VERTRAGSUNTERLAGE · B2B

Allgemeine Geschäftsbedingungen

der Allround Service Martin & Franke GbR — Fassung für Unternehmer (§ 14 BGB) — Fassung 1

Stand	**September 2026**
Version	**1.0**
Geltungsbereich	**Unternehmer (§ 14 BGB)**

Allround Service Martin & Franke GbR · Hauptstraße 49, 36433 Bad Salzungen OT Langenfeld · allround-franke.de

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Geltungsbereich, Verwenderin, Rangfolge	**3**
§ 2 Vertragsschluss, Zusatzleistungen	**3**
§ 3 Leistungsgegenstand und Vertragstypologie	**3**
§ 4 Leistungskatalog	**4**
§ 5 Optionale Leistungen	**6**
§ 6 Mitwirkungspflichten der Auftraggeberin	**7**
§ 7 Zugang und Schlüssel	**7**
§ 8 Verkehrssicherungspflichten	**7**
§ 9 Einsatz Dritter	**8**
§ 10 Ausführung und Abnahme von Werkleistungen	**8**
§ 11 Mängelansprüche	**8**
§ 12 Vergütung, Zahlung, Verzug	**9**
§ 13 Preisanpassung	**10**
§ 14 Haftung	**10**
§ 15 Verjährung	**11**
§ 16 Versicherung	**11**
§ 17 Laufzeit und Kündigung	**11**
§ 18 Höhere Gewalt	**11**
§ 19 Leistungsdokumentation	**12**
§ 20 Datenschutz	**12**
§ 21 Schlussbestimmungen	**12**

Allround Service Martin & Franke GbR
Hauptstraße 49
36433 Bad Salzungen OT Langenfeld

Tel. 0152 52595809
E-Mail info@allround-franke.de
Web allround-franke.de

Geschäftsführung
Domenik Franke & Maxim Martin

§ 1 GELTUNGSBEREICH, VERWENDERIN, RANGFOLGE

(1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge zwischen der Allround Service Martin & Franke GbR, Hauptstraße 49, 36433 Bad Salzungen (nachfolgend „Auftragnehmerin") und ihren Auftraggebern über Objektbetreuungs-, Reinigungs-, Winterdienst- und Notdienstleistungen.

(2) Sie gelten ausschließlich gegenüber Unternehmern im Sinne des § 14 BGB.

(3) Entgegenstehende oder abweichende Bedingungen der Auftraggeberin werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, die Auftragnehmerin stimmt ihrer Geltung ausdrücklich in Textform zu. Dies gilt auch dann, wenn die Auftragnehmerin in Kenntnis entgegenstehender Bedingungen die Leistung vorbehaltlos erbringt.

(4) Diese Bedingungen gelten auch für alle künftigen Verträge zwischen den Parteien über Leistungen nach Absatz 1, ohne dass es einer erneuten Einbeziehung bedarf. Maßgeblich ist die bei Abschluss des jeweiligen Vertrags zuletzt übermittelte Fassung.

(5) Für jedes Objekt wird ein Einzelvertrag geschlossen (nachfolgend „Objektvertrag"). Regelt er einen Gegenstand anders als diese Bedingungen, geht er vor. Für vorformulierte Regelungen zu Haftung und Verjährung gilt das nicht. Insoweit gelten diese Bedingungen. Individuell ausgehandelte Vereinbarungen der Parteien gehen in jedem Fall vor (§ 305b BGB).

§ 2 VERTRAGSSCHLUSS, ZUSATZLEISTUNGEN

(1) Angebote der Auftragnehmerin sind freibleibend. Der Vertrag über ein Objekt kommt durch beiderseitige Unterzeichnung des Objektvertrags zustande.

(2) Die Auftraggeberin kann jederzeit Zusatzleistungen anbieten. Ein Vertrag über Zusatzleistungen kommt durch ausdrückliche oder konkludente Annahme der Auftragnehmerin zustande. Als konkludente Annahme gilt der Beginn der Ausführung. Die Vergütung richtet sich nach § 12, soweit nichts anderes vereinbart ist.

§ 3 LEISTUNGSGEGENSTAND UND VERTRAGSTYPOLOGIE

(1) Welche der in § 4 beschriebenen Leistungen für ein Objekt geschuldet sind, ergibt sich abschließend aus § 2 des Objektvertrags. Leistungen, die dort nicht angekreuzt oder nicht aufgeführt sind, werden nur nach gesonderter Beauftragung erbracht.

(2) Der Vertrag ist ein gemischter Vertrag. Leistungen, die auf die laufende Beobachtung und den Erhalt des vorgefundenen Zustands gerichtet sind — insbesondere Objektkontrolle, Begehung und Dokumentation (§ 4.1) sowie die Notdienstbereitschaft (§ 4.8) — sind Dienstleistungen im Sinne des § 611 BGB. Ein bestimmter Erfolg wird insoweit nicht geschuldet.

(3) Leistungen, die auf ein bestimmtes Ergebnis gerichtet sind — insbesondere Reinigungsleistungen (§ 4.5), Winterdienstmaßnahmen (§ 4.7) und Instandsetzungsarbeiten — sind Werkleistungen im Sinne des § 631 BGB. Für sie gelten zusätzlich § 10 (Abnahme) und § 11 (Mängelansprüche).

(4) Die Einordnung einer Leistung richtet sich nach ihrem Inhalt, nicht nach ihrer Bezeichnung.

(5) Die Auftragnehmerin erbringt die Leistungen in eigener organisatorischer Verantwortung. Soweit der Objektvertrag Art, Umfang oder Zeitpunkt einer Leistung nicht näher bestimmt, bestimmt die Auftragnehmerin sie nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) im Rahmen des vereinbarten Leistungsumfangs. Berechtigte Interessen der Auftraggeberin sind dabei zu berücksichtigen. Ein Recht, von einer bereits bestimmten Leistung nachträglich abzuweichen, ist damit nicht verbunden.

(6) Angaben in Prospekten, Preisübersichten und auf der Website beschreiben das Leistungsangebot allgemein. Maßgeblich für den Umfang der geschuldeten Leistung ist § 2 des Objektvertrags. Individuelle Zusagen der Auftragnehmerin bleiben unberührt (§ 305b BGB).

§ 4 LEISTUNGSKATALOG

Die Bezeichnung „Objektbetreuung" fasst die nachfolgend beschriebenen Einzelleistungen zusammen. Sie begründet keine darüber hinausgehenden Betreuungs-, Überwachungs- oder Verkehrssicherungspflichten.

4.1 Objektkontrolle, Begehung und Dokumentation

(1) Die Auftragnehmerin erbringt Sichtkontrollen, Leerstandskontrollen und allgemeine Kontrollgänge. Die Anfahrt erfolgt einmal je Kalenderwoche. Ein abweichender Turnus bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Parteien in Textform.

(2) Kann die Anfahrt aus Umständen, die die Auftragnehmerin nicht zu vertreten hat, nicht erfolgen, holt sie die Kontrolle unverzüglich nach. Unterbleibt eine Anfahrt in einer Kalenderwoche vollständig, entfällt für diese Woche die Objektbetreuungspauschale. Das gilt nicht, wenn die Anfahrt aus Gründen unterbleibt, die nicht im Risikobereich der Auftragnehmerin liegen. Insoweit gilt § 12 Abs. 10. Die Auftragnehmerin teilt den Ausfall unverzüglich in Textform mit.

(3) Die Kontrollen beschränken sich auf äußerlich wahrnehmbare und ohne besondere Fachkunde erkennbare Zustände. Eine lückenlose Überwachung, eine ständige Objektpräsenz oder die Erkennung verdeckter, schleichender oder nur mit besonderer Fachkunde feststellbarer Mängel ist nicht geschuldet. Bewachung, Objektschutz, Schließdienste und eine Anwesenheit außerhalb der Kontrollgänge sind nicht Gegenstand des Vertrags.

(4) Festgestellte Auffälligkeiten und Schäden dokumentiert die Auftragnehmerin mindestens in Textform und übermittelt sie der Auftraggeberin zeitnah.

4.2 Grün- und Grauflächenpflege

(1) Umfasst sind einfache Pflege- und Sauberhaltungsmaßnahmen der Grün- und Grauflächen des Objekts, insbesondere das Entfernen von Unrat und das Zurückschneiden im üblichen Umfang. Die Auftragnehmerin führt diese Pflegemaßnahmen fachgerecht aus. Welche Flächen in welchem Turnus gepflegt werden, bestimmt sich nach § 3 Abs. 5.

(2) Nicht umfasst sind Spezialpflege, Baumfäll- und Baumpflegearbeiten, die Baumkontrolle nach FLL-Richtlinie, Neuanpflanzungen, Bewässerungsanlagen, umfangreiche Garten- oder Landschaftsbauleistungen sowie fachhandwerkliche Maßnahmen.

(3) Pflegemaßnahmen setzen witterungs- und vegetationsbedingt durchführbare Verhältnisse voraus. Sie werden nachgeholt, sobald die Verhältnisse es zulassen.

4.3 Grünschnittentsorgung

(1) Soweit bei einer beauftragten Pflegeleistung Grünschnitt anfällt, ist die Auftragnehmerin zur Entsorgung im Rahmen der rechtlichen Zulässigkeit und betrieblichen Zumutbarkeit berechtigt.

(2) Eine Verpflichtung zur Entsorgung sonstiger Abfälle, von Sondermüll oder größerer Mengen besteht nicht.

4.4 Instandhaltungsleistungen

(1) Umfasst sind nicht fachgebundene Instandhaltungsarbeiten im üblichen Rahmen, soweit sie ohne besondere Sachkunde, ohne behördliche Genehmigung und ohne erhöhtes Risiko ausgeführt werden können.

(2) Weitergehende Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Reparatur- oder Fachhandwerkerleistungen sind nicht geschuldet. Nicht geschuldet sind insbesondere Arbeiten an elektrischen Anlagen, an Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen, an Heizungs-, Lüftungs-, Aufzugs-, Brandschutz- und Sicherheitsanlagen sowie alle Arbeiten, die nach den anerkannten Regeln der Technik oder nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften einem zugelassenen Fachbetrieb vorbehalten sind. Übernimmt die Auftragnehmerin eine weitergehende Leistung im Einzelfall gesondert, handelt es sich um eine Werkleistung im Sinne des § 3 Abs. 3.

4.5 Reinigungsleistungen

(1) Reinigung von Allgemein- und Büroflächen. Umfasst ist die laufende Reinigung von Böden, Treppen, erreichbaren Oberflächen und Sanitäreinrichtungen im üblichen Umfang. Welche Flächen in welchem Turnus gereinigt werden, bestimmt die Anweisung der Auftraggeberin, soweit der Objektvertrag nichts anderes vorsieht.

(2) Glas- und Fensterreinigung. Umfasst ist die Reinigung von Glasflächen einschließlich Rahmen und Fensterbänken, soweit sie vom Boden oder von einer Leiter aus sicher erreichbar sind. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Nicht umfasst sind Glasflächen, die nur mit Hubsteiger, Gerüst oder Seilzugang erreichbar sind, sowie Grundreinigungen, Bauschluss- und Baufeinreinigungen, Fassaden-, Teppich-, Polster- und Spezialreinigungen, die Beseitigung von Verunreinigungen mit Gefahrstoffen und die Graffitientfernung.

(4) Zur Bereitstellung von Wasser- und Stromanschluss durch die Auftraggeberin gilt § 6 Abs. 3. Werden sie nicht bereitgestellt, beschränkt sich die Leistung auf das ohne sie Mögliche.

4.6 Besichtigungsbegleitung

(1) Auf Anweisung der Auftraggeberin unterstützt die Auftragnehmerin bei Besichtigungsterminen mit Mietinteressenten oder sonstigen Dritten.

(2) Eine Vermietungs-, Verkaufs- oder Vermittlungstätigkeit wird nicht geschuldet. Für das Zustandekommen von Verträgen wird keine Gewähr übernommen.

4.7 Winterdienst

(1) In den Monaten November bis Februar räumt und streut die Auftragnehmerin die im Objektvertrag bezeichneten Flächen bei festgestelltem Räum- oder Streubedarf.

(2) Geschuldet ist eine tägliche Kontroll- und Räumleistung der bezeichneten Flächen bis 9:00 Uhr. Für die Zeit davor verbleibt die Räum- und Streupflicht bei der Auftraggeberin. § 8 Abs. 3 regelt die Einzelheiten. Eine abweichende Uhrzeit bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Parteien in Textform. Bei besonderer Witterungs- oder Gefahrenlage bestimmt die Auftragnehmerin die Reihenfolge ihrer Einsätze innerhalb dieser Frist nach pflichtgemäßem Ermessen.

(3) Die Leistung umfasst Anfahrt und Rückfahrt, soweit sie im zeitlichen Zusammenhang mit dem Einsatz stehen.

(4) Räum- und Streumaßnahmen stehen unter dem Vorbehalt des Zumutbaren. Bei anhaltendem Schneefall oder fortdauerndem eisbildendem Niederschlag kann die Auftragnehmerin eine Maßnahme zurückstellen, solange und soweit sie auch bei Einsatz aller nach vernünftigem Ermessen in Betracht kommenden Mittel wirkungslos bliebe. Sie holt die Maßnahme unverzüglich nach, sobald sie Wirkung entfalten kann.

(5) Vereinzelte, örtlich eng begrenzte Glättestellen begründen keine gesonderte Einsatzpflicht. Eine Pflicht, die Flächen auf einzelne Stellen gefrorenen Tauwassers abzusuchen, besteht nicht.

(6) Die Wahl der Räum- und Streumittel obliegt der Auftragnehmerin. Auftausalz wird nur eingesetzt, soweit sein Einsatz rechtlich zulässig und zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

(7) Im Zeitraum nach Absatz 1 hält die Auftragnehmerin für die im Objektvertrag bezeichneten Flächen Einsatzbereitschaft vor. Sie beobachtet dazu täglich die Witterungsentwicklung und hält Personal, Geräte und Streugut in dem Umfang bereit, der für diese Flächen erforderlich ist. Diese Vorhalteleistung und die Kontrollleistung nach Absatz 2 werden durch die im Objektvertrag ausgewiesene monatliche Pauschale abgegolten. Räum- und Streueinsätze werden nach den dort ausgewiesenen Sätzen vergütet.

(8) Zum Verhältnis zu den Verkehrssicherungspflichten der Auftraggeberin gilt § 8.

4.8 Notdienst

(1) Die Auftragnehmerin stellt außerhalb der regulären Arbeitszeiten (9:00 bis 17:00 Uhr) eine Notfallkontaktmöglichkeit über die im Objektvertrag benannte Rufnummer bereit.

(2) Auf gemeldete Notfälle reagiert die Auftragnehmerin innerhalb eines angemessenen Zeitraums, regelmäßig innerhalb von 60 bis 120 Minuten nach Kenntnisnahme. Eine bestimmte Reaktionszeit wird nicht garantiert.

(3) Art, Umfang und Zeitpunkt eines Einsatzes bestimmen sich nach der Dringlichkeit des Ereignisses, den betrieblichen Möglichkeiten der Auftragnehmerin und den Umständen des Einzelfalls. Die Leistung umfasst Anfahrt und Rückfahrt.

(4) Die Notdienstbereitschaft begründet keine allgemeine Überwachungs-, Kontroll- oder Verkehrssicherungspflicht. Einsätze im Rahmen des Winterdienstes nach § 4.7 sind keine Notdiensteinsätze.

4.9 Sofortmaßnahmen

(1) Stellt die Auftragnehmerin Umstände fest oder erhält sie Hinweise auf Umstände, die nach objektiver Betrachtung aus Sicht eines verständigen Dritten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eine unmittelbare oder kurzfristig eintretende Gefahr für die Verkehrssicherheit, die Substanzerhaltung oder die Funktionsfähigkeit des Objekts begründen können, ist sie berechtigt, die objektiv erforderlichen und verhältnismäßigen Maßnahmen einzuleiten.

(2) Eine vorherige Abstimmung ist entbehrlich, wenn sie nach den Umständen nicht rechtzeitig möglich ist oder eine Verzögerung mit überwiegender Wahrscheinlichkeit zu einer wesentlichen Verschärfung des Schadens- oder Gefahrenrisikos führen würde.

(3) Der Umfang ist auf das zur Gefahrenabwehr objektiv Erforderliche zu beschränken. Bis zu einem Kostenaufwand von 750,00 EUR netto je Einzelfall bedarf es keiner vorherigen Abstimmung. Darüber hinaus stimmt sich die Auftragnehmerin ab, soweit dies zeitlich und tatsächlich möglich ist.

(4) Die Auftragnehmerin informiert die Auftraggeberin unverzüglich nach Durchführung in Textform unter kurzer Darstellung des Sachverhalts, der Maßnahmen und des Grundes der Dringlichkeit.

(5) Der Vergütungsanspruch bleibt bestehen, wenn sich nachträglich herausstellt, dass die Gefahrenlage objektiv geringer war, sofern die Entscheidung nach pflichtgemäßer Einschätzung im Zeitpunkt der Maßnahme vertretbar war.

4.10 Betriebsmittel

(1) Die Auftragnehmerin stellt die zur Leistungserbringung erforderlichen Geräte, Werkzeuge und Maschinen in eigener Verantwortung bereit und wählt sie nach pflichtgemäßem Ermessen aus.

(2) Streumittel, Reinigungsmittel und sonstige Verbrauchsstoffe werden nach § 12 Abs. 5 abgerechnet.

§ 5 OPTIONALE LEISTUNGEN

(1) Leistungen, die im Objektvertrag als „optional" gekennzeichnet sind, sind erst nach gesonderter Anweisung der Auftraggeberin in Textform (§ 126b BGB) geschuldet. Die Anweisung ist an die im Objektvertrag benannte Textform-Adresse der Auftragnehmerin zu

richten.

(2) Die Anweisung gilt bis zu ihrem Widerruf in Textform. Bei Winterdienstleistungen bezeichnet sie zugleich die zu räumenden und zu streuenden Flächen, soweit diese nicht bereits im Objektvertrag bestimmt sind.

(3) Die im Objektvertrag für Winterdienst und Notdienst ausgewiesene monatliche Pauschale ist die Vergütung für die Vorhalteleistungen nach § 4.7 Abs. 7 und § 4.8 Abs. 1. Für den Winterdienst fällt sie nach erfolgter Beauftragung für die gesamte verbleibende Winterdienstsaison an. Für den Notdienst fällt sie monatlich an, bis die Beauftragung in Textform widerrufen wird.

(4) Vor der Anweisung bestehen für die betreffende Leistung keine Pflichten der Auftragnehmerin, insbesondere keine Kontroll- oder Überwachungspflichten.

§ 6 MITWIRKUNGSPFLICHTEN DER AUFTRAGGEBERIN

(1) Die Auftraggeberin stellt alle zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung erforderlichen Informationen unverzüglich, vollständig und zutreffend zur Verfügung, insbesondere Lage und Abgrenzung der zu betreuenden Flächen, bekannte Gefahrenstellen sowie die für das Objekt geltenden kommunalen Reinigungs-, Räum- und Streusatzungen.

(2) Sie gewährleistet, dass die Auftragnehmerin zu den erforderlichen Zeiten Zugang zum Objekt erhält, und benennt einen erreichbaren Ansprechpartner.

(3) Für Reinigungsleistungen stellt sie Wasser- und Stromanschluss sowie einen abschließbaren Abstellraum für Geräte und Material unentgeltlich zur Verfügung, soweit im Objektvertrag vorgesehen.

(4) Ändern sich die Verhältnisse am Objekt in einer Weise, die den Leistungsumfang berührt — Nutzungsänderung, Baumaßnahmen, geänderte satzungsrechtliche Vorgaben —, teilt die Auftraggeberin dies unverzüglich in Textform mit.

(5) Kommt die Auftraggeberin ihren Mitwirkungspflichten nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig nach, bleiben die Vergütungsansprüche nach Maßgabe des § 12 Abs. 10 unberührt. Nachweislich hierdurch verursachter Mehraufwand, insbesondere Wartezeiten, Leerfahrten und erneute Anfahrten, wird nach § 12 gesondert vergütet.

§ 7 ZUGANG UND SCHLÜSSEL

(1) Überlassene Schlüssel, Transponder und Zugangsdaten werden gesondert verwahrt und ausschließlich zur Vertragsdurchführung verwendet. Übergabe und Rückgabe werden in Textform dokumentiert.

(2) Den Verlust eines Schlüssels oder Transponders zeigt die Auftragnehmerin unverzüglich an.

(3) Für Schäden aus dem Verlust überlassener Schlüssel haftet die Auftragnehmerin nach § 14. Kosten einer Schließanlagenerneuerung werden nur ersetzt, soweit die Erneuerung objektiv erforderlich ist und der Schlüssel dem Objekt zugeordnet werden konnte. Bei einfacher Fahrlässigkeit ist die Haftung für Schäden aus dem Verlust eines Schlüssels auf 300.000 EUR je Schadenfall begrenzt. § 14 Abs. 1 bleibt unberührt.

§ 8 VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN

(1) Die Auftragnehmerin erbringt Winterdienst-, Reinigungs- und Pflegeleistungen ausschließlich in dem Umfang, der sich aus dem Objektvertrag, der Anweisung nach § 5 und der Bestimmung nach § 3 Abs. 5 ergibt. Dieser Umfang ist abschließend. Weitergehende Flächen, Zeiträume oder Häufigkeiten sind nicht übernommen.

(2) Die Auftraggeberin bleibt Trägerin der ihr obliegenden Verkehrssicherungspflichten. Sie bleibt insbesondere verpflichtet, die Auftragnehmerin sorgfältig auszuwählen, ihre Tätigkeit zu überwachen und bei erkennbaren Lücken selbst einzuschreiten.

(3) Die Auftraggeberin teilt in Textform mit, welche Flächen der Räum- und Streupflicht unterliegen und welche satzungsrechtlichen Räum- und Streuzeiten für das Objekt gelten. Die Mitteilung erfolgt vor Beginn der ersten Winterdienstsaison, bei optionaler Beauftragung spätestens mit der Anweisung nach § 5. Solange diese Angaben fehlen, bestimmt sich der Leistungsumfang allein nach dem Objektvertrag. Eine Pflicht der Auftragnehmerin, die satzungsrechtlichen Vorgaben selbst zu ermitteln, besteht nicht. Reichen die satzungsrechtlichen Zeiten über die Frist nach § 4.7 Abs. 2 hinaus, bleibt die Auftraggeberin für die davon nicht erfasste Zeit selbst verantwortlich. Absatz 2 gilt entsprechend.

(4) Erkennt die Auftragnehmerin, dass der vereinbarte Umfang zur Abwendung einer erkennbaren Gefahr nicht ausreicht, teilt sie dies unverzüglich in Textform mit. Über weitergehende Maßnahmen entscheidet die Auftraggeberin. § 4.9 bleibt unberührt.

(5) Nimmt ein Dritter die Auftragnehmerin wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten in Anspruch und betrifft der Anspruch eine Fläche, einen Zeitraum oder einen Umfang, die nach dem Objektvertrag nicht geschuldet sind, stellt die Auftraggeberin die Auftragnehmerin von diesen Ansprüchen einschließlich der Kosten der Rechtsverteidigung frei. Die Freistellung entfällt, soweit die Auftragnehmerin den Schaden zu vertreten hat.

(6) Die Auftragnehmerin dokumentiert ihre Winterdiensteinsätze nach Datum, Uhrzeit, Fläche, eingesetztem Streumittel sowie der bei Einsatzbeginn angetroffenen Witterung. Stellt sie eine Maßnahme nach § 4.7 Abs. 4 zurück, hält sie auch dies mit Begründung fest.

§ 9 EINSATZ DRITTER

(1) Die Auftragnehmerin ist berechtigt, die geschuldeten Leistungen ganz oder teilweise durch eigene Mitarbeiter, Erfüllungsgehilfen oder geeignete Nachunternehmer erbringen zu lassen. Auswahl, Beauftragung und Koordination obliegen ihr. Einer Zustimmung bedarf es nicht.

(2) Die Auftragnehmerin bleibt gegenüber der Auftraggeberin für die ordnungsgemäße Leistung verantwortlich.

(3) Die Auftragnehmerin erbringt die Leistungen in eigener Arbeitsorganisation und mit eigenem Personal. Weisungen der Auftraggeberin erfolgen ausschließlich gegenüber der Auftragnehmerin, nicht gegenüber deren Mitarbeitern oder Nachunternehmern.

§ 10 AUSFÜHRUNG UND ABNAHME VON WERKLEISTUNGEN

(1) Werkleistungen (§ 3 Abs. 3), die als abgrenzbare Einzelleistung erbracht werden, zeigt die Auftragnehmerin nach Fertigstellung in Textform an. Die Auftraggeberin nimmt sie innerhalb von zehn Werktagen ab.

(2) Nimmt die Auftraggeberin innerhalb dieser Frist nicht ab, ohne mindestens einen Mangel zu benennen, gilt die Leistung als abgenommen. Auf diese Wirkung weist die Auftragnehmerin in der Fertigstellungsanzeige gesondert hin.

(3) Bei laufend wiederkehrenden Werkleistungen — insbesondere Reinigungsleistungen und Winterdienst — fordert die Auftragnehmerin die Auftraggeberin mit der monatlichen Leistungsabrechnung zugleich auf, die abgerechneten Leistungen abzunehmen. Nimmt die Auftraggeberin nicht innerhalb von zehn Werktagen nach Zugang der Abrechnung ab, ohne in Textform mindestens einen Mangel zu benennen, gelten die abgerechneten Leistungen als abgenommen (§ 640 Abs. 2 BGB). Auf diese Wirkung weist die Auftragnehmerin in der Abrechnung gesondert hin. Die Versäumung der Frist lässt Mängelansprüche der Auftraggeberin unberührt. Sie führt allein die Abnahmewirkung nach Satz 2 herbei.

(4) Die Rechte der Auftraggeberin wegen Mängeln, die sie innerhalb der Frist nicht erkennen konnte, bleiben unberührt.

§ 11 MÄNGELANSPRÜCHE

(1) Ist eine Werkleistung mangelhaft, kann die Auftraggeberin zunächst Nacherfüllung verlangen. Die Auftragnehmerin kann zwischen Beseitigung des Mangels und Neuherstellung wählen (§ 635 Abs. 1 BGB).

(2) Offensichtliche Mängel sind unverzüglich, spätestens innerhalb von zehn Werktagen nach Feststellung, in Textform anzuzeigen. Die Versäumung dieser Frist führt nicht zum Verlust der Mängelansprüche. § 10 Abs. 3 bleibt unberührt.

(3) Schlägt die Nacherfüllung fehl oder verweigert die Auftragnehmerin sie, stehen der Auftraggeberin die gesetzlichen Rechte zu. Selbstvornahme (§ 637 BGB) setzt den erfolglosen Ablauf einer angemessenen Frist voraus, es sei denn, eine Fristsetzung ist entbehrlich.

(4) Für Dienstleistungen (§ 3 Abs. 2) bestehen keine Mängelansprüche. Es gelten die allgemeinen Vorschriften.

(5) Schadensersatzansprüche richten sich nach § 14.

§ 12 VERGÜTUNG, ZAHLUNG, VERZUG

(1) Es gelten die im Objektvertrag ausgewiesene Vergütung und die dort ausgewiesenen Sätze. Die Objektbetreuungspauschale fällt für jede Kalenderwoche an, in der das Objekt mindestens einmal angefahren wird, und umfasst die Leistungen nach § 4.1 einschließlich Anfahrt bis zu einem Umfang von einer Stunde je Anfahrt.

(2) Der im Objektvertrag ausgewiesene Wochenendzuschlag fällt für Leistungen an, die an einem Samstag oder Sonntag zu erbringen sind. Für sonstige Leistungen fällt er nur an, wenn sie auf einen Samstag oder Sonntag gelegt werden müssen, um den vereinbarten Leistungszweck zu erfüllen. Legt die Auftragnehmerin eine Leistung aus Gründen ihrer eigenen Einsatzorganisation auf einen Samstag oder Sonntag, entsteht kein Zuschlag.

(3) Anfahrt und Rückfahrt sind bei Leistungen nach § 4.1 im Umfang des Absatzes 1 Satz 2 in der Objektbetreuungspauschale enthalten. Darüber hinausgehende Fahrzeiten sind vergütungspflichtig. Bei allen übrigen Leistungen gelten Anfahrt und Rückfahrt als vergütungspflichtige Arbeitszeit, soweit sie im zeitlichen Zusammenhang mit dem Einsatz stehen. Erfolgt ein Einsatz sowohl für Leistungen nach § 4.1 als auch für sonstige Leistungen, richtet sich die Vergütung der Anfahrt nach dem überwiegenden Leistungszweck.

(4) Angefangene Stunden werden in Einheiten von 15 Minuten abgerechnet.

(5) Materialien, Verbrauchsstoffe, Streu- und Reinigungsmittel sowie Ersatzteile, die nicht dem allgemeinen Betriebsaufwand zuzurechnen sind, werden zum Selbstkostenpreis berechnet. Vor Beschaffung kann ein angemessener Vorschuss verlangt werden.

(6) Bis einschließlich 31.12.2026 verstehen sich die vereinbarten Preise als Nettopreise, sofern die Auftragnehmerin in diesem Zeitraum keine Umsatzsteuer erhebt. Ab dem 01.01.2027 gelten sie zuzüglich der jeweils gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer, sofern und soweit die Auftragnehmerin umsatzsteuerpflichtig ist. Eine Änderung der steuerlichen Behandlung berechtigt zur entsprechenden Anpassung der Rechnungsstellung, ohne dass es einer Vertragsänderung bedarf.

(7) Die Abrechnung erfolgt monatlich nachträglich auf Grundlage der tatsächlich erbrachten Leistungen und der Leistungsdokumentation. Die Auftragnehmerin kann Teil- und Abschlagsrechnungen stellen, insbesondere bei erhöhtem Leistungsaufkommen, Sonderaufträgen oder längeren Einsatzzeiträumen.

(8) Rechnungen sind innerhalb von 14 Kalendertagen ab Zugang ohne Abzug zur Zahlung fällig. Maßgeblich ist der Zahlungseingang bei der Auftragnehmerin. Nach Ablauf dieser Frist kommt die Auftraggeberin in Verzug. Die gesetzlichen Verzugsfolgen bleiben unberührt, insbesondere § 288 Abs. 2 und Abs. 5 BGB.

(9) Die Auftraggeberin kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Dies gilt nicht, wenn und soweit die jeweilige Gegenforderung der Auftraggeberin aus demselben Vertragsverhältnis resultiert. Ein Zurückbehaltungsrecht steht ihr nur zu, soweit ihr Gegenanspruch auf demselben Vertragsverhältnis beruht.

(10) Kann eine Leistung aus Gründen, die nicht im Risikobereich der Auftragnehmerin liegen, nicht oder nur teilweise erbracht werden — insbesondere bei fehlendem Zugang, fehlender Mitwirkung, unzutreffenden Objektangaben oder kurzfristiger Terminabsage —, bleibt der Vergütungsanspruch bestehen. Ersparte Aufwendungen und das, was die Auftragnehmerin durch anderweitige Verwendung ihrer Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt, werden angerechnet.

(11) Befindet sich die Auftraggeberin mit einem nicht unerheblichen Teil der Vergütung länger als 30 Tage in Verzug, kann die Auftragnehmerin ihre Leistungen nach vorheriger Ankündigung in Textform mit einer Frist von zehn Werktagen zurückstellen, bis die Zahlung erfolgt ist. Für Winterdienst- und Notdienstleistungen beträgt die Ankündigungsfrist zwanzig Werktage. Die Ankündigung weist zugleich darauf hin, dass die Verkehrssicherung für die betroffenen Flächen ab dem benannten Zeitpunkt wieder der Auftraggeberin obliegt. § 320 BGB bleibt unberührt.

§ 13 PREISANPASSUNG

(1) Die Auftragnehmerin ist berechtigt, die vereinbarten Nettopreise erstmals zwölf Monate nach Vertragsbeginn und sodann jeweils zum Jahrestag anzupassen, soweit sich ihre für die Leistungserbringung maßgeblichen Kosten verändert haben. Maßgeblich sind ausschließlich Personalkosten mit einem Anteil von ca. 65 % der Vergütung, gemessen an der Entwicklung des einschlägigen Tarif- oder Mindestlohns, Kraftstoff- und Energiekosten mit einem Anteil von ca. 10 % sowie Kosten für Streumittel, Reinigungsmittel und Verbrauchsmaterial mit einem Anteil von ca. 5 %. Die genannten Anteile sind Näherungswerte und bilden die Kalkulation im Rahmen des Möglichen ab. Sie verändern sich nicht mit jeder Anpassung neu.

(2) Die Anpassung ergibt sich rechnerisch aus der Veränderung der in Absatz 1 genannten Kostenpositionen, gewichtet mit den dort genannten Anteilen. Kostensteigerungen und Kostensenkungen werden dabei saldiert. Sie wirken sich zu demselben Anpassungszeitpunkt aus.

(3) Eine Erhöhung ist auf 5 % je Anpassungszeitpunkt begrenzt. Senkungen werden in voller Höhe weitergegeben. Die Anpassung wird spätestens sechs Wochen vor Wirksamwerden in Textform mitgeteilt und begründet.

(4) Übersteigt die Erhöhung 3 %, kann die Auftraggeberin den Objektvertrag bis zum Wirksamwerden der Anpassung zu diesem Zeitpunkt außerordentlich in Textform kündigen.

§ 14 HAFTUNG

(1) Die Auftragnehmerin haftet unbeschränkt a) für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, b) für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, c) im Umfang einer ausdrücklich übernommenen Garantie, d) nach dem Produkthaftungsgesetz.

(2) Bei einfach fahrlässiger Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht haftet die Auftragnehmerin begrenzt auf den bei Vertragsschluss vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden. Wesentliche Vertragspflichten sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die Auftraggeberin regelmäßig vertraut.

(3) Im Übrigen ist die Haftung der Auftragnehmerin ausgeschlossen.

(4) Die Haftung nach Absatz 2 ist der Höhe nach auf die Deckungssumme der nach § 16 unterhaltenen Betriebshaftpflichtversicherung begrenzt. Absatz 1 bleibt unberührt.

(5) Mit den vorstehenden Regelungen ist keine Änderung der Beweislast zum Nachteil der Auftraggeberin verbunden.

§ 15 VERJÄHRUNG

(1) Mängelansprüche aus Werkleistungen verjähren in zwölf Monaten ab Abnahme beziehungsweise ab dem nach § 10 Abs. 3 maßgeblichen Zeitpunkt. Für Arbeiten bei Bauwerken gilt die gesetzliche Verjährungsfrist.

(2) Sonstige Ansprüche der Parteien verjähren in zwölf Monaten ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Ansprüche nach § 14 Abs. 1, nicht für Ansprüche wegen vorsätzlichen oder arglistigen Verhaltens und nicht für Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Für diese gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen.

§ 16 VERSICHERUNG

(1) Die Auftragnehmerin unterhält für die Dauer des Vertrags eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer pauschalen Deckungssumme von mindestens 5.000.000 EUR für Personen-, Sach- und Vermögensschäden. Die Jahreshöchstleistung beträgt das Dreifache dieser Summe.

(2) Der Versicherungsschutz erstreckt sich im Rahmen der jeweiligen Versicherungsbedingungen auf die nach diesem Vertrag übernommenen Leistungen. Das gilt insbesondere für Winterdienst, Reinigung und Pflege sowie für Tätigkeits- und Bearbeitungsschäden und den Verlust überlassener Schlüssel. Für einzelne dieser Positionen können nach den Versicherungsbedingungen niedrigere Höchstbeträge gelten.

(3) Auf Verlangen weist die Auftragnehmerin den Versicherungsschutz durch eine Bestätigung des Versicherers nach.

§ 17 LAUFZEIT UND KÜNDIGUNG

(1) Laufzeit und Kündigungsfristen ergeben sich aus dem Objektvertrag. Enthält dieser keine Regelung, wird der Vertrag für zwölf Monate geschlossen und verlängert sich um jeweils zwölf Monate, wenn er nicht mit einer Frist von drei Monaten zum Ende der jeweiligen Laufzeit gekündigt wird.

(2) Betreut die Auftragnehmerin mehrere Objekte, kann jede Partei einzelne Objektverträge gesondert kündigen. Die übrigen bleiben unberührt.

(3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund (§ 314 BGB) bleibt unberührt.

(4) Kündigungen bedürfen der Textform (§ 126b BGB).

(5) Endet der Vertrag, gibt die Auftragnehmerin überlassene Schlüssel, Transponder und Unterlagen unverzüglich zurück.

(6) Kündigt die Auftraggeberin einen Vertrag über eine abgrenzbare Werkleistung vor deren Fertigstellung ohne wichtigen Grund, behält die Auftragnehmerin den Anspruch auf die vereinbarte Vergütung. Sie muss sich anrechnen lassen, was sie infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung ihrer Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt (§ 648 BGB).

§ 18 HÖHERE GEWALT

(1) Ereignisse höherer Gewalt, die der Auftragnehmerin die Leistung wesentlich erschweren oder unmöglich machen, befreien sie für die Dauer der Störung von der Leistungspflicht. Als höhere Gewalt gelten insbesondere Naturkatastrophen, extreme Witterungsereignisse, Epidemien sowie behördliche Anordnungen, die die Auftragnehmerin nicht zu vertreten hat, nicht dagegen Personalausfall und Beschaffungsschwierigkeiten im eigenen Betrieb. Witterungsereignisse begründen für Winterdienstleistungen keine höhere Gewalt. Insoweit gilt § 4.7 Abs. 4.

(2) Die Auftragnehmerin zeigt Eintritt und Wegfall unverzüglich in Textform an.

(3) Dauert die Störung länger als sechs Wochen, kann jede Partei den betroffenen Objektvertrag in Textform kündigen. § 313 BGB bleibt unberührt.

§ 19 LEISTUNGSDOKUMENTATION

(1) Die Auftragnehmerin belegt ihre Leistungen durch Leistungsnachweise, Einsatzprotokolle sowie Foto- und Textdokumentation. Diese Dokumentation ist Grundlage der Abrechnung.

(2) Die Art der Dokumentation bestimmt die Auftragnehmerin nach pflichtgemäßem Ermessen. Für Winterdiensteinsätze gilt § 8 Abs. 6.

(3) Die Dokumentation wird für die Dauer der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen zu Abrechnungs- und Nachweiszwecken gespeichert.

§ 20 DATENSCHUTZ

(1) Die Parteien verarbeiten personenbezogene Daten unter Beachtung der DSGVO und des BDSG.

(2) Soweit die Auftragnehmerin personenbezogene Daten im Auftrag der Auftraggeberin verarbeitet, schließen die Parteien vor Beginn der Verarbeitung eine Vereinbarung nach Art. 28 DSGVO. Im Übrigen verarbeitet jede Partei personenbezogene Daten in eigener Verantwortlichkeit.

§ 21 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

(1) Änderungen und Ergänzungen des Vertrags sowie Erklärungen im Rahmen seiner Durchführung bedürfen der Textform, soweit nicht zwingendes Recht eine strengere Form vorsieht. Individuelle Vereinbarungen der Parteien haben Vorrang (§ 305b BGB).

(2) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

(3) Die Abtretung von Ansprüchen der Auftraggeberin aus diesem Vertrag bedarf der Zustimmung der Auftragnehmerin. Die Zustimmung darf nicht unbillig verweigert werden. § 354a HGB bleibt unberührt.

Stand: 13.09.2026