

# Allgemeine Vertragsbedingungen für Gebäudereinigungsleistungen

## 1. Vertragsbestandteile

Die Auftragserteilung erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Vertragsbedingungen des Auftraggebers. Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers, insbesondere seine Liefer- und Zahlungsbedingungen sowie Angaben über den Erfüllungsort und den Gerichtsstand finden keine Anwendung.

## 2. Begriffsbestimmung Reinigung und Maße

### 2.1. Begriffsbestimmung Reinigung

2.1.1. **Baureinigung** im Sinne dieser Vertragsbedingungen ist das Entfernen der Bauverschmutzung im Laufe der Bauzeit als Zwischenreinigung und/oder nach Beendigung der Bauzeit entsprechend dem Leistungsverzeichnis. Die Reinigung, Pflege und Oberflächenbehandlung der in der Leistungsbeschreibung angegebenen Flächen, Gegenstände, Anlagen und Einrichtungen zur Bezugsfertigstellung.

2.1.2. **Gebäudeinnenreinigung** im Sinne dieses Vertrages bezeichnet die Unterhalts- und Grundreinigung. Die Unterhaltsreinigung ist eine sich regelmäßig wiederholende Reinigung der Bodenbeläge, der sanitären Anlagen und der Einrichtungsgegenstände. Maßgebend für die jeweiligen Reinigungsarbeiten ist die Leistungsbeschreibung. Besondere Dienstleistungen, die nicht direkt Gegenstand der Reinigungsleistung sind (z.B. Austausch von Sanitärverbrauchsmaterialien, Wäscheservice, Hol- und Bringdienste, Küchenhilfe, Geschirrspülen) sind in der Leistungsbeschreibung gesondert aufgeführt.

Die Grundreinigung bezeichnet die Reinigung, Pflege und Oberflächenbehandlung der Bodenbeläge, der Decken und Wände, der sanitären Anlagen sowie von Gegenständen der Raumausstattung nach dem in der Leistungsbeschreibung vorgegebenen Zeitabständen.

2.1.3. **Glasflächen- und Rahmenreinigung** im Sinne dieser Vertragsbedingungen ist die Reinigung der Fenster und Lichtdurchlässe einschließlich der Rahmen, Zargen, Bekleidungen und Einfassungen, ein-, zwei oder mehrseitig. Maßgebend für die Reinigungsarbeiten ist die Leistungsbeschreibung.

### 2.2. Leistungsumfang und Aufmaß

2.2.1. Für die Reinigungsarbeiten wurde das abzurechnende Aufmaß nach dem Rohbaumaß anhand aktualisierter Zeichnungen oder durch Aufmessen der Flächen ermittelt.

#### 2.2.2. Gebäudeinnenreinigung

Im Aufmaß werden Aussparungen (z.B. für Öffnungen, Pfeilervorlagen, Heizkörpernischen) bis 1 m<sup>2</sup> Einzelgröße nicht berücksichtigt. Feste Einrichtungsgegenstände, wie z. B. Theken und Einbauschränke werden nicht abgezogen bis zu einer Höhe von 1,70 m. Des weiteren gelten folgende Grundlagen:

- Treppen (Trittläche) und Podeste nach Flächenmaß (m<sup>2</sup>)
- Verkleidung und Bespannung nach Flächenmaß (m<sup>2</sup>)
- Glasflächen nach 2.2.3.
- Heizkörpernischen, sanitäre Einrichtungen, technische Anlagen, Rohrleitungen u.ä. nach Flächenrohmaß, Stückzahl (St.) oder lfd. Meter, getrennt nach Bauart und Abmessung
- Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände je nach Größenordnung entweder nach Flächenmaß (m<sup>2</sup>), nach Stückzahl (St.) oder pauschal nach der Leistungsbeschreibung.

#### 2.2.3. Glas- und Rahmenreinigung

Für die Glas- und Rahmenreinigung wird im Aufmaß die lichte Öffnung zugrunde gelegt. Hierbei gilt:

- für Fenster, Türen, Rollläden u. dergl. das kleinste Rohlichtmaß,
- Glastrennwände und Glastüren lichtetes Fries links bis rechts und von oben bis unten
- Glasbausteinflächen das Ausbaulichmaß.

Die Abrechnung der ermittelten Flächen wird für eine zweiseitige Reinigung zugrunde gelegt, sofern im Leistungsverzeichnis nicht ausdrücklich andere Angaben gemacht werden.

Für Ganzglaskonstruktionen wird das abzurechnende Aufmaß durch die äußeren Kanten des Bauwerks begrenzt:

- Glasdecken, lichte Öffnung nach Flächenmaß (m<sup>2</sup>),
- Glasdächer, Aufmaß nach Flächenmaß (m<sup>2</sup>).

### 2.3. Aufmaßabweichung

Stellt der Bewerber/Auftragnehmer gegenüber dem Angebotsverzeichnis Abweichungen von der Art und Größe des Objektes fest, so können sie nur berücksichtigt werden, wenn sie mehr als 3% des Aufmasses des Gesamtobjektes betragen und spätestens 4 Wochen nach Arbeitsaufnahme schriftlich

beim Auftraggeber geltend gemacht werden. Entsprechendes gilt für derartige Feststellungen des Auftraggebers. Differenzen von mehr als 10 % können jederzeit geltend gemacht werden.

### **3. Zeitliche Durchführung der Reinigungsarbeiten**

3.1. Beginn und Ende der Reinigungszeiten werden vom Auftraggeber festgelegt. Sofern nicht anders angegeben ist bei der Kalkulation davon auszugehen, dass alle Reinigungsarbeiten werktäglich im Zeitraum zwischen 05.00 Uhr und 22.00 Uhr zu erledigen sind.

3.2. Die Glas- und Rahmenreinigung ist nach gesonderter terminlicher Absprache in einem Zuge durchzuführen; das Gleiche gilt für die Grund-, Zwischen- und die Lampenreinigung.

3.3. Nur in Ausnahmefällen und in Absprache zwischen dem Auftragnehmer und dem Auftraggeber dürfen an Sonn- und Feiertagen Reinigungsarbeiten durchgeführt werden.

3.4. In nachgeordneten Einrichtungen (z.B. Schulen) können bei Bedarf und auf Anforderung des Auftraggebers zusätzliche Reinigungsarbeiten während der Ferien verlangt werden. Der Bedarf ist dem Auftragnehmer spätestens zwei Wochen vor Leistungsbeginn mitzuteilen.

3.5. Die gleiche Regelung kann der Auftraggeber für die Dienstgebäude der Kernverwaltung für zusätzliche Reinigungsarbeiten mit geringem Umfang während oder außerhalb der Dienstzeiten anwenden. Hierbei ist der Bedarf an den Auftragnehmer spätestens eine Woche vor Leistungsbeginn mitzuteilen

### **4. Benutzung von Einrichtungen, Material und Energie des Auftraggebers**

4.1. Soweit der Auftraggeber im Objekt vorhandene Umkleieräume für das Reinigungspersonal bzw. Abstellräume für Maschinen, Geräte, Pflege- und Reinigungsmittel zur Verfügung stellen kann, werden diese unentgeltlich überlassen. Soweit vertraglich nicht anders vereinbart, besteht ein Anspruch auf die Zurverfügungstellung seitens des Auftragnehmers gegenüber dem Auftraggeber nicht. Der Auftraggeber übernimmt keine Haftung für Schäden und Verlusten an vom Auftragnehmer oder seinen Arbeitskräften eingebrachten Sachen. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber von derartigen Ansprüchen freizuhalten. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit des Auftraggebers oder seiner Erfüllungsgehilfen.

Eine gemeinsame Nutzung der Toiletten mit dem Küchenpersonal ist nicht gestattet.

4.2. Das zur Vertragserfüllung notwendige Wasser und die elektrische Energie werden dem Auftragnehmer unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Es ist jedoch auf sparsamen Verbrauch zu achten. Der Anschluss von Waschmaschinen o.ä. installierter Geräte des Auftragnehmers bedarf der Zustimmung des Auftraggebers.

### **5. Reinigungsgeräte und Material**

5.1. Alle zu den Reinigungsarbeiten benötigten Maschinen, Geräte (einschließlich Gerüste u.ä. für Fensterreinigung) sowie Reinigungs- und Pflegemittel werden, soweit nichts anderes vereinbart ist, vom Auftragnehmer gestellt. Sofern hiervon Abweichungen getroffen werden oder weitere Mittel erforderlich sind, ist dies im Leistungsverzeichnis festzuhalten. Auf Ersuchen des Auftraggebers verpflichtet sich der Auftragnehmer Versuche mit anderen Methoden, Reinigungs- und Pflegemittel durchzuführen. Der Auftraggeber behält sich vor, dem Auftragnehmer die Anwendung bestimmte Methoden, Reinigungs- und Pflegemittel schriftlich zu untersagen oder vorzugeben. Werden durch diese Änderungen der Leistung die Grundlagen der Vergütung geändert, so sind neue Preise unter Beachtung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren. Die Bestimmungen der Ziffer 5.5. dieser Allgemeinen Vertragsbedingungen gelten entsprechend.

Hat der Auftragnehmer gegen diese Untersagungen oder Vorgaben Bedenken, so sind diese umgehen schriftlich beim Auftraggeber anzumelden.

5.2. Reinigungsmaschinen müssen den Vorschriften des Gerätesicherheitsgesetzes entsprechen und mit dem Zertifizierungszeichen CE bzw. GS = Geprüfte Sicherheit versehen sein. Die einzusetzenden Geräte müssen den derzeitigen modernen technischen Standard aufweisen.

Der Einsatz von Reinigungsautomaten ist unter Beachtung der Grundforderung nach werterhaltender Reinigung gestattet; bei Fußböden ohne massiven Untergrund nur dann, wenn die Bodenpressung - ggf. einschließlich Fahrergewicht - nach Tab. 1 zur DIN 18032 (0,5 N/qmm) nicht überschritten wird und die Laufräder des Automaten entsprechend der DIN gestaltet sind.

5.3. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, nur einwandfreie und nichtätzende Reinigungs-, Pflege- und Desinfektionsmittel zu verwenden, die eine Schädigung der zu behandelten Flächen und Einrichtungsgegenstände ausschließen. Für die Fußbodenpflege sind nur rutschhemmende Pflegemittel zu verwenden.

5.4. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, nur umweltfreundliche Reinigungs-, Pflege- und Desinfektionsmittel zu verwenden, insbesondere solche, die keine Gefahrenstoffe im Sinne der Gefahrenstoffverordnung vom 26.11. 2010, in der aktuell gültigen Fassung, enthalten bzw. wenn solche Mittel nicht erhältlich sind, nur Mittel verwendet werden, von denen das geringste gesundheitliche Risiko ausgeht. Die vom Auftragnehmer eingebrachten Desinfektionsmittel müssen in der jeweilig gültigen Liste der Deutschen Gesellschaft für Hygiene und Mikrobiologie eingetragen sein. Die verwendeten Reinigungsmittel sollten beim Umweltbundesamt registriert sein.

5.5. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die zum Einsatz kommenden Mittel auf Anforderung mit Vorlage gültiger Sicherheitsdatenblätter zu benennen, und auf Anforderung des Auftraggebers zusätzlich eine Inhaltsstoffangabe abzugeben.

Er verpflichtet sich zur unentgeltlichen Abgabe von Proben der von ihm verwendeten Mittel zwecks Prüfung durch eine vom Auftraggeber zu bestimmenden Stelle. Der Auftragnehmer trägt die Kosten der Prüfung, wenn diese ergibt, dass die von ihm verwendeten Mittel nicht den Vertragsbestimmungen entsprechen und/oder auf Grund gesetzlicher Vorschriften verboten sind und die Reinigungsmittel umgestellt werden müssen.

5.6. Schadenersatzansprüche des Auftraggebers bleiben vorbehalten.

5.7. Produkte in Gebinden, die wieder verwendet/wieder befüllt werden können, sind zu bevorzugen. Soweit dies nicht der Fall ist, sollen die Gebinde der stofflichen Verwertung zugeführt werden.

Produkte in nicht wiederverwendbaren oder wiederverwertbaren Gebinden sollen nicht verwendet werden. Verpackungen sind unter dem Gesichtspunkt der Abfallvermeidung auf das Notwendigste zu beschränken. Sie sind wiederzuverwenden oder der stofflichen Verwertung zuzuführen.

5.8. Für die Verpackung sind grundsätzlich umweltfreundliche Materialien (Karton, Pappe, Papier in Recycling- Qualität) zu verwenden. Sofern in begründeten Ausnahmen Folien verwendet werden, sollen diese ausschließlich aus transparentem Polyethylen bestehen.

5.9. Der Auftraggeber sieht in den Amträumen und den zentralen Abfallsammelstellen der Gebäude die Abfalltrennung in Papier, Biomüll, Hausmüll und Umwegverpackungen vor. Dies ist durch den Auftragnehmer zu beachten und beim Angebotsverzeichnis einzukalkulieren sowie zeitlich und materiell zu berücksichtigen.

## **6. Räumung, Abnahme- und Übernahmeprotokoll**

Der Auftragnehmer hat bei Beendigung des Vertragsverhältnisses am Tag der letzten Reinigung sämtliche von ihm eingesetzte Maschinen, Geräte und Materialien aus dem Objekt herauszunehmen. Der Reinigungszustand ist rechtzeitig vor Beendigung des Vertragsverhältnisses in einem Protokoll festzuhalten. Mängelbeseitigungen gehen entsprechend den Bestimmungen nach Ziffer 13.3. zu Lasten des Auftragnehmers; sie haben spätestens bis zum Ende der Vertragslaufzeit zu erfolgen.

## **7. Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers und der eingesetzten Arbeitskräfte**

7.1. Der Auftragnehmer hat die Gesetze mit arbeitsrechtlichem und arbeitsschutzrechtlichem Inhalt sowie die geltenden Unfallverhütungsvorschriften zu beachten.

7.2. Der Auftragnehmer stellt die erforderliche Anzahl Arbeitskräfte. Er ist verpflichtet, nur zuverlässiges und ständiges Personal zu beschäftigen. Der Auftraggeber ist berechtigt, das Personal auf Zuverlässigkeit und Eignung zu prüfen. Ausländische Arbeitskräfte dürfen vom Auftragnehmer nur beschäftigt werden, wenn sie gültige Arbeitspapiere besitzen. Arbeitskräfte, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind auf Verlangen des Auftraggebers abzulösen. In diesen Fällen hat der Auftragnehmer rechtzeitig für entsprechenden Ersatz zu sorgen. Alle Arbeitskräfte müssen der deutschen Sprache insoweit mächtig sein, dass eine Kommunikation hinreichend möglich ist.

7.3. Der Auftragnehmer hat für die Aufsicht eine geeignete Person (Vorarbeiter) einzusetzen und diese dem Auftraggeber namentlich zu benennen. Diese hat mit der Reinigungssachbearbeitung des Auftraggebers eng zusammenzuarbeiten. Um eine ordnungsgemäße und einwandfreie Reinigung sicherzustellen, hat der Auftragnehmer, in Abhängigkeit des Leistungsumfanges und der Anzahl der zu reinigenden Objekte, einen oder mehrere Objektverantwortliche(n) namentlich zu benennen. Dieser/Diese hat/haben mit der Reinigungssachbearbeitung des Auftraggebers eng zusammenzuarbeiten. Der Auftragnehmer hat zu gewährleisten, dass der/die Objektverantwortliche(n) während der üblichen Büro- und Reinigungszeiten per Mobiltelefon erreichbar ist/sind. Ist/Sind der/die Objektverantwortliche(n) nicht kurzfristig zu erreichen, so ist der Vorarbeiter vor Ort anzugeben. Soweit es sich hierbei um Personen ausländischer Nationalität handelt, müssen ihre Kenntnisse der deutschen Sprache in Wort und Schrift für die Erfüllung der Aufgabe ausreichen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sein Reinigungspersonal durch fachkundige Mitarbeiter einzuweisen und regelmäßig

zu beaufsichtigen, um die Vertragserfüllung sicherzustellen.

7.4. Arbeitskräfte, die an einer meldepflichtigen übertragbaren oder ansteckenden Krankheit erkrankt sind, dürfen die Reinigungsobjekte nicht betreten, bis nach dem Urteil des behandelten Arztes oder des örtlich zuständigen Gesundheitsamtes eine Weiterverbreitung der Krankheit durch sie nicht mehr zu befürchten ist. Für die Reinigung von Schulen und Kindereinrichtungen sowie auf Wunsch des Auftraggebers für weitere Dienststellen, gilt zusätzlich:

a) Arbeitskräfte, die an einer meldepflichtigen übertragbaren Krankheit oder an ansteckender Borkenflechte (*Impetigo contagiosa*), Keuchhusten, Krätze, Masern, Mumps, Röteln, Windpocken erkrankt oder dessen verdächtig sind, dürfen das zu reinigende Objekt, bis nach dem Urteil des behandelten Arztes oder des Gesundheitsamtes eine Weiterverbreitung der Krankheit durch sie nicht mehr zu befürchten ist, nicht betreten. Entsprechendes gilt für den Fall der Verlausung.

b) Ausscheider dürfen nur mit Zustimmung des Gesundheitsamtes und unter Beachtung der vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen die Räume betreten.

7.5. Die Arbeitskräfte sind auf Verlangen des Auftraggebers vom Auftragnehmer auf seine Kosten mit einem Ausweis auszustatten, der sie als Reinigungskräfte des Auftragnehmers ausweist. Die Gültigkeit ist auf längstens ein Jahr begrenzt. Bei Ausscheiden von Arbeitskräfte bzw. bei Verstoß gegen die vorgenannten Bestimmungen hat der Auftragnehmer den Ausweis einzuziehen. Personen, die vom Auftraggeber nicht mit der Reinigung des Gebäudes beauftragt sind, dürfen das Gebäude nicht betreten. Dies gilt auch für Familienmitglieder. Der Auftraggeber verlangt vom Auftragnehmer, dass die mit der Reinigung beauftragten Arbeitskräfte Schutzkleidung zu tragen haben, die als Firmenkleidung erkennbar ist. Hausverwalter oder Hausmeister des Auftraggebers sowie deren nahe Familienangehörige dürfen nicht als Arbeitskräfte des Auftragnehmers in den Reinigungsobjekten eingesetzt werden.

7.6. Der Auftragnehmer und seine Erfüllungsgehilfen sind verpflichtet, alle Gegenstände, die in dem zu reinigenden Objekt oder dem dazugehörigen Grundstück gefunden werden, sofort der zuständigen Stelle beim Auftraggeber gegen Quittung zu übergeben. Ein Anspruch auf Finderlohn besteht nicht.

7.7. Von Arbeitskräfte des Auftragnehmers festgestellte Mängel und Schäden an den Räumen und Einrichtungsgegenständen sind dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen. Soweit die Mängel und Schäden eine Gefährdung der Arbeitskräfte des Auftragnehmers darstellen, darf die Reinigung nicht vor Abstellung der festgestellten Beanstandungen ausgeführt werden. Die Haftung des Auftraggebers wegen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht bleibt unberührt.

7.8. Die Reinigungsarbeiten sind grundsätzlich so durchzuführen, dass der Arbeitsablauf im zu reinigenden Objekt ungestört bleibt. Vom Auftragnehmer sowie seinen eingesetzten Arbeitskräften ist die Hausordnung des Auftraggebers zu beachten. Das Rauchen der Arbeitskräfte während des Aufenthaltes im Reinigungsobjekt ist nur an den ausgewiesenen Raucherinseln, soweit vorhanden, erlaubt. Bei Bränden, die durch Nichtbeachtung des Rauchverbotes seiner Arbeitskräfte entstanden sind, hat der Auftragnehmer für den entstandenen Schaden zu haften. (Rauchverbot!)

Der Auftragnehmer hat seine Arbeitskräfte anzuweisen, nur die Räume aufzuschließen und zu beleuchten, in denen die Reinigungsarbeiten unmittelbar durchgeführt werden. Nach Abschluss der Reinigungsarbeiten haben die Arbeitskräfte das Licht zu löschen und die einzelnen Räume wieder abzuschließen. Fenster sind zu schließen.

7.9. 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.

## **8. Beschäftigung versicherungspflichtiger Arbeitskräfte**

8.1. Sofern gemäß Ausschreibung die Beschäftigung von Arbeitnehmern, die der Versicherungspflicht zur Kranken-, Renten- und Arbeitslosenversicherung unterliegen, vorgeschrieben ist, hat der Auftragnehmer die vereinbarte Quote an versicherungspflichtigen Stunden grundsätzlich bereits zu Beginn der Leistung zu erfüllen. Mindererfüllung während der ersten drei Monate aus im Arbeitsmarkt liegenden Gründen sind dem Auftraggeber mitzuteilen.

8.2. Erbringt der Auftragnehmer die vereinbarte Quote an versicherungspflichtigen Stunden auch nach dieser Zeit nicht oder nicht voll, so hat er dies dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen. Der Auftraggeber kann dem Auftragnehmer daraufhin eine Nachfrist setzen, dies zu ändern. Dem Auftraggeber bleibt vorbehalten, den Rechnungsbetrag für die Zeit der Nichterfüllung nach eigenem Ermessen um bis zu 10 % zu kürzen. Hat der Auftragnehmer die sofortige Meldung unterlassen, so kann der Auftraggeber eine Vertragsstrafe von 10 % des Rechnungsbetrages in der Zeit der Nichterfüllung oder pauschal bis zu 5 % des Jahresauftragswertes

(ohne Umsatzsteuer) erheben. Das Recht, den Rechnungsbetrag gemäß vorstehendem Absatz zu kürzen, bleibt unberührt. Der Anspruch des Auftraggebers auf Vertragserfüllung bleibt unberührt.

8.3. Bei gelegentlichen geringfügigen Unterschreitungen der Quote durch unvorhersehbaren Personalausfall ist eine Meldung an den Auftraggeber nicht erforderlich, wenn die Unterschreitung nicht länger als 3 Tage innerhalb eines Kalendermonats dauert. Wird die Unterschreitung der Quote an versicherungspflichtigen Arbeitskräfte durch Arbeitsunfähigkeit wegen Erkrankung von regelmäßig im Objekt beschäftigten versicherungspflichtigen Arbeitskräfte verursacht, so kann der Auftragnehmer die ausgefallenen versicherungspflichtigen Arbeitskräfte solange durch nicht versicherungspflichtige Arbeitskräfte ersetzen, wie er aufgrund tariflicher oder gesetzlicher Bestimmungen für die ausgefallenen Arbeitskräfte Lohnfortzahlung leisten muss. In diesen Fällen kann die Meldung an den Auftraggeber unterbleiben.

8.4. Der Auftragnehmer erklärt sich damit einverstanden, dass der Auftraggeber die Einhaltung der Verpflichtung zum Einsatz versicherungspflichtigen Personals auch durch Einsichtnahme in die beim Auftragnehmer geführten Unterlagen, soweit sie hierüber Auskunft geben können, überprüft oder überprüfen lässt. Eine Überprüfung durch Institutionen oder Personen, die nicht Bestandteil oder Angehörige des öffentlichen Dienstes des Auftraggebers sind, bedarf einer gesonderten Vereinbarung, sofern diese im Auftrag des Auftraggebers handeln.

## **9. Datenschutz**

Unterlagen (Schriftstücke, Akten, Hefte, Karteikarten, elektron. Datenträger usw.), die sich in den Räumen des zu reinigenden Objektes befinden, unterliegen allgemeinen und besonderen Datenschutzbestimmungen, insbesondere des Bundesdatenschutzgesetzes und des Sozialgesetzbuches. Schränke, Schubladen u.ä. dürfen nicht geöffnet bzw. das EDV-System nicht benutzt werden. Über alle im Zusammenhang mit der Tätigkeit – auch zufällig – bekannt gewordenen Vorgänge und Daten ist Verschwiegenheit zu wahren. Die Bestimmung gilt für alle in den Ziffern 7 und 8 aufgeführten Personen. Die Verpflichtung zur Verschwiegenheit der Arbeitskräfte des Auftragnehmers bleibt auch nach deren Beendigung der Tätigkeit an den Objekten des Auftraggebers bestehen. Eventuell entstehende Schäden aus einer Verletzung der Verschwiegenheitspflicht gehen zu Lasten des Auftragnehmers. Auf die Strafvorschrift des § 43 Bundesdatenschutzgesetz wird verwiesen.

## **10. Hausverbot**

10.1. Der Auftraggeber ist berechtigt, Arbeitskräfte des Auftragnehmers des Objektes zu verweisen oder ihnen den Zutritt zu untersagen, wenn diese

- die Voraussetzungen der Ziffern 7.2.; 7.4. und 7.5. nicht erfüllen, insbesondere, wenn Zweifel an der Zuverlässigkeit bestehen

- gegen die Bestimmungen dieser Allgemeinen Vertragsbedingungen, insbesondere gegen die Ziffer 9, verstoßen

- gegen das Rauchverbot entsprechend der Ziffer 7.8. verstoßen.

10.2. Auch in diesen Fällen hat der Auftragnehmer entsprechend Ziffer 7.2. für entsprechenden Ersatz zu sorgen.

## **11. Zeiterfassung**

Der Auftraggeber kann von den Arbeitskräften des Auftragnehmers die persönliche Eintragung des tatsächlichen Beginns und des tatsächlichen Ende der täglichen Arbeitszeit in einem vom Auftraggeber auszulegendem Arbeitsstundenbuch verlangen. In Ausnahmefällen sind im Einvernehmen mit dem Auftraggeber die Zeiterfassungsgeräte zu benutzen.

## **12. Subunternehmer**

12.1. Die Übertragung von Leistungen oder Teilleistungen auf Subunternehmen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers (siehe auch § 4 Nr. 4. VOL/B). Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, eine Ablehnung zu begründen.

12.2. Das Wechseln von Subunternehmen während der Laufzeit des Vertrages bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. Diese Subunternehmen müssen die gleichen Kriterien erfüllen, wie die bisher eingesetzten. Für das Subunternehmen gelten die Allgemeinen Vertragsbedingungen entsprechend.

### **13. Abnahme, Abschlagszahlung, Nicht- oder Schlechterfüllung**

13.1. Die Reinigungssachbearbeitung des Auftraggebers entscheidet, ob die Reinigung als ordnungsgemäß ausgeführt abgenommen oder die Abnahme abgelehnt wird. Die Beweislast für die vertragsgemäße Erfüllung bleibt bis zur rechtsgeschäftlichen Abnahme beim Auftragnehmer. Die rechtsgeschäftliche Abnahme erfolgt einmal jährlich in schriftlicher Form. Soweit Leistungen nicht auf Stundenlohnbasis abgerechnet werden, ist die vertragsgemäße Ausführung der Lieferung/Leistung (insbesondere Glas- und Rahmenreinigung, Grundreinigung) nach ihrem Abschluss auf einer Bescheinigung bestätigen zu lassen. Diese Bestätigung stellt lediglich eine Billigung, jedoch keine rechtsgeschäftliche Abnahme der Leistung dar. Bei laufender Unterhaltsreinigung kann der Auftraggeber auf die Bestätigung verzichten.

13.2. Für Reinigungsarbeiten werden Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage bei der 5-Tage-Woche als arbeitsfreie Tage gerechnet und nicht bezahlt. Abweichende Bestimmungen sind vertraglich zu vereinbaren. In nachgeordneten Einrichtungen, die Schulen sind, werden zusätzlich Schulferien als arbeitsfreie Tage gerechnet und nicht bezahlt. Auf die Ausnahme in Ziffern 3.4. und 15.5. wird verwiesen.

13.3. Für die Nicht- oder Schlechterfüllung gelten folgende Bestimmungen:

Mängel und Fehler sind unverzüglich schriftlich mit Angabe der festgestellten Mängel/Fehler beim Auftragnehmer anzuzeigen. Hierbei gelten folgende Bestimmungen:

- a) Für nicht vertragsgemäß erbrachte Leistungen ist der Auftraggeber berechtigt, in der Unterhaltsreinigung bei der täglichen, mehrmals wöchentlichen oder wöchentlichen Reinigung die Reinigung am gleichen oder am folgenden Werktag nachholen zu lassen. Bei längeren Reinigungsabständen in der Unterhaltsreinigung oder bei der Bau-, Grund-, Glas-, Rahmen- und sonstigen Reinigung, die keine Unterhaltsreinigung ist, kann der Auftraggeber vom Auftragnehmer innerhalb einer gesetzten Frist die vertragsgemäße Erfüllung der Leistung verlangen.
- b) Hat der Auftragnehmer Reinigungsleistungen überhaupt nicht oder in Teilbereichen nicht erbracht, so kann durch den Auftraggeber eine Vergütungsminderung aufgrund der m<sup>2</sup>-Fläche und des m<sup>2</sup>-Preises erfolgen.
- c) Bei Schlechterfüllung gilt, dass die während des beanstandeten Zeitraums stichprobenweise festgestellte Differenz zwischen den im Angebotsverzeichnis eingesetzten und den tatsächlich erbrachten Reinigungsstunden der verminderten Reinigungsqualität entspricht. Der Auftraggeber kann entsprechend der festgestellten Differenz den Rechnungsbetrag für den beanstandeten Zeitraum kürzen.
- d) Sind Reinigungsstunden vertraglich vereinbart und wurden sie nicht voll erbracht, wird die Rechnung auch dann gekürzt wenn keine Beanstandung der Reinigungsqualität vorliegt.
- e) Sind keine Reinigungsstunden vereinbart oder kann die Nichterfüllung der Reinigungsstunden nicht nachgewiesen werden, kann eine pauschale Vergütungsminderung von mindestens 15 % des Rechnungsbetrages für den beanstandeten Zeitraum vorgenommen werden.
- f) Entsprechendes gilt, wenn trotz voller Erbringung der Reinigungsstunden die Reinigungsqualität den Anforderungen nicht entspricht. Dies gilt auch bei Schlechterfüllung in der Bau-, Grund-, Glas- und Rahmenreinigung.
- g) Der Auftraggeber kann anstelle einer Vergütungsminderung die Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes vom Auftragnehmer innerhalb einer angemessenen Frist zu dessen Lasten durch eine zusätzliche Reinigung außerhalb der regulären Reinigungszeit verlangen.
- h) Der Auftraggeber kann neben der Vergütungsminderung entsprechend Ziffer 13.3. Abs. a) und b) eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 30 % des Minderungsbetrages verlangen.
- i) Bei der Baureinigung ist der Auftragnehmer verpflichtet, im Falle der Überschreitung des vereinbarten Endtermins pro Arbeitstag der Terminüberschreitung 0,5 %, jedoch insgesamt höchstens 8 % des Preises des rückständigen Teils der Leistung als Vertragsstrafe zu leisten.
- j) Ist der Auftragnehmer trotz Aufforderung zur Mängelbeseitigung in Verzug oder verweigert die Behebung, so kann der Auftraggeber den Mangel selbst bzw. durch Dritte beseitigen lassen und zusätzlich den Ersatz der dafür erforderlichen Aufwendungen verlangen.
- k) In den Fällen a), b) und c) bleiben die Rechte des Auftragnehmers nach § 309 Ziffer 5 b) BGB unberührt.

#### **14. Ausfallzeiten**

Wenn die Arbeiten zur Unterhaltsreinigung aus Gründen, die vom Auftraggeber zu vertreten sind, nicht oder nicht vollständig ausgeführt werden (z.B. Bauarbeiten, Infektionskrankheiten), ruht insoweit der Vertrag. In diesem Falle wird das zu zahlende Monatsentgelt für die Zeit des Arbeitsausfalles, der über 10 Werktage (Arbeitstage) hinausgeht, entsprechend gekürzt. Das Recht des Auftragnehmers aus Kündigung gemäß § 643 BGB in Verbindung mit § 642 BGB bleibt unberührt.

#### **15. Preis, Preisgleitklausel**

15.1. Ist ein vom Auftragnehmer im Angebotsverzeichnis ermittelter Tagespreis für die Unterhaltsreinigung vereinbart, bildet er die Abrechnungsgrundlage und ist mit der effektiven Zahl der Reinigungstage pro Monat zu multiplizieren. Auf die Preise wird die jeweils geltende Umsatzsteuer gesondert ausgewiesen und berechnet.

15.2. Vermindert oder erhöht sich die Reinigungsfläche, ist der Preis auf Grundlage des Angebotsverzeichnisses neu zu ermitteln. Sofern vergleichbare Preise im Angebotsverzeichnis nicht enthalten sind, hat der Auftragnehmer unverzüglich ein Nachtragsangebotsverzeichnis einzureichen. Im Falle der Annahme erhält der Auftragnehmer die Bestätigung der geänderten Vergütung. Dem Nachtragsangebotsverzeichnis muss das vertraglich vereinbarte Preisgefüge des Angebotsverzeichnisses zugrunde gelegt werden.

15.3. Nach Ablauf der Festpreisbindung und Fortbestehen des Vertrages können die vereinbarten Preise bei etwaigen tariflichen Lohnänderungen oder bei Änderungen der gesetzlichen Sozialaufwendungen angepasst werden. Die neue Vergütung wird dadurch errechnet, dass der aus reinen Lohnkosten bestehende Anteil des Gesamtpreises erhöht oder vermindert wird. Dieser Teil beträgt vereinbarungsgemäß 80 von Hundert. Erhöhungen von Gemeinkosten aller Art werden vom Auftragnehmer als nicht zu erstattende Mehrkosten im Sinne dieser Bedingungen anerkannt. Die Vertragsparteien haben Grund und Höhe ihrer Forderungen unverzüglich schriftlich nachzuweisen. Kommt eine Einigung über die neuen Preise nicht zustande, so kann jeder Vertragspartner entsprechend der im Rahmen der Ausschreibung vereinbarten Frist kündigen. Bis zum Ablauf des Vertrages gilt der nach Ziffer 15.1. vereinbarte Preis weiter. Anträge auf Preisänderung können nur einmal jährlich gestellt werden. Im Übrigen finden die Grundsätze zur Anwendung von Preisvorbehalten bei öffentlichen Aufträgen Anwendung.

15.4. Mehrarbeiten, die aufgrund stärkerer Verschmutzung infolge kleinerer baulicher Instandsetzungsarbeiten oder bei starker Verschmutzung aus anderen Anlässen erforderlich werden, gehören zur laufenden Unterhaltsreinigung und werden nicht gesondert vergütet. Müssen jedoch Reinigungsarbeiten aus Anlass größerer Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen des baulichen Unterhalts, die keine Bauabschlussleistungen sind, durchgeführt werden, so ist dies gesondert zu vergüten.

15.5. Entsprechend Ziffer 3.4. sind auf Anforderung des Auftraggebers in nachgeordneten Einrichtungen (Schulen)  
– in der Regel vor Beginn des neuen Schuljahres, das heißt zum Ende der Sommerferien – ergänzende Reinigungen durchzuführen, die sich auf wenige Tage (ca. 1-3 Tage) beschränken. Der hierfür vorgesehene Leistungsumfang wird vom Auftraggeber vorgegeben. Sofern Schulräume an Tagen benutzt werden (Mehrfachnutzung), an denen kein Schulbetrieb stattfindet, kann die schulverwaltende Stelle auch für diese Tage die Durchführung von Reinigungsleistungen nach der Leistungsbeschreibung verlangen. Die Abrechnung erfolgt auf Basis der im Angebotsverzeichnis angegebenen Preise.

15.6. Sämtliche Vereinbarungen für besondere Reinigungsarbeiten nach den Ziffern 15.4. und 15.5. sind rechtzeitig vor Leistungsbeginn schriftlich zwischen Auftraggeber bzw. mit seinen beauftragten Stellen und dem Auftragnehmer zu vereinbaren. Die besonderen Reinigungsarbeiten sind auf der Basis des sich aus dem Angebotsverzeichnis für die laufende Unterhaltsreinigung ergebenden Preis/Stunde abzurechnen.

#### **16. Stundenlohnarbeiten**

16.1. Stundenlohnarbeiten (Regiearbeiten) unterliegen einer vom jeweiligen Reinigungsvertrag gesonderten Anordnung und Auftragserteilung auf Grundlage dieser Allgemeinen Vertragsbedingungen durch den Auftraggeber.

16.2. Die Arbeitskräfte des Auftragnehmers haben die Stundenlohnnachweise für diese Arbeiten durch die Reinigungssachbearbeitung des Auftraggebers bestätigen zu lassen. Die Stundenlohnnachweise müssen die Namen (Familiennamen, Vornamen) der Arbeitskräfte, die

geleisteten Stunden, den Tag, an dem sie geleistet wurden, die Art der Leistung und das Reinigungsobjekt enthalten.

16.3. Eine Durchschrift des Stundenlohnnachweises ist der Reinigungssachbearbeitung des Auftraggebers auszuhändigen. Das Original des Stundenlohnnachweises ist der gesonderten Rechnung beizufügen.

16.4. Stundenlohnarbeiten werden nach den jeweils mit dem Auftragnehmer vereinbarten Stundensätzen abgerechnet. Für das Entstehen einer Vergütungspflicht sind die vertraglichen Vereinbarungen maßgeblich. Die Entgegennahme und Bestätigung der Stundenlohnnachweise begründen keinen Vergütungsanspruch.

## **17. Haftung**

17.1. Der Auftragnehmer hat für ausreichende Sicherheitsvorkehrungen zu sorgen. Er haftet für die von ihm und seinen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachten Personen-, Sach-, Vermögens-, Schlüsselverlust- und Bearbeitungsschäden, die in Erfüllung und bei Gelegenheit der vertraglichen Verbindlichkeiten entstehen. Dies gilt auch für Schäden, die an Fußböden oder Belägen durch vom Auftragnehmer eingesetzten Automaten entstehen. Die Haftung umfasst bei Verlust eines vom Auftragnehmer oder seinen Gehilfen ausgehändigten Haupt- oder Generalschlüssel.

17.2. Bei Reinigungsarbeiten beschädigte Gegenstände, zerbrochenen Scheiben und der gleichen werden auf Veranlassung des Auftraggebers erneuert. Die entstehenden Kosten hat der Auftragnehmer zu tragen.

17.3. Der Auftraggeber haftet nicht für die Folgen von Unfällen, die der Auftragnehmer oder seine Gehilfen bei der Ausführung ihrer Tätigkeit erleiden. Ebenso haftet der Auftraggeber nicht für Gesundheitsschäden (Unfall, Krankheit, Infektion usw.), die sich der Auftragnehmer oder seine Gehilfen bei der Ausführung der Arbeiten zuziehen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Auftraggeber von entsprechenden Entschädigungsansprüchen einschließlich von Regressansprüchen jeglicher Art (z.B. von Versicherungen) freizuhalten.

Der Haftungsausschluss gilt nicht für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

17.4. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber auch von etwaigen Ansprüchen dritter Personen, die bei Ausführung der Arbeiten einen Schaden erleiden, freizuhalten.

17.5. Der Auftragnehmer haftet dafür, dass die verwendeten Reinigungs-, Pflege- und Desinfektionsmittel nicht durch Unbefugte genutzt werden, sondern nur durch Personen, die ausreichende Fachkenntnisse über den Einsatz und die richtige Verwendung der genannten Mittel verfügen.

## **18. Gerichtsstand**

Alleiniger Gerichtsstand sind die für den Sitz des Auftraggebers zuständigen Gerichte des ordentlichen und besonderen Rechtsweges der Bundesrepublik Deutschland.