

## **Besondere Vertragsbedingungen**

### **1. Leistungsausführung**

- 1.1. Die Unterhaltsreinigung umfasst die fachgerechte Reinigung aller Räume und Flächen gemäß den Leistungsbeschreibungen im Umfang der vorgeschriebenen Reinigungshäufigkeiten. Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, den Umfang und die Häufigkeit der Reinigungsarbeiten den wirtschaftlichen, betrieblichen und technischen Gegebenheiten der Objekte jederzeit anzupassen. Nach Art und Umfang obliegt es der durchzuführenden Reinigung nach jeweils aktuellem Stand der Gesetzgebung und des Ordnungswesens einen optisch und hygienisch einwandfreien Zustand aller zu reinigenden Flächen sicherzustellen. Darüber hinaus sind alle Reinigungsverfahren zu unterlassen, die eine Schädigung oder Beeinträchtigung der Werterhaltung der Bausubstanz und der Einrichtung beinhalten. Werden bei Kontrollen Mängel festgestellt, so ist der Auftragnehmer verpflichtet, diese umgehend auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Leistungen in der Unterhaltsreinigung sind arbeitstäglich entsprechend der Häufigkeiten nach den Reinigungsverzeichnissen so durchzuführen, dass der Arbeitsablauf im zu reinigenden Objekt möglichst ungestört bleibt. Beginn und Ende der Arbeitszeit werden vom Auftraggeber festgelegt. Der Auftragnehmer erstellt in Abstimmung mit dem Auftraggeber innerhalb von 4 Wochen nach Auftragsübernahme einen Reinigungsplan, aus dem verbindliche Reviereinteilungen und Ausführungszeiten eindeutig ersichtlich werden.
- 1.2. Der Auftragnehmer nennt dem Auftraggeber einen direkten Ansprechpartner, (i.d.R. der Objektverantwortliche), der werktäglich während der üblichen Bürozeiten über ein Mobiltelefon erreichbar sein muss. Diese Person muss der deutschen Sprache in Wort und Schrift mächtig sein.
- 1.3. Als Nebenleistung der Unterhaltsreinigung gilt die tägliche Prüfung etwaiger technischer/baulicher Mängel als vereinbart. Anhand von Mängellisten ist anzuzeigen ob und wo
  - Einrichtungen und Bodenbeläge defekt oder beschädigt sind,
  - Wasseranschlüsse defekt, beschädigt oder undicht sind,
  - Lichtschalter defekt oder beschädigt sind und
  - Leuchtmittel ausgefallen oder unbrauchbar geworden sind.
  - Seifen-, Desinfektionsmittel-, Handtuch- und Toilettenpapier-Spender beschädigt oder defekt sind.
- 1.4. Nach beendeter Reinigung sind Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel bzw. Desinfektionsmittel wieder fortzuräumen und alle Einrichtungsgegenstände wieder an ihren ursprünglichen Platz zu stellen. Die Fenster und Türen sind zu schließen, die Beleuchtung auszuschalten und die Räume abzuschließen.
- 1.5. Übernommene Schlüssel und Transponder sind vom Auftragnehmer sicher gegen Diebstahl, Mißbrauch und Verlust aufzubewahren und nach Vertragsende dem Auftraggeber unverzüglich wieder auszuhändigen.
- 1.6. Das Reinigungspersonal trägt während der Tätigkeit beim Auftraggeber eine einheitliche saubere Berufskleidung, auf welcher die Zugehörigkeit zum Dienstleistungsunternehmen des Auftragnehmers ersichtlich ist.

### **2. Einsatz von Reinigungskräften, Objektverantwortlichen**

- 2.1. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, für die zu erbringenden Leistungen eigenes Reinigungspersonal (mit Ausnahmen nach Punkt 8) einzusetzen, das die für öffentliche Gebäude erforderlichen Erfahrungen und für die angewendeten Reinigungstechnologien erforderlichen Schulungen und die persönliche Zuverlässigkeit besitzt.

- 2.2. Der Auftragnehmer stellt die für eine gründliche und fachgerechte Reinigung erforderlichen Arbeitskräfte und die für eine ordnungsgemäße Ausführung und Kontrolle erforderliche Reinigungsfachkraft - Facharbeiter - (kurz Reinigungspersonal).

Für das Reinigungspersonal ist auf Anforderung ein polizeiliches Führungszeugnis durch den Auftragnehmer vorzulegen. Alle eingesetzten Mitarbeiter des Auftragnehmers müssen der deutschen Sprache in soweit mächtig sein, dass eine Kommunikation hinreichend möglich ist.

- 2.3. Der Auftragnehmer hat rechtzeitig durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass durch Personalausfälle infolge von Krankheit, Urlaub usw. die Reinigung nicht beeinträchtigt wird. Der Auftraggeber haftet nicht für die vom Auftragnehmer eingesetzten Mitarbeiter. Der Auftraggeber ist berechtigt, einzelne Mitarbeiter des Auftragnehmers abzulehnen, wenn dies durch das Verhalten der betreffenden Person begründet ist.
- 2.4. Der Auftragnehmer hat einen Monat nach Leistungsbeginn dem Auftraggeber für das Gebäude einen Arbeitseinsatzplan mit einer namentlichen Aufstellung des im Gebäude eingesetzten Reinigungspersonals zu übergeben. Der Auftraggeber ist berechtigt jederzeit zu überprüfen, ob das vom Auftragnehmer im Arbeitseinsatzplan gemeldete Reinigungspersonal mit dem tatsächlich im Gebäude beschäftigtem Reinigungspersonal übereinstimmt.
- 2.5. Der Auftragnehmer setzt in der Unterhaltreinigung für dieses Objekt einen Objektverantwortlichen als Ansprechpartner vor Ort ein. Der Objektverantwortliche reinigt selbst nicht. Seine Aufgaben sind Arbeitsorganisation und Qualitätskontrolle wofür er mindestens die Anzahl der hierzu vertraglich vereinbarten Einsatzstunden verwendet. Die Einsatzstunden sind so zu verteilen, dass er mind. einmal pro Woche vor Ort ist. Über die geleisteten Einsatzstunden führt er einen Nachweis. Der Einsatz einer Vertretung für den Objektverantwortlichen, welcher nicht die Mindestqualifikation nach Leistungsbeschreibung hat, ist max. bis zu 5 Wochen pro Jahr erlaubt.

### 3. Haftung, Versicherung

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, für die Dauer des Vertrages zur Abdeckung aller Schadensersatz- und oder Regressansprüche eine Haftpflichtversicherung in einer solchen Höhe abzuschließen, die den Gegebenheiten - auch nach eingetretenen Änderungen – in vollem Umfang Rechnung trägt. Die Mindestdeckungssumme beträgt:

- 1,5 Millionen € bei Personenschäden
- 1,0 Millionen € bei Sach- und Vermögensschäden
- 25.000 € bei Schlüsselverlustschäden
- 50.000 € bei Bearbeitungsschäden

Die Haftpflichtversicherung ist auf Verlangen dem Auftraggeber vor Vertragsbeginn nachzuweisen. Der Auftragnehmer haftet für alle Schäden, die durch ihn, seine Erfüllungsgehilfen oder Verrichtungsgehilfen schuldhaft verursacht werden. Sollte der Auftraggeber wegen eines Schadens in Anspruch genommen werden, der einem Dritten zugefügt wurde, stellt der Auftragnehmer den Auftraggeber von jeglichen sich hieraus ergebenden Ansprüchen frei. Im Weiteren richtet sich die Haftung nach den Allgemeinen Vertragsbestimmungen.

### 4. Vertragsdauer/Kündigung

Das Vertragsverhältnis **beginnt am 01.12.2024** und endet am 30.11.2026. Es wird eine Probezeit von 3 Monaten vereinbart. Es besteht die Möglichkeit einer optionalen Verlängerung um ein weiteres Jahr (01.12.2026 bis 30.11.2027)

#### 4.1. Ordentliche Kündigung

Während der Probezeit kann der Vertrag durch den Auftraggeber mit einer Frist von 14 Kalendertagen ohne Angaben von Gründen jeweils zum Monatsende gekündigt werden.

#### 4.2. Außerordentliche Kündigung

Der Auftraggeber kann den Vertrag jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten kündigen, wenn das Objekt vom Auftraggeber - vorübergehend oder auf Dauer - nicht mehr genutzt wird oder nicht mehr genutzt werden soll.

Sollen nur Teile des Objektes nicht mehr genutzt werden, kann - und auf Verlangen des Auftragnehmers muss - die Kündigung auf diese Teile beschränkt werden. Der Auftraggeber kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn wichtige Gründe vorliegen, insbesondere wenn:

- a) beim Auftragnehmer während der Vertragslaufzeit Ausschlussgründe nach § 123 und § 124 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) eintreten oder nachträglich bekannt werden.
- b) der Auftragnehmer ein ihm vom Auftraggeber schriftlich untersagtes Reinigungsverfahren beibehält oder nicht zulässige Mittel verwendet, den Mitarbeiter seines Betriebes die gesetzlich vorgeschriebenen Leistungen ganz oder teilweise vorenthält oder wenn er in sonstiger Weise zum Beispiel gegen Vorschriften der Sozialgesetzgebung oder des Arbeitnehmerentendengesetzes verstößt.
- c) der Auftragnehmer gegen die Bestimmungen der Ziffer 12 der Allgemeinen Vertragsbedingungen verstößt.
- e) der Auftragnehmer Reinigungskräfte im Reinigungsobjekt beschäftigt, für die eine vorgeschriebene Arbeitserlaubnis nicht vorliegt oder die dem Hausverbot unterliegen
- f) der Auftragnehmer gegen die Datenschutz-/Verschwiegenheitspflicht nach Ziffer 9 der Allgemeinen Vertragsbedingungen schwerwiegend verstößt.
- g) wenn die übernommenen Leistungen nicht zu dem vom Auftraggeber benannten Zeitpunkt oder nicht in der dem Vertrag entsprechenden Zeit, Art und Weise durchgeführt werden und trotz schriftlicher Abmahnung innerhalb einer angemessenen Frist keine Abhilfe geschaffen wurde.
- g) wenn die vereinbarte Mindestzahl der Einsatzstunden pro Monat der Objektverantwortlichen vor Ort nicht geleistet wurde und trotz schriftlicher Abmahnung innerhalb einer angemessenen Frist keine Abhilfe geschaffen wurde.

4.3. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

4.4. Schadensersatzansprüche des Auftragnehmers sind ausgeschlossen.

#### 5. Aufrechnung und Abtretung

Der Auftraggeber kann alle ihm zustehenden Forderungen durch schriftliche Erklärung gegen Forderungen des Auftragnehmers aufrechnen. Der Auftragnehmer kann nur gegen vom Auftraggeber schriftlich anerkannte oder rechtskräftig festgestellte Forderungen aufrechnen. Die Abtretung von Forderungen des Auftragnehmers bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.

#### 6. Preis, Preisänderung und Zahlungsweise

6.1. Der Auftragnehmer erhält für die Verpflichtung, die er vertraglich zu erfüllen hat, ein Entgelt auf Grundlage des vereinbarten Preises aus dem Angebot nach Preisblatt. Zu diesen Preisen ist die gesetzliche Mehrwertsteuer hinzuzurechnen. Damit sind alle vertraglich vereinbarten Leistungen, einschließlich der Nebenleistungen, abgegolten. Die zu fordernden Preise sind pro Bereich nach Fläche, Menge und Art entsprechend aufzuschlüsseln. Ab Vertragsbeginn hat der Auftragnehmer für die laufende Unterhaltsreinigung monatlich nachträglich nach vollständiger Leistungserbringung eine nachprüfbar Rechnung in 1-facher Ausfertigung unter Zugrundelegung von 1/12 des vereinbarten Preises innerhalb von vierzehn Tagen beim Auftraggeber einzureichen. Der Rechnung für eine Grundreinigung ist zusätzlich die schriftliche Abnahmebestätigung der Gebäude verwaltenden Stelle beizufügen. Für die regelmäßige Glas- und Rahmenreinigung ist nachträglich, nach vollständiger Leistungserbringung einmal pro Jahr je eine nachprüfbar Rechnung in 1-facher Ausfertigung unter Zugrundelegung des vereinbarten Preises innerhalb von vierzehn Tagen beim Auftraggeber einzureichen.

- 6.2. Die Zahlung der Vergütung an den Auftragnehmer wird innerhalb von 21 Werktagen nach Eingang der prüfbaren Rechnung beim Auftraggeber fällig. Die Vergütung wird auf ein vom Auftragnehmer zu benennendes Konto überwiesen.

Die Zahlung der Vergütung gilt mit dem Zugang des Überweisungsauftrages beim Zahlungsinstitut des Auftraggebers als fristgerecht geleistet. Der Preisvereinbarung liegt der Mindestlohn-tarifvertrag für die gewerblich Beschäftigten in der Gebäudereinigung vom 2. Juni 2022 zugrunde. Die Verordnung PR Nr. 30/53 über die Preise bei öffentlichen Aufträgen findet entsprechend Anwendung.

- 6.3. Preisänderung

Ändern sich nach Abschluss dieses Vertrages die Lohn- oder Gehaltstarifverträge und/oder Rahmentarifverträge oder/und die gesetzlichen Sozialleistungen (lohngebundene Kosten), so kann der Auftragnehmer einen neuen Preis wie folgt verlangen: Neuberechnung des Stundenverrechnungssatzes auf der Grundlage der bei Vertragsabschluss vorliegenden Berechnungstabelle unter Beibehaltung aller anderen Kalkulationswerte, Neuberechnung des Gesamtpreises mit dem neuen Stundenverrechnungssatzes unter Zugrundelegung des bei Vertragsabschluss vorliegenden Preisblattes unter Beibehaltung aller anderen Kalkulationswerte. Die Preisänderung ist dem Auftraggeber schriftlich, unter Beifügung der Berechnungstabelle des Stundenverrechnungssatzes und begründender Unterlagen, mitzuteilen. Die Preisänderung tritt ab dem Monat in Kraft, in dem der Auftragnehmer diese, mit allen Nachweisen, an den Auftraggeber meldet.

## 7. Arbeitsschutz

Das deutsche Arbeitsschutzrecht und die berufsgenossenschaftlichen Unfallverhütungsvorschriften und -grundsätze sind vom Auftragnehmer einzuhalten. Das Reinigungspersonal ist durch den Auftraggeber vor Arbeitsaufnahme und im Weiteren regelmäßig schriftlich über die Sicherheitsbestimmungen und Nutzungsregelungen der Reinigungsobjekte des Auftraggebers zu unterweisen. Die Objektunterlagen hierzu stellt der Auftraggeber zur Verfügung.

## 8. Weitervergabe an Unterauftragnehmer (Nachunternehmer)

Der Auftragnehmer hat für die Erfüllung der vereinbarten Dienstleistungen ausschließlich eigenes Personal einzusetzen. Eine Abweichung von diesem Grundsatz ist nur möglich für die Glasreinigung, Nebenleistungen und hochspezialisierte Sonderreinigungen aber nur bis zu einem Wertumfang von max.10% der vereinbarten Gesamtleistung. Eine Weitergabe von Aufträgen an Unterauftragnehmer nach Vertragsschluss oder ein Wechsel der Unterauftragnehmer bedarf der Zustimmung des Auftraggebers. Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, eine Ablehnung zu begründen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich nur solche Nachauftragnehmer zu beauftragen, welche mindestens die gleichen Eignungskriterien erfüllen, welche er mit seiner Eigenerklärung gegenüber dem Auftraggeber bestätigt hat.

## 9. Datenschutz

Der Auftragnehmer hat die Reinigungskräfte ferner zur Verschwiegenheit über dienstliche Vorgänge und Einrichtungen, die ihnen bei ihrer Tätigkeit in den Diensträumen bekannt werden, arbeitsvertraglich und schriftlich zu verpflichten. Die Verpflichtung zur Verschwiegenheit besteht auch nach Auflösung des Arbeitsvertrages weiter. Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, die Verpflichtung der Arbeitskräfte des Auftragnehmers nach dem Verpflichtungsgesetz selbst durchzuführen. Diese schriftlichen Nachweise müssen seitens des Auftragnehmers auf Wunsch des Auftraggebers diesem zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt werden. Dem Reinigungspersonal ist es untersagt, Einblick in Schriftstücke und Akten zu nehmen.

## 10. Aufmaß und Abrechnung

- 10.1. Werden gegenüber der Leistungsbeschreibung und dem Verzeichnis der Reinigungsflächen Abweichungen von Art und Größe des Objektes festgestellt, so können sie nur berücksichtigt werden, wenn sie mehr als 3 % des Aufmaßes des Gesamtobjektes betragen und spätestens 4 Wochen nach Arbeitsaufnahme schriftlich geltend gemacht werden.
- 10.2. Grundlage für die Abrechnung sind die Erläuterungen zur Ermittlung des Aufmaßes auf der Basis der aktuellen „Richtlinien für Vergabe und Abrechnung“ (Herausgeber: Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks, Bonn).

## 11. Abnahme der Einzelleistungen

- 11.1. Für den Auftragnehmer entscheidet der Objektverantwortliche des zu reinigenden Gebäudes, ob die Reinigung fristgerecht erfolgt und ordnungsgemäß ausgeführt wurde. Die Beweislast für die vertragsgemäße Erfüllung bleibt bis zur Abnahme beim Auftragnehmer.
- 11.2. Die ordnungsgemäße Ausführung der geleisteten Arbeit ist dem Auftraggeber monatlich zu bescheinigen. (siehe auch Punkt 13, Anlage zur Rechnung) Die vertragsgemäße Durchführung der Reinigungsarbeiten gilt als erfüllt und abgenommen, wenn der Auftraggeber nicht innerhalb von 2 Werktagen Einwendungen gegenüber dem Auftragnehmer erhebt. Zeit, Ort und Umfang des Mangels müssen dabei beschrieben werden.
- 11.3. Bei Nicht- oder Schlechterfüllung behält sich der Auftraggeber das Recht vor, den Rechnungsbetrag im angemessenen Verhältnis zu mindern, dies gilt insbesondere, wenn die Ausführung nicht der vereinbarten Leistungsbeschreibung entspricht. Wird das Gebäude nicht oder teilweise nicht gereinigt, kann die Kürzung auch aufgrund der nicht gereinigten Raumfläche und des m<sup>2</sup>-Preises erfolgen. Einer Nicht- oder Schlechterfüllung kommt auch die Nicht- oder Teilerbringung der Einsatzstunden des Objektverantwortlichen gleich.
- 11.4. Sind im entsprechenden Zeitraum (Beginn und Ende vorgebrachter Beanstandungen) vom Auftraggeber dem Auftragnehmer mehrere Beanstandungen mitgeteilt und trotzdem vom Auftragnehmer nicht entsprechend dem Leistungsverzeichnis in einen befriedigenden Zustand gebracht worden, so kann der Auftraggeber den Rechnungsbetrag entsprechend des prozentualen Umfangs der nicht erbrachten Leistung der vertraglich vereinbarten Leistungsbeschreibung bzw. des Leistungsverzeichnisses im beanstandeten Zeitraum kürzen.
- 11.5. Soweit wegen nicht vertragsgemäßer Ausführung Einschränkungen des Hygienestandards und der Optik gemacht werden müssen (z.B. Aufbau von Kalkablagerungen, Schmutz- und Pflegemittelkrusten etc.), kann der Auftraggeber verlangen, dass durch eine nicht zu vergütende Sonderreinigung der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird.
- 11.6. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers nach BGB bleiben unberührt.

## 12. Änderung der Leistung

Arbeiten, die nicht Gegenstand der Leistungsbeschreibung sind wie Sonderreinigungen, Reinigungen nach Bau- und Renovierungsarbeiten und ähnliche Arbeiten, werden nach besonderer Vereinbarung vergütet.

Der Auftraggeber kann mit einer Frist von 14 Tagen verlangen, dass bisher nicht im Leistungsverzeichnis aufgeführte Räume innerhalb der Reinigungsobjekte in den Leistungsumfang der Unterhaltsreinigung zu den Bedingungen dieses Vertrages mit aufgenommen werden und nach den vereinbarten Preisen der entsprechend zuzuordnenden Reinigungsgruppe vergütet werden.

Verringert der Auftraggeber seine Raumnutzung im Reinigungsobjekt, kann er mit einer Frist von 14 Tagen das vereinbarte Leistungsverzeichnis entsprechend verringern, wobei diese einseitige Änderung des Leistungsumfanges nur bis max. 10% Gesamtreinigungsfläche oder der Gesamtreinigungstage pro Objekt und pro Jahr möglich ist.

**13. Kontrolle**

Die Arbeitsausführung wird durch den Auftragnehmer kontinuierlich überwacht sowie die Ergebnisse aufgezeichnet und ausgewertet. Der Auftragnehmer erstellt pro Objekt wöchentlich ein Protokoll über die Eigenkontrolle der Reinigungsqualität und übergibt dies einem Beauftragten des Auftraggebers. Mittels einer Anlage zur Monatsrechnung wird durch den Auftragnehmer die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten gemäß dem vereinbarten Leistungsverzeichnis im Einzelnen bestätigt und es werden die Einsatzstunden des Objektverantwortlichen vor Ort unter Angabe von Uhrzeit und Tätigkeit nachgewiesen.

Bei Reinigungsmängeln oder bei Problemen am Reinigungsobjekt werden Objektverantwortlicher und Beauftragter des Auftraggebers kurzfristige gemeinsame Besichtigungen vornehmen und diese protokollieren. Der Auftraggeber behält sich das Recht vor durch eine neutrale Institution (z.B. das FIGR) die Qualität der Reinigung überwachen zu lassen.

**14. Benutzung von Einrichtungen**

Der Auftraggeber stellt im Objekt SAL drei verschließbaren Raum, inkl. Lager, für die Aufbewahrung von laufend vorzuhaltenden Reinigungsmaterial und Gerät sowie zu Umkleidezwecken kostenlos zur Verfügung.