

Gebäudereinigungsvertrag

zwischen
dem

Landkreis Rosenheim

Wittelsbacherstraße 55
83022 Rosenheim

vertreten durch den

Landrat des Landkreises Rosenheim

-nachfolgend „Auftraggeber“ genannt-

und

Gebäudereinigung XYZ
Beispielstraße 100
20000 Beispielstadt

vertreten durch

.....

- nachfolgend „Auftragnehmer“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Auftraggeber hat die Erbringung der Unterhalts-, Grund- und Sonderreinigung in dem Verwaltungsgebäude des Landkreises Rosenheim, im Rahmen eines EU-weiten Vergabeverfahrens ausgeschrieben. Der Auftragnehmer hat auf sein Angebot vom im Rahmen des EU-weiten Vergabeverfahrens den Zuschlag erhalten.

Zur besseren Lesbarkeit wird in der Vertragsunterlage das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter gleichermaßen.

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen - Gebäudereinigung -

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein	3
2. Leistung des Auftragnehmers	3
3. Leistungsänderungen / Mehrarbeit	4
4. Reinigungspersonal des Auftragnehmers	5
5. Hausverbot	7
6. Reinigungsgeräte und -material	7
7. Nutzung von Einrichtungen, Material und Energie des Auftraggebers	8
8. Aufsicht und Qualitätssicherung	9
9. Gewährleistung	10
10. Datenschutz	11
11. Haftung	11
12. Nachunternehmer	12
13. Vergütung, Zahlung	12
14. Preisänderungsvereinbarung	13
15. Vertragsdauer und Kündigung	14
16. Unzulässige Wettbewerbsbeschränkung	15
17. Schlussbestimmungen	15

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen (Gebäudereinigungsvertrag)

1. Allgemein

1.1 Vertragsgegenstand

Der Vertrag regelt die Übertragung der Reinigungsarbeiten im Verwaltungsgebäude in der Wittelsbacherstraße 55 in 83022 Rosenheim an den Auftragnehmer. Die Einzelheiten der Leistungserbringung ergeben sich aus dem nachfolgenden Absatz 2.

1.2 Die nachfolgend genannten Unterlagen sind Vertragsbestandteil:

- V. Dieser Vertrag - Gebäudereinigungsvertrag – (zusätzliche Vertragsbedingungen)
- II. Bewerbungsbedingungen
- III. Definition der Leistungsarten
- IV. Kalkulationsunterlage

1.3 Sofern keine ausdrücklichen Regelungen enthalten sind, gelten ergänzend die allgemeinen Bestimmungen der VgV für die Vergabe von Leistungen.

1.4 Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers sind nicht Bestandteil dieses Vertrages und entfalten gegenüber dem Auftraggeber keine rechtsverbindliche Wirkung.

1.5 Der Auftraggeber benennt als Ansprechpartner, der Anweisungen in technischer Hinsicht erteilen darf und der zur Klärung von Fragen zur Verfügung steht. Rechtsverbindliche Auskünfte und Entscheidungen können seitens des Landkreises nur durch zwei entsprechend bevollmächtigte Personen gemeinsam getroffen werden.

1.6 Der Auftragnehmer benennt als zuständige Objektleitung:

2. Leistung des Auftragnehmers

2.1 Der Auftragnehmer erbringt folgende Leistungen:

- Unterhalts-, Grund- und Sonderreinigung

Wegen der einzelnen Leistungen wird auf die folgenden Unterlagen Bezug genommen:

- „III. Definition der Leistungsarten“ wegen der Definitionen der verwendeten Begriffe
- „IV. Kalkulationsunterlage wegen der durch den Auftragnehmer durchzuführenden einzelnen Leistungen, der Mengen sowie der Preise.

2.2 Der Auftragnehmer hat sich vor Vertragsabschluss über den Umfang der auszuführenden Arbeiten in den Räumlichkeiten des Auftraggebers durch eine Objektbegehung unterrichtet.

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen (Gebäudereinigungsvertrag)

- 2.3 Die in der IV. Kalkulationsunterlage zur Verfügung gestellten Flächen m² dienen als Kalkulationsgrundlage. Sie wurden vom Auftraggeber nach den Richtlinien für Vergabe und Abrechnung im Gebäudereiniger-Handwerk ermittelt. Der Auftragnehmer hatte vor Vertragsabschluss Gelegenheit, die durch den Auftraggeber im Rahmen der Ausschreibung angegebenen Flächen m² nachzuprüfen.
- 2.4 Reinigungszeit:
Die zu erbringenden Reinigungsleistungen sind grundsätzlich in den mit dem Auftraggeber abgestimmten Zeiten auszuführen.
- Reinigungsarbeiten, die während der Betriebszeit durchzuführen sind, dürfen den Betrieb nicht beeinträchtigen.
- 2.5 Die Benutzung technischer Anlagen des Auftraggebers wie Telefon, Faxgeräte, Kopie- und EDV-Geräte ist untersagt.
- 2.6 Bei der Reinigung festgestellte Mängel und Schäden in den zu reinigenden Räumen und an den Einrichtungsgegenständen sind dem Auftraggeber (Hausverwaltung) unverzüglich mitzuteilen. Soweit diese Mängel und Schäden eine Gefährdung des Reinigungspersonals darstellen, darf die Reinigung nicht vor Beseitigung der Beanstandung ausgeführt werden.
- 2.7 Nach erfolgter Reinigung in den Räumen sind die Fenster zu schließen. In Abstimmung mit dem Auftraggeber sind die zu reinigenden Räume vor Reinigungsbeginn zu öffnen und anschließend wieder zu verschließen. Beim Verlassen des Raumes ist das Licht auszuschalten.
- 2.8 Reinigungsarbeiten, die wegen regelmäßig anfallender, kleiner baulicher Instandsetzungsarbeiten erforderlich werden, gehören zur laufenden Unterhaltsreinigung und werden nicht besonders vergütet.

3. Leistungsänderungen / Mehrarbeit

- 3.1 Der Auftraggeber kann Leistungsänderungen hinsichtlich des Umfangs, des Inhalts sowie hinsichtlich der Art und Weise der Ausführung im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Auftragnehmers schriftlich verlangen, es sei denn, dies ist für den Auftragnehmer unzumutbar. Der Auftragnehmer wird das Änderungsverlangen prüfen und entweder innerhalb von 10 Arbeitstagen einen Vorschlag zur Realisierung unterbreiten oder das Änderungsverlangen ablehnen.

Damit verbundene Preisänderungen nach oben wie auch nach unten, bedürfen nur einer Preisverhandlung, wenn die Leistungen im Einzelnen nicht bereits in der „IV. Kalkulationsunterlage“ enthalten waren.

- 3.2 Entsteht dem Auftragnehmer ein Mehraufwand aufgrund der Leistungsanpassung, die über die bereits vertraglich geschuldeten Leistungen hinausgeht, wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber innerhalb von 10 Arbeitstagen ein entsprechendes Nachtragsangebot unterbreiten. Eine Abrechnung dieser zusätzlichen Leistungen bedarf der schriftlichen Annahme dieses Nachtragsangebotes durch den Auftraggeber.

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen (Gebäudereinigungsvertrag)

- 3.3 Abrechnungsgrundlage für die geänderten bzw. zusätzlichen Leistungen sind die in der „IV. Kalkulationsunterlage“ aufgeführten Einzelpreise. Unverzüglich nach Ausführung der Arbeiten sind die erforderlichen Arbeitsnachweise dem Auftraggeber zur Freigabe und Unterschrift vorzulegen. Die bestätigten Arbeitsnachweise sind der Rechnung beizufügen.
- 3.4 Vereinbarte Änderungen der Leistung sind in Form eines Nachtrags zu diesem Vertrag schriftlich zu vereinbaren.
- 3.5 Der Auftragnehmer erklärt sich bereit, erforderlich werdende Mehrarbeit z.B. nach umfangreichen Umbau- oder Handwerksarbeiten oder beim Auftraggeber anfallende sonstige Sonderreinigungen zu übernehmen. Sie sind nach den oben beschriebenen Regelungen schriftlich zu vereinbaren und werden zum jeweils gültigen Verrechnungssatz („IV. Kalkulationsunterlage, GMK UR, LB Grund-Sonderreinigung) auf Nachweis vergütet.
- 3.6 Für zusätzliche Reinigungsarbeiten, die nach Stunden oder m²-Preis abgerechnet werden, ist ein gesonderter Auftrag des Auftraggebers erforderlich. Abrechnungsgrundlage sind die in der „IV. Kalkulationsunterlage (LB-Grund- Sonderreinigung) aufgeführten Einzelpreise. Sofort nach Ausführung der Arbeiten sind die erforderlichen Arbeitsnachweise dem Auftraggeber oder dessen Beauftragten zur Unterschrift vorzulegen. Die bestätigten Arbeitsnachweise sind der Rechnung beizufügen.

4. Reinigungspersonal des Auftragnehmers

- 4.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich für die Ausführung der Reinigungsarbeiten Personal einzusetzen, welches über die physischen und psychischen Voraussetzungen für die Erbringung der Reinigungsdienstleistungen verfügt. Der Auftragnehmer verpflichtet sich zudem, den von ihm für die Auftragsausführung benannten Objektleiter und Vorarbeiter während der gesamten Dauer des Vertragsverhältnisses einzusetzen. Ein Austausch dieser Personen ist nur aus betrieblichen oder wichtigen Gründen möglich, die dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen und nachzuweisen sind. Der Auftragnehmer ist zudem verpflichtet, dem Auftraggeber nachzuweisen, dass der Ersatz mindestens über die gleiche Qualifikation wie der benannte Objektleiter oder Vorarbeiter verfügt. Sollte der Auftragnehmer dieser Verpflichtung nicht nachkommen, ist der Auftraggeber zur Nachfristsetzung mit Kündigungsandrohung berechtigt den Vertrag zu kündigen.
- 4.1a Masernschutzgesetz -Nachweispflicht -
Mitarbeiter, die nach 1970 geboren sind, müssen gegen Masern geimpft sein und über einen entsprechenden Nachweis verfügen. Ohne Nachweis dürfen die Arbeiter nicht tätig werden. Der Nachweis über den Masern-Impfschutz oder die Masern-Immunität muss auf Verlangen des Auftraggebers vorgelegt werden.
- 4.2 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, nur ordnungsgemäß angemeldetes Personal einzusetzen.
- 4.3 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, nur sachkundige und zuverlässige Arbeitskräfte zu beschäftigen.

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen (Gebäudereinigungsvertrag)

- 4.5 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, sicherzustellen, dass die eingesetzten Reinigungskräfte über eine gültige Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis verfügen. Diese Dokumente sind dem Auftraggeber auf Verlangen vor dem jeweiligen Einsatz vorzulegen. Der Auftraggeber behält sich vor, bei Bedarf ein Führungszeugnis des Personals anzufordern.
- 4.6 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, Reinigungspersonal mit ausreichenden Deutschkenntnissen in Wort und Schrift einzusetzen. Die Kompetenzstufe B1 wird vorausgesetzt.
- 4.7 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, nur bei ihm angestelltes Personal und keine weiteren betriebsfremden Mitarbeiter einzusetzen.
- 4.8 Ein Anspruch des Auftraggebers auf Verrichtung durch bestimmte Reinigungskräfte besteht in der Regel nicht. Der Auftragnehmer hat aber sicherzustellen, dass bei Ausfällen durch Krankheit, Urlaub oder Ausscheiden geeignete Vertretungskräfte oder Nachfolger eingesetzt werden. Die Regelung in Ziffer 4.1 bleibt hiervon unberührt.
- 4.9 Das für die Reinigung eingesetzte Personal muss dem Auftraggeber namentlich, vor Auftragsbeginn, in Form eines Reinigungsplanes schriftlich gemeldet werden.
- 4.10 Der Auftraggeber ist berechtigt das Personal auf Zuverlässigkeit zu prüfen und bei berechtigten Zweifeln an der Zuverlässigkeit abzulehnen. Jede Veränderung im Reinigungsplan ist dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- 4.11 Der Auftraggeber kann nach Absprache bei berechtigtem Interesse verlangen, dass das von dem Auftragnehmer eingesetzte Reinigungspersonal ausgetauscht wird. Dies gilt insbesondere bei fehlender Zuverlässigkeit und bei Zuwiderhandlungen in Bezug auf das Verbot der Einsichtnahme in Schriftstücke, Akten usw. oder dem Verbot des Öffnens von Schränken, Behältnissen, usw.
- 4.12 Der Auftragnehmer hat alle von ihm eingesetzten Mitarbeiter mit einem Lichtbildausweis auszustatten. Auf den Ausweisen müssen folgende Punkte leserlich ersichtlich sein:
- Vor- und Nachname der Reinigungskraft
 - Lichtbild der Reinigungskraft
 - Firma des Auftragnehmers
 - Gültigkeitsdatum

Die Ausweise gelten nur in Verbindung mit einem gültigen Personaldokument. Während des Aufenthaltes im Reinigungsobjekt sind die Firmenausweise gut sichtbar zu tragen. Bei Ausscheiden von Personal hat der Auftragnehmer den Ausweis einzuziehen.

- 4.13 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Zeiterfassung des eingesetzten Personals in einer Art und Weise vor Ort durchzuführen, die den Beginn und das Ende der Arbeitszeit zeitnah und nur persönlich durch das Reinigungspersonal zulässt. Dies kann durch handschriftlich geführte Listen, mechanische oder elektronische Zeiterfassungsgeräte erfolgen. Voraussetzung dabei ist, dass der Auftraggeber jederzeit Zugang zu den Zeitaufzeichnungen hat.

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen (Gebäudereinigungsvertrag)

- 4.14 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, dem Auftraggeber spätestens zwei Wochen nach Beginn der beauftragten Reinigungsarbeiten entsprechende Arbeitspläne vorzulegen, aus denen ersichtlich ist, welche Arbeiten an welchen Tagen in welchen Räumen durchgeführt werden.

Zu diesem Zeitpunkt teilt der Auftragnehmer der jeweils zuständigen Person (Sachbearbeiter) schriftlich die Namen des eingesetzten Personals und deren Arbeitsbereich mit. Jede Änderung muss unverzüglich dem Auftraggeber (Sachbearbeiter) schriftlich mitgeteilt werden (z.B. bei Wechsel des Personals oder der Arbeitsbereiche).

- 4.15 Alle vom Auftragnehmer eingesetzten Arbeitskräfte müssen einheitliche Berufskleidung (persönliche Schutzausrüstung) tragen. Diese ist vom Auftragnehmer gemäß den Vorschriften des aktuellen Arbeitsschutzgesetzes zu stellen.
- 4.16 Der Auftragnehmer muss durch Schulungen des Reinigungspersonals sicherstellen, dass die Reinigung mit optimalen und auf das Reinigungsobjekt abgestimmten Reinigungsmethoden und /-geräten durchgeführt wird. Gleiches gilt für die regelmäßig durchzuführenden Unterweisungen in Bezug auf Arbeits- und Gesundheitsschutz.
- 4.17 Personen, die nicht mit der Ausführung der Leistung bzw. deren Beaufsichtigung beauftragt sind, dürfen das Objekt nicht betreten; das gilt auch für Kinder und andere Angehörige des Reinigungspersonals.
- 4.18 Der Auftragnehmer und die im Rahmen dieses Vertrages eingesetzten Arbeitskräfte sind verpflichtet, alle im Leistungsbereich gefundenen Gegenstände dem Beauftragten des Auftraggebers (Sachbearbeiter) zu übergeben. Ein Anspruch auf Finderlohn besteht nicht.

5. Hausverbot

Der Auftraggeber ist berechtigt, die Mitarbeiter des Auftragnehmers des Hauses zu verweisen oder ihnen den Zutritt zum Reinigungsobjekt zu untersagen, sofern ein wichtiger Grund vorliegt. Dies gilt insbesondere bei einem Verstoß gegen Ziffer 4.1 bis Ziffer 4.17 oder bei einem Verstoß gegen eine der Pflichten aus dem Reinigungsvertrag.

6. Reinigungsgeräte und -material

- 6.1 Die für die Reinigung und Pflege erforderlichen Reinigungs- und Pflegemittel stellt der Auftragnehmer. Die für den Sanitär- bzw. Küchenbereich, etc. benötigten Verbrauchsmaterialien (Toiletten-, Handtuchpapier, Seife, Küchenrollen, Spülmaschinentabs, etc.) stellt der Auftraggeber.
- 6.2 Der Auftraggeber behält sich vor bestimmte Reinigungsverfahren oder die Verwendung bestimmter Reinigungsmittel zu untersagen oder zu verlangen, sofern dies für den Auftragnehmer zumutbar ist.

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen (Gebäudereinigungsvertrag)

- 6.3 Geräte und Materialien, die eine Schädigung der behandelten Flächen oder der Einrichtung verursachen können, dürfen nicht verwendet werden. Reinigungs-/ Pflege-/ und Behandlungsmittel sowie Geräte und Maschinen müssen für den jeweiligen Verwendungszweck geeignet sein. Die vom Auftragnehmer eingesetzten Geräte müssen den Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen für Sicherheit, des Gerätesicherheitsgesetzes und den VDE-Vorschriften entsprechen.
- 6.4 Der Auftragnehmer hat nachzuweisen, dass die zur Ausführung der Dienstleistung eingesetzten Betriebsmittel zur Erfüllung der vertraglichen Leistungen und im Hinblick auf Arbeitssicherheit, **Umweltverträglichkeit** und Oberflächenschonung geeignet sind und fachkundig angewandt werden.
- 6.5 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Verlangen des Auftraggebers Produktinformations- und Sicherheitsdatenblätter der im Objekt des Auftraggebers verwendeten Reinigungsmittel an den Auftraggeber kostenlos auszuhändigen.
- 6.6 Die zur Ausführung der Dienstleistung eingesetzten Maschinen, Geräte und Gegenstände sind in einem sauberen Zustand zu halten.
- 6.7 Der Auftragnehmer hat bei der Auswahl der Reinigungs- und Pflegemittel die geltenden Umweltvorschriften zu beachten.
- 6.8 Der Auftragnehmer ist verpflichtet nur einwandfreie und möglichst pH-Wert-neutrale Reinigungsmittel einzusetzen, die eine Schädigung der zu behandelnden Oberflächen und Einrichtungsgegenstände ausschließen. Für die Reinigung und Pflege der Fußböden sind nur rutschhemmende Reinigungs- und Pflegemittel zu verwenden.
- 6.9 Besteht die Notwendigkeit Desinfektionsmittel zum Einsatz zu bringen, so müssen diese bei der vorbeugenden Desinfektion in der jeweils gültigen Liste der VAH (Verbund für angewandte Hygiene) und bei behördlich angeordneten Desinfektionen in der jeweils gültigen RKI-Liste des Robert-Koch-Institutes aufgeführt sein.
- 6.10 Der Auftragnehmer stellt sicher, dass die grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen, die entsprechenden Unfallverhütungsvorschriften sowie die allgemein anerkannten sicherheitstechnischen und arbeitsmedizinischen Regeln eingehalten werden.

7. Nutzung von Einrichtungen, Material und Energie des Auftraggebers

- 7.1 Das zur Reinigung erforderliche Wasser und der elektrische Strom werden dem Auftragnehmer unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Er hat auf sparsamen Verbrauch zu achten.
- 7.2 Der Auftraggeber überlässt dem Auftragnehmer einen verschließbaren Raum für die Aufbewahrung der Reinigungsgeräte, der Reinigungsmaschinen und der Reinigungsmittel, sofern dies baulich möglich ist. Der Auftraggeber übernimmt keine Haftung für Schäden und Verluste an den eingebrachten Sachen. Der Haftungsausschluss gilt auch, sofern die Schäden durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftraggebers verursacht werden.

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen (Gebäudereinigungsvertrag)

- 7.3 Der Auftragnehmer hat bei Beendigung des Vertragsverhältnisses am Tage der letzten Reinigung sämtliche von ihm eingesetzten Maschinen, Geräte und Materialien aus den Gebäuden herauszunehmen und das Objekt sowie die überlassenen Räume (Reinigungskammern etc.) in einem einwandfreien Reinigungszustand zu übergeben.
- 7.4 Schlüssel:
Dem Auftragnehmer werden Schlüssel oder elektronische Karten o.ä. für die Schließanlagen des Gebäudes gegen Unterschrift übergeben. Nach Beendigung der Reinigungsarbeiten sind die Schlüssel oder elektronischen Karten o.ä. für die Schließanlagen wieder abzugeben und dies zu quittieren.
- 7.5 Schlüssel- oder Kartenverluste sind sofort schriftlich anzuzeigen.
- 7.6 Der Auftragnehmer haftet bei Beschädigung und Verlust der Schlüssel bzw. Karten etc. Die Haftung umfasst bei Verlust eines dem Auftragnehmer ausgehändigten Gruppen-, Haupt- oder Generalschlüssels bzw. Karte auch den Ersatz der entsprechenden Schließanlage.

8. Aufsicht und Qualitätssicherung

- 8.1 Die Ausführung der vertraglichen Leistungen und das eingesetzte Reinigungspersonal sind durch eine Objektleitung, durch einen Vorarbeiter und durch einen Mitarbeiter zur Qualitätssicherung des Auftragnehmers zu beaufsichtigen.

Die Objektleitung, der Vorarbeiter und der Mitarbeiter zur Qualitätskontrolle müssen dem Auftraggeber namentlich für das Reinigungsobjekt benannt werden. Eine Verständigung mit der Objektleitung, dem Vorarbeiter und dem Mitarbeiter zur Qualitätskontrolle muss in deutscher Sprache gewährleistet sein. Der Vorarbeiter muss während der Anwesenheit in dem Objekt jederzeit telefonisch erreichbar sein. Die Objektleitung muss jederzeit während der Bürozeiten des Auftraggebers telefonisch erreichbar sein und innerhalb einer Stunde im Objekt präsent sein.

Die in der Ausschreibungsunterlage genannten Mitarbeiter (Blatt Firmendaten) müssen nach Ausscheiden aus dem Unternehmen mit Mitarbeitern gleichwertiger Qualifikation bzw. Berufserfahrung ersetzt werden. Das Ausscheiden muss dem Auftraggeber unmittelbar nach Kenntnisnahme des Auftragnehmers an den Auftraggeber schriftlich mitgeteilt werden.

Zur regelmäßigen Kontrolle und Gewährleistung der angebotenen Leistungen wird eine Mindest-Anwesenheit des Objektleiters, des Vorarbeiters sowie des Mitarbeiters für die Qualitätskontrolle festgesetzt.

- Unterhaltsreinigung

Für die Objektleitung sind **2,00 Stunden pro Woche** (an 52 Wochen) verbindlich und für den nicht mitarbeitenden Vorarbeiter ist **1,00 Stunde pro Woche** (an 52 Tagen) verbindlich.

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen (Gebäudereinigungsvertrag)

Der Auftragnehmer muss für die Qualitätssicherung einen Zeitaufwand von **2,00 Stunden pro Quartal** (4 Tage pro Jahr) aufwenden.

Die Zeitvorgaben sind verbindlich, über deren Ableistung muss der Auftragnehmer, wenn vom Auftraggeber gefordert, einen Nachweis vorlegen.

- 8.2 Vom Auftraggeber werden sporadisch Qualitätskontrollen (auch unangemeldet) durchgeführt. Gemeinsame Qualitätskontrollen werden regelmäßig durch einen Vertreter des Auftraggebers und einen Vertreter des Auftragnehmers ausgeführt. Das Ergebnis der Qualitätskontrollen wird dem Auftraggeber in Schriftform übergeben. Bei Nicht- bzw. Schlechterfüllung der nach Leistungsbeschreibung geforderten Leistung sind die Mängel vom Auftragnehmer am nächsten Reinigungstag zu beseitigen. Werden die Mängel nicht beseitigt findet Ziffer 9.4 dieses Vertrages Anwendung.

Zur Sicherstellung und Dokumentation ist der Auftragnehmer verpflichtet, ein Qualitätssicherungs- und Managementsystem nach DIN ISO 2859-1 einzusetzen.

9. Gewährleistung

- 9.1 Der Auftragnehmer leistet für die fachgerechte Durchführung der Reinigungsarbeiten Gewähr nach den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere nach den werkvertraglichen Regelungen des BGB.
- 9.2 Die Leistungen des Auftragnehmers gelten als vertragsgerecht erfolgt und abgenommen, wenn der Auftraggeber nicht unverzüglich Einwendungen erhebt.
- 9.3 Weisen die Reinigungsarbeiten Mängel auf, ist der Auftraggeber verpflichtet, den Auftragnehmer unverzüglich hierüber zu informieren und eine angemessene Frist zur Beseitigung dieser Mängel (Nachreinigung) zu setzen. Sofern der Auftragnehmer die angezeigten Mängel nicht innerhalb der gesetzten Nachfrist beseitigt oder nicht beseitigen kann, ist der Auftraggeber unter Abwägung aller Umstände berechtigt die Vergütung entsprechend Ziffer 8.2 zu mindern oder die Leistung durch einen Dritten durchführen zu lassen. Die dafür anfallenden Kosten sind vom Auftragnehmer zu erstatten.
- 9.4 Für den Fall der Nicht- oder Schlechterfüllung der vertraglich geschuldeten Reinigungsleistung gilt folgende Vereinbarung:

Werden Gebäude oder Gebäudeteile bzw. Räume nicht bzw. unzureichend gereinigt, kann eine Kürzung des Rechnungsbetrages aufgrund der m²-Fläche und des jeweils gültigen Preises erfolgen.

10. Datenschutz

- 10.1 Unterlagen, Schriftstücke, Akten, Hefte, die sich in den Räumen des Auftraggebers befinden unterliegen der Geheimhaltung und den Datenschutzbestimmungen, auch wenn sie nicht verschlossen sind. In die Unterlagen des Auftraggebers und seiner Mitarbeiter darf weder Einsicht genommen werden, noch dürfen Abschriften, Fotokopien, Fotos, o.ä. gefertigt oder Schränke/Behältnisse geöffnet werden. Über zufällig bekannt gewordene personenbezogene Daten ist Stillschweigen zu bewahren.
- 10.2 Der Auftragnehmer hat das im Rahmen dieses Vertrages eingesetzte Reinigungspersonal vor Aufnahme der Tätigkeit auf die Datenschutzbestimmungen hinzuweisen und zur Verschwiegenheit zu verpflichten. Diese Verpflichtung bleibt auch nach Beendigung des Vertrages bestehen.
- 10.3 Auch der Auftraggeber ist zur Verschwiegenheit in Bezug auf ihm bekanntwerdende Betriebsgeheimnisse des Auftragnehmers verpflichtet. Beide Vertragspartner verpflichten sich spätestens bei Vertragsende die jeweils dem anderen Vertragspartner gehörenden Schriftstücke, oder sonstige Unterlagen zurückzugeben.

11. Haftung

- 11.1 Der Auftragnehmer haftet nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen unbeschränkt
- bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit
 - für die Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit
 - nach den Vorschriften des Produkthaftungsgesetzes
- 11.2 Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Pflicht ist die Haftung des Auftragnehmers der Höhe nach begrenzt auf die Deckungssummen der Betriebshaftpflichtversicherung.
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet eine Betriebshaftpflichtversicherung in folgender Höhe abzuschließen:
- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| • Personenschäden bis | € 5.000.000,00 je Schadensfall |
| • Sachschäden bis | € 5.000.000,00 |
| • Vermögensschäden bis | € 5.000.000,00 |
| • Obhut- und Bearbeitungsschäden bis | € 1.000.000,00 |
| • Schlüsselschäden bis | € 500.000,00 |
- 11.3 Der Auftragnehmer haftet für die Leistungen von Dritten, insbesondere Subunternehmern, die er für die vertragsgerechte Leistungserbringung ggf. einsetzt, sowie für Verschulden eines beauftragten Dritten wie für eigene Leistungen bzw. eigenes Verschulden.

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen (Gebäudereinigungsvertrag)

- 11.4 Der Auftraggeber haftet nicht für die Folgen von Unfällen, die Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers bei der Durchführung ihrer Tätigkeit erleiden, soweit der Auftraggeber dies nicht zu verantworten hat. Ebenso haftet der Auftraggeber nicht für Gesundheitsschäden (Unfall, Krankheit, Infektionen, usw.) die der Auftragnehmer oder seine Erfüllungsgehilfen bei der Ausführung der Arbeiten erleiden. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Auftraggeber von entsprechenden Entschädigungsansprüchen einschließlich von Regressansprüchen jeglicher Art (z.B. von Versicherungen) freizustellen.
- 11.5 Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber von etwaigen Ansprüchen dritter Personen, die bei der Leistungsdurchführung durch den Auftragnehmer einen durch den Auftragnehmer verursachten Schaden erleiden, freizustellen.
- 11.6 Es ist Sache des Auftragnehmers sich und seine Erfüllungsgehilfen gegen Unfall, Krankheit und Infektionen, die von der Unfallversicherung nicht erfasst werden, zu versichern.
- 11.7 Berufsgenossenschaft:
Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber jede Änderung seiner Zugehörigkeit zur Berufsgenossenschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

12. Nachunternehmer

- 12.1 Eine Übertragung der Leistungen bzw. Teilleistungen ist nur dann zulässig, wenn der Auftragnehmer eine solche Übertragung bereits vor Vertragsabschluss mitteilt und den vorgesehenen Nachunternehmer benannt hat.
- 12.2 Der Nachunternehmer gilt als Erfüllungsgehilfe des Auftragnehmers nach § 278 BGB.
- 12.3 Der Wechsel eines Nachunternehmers sowie der spätere Einsatz eines Erfüllungsgehilfen nach Auftragserteilung ist nur mit vorheriger, schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers zulässig. Bei Nichteinholung der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers stellt dies einen Kündigungsgrund dar.

13. Vergütung, Zahlung

- 13.1 Berechnungsgrundlage für das Entgelt ist der Angebotspreis gemäß „IV. Kalkulationsunterlage“.
- 13.2 Alle Zahlungen werden bargeldlos in Euro geleistet.
- 13.3 Als Tag der Zahlung gilt bei Überweisung von einem Konto der Tag, an dem das Geldinstitut den auszuführenden Zahlungsauftrag erhalten hat.
- 13.4 Die Vergütung des Auftragnehmers erfolgt nur für tatsächlich erbrachte Leistungen.

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen (Gebäudereinigungsvertrag)

- 13.5 Der Auftragnehmer stellt über seine erbrachten Leistungen prüffähige, detaillierte Rechnungen, elektronisch, an die vom Auftraggeber oder seines Beauftragten benannte Rechnungsadresse (Email-Adresse: Liegenschaftsverwaltung@lra-rosenheim.de). Die Rechnungen sind bis zum 10. des Folgemonats einzureichen. In Abstimmung mit dem Auftraggeber ist der Rechnung ein vom Auftragnehmer, bzw. von ihm beauftragten Person, unterzeichneter Rapport (Arbeitsnachweis) beizulegen, der die Auftragserfüllung im betreffenden Zeitraum ohne offensichtliche Mängel bescheinigt. Der Auftraggeber ist verpflichtet die Rechnung innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungseingang zu begleichen. Eventuell notwendige Rechnungsunterlagen sind einfach beizulegen.
- 13.6 Bei den Preisen handelt es sich um Nettopreise. Auf diese Preise wird die gesetzliche Umsatzsteuer in der jeweils gültigen Höhe berechnet.
- 13.7 Bei Rückforderungen des Auftraggebers aus Überzahlung (§§ 812 ff BGB) kann sich der Auftragnehmer nicht auf Wegfall der Bereicherung (§818 Abs. 3 BGB) berufen.
- 13.8 Im Falle der Überzahlung hat der Auftragnehmer den überzahlten Betrag innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang des Rückforderungsschreibens zurückzuzahlen.

14. Preisänderungsvereinbarung

Der Auftragnehmer kann die Vergütung wie folgt anpassen:

- 14.1 Ändern, erhöhen oder vermindern sich nach Abschluss dieses Vertrages die Regelungen gemäß den einschlägigen Tarifverträgen, die gesetzlichen Sozialleistungen oder sonstige Kosten, so ändern sich die vereinbarten Preise wie folgt (Ergebnis in %):

- Preisänderung bei Änderung der Löhne

$$\frac{\text{Lohnkostenanteil} \quad \% \times \text{Änderungssatz} \quad \%}{100}$$

- Preisänderung bei Änderung der lohngebundenen Kosten

$$\frac{\text{Veränderung der lohngebundenen Kosten} \quad \% \times 100}{100\% (\text{Lohn}) + \text{Kalkulationszuschlag} \quad \%}$$

- 14.2 Im Falle einer Anpassung erfolgt diese frühestens für den ersten Monat nach Inkrafttreten des neuen Tarifvertrages für die vom Auftragnehmer ab diesem Zeitpunkt noch zu erbringende Leistung. Eine rückwirkende Anpassung für vom Auftragnehmer bereits erbrachte Leistungen ist ausgeschlossen.

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen (Gebäudereinigungsvertrag)

- 14.3 Eine Änderung des Preises erfolgt weiterhin, wenn sich die Art der Nutzung (Raumgruppen) wesentlich verändert.
- 14.4 Eine Preisanpassung kann erstmals zum 01.01.2027 erfolgen.

15. Vertragsdauer und Kündigung

- 15.1 Dieser Vertrag beginnt zum 01.09.2026 und ist zunächst auf 4 Jahre befristet. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht mit einer Frist von 9 Monaten zum Vertragsjahresende gekündigt wird.
- 15.2 Die ersten 6 Monate des Vertragsverhältnisses gelten als Probezeit. Während dieser Zeit kann der Vertrag von beiden Seiten mit einer Frist von 8 Wochen zum Monatsende gekündigt werden.
- 15.3 Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt beiderseits unberührt.

Zu den wichtigen Gründen zählen insbesondere:

- a) Unzutreffende Erklärungen in Bezug auf Zuverlässigkeit sowie Fachkunde und Leistungsfähigkeit.
- b) Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder andere zwingend einzuhaltende Normen, insbesondere die als allgemeinverbindlich erklärten Tarifverträge.
- c) Beteiligung an wettbewerbsbeschränkenden Ansprachen (GWB).
- d) Der Auftragnehmer gewährt, verspricht oder bietet Personen, die auf Seiten des Auftraggebers mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder mit der Durchführung des Vertrages befasst sind, Vorteile.
- e) Wenn über das Vermögen des Auftragnehmers ein Insolvenzverfahren eröffnet und der Insolvenzverwalter trotz Aufforderung keine Fortführung i. S. d. § 103 InsO erklärt und im Falle eines Antrages durch einen Dritten der Auftragnehmer bzw. der Insolvenzverwalter nicht innerhalb von 5 Werktagen das Fehlen eines Eröffnungsgrundes im Sinne von §§ 17 Abs.2, 19 Abs. 2 InsO nachweist, oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird.
- f) Die Nichtanwendung von Arbeitsschutzbestimmungen und/oder Bestimmungen des Ausländerrechts oder die Nichterfüllung steuerlicher oder sozialversicherungsrechtlicher Pflichten.
- g) Verletzungen sonstiger wesentlicher Vertragsverpflichtungen. Als derartige Verstöße kommen insbesondere in Betracht:
Ein dem Auftragnehmer vom Auftraggeber berechtigt in Textform untersagtes Reinigungsverfahren wird beibehalten oder nicht zulässige Reinigungsmittel werden verwendet.

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen (Gebäudereinigungsvertrag)

- 15.4 Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.
- 15.5 Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen durch den Auftraggeber bleibt unberührt, wenn der Auftragnehmer die fristlose Kündigung veranlasst hat.

16. Unzulässige Wettbewerbsbeschränkung

Wenn der Auftragnehmer aus Anlass der Vergabe nachweislich eine Abrede getroffen hat, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt, hat er 15 v.H. der Auftragssumme (Jahresauftragssumme) an den Auftraggeber zu zahlen, es sei denn, dass ein Schaden in anderer Höhe nachgewiesen wird. Dies gilt auch, wenn der Vertrag gekündigt wird oder bereits erfüllt ist. Sonstige vertragliche oder gesetzliche Ansprüche des Auftraggebers, insbesondere solche aus § 8 Abs 2 VOL/B bleiben unberührt.

Unzulässige Wettbewerbsbeschränkungen sind insbesondere wettbewerbswidrige Verhandlungen und Verabredungen mit anderen Bietern über:

- die Abgabe oder Nichtabgabe von Angeboten
- die zu fordernden Preise
- Bindung sonstiger Entgelte
- Gewinnaufschläge
- Verarbeitungsspannen und andere Preisbestandteile
- Zahlungs- und Lieferungs- und andere Bedingungen, soweit sie unmittelbar den Preis beeinflussen
- Einrichtungen von Ausfallentschädigungen und Abstandzahlungen
- Gewinnbeteiligung oder andere Abgaben sowie Empfehlungen, es sei denn, dass sie nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung – GWB – zulässig sind. Solche Handlungen des Auftragnehmers selbst stehen Handlungen von Personen gleich, die von ihm beauftragt oder für ihn tätig sind.

17. Schlussbestimmungen

17.1 Forderungsabtretung:

Der Auftragnehmer ist zur Abtretung oder Übertragung von Forderungen aus diesem Vertrag nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers berechtigt. Der Auftragnehmer ist zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen berechtigt.

17.2 Vertragsänderungen:

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages oder der einzelnen Bestimmungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und der Unterzeichnungen bzw. schriftlichen Bestätigung durch beide Vertragsparteien.

V. Zusätzliche Vertragsbedingungen (Gebäudereinigungsvertrag)

17.3 Verträge mit ausländischen Auftragnehmern:

Bei der Auslegung des Vertrages ist ausschließlich der in deutscher Sprache abgefasste Vertragswortlaut verbindlich. Erklärungen und Verhandlungen erfolgen in deutscher Sprache. Für die Regelungen der vertraglichen und außervertraglichen Beziehungen zwischen den Vertragspartnern gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

17.4 Gerichtsstand:

Gerichtsstand für beide Seiten ist Rosenheim.

17.5 Salvatorische Klausel:

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages 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 Zwecke der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen.

Auftraggeber:

Auftragnehmer:

Ort, Datum; Stempel und Unterschrift

Ort, Datum; Stempel und Unterschrift