

## Ergänzende Vertragsbedingungen für Leistungen der Gebäudebewirtschaftung

### 1. Vertretung, Überwachung und Abnahme der Leistung

Die Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, Küsterstraße 30, 24103 Kiel (GMSH) vertritt den im Vertrag genannten Auftraggeber in allen den Vertrag betreffenden Angelegenheiten. Die Überwachung und die Abnahme obliegen ausschließlich der GMSH, Geschäftsbereich Gebäudebewirtschaftung.

### 2. Rechnungen, Zahlungen, Fälligkeiten

2.1 Rechnungen sind an den im Vertragstext benannten Auftraggeber inkl. etwaiger Vertretungsformel unter Angabe einer FM. Nr. und Vergabe-Nr. einzureichen.

2.2 Werden Vertragsleistungen in verschiedenen Liegenschaften erbracht, sind die Rechnungen nach Liegenschaften getrennt zu erstellen.

2.3 Die Zahlungsfrist beträgt grundsätzlich 30 Tage.

2.4 Besondere Zahlungsregelungen nach Dienstleistung:

#### Unterhaltsreinigung:

Unterhaltsreinigungsleistungen werden jährlich im Vorwege je Liegenschaft in Rechnung gestellt und in Form eines monatlichen Abschlags spätestens 14 Tage nach Monatsende fällig. Einzelne beauftragte Zusatzleistungen werden quartalsweise abgerechnet.

#### Glas- und Rahmenreinigung

Jahresrechnungsbeträge für Leistungen aus Glas- und Rahmenreinigung werden nach erbrachter Leistung mit einer Abschlagszahlung von 60 % im Frühjahr (Glas- und Rahmenreinigung) und 40 % im Herbst (Glasreinigung) fällig.

#### Winterdienstleistungen

Die wiederkehrenden Winterdienstleistungen sind nach Ablauf des Leistungszeitraumes vom 15.10. bis 31.12. mit 40 % des Jahresauftragswertes in Rechnung zu stellen. Die verbleibenden 60 % für die wiederkehrenden Leistungen sind nach Ablauf des Leistungszeitraumes vom 01.01. bis 15.04. zusammen mit den zusätzlichen Leistungen (bei Nachweisverträgen) in Rechnung zu stellen.

#### Außenanlagenpflege

Für wiederkehrende Leistungen werden Abschlagszahlungen zum 15.05., 15.08. und 31.10. eines Jahres mit je 25 % getätigt. Die Schlussrechnungen müssen bis 31.01. des Folgejahres eingegangen sein. Für einmalige Leistungen sind Abschlagszahlungen nur nach Vereinbarung möglich.

### 3. Preisanpassungsklauseln

Nach Ablauf einer Festpreisbindung von 12 Monaten kann auf Verlangen jedes Vertragspartners das Entgelt nach folgender Preisanpassungsklausel angepasst werden:

$$Kn = K * (PA + PL * (Ln / L))$$

Dabei bedeuten:

|         |                                                                |
|---------|----------------------------------------------------------------|
| K       | = Jahrespauschale                                              |
| Kn      | = neue Jahrespauschale                                         |
| PA      | = Allgemeinkostenanteil gemäß Leistungsverzeichnis             |
| PL      | = Lohnkostenanteil gemäß Leistungsverzeichnis                  |
| PA + PL | = 1                                                            |
| L       | = €/Std. = Lohn der maßgebenden Lohngruppe bei Vertragsangebot |
| Ln      | = neuer Lohn der maßgebenden Lohngruppe                        |

Dem Preisanpassungsbegehren sind begründende Unterlagen (Tarifabschluss, Mitteilung der Innung o. ä.), aus denen der neue maßgebende Stundenlohn hervorgeht, beizufügen.

Die Preisanpassung tritt zum 1. des übernächsten Monats nach Eingang der Preisanpassungsbegehren in Kraft.

Die Preise gelten nach Preisanpassung – ausschließlich der Mehrwertsteuer – für die Dauer von 12 Monaten als Festpreis.

#### **4. Einsatz von Nachunternehmern**

- 4.1 Der Auftragnehmer darf Leistungen nicht an Nachunternehmer weitervergeben. Er darf jedoch nach vorheriger Zustimmung des Auftraggebers Nachunternehmer mit der Erbringung von Teilleistungen beauftragen. Die Zustimmung bedarf der Schriftform.
- 4.2 Setzt der Auftragnehmer ohne vorherige schriftliche Zustimmung Nachunternehmer ein, hat der Auftraggeber das Recht zur fristlosen Kündigung des Vertrages.
- 4.3 In den Nachunternehmerverträgen hat der Auftragnehmer seine Nachunternehmer verbindlich auf die Einhaltung aller die übertragenen Leistungen betreffenden Vereinbarungen des Vertrages zu verpflichten.

#### **5. Ausführung von Heißenarbeiten**

- 5.1 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, vor der Ausführung sog. „Heißenarbeiten“ (Schweißen, Schneiden, Auftauen, Trennschleifen, Löten u. dgl.) vom Auftraggeber oder einem vom Auftraggeber beauftragten Dritten die Erlaubnis zur Durchführung dieser Arbeiten einzuholen.
- 5.2 Zu diesem Zweck schuldet der Auftragnehmer für jede Heißenarbeit das Ausfüllen und die rechtzeitige Vorlage eines sog. „Erlaubnisscheins“ nach einem vorgegebenen Muster des Auftraggebers. Das Zusammenfassen mehrerer Heißenarbeiten in einem Erlaubnisschein ist nach vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber bzw. dem beauftragten Dritten zulässig. Mit der Ausführung der Heißenarbeiten darf der Auftragnehmer erst nach jeweils erteilter Erlaubnis beginnen. Dabei sind die Regelungen im Erlaubnisschein einschließlich etwaiger Bemerkungen des Auftraggebers bzw. des beauftragten Dritten zu beachten.
- 5.3 Die vorstehenden Regelungen gelten auch bei der Ausführung von Wartungs- und Instandhaltungsleistungen, und zwar unabhängig davon, ob sie zeitgleich mit den Bauleistungen oder später beauftragt werden, sowie unabhängig davon, ob sie Teil des Bauausführungsvertrags oder Gegenstand eines selbständigen Wartungs- bzw. Instandhaltungsvertrags sind.

#### **6. Aussetzen der Leistung**

- 6.1 Sind Liegenschaften von Baumaßnahmen o. dgl. betroffen, bei denen die Verrichtung der vertragsgegenständlichen Leistung vorübergehend erschwert bzw. unmöglich gemacht wird oder wird eine Liegenschaft vorübergehend nicht oder nur eingeschränkt genutzt, kann der Auftraggeber eine zeitliche Aussetzung der Leistung bzw. von Teilen der Leistung der betroffenen Liegenschaft verlangen.
- 6.2 Für Leistungen in Schulungs- und/oder Unterkunfts-räumlichkeiten kann der Auftraggeber für unterrichtsfreie Zeiten eine Verschiebung oder Aussetzung der Leistung verlangen.
- 6.3 Die Notwendigkeit des Aussetzens von Leistungen teilt der Auftraggeber dem Auftragnehmer mit einer Vorlaufzeit von 1 Monat schriftlich mit. Aus der zeitlichen Aussetzung der Leistung kann kein Kompensationsanspruch abgeleitet werden.

#### **7. Kündigung**

##### **7.1 Kündigungen bedürfen der Schriftform**

##### **7.2 Ordentliche Kündigungen**

Eine ordentliche Kündigung ist in den ersten 12 Monaten ab Vertragsbeginn ausgeschlossen. Danach kann jeder Vertragspartner bis zum 01. eines jeden Monats mit einer Frist von 6 Monaten kündigen.

Winterdienstleistungen sind aufgrund der Saisonabhängigkeit nur zum 30.04. eines Jahres ohne Frist kündbar, erstmalig in dem auf den Vertragsschluss folgenden Jahr.

##### **7.3 Teilkündigung**

Bei Verkauf, Abmietung oder Leerstand von Liegenschaften oder Teilen hiervon sowie bei Ausbau, Rückbau oder Abriss der die Leistung betreffenden Objekte hat der Auftraggeber ein außerordentliches Kündigungsrecht für die hiervon betroffene Leistung. Die Kündigung hat bis zum 1. eines Monats zum Ablauf des darauffolgenden Monats zu erfolgen. Gleiches gilt, soweit Leistungen durch Eigenpersonal des Auftraggebers durchgeführt werden.

##### **7.4 Außerordentliche Kündigung**

Jeder Vertragspartner ist berechtigt, nach dreimaliger Abmahnung binnen eines Zeitraums von 3 Monaten aufgrund Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen des Vertrages oder gesetzliche Bestimmungen den Vertrag fristlos zu kündigen. Die Kündigung hat alsbald, jedoch nicht später als 14 Tage nach Zugang der dritten Abmahnung zu erfolgen.

##### **7.5 Aus Kündigungen ergeben sich keine Vergütungs-, Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche. Ansprüche aus Nicht- oder Schlechterfüllung von vertraglich vereinbarten Leistungen bleiben hiervon unberührt.**

#### **8. Personal des Auftragnehmers, Verhalten im Objekt**

- 8.1 Das eingesetzte Personal ist vom Auftragnehmer vor Aufnahme der Tätigkeit und anschließend mindestens jährlich schriftlich zu verpflichten, Verschwiegenheit über alle Vorgänge zu bewahren, die ihm im Zusammenhang mit der Tätigkeit beim Auftraggeber und in den jeweiligen Liegenschaften bekannt werden. Auf Verlangen ist ein vom Auftraggeber hierfür zur Verfügung gestellter Erklärungs-vordruck zu verwenden. Die Erklärungen sind dem Auftraggeber vorzulegen. Eine zusätzliche förmliche Verpflichtung zur Verschwiegenheit kann bei Bedarf vom Auftraggeber oder Nutzer der Liegenschaft durchgeführt werden.
- 8.2 Das eingesetzte Personal ist vom Auftragnehmer zu dokumentieren. Der Auftraggeber kann verlangen, dass ihm vom Auftragnehmer das eingesetzte Personal rechtzeitig vor Aufnahme der Tätigkeit namentlich bekannt gegeben wird. Für Leistungen in der Unterhaltsreinigung sind dem Auftraggeber die eingesetzten Personen in jedem Fall rechtzeitig vorher namentlich zu benennen.

- 8.3 Der Auftragnehmer hat für alle den Vertrag betreffenden Angelegenheiten eine zuverlässige und verantwortliche Aufsichtsperson/Ansprechperson mit allen notwendigen Kontaktdaten und einschließlich Vertretung zu benennen. Erklärungen dieser Person wirken für und gegen den Auftragnehmer.
- 8.4 Das eingesetzte Personal hat eine einheitliche, dem Einsatzzweck angepasste und die Firmenzugehörigkeit ausweisende Berufskleidung sowie ein Namensschild zu tragen.
- 8.5 Das eingesetzte Personal darf keine betriebsfremden Personen mitbringen.
- 8.6 Das Benutzen von Telefonen, Kopierern oder anderen Geräten sowie ein Einblick in Schriftstücke und Akten der Gebäudenutzer ist nicht gestattet. Das Betreten von Räumen erfolgt unter Beachtung der Privatsphäre. Mit dem Eigentum der Gebäudenutzer ist sorgsam umzugehen. Verschlössen vorgefundene Räume oder Fenster sind nach Erledigung der Tätigkeit wieder zu verschließen.
- 8.7 Eine Verständigung mit dem Personal vor Ort soll in deutscher Sprache möglich sein.

## **9. Haftung**

Der Auftragnehmer haftet für Personen- und Sachschäden, die durch ihn oder seine Mitarbeiter bei der Erfüllung der vertraglichen Aufgaben oder bei Gelegenheit verursacht werden. Der Auftragnehmer trägt die Verkehrssicherungspflicht bei der Ausführung der von ihm nach diesem Vertrag geschuldeten Leistung. Er hat eine entsprechende Betriebshaftpflichtversicherung mit nachstehenden Mindestdeckungssummen nachzuweisen:

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Personenschäden:     | 5,0 Mio. € |
| Sachschäden:         | 2,5 Mio. € |
| Umweltschäden:       | 1,0 Mio. € |
| Bearbeitungsschäden: | 0,5 Mio. € |

## **10. Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist Kiel.

## **11. Erfüllungsort**

Erfüllungsort ist der in den Leistungsbeschreibungen jeweils angegebene Leistungsort.

## **12. Datenspeicherung und Datenschutz**

Der Auftraggeber ist befugt, sämtliche ihm vorliegenden Daten des Auftragnehmers auf Datenträgern zu speichern. Sämtliche Unterlagen des Vertrages unterliegen beidseitig dem Datenschutz und dürfen auch nicht in Auszügen weitergegeben werden. Bei entsprechenden Urheberrechtsverletzungen wird seitens des Auftraggebers entsprechend Schadensersatz geltend gemacht.

## **13. Salvatorische Klausel**

Die etwaige Nichtigkeit einzelner Bestimmungen des Vertrags hat nicht die Nichtigkeit des ganzen Vertrags zur Folge. Die Bestimmungen des Vertrags sind nach Treu und Glauben so auszulegen, dass der jeweilige Grundinhalt und Zweck der nichtigen Bestimmung so weit wie möglich berücksichtigt wird. Ist eine Auslegung nicht möglich oder kann über die Auslegung keine Einheitlichkeit erzielt werden, so haben sich die Vertragsparteien um ergänzende schriftliche Vereinbarungen zu bemühen.