

# **Allgemeine Geschäftsbedingungen von: Gebäudemanagement Hammer, Kahla**

## **1.) Allgemeines:**

Alle Lieferungen, Dienst-, Werk- und Werklieferungsleistungen des Auftragnehmers erfolgen zu diesen Bedingungen. Der Auftraggeber erkennt durch den Vertragsabschluss bzw. die Aufgabe von Bestellungen ausdrücklich an, dass diese Bedingungen Vertragsbestandteil sind. Für zukünftige, weitere Vertragsabschlüsse oder laufende Vertragsbeziehungen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers auch ohne weitere ausdrückliche Bezugnahme in der jeweils gültigen Form als vereinbart.

Etwaige, entgegenstehende Bedingungen des Auftraggebers sind auch dann, wenn keine Zurückweisung erfolgt, nur und in soweit verbindlich, als die in ausdrücklicher Abänderung dieser Geschäftsbedingungen schriftlich vereinbart werden.

Mündliche und fernmündliche Vereinbarungen oder Absprachen, auch mit Außendienstmitarbeitern des Auftraggebers, gelten nur dann als rechtswirksam vereinbart, wenn sie vom Auftragnehmer schriftlich bestätigt worden sind. Angebote des Auftragnehmers sind bis zum Vertragsabschluss freibleibend und unverbindlich. Bei der regelmäßig vorgesehenen Schriftform kommt der Vertrag durch die beiderseitige Unterzeichnung von Auftraggeber und Auftragnehmer zustande. Erteilt der Auftraggeber den Auftrag mündlich, so kommt dieser unter Zugrundelegung des schriftlichen Angebotes mit der Auftragsbestätigung durch den Auftragnehmer zustande.

Für jeden Vertragsabschluss gelten die zu diesem Zeitpunkt jeweils gültigen Preise; bei laufenden Geschäftsbeziehungen gelten die jeweils vereinbarten Liefer- bzw. leistungszeitpunkt gültigen Preise des Auftragnehmers.

## **2.) Vertragsdauer und Kündigung:**

Hausmeister-Service-Verträge werden zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer regelmäßig vorerst für eine bestimmte Zeit auf Probe geschlossen

Wird der Service-Vertrag vor Ablauf der Probezeit nicht mit einer Frist von wenigstens 4 Wochen durch einen eingeschriebenen Brief gekündigt, so wird er für unbestimmte Zeit weitergeführt.

Er kann dann nur mit einer Frist von 3 Monaten zum Jahresende durch einen eingeschriebenen Brief gekündigt werden.

Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung an, sondern auf den Eingang beim anderen

Vertragspartner.

Für andere Aufträge als Hausmeister-Service-Verträge, insbesondere für Regieaufträge und Reparaturaufträge gelten, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, die gesetzlichen Bestimmungen.

### **3.) Objekteinweisung:**

Vor der Tätigkeitsaufnahme durch den Auftragnehmer ist der Auftraggeber verpflichtet, die Mitarbeiter des Auftragnehmers in sämtliche vorhandenen technischen Einrichtungen des zu betreuenden Objekts und in die Gesamtanlage einzuweisen, auf mögliche Gefahrenquellen ausdrücklich hinzuweisen und sämtliche erforderlichen Schlüssel (Schlüssel 3-fach) zu übergeben.

Dem Auftragnehmer wird gestattet, innerhalb des betreuten Objekts für Bewohner und Besucher kenntlich ein Firmenschild oder Hausmeister-Briefkasten anzubringen, aus dem ersichtlich ist, dass das Objekt vom Auftragnehmer betreut wird und wie dessen Bewohner den Auftragnehmer im Notfall erreichen können. Kosten für Briefkasten gehen zu Lasten des Auftraggebers.

### **4.) Leistungen des Auftragnehmers:**

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die im Leistungsverzeichnis des Hausmeister-Service-Vertrages oder in der Auftragsbestätigung festgehaltenen Dienstleistungen fach- und sachgerecht durchzuführen. Abweichungen von den Vereinbarungen sind zulässig, wenn der vertraglich vereinbarte Dienstleistungsumfang und -standard gewahrt bleibt.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, die Leistungen des Auftragnehmers nach deren Beendigung noch am selben Tag zu besichtigen und die ordnungsgemäße Ausführung sowie, sofern zusätzlich nötig, Material- und Zeitaufwand zu bestätigen. Verzichtet der Auftraggeber auf die Besichtigung und Bestätigung oder unterbleibt diese aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, so gelten die Leistungen als vertragsgerecht ausgeführt, es sei denn, der Auftraggeber rügt unverzüglich nach den für Reklamationen getroffenen Vereinbarungen.

### **5.) Umfang und Durchführung der Leistungen:**

Die vereinbarten Leistungen beschränken sich mangels ausdrücklicher anderweitiger Vereinbarung, insbesondere bei Wohnungseigentümer-Gemeinschaften, auf die Gemeinschaftseinrichtungen. Zusätzliche Leistungen für Sondereigentum bedürfen eines gesonderten Auftrages.

Im Rahmen des Hausmeister-Service-Vertrages übernimmt der Auftragnehmer Kleinreparaturen an den Gemeinschaftseinrichtungen, soweit ein Rechnungsbetrag von 150€ (inkl. 19% MwSt.) je Vorgang nicht überschritten wird. Arbeitslohn, Material und Ersatzteile für die Behebung kleinerer Schäden werden dem Auftraggeber gesondert in Rechnung gestellt.

Wird die Durchführung größerer Reparaturen oder Erneuerungen erforderlich, so wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber einen Kostenvoranschlag unterbreiten und aufgrund gesonderter Beauftragung tätig.

Hiervon ausgenommen sind Nothilfemaßnahmen bei Notdienstesätzen.

Vereinbarte turnusmäßige wöchentliche Leistungen können nur während der normalen Arbeitsstunden an Werktagen erbracht werden. Entfällt ein Turnus auf einen Feiertag, so entfällt der Anspruch des Auftraggebers auf die Durchführung der Leistung, ohne dass ihm ein Minderungsanspruch zusteht. In den Fällen, in denen im Leistungsverzeichnis ein Turnus von 2 x wöchentlich vereinbart ist, ist der Auftragnehmer bei Wegfall eines Turnus durch einen Feiertag jedoch nicht verpflichtet, die ausgefallenen Leistungen durch verstärkten Einsatz beim verbleibenden Turnus auszugleichen.

#### **6.) Schäden und Mängel am betreuten Objekt:**

Beim Auftreten von Schäden und Mängeln am betreuten Objekt wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber unverzüglich Meldung erstatten. Bei Heizungsausfall, Wasserrohrbruch, Lifeinschluss oder Stromunterbrechung hat der Auftraggeber Anspruch auf den Einsatz des Notdienstes. Der Auftragnehmer ist berechtigt, den Schaden, falls erforderlich, sofort selbst oder unter Einschaltung von Dritten zu Lasten des Auftraggebers auch ohne vorherige Benachrichtigung zu beheben. In diesen Fällen wird der Auftragnehmer unverzüglich nach der Behebung des Schadens Nachricht über Art und Umfang des Schadens dem Auftraggeber zukommen lassen.

#### **7.) Leistungen des Auftraggebers:**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer ohne Berechnung warmes Wasser und Strom für den Betrieb von Maschinen in dem für die Durchführung der Arbeiten erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen.

Bei Großwohnanlagen überlässt der Auftraggeber dem Auftragnehmer unentgeltlich einen geeigneten, verschleißbaren Raum, für Materialien, Geräte und Maschinen.

#### **8.) Reklamationen:**

Der Auftragnehmer ist bei der Einbringung seiner Leistung verpflichtet, die Arbeiten so durchzuführen, dass Störungen und

Belästigungen weitgehend vermieden werden und die gesetzlich bestimmten Ruhezeiten Beachtung finden. Reklamationen des Auftraggebers können nur Berücksichtigung finden, wenn sie unverzüglich nach der Durchführung der Leistungen des Auftragnehmers mittels eingeschriebenen Briefs mitgeteilt werden. Fernmündliche oder mündliche Reklamationen können nur dann berücksichtigt werden, wenn deren Berechtigung vom Auftragnehmer ausdrücklich bestätigt wird.

Weisen die vertraglich vereinbarten Leistungen Mängel auf und wurden unverzüglich gerügt, dann ist der Auftragnehmer zur Nachbesserung verpflichtet und berechtigt. Rechnungskürzungen ohne vorangegangene ordnungsgemäße Reklamation und Aufforderung zur Behebung der Mängel bzw. Einräumung einer Nachbesserung innerhalb einer hierfür gesetzten, angemessenen Frist, können vom Auftraggeber nicht vorgenommen werden.

Die Leistungen des Auftragnehmers, insbesondere laufende Unterhaltsreinigungsarbeiten, werden dann als vertragsgerecht durchgeführt anerkannt, wenn der Auftraggeber nach Beendigung der Arbeiten entgegen der ihn treffenden Besichtigung- und Bestätigungspflicht, nicht unverzüglich Einwendungen erhebt.

## **9.) Vergütung:**

Der Auftragnehmer führt für Hausmeister-Service-Verträge jeweils am 15. des laufenden Monats einen automatisierten Rechnungslauf durch. Der Auftraggeber verpflichtet sich, die im Service-Vertrag vereinbarte monatliche Vergütung bis spätestens zum 5. Werktag des Folgemonats nach Rechnungsstellung ohne jeden Abzug auf das vom Auftragnehmer bekannt gegebene Bankkonto zu überweisen.

Auftraggeber, die im Namen von Dritten, z.B. Eigentümergemeinschaften, handeln, haften persönlich für die Zahlungsverpflichtungen aus den erteilten Aufträgen, wenn bei Vertragsabschluss dieser Dritte dem Auftragnehmer nicht vollzählig und mit vollständiger Wohnanschrift durch Aufnahme in einer Anlage zum Vertrag bekannt gegeben werden und auf das Vertretungsverhältnis nicht schriftlich im Vertrag hingewiesen wird.

Werden vom Auftragnehmer Leistungen erbracht, für die ein gesonderter Auftrag erteilt wurde oder bei welchen es sich um kleinere Reparaturen oder Nothilfemaßnahmen handelt, so wird hierüber eine gesonderte Rechnung an den Auftraggeber gestellt, die ohne Abzug zur sofortigen Zahlung fällig ist.

Kommt der Auftraggeber mit der Vergütung in Verzug, so ist der Auftragnehmer berechtigt, Verzugszinsen mit 5% über dem jeweils gültigen Diskontsatz zu berechnen. Ein Verzug von mehr als 14 Tagen berechtigt den Auftragnehmer zur Wahrnehmung seines Leistungsverweigerungsrechtes. Ein Zahlungsverzug von mehr als 30 Tagen berechtigt den Auftragnehmer zur fristlosen Kündigung, wobei Schadenersatzansprüche gesondert geltend

gemacht werden können.

Das Personal des Auftragnehmers ist nicht zum Inkasso berechtigt. Trotzdem geleistete Zahlungen an das Personal entbinden den Auftraggeber nicht von der Bezahlung der dem Auftragnehmer zustehenden Vergütung.

### **10.) Lohn- und Preisgleitklausel:**

Wegen der Lohnintensität der vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen erfolgt bei einer Änderung der Tariflöhne der IG Bau-Steine-Erden, der Sozialbeitragsleistungen oder sonstiger gesetzlicher Mehrleistungen jeweils eine Anpassung der vereinbarten Vergütung um den jeweiligen Prozentsatz der Lohnerhöhung bzw. der anderen Mehrleistungen. Die Daten des statistischen Bundesamt bilden hierfür die Grundlage.

Die Änderung der Vergütung tritt automatisch mit dem ersten Monat in Kraft, in dem jeweils die Änderung eines oder mehrerer der vorgenannten Faktoren erfolgt ist. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber hiervon Mitteilung zu machen.

### **11.) Haftung:**

Der Auftragnehmer haftet für Schäden, die von ihm bzw. seinen Mitarbeitern bei der Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen entstehen und schuldhaft verursacht werden.

Eine Haftung für Schäden, die durch Mängel am betreuten Objekt oder durch Betriebsstörungen im Objekt entstanden sind oder Schäden aufgrund behördlicher Eingriffe, Streiks, Aussperrung oder Naturkatastrophen ist ausdrücklich ausgeschlossen. Gleiches gilt für Schäden, die durch strafbare Handlungen von Mitarbeitern des Auftragnehmers verursacht werden.

Die Haftung des Auftragnehmers für nachweislich durch ihn oder seine Mitarbeiter im Rahmen der erbrachten Leistungen verursachte Schäden wird ausdrücklich auf die Deckung entsprechend den Bedingungen seines Haftpflichtversicherungsvertrages dem Grunde und der Höhe nach beschränkt (für Sachschäden auf € 125.000,00, für Personenschäden auf € 500.000,00).

Weitergehende Ansprüche auf Schadenersatz wegen unmittelbarer, mittelbarer oder Folgeschäden sind ausgeschlossen.

Mit Ablauf des Service-Vertrages oder Beendigung der Einzelleistungen endet die Haftungsverpflichtung des Auftragnehmers.

### **12.) Abwerbung:**

Die Abwerbung oder versuchte Abwerbung der Arbeitskräfte des Auftragnehmers stellen eine grobe Vertragsverletzung dar. Unter Abwerbung bzw. versuchter Abwerbung ist jede Verbindung mit dem oder die Beeinflussung des Personals des Auftragnehmers zu sehen, die geeignet ist, eine Kündigungsbereitschaft zu fördern, verbunden mit der Absicht, das Personal nach seinem Ausscheiden selbst mit der Durchführung von Leistungen am Vertragsobjekt oder anderen Objekten des Auftraggebers zu beschäftigen.

Im Falle einer erfolgten oder versuchten Abwerbung ist der Auftragnehmer berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu lösen.

Der Auftraggeber ist im Falle der Abwerbung zur Bezahlung eines Schadenersatzanspruches in Höhe eines Halbjahres-Bruttogehaltes des abgeworbenen Mitarbeiters verpflichtet. Dies gilt auch dann, wenn der abgeworbene Mitarbeiter nicht in die Dienste des Auftraggebers tritt, seine Kündigung jedoch durch Abwertungsmaßnahmen des Auftraggebers oder in seinem Verantwortungsbereich handelnder Personen erfolgt ist.

### **13.) Schlussbestimmungen:**

Die Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen berühren deren Gültigkeit im übrigen nicht. An ihre Stelle tritt die gesetzliche zulässige Regelung, die dem Sinn und Zweck des wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für einzelne Teile der Bestimmung oder im Falle einer ergänzungsbedürftigen Lücke.

Soweit rechtlich zulässig, wird als Gerichtsstand der Sitz des Auftragnehmers vereinbart.

Soweit in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen keine Sonderregelungen vereinbart sind, gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere diejenigen des Dienstleistungs- und Werkvertragsrechts.