

Allgemeine Geschäftsbedingungen IMMO SERVICE GmbH

1. Abschluss des Vertrages

- (1) Dem Vertrag zwischen dem Auftraggeber und der IMMO SERVICE GmbH (im Folgenden „Auftragnehmer“ genannt) liegen diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen zugrunde.
- (2) Der Auftragnehmer erbringt infrastrukturelle Dienstleistungen rund um die Immobilie (z. B. Hausmeisterdienste, Winterdienst, Grünpflege, Reinigungsdienste).
- (3) Der Auftragnehmer wird für die vom Auftraggeber angeforderten Dienste unter Einbeziehung dieser AGB ein Angebot abgeben. Auf dieses Angebot erklärt der Auftragnehmer die Annahme. Der Vertrag ist damit zustande gekommen.
- (4) Vertragsbestandteil sind neben diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch die kommunalen Satzungen/Gesetze über die Straßenreinigung und den Winterdienst in der jeweils zum Vertragsabschluss geltenden Fassung.

2. Preise

- (1) Die vereinbarten Preise (Angebot) verstehen sich exklusiv der gesetzlichen Umsatzsteuer.
- (2) Die Ausführung von Sonderleistungen (z. B. Baufeinreinigung, nicht vereinbarte Grünarbeiten, Schneeabfuhr, Streugutbeseitigung, Beseitigung von Eis, Erbringung von Winterdienstleistungen außerhalb des Leistungszeitraums gemäß Ziff. 4 Abs. 2) erfolgt erst nach schriftlicher Vereinbarung über Inhalt und Vergütung. Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber hierzu ein Angebot unterbreiten.

3. Preisanpassung

- (1) Die vereinbarten Leistungen sind in hohem Maße lohnabhängig. Aus diesem Grund ist der Auftragnehmer berechtigt und verpflichtet, bei Dauerschuldverhältnissen Preisanpassungen der vereinbarten Vergütung bei Änderung der der Leistung zugrundeliegenden Personalkosten vorzunehmen.
- (2) Aufgrund der Preisanpassung bei Reinigungs- und Winterdienstleistungen:
Erbringt der Auftragnehmer Leistungen im Bereich der Unterhalts- und Glasreinigung (z. B. Treppenhäusereinigung, Straßenreinigung) oder im Winterdienst, ist für die Ermittlung der Anpassungshöhe der Vergütung für Unterhaltsreinigungsleistungen und Winterdienst die prozentuale Änderung der Lohngruppe 1 und im Bereich der Glasreinigung die der Lohngruppe 6 des Lohntarifvertrags für die gewerblichen Beschäftigten in der Gebäudereinigung zwischen dem Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV) und der Industrie-Gewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) gegenüber dem jeweils vorher gültigen Tarifvertrag maßgeblich. Der Auftragnehmer ist ferner zur Preisanpassung bei Änderung der Lohnnebenkosten berechtigt und verpflichtet. Die Anpassungshöhe folgt der prozentualen Änderung.
Soweit der gesetzliche Mindestlohn den Tariflohn aufgrund einer Erhöhung übersteigt, ist dieser maßgeblich. Die prozentuale Änderung der Vergütung richtet sich dann nach der Differenz zwischen dem zuvor angewendeten Tariflohn und dem geltenden Mindestlohn.

Auf Wunsch des Auftraggebers erläutert der Auftragnehmer, welcher Tarifvertrag für welche Leistungen angewendet wird.

Preisanpassung in anderen Leistungsbereichen:

In allen anderen Leistungsbereichen (insb. Grün- und Außenanlagenpflege) ist für die Ermittlung der Anpassungshöhe die prozentuale Änderung des Index der Tarifverdienste und Arbeitszeiten – Index der tariflichen Stundenverdienste in der Gesamtwirtschaft ohne Sonderzahlungen – 1.1 Deutschland, WZ 2008-N81 Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau (Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 16, Reihe 4.3) im Vergleich zum Jahr

des Vertragsschluss bzw. der letzten Anpassung maßgeblich.

- (3) Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber schriftlich oder in Textform auf die Tarifänderung und die damit verbundenen geänderten Preise hinweisen. Die Preisänderungen werden mit Beginn des auf die Mitteilung folgenden Monats, frühestens jedoch mit Eintritt der Tarifänderung, wirksam.

4. Vertragsdurchführung

- (1) Der Auftragnehmer wird die vereinbarten Leistungen fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik ausführen.
- (2) Der Auftraggeber verpflichtet sich, die zu reinigenden Flächen freizuräumen sowie den ungehinderten Zugang sicherzustellen.
- (3) Der Leistungszeitraum im Winterdienst besteht vom 01. November eines jeden Jahres bis zum 31. März des Folgejahres, soweit der Vertrag nicht zuvor aufgrund einer Kündigung seine Wirkungen verloren hat.
- (4) Soweit einzelvertraglich nichts anderes vereinbart ist, wird der Auftragnehmer die Leistungen gemäß dem beiliegenden standardisierten Leistungsverzeichnis ausführen.
- (5) Maßgeblich für die Vertragserfüllung ist ausschließlich der Werkerfolg, soweit es sich um eine werkvertragliche Leistung (z. B. Reinigung oder Winterdienst) handelt. Die Bestimmung über die Art und Weise der Leistungserbringung bleibt ausschließlich dem Auftragnehmer vorbehalten, so dass dieser bei der Durchführung vom Leistungsverzeichnis durch Verwendung anderer Pflegemittel, Maschinen und Geräte o.ä. vom vereinbarten Leistungsverzeichnis abweichen kann, solange der Leistungserfolg erreicht wird.
- (6) Die ggf. für die Leistungserbringung erforderlichen Versorgungsmedien (insb. Strom und Wasser), stellt der Auftraggeber unentgeltlich zur Verfügung. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, auf einen sparsamen Umgang zu achten.

5. Besonderheiten auf Winterdienstflächen

Sofern sich auf den vereinbarten Flächen Hydranten, Zugänge zu Fernsprechkablen, Notrufsäulen, Aufzüge, Haltestellen, Briefkästen oder Parkautomaten befinden, ist deren Freilegung nur geschuldet, soweit deren Vorhandensein vertraglich vereinbart ist. Eine diesbezügliche Vertragsanpassung ist – insbesondere auf Hinweis des AN – jederzeit möglich.

6. Zutrittsberechtigungen, Schlüssel und Unterlagen

Zutrittsberechtigungen, Schlüssel und Unterlagen aller Art, die der Auftragnehmer für die Vertragsdurchführung benötigt, sind vom Auftraggeber rechtzeitig und unaufgefordert kostenlos zur Verfügung zu stellen. Soweit Unterlagen, die für die Vertragsdurchführung zwingend erforderlich sind, vom Auftraggeber nicht beschafft oder zur Verfügung gestellt werden, wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Beschaffung gegen Entgelt anbieten. Lehnt der Auftraggeber dies ab, haftet der Auftragnehmer nicht für Schäden, die aus einer mangelhaften Auftragsdurchführung entstehen, soweit diese mit Vorliegen der Unterlagen vermeidbar gewesen wären.

7. Leistungszeit und Verzug

Die vereinbarten Termine der Lieferungen oder Leistungen sind grundsätzlich bindend. Erkennt der Auftragnehmer, dass die vereinbarten Termine nicht eingehalten werden können, hat er dies dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen. In Fällen unverschuldeter Fristüberschreitung wird dem Auftragnehmer angemessener Aufschub gewährt.

8. Abnahme

- (1) Die Leistungen des Auftragnehmers sind vom Auftraggeber unverzüglich nach Ausführung abzunehmen. Wünschgemäß ist die Abnahme auf dem Leistungsnachweis schriftlich zu bestätigen.
- (2) Die Leistungen gelten durch den Auftraggeber auch dann als abgenommen, wenn er nach Rechnungserhalt der fachgerechten Leistungserbringung der in Rechnung gestellten Arbeiten nicht innerhalb von zehn Tagen schriftlich widerspricht, obwohl er in der

Rechnung schriftlich auf diese Wirkung hingewiesen worden ist.

- (3) An die Stelle der Abnahme tritt bei Leistungen im Winterdienst die Vollendung des Werkes.

9. Rechnungslegung, Zahlung

- (1) Die Rechnungslegung für Leistungen im Winterdienst erfolgt vor Beginn einer jeden Winterdienstsaison gemäß Ziff. 4 Abs. 2 nach Wahl des Auftragnehmers in Papierform oder elektronisch, an die genannte Adresse. Die geschuldete Vergütung der Breitschaft ist zum 31.09. für die vereinbarte Saison fällig. Die Vergütung von Einsatzpauschalen ist nach Einsatz und Ausführung zu jedem abgeschlossenen Monat zum 1. im Monat fällig. Die Vergütung für das erste Vertragsjahr von Verträgen, die innerhalb der laufenden Winterdienstsaison geschlossen werden, ist sofort bei Vertragsbeginn fällig.
- (2) Die Rechnungslegung für Leistungen, die keine Winterdienstleistungen sind, erfolgt für regelmäßig zu erbringende Leistungen gemäß Ziff. 14.2 zur Monatsmitte und für einmalige Leistungen gemäß Ziff. 14.1 nach der Leistungserbringung nach Wahl des Auftragnehmers schriftlich oder elektronisch, an die genannte Adresse. Die geschuldete Vergütung ist innerhalb von 14 Tagen ab Rechnungsdatum zu zahlen.
- (3) Erteilt der Auftraggeber eine Einzugsermächtigung wird die Vergütung zum Tag der Fälligkeit vom Konto eingezogen.
- (4) Änderungen der E-Mail-Adresse für die Rechnungsstellung sowie der hilfsweisen Rechnungsanschrift sind dem Auftragnehmer spätestens bis 15 Tage vor Rechnungsstellung schriftlich mitzuteilen. Sofern infolge nicht rechtzeitiger Änderungsmitteilung eine Rechnungsänderung nachträglich erforderlich wird, ist der Auftragnehmer berechtigt, eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 5,00 EUR netto je Rechnung zu erheben. Die Fälligkeit der Vergütung richtet sich weiterhin nach der Fälligkeit der ursprünglichen Rechnung.

10. Gewährleistung, Mängelhaftung

- (1) Dem Auftraggeber stehen die gesetzlichen Mängelansprüche zu.
- (2) Mängel sind dem Auftragnehmer in Textform unter Bezeichnung von Ort, Zeit, Datum und Art und Umfang des Mangels anzuzeigen.

11. Änderungen des Liefer- und Leistungsumfangs

Änderungen des Liefer- / Leistungsumfangs sind nur nach vorheriger schriftlicher Vereinbarung unter Einschluss der Anpassung von Vergütung und Leistungszeitraum möglich.

12. Versicherung, Haftung und Haftungsausschluss

- (1) Der Auftragnehmer hält eine Haftpflichtversicherung, die mindestens folgende Deckungssummen beinhaltet:

Für Personen-, Sach- und Vermögensschäden	3 Mio. EUR
Für Abhandenkommen fremder Schlüssel und Codekarten	50.000 EUR
Für Tätigkeitsschäden	50.000 EUR
- (2) Die Haftung des Auftragnehmer für Schäden, die durch ihn schuldhaft gemäß §§ 276 ff. BGB verursacht worden sind, ist für alle Haftungsfälle eines Jahres auf die Deckungssummen dieser Versicherung begrenzt. Die Haftungsbegrenzung gilt nicht bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder Verletzung wesentlicher Vertragspflichten sowie im Falle der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Als wesentliche Vertragspflichten gelten solche, die zur Erfüllung des Vertragszwecks notwendig sind. Hierzu gehören insbesondere die im Gegenseitigkeitsverhältnis stehenden Hauptpflichten, mithin die Vergütungspflicht auf der einen und die Erbringung der infrastrukturellen Leistungen entsprechend der vertraglichen Vereinbarung auf der anderen Seite.
- (3) Für Schäden, die aus einer vom Auftraggeber vorgenommenen Streugutbeseitigung entstehen, haftet der Auftragnehmer nicht. Gleiches gilt für Schäden aus

für den Auftragnehmer nicht vorhersehbarer Glättebildung durch Schmelzwasser aufgrund undichter Dach-/Regenrinnen oder sich auf den gereinigten Flächen ablagernden Schnees infolge von Dachlawinen oder Schneeverwehungen von Nachbargrundstücken oder Räumarbeiten Dritter.

13. Nachunternehmer

Der Auftragnehmer ist berechtigt, jederzeit Nachunternehmer mit der Erfüllung aller oder eines Teils seiner vertraglichen Verpflichtungen zu beauftragen.

14. Laufzeit und Kündigung

- (1) Verträge, die eine einmalige Leistung beinhalten, enden mit Erfüllung der gegenseitigen Leistungspflichten.
- (2) Ist der Vertrag dagegen auf die regelmäßige Erbringung von Werk- und/oder Dienstleistungen gerichtet (Dauerschuldverhältnis), hat der Vertrag, soweit nicht einzelvertraglich anders vereinbart, eine Laufzeit von einem Jahr, beginnend ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Der Vertrag verlängert sich anschließend stillschweigend um ein weiteres Jahr, wenn er nicht zuvor von einer Partei form- und fristgerecht gekündigt wird. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Ende eines jeden Vertragsjahres.
- (3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Nach vorstigen Klärungsversuchen.
- (4) Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Textform. Ist der Auftraggeber dagegen Unternehmer bedarf die Kündigung zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform im Sinne von § 126 BGB.

15. Vertraulichkeit und Datenschutz

- (1) Der Auftragnehmer verpflichtet sich alle Informationen, die ihm mündlich, schriftlich oder in anderer Form zugänglich gemacht werden, vertraulich zu behandeln, wenn sie als vertrauliche Informationen gekennzeichnet, als solche beschrieben oder in anderer Weise als solche erkennbar gemacht oder aufgrund ihres Inhalts als vertraulich anzusehen sind.
- (2) Die Vertraulichkeit gilt nicht, soweit die Information
 - a. im Zeitpunkt der Offenbarung bereits allgemein bekannt war;
 - b. dem Auftragnehmer bereits zuvor von einem Dritten bekannt gemacht wurde;
 - c. aufgrund formell oder materiell gesetzlicher Bestimmungen oder aufgrund behördlicher oder gerichtlicher Anordnung zu offenbaren ist;
 - d. an konzernverbundene Unternehmen im Sinne von §§ 15ff. AktG weitergegeben wird.
- (3) Der Auftragnehmer verpflichtet sich ferner, seine Mitarbeiter auf die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verpflichten.
- (4) Teilt der Auftraggeber dem Auftragnehmer personenbezogene Daten seiner Erfüllungsgehilfen mit, verpflichtet sich der Auftraggeber, die Informationspflichten nach Art. 14 der EU-Datenschutzgrundverordnung (VO (EU) 2016/679) für den Auftragnehmer gegenüber den jeweiligen Mitarbeitern zu erfüllen. Die hierfür erforderlichen Informationsschreiben sind unter <https://www.immoservice-dienstleistungen.de> abrufbar.

16. Verbraucherstreitbeilegung / Verbraucherschlichtungsstelle

Der Auftragnehmer nimmt an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht teil.

17. Werbung

Dem Auftragnehmer wird kostenlos gestattet, für die von ihm angebotenen Dienstleistungen in angemessener Form Werbung zu betreiben und den Auftraggeber gegenüber Dritten als Referenz zu benennen.

18. Sonstiges

- (1) Erfüllungsort für Lieferungen / Leistungen ist die Verwendungsstelle, für Zahlungen der Sitz des Auftragnehmers.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen tangiert nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen.
- (3) Soweit diese AGB nichts Abweichendes regeln, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
- (4) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.