

Vertragsbedingungen Gebäudereinigung

1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer die Gebäudereinigung in den in der Objektliste näher bezeichneten Objekten.
- 1.2 Grundlagen des Vertrages sind die Vergabeunterlagen des Auftraggebers sowie das Angebot des Auftragnehmers. Sämtliche Bestimmungen der Vergabeunterlagen, alle mit dem Angebot vom Auftragnehmer eingereichten Unterlagen sowie die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen (VOL/B) werden Bestandteil dieses Vertrages. Bei Widersprüchen, Unstimmigkeiten und Unklarheiten gelten die Unterlagen in folgender Reihenfolge:
- a) Vertragsbedingungen
 - b) Kalkulationsvorgaben
 - c) Angebotskalkulation
 - d) Leistungsverzeichnis
 - e) vom Auftraggeber übergebene Reinigungs- und Pflegeanleitungen
 - f) Leistungsbeschreibungen
 - g) Objektliste
 - h) Angebot des Auftragnehmers
 - i) sonstige mit dem Angebot vom Auftragnehmer eingereichte Unterlagen
 - j) Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen (VOL/B) in der jeweils gültigen Fassung.
- 1.3 Andere Bedingungen des Auftragnehmers haben für den Auftraggeber keine Rechtsverbindlichkeit. Dies gilt grundsätzlich auch für etwaige Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers oder seiner Nachunternehmer.
- 1.4 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Vertragsbestandteile mit der Sachkunde eines erfahrenen Dienstleisters auf Widersprüche, Unstimmigkeiten und Unklarheiten zu prüfen und den Auftraggeber möglichst frühzeitig über Widersprüche, Unstimmigkeiten und Unklarheiten in Textform zu informieren. Die Vertragsparteien haben die Widersprüche, Unstimmigkeiten und Unklarheiten daraufhin umgehend einer Klärung zuzuführen.

2 Reinigungsflächen und Objektübernahme

- 2.1 Die Größe der Reinigungsflächen und die Reinigungshäufigkeiten ergeben sich aus dem Flächenverzeichnis und dem Leistungsverzeichnis.
- 2.2 Der Auftragnehmer erkennt die Angaben der Größe der Reinigungsflächen an. Er hat sich vor Abgabe seines Angebotes in den Vergabeunterlagen ausführlich über die ausgeschriebenen Arbeiten informiert. Spätere Forderungen, die auf Unkenntnis, Kalkulationsfehlern o. ä. beruhen, werden nicht anerkannt. Die Nachbemessung der Objekte wird vom Auftraggeber nur vier Wochen nach Auftragsvergabe anerkannt.
- 2.3 Vor Beginn der ersten Reinigungsleistungen im Bereich Unterhalts- und/oder Grundreinigung hat der Auftragnehmer für jedes Objekt ein Übernahmeprotokoll zu erstellen, in dem er vorhandene Reinigungsmängel oder bauliche Schäden, die die Reinigung beeinträchtigen können, dokumentiert. Das Protokoll ist vom jeweiligen Objektverantwortlichen des Auftraggebers zu unterschreiben und dem Auftraggeber vorzulegen. Liegt dem Auftraggeber innerhalb von zwei Wochen nach Reinigungsbeginn im jeweiligen Objekt kein Übernahmeprotokoll des Auftragnehmers vor, erkennt der Auftragnehmer den Reinigungszustand des Objekts als einwandfrei an. Die spätere Berufung auf Mängel eines Vordienstleisters ist damit ausgeschlossen.

3 Preisvereinbarung, Abnahme und Rechnungsstellung

- 3.1 Der Auftragnehmer erhält für die Verpflichtungen, die er nach diesem Vertrag zu erfüllen hat, ein Entgelt auf der Grundlage des Einzelpreises pro Raum oder des m²-Preises für die zu reinigenden Flächen. Damit sind alle vertraglich vereinbarten Leistungen einschließlich der Nebenleistungen abgegolten.
- 3.2 Das Entgelt für die einzelnen Leistungen ergibt sich aus dem Angebot des Auftragnehmers.

- 3.3 Ob Steiger, Hebebühnen, Hubwagen, Gerüste o. ä. erforderlich sind, ist jeweils vorher mit dem Gebäudeverantwortlichen des Auftraggebers abzustimmen. Die Kosten dafür werden auf gesonderten Nachweis separat abgerechnet. Sie werden vom Auftraggeber nur übernommen, wenn sie der rechnungsverantwortlichen Ansprechperson des Auftraggebers vor der Ausführung benannt und von dieser bestätigt wurden. Der Einsatz von Leitern wird nicht separat vergütet.
- 3.4 Zusatzarbeiten werden dem Auftragnehmer gesondert vergütet. Soweit eine Abrechnung auf Basis der angebotenen Einheitspreise pro Fläche nicht möglich ist, werden die Stundensätze bzw. Einzelpreise zu Grunde gelegt, die sich aus dem Angebot des Auftragnehmers ergeben.
- 3.5 Der vom Auftraggeber benannte Verantwortliche stellt fest, ob die Reinigungsarbeiten fristgerecht und ordnungsgemäß ausgeführt wurden. Die ordnungsgemäße Ausführung wird von ihm monatlich bescheinigt. Die Beweislast für die vertragsgemäße Erfüllung bleibt bis zur Abnahme beim Auftragnehmer.
- 3.6 Der Auftragnehmer hat die bei den geschuldeten Reinigungsleistungen festgestellten Mängel spätestens am nächsten Arbeitstag zu beseitigen, sofern nicht im Einzelfall eine kürzere Frist geboten ist. Kommt der Auftragnehmer einem Beseitigungsverlangen nicht fristgerecht nach, ist der Auftraggeber berechtigt, die Vergütung zu mindern.
- 3.7 Ist in einem Objekt an zwei aufeinanderfolgenden Reinigungstagen keine oder in wesentlichen Teilen keine Unterhaltsreinigung erfolgt, kann der Auftraggeber einen Dritten mit der Ausführung der Leistungen beauftragen (Ersatzvornahme). Die Kosten dafür trägt der Auftragnehmer.
- 3.8 Der Auftragnehmer hat monatlich nachträglich eine Rechnung zusammen mit der Abnahme-Bescheinigung 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.
- 3.9 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.
- 3.10 Bestellt der Auftraggeber Verbrauchsartikel, wird deren Lieferung von einem Verantwortlichen des Auftraggebers quittiert und vom Auftragnehmer gesondert in Rechnung gestellt.
- 3.11 Die Abtretung einer Forderung aus dem Vertrag ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers zulässig.
- 3.12 Der Auftraggeber ist berechtigt, mit allen Gegenforderungen - auch aus anderen Rechtsverhältnissen - aufzurechnen.

4 Preisanpassung

- 4.1 Ergeben sich nach Abschluss dieses Vertrages tarifliche Lohnänderungen (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 in Textform und unter Nachweis des Grundes im gegenseitigen Einvernehmen geändert. Die Preisänderung ergibt sich durch Einsetzen der neuen Werte in die Angebotskalkulation.
- 4.2 Für die Frage, ob und in welchem Umfang eine Lohnänderung vorliegt, ist der zwischen dem Gebäudereiniger-Handwerk des jeweiligen Tarifgebiets und den zuständigen Gewerkschaften abgeschlossene Lohntarifvertrag maßgebend.
- 4.3 Preisänderungen, die aufgrund neu abgeschlossener Tarifverträge vereinbart werden, treten frühestens an dem Tag in Kraft, an dem die tarifvertragliche Regelung wirksam wird. Anträge, die später als drei Monate nach Abschluss des Tarifvertrages eingehen, können nur vom ersten Tag des Eingangsmonats an berücksichtigt werden. Der Eingang eines Änderungsantrages ist dem Antragsteller unter Angabe des Eingangsdatums in Textform zu bestätigen; in Zweifelsfällen ist das Datum des Posteingangsstempels entscheidend.
- 4.4 Die vorstehenden Regelungen gelten analog für Änderungen bzgl. eines auf die beauftragte Leistung anzuwendenden gesetzlichen Mindestlohns.

5 Verschwiegenheitsverpflichtung und Datenschutz

- 5.1 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.
- 5.2 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.

6 Einsatz von Nachunternehmern

- 6.1 Der Auftragnehmer darf die Ausführung einzelner Teilleistungen nur mit vorheriger Zustimmung des Auftraggebers in Textform an andere übertragen. Dafür sind der vorgesehene Umfang der Leistung sowie der Name und die vollständige Anschrift des Nachunternehmers rechtzeitig in Textform 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).

7 Haftung, Versicherung und Verkehrssicherungspflicht

- 7.1 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.
- Der Abschluss dieser Versicherung ist dem Auftraggeber vor Ausführungsbeginn, spätestens jedoch vier Wochen nach Zuschlagserteilung unaufgefordert nachzuweisen. Höhe und Art der versicherten Risiken begründen keine Haftungsbeschränkung.
- 7.2 Der Auftragnehmer hat allen Verkehrssicherungspflichten nachzukommen, die sich aus der Ausführung der beauftragten Leistungen ergeben.
- 7.3 Der Auftragnehmer haftet für alle Schäden, die durch ihn, seine Erfüllungsgehilfen oder sonst ihm zuzurechnende Personen verursacht werden. Soweit Dritte Schaden erleiden und den Auftraggeber in Anspruch nehmen, ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Auftraggeber vollständig freizustellen und die Abwehr unberechtigter Ansprüche bzw. die Regulierung berechtigter Ansprüche auf eigene Kosten zu übernehmen. Die Freistellung umfasst insbesondere auch die dem Auftraggeber entstehenden angemessenen Kosten der Rechtsverfolgung. Der Auftraggeber ist berechtigt, mit ihm die hieraus entstehenden Forderungen durch einfache Erklärung nach den §§ 387 ff BGB gegen Forderungen des Auftragnehmers aufzurechnen.
- 7.4 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.
- 7.5 In Gebäuden mit Einbruchmeldeanlage trägt der Auftragnehmer die Kosten für das beabsichtigte oder unbeabsichtigte Auslösen durch sein Personal.
- 7.6 Der Auftraggeber haftet für Schäden, die dem Auftragnehmer, dessen Mitarbeitern oder Erfüllungsgehilfen im Rahmen ihrer Tätigkeiten im Bereich seiner Gebäude entstehen, nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
- 7.7 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, bei Arbeiten, die die im Gebäude anwesenden Personen gefährden können, sämtliche erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen durchzuführen (Warnschild u. ä.).

8 Bescheinigungen, Erklärungen

- 8.1 Der Auftraggeber kann zu jedem Zeitpunkt die Vorlage der folgenden Bescheinigungen bzw. Erklärungen verlangen:
- a) eine gültige Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes,
 - b) Erklärungen des Reinigungspersonals über die Verschwiegenheitsverpflichtung
 - c) eine Erklärung, dass in seinem Unternehmen alle versicherungs- und steuerrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden,
 - d) eine Erklärung, dass in den Objekten des Auftraggebers nur Arbeitskräfte (einschl. der Vertretungskräfte) mit gültiger Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis zum Einsatz kommen,
 - e) eine Erklärung, dass die Bestimmungen der für allgemeinverbindlich erklärten Tarifverträge für das Gebäudereiniger-Handwerk eingehalten werden,
 - f) eine Erklärung, dass die Unfall- und Brandschutzordnungen für die Gebäude dem Reinigungspersonal bekannt gegeben worden sind.
- 8.2 Falsche Angaben in den vorgenannten Erklärungen berechtigen den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung des Vertragsverhältnisses.

9 Vertragsdauer und Kündigungsfristen

- 9.1 Vertragsbeginn für die Lose 1 und 3 ist der 01.09.2026; die Laufzeit des Vertrages beträgt drei Jahre. Der Vertragsbeginn für das Los 2 ist voraussichtlich der 01.11.2026 und kann sich - je nach Baufortschritt - um wenige Monate verzögern; das Ende der Vertragslaufzeit ist unabhängig vom Beginn der 31.08.2029. Die Laufzeit verlängert sich in jedem Fall stillschweigend maximal zweimalig um jeweils ein Jahr, wenn der Vertrag nicht sechs Monate vor Ablauf gekündigt wird. Nach Ablauf der zweimaligen Verlängerung endet der Vertrag ohne Kündigung. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
- 9.2 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.
- 9.3 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.
- 9.4 Die Kündigung muss in Textform erfolgen.

10 Außerordentliche Kündigung

- 10.1 Der Auftraggeber kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Ein solcher Fall liegt insbesondere dann vor, wenn
- a) der Auftragnehmer wiederholt und trotz Mahnung in Textform mit der Durchführung der Reinigungsarbeiten in Verzug geraten ist oder die Reinigung nur mangelhaft durchgeführt hat,
 - b) der Auftragnehmer den Bestimmungen dieses Vertrages zuwiderhandelt,
 - c) der Auftragnehmer die von ihm verlangten Qualitätskontrollen nicht durchführt,
 - d) der Auftragnehmer die vereinbarten oder von ihm zugesicherten Reaktionszeiten wiederholt nicht eingehalten hat,
 - e) der Auftragnehmer von ihm zu erbringende Leistungen ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers in Textform durch Nachunternehmer ausführen lässt oder hat ausführen lassen,
 - f) der Auftragnehmer die Bestimmungen des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes und der darin aufgenommenen Tarifverträge für das Gebäudereiniger-Handwerk nicht einhält,
 - g) der Auftragnehmer Mitarbeitern des Auftraggebers, die mit der Durchführung des Vertrages befasst sind, Vorteile gewährt, verspricht oder bietet,
 - h) der Auftragnehmer in Insolvenz gerät oder die Voraussetzungen zur Eröffnung eines Insolvenz- oder Vergleichsverfahrens gegeben sind,
 - i) der Auftragnehmer aus Anlass der Vergabe eine Abrede getroffen hatte, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt,
 - j) der Auftragnehmer wegen eines zwingenden Ausschlussgrundes gem. § 123 GWB zum Zeitpunkt des Zuschlags nicht hätte beauftragt werden dürfen.

- Die Kündigung gem. lit. a) bis e) ist grundsätzlich erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Für die Entbehrlichkeit der Fristsetzung oder der Abmahnung gilt § 314 Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB entsprechend.
- 10.2 Sind die Umstände, die Grund für eine Kündigung gem. 10.1 sind, von einem durch den Auftragnehmer eingesetzten Nachunternehmer oder einem sonstigen, dem Auftragnehmer zuzurechnenden Dritten zu vertreten, sind diese ebenso dem Auftragnehmer selbst zuzurechnen.
- 10.3 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).
- 10.4 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.
- 10.5 Schadensersatzansprüche des Auftragnehmers infolge außerordentlicher Kündigung sind ausgeschlossen. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Auftraggeber bleibt unberührt.
- 11 Gerichtsstand**
- 11.1 Gerichtsstand für beide Vertragsparteien ist der Sitz des Auftraggebers.
- 12 Vertragsänderungen**
- 12.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Textform. Mündliche Vereinbarungen haben keine Gültigkeit.
- 12.2 Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vertragsbedingungen unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien werden jedoch unwirksame Bestimmungen unverzüglich durch solche Vereinbarungen ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen.