters auf Widersprüche, Unstimmigkeiten und Unklarheiten zu prüfen und den Auftraggeber für den Fall, dass Widersprüche oder sonstige Unstimmigkeiten und Unklarheiten vorliegen, möglichst frühzeitig hierüber in Textform zu informieren. Etwaige Widersprüche oder sonstige Unstimmigkeiten und Unklarheiten haben die Vertragsparteien möglichst umgehend nach der Information durch den Auftragnehmer einer Klärung zuzuführen und über die Art und den Umfang der tatsächlich geforderten Leistung zu entscheiden.

2 Leistung und Preis

- 2.1 Dieser Vertrag enthält neben werkvertraglichen auch dienstvertragliche Pflichten. Die Pflicht des Reinigungserfolgs nach Maßgabe des Leistungsverzeichnisses und der Leistungsbeschreibung wird ergänzt durch die weitere Pflicht der Erbringung der vom Auftragnehmer im Angebot kalkulierten Reinigungszeiten (produktive Reinigungszeiten) und Objektbetreuungszeiten pro Monat und Objekt (Mindestzeit). Durch die zwingende Einhaltung einer Mindestzeit ein möglichst weitgehender Erfolg der Reinigung gewährleistet werden.
- 2.2 Sowohl die produktiven Reinigungszeiten als auch die Anwesenheit der Objektleitung in den Objekten des Auftraggebers sind elektronisch zu dokumentieren und monatlich sowie auf Anforderung dem Auftraggeber in Textform nachzuweisen.
- 2.3 Der Auftragnehmer erhält eine Vergütung nach den in seinem Angebot je vereinbartem Los pro Raum oder qm eingetragenen Preisen (für Leistung und Zeit). Erbringt der Auftragnehmer eine Leistung nicht, entfällt insoweit der Vergütungsanspruch. Soweit für Zusatzarbeiten eine Abrechnung auf dieser Basis nicht möglich ist, werden die eingetragenen Stundensätze oder Einzelpreise vergütet. Die Preise vergüten sämtliche Leistungen des Auftragnehmers.
- 2.4 Die Preise sind Netto-Preise zuzüglich der für den Auftragnehmer zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Mehrwertsteuer.
- 2.5 Sollte sich im Zuge der Leistungserbringung herausstellen, dass abweichend von der Kalkulation des Auftragnehmers in einem Objekt weniger Stunden erforderlich sind, um den vertragsgemäßen Reinigungserfolg zu erzielen, kann der Auftragnehmer beim Auftraggeber beantragen, die überzähligen Stunden auf ein oder mehrere andere Objekte zu übertragen.
- 2.6 Ergeben sich nach Abschluss dieses Vertrages tarifliche Lohnänderungen im Tarifvertrag des Gebäudereiniger-Handwerks (Erhöhung oder Senkung), Änderungen des anzuwendenden gesetzlichen Mindestlohns (Erhöhung oder Senkung), andere tarifliche Vereinbarungen (z. B. Arbeitszeitverkürzungen) oder Änderungen bei den Sozialabgaben, die sich unmittelbar auf die Lohn- und/oder Lohnfolgekosten auswirken, so werden die vereinbarten Preise auf Antrag des Auftragnehmers in Textform und unter Nachweis des Grundes im gegenseitigen Einvernehmen geändert. Die Preisänderung ergibt sich durch Einsetzen der neuen Werte in die Angebotskalkulation. Sie gilt ab dem Tag der Antragstellung durch den Auftragnehmer.
- 2.7 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Ersuchen des Auftraggebers jederzeit an gemeinsamen Kontrollgängen zur Überprüfung der Reinigungsleistung teilzunehmen.

3. Rechnungslegung und Zahlung

- 3.1 Grundlage der Rechnungserstellung ist der Preis nach Ziffer 2.
- 3.2 Der Auftragnehmer hat monatlich nachträglich – bei Glas- und Rahmreinigung sowie bei Sonderreinigung und Regiearbeiten nach jeder Reinigung – sofern die ordnungsgemäße Ausführung mittels vom AG erstellten Leistungsnachweis/Abnahmeprotokoll bescheinigt wurde, eine Rechnung zusammen mit dem Leistungsnachweis/Abnahmeprotokoll vorzulegen. Dabei sind die verschiedenen Objekte als Einzelpositionen aufzuführen. Die monatliche Rechnungssumme für Leistungen der Unterhaltsreinigung beträgt ein Zwölftel des Jahrespreises (Abschlagszahlung). Das Zahlungsziel beträgt 30 Tage nach Eingang der Rechnung und des Leistungsnachweises beim Auftraggeber. Bei Nutzungsunterbrechungen, z. B. in einer Pandemie, werden anteilig für das geschlossene Objekt keine Zahlungen fällig.
- 3.3 Wird die kalkulierte Mindestzeit in einem Monat nicht erbracht, ist der Auftraggeber berechtigt, die diesen Monat betreffende Rechnung unabhängig von der Reinigungsqualität entsprechend in Textform zu kürzen. Berechnet wird der Abzug mittels einer Multiplikation des dann geltenden Stundenverrechnungssatzes mit der weniger erbrachten Zeit (in Stunden). Andere Rechte des Auftraggebers bleiben unberührt.
- 3.4 Die Rechnungen sind mit den Preisen ohne Mehrwertsteuer (Nettopreis) aufzustellen; der Mehrwertsteuerbetrag ist am Schluss mit dem Steuersatz einzusetzen, der zum Zeitpunkt des Bewirkens der Leistungen gilt.
- 3.5 Alle Zahlungen werden bargeldlos in Euro geleistet. Als Tag der Zahlung gilt bei Überweisung von einem Konto der Tag, an dem das Geldinstitut den ausführbaren Zahlungsauftrag erhalten hat.
- 3.6 Wird der Vertrag vor Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit unterjährig beendet, kann der Auftraggeber für das angefangene Jahr eine Abrechnung der Unterhaltsreinigung nach Tagen verlangen, die die tatsächlich erbrachten Leistungen zugrunde legt. Der Aufwand der Auftragsimplementierung verbleibt beim Auftragnehmer und wird nicht verrechnet.
- 3.6 Bei Rückforderung des Auftraggebers aus Überzahlungen (§§ 812 ff. BGB) kann sich der Auftragnehmer nicht auf den Wegfall der Bereicherung (§ 818 Abs. 3 BGB) berufen. Der Auftraggeber ist berechtigt mit allen Gegenforderungen – auch aus anderen Rechtsverhältnissen – gegenüber Rechnungen des Auftragnehmers aufzurechnen.

4. Verschwiegenheitsverpflichtung und Datenschutz

- 4.1 Der Auftragnehmer ist für die Einhaltung aller datenschutzrechtlichen Bestimmungen - auch durch seine Mitarbeiter - verantwortlich. Er hat das Reinigungspersonal auf Verschwiegenheit und Datenschutz zu verpflichten und von diesem vor dem erstmaligen Arbeitseinsatz eine schriftliche Erklärung zu verlangen. Diese wird vom Auftragnehmer in seinen Arbeitsverträgen schriftlich festgelegt und gilt über das Vertragsende hinaus.
- 4.2 Mitarbeitern des Auftragnehmers ist der Einblick in Unterlagen sowie das unbefugte Öffnen von Schränken, Schubladen und Behältnissen untersagt. Das Fotografieren ist nur zum Zwecke der Dokumentation von Reinigungsmängeln und baulichen Gegebenheiten gestattet. Personen dürfen dabei nicht aufgenommen werden.

5. Einsatz von Nachunternehmern

Der Auftragnehmer darf die Ausführung einzelner Teilleistungen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers an andere übertragen. Dafür sind der vorgesehene Umfang der Leistung sowie der Name und die vollständige Anschrift des Nachunternehmers zwei Monate vor Leistungsbeginn schriftlich mitzuteilen. Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass für den Nachunternehmer die gleichen Regelungen gelten, denen er selbst unterliegt. Mit dem Antrag zur Zustimmung hat der Auftragnehmer die gleichen Bescheinigungen, Erklärungen und Nachweise des vorgesehenen Nachunternehmers vorzulegen, wie sie auch der Haupt-Auftragnehmer gemäß diesen Vertragsbedingungen vorzulegen hat. Außerdem ist eine aktuelle Auskunft aus dem Gewerbezentralregister über den Nachunternehmer vorzulegen (nicht älter als zwei Monate).

6. Vertragsstrafen

- 6.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich bei Verstößen gegen vertragliche Leistungspflichten zur Zahlung einer Vertragsstrafe unter anderem wenn er
- a) ein falsches Pflegemittel nutzt,
 - b) nicht die vorgeschriebenen Geräte einsetzt,
 - c) den Objektordner nicht ordnungsgemäß führt,
 - d) die Leistung nach den Vorgaben dieses Vertrags samt seiner Anlagen sowie den anerkannten Regeln der Technik aufgrund einer stichprobenhaften Prüfung des Auftraggebers nicht gemäß der vereinbarten Beschaffenheit und damit mangelhaft erbringt; mangelhaft in diesem Sinne bedeutet je Objekt eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit der Räume (Beispiele sind starke und wiederholte Verschmutzungen in hygienisch sensiblen Bereichen wie Nassräumen und Toiletten oder muffiges Raumklima infolge unterlassener Reinigung),
 - e) nicht an gemeinsamen Objektkontrollen teilnimmt.
- 6.2 Für jeden Verstoß gegen einen der Tatbestände in Ziffer 6.1 wird eine Vertragsstrafe von 5 % netto der monatlichen Abrechnungssumme des betroffenen Objekts fällig, welche durch Rechnungsabzug umgesetzt wird. Es können insgesamt höchstens 5 % der Netto-Abrechnungssumme des maximalen Vertragszeitraums als Vertragsstrafen festgesetzt werden.

7. Haftung, Versicherung und Verkehrssicherungspflicht

- 7.1 Der Auftragnehmer haftet für Schäden, die er, einer seiner Beschäftigten oder ein sonstiger Erfüllungsgehilfe verursacht haben, ohne Rücksicht auf die nachfolgenden Haftungsbeschränkungen, es sei denn, die Handlung oder Unterlassung war weder vorsätzlich noch grob fahrlässig. Für Schäden, die auf das Verhalten seiner Beschäftigten oder Erfüllungsgehilfen zurückzuführen sind, gilt dies nur, soweit diese Personen in Ausübung ihrer Verrichtungen gehandelt haben. Soweit Dritte in vorbezeichneten Fällen Schaden erleiden und den Auftraggeber in Anspruch nehmen, ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Auftraggeber unverzüglich freizustellen. Der Auftraggeber ist berechtigt, entstehende Forderungen durch einfache Erklärung nach den §§ 387 ff. BGB gegen Forderungen des Auftragnehmers aufzurechnen.

- 7.2 Der Auftragnehmer ist von der Haftung befreit, soweit der Schaden auf Umständen beruht, die er auch bei größter Sorgfalt nicht vermeiden und deren Folgen er nicht abwenden konnte (z. B. Streik, höhere Gewalt).
- 7.3 Die Haftung umfasst bei Verlust eines dem Auftragnehmer oder seinem Personal ausgehändigten Gruppen-, Haupt- oder Generalschlüssels auch den Ersatz der Schließanlage. Maßgeblich ist in diesem Fall der Wiederbeschaffungswert der Schließanlage.
- 7.4 In Gebäuden mit Einbruchmeldeanlage trägt der Auftragnehmer die Kosten für das beabsichtigte oder unbeabsichtigte Auslösen durch sein Personal.
- 7.5 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, für die Dauer des Vertrages eine Betriebshaftpflichtversicherung in einer solchen Höhe abzuschließen, die den Gegebenheiten - auch nach eingetretenen Änderungen - in vollem Umfang Rechnung trägt. Folgende Deckungssummen sind mindestens zu versichern:
- Personenschäden: 1.000.000 EUR
 - Sachschäden: 500.000 EUR
 - Bearbeitungsschäden: 50.000 EUR
 - Schlüsselverlust: 25.000 EUR.
- Höhe und Art der versicherten Risiken begründen keine Haftungsbeschränkung.
- 7.6 Der Auftragnehmer haftet unbegrenzt für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder eines seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruht.
- 7.7 Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

8. Vertragsdauer

Vertragsbeginn ist der 01.12.2026 (Lose 3, 4, 6 und 7) bzw. der 01.08.2027 (Lose 1, 2 und 5). Die Laufzeit endet für jedes Los grundsätzlich am 28.02.2029. Sie verlängert sich stillschweigend zweifach um jeweils ein Jahr, wenn der Vertrag nicht sechs Monate vor Ablauf von Seiten des Auftraggebers in Textform gekündigt wird. Nach Ablauf der möglichen ersten oder zweiten Verlängerung endet der Vertrag ohne Kündigung. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

9. Kündigung

- 9.1 Der Auftraggeber kann den Vertrag jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 14 Kalendertagen kündigen, wenn die Reinigungsobjekte von ihm - vorübergehend oder auf Dauer - nicht mehr genutzt werden. Sollten nur Teile der Objekte nicht mehr genutzt werden, kann - und auf Verlangen des Auftragnehmers muss - die Kündigung auf diese Teile beschränkt werden.
- 9.2 Die ersten sechs Monate gelten als Probezeit. Während der Probezeit kann der Auftraggeber das Vertragsverhältnis mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende kündigen, wenn die beauftragten Leistungen nicht vollständig oder nicht anforderungsgerecht erbracht werden oder sich herausstellt, dass im Angebot des Auftragnehmers falsche Angaben gemacht wurden.

- 9.3 Der Auftraggeber hat das Recht, den Vertrag nach vorheriger Abmahnung fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen. Als wichtiger Grund gilt, wenn der Auftragnehmer wesentliche Vertragspflichten nicht oder sonstige Vertragspflichten wiederholt nicht ordnungsgemäß erbringt oder die jeweils geltenden relevanten gesetzlichen Bestimmungen nicht erfüllt und jeweils dadurch die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für den Auftraggeber unzumutbar wird. Als wichtige Gründe gelten insbesondere:
- a) der Auftragnehmer ist wiederholt mit der Durchführung der Reinigungsarbeiten in Verzug geraten,
 - b) der Auftragnehmer hat die Reinigung wiederholt nur mangelhaft durchführt,
 - c) der Auftragnehmer hat die Reinigungszeiten wiederholt nicht eingehalten,
 - d) der Auftragnehmer hat die von ihm verlangten Qualitätskontrollen wiederholt nicht durchführt,
 - e) der Auftragnehmer hat die vereinbarten oder von ihm zugesicherten Reaktionszeiten wiederholt nicht eingehalten,
 - f) der Auftragnehmer hat von ihm zu erbringende Leistungen ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers in Textform durch Nachunternehmer ausführen lassen oder hat ausführen lassen,
 - g) der Auftragnehmer hat die Bestimmungen des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes und der darin aufgenommenen Tarifverträge für das Gebäudereiniger-Handwerk nicht eingehalten
 - h) der Auftragnehmer hat Mitarbeitern des Auftraggebers, die mit der Durchführung des Vertrages befasst sind, Vorteile gewährt, versprochen oder angeboten
 - i) der Auftragnehmer gerät in Insolvenz oder die Voraussetzungen zur Eröffnung eines Insolvenz- oder Vergleichsverfahrens sind gegeben
 - j) die Fortführung einer vertrauensvollen Zusammenarbeit kann nicht mehr sichergestellt werden

Etwaiges Fehlverhalten von Nachunternehmen muss sich der Auftragnehmer wie eigenes Fehlverhalten anrechnen lassen.

- 9.4 Der Auftraggeber darf die Kündigung auf einen Teil der nachgefragten Leistungen beschränken.
- 9.5 Bezieht sich eine Nicht- oder Schlechtleistung des Auftragnehmers auf einzelne Gebäude, kann der Auftraggeber die Kündigung auf die Leistungen für diese Objekte beschränken. Betrifft der Mangel mehr als die Hälfte der Gebäude oder der Reinigungsfläche, ist der Auftraggeber zur Kündigung des gesamten Vertrages (für alle Objekte) berechtigt. Beschränkt der Auftraggeber die Kündigung auf einen Teil der Leistungen und beträgt dieser Teil mehr als ein Drittel des Gesamtauftrags, steht dem Auftragnehmer seinerseits eine Kündigung des gesamten Vertrages zu.
- 9.6 Der Zeitpunkt des vorzeitigen Vertragsendes kann vom Auftraggeber so bestimmt werden, dass es ihm möglich ist, einen Dritten mit der nahtlosen Weiterführung der Leistungen zu beauftragen. Dabei kann er auch einen für die Gebäudenutzung optimalen Zeitpunkt wählen (z. B. Ferienzeiten).
- 9.7 Schadensersatzansprüche des Auftragnehmers infolge außerordentlicher Kündigung sind ausgeschlossen. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Auftraggeber bleibt unberührt.

- 9.8 Kündigungen erfolgen in Textform.

10 Gerichtsstand

- 10.1 Gerichtsstand für beide Vertragspartner ist der Sitz des Auftraggebers.

11 Vertragsänderungen

- 11.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Textform.
- 11.2 Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
- 11.3 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vertragsbedingungen unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragspartner werden jedoch unwirksame Bestimmungen unverzüglich durch solche Vereinbarungen ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen.