

Vertrag

für die Durchführung von Hauswartdienstleistungen (Instandhaltung)

zwischen XXXX

diese vertreten durch die Covivio Immobilien GmbH
Essener Straße 66
46047 Oberhausen

-Auftraggeber-

und der XXXX
XXXX
XXXX

-Auftragnehmer-

1. Gegenstand des Vertrages

Der Auftraggeber (AG) überträgt dem Auftragnehmer (AN) gemäß nachstehenden Vertragsbedingungen die Durchführung von Hauswartleistungen (Instandhaltung), die für die Mieter **nicht** als Betriebskosten abgerechnet werden, für das Objekt

siehe beiliegende Bestellung XXXX/ XXXX

Grundsätzliches Ziel ist ein gleichbleibend gepflegter Zustand der zu betreuenden Objekte, der Grundstücksflächen sowie gleichbleibend gute Durchführung von Verwaltungsleistungen des Vermieters nach Anlage.

Den Parteien ist bekannt, dass der AG gehalten ist, jährlich fristgerecht, formell und materiell ordnungsgemäß gegenüber der Mieterschaft die Nebenkosten, zu denen die hier vereinbarten Leistungen nicht gehören, abzurechnen. Der AN verpflichtet sich auf Anforderung dem AG sämtliche Informationen aus der Vertragsdurchführung rechtzeitig und in geeigneter Form aufzubereiten und zu übermitteln.

2. Art und Umfang der Leistungen

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die nach diesem Vertrag zu erbringenden Hauswartleistungen im Bereich der Instandhaltung/Kleinreparaturen

- Hauswart (Instandhaltung)

gemäß der beiliegenden Leistungsbeschreibung (Anlage) eigenverantwortlich sach- und fachgerecht auszuführen.

Werden Störungen bzw. Mängel bezüglich der Funktionsfähigkeit oder Sicherheit festgestellt, deren Beseitigung zu den vom AN gemäß der Anlage geschuldeten Leistungen gehört, so ist unverzüglich, spätestens aber innerhalb von 2 Arbeitstagen eine Behebung des Mangels

fachmännisch durchzuführen. Beeinträchtigt der Mangel erheblich die Benutzung oder Sicherheit des Gebäudes (z.B. Brandschutzeinrichtung, Schließanlage, Schäden bei Fensterverglasung in großem Umfang, Ausfall der Heizungsanlage etc.) so ist unverzüglich der Auftraggeber zu informieren. Kann der Auftragnehmer den Mangel nicht selbst beheben, so hat er, den zuständigen Vertreter des Auftraggebers, zu benachrichtigen, damit dieser veranlassen kann, dass ein Fachunternehmen die Reparatur vornimmt bzw. den Mangel behebt. Ungeachtet dessen wird der Auftragnehmer das Fachunternehmen vor Ort begleiten/unterstützen (örtliche Einweisung/verschaffen von Zutrittsmöglichkeiten). Die Kleinreparaturen umfassen die in der Anlage 1 aufgeführten Leistungen, soweit sie einen Arbeitszeitaufwand von bis zu einer halben Arbeitsstunde nicht überschreiten (=Grundleistung dieses Vertrages). Überschreiten die in der Anlage 1 genannten Leistungen diesen Arbeitsaufwand, werden sie nachfolgend als OnTop - Leistungen bezeichnet.

3. Leistungspflicht des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer stellt und koordiniert die erforderlichen Arbeitskräfte und gewährleistet den Einsatz von befähigtem und zuverlässigem Personal. Der AN ist verpflichtet, über alle ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit bekanntwerdenden Geschäftsvorgänge Stillschweigen zu bewahren. Dies gilt gleichermaßen für das vom AN eingesetzte Personal – der AN ist verpflichtet, die von Ihm eingesetzten Kräfte entsprechend zu verpflichten.

Der Auftragnehmer bestätigt, dass mit den von ihm eingesetzten Mitarbeitern ein ordnungsgemäßer Arbeitsvertrag geschlossen wurde. Der AN erbringt die Leistung mit seinem Betrieb. Er verpflichtet sich, ausgebildete Fachkräfte einzusetzen, die auch regelmäßig geschult und eingewiesen wurden. Der Nachweis ist auf Anforderung vorzulegen. Der AN ist nur nach vorheriger schriftlicher Information an den AG und dessen Zustimmung berechtigt, Nachunternehmer mit Leistungsteilen zu beauftragen. Soweit zur Leistungserbringung besondere fachliche Zulassungen oder öffentlich-rechtliche Erlaubnisse erforderlich sind, steht der AN dafür ein, im Besitz solcher Zulassungen/Erlaubnisse zu sein.

Der AN sorgt dafür, dass sein Personal funktionsfähiges Arbeitsmittel und Geräte, wie z.B. Leiter, Bohrmaschine, Verlängerungskabel, Mobiltelefon, Besen, Schaufel, Schneeschieber, diverses Handwerkszeug u.a.m. (unvollständige Aufzählung) ständig verfügbar hat.

Über die durchgeführten Serviceleistungen wird der AN in geeigneter Art und Weise eine Dokumentation anlegen. Der AG erhält einmal monatlich diese Dokumentation in elektronischer Form als Pdf. Der AG hat das Recht, Inhalt und Form diese Dokumentation Format vorzugeben, zu ändern und ggf. in anderer elektronischer Form zu verlangen.

Für alle OnTop - Leistungen sind vom AN gesonderte Arbeitsnachweise zu erstellen (Tagesraport) und dem AG innerhalb von 2 Arbeitstagen, zur Prüfung bei dem zuständigen Vertreter des AG einzureichen. Liegen diese Arbeitsnachweise nicht fristgerecht vor, gilt die Leistung als nicht erbracht und wird demzufolge nicht vergütet.

Die Leistungen des Auftragnehmers gelten als vertragsgerecht erbracht, wenn der AG nicht innerhalb von 3 Arbeitstagen, nach Übergabe der Arbeitsnachweise bei dem zuständigen Vertreter des AG, begründete Einwände erhebt.

4. Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag wird erstmals für die Dauer vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX geschlossen.

Sollte der Vertrag nicht spätestens 3 Monate vor Vertragsende mittels eingeschriebenem Brief gekündigt werden, verlängert er sich um jeweils um ein halbes Jahr.

Die Vertragsparteien sind an einer langfristigen, partnerschaftlichen Zusammenarbeit interessiert, die in einem hohen Maße auf Vertrauen basiert. Aus diesem Grund vereinbaren die Parteien, einmalig, nach Ablauf der ersten sechs Monate (XX.XX.XXXX), einen Erfahrungsaustausch. Sollten die Parteien gegebenenfalls schon während der ersten sechs Monate feststellen, dass die beauftragten bzw. erbrachten Leistungen nicht dem Interesse des AG entsprechen oder die Leistungen nicht wirtschaftlich erbracht werden können, sind sich die Parteien darüber einig, diesen Vertrag anzupassen und neu zu verhandeln. Sollte keine Einigkeit erzielt werden können, kann der Vertrag von jeder der Parteien mit einer Frist von einem Monat zum Ende eines Monats außerordentlich gekündigt werden, ohne dass eine der Parteien von der anderen Partei eine Entschädigung wegen der vorzeitigen Beendigung des Vertrages verlangen kann. Dieses außerordentliche Kündigungsrecht ist befristet bis zum XX.XX.XXXX.

Sollten sich die Eigentumsverhältnisse bezüglich der Häuser oder Grundstücke, die Gegenstand dieses Vertrages sind, durch Verkauf einzelner oder aller Häuser oder einzelner oder aller Grundstücke verändern, so ist der AG berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist und ohne, dass der AN eine Entschädigung verlangen kann, ganz oder teilweise außerordentlich zu kündigen und zwar mit Wirkung zu dem Tag des in dem Mitteilungsschreiben (Kündigung/Teilkündigung) genannten Datums (wirtschaftlicher Übergang des Kaufobjektes auf den Erwerber) an. Das außerordentliche Teilkündigungsrecht kann der AG wiederholt ausüben. Die Kündigung ist schriftlich mittels eingeschriebenen Briefs zu klären. Der AG wird versuchen dem AN die Gelegenheit einzuräumen bei dem Käufer einen selbständigen Anschlussvertrag zu den Konditionen dieses Vertrages abzuschließen.

Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

5. Preise

Der Auftragnehmer erhält für die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen eine monatliche Vergütung in Höhe von

XXX,XX €

Sollte der AG von der unter Punkt 4 vereinbarten Teilkündigung Gebrauch machen, sind sich die Parteien darüber einig, die monatliche Vergütung, anteilig im Verhältnis verbleibende Anzahl WE zu ursprünglich beauftragte Anzahl WE, anzupassen

Bei Einzelleistungen, zu denen beispielsweise auch Kleinreparaturen gehören, die eine Arbeitszeit von mehr als eine halbe Stunde in Anspruch nehmen (OnTop – Leistungen), werden die 15 Minuten übersteigenden Arbeitszeiten zu folgendem Stundensatz abgerechnet,

XX,XX €

(Zur Klarstellung, bei 40 Minuten Arbeitszeit werden nur 25 Minuten in Rechnung gestellt, die ersten 15 Minuten sind in der Pauschale enthalten.)

Leistungen, die auf ausdrückliche Anordnung des Auftraggebers außerhalb der regelmäßigen Servicezeit erbracht werden, werden zu folgenden Stundensätzen vergütet.

XX,XX €

Verbrauchsmaterial ist vom AN eigenverantwortlich zu beschaffen (der AG behält sich vor ggf. Materialien beizustellen) und wird gesondert gegen Nachweis vergütet. Verbrauchsmaterialien, wie Leuchtmittel, Sicherungen u.ä.m. werden ausgetauscht, nachdem sie unbrauchbar geworden sind. Der AN sichert eine ausreichende Lagerhaltung der entsprechenden Materialien vor Ort, die einen zeitnahen Ersatz ermöglichen zu.

Alle Preise gelten zuzüglich der jeweils zum Zeitpunkt der Leistungserbringung gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer.

Preisänderungen für Verbrauchsmaterial sind unverzüglich dem Einkauf anzuzeigen alle übrigen Preise verstehen sich als Festpreise bis zum 31.12.2021. Eventuelle Preiserhöhungsforderungen sind dem AG spätestens 4 Monate vor neuer Gültigkeit zur Genehmigung aufzugeben, andernfalls gelten die Preise unverändert bis zum 31.12 des Folgejahres.

6. Rechnungslegung/Zahlung

Die Rechnungslegung erfolgt monatlich zum Monatsende.

Die Zahlung erfolgt innerhalb von 30 Tagen nach Leistung und Rechnungseingang Netto.

7. Haftung

Der AN hat auf eigene Kosten eine (Betriebs-) Haftpflichtversicherung abzuschließen und für die Dauer der Durchführung des Auftrages aufrechtzuerhalten, und zwar mit folgenden Mindestdeckungssummen für:

Personenschäden 5.000.000 EUR je Versicherungsfall,
Sach- und Vermögensschäden 5.000.000 EUR je Versicherungsfall.

Durch diese Versicherung oder eine entsprechende Zusatzversicherung muss auch das Umwelthaftpflichtrisiko in dem vorgenannten Umfang abgesichert sein.

Der AN hat dem AG den Abschluss der vorstehend aufgeführten Versicherung vor Beginn der Ausführung seiner Leistungen und auf Verlangen des AG auch während der Durchführung des Auftrages unter Vorlage einer Versicherungsbestätigung nachzuweisen.

8. Leistungsstörungen/Minderung/Schadensersatz

Kommt der AN den übernommenen Leistungspflichten trotz Anzeige und Fristsetzung der Nachholung einer geschuldeten Leistungspflicht nicht oder nicht vollständig in der vertraglich vereinbarten Form nach, so ist der AG zu einer angemessenen Kürzung und Herabsetzung der für diese Leistung vereinbarten Vergütung berechtigt.

Der AG ist in diesen Fällen berechtigt, eigene Mitarbeiter oder Dritte mit der Leistungserbringung zu beauftragen. Etwaige daraus entstehende Mehrkosten und/oder Schäden gehen zu Lasten des AN.

Die Parteien verpflichten sich, im Fall von Leistungsstörungen zur unverzüglichen Erzielung einer umfassenden Einigung. Etwaige Kürzungen der Vergütung werden bereits im Rahmen der erforderlichenfalls nachträglich zu korrigierenden Abschlagsrechnungen berücksichtigt.

9. Servicezeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers

Die Regelmäßige Servicezeit des Auftragnehmers beträgt

von Montag bis Donnerstag von 7:00 Uhr bis 15:30 Uhr

Freitag von 7:00 Uhr bis 14:00 Uhr

Auf Verlangen und vorheriger Anmeldung in einer angemessenen Frist, stellt der Auftragnehmer seine Serviceleistungen auch außerhalb der regelmäßigen Servicezeit zu Verfügung.

10. Schlussbestimmungen

10.1 Gerichtsstand ist Essen.

10.2 Mündliche Nebenabreden bestehen nicht, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Der Verzicht auf die Einhaltung dieser Vorschrift bedarf ebenfalls zu seiner Wirksamkeit der Schriftform.

10.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung ist durch eine Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der weggefallenen Bestimmung möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen sollte. Zur Ausfüllung der Lücke verpflichten sich die Parteien auf die Etablierung angemessener Regelungen in diesem Vertrag hinzuwirken, die dem am nächsten kommen, was die Vertragsschließenden nach dem Sinn und Zweck des Vertrages bestimmt hätten, wenn der Punkt von ihnen bedacht worden wäre.

10.4 Neben den Bedingungen dieses Vertrages, der Leistungsbeschreibung (Anlage) gelten die beiliegenden „Zusätzlichen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (Z-VOB/B)“, Stand Juni 2018, (Anlage) wobei sich bei Widersprüchen die Rangfolge nach der Reihenfolge der ihrer vorstehenden Nennung richtet.

Ort, Datum

Oberhausen, XX.XX.XXXX

Covivio Immobilien GmbH
Im Namen und für Rechnung der
XXX