

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

### **§ 1 Allgemein**

Der Abschluss des Betreuungsvertrages bzw. der Auftragsbestätigung erfolgt allein auf der Basis dieser Bedingungen, deren ausschließliche Gültigkeit der Auftraggeber durch Unterzeichnung des Vertrages bzw. der Auftragsbestätigung anerkennt. Andere Bedingungen sind ungültig.

Unsere Angebote sind freibleibend und bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer schriftlichen Bestätigung durch uns. Beide Parteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf evtl. Rechtsnachfolger – auch bei Vermietung oder Verpachtung zu übertragen.

### **§ 2 Vertragsdauer und Kündigung**

Vertragsdauer und Kündigung richten sich nach den diesbezüglichen Bestimmungen des Betreuungsvertrages bzw. der Auftragsbestätigung.

### **§ 3 Einweisung in das Anwesen**

Vor der Tätigkeitsaufnahme durch den Auftragnehmer ist der Auftraggeber verpflichtet, die Mitarbeiter des Auftragnehmers in sämtlichen vorhandenen technischen Einrichtungen des zu betreuenden Anwesens und in die Gesamtanlage einzuweisen, auf mögliche Gefahrenquellen ausdrücklich hinzuweisen und sämtliche erforderlichen Schlüssel, welche zur Ausführung der vereinbarten Tätigkeit nötig sind, zu übergeben.

### **§ 4 Vertragserfüllung**

Der Auftragnehmer sichert die termingerechte Erfüllung des Vertrages zu. Kann eine Leistung nicht vertrags- oder fristgerecht ausgeführt werden, ist dies dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen. Der Auftragnehmer ist berechtigt, Teilleistungen an Subunternehmen zu vergeben.

## **§ 5 Leistungen des Auftragnehmers**

Der Leistungsumfang wird objektspezifisch im Leistungsverzeichnis festgelegt. Die vereinbarten Leistungen beschränken sich nur auf die im Leistungsverzeichnis zur Betreuung ausgewiesenen Gemeinschaftseinrichtungen. Die angegebenen Leistungen beinhalten die Beseitigung von üblichen Abfallmengen. Bei wesentlichen Verunreinigungen der zu pflegenden Flächen behält sich der Auftragnehmer vor, nach Rücksprache mit dem Auftraggeber zusätzlich entstehende Beseitigungskosten in Rechnung zu stellen. Gesondert berechnet werden Kosten für Pflanzen, Samen und Dünger und anderen Materialeinsatz sowie Ersatzteile für die Behebung kleinerer Schäden. Beinhaltet der Vertrag Maßangaben, sind diese vor Vertragsabschluss vom Auftraggeber zu prüfen. Abweichungen bis 12 % führen zu keinen Vertragsänderungen. Reklamationen nach Vertragsabschluss sind nicht möglich.

Im Rahmen der Haustechnik übernimmt der Auftragnehmer Kleinreparaturen an den Gemeinschaftseinrichtungen, soweit die Arbeitszeit eine halbe Stunde je Vorgang nicht überschreitet und im Einzelfall nichts Abweichendes geregelt ist. Vereinbarte turnusmäßige Leistungen können nur während der normalen Arbeitsstunden an Werktagen von Montag bis Freitag erbracht werden.

## **§ 6 Wartungspauschale**

Im Servicevertrag bzw. Leistungsverzeichnis kann eine Pauschale für technische Wartungs- und Kontrollarbeiten am Gemeinschaftseigentum vereinbart werden (Hauslicht, Heizung, sonstige technische Einrichtungen, Gefahrenabwendung, 24-h Rufbereitschaft). Der Materialaufwand (z.B. Leuchtmittel) und tatsächlich notwendige Einsätze bei Störungen werden extra in Rechnung gestellt. Bei Vereinbarung übergibt der Auftraggeber eine Liste zur besonderen Verfahrensweise bei Störungen, die vom Auftragnehmer bereitgestellt wird.

## **§ 7 Zusatzleistungen**

Leistungen, welche nicht im Servicevertrag bzw. Leistungsverzeichnis enthalten sind, werden gesondert vereinbart und gerechnet.

## § 8

### Schäden und Mängel am betreuten Objekt

Werden dem Auftragnehmer im Rahmen der Betreuung Schäden und Mängel am betreuten Objekt bekannt, erstattet er dem Auftraggeber unverzüglich Meldung. Bei Notsituationen (Heizungsausfall, Wasserrohrbruch, Stromunterbrechung usw.) ist der Auftragnehmer berechtigt und beauftragt, den Schaden, falls erforderlich, selbst oder unter Einschaltung von Dritten zu Lasten des Auftraggebers auch ohne vorherige Benachrichtigung zu beheben. In diesen Fällen wird der Auftraggeber unverzüglich nach Behebung des Schadens über Art und Umfang des aufgetretenen Schadens informiert. Wird die Durchführung größerer Reparaturen oder Erneuerungen erforderlich, so unterbreitet der Auftragnehmer dem Auftraggeber einen Kostenvoranschlag und wird ggf. unter Einschaltung von Fachfirmen aufgrund der gesonderten Beauftragung tätig.

## § 9

### Leistungen und Erklärungen des Auftraggebers

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer ohne Berechnung kaltes und warmes Wasser und Strom für den Betrieb von Maschinen und in dem für die Durchführung der Arbeiten erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen. Bei Bedarf überlässt der Auftraggeber dem Auftragnehmer unentgeltlich einen geeigneten verschließbaren Raum für Materialien, Geräte und Maschinen. Der Auftraggeber erklärt gegenüber dem Auftragnehmer, dass durch die Übertragung der Tätigkeit keine Kündigungen gegenüber eigenen, bisher auf diesem Gebiet tätigen Mitarbeiter ausgesprochen wurden. Sollte aufgrund gesetzlicher Vorschriften der Übergang eines solchen gekündigten Arbeitsverhältnisses des Auftraggebers auf den Auftragnehmer festzustellen sein, so stellt der Auftraggeber den Auftragnehmer von den Pflichten eines so übergebenen Arbeitsverhältnisses frei.

## § 10

### Gewährleistung/Reklamationen

Reklamationen des Auftraggebers können nur Berücksichtigung finden, wenn sie unverzüglich (innerhalb von 48 Stunden) nach der Durchführung der Leistungen des Auftragnehmers schriftlich mitgeteilt werden; fernmündliche oder mündliche Reklamationen können nur dann berücksichtigt werden, wenn deren Berechtigung vom Auftragnehmer ausdrücklich bestätigt werden. Eine Reklamation bei den vor Ort ausführenden Mitarbeitern ist stets nicht ausreichend.

Weisen die vertraglich vereinbarten Leistungen Mängel auf und wurde dann unverzüglich (innerhalb von 48 Stunden) 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 Besichtigungs- und Bestätigungspflicht, nicht unverzüglich (innerhalb von 48 Stunden) Einwendungen erhebt.

## **§ 11 Zugang zu Grundstücken**

Bei Leistungen im Objekt sind die notwendigen Schlüssel bereitzustellen. Die Genehmigung zum Betreten der beauftragten Bereiche eines Grundstückes nebst dessen Bauteilen für das Personal des Auftragnehmers gilt als erteilt.

## **§ 12 Winterdienst**

Die Winterdienstbereitschaft beginnt am 1. November eines Jahres und endet am 31. März des darauffolgenden Jahres, soweit nicht anders vereinbart. Für die Durchführung des Winterdienstes gilt die Ortssatzung in der jeweils gültigen Fassung. Im Regelfall erfolgt die Beräumung des öffentlichen Gehweges in einer Breite von 1,5 m. Hauseingänge, Wege zu Müllboxen und Briefkastenanlagen werden in einer Breite von 1 m beräumt. Keine Beräumung erfolgt, wenn nicht besonders vereinbart, zu Nebeneingängen, auf anderen Hofwegen sowie zu Stellplätzen und Garagen. Die konkret zu beräumenden Flächen sind im Servicevertrag bzw. Leistungsverzeichnis benannt. Es erfolgen maximal zwei Einsätze pro Tag, wenn es die Wetterlage erfordert. Während laufendem Schneefall wird nicht geräumt. Für einen Räumdurchgang aller vertraglich gebundenen Objekte benötigen wir ca. 3 bis 4 Stunden, deshalb kann nicht jedes Grundstück sofort geräumt werden, wenn Einsätze im Laufe eines Tages erforderlich werden. Sind Bereiche der Räumflächen durch parkende Fahrzeuge oder andere Hindernisse so blockiert, dass nicht ordnungsgemäß geräumt werden kann, so können diese Flächen nach Entfernen des Hindernisses aus organisatorischen Gründen erst im Rahmen des nächsten Räumungsganges bearbeitet werden. Können wir wegen Unwetterereignissen oder anderen nicht durch uns verschuldeten Vorfällen ein Grundstück nicht erreichen, stellt das keine Vertragsverletzung dar.

Bei Wiedererreichbarkeit des Grundstückes wird der Winterdienst fortgeführt. Winterdiensteinsätze nach 20 Uhr bedürfen einer besonderen Vereinbarung. Der Auftragnehmer ist berechtigt, auf dem Grundstück einen Streugutbehälter für den Winterdienst aufzustellen. Die Verbringung von Schneemassen ist nicht Gegenstand des Vertrages und muss – wenn nötig – gesondert beauftragt werden. Das ausgebrachte Streugut darf auch an schnee- und eisfreien Tagen nicht entfernt werden, wenn aufgrund Wetterlage mit Schneefall, Eisregen oder Raureifbildung gerechnet werden muss. Es dient als Sicherheitsreserve für plötzliche Schneefälle bzw. Eisbildung. Das Entfernen des Streugutes entbindet uns vor Haftung in dem betreffenden Bereich. Das Streugut wird zum Ende der Wintersaison entsprechend der Wetterlage beräumt. Zwischendurch angeforderte Beräumungen werden nach Aufwand zusätzlich in Rechnung gestellt. Eventuelle Zusatzeinsätze werden separat in Rechnung gestellt.

### **§ 13 Zahlungsbedingungen**

Sofern sich aus der Auftragsbestätigung nichts anderes ergibt, ist der Rechnungsbetrag ohne Abzug sofort fällig. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist der Zahlungseingang auf unserem Konto. Kommt der Auftraggeber seiner Zahlungspflicht nicht pünktlich nach, ist der Auftragnehmer berechtigt, seine vertraglich geschuldete Leistung bis zur vollständigen Erfüllung seiner eigenen Ansprüche durch den Auftraggeber zurückzubehalten. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, sind wir berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 % über den jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank p. a. zu fordern. Werden vom Auftragnehmer Leistungen erbracht, für die ein gesonderter Auftrag erteilt wurde, so wird hierüber eine gesonderte Rechnung an den Auftraggeber erstellt.

### **§ 14 Preisanpassung**

Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, pro Vertragsjahr einmalig eine Preiserhöhung von maximal 5% vorzunehmen. Dem Auftraggeber wird in diesem Fall ein Sonderkündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 2 Monaten zum Monatsende gewährt.

## **§ 15 Haftung/Schäden**

Der Auftragnehmer haftet für Schäden, die von ihm bzw. seinen Mitarbeitern bei der Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen entstehen und schuldhaft verursacht wurden. Eine Haftung für Schäden, die durch Mängel am betreuten Anwesen oder durch Betriebsstörungen im Anwesen entstanden ist oder Schäden aufgrund behördlicher Eingriffe, Streiks, Aussperrung, Umwelteinflüssen oder Naturkatastrophen sind ausdrücklich ausgeschlossen. Gleiches gilt für Schäden, die durch strafbare Handlungen von Mitarbeitern des Auftragnehmers verursacht wurden. 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 seinem Haftpflichtversicherungsvertrag nach beschränkt. Mit Ablauf des Betreuungsvertrages oder der Beendigung der Einzelleistungen endet die Haftungsverpflichtung des Auftragnehmers.

## **§ 16 Teilunwirksamkeit**

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsverbindungen oder der Verträge, deren Bestandteil sie werden, unwirksam sein oder werden, wird davon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Geschäftsverbindungen oder Verträge nicht berührt. Sollten durch die Unwirksamkeit, Ergänzungen und Auslegung dieser allgemeinen Bedingungen oder Verträge nötig werden, soll sollen diese so getroffen werden, dass der wirtschaftliche Zweck der weggefallenen Bestimmungen gewährleistet bleibt.

## **§ 17 Erfüllungsort, Gerichtsstand, Anwendbares Recht**

Es gilt ausschließlich deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche gegenwärtigen und künftigen Ansprüche aus der Geschäftsverbindung mit uns, ist für beide Parteien 53489 Sinzig.