

### 1.) Allgemeines

Alle Lieferungen, Dienst-,Werk- und Werklieferungsleistungen des Auftragnehmers erfolgen zu diesen Bedingungen. Der Auftraggeber erkennt durch den Vertragsabschluss bzw. die Aufgabe von Bestellungen ausdrücklich an, dass diese Bedingungen Vertragsbestandteil sind. Für zukünftige, weitere Vertragsabschlüsse oder laufende Vertragsbeziehungen gelten die AGBs des Auftragnehmers auch ohne weitere ausdrückliche Bezugnahme in der jeweils gültigen Form als vereinbart. Etwaige, entgegenstehende Bedingungen des Auftraggebers sind auch dann, wenn keine Zurückweisung erfolgt, nur und in soweit verbindlich, als die in ausdrücklicher Abänderung dieser Geschäftsbedingung schriftlich vereinbart werden. Mündliche und fernmündliche Vereinbarungen oder Absprachen, auch mit Außendienstmitarbeitern des Auftraggebers, gelten nur dann als rechtswirksam vereinbart, wenn sie vom Auftragnehmer schriftlich bestätigt worden sind. Angebote des Auftragnehmers sind bis zum Vertragsabschluss freibleibend und unverbindlich. Bei der regelmäßig vorgesehenen Schriftform kommt der Vertrag durch die beidseitige Unterzeichnung von Auftraggeber und Auftragnehmer zustande. Erteilt der Auftraggeber den Auftrag mündlich, so kommt dieser unter Zugrundelegung des schriftlichen Angebots mit der Auftragsbestätigung durch den Auftragnehmer zustande. Für jeden Vertragsabschluss gelten die zu diesem Zeitpunkt jeweils gültigen Preise. Bei laufenden Geschäftsbeziehungen gelten die jeweils vereinbarten Liefer- bzw. zum Leistungszeitpunkt gültigen Preise des Auftragnehmers.

### 2.) Vertragsdauer und Kündigung

Hausmeister - Serviceverträge werden zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer geschlossen und verlängern sich stillschweigend um ein Jahr. Der Vertrag kann jederzeit mit einer Frist von vier Wochen zum Quartalsende gekündigt werden. Die Kündigung muss in schriftlicher Form ( auch Email ) erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung an, sondern auf den Eingang beim anderen Vertragspartner. Für andere Aufträge als Hausmeister -Serviceverträge, insbesondere für Regie- und Reparaturaufträge gelten, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist, die gesetzlichen Bestimmungen. Beide Parteien können aufgrund grober Verstöße gegen den bestehenden Hausmeister - Servicevertrag und dessen Inhalt fristlos kündigen.

### 3.) Objekteinweisung

Vor der Tätigkeitsaufnahme durch den Auftragnehmer ist der Auftraggeber verpflichtet, die Mitarbeiter des Auftragnehmers in sämtliche vorhandenen technischen Einrichtungen des zu betreuenden Objekts und in die Gesamtanlage einzuweisen, auf mögliche Gefahrenquellen ausdrücklich hinzuweisen und sämtliche erforderlichen Schlüssel zu übergeben. Erfolgt eine Einweisung- gleich aus welchen Gründen - nicht, so kann der Auftraggeber bei eventuellen Fehlleistungen und Schäden, die auf die mangelnde Unterrichtung zurückzuführen sind, den Auftragnehmer nicht schadenersatzpflichtig machen. Dem Auftragnehmer wird gestattet, innerhalb des betreuten Objekts für Bewohner und Besucher kenntlich ein Firmenschild oder Hausmeister- Briefkasten anzubringen, aus dem ersichtlich ist, dass das Objekt vom Auftragnehmer betreut und wird und dessen Bewohner den Auftragnehmer im Notfall erreichen können. Angemessene Kosten für den Briefkasten gehen zu Lasten des Auftraggebers. Eine Objekteinweisung entfällt, wenn diese vom Auftragnehmer nicht gewünscht wird. ( Bei klein Objekten mit weniger anspruchsvoller Haustechnik).

### 4.) Leistungen des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die im Leistungsverzeichnis des Hausmeister-Service-Vertrages oder in der Auftragsbestätigung festgehaltenen Dienstleistungen fach- und sachgerecht durchzuführen. Abweichungen von den Vereinbarungen sind zulässig, wenn der vertraglich vereinbarte Dienstleistungsumfang und -standard gewahrt bleibt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, die Leistungen des Auftragnehmers nach deren Beendigung noch am selben Tag zu besichtigen und die

ordnungsgemäße Ausführung sowie Material- und Zeitaufwand zu bestätigen. Verzichtet der Auftraggeber auf die Besichtigung und Bestätigung oder unterbleibt diese aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, so gelten die Leistungen als Vertragsgerecht ausgeführt, es sei denn, der Auftraggeber rügt unverzüglich nach den für Reklamationen getroffenen Vereinbarungen.

## **5.) Umfang und Durchführung der Leistungen**

Die vereinbarten Leistungen beschränken sich mangels ausdrücklicher anderweitiger Vereinbarung, insbesondere bei Wohnungseigentümer-Gemeinschaften, auf die Gemeinschaftseinrichtungen. Zusätzliche Leistungen für Sondereigentum bedürfen eines gesonderten Auftrages. Im Rahmen des Hausmeister-Service-Vertrages übernimmt der Auftragnehmer Kleinreparaturen an den Gemeinschaftseinrichtungen, soweit die Arbeitszeit eine halbe Stunde je Vorgang nicht überschreitet. Material und Ersatzteile für die Behebung kleinerer Schäden werden dem Auftraggeber gesondert in Rechnung gestellt. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Termine, Änderungen, Umbaumaßnahmen, Reklamationen sowie sämtliche Vorgänge die zu betreuende Immobilie betreffen, mit dem Auftragnehmer abzusprechen. Die Beauftragung von Konkurrenzfirmen ohne Wissen des Auftragnehmers führt zur fristlosen Kündigung seitens des Auftragnehmers. Wird die Durchführung größerer Reparaturen oder Erneuerungen erforderlich, so wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber einen Kostenvoranschlag unterbreiten und aufgrund gesonderter Beauftragung tätig. Hiervon ausgenommen sind Nothilfemaßnahmen bei Notdiensteinsätzen. Fällt bei turnusmäßigen Arbeiten in Immobilien ein Arbeitstag auf einen Feiertag, so muss dieser Tag nachgeholt werden. Dem Kunden sollte kein Nachteil entstehen.

## **6.) Schäden und Mängel am betreuten Objekt**

Beim Auftreten von Schäden und Mängeln am betreuten Objekt wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber unverzüglich Meldung erstatten. Bei Heizungsausfall, Wasserrohrbruch, Lifteinschluss oder Stromunterbrechung hat der Auftraggeber Anspruch auf den Einsatz des Notdienstes. In diesen Fällen wird der Auftragnehmer unverzüglich nach der Behebung des Schadens Nachricht über Art und Umfang des Schadens dem Auftraggeber zukommen lassen.

## **7.) Leistungen des Auftraggebers**

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer ohne Berechnung warmes Wasser und Strom für den Betrieb von Maschinen in dem für die Durchführung der Arbeiten erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen. Bei Großwohnanlagen überlässt der Auftraggeber dem Auftragnehmer unentgeltlich einen geeigneten, verschließbaren Raum, für Materialien, Geräte und Maschinen.

## **8.) Reklamationen**

Der Auftragnehmer ist bei der Einbringung seiner Leistung verpflichtet, die Arbeiten so durchzuführen, dass Störungen und Belästigungen weitgehend vermieden werden und die gesetzlich bestimmten Ruhezeiten Beachtung finden. Reklamationen des Auftraggebers können nur Berücksichtigung finden, wenn sie unverzüglich nach der Durchführung der Leistungen des Auftragnehmers mittels eingeschriebenen Briefs mitgeteilt werden. Fernmündliche oder mündliche Reklamationen können nur dann berücksichtigt werden, wenn deren Berechtigung vom Auftragnehmer ausdrücklich bestätigt wird. Weisen die vertraglich vereinbarten Leistungen Mängel auf und wurden unverzüglich gerügt, dann ist der Auftragnehmer zur Nachbesserung verpflichtet und berechtigt. Rechnungskürzungen ohne vorangegangene ordnungsgemäße Reklamation und Aufforderung zur Behebung der Mängel bzw. Einräumung einer Nachbesserung innerhalb einer hierfür gesetzten, angemessenen Frist, können vom Auftraggeber nicht vorgenommen werden. Die Leistungen des Auftragnehmers, insbesondere laufende Unterhaltsreinigungsarbeiten, werden dann als Vertragsgerecht durchgeführt anerkannt, wenn der Auftraggeber nach Beendigung der Arbeiten entgegen der ihn treffenden Besichtigung- und Bestätigungspflicht, nicht unverzüglich Einwendungen erhebt.

## **9.) Vergütung**

Der Auftraggeber verpflichtet sich, die im Service-Vertrag vereinbarte monatliche Vergütung bis spätestens zum 10. Werktag nach Rechnungsstellung ohne jeden Abzug auf das vom Auftragnehmer bekannt gegebene Bankkonto zu überweisen. Auftraggeber, die im Namen von Dritten, z.B. Eigentümergemeinschaften, handeln, haften persönlich für die Zahlungsverpflichtungen aus den erteilten Aufträgen, wenn bei Vertragsabschluss dieser Dritte dem Auftragnehmer nicht vollzählig und mit vollständiger Wohnanschrift durch Aufnahme in einer Anlage zum Vertrag bekannt gegeben werden und auf das Vertretungsverhältnis nicht schriftlich im Vertrag hingewiesen wird. Werden vom Auftragnehmer Leistungen erbracht, für die ein gesonderter Auftrag erteilt wurde oder bei welchen es sich um kleinere Reparaturen oder Nothilfemaßnahmen handelt, so wird hierüber eine gesonderte Rechnung an den Auftraggeber gestellt, die ohne Abzug zur sofortigen Zahlung fällig ist. Kommt der Auftraggeber mit der Vergütung in Verzug, so ist der Auftragnehmer berechtigt, Verzugszinsen mit 2% über dem jeweils gültigen Diskontsatz zu berechnen. Ein Verzug von mehr als 4 Wochen berechtigt den Auftragnehmer zur fristlosen Kündigung, wobei Schadenersatzansprüche gesondert geltend gemacht werden können. Das Personal des Auftragnehmers ist nicht zum Inkasso berechtigt. Trotzdem geleistete Zahlungen an das Personal, entbinden den Auftraggeber nicht von der Bezahlung der dem Auftragnehmer zustehenden Vergütung. Der Auftragnehmer behält sich vor, nach der zweiten Mahnung die Arbeiten bis zur endgültigen Tilgung der offenen Beträge, die Arbeit unverzüglich einzustellen. Der Arbeitnehmer führt bei mehrmals angemahnten Kunden keinerlei Dienstleistungen mehr aus. Dies gilt nicht für Stammkunden.

## **10.) Haftung**

Der Auftragnehmer haftet für Schäden, die von ihm bzw. seinen Mitarbeitern bei der Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen entstehen und schuldhaft verursacht werden. Eine Haftung für Schäden, die durch Mängel am betreuten Objekt oder durch Betriebsstörungen im Objekt entstanden sind oder Schäden aufgrund behördlicher Eingriffe, Streiks, Aussperrung oder Naturkatastrophen ist ausdrücklich ausgeschlossen. Weitergehende Ansprüche auf Schadenersatz wegen unmittelbarer, mittelbarer oder Folgeschäden sind ausgeschlossen. Mit Ablauf des Service-Vertrages oder Beendigung der Einzelleistungen endet die Haftungsverpflichtung des Auftragnehmers. Für die Reinigung und Schneeberäumung an und auf Gehwegen ist und bleibt der Eigentümer/ Anwohner/ Auftraggeber eigenverantwortlich. Der Hausmeister-Service kann nicht für Schäden (Personen- oder Sachschäden) haftbar gemacht werden, welche aufgrund eines ungenügenden Reinigungszustandes (inkl. Schneeberäumung) entstanden sind. (Bei Hausmeister-Serviceverträgen ohne Winterdienst).

## **11.) Versicherungsschäden**

Bei Versicherungsschäden berechnen wir Ihnen eine Pauschale für die Erstellung des Kosten-Voranschlages. Bei Erteilung des Auftrages wird Ihnen diese wieder gutgeschrieben bzw. vergütet.

## **12.) Angebote**

Angebote für Kunden haben eine Gültigkeit von 14 Tagen nach Zustellung des Angebotes.

## **13.) Schlussbestimmungen**

Die Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen berühren deren Gültigkeit nicht. An ihre Stelle tritt die gesetzliche zulässige Regelung, die dem Sinn und Zweck des wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für einzelne Teile der Bestimmung oder im Falle einer ergänzungsbedürftigen Lücke. Soweit rechtlich zulässig, wird als Gerichtsstand der Sitz des Auftragnehmers vereinbart. Soweit in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen keine Sonderregelungen vereinbart sind, gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere diejenigen des Dienstleistungs- und Werkvertragsrechts.

Unsere Dienstleistungen werden getrennt erbracht. Wir führen beispielsweise keine Rohrreinigung in unserer Hausmeistertätigkeit durch. Für unsere verschiedenen Dienstleistungen berechnen wir den dafür vorgesehenen Stundensatz.

Weisungsbefugt gegenüber unserer Firma sind nur die Vertragspartner z.B Hausverwaltungen. Wohnungseigentümer, sowie Mieter haben keinerlei Weisungsbefugnis und können keinerlei Arbeiten in Auftrag geben, es sei denn, die anfallenden Kosten werden von den o.g Parteien selbst getragen. Dazu bedarf es eines schriftlichen Auftrages.

Der Hausmeistervertrag schließt Arbeiten in Mietbereichen aus. Der Vertrag ist nur für Allgemeinbereiche der Immobilien gültig. Arbeiten im Mietbereich erfordern einen schriftlichen Auftrag des Mieteigentümers und wird separat zu den üblichen Handwerkerpreisen abgerechnet. Z.B. Entlüften der Heizkörper, Reparaturarbeiten oder sonstiges. Arbeiten, die das Auftragsvolumen ohne Kostenausgleich übersteigen würden, werden nicht geleistet.

Dem Auftraggeber ist es nicht gestattet, ohne Rücksprache mit dem Auftragnehmer, Termine mit Handwerkern oder sonstigen Firmen zu vereinbaren, die unsere Anwesenheitspflicht erfordern. Dem Auftraggeber ist es ebenfalls nicht gestattet, Termine für Arbeiten die den Hausmeistervertrag betreffen, zu vereinbaren. Der Auftraggeber verpflichtet sich zu Terminabsprachen und ggf. diese Termine so zu legen, dass der betriebliche Ablauf des Auftragnehmers nicht gestört wird. Termine sind eine Woche im Voraus anzumelden, bzw. mit dem Auftragnehmer zu vereinbaren. Nur so kann ein geregelter Ablauf in allen Immobilien erfolgen. Dies gilt nicht für Notfälle. Zusatzarbeiten die bei der Einweisung der Immobilie nicht vertraglich festgelegt, bzw. besprochen wurden, können abgelehnt, bzw. zu Erhöhung der Vertragskosten führen.

Nach Vertragsende werden alle Schlüssel dem Auftraggeber ausgehändigt. Aus versicherungstechnischen Gründen werden neue Vertragspartner von uns nicht unterwiesen, bzw. eingelernt.

Wohnungsschlüssel von Mietern und Eigentümern, die an unsere Firma zum Zwecke der Notöffnung und Aufbewahrung ausgehändigt wurden, werden nur für den Zweck der Notöffnung verwendet. Wohnungsnotöffnungen führen wir nur im Beisein des Mieters, bzw. Eigentümers durch. An Handwerker werden keine Wohnungsschlüssel ausgehändigt. Der Mieter, bzw. Eigentümer hat sich selbst um den Zutritt von Handwerkern zu kümmern.

Heizungsanlagen werden einmal wöchentlich auf Druckverlust überprüft und ggf. nachgefüllt wenn vertraglich vereinbart. Es erfolgt eine allgemeine Sichtprüfung. Fernwärmeanlagen werden von uns weder kontrolliert, überwacht noch mit unserem Notdienst betreut.

## **Gerichtsstand**

Als Gerichtsstand gilt ausschließlich der Sitz des Auftragnehmers.