

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Geltung

Der Abschluss des Betreuungsvertrages bzw. der Auftragsbestätigung erfolgt allein auf der Basis dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), deren ausschließliche Gültigkeit der Auftraggeber durch Unterzeichnung des Vertrages bzw. der Auftragsbestätigung anerkennt. Abweichende oder entgegenstehende Bedingungen des Auftraggebers werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, der Auftragnehmer hat ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich zugestimmt.

§ 2 Vertragsabschluss, Vertragsdauer & Kündigung

Angebote des Auftragnehmers sind freibleibend. Ein Vertrag kommt erst mit schriftlicher Auftragsbestätigung zustande.

Vertragsdauer und Kündigung richten sich nach den Regelungen des jeweiligen Betreuungsvertrages bzw. der Auftragsbestätigung.

§ 3 Objektbezogenheit und Rechtsnachfolge

Der Vertrag ist objektbezogen und bezieht sich ausschließlich auf das im Betreuungsvertrag bzw. der Auftragsbestätigung bezeichnete Objekt.

Im Fall eines Eigentümerwechsels, einer Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung des Objekts verpflichtet sich der bisherige Auftraggeber, den Rechtsnachfolger oder Nutzer auf den bestehenden Vertrag hinzuweisen und diesem die Vertragsfortführung anzubieten.

Eine Vertragsübernahme oder -fortführung mit dem Rechtsnachfolger oder neuen Nutzer bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Auftragnehmers.

Bis zur wirksamen Vertragsübernahme bleibt der bisherige Auftraggeber Vertragspartner und verpflichtet, die vertraglichen Pflichten weiter zu erfüllen.

Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft bleibt die WEG als Verband Vertragspartner. Ein Wechsel des Verwalters berührt den Vertrag nicht.

§ 4 Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat die Mitarbeiter des Auftragnehmers vor Leistungsbeginn in die vorhandenen technischen Einrichtungen des Objekts einzuweisen, auf mögliche Gefahrenquellen ausdrücklich hinzuweisen sowie sämtliche zur Ausführung der vereinbarten Tätigkeiten erforderlichen Schlüssel zu übergeben.

Für die Dauer des Vertrags gilt die Genehmigung als erteilt, dass die Mitarbeiter des Auftragnehmers die zur Leistungserbringung erforderlichen Bereiche des Grundstücks einschließlich der zugehörigen Bauteile betreten dürfen.

Der Auftraggeber stellt Strom und Wasser in dem für die Durchführung der Arbeiten erforderlichen Umfang unentgeltlich zur Verfügung.

Soweit vorhanden, stellt der Auftraggeber bei Bedarf einen geeigneten, abschließbaren Raum für Geräte und Materialien unentgeltlich bereit

§ 5 Vertragserfüllung und Leistungsumfang

Der Leistungsumfang ergibt sich aus dem Betreuungsvertrag bzw. dem Betreuungsvertrag zugrundeliegenden Angebot/Leistungsverzeichnis.

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 zu Maßangaben nach Vertragsabschluss sind ausgeschlossen.

Im Servicevertrag bzw. Leistungsverzeichnis kann eine Pauschale für technische Wartungs- und Kontrollarbeiten am Gemeinschaftseigentum vereinbart werden (Hauslicht, Heizung, sonstige technische Einrichtungen, Gefahrenabwehrung, 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.

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.

Zusätzliche Arbeiten, die nicht im Betreuungsvertrag/Leistungsverzeichnis enthalten sind, werden gesondert vereinbart und berechnet.

Vereinbarte turnusmäßige Leistungen können nur während der normalen Arbeitsstunden an Werktagen von Montag bis Freitag erbracht werden.

Der Auftragnehmer ist berechtigt, Teilleistungen an Subunternehmer zu vergeben.

§ 6 Rüge und Abnahme der Leistungen

Der Auftraggeber ist verpflichtet, die Leistungen unverzüglich nach Erbringung zu prüfen.

Offensichtliche Mängel sind spätestens innerhalb von 48 Stunden nach Leistungserbringung schriftlich dem Auftragnehmer anzuzeigen. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine substantiierte Rüge, gelten die Leistungen als vertragsgemäß abgenommen.

Bei später erhobenen Beanstandungen trägt der Auftraggeber die Beweislast dafür, dass der gerügte Mangel bereits bei Leistungserbringung vorlag und nicht durch nachträgliche Einflüsse (z. B. Witterung, Bewohner, Dritte) entstanden ist.

Die interne Dokumentation des Auftragnehmers über die durchgeführten Arbeiten gilt als Nachweis ordnungsgemäßer Leistung, solange der Auftraggeber nicht rechtzeitig und begründet widerspricht.

Der Auftragnehmer ist bei berechtigter und fristgerechter Mangelanzeige zur Nachbesserung verpflichtet und berechtigt. Der Auftraggeber darf Zahlungen wegen behaupteter Mängel erst dann zurückhalten oder kürzen, wenn er den Mangel schriftlich angezeigt und dem Auftragnehmer eine angemessene Frist zur Nachbesserung gesetzt hat.

§ 7 Winterdienst

Die Winterdienstbereitschaft dauert vom 1. November bis 31. März, soweit nicht anders vereinbart.

Für die Durchführung des Winterdienstes gilt die jeweilige Ortssatzung. Im Regelfall erfolgt die Beräumung des öffentlichen Gehweges in einer Breite von ca. 1,5 m. Hauseingänge, Wege zu Müllboxen und Briefkastenanlagen werden in einer Breite von ca. 1 m geräumt. Eine Räumung von Nebeneingängen, sonstigen Hofwegen sowie Stellplätzen und Garagen erfolgt nur bei ausdrücklicher Vereinbarung.

Die konkret zu räumenden Flächen ergeben sich aus dem Betreuungsvertrag bzw. dem Leistungsverzeichnis.

Es erfolgen grundsätzlich maximal zwei Einsätze pro Tag, sofern es die Wetterlage erfordert. Während anhaltendem Schneefall besteht keine Räum- oder Streupflicht; die Räumung erfolgt nach Ende des Schneefalls und im Rahmen der organisatorischen Möglichkeiten.

Für einen vollständigen Räumdurchgang aller betreuten Objekte werden etwa 3–4 Stunden benötigt; daher kann nicht gewährleistet werden, dass jedes Objekt sofort oder zeitgleich geräumt wird.

Sind Räumflächen durch Fahrzeuge oder andere Hindernisse blockiert, werden diese erst beim nächsten regulären Räumgang bearbeitet.

Extreme Witterungsverhältnisse, höhere Gewalt, behördliche Anordnungen oder faktische Hindernisse (z. B. nicht zugängliche Flächen) begründen keine Pflichtverletzung des Auftragnehmers. Sobald das Grundstück wieder erreichbar ist, wird der Winterdienst fortgeführt.

Winterdiensteinsätze nach 20 Uhr erfolgen nur aufgrund gesonderter Vereinbarung. Der Auftragnehmer ist berechtigt, auf dem Grundstück einen Streugutbehälter aufzustellen, soweit dies für die Durchführung des Winterdienstes erforderlich ist.

Die Verbringung oder ein Abtransport von größeren Schneemengen ist nicht Bestandteil des Vertrages und muss – sofern gewünscht – gesondert beauftragt werden.

Das ausgebrachte Streugut darf auch an schnee- und eisfreien Tagen nicht entfernt werden, wenn aufgrund der Wetterlage mit erneutem Schneefall, Eisregen oder Raureifbildung gerechnet werden muss. Es dient als Sicherheitsreserve. Entfernt der Auftraggeber das Streugut eigenmächtig, haftet der Auftragnehmer nicht für daraus resultierende Glättebildung oder Schäden.

Das Streugut wird zum Ende der Wintersaison, abhängig von der Witterungslage, durch den Auftragnehmer entfernt. Zwischenzeitlich angeforderte Sonderberäumungen oder Zusatzeinsätze werden gesondert nach Aufwand berechnet.

§ 8 Preise und Preisanpassung

Vergütung und Abrechnungsmodus ergeben sich aus dem Betreuungsvertrages bzw. der Auftragsbestätigung.

Der Auftragnehmer ist berechtigt, die Preise einmal jährlich anzupassen, soweit sich Lohn-, Energie- oder Materialkosten wesentlich erhöhen oder senken. Die Anpassung muss sich in ihrer Höhe an der tatsächlichen Veränderung dieser Kosten orientieren.

Eine Preisanpassung ist dem Auftraggeber mindestens 6 Wochen vor ihrem Inkrafttreten in Textform mitzuteilen.

Übersteigt die Erhöhung 5 %, steht dem Auftraggeber ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende zu.

§ 9 Zahlungsbedingungen

Rechnungen sind nach Zugang sofort ohne Abzug fällig. Maßgeblich ist der Zahlungseingang auf dem Konto des Auftragnehmers.

Gerät der Auftraggeber in Zahlungsverzug, ist der Auftragnehmer berechtigt, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe (§ 288 BGB) sowie Mahnkosten zu verlangen.

Bis zur vollständigen Bezahlung fälliger Forderungen ist der Auftragnehmer nach § 320 BGB berechtigt, seine Leistungen zurückzubehalten. Dies gilt auch für Leistungen in künftigen Leistungsperioden eines Dauerwerkvertrages, sofern der Auftraggeber mit Entgeltansprüchen aus früheren Leistungsperioden in Verzug ist.

Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts gilt nicht als Kündigung des Vertrages.

§ 10 Haftung

Der Auftragnehmer haftet für Schäden, die vorsätzlich oder grob fahrlässig von ihm oder seinen Erfüllungsgehilfen im Zusammenhang mit der Erbringung der vertraglich geschuldeten Leistungen verursacht wurden.

Bei einfach fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) haftet der Auftragnehmer nur auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden. Für einfache Fahrlässigkeit im Übrigen ist die Haftung ausgeschlossen.

Eine Haftung für Schäden, die auf Umständen beruhen, die außerhalb des Verantwortungsbereichs des Auftragnehmers liegen (z. B. Mängel am Gebäude, nicht vom Auftragnehmer beherrschbare Betriebsstörungen, Witterungseinflüsse, höhere Gewalt oder behördliche Anordnungen), besteht nicht.

Die Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit bleibt unberührt.

Die Haftung ist im Übrigen der Höhe nach auf die Deckungssummen der Betriebshaftpflichtversicherung des Auftragnehmers beschränkt.

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

Erfüllungsort, Gerichtsstand, anwendbares Recht

Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

Erfüllungsort ist der Sitz des Auftragnehmers.

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis ist, soweit der Auftraggeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts, ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist, der Sitz des Auftragnehmers.

Gesetzliche Vorschriften über ausschließliche Gerichtsstände bleiben unberührt.

§ 12

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder des Betreuungsvertrags bzw. der Auftragsbestätigung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt die gesetzliche Regelung.