

Vertrag

für die Durchführung von Hauswartdienstleistungen (Betriebskosten)

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

- a. Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer gemäß nachstehenden Vertragsbedingungen die Durchführung von Hauswartleistungen (Betriebskosten) für die Objekte

siehe beiliegende Bestellung XXXX/ XXXX

- b. Grundsätzliches Ziel ist ein gleich bleibend gepflegter Zustand der gemeinschaftlichen Flächen der zu betreuenden Objekte und Grundstücksflächen.
- c. Den Parteien ist bekannt, dass der AG gehalten ist, jährlich fristgerecht, formell und materiell ordnungsgemäß gegenüber der Mieterschaft die Nebenkosten abzurechnen. Der AN verpflichtet sich auf Anforderung dem AG sämtliche Informationen aus der Vertragsdurchführung rechtzeitig und in geeigneter Form aufzubereiten und zu übermitteln.
Mit Blick hierauf werden die Parteien in Verantwortung und unter der Regie des jeweiligen Property Managements (derzeit der Fa Covivio Immobilien GmbH) nicht nur zu jeder Zeit genauestens die einschlägigen Gesetze (z.B. Betriebskostenverordnung, Heizkostenverordnung etc.) beachten, sondern auch die sich daraus ergebenden Grundsätze (z.B. Wirtschaftlichkeitsgebot etc.) und die sich zum Teil verändernden Anforderungen der Rechtsprechung des BGH gemeinsam umsetzen. Das oberste Ziel beider Parteien aus diesem Vertrag besteht darin, mietrechtlich ausschließlich zu 100 % auf die Mieterschaft umlegbare Kosten auszulösen. Sollten die Parteien Bedenken an der Beachtung der vorstehenden Grundsätze und Ziele haben, so unterrichten sie sich unverzüglich schriftlich und wirken an einer etwa erforderlichen Anpassung mit.

2. Art und Umfang der Leistungen

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die nach diesem Vertrag zu erbringenden Hauswartleistungen im Bereich der Betriebskosten

- Hauswart (Betriebskosten)

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

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.

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.

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 nach Ziffer (2) funktionsfähiges Arbeitsmittel und Geräte, wie z.B. Leiter, Verlängerungskabel, Mobiltelefon, Besen, Schaufel, Schneeschieber, diverses Handwerkszeug u.a.m. (unvollständige Aufzählung) ständig verfügbar hat. In besonderen Fällen ist der Einsatz eines Hochdruckreinigers bei stark verschmutzten Flächen im Außenbereich sicher zu stellen.

Über die durchgeführten Serviceleistungen wird der AN einen Arbeitszeitnachweis mit Objekt, Datum, aufgewendete Arbeitsstunden, Art der Tätigkeit, Name des Mitarbeiters und Unterschrift zu führen. Der AG erhält einmal monatlich diese Dokumentation auf Anforderung 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.

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, 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

Hauswart BKO XXX,XX €
Innenreinigung BKO XXX,XX €
Gartenpflege BKO 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

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

XX,XX €

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

Die Abrechnung mehrerer Wirtschaftseinheiten mit einer Rechnung erfolgt nur nach Vorgabe durch den AG. Der AG informiert den AN schriftlich, falls sich innerhalb eines Abrechnungsjahres dieser Abrechnungsmodus ändert.

Diese 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

Ort, Datum

Oberhausen, XX.XX.XXXX

Auftragnehmer

Auftraggeber

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

Auftragnehmer

Ort, Datum

Oberhausen, XX.XX.XXXX

Auftraggeber

Zusätzliche Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (Z-VOB/B)

(Stand Juni 2018)

Vorbemerkungen:

Es gelten ausschließlich die nachfolgenden Bedingungen des Auftraggebers. Abweichende Bedingungen des Auftragnehmers erkennt der Auftraggeber nicht an, auch dann nicht, wenn er ihnen nicht ausdrücklich widersprochen hat. Sie finden daher keine Anwendung, es sei denn, der Auftraggeber stimmt ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich zu.

Soweit im Einzelfall nichts Abweichendes schriftlich vereinbart wird, gelten die "Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen" DIN 1961 (VOB Teil B), Ausgabe 2016, sowie die "Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen" (VOB Teil C) in der jeweils neuesten Fassung, wobei vorrangig die nachfolgenden Regelungen Anwendung finden.

1. Bestellungen

- a) Aufträge/Bestellungen sind nur verbindlich, wenn sie vom Auftraggeber (vertreten durch die Covivio Immobilien GmbH - Abteilung "Einkauf") schriftlich oder über das Internetportal „Handwerkerkopplung“ elektronisch erteilt werden. Dies gilt entsprechend auch für etwaige Nachtragsaufträge und die Bestellung von Zusatzleistungen.
- b) Sämtliche vom Auftragnehmer im Geschäftsverkehr mit dem Auftraggeber verwendete Unterlagen müssen die Bestellnummer und die vollständige Objektbezeichnung enthalten.

2. Vergütung / Preise (zu § 2 VOB/B)

Der Auftragnehmer muss sich vor Angebotsabgabe, spätestens vor Beginn der Arbeiten, über die örtlichen Verhältnisse, die Bodenbeschaffenheit und Lage der Baustelle einschließlich der Verkehrsverhältnisse sowie den Verlauf von Leitungen, Kabeln und Kanälen unterrichten, um diesbezüglich eventuell erforderliche Nachträge von vornherein zu vermeiden.

3. Ausführung / Leistungsumfang (zu § 4 VOB/B)

- a) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, Leistungen, die zu einem Handwerk i. S. d. Handwerksordnung (HWO) gehören, nur dann auszuführen, wenn er oder der von ihm mit der Ausführung beauftragte Nach-/ Subunternehmer für dieses Handwerk in der Handwerksrolle eingetragen ist. Kommt der Auftragnehmer dieser Verpflichtung schuldhaft nicht nach, hat er dem Auftraggeber sämtliche Schäden zu ersetzen, die ihm im Zusammenhang mit dieser Pflichtverletzung entstehen. Bei der Beauftragung von Nach-/Subunternehmern hat der Auftragnehmer ferner nachstehende Ziffer 4 zu beachten.
- b) Der Auftragnehmer hat bei der Ausführung der Bauleistung die Interessen des Auftraggebers zu wahren.
Der Auftraggeber ist berechtigt, den Einsatz einer Arbeitskraft des Auftragnehmers bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person dieser Arbeitskraft, insbesondere in deren Verhalten, zu untersagen. In diesem Fall ist der Auftragnehmer verpflichtet, diese Arbeitskraft bei der Ausführung der vom Auftraggeber beauftragten Leistungen nicht weiter einzusetzen.
- c) Es ist Sache des Auftragnehmers, für die ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen, unter Einhaltung aller gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen, zu sorgen.
- d) Sofern der Auftraggeber dem Auftragnehmer die von ihm benötigten Materialien beistellt, bleiben diese Eigentum des Auftraggebers. Sie sind gesondert zu lagern und als Eigentum des Auftraggebers zu kennzeichnen. Beigestellte Materialien dürfen nur für Zwecke des Auftraggebers verwendet werden. Der Auftragnehmer hat die beigestellten Materialien rechtzeitig schriftlich beim Auftraggeber anzufragen und unverzüglich zu übernehmen. Er hat diese unverzüglich zu prüfen und dem Auftraggeber schriftlich Mitteilung zu machen, wenn Mängel erkennbar sind, welche die Eignung der beigestellten Materialien für das bestellte Werk beeinträchtigen. Der Auftragnehmer trägt ab dem Zeitpunkt der Übernahme alle Gefahr für Verschlechterung und Verlust der beigestellten Materialien.
- e) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die gesetzlichen und/oder behördlichen sowie die von technischen Verbänden erlassenen Vorschriften zu beachten, insbesondere die in diesen Vorschriften und von den Energieversorgungsunternehmen geforderten Schutzmaßnahmen zu befolgen. Hierzu gehören insbesondere auch die vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) bekanntgegebenen „Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS)“ sowie die Vorschriften des BNatSchG. Ebenso ist der Auftragnehmer verpflichtet, die vom Auftraggeber vorgegebene Baustellenordnung in der zuletzt vom Auftragnehmer anerkannten Fassung einzuhalten.
- f) Vor Beginn von Baumaßnahmen, auch Teilleistungen, die eine besondere Gefährdung mit sich bringen und außergewöhnliche

Sicherungsmaßnahmen erfordern, ist der Bauleiter des Auftraggebers zu verständigen.

- g) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, einen Fachbauleiter zur Übernahme der örtlichen Bauaufsicht zu bestellen und dem Auftraggeber, auf dessen Verlangen, namentlich zu benennen.
 - h) Der Auftragnehmer ist ferner verpflichtet, die Regeln zum Arbeitsschutz auf Baustellen (RAB) einzuhalten und alle erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Arbeitsunfällen und Gesundheitsgefahren für die auf der Baustelle Beschäftigten, sowie für Dritte, zu treffen. Dies ist durch ein eigenes Arbeitsschutzmanagementsystem sicherzustellen. Bei größeren Bauvorhaben gemäß Baustellenverordnung, die aufgrund von Umfang und Art der Arbeiten eine Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordination erfordern, sind alle relevanten Unterlagen (z.B. Gefährdungsanalysen, Sachkundennachweise, Genehmigungen, etc.) vor Baubeginn anzufertigen/bereitzustellen und dem Auftraggeber-Bauleiter vorzulegen.
- ### 4. Einschaltung von Nach-/Subunternehmern, Arbeitsgemeinschaften (zu § 4 VOB/B)
- a) In den Fällen, in denen gemäß § 4 (8) 1. VOB/B eine Zustimmung des AG nicht erforderlich ist, hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber (vertreten durch die Abteilung "Einkauf" der Covivio Immobilien GmbH) Nach-/Subunternehmer spätestens vor Beginn der Ausführung der vertraglichen Leistungen schriftlich zu benennen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber bei Bedarf Einsicht in die Verträge mit Nach-/Subunternehmern zu gewähren.
 - b) Arbeitsgemeinschaften zur Erbringung der vertraglich geschuldeten Leistungen darf der Auftragnehmer nur nach schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers (vertreten durch die Abteilung "Einkauf" der Covivio Immobilien GmbH) eingehen.
- ### 5. Ausführungsfristen (zu § 5 VOB/B)
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber, unter Angabe der Gründe, unverzüglich, schriftlich zu informieren, wenn eine Fristüberschreitung absehbar wird.
- ### 6. Behinderung und Unterbrechung der Ausführung (zu § 6 VOB/B)
- Der Auftraggeber ist berechtigt, aus wichtigem Grund eine Unterbrechung der Bauleistung zu verlangen. Zur Verringerung des daraus resultierenden Schadens behält der Auftraggeber sich vor, den Auftragnehmer mit vergleichbaren Leistungen an einer anderen Baustelle zu beauftragen.
- ### 7. Haftung und Haftpflichtversicherung (zu § 10 VOB/B)
- Der Auftragnehmer hat auf eigene Kosten eine (Betriebs-) Haftpflichtversicherung abzuschließen und für die Dauer der Durchführung des Auftrages aufrechtzuerhalten, und zwar mit folgenden Mindestdeckungssummen für:
- | | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Personenschäden | 2.000.000 EUR je Versicherungsfall, |
| Sach- und Vermögensschäden | 2.000.000 EUR je Versicherungsfall. |
- Durch diese Versicherung oder eine entsprechende Zusatzversicherung muss auch das Umwelthaftpflichtrisiko in dem vorgenannten Umfang abgesichert sein.
- Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber den Abschluss der vorstehend aufgeführten Versicherung auf Verlangen, unter Vorlage einer Versicherungsbestätigung, jederzeit nachzuweisen.
- ### 8. Abnahme (zu § 12 VOB/B)
- Bei allen Bauleistungen im Werte von über 2.500,- EUR bedürfen die Leistungen des Auftragnehmers der förmlichen Abnahme durch schriftliche Erklärung des Auftraggebers auf seinem dafür vorgesehenen Formular.
- ### 9. Mängelansprüche (zu § 13 VOB/B)
- a) Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt, sofern keine anderen Fristen schriftlich vereinbart sind, für Flachdächer und Folienabdichtungen 10 Jahre, für Wartungsleistungen 2 Jahre und für alle anderen Leistungen 5 Jahre.
 - b) Bei Teilen von maschinellen oder elektrotechnischen/elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, beträgt für diese Anlagenteile die Verjährungsfrist für Mängelansprüche auch dann 5 Jahre, wenn der Auftraggeber innerhalb der Frist bis zur ersten, gemäß den Herstellerangaben fälligen Wartung der Anlage, die Wartung beauftragt hat.
 - c) Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beginnt mit der Schlussabnahme sämtlicher vertraglich geschuldeter Leistungen, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart ist.

10. Abrechnung und Zahlung (zu §§ 14 und 16 VOB/B)

- a) Sämtliche Rechnungen sind in zweifacher Ausfertigung ausschließlich an die im Auftrag benannte Abteilung des Auftraggebers einzureichen.
- b) Abschlagszahlungen können, unter gleichzeitiger Vorlage prüffähiger Unterlagen, vom Auftragnehmer in der Regel nur für Beträge in Höhe von mindestens 2.500 EURO beantragt werden. Der Auftraggeber leistet für nachgewiesene, vertragsgemäß erbrachte Leistungen des Auftragnehmers Abschlagszahlungen unter Abzug eines 10%igen Sicherheitseinbehaltes innerhalb von 21 Tagen nach Zugang der prüffähigen Abschlagsrechnung; insgesamt bis zu maximal 90% des Auftragswertes. Bei Pauschalpreisverträgen werden Abschlagszahlungen nur dann geleistet, wenn diese spätestens bei Vertragsabschluss in Gestalt eines Zahlungsplans schriftlich vereinbart wurden.
- c) Wird nach der Schlusszahlung eine Überzahlung auf Grund von Abrechnungsfehlern oder fehlerhafter Abrechnungsunterlagen festgestellt, so hat der Auftragnehmer zuviel erhaltene Beträge unverzüglich zurückzuzahlen. Die Berufung auf einen etwaigen Wegfall der Bereicherung gemäß § 813 Abs. 3 BGB ist ausgeschlossen.
- d) Die Übertragung von Forderungen und anderen Rechten des Auftragnehmers aus dem Vertragsverhältnis auf Dritte bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. § 354a HGB bleibt unberührt.
Der Auftragnehmer kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.
- e) Der Auftraggeber ist berechtigt, gegen Forderungen, die dem Auftragnehmer gegen den Auftraggeber zustehen, nicht nur mit seinen eigenen Forderungen, sondern auch mit solchen Forderungen aufzurechnen, die denjenigen Gesellschaften, an denen der Auftraggeber zum Zeitpunkt Aufrechnung unmittelbar oder mittelbar mit Mehrheit beteiligt ist, gegen den Auftragnehmer zustehen.

11. Stundenlohnarbeiten (zu § 15 VOB/B)

Stundenlohnarbeiten dürfen nur ausgeführt werden, wenn ihnen vom Auftraggeber vorher schriftlich zugestimmt wurde. Die Nachweise über die geleisteten Lohnstunden sind für jeden Arbeitstag zu erbringen. Sie müssen Namen, Vornamen und Qualifikation des Beschäftigten enthalten und sind spätestens am folgenden Werktag, in zweifacher Ausfertigung, dem örtlich zuständigen Bauleiter des Auftraggebers bzw. der vom Auftraggeber beauftragten Covivio Immobilien GmbH, zur schriftlichen Anerkennung vorzulegen. Verspätet vorgelegte Nachweise werden nicht berücksichtigt, es sei denn, der Auftragnehmer weist nach, dass er die verspätete Vorlage nicht zu vertreten hat.

12. Sicherheitsleistung (zu § 17 VOB/B)

- a) Bei sämtlichen Aufträgen mit einem Auftragswert von mindestens 20.000,- EUR hat der Auftragnehmer zur Sicherstellung der Mängelansprüche des Auftraggebers spätestens bei Einreichung der Schlussrechnung eine Sicherheit in Höhe von 5 % der geprüften Brutto-Schlussrechnungssumme - bzw. in den Fällen, in denen gem. § 13b UStG vom Auftraggeber keine Umsatzsteuerzahlung an den Auftragnehmer geschuldet ist, der geprüften Netto-Schlussrechnungssumme - zu leisten. Die Sicherheitsleistung kann durch Einbehalt von der Schlusszahlung, der auf schriftliches Verlangen des Auftragnehmers auf ein Sperrkonto bei einem Geldinstitut einzu zahlen ist, oder durch selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstitutes oder Kreditversicherers erfolgen, sofern das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer in der Europäischen Gemeinschaft oder in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassen ist und einen Sitz in der Bundesrepublik Deutschland hat. Leistet der Auftragnehmer Sicherheit in Gestalt einer Bürgschaft, so muss die Bürgschaftserklärung den Vorgaben des Auftraggebers, d. h. dem vom Auftraggeber vorgegebenen Bürgschaftsformular in vollem Umfang entsprechen.
- b) Die Kosten der Sicherheitsleistung trägt der Auftragnehmer.
- c) Der Auftraggeber hat eine nicht verwertete Sicherheit für Mängelansprüche nach Ablauf der Verjährungsfrist zurückzugeben. Sofern für bestimmte Leistungen betreffende Mängelansprüche eine längere Verjährungsfrist als 5 Jahre gilt, ist eine nichtverwertete Sicherheit nach Ablauf von 5 Jahren nach der Abnahme dieser Leistungen zurückzugeben. Soweit zu dem hier bestimmten Rückgabezeitpunkt geltend gemachte Ansprüche des Auftraggebers noch nicht erfüllt sind, darf er einen angemessenen Teil der Sicherheit zurückhalten.

13. Mindestlohn

In dem Fall, dass der Auftraggeber von einem Arbeitnehmer des Auftragnehmers, eines vom Auftragnehmer beauftragten Nachunternehmers und/oder eines vom Auftragnehmer oder seinem Nachunternehmer beauftragten Verleihers auf die Zahlung des Mindestentgelts gemäß § 13 MiLoG und/oder § 14 AEntG in Anspruch genommen wird, ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Auftraggeber von den Forderungen des Arbeitnehmers vollumfänglich freizustellen und dem Auftraggeber den

ihm im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme durch den Arbeitnehmer etwaig entstehenden Schaden zu ersetzen.

14. Erfüllungsort, Gerichtsstand (zu § 18 VOB/B)

Für alle Streitigkeiten aus Rechtsverhältnissen, in die diese zusätzlichen Vertragsbedingungen einbezogen sind und bei denen beide Parteien Kaufleute, juristische Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlichen Sondervermögens sind, ist der ausschließliche Gerichtsstand Essen. Gleiches gilt, wenn der Auftragnehmer keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder seinen Sitz nach Vertragsschluss aus dem Inland verlegt.

15. Anzuwendendes Recht

Für alle Rechtsbeziehungen zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des Gesetzes zum Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 11.04.1980 über Verträge über den internationalen Wareneinkauf (CISG) in seiner jeweils gültigen Fassung.

16. Verbot der Werbung/Geheimhaltung

- a) Die Benutzung von Anfragen, Bestellungen der Covivio Immobilien GmbH und / oder des Auftraggebers sowie des damit verbundenen Schriftwechsels zu Werbezwecken bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Covivio Immobilien GmbH. bzw. des Auftraggebers
- b) Der Auftragnehmer wird über alle betrieblichen Vorgänge, Einrichtungen, Anlagen, Unterlagen usw. des Auftraggebers und seiner Kunden sowie der Covivio Immobilien GmbH, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, auch nach Abgabe der jeweiligen Angebote bzw. Erledigung des Vertrages, Dritten gegenüber Stillschweigen bewahren und entsprechende Kenntnisse und Informationen Dritten nicht zugänglich machen. Die Verpflichtung zur Geheimhaltung gilt nicht für Informationen und Kenntnisse, die dem Auftragnehmer vor dem Empfang bekannt waren oder der Öffentlichkeit vor dem Empfang zugänglich waren oder der Öffentlichkeit nach dem Empfang zugänglich wurden, ohne dass der Auftragnehmer oder seine Nach-/Subunternehmer hierfür verantwortlich waren. Er wird seinen Erfüllungs- bzw. Verrichtungsgehilfen entsprechende Verpflichtungen auferlegen.

17. Teilunwirksamkeit

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vertragsbedingungen oder des abgeschlossenen Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit dieser Vertragsbedingungen und des Vertrages im Übrigen davon unberührt.

18. Datenschutz

Der Auftraggeber weist gemäß § 33 BDSG darauf hin, dass er Daten des Auftragnehmers und dessen Mitarbeiter, insbesondere Namen und Kontaktdaten, auf der Grundlage des Bundesdatenschutzgesetzes zum Zwecke der Angebotsprüfung und/oder Auftragsabwicklung speichern wird.