

Gebäudereinigungsvertrag - Vertragsnummer 572679.00_Los [x] -

zwischen

Johannes Gutenberg-Universität Mainz

vertreten durch den Präsidenten, Herrn Univ.-Prof. Dr. Georg Krausch
letztvertreten durch den Leiter der Abteilung Kaufmännisches Liegenschaftsmanagement, Herr Leo Theisen
Saarstraße 21
55122 Mainz

Ausführende Stelle: Referat KM3 „Reinigung“ der Abteilung Kaufmännisches Liegenschaftsmanagement
Projektleitung: Jürgen Zang

Im Folgenden „Auftraggeberin“ genannt

und

vertreten durch

- nachfolgend „Auftragnehmer“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Die AG überträgt dem AN auf der Grundlage der Ausschreibung der AG und des Angebotes des AN die Gebäudereinigung in den in der **Anlage „V_Kalkulation_Los Y** genannten Objekten.
2. Folgende Anlagen gelten als Bestandteile des Vertrages:
 - a) II Allgemeine Reinigungsanforderung der Ausschreibungsunterlage
 - b) III Definition der Leistungsarten der Ausschreibungsunterlage
 - c) Eignungsnachweise zum Teilnahmeantrag
 - d) V Kalkulationsunterlage der Ausschreibungsunterlage
 - e) VII C Qualitätssicherung
 - f) Personalkonzept
 - g) technisches Umsetzungskonzept
 - h) DABU2024_02_19_Zusammenfassung_Vergabe_Reinigungsfirma
3. Sofern dieser Vertrag keine ausdrücklichen anderen Regelungen enthält, gilt deutsches Recht (BGB). Es gelten grundsätzlich die Vertragsbedingungen der VgV und VOL/B in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit unter 2. nichts anderes geregelt ist.
4. Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers sind nicht Bestandteil dieses Vertrages und entfalten gegenüber der Auftraggeberin keine rechtsverbindliche Wirkung.
5. Andere Bedingungen des Auftragnehmers haben für die Auftraggeberin keine Rechtsverbindlichkeit.

§ 2

Umfang der Arbeiten

1. Die Leistungsinhalte sind innerhalb der Anlage V (Kalkulationsunterlage) für die einzelnen Reinigungsarten dargestellt.
2. Der AN hat seine Leistung grundsätzlich in Absprache mit der AG, in einem mit der AG abzustimmenden Zeitrahmen auszuführen.

§ 3

Preisvereinbarungen

1. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die von ihm eingesetzten Reinigungskräfte nach dem jeweils geltenden Lohn- und Rahmentarifvertrag des Gebäudereinigerhandwerkes sowie dem Arbeitnehmerentsendegesetz zu entlohen. Der Auftragnehmer hat dies der Auftraggeberin für die eingesetzten Arbeitskräfte auf dessen Verlangen in geeigneter Form nachzuweisen.
2. Der Auftragnehmer hat sich vom Umfang der Arbeiten in den einzelnen Gebäuden und Räumlichkeiten an Ort und Stelle zu informieren. Stellt er gegenüber der Leistungsbeschreibung Abweichungen von Art und Größe des Objektes fest, so können diese nur berücksichtigt werden, wenn sie mehr als 5 v. H. des Aufmaßes des Gesamtobjektes betragen und sie spätestens vier Wochen nach Auftragerteilung geltend gemacht worden sind.
3. Bei einer Änderung der Jahresreinigungsfläche von mehr als 3 % sind die Jahresreinigungskosten anteilig ab dem Folgemonat der Änderung entsprechend zu erhöhen bzw. zu vermindern.
4. Sofern die AG neue Gebäude in seinen Bestand aufnimmt bzw. betreibt, muss der AN diese zu den in der Ausschreibung zu Grunde legenden Konditionen zusätzlich reinigen.
5. Weitere Faktoren, die Einfluss auf die Reinigungsleistung haben sind nicht getrennt zu erfassen, sondern finden in den vereinbarten Preisen ihren Niederschlag.
6. Es gelten die in der Kalkulationsunterlage angegebenen Preise.

§ 4

Lohnanpassungsklausel

1. Als Anteil der Lohn- und Lohnfolgekosten am Gesamtpreis wird der Lohnkostenanteil gemäß der Gemeinkostentabelle der Kalkulationsunterlage (V) vereinbart. Die vereinbarten Vertragspreise gelten als Festpreise bis zum Inkrafttreten eines neuen Tarif- oder Rahmentarifvertrages für das Gebäudereinigerhandwerk, bzw. bis zur Änderung der gesetzlichen Sozialaufwendungen. Eine Erhöhung der Reinigungskosten kann sich daher nur auf die Lohn- und Lohnnebenkosten, sowie den Lohnkostenanteil beziehen, eine Erhöhung von Sach- und Investitionsgütern oder aber anderweitig übergeordneter Kosten (Block B und C der Stundenverrechnungssätze aus Kalkulation V) werden entsprechend strikt ausgeschlossen. Vereinbarte Preiserhöhungen gelten nur für solche Reinigungsleistungen, die ab dem Tag der Gültigkeit der Preiserhöhungen erbracht wurden.

$$\frac{\text{Lohnkostenanteil in \%} \times \text{Änderungssatz in \%}}{100} = \text{Preisänderungssatz in \%}$$

Zur Vereinfachung der Berechnung ist ein prozentualer Auf- oder Abschlag vom bisherigen Festpreis vorzunehmen.

Im Falle, dass ein neuer Lohn- oder Rahmentarifvertrag in Kraft tritt, kann der Auftragnehmer einen Antrag auf Erhöhung des Vertragspreises beim Auftraggeber einreichen. Anträge können nur vom ersten Tag an, des dem Eingang des Antrages folgenden Monats Berücksichtigung finden. Diese Regelungen gelten für den Auftraggeber entsprechend bei Lohnsenkungen.

2. Bei einer Erhöhung der gesetzlichen Sozialaufwendungen kann unabhängig von einer bereits gewährten, bzw. noch zu erwartenden Lohnanpassung infolge Änderung des Tarifvertrages in Abhängigkeit von der haushaltsmäßigen Deckung beim Auftraggeber eine Lohnanpassung erfolgen. Entsprechende Anträge können nur vom ersten Tag an, des dem Eingang des Antrages folgenden Monats, Berücksichtigung finden. Diese Regelungen gelten für die Auftraggeberin entsprechend bei einer Senkung der gesetzlichen Sozialaufwendungen.
3. Durch die Preisänderung nach 4.1 ändert sich auch der Lohnkostenanteil vom neuen Abrechnungspreis. Dieser wird nach der folgenden Formel neu berechnet:

$$\frac{\text{bisheriger Lohnkostenanteil in \%} + \text{Preisänderungssatz in \%}}{100 + \text{Preisänderungssatz in \%}} \times 100 = \text{neuer Lohnkostenanteil in \%}$$

Die Anpassung ist schriftlich zu verlangen. Sie erfolgt mit Wirkung vom 1. des dem Verlangen folgenden Monats, jedoch frühestens zu dem Zeitpunkt, zu dem die neuen Lohntarife und/oder Änderungen der lohngebundenen Kosten in Kraft treten. Mit dem Erhöhungs- oder Reduzierungsverlangen hat der Auftragnehmer die Änderung der Tariflöhne bzw. lohngebundenen Kosten nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt durch Vorlage des geänderten Lohn- und/oder Rahmentarifvertrages bzw. durch Hinweis auf gesetzliche Änderungen, die im Auszug dem Erhöhungsverlangen beizufügen sind.

§ 5

Rechnungsstellung

1. Der Auftragnehmer hat für die Unterhaltsreinigung monatlich nachträglich eine Rechnung pro Gebäude in zweifacher Ausfertigung über die ausgeführten Reinigungsarbeiten, unter Zugrundelegung des vereinbarten Monatspreises und unter Beifügen des Stundennachweises der eingesetzten Arbeitskräfte, einzureichen. Die in dem Stundennachweis festgehaltenen Stunden sind pro Mitarbeiter und zusätzlich pro Gebäude aufsummiert einzureichen. Die Art und Form dieser Nachweise kann die Auftraggeberin festlegen.

Nach Festlegung der Auftraggeberin kann zusätzlich oder ersetzend eine E-Rechnung nach dem von der Auftraggeberin festzulegenden Format festgelegt werden.

2. Arbeiten, die nicht Gegenstand des Leistungsverzeichnisses sind, z. B. Regieleistungen, Reinigungen nach Umbau- und Malerarbeiten, sowie Ent- und Beschichtung bzw. Teppichgrundreinigungen werden nur dann vergütet, wenn sie durch die AG schriftlich in Auftrag gegeben wurden.
3. Durch die AG wird nach jeder Reinigung gemäß § 5 Ziff. 2 unterschriftlich die ordnungsgemäße Ausführung des Auftrages bestätigt. Nur diese Bestätigungen werden als Grundlage für die Rechnungslegung durch den Auftragnehmer anerkannt.
4. Für Reinigungen nach § 5 Ziff. 2 hat der Auftragnehmer zwei Wochen nach Bestätigung der Auftragserfüllung eine Rechnung in zweifacher Ausfertigung, unter Zugrundelegung des vereinbarten Preises und unter Beifügung des Stundennachweises sowie der Bescheinigung nach § 5 Ziff. 3, einzureichen.
5. Forderungen für Reinigungen die nach § 5 Ziff. 2 und 4 bis Ablauf des Folgejahres nicht gestellt worden sind, gelten als verjährt.
6. Die Zahlung erfolgt nach Prüfung der Rechnungen. Im Falle von Meinungsverschiedenheiten kann die Auftraggeberin das unbestrittene Guthaben des Auftragnehmers als Abschlagzahlung vorwegleisten.

§ 6

Arbeitnehmerentsendegesetz/ Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz

1. Der AN verpflichtet sich, das Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) und das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) zu beachten und den jeweils verbindlich vorgeschriebenen Mindestlohn im Gebäudereiniger-Handwerk zu zahlen.
2. Die AG ist berechtigt, hierüber jederzeit aktuelle Nachweise (z. B. Vorlage von Stundennachweisen, Lohnabrechnungen, Mitarbeiterlisten) zu verlangen.
3. Der AN verpflichtet sich, die AG von seiner Haftung auf den Mindestlohn freizustellen. Schadensersatzansprüche wegen weitergehender Schäden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

§ 7

Einsatz von Nachunternehmern

1. Der Auftragnehmer darf Nachunternehmer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberin einsetzen.
2. Voraussetzung für die Zustimmung ist, dass für die vorgesehenen Nachunternehmer dieselben Angaben, Erklärungen und Nachweise zur wirtschaftlichen,

finanziellen sowie technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit vorgelegt werden, wie sie für den Hauptauftragnehmer gefordert wurden.

3. Bei einem Wechsel oder einer Ergänzung von Nachunternehmern während der Vertragslaufzeit sind die entsprechenden Nachweise unverzüglich vorzulegen. Der Einsatz ist erst nach Zustimmung durch die Auftraggeberin zulässig.
4. Der Auftragnehmer hat die Verpflichtungserklärung des Nachunternehmers nach dem beigefügten Formblatt „Anlage_Verpflichtungserklärung_Unterauftragnehmer“ vorzulegen.

§ 8

Objektleitung

1. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, für die Durchführung und Koordination der vertraglich geschuldeten Leistungen eine verantwortliche Person als Objektleitung einzusetzen.
2. Die für die Objektleitung vorgesehene Person muss über die in den Vergabeunterlagen festgelegten Qualifikationen verfügen (abgeschlossene Ausbildung zum Fachwirt für Reinigung und Hygiene oder Meistertitel im Gebäudereiniger-Handwerk sowie mindestens dreijährige Berufserfahrung als Vorarbeiter oder Objektleiter einer vergleichbaren Immobilie).
3. Der Auftragnehmer hat die Qualifikation der eingesetzten Objektleitung durch entsprechende Nachweise zu belegen.
4. Die benannte Objektleitung ist während der gesamten Vertragslaufzeit einzusetzen. Bei einem Wechsel der Objektleitung während der Vertragslaufzeit ist der Auftragnehmer verpflichtet, der Auftraggeberin unverzüglich eine neue, entsprechend qualifizierte Person zu benennen und die erforderlichen Nachweise vorzulegen. Der Einsatz ist erst nach Zustimmung durch die Auftraggeberin zulässig.
5. Die Objektleitung ist zentrale Ansprechpartnerin für die Auftraggeberin. Sie hat die ordnungsgemäße Leistungserbringung sicherzustellen und ist berechtigt, im Namen des Auftragnehmers verbindliche Entscheidungen im Rahmen der Vertragsdurchführung zu treffen.

§ 9

Haftung

1. Der AN hat für ausreichende Sicherheitsvorkehrungen zu sorgen. Er haftet für die von ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen verursachten Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die in Erfüllung und bei Gelegenheit der vertraglichen Verbindlichkeiten entstehen nach den gesetzlichen Regelungen. Die Haftung umfasst bei Verlust eines dem AN oder seinen Erfüllungsgehilfen ausgehändigten Einzel-, Gruppen-, Haupt- oder Generalschlüssels auch den Ersatz der entsprechenden

VI. Gebäudereinigungsvertrag Los [x]

Schließanlage. Bei Reinigungsarbeiten beschädigte Gegenstände und Bauteile werden auf Veranlassung der AG erneuert.

2. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, während der Vertragsdauer aufrechtzuerhalten und dies der Auftraggeberin unter Angabe der Versicherungshöhe (getrennt für jedes Versicherungsrisiko) spätestens am Tag des Vertragsbeginns und dann jeweils zu Beginn jeden Jahres in mindestens folgendem Umfang nachzuweisen:

Personenschäden	3.000.000 €
Sachschäden	3.000.000 €
Bearbeitungsschäden	3.000.000 €
Schlüsselverluste (je Schadensfall)	500.000 €
Sonstige Vermögensschäden	3.000.000 €
Umweltschadengesetz Basis	3.000.000 €

3. Bei den Reinigungsarbeiten beschädigte Gegenstände, wie Schlüssel, Steckdosen, zerbrochene Scheiben und dergl. sind der Auftraggeberin sofort zu melden und werden auf Kosten des Auftragnehmers durch die Auftraggeberin - erforderlichenfalls durch eine Fachfirma - erneuert. Eigeninstandsetzungen durch den Auftragnehmer sind ohne vorherige Genehmigung durch die Auftraggeberin nicht gestattet.
4. Die Auftraggeberin haftet nicht für die Folgen von Unfällen, die der Auftragnehmer oder seine Erfüllungsgehilfen bei der Ausführung ihrer Tätigkeiten erleiden. Ebenso haftet die Auftraggeberin nicht für Gesundheitsschäden, die sich der Auftragnehmer oder seine Gehilfen bei der Ausführung der Arbeiten etwa zuziehen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, der Auftraggeberin von entsprechenden Entschädigungsansprüchen einschl. Regressforderungen jeder Art (z. B. von Versicherungen und sämtlichen Ansprüche Dritter) freizuhalten.

Der Haftungsausschluss gilt nicht für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

§ 10

Vertragsdauer und Kündigung, Beendigung des Vertragsverhältnisses

1. Der Vertrag tritt ab 01.10.2026 in Kraft und wird für die Dauer von 4 Jahren abgeschlossen. Alle Kündigungen bedürfen der Schriftform.
Die Kündigungen können sich auf Teile des Vertrages als auch auf den Vertrag in seiner Gesamtheit beziehen.
2. Innerhalb des 1. Vertragsjahres gilt der Vertrag zunächst auf Probe und kann während dieser Zeit von der Auftraggeberin mit einer 4-wöchigen Frist zum Monatsende gekündigt werden. Auch hier bedarf es der Schriftform.
3. Wenn die Reinigungsarbeiten aus Gründen, die von der Auftraggeberin zu vertreten sind, nicht oder nur teilweise ausgeführt werden können, ruht insoweit der Vertrag.

4. Der Auftragnehmer hat bei der Beendigung des Vertragsverhältnisses am Tage der letzten Reinigung sämtliche von ihm eingesetzten Maschinen, Geräte und Materialien aus den Gebäuden zu entfernen. Die zur Verfügung gestellten Räume sind gereinigt zu hinterlassen. Nicht gereinigte Räume werden durch die Auftraggeberin auf Kosten des Auftragnehmers gereinigt.
5. Alle Schlüssel für diese Räume sind dem Referat Reinigung zu übergeben.

§11

Außerordentliche Kündigung

1. Beide Seiten sind berechtigt den Vertrag aus wichtigem Grund schriftlich fristlos zu kündigen.
2. Ein wichtiger Grund für die Auftraggeberin liegt insbesondere in den folgenden Fällen vor:
 - a) der Auftragnehmer ist mit einer vertraglichen Leistung trotz schriftlicher Mahnung in Verzug;
 - b) die Leistungen werden in Art und Weise nicht dem Vertrag entsprechend ausgeführt (Schlechterfüllung von Hauptleistungen). Ein solcher Fall liegt insbesondere bei wiederholter Feststellung von Reinigungsmängeln vor;
 - c) eine untersagte Reinigungsart wird beibehalten;
 - d) bei Unzuverlässigkeit des Auftragnehmers oder seines Personals (Verstöße gegen geltende Gesetze oder Verordnungen – insbesondere Sicherheitsvorschriften, auch die von der Universität aufgestellten);
 - e) falls 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 im Verhalten oder der Person des Auftragnehmers liegen;
 - f) fortgesetzter Einsatz von nicht freigegebenen Subunternehmern; das gilt auch, wenn das Folgeunternehmen zu 100 % dem Auftragnehmer gehört;
 - g) bei Konkurs des Auftragnehmers mit dem Tag der Konkursöffnung, bei Vergleichs- Insolvenzverfahren gegen den Auftragnehmer mit dem Tage der Eröffnung des Vergleichsverfahrens;
 - h) Verstöße gegen die Sozialversicherungspflicht;
 - i) ausländisches Personal ohne Aufenthaltsgenehmigung und Arbeitspapiere beschäftigt wird, eine tarifgerechte Bezahlung nicht erfolgt bzw. Tariferhöhungen

nicht an die Beschäftigten weitergegeben werden;

- j) Verstöße gegen das Arbeitnehmerentsendegesetz;
 - k) wenn die Leistung nicht nach der bedarfsgerechten Modul-System-Reinigung durchgeführt wird (siehe hierzu auch § 4 des Vertrages);
 - l) wenn das Reinigungsobjekt durch die Auftraggeberin aufgegeben wird.
4. Die Auftraggeberin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, in geeigneten Fällen die fristlose Kündigung nur für bestimmte Reinigungsobjekte oder Reinigungstätigkeiten auszusprechen.
5. Sämtliche durch eine fristlose Kündigung der Auftraggeberin bei diesen entstehenden Mehraufwendungen trägt der Auftragnehmer. Dies gilt auch für alle Aufwendungen, die die Auftraggeberin zur Feststellung der Kündigungsgründe tätigen muss.
6. Die Parteien vereinbaren, dass die Auftraggeberin nach vorheriger Ankündigung die Reinigung für einige Monate im Jahr aussetzen kann. Für diese Zeiten stehen dem Auftragnehmer weder eine Vergütung, noch ein Schadensersatzanspruch bspw. wegen Nichterfüllung zu.
7. Die Auftraggeberin ist berechtigt aus betrieblichen Gründen insbesondere im Falle einer vorübergehenden, nicht nur kurzfristigen Außerbetriebnahme eines Reinigungsobjektes (z. B. zu Bauzwecken, von Maßnahmen der Behörden zum Infektionsschutz, Pandemie), oder Aufgabe / Wegfall des Objektes (z. B. durch Verkauf, Beendigung des Mietverhältnisses, das Reinigungsobjekt durch den AG aufgegeben wird, etc.) für das betroffene Reinigungsobjekt die Leistungen nach diesem Vertrag auszusetzen. Dies gilt auch, wenn nur ein Teil eines Gebäudes gereinigt werden kann (z. B. Sanierung einzelner Flächen). Entsprechend dem ausgesetzten Leistungsanteil ist der Vergütungsanspruch des Auftragnehmers zu kürzen.
8. Eine Kündigung hat in jedem Falle schriftlich zu erfolgen.

§ 12

Schlussbestimmungen

1. Erfüllungsort für beide Vertragsparteien ist das jeweilige Reinigungsobjekt.
2. Gerichtsstand ist Mainz.
3. Mündliche Abreden außerhalb dieses Vertrages sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sowie die Änderung dieser Schriftformklausel bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies nicht die Wirksamkeit des übrigen Vertrages. Auch eine Lücke im Vertrag berührt nicht die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen. Die Beteiligten verpflichten sich anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung eine wirksame Bestimmung zu vereinbaren, die dem am nächsten kommt, was die Beteiligten gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten, sofern sie den Punkt bedacht hätten. Beruht die Unwirksamkeit auf einer Leistungs-, Betrags-, Mengen- oder Zeitangabe, so gilt das noch zulässige Maß als vereinbart.

Mainz, _____, _____, _____

Johannes Gutenberg-Universität
Der Präsident
Im Auftrag:

Leo Theisen

Unterschrift Auftraggeberin

Unterschrift Auftragnehmer