

Besondere Vertragsbedingungen (BVB) Gebäude- und Glasreinigung

(Version 07/2025)

Inhalt:

- § 1 Allgemeines
- § 2 Art und Umfang der Arbeiten
- § 3 Aufmaßregeln
- § 4 Nutzung von Einrichtungen, Material und Energie des Auftraggebers
- § 5 Reinigungsgeräte und -material
- § 6 Reinigungspersonal und Verwaltungsvorschriften
- § 7 Schlüssel und elektronische Zugänge
- § 8 Datenschutz und Verschwiegenheit
- § 9 Hausverbote
- §10 Arbeitsstundennachweise
- §11 Reinigungspersonal und Aufsicht
- §12 Beschäftigung versicherungspflichtiger Arbeitskräfte
- §13 Leiharbeiter
- §14 Subunternehmer
- §15 Abnahme und Rechnungsstellung
- §16 Vergütungsregelung
- §17 Haftung
- §18 Laufzeit und Kündigung

§ 1 Allgemeines

Diese BVB gelten nur in Verbindung mit der Leistungsbeschreibung und den Reinigungsplänen.

Nachfolgende Bedingungen gelten für **alle Reinigungsobjekte** des Auftraggebers (AG):

Leistungsort ist D-39326 Wolmirstedt

Der AG wird ausschließlich durch Mitarbeiter des Fachdienstes Bau (Bereich Hausverwaltung) der Stadt Wolmirstedt vertreten. Nachgenanntes Personal verfügt über folgende Berechtigungen:

Mitarbeiter Fachdienst Bau: Grundsatzfragen des Vertragsverhältnisses und des vereinbarten Leistungsumfanges auch bzgl. notwendiger Anpassungen, Qualitätsmanagement, Beauftragung von Sonderreinigungen, Kontrolle der Reinigungsleistungen und der Arbeitsstundenbücher, Eintragungen im Mängelbuch und Kontrolle der Mängelbearbeitung. Aufforderungen zur Nachbesserung gemäß Leistungsbeschreibung, Bestätigung von Arbeitszeitznachweisen, Durchführung der Rechnungskontrolle.

Hausmeister der jeweiligen Objekte: Kontrolle der Reinigungsleistung und Anwesenheitslisten, Dokumentation im Mängelbuch und Kontrolle der Mängelbearbeitung. Aufforderung zur Nachbesserung gem. Leistungsbeschreibung, Beauftragung von Sonderreinigungen.

Schul- und Einrichtungsleitung: Kontrolle der Reinigungsleistung und Anwesenheitslisten, Dokumentation im Mängelbuch und Kontrolle der Mängelbearbeitung.

Abweichungen von den vorgenannten Berechtigungen, insbesondere Auftragserteilungen für Sonderreinigungen durch Einrichtungspersonal sind nichtig und es besteht kein Anspruch auf Vergütung.

§ 2 Art und Umfang der Arbeiten

Der Bewerber hat sich vor Abgabe des Angebots über den Umfang der Arbeiten in den einzelnen Gebäuden und Räumlichkeiten an Ort und Stelle zu erkundigen und sich über die objektspezifischen Besonderheiten zu informieren. Diese Ortsbesichtigung ist gegen Unterschriftsleistung durch den Auftraggeber oder seiner beauftragten Mitarbeiter nachzuweisen und dem Angebot beizulegen. Eine nicht durchgeführte Objektbesichtigung führt zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren. Für Bewerber, die in den letzten fünf Jahren mit Reinigungsleistungen in den ausgeschriebenen Objekten betraut waren, ist eine Ortsbesichtigung entbehrlich.

Der Auftragnehmer hat während der Dauer des Vertragsverhältnisses in allen Gebäuden und/ oder Gebäudeteilen die Leistung gem. der Leistungsbeschreibungen sach- und fachgerecht, entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln des Gebäudereiniger-Handwerks und termingegenau auszuführen. Er verpflichtet sich darüber hinaus, die Leistungen im Sinne einer qualitätsgesicherten Gebäudereinigung (z.B. Qualitätsmanagementsystem nach DIN EN ISO 9000 ff oder gleichwertiger Qualitätssicherungssysteme) durchzuführen und auf Verlangen des Auftraggebers nachzuweisen.

Die im Leistungsverzeichnis festgelegten täglichen und turnusmäßigen Arbeiten sind verbindliche Arbeitsnormen, d. h. sie sind ständig und gleichbleibend zu erbringen. Der Auftraggeber behält sich vor, nach vorheriger Absprache mit dem Auftragnehmer die Leistungsverzeichnisse zu ändern.

Der Auftragnehmer ist dafür verantwortlich, dass sowohl die gesetzlichen als auch die berufsgenossenschaftlichen Unfallverhütungsvorschriften beachtet werden.

Die Reinigungsarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Betriebszeiten im jeweiligen Reinigungsobjekt auszuführen und müssen bis zum nächsten Betriebsbeginn ausgeführt werden. Die genauen Reinigungszeiten werden zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber gemeinsam festgelegt, wobei in Einzelfällen auch Reinigungszeiten während der Betriebsstunden zu erbringen sind. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Reinigung- unter Berücksichtigung von Trockenzeiten- so rechtzeitig abgeschlossen ist, dass der nachfolgende Betrieb nicht beeinträchtigt wird.

Stellt der Bewerber gegenüber den Angebotsunterlagen Abweichungen von Art und Größe des Objekts fest, so können sie nur berücksichtigt werden, wenn sie mehr als 2% des Aufmaßes des Gesamtobjektes betragen und spätestens 4 Wochen nach Arbeitsaufnahme bzw. nach erster Reinigung schriftlich geltend gemacht werden. Entsprechendes gilt für derartige Feststellungen der gebäudeverwaltenden Stellen. Differenzen von mehr als 10% können jederzeit geltend gemacht werden.

§ 3 Aufmaß-Regeln

Bei der Feststellung der Fußbodenflächen bzw. der Fenster-Glasflächen gilt folgende Regelung:

Die Flächen sind an Ort und Stelle zu messen. Die Ermittlung der Flächen anhand von Bauplänen ist unzulässig.

Auszugehen ist von den Innenmaßen. Zu messen ist von Wand zu Wand.

Kleine Wandvorsprünge bzw. Aussparungen (z.B. Türschwellen, Heizkörpernischen) bis 0,10 m² Einzelgröße bleiben unberücksichtigt, d.h. sie verringern/vergrößern die Bodenfläche nicht. Die Grundflächen von Pfeilern und Säulen verringern die Bodenfläche ebenfalls nicht.

Die durch Einbauschränke bedeckten Bodenflächen werden nicht mitgerechnet, wenn die Schränke bis zur Zimmerdecke reichen.

Die Angaben in m² sind jeweils 2 Stellen hinter dem Komma auf- bzw. abzurunden.

Bei Treppen werden Stufenhöhe und -tiefe mit Treppenbreite und der Anzahl der Stufen multipliziert.

Grundlage für die Abrechnung sowohl der Glasflächenreinigung als auch der Rahmenreinigung ist die Fensterfläche, berechnet aus der lichten Bauweite von Putzkante zu Putzkante, wobei etwaige Fenstersprossen unberücksichtigt bleiben. Sofern bei Fenstern keine Putzkanten vorhanden sind, ist dem reinen Glasmaß einschließlich Sprossen eine waagerechte und eine senkrechte Fensterrahmenbreite zuzurechnen. Für die übrigen Glasflächen ist das reine Glasmaß zugrunde zu legen. Mehrfachfenster sind in der Gesamtfläche entsprechend zweifach bzw. vierfach zu berücksichtigen.

§ 4 Nutzung von Einrichtungen, Material und Energie des Auftraggebers

Soweit der Auftraggeber Abstellräume/ Abstellflächen für Maschinen, Geräte, Reinigungsmittel, Pflegemittel und Desinfektionsreiniger zur Verfügung stellt, erfolgt dies unentgeltlich.

Er übernimmt keine Haftung für Schäden und Verluste an vom Auftragnehmer oder seinen Arbeitskräften eingebrachten Sachen. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber von derartigen Ansprüchen freizuhalten. Der Haftungsausschluss gilt nicht für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit des Auftraggebers oder seiner Erfüllungsgehilfen.

Das zur Durchführung der Reinigungs- und Pflegearbeiten notwendige Wasser und die elektrische Energie werden unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Es ist auf sparsamen Verbrauch zu achten. Der Anschluss von Waschmaschinen des Auftragnehmers bedarf der vorherigen Genehmigung des Auftraggebers.

§ 5 Reinigungsgeräte und -material

Alle zu den Gebäudereinigungsarbeiten benötigten Maschinen und Geräte stellt der Auftragnehmer.

Die Maschinen müssen den Anforderungen der einschlägigen DIN- Normen für Sicherheit an Arbeitsmitteln, des Produktsicherheitsgesetzes und den VDE- Vorschriften entsprechen. Die einzusetzenden Geräte müssen modernen technischen Standard aufweisen (z.B. Doppelfahreimer oder System - Wagen einschl. Wanne mit Nassstopp oder Breitwischgerät).

Die zur Reinigung eingesetzten Maschinen, Geräte und Gegenstände sind täglich zu säubern und ggf. zu desinfizieren.

Reinigungsautomaten können unter Beachtung der Grundforderung nach werterhaltender Reinigung eingesetzt werden; in Sporthallen nur dann, wenn die Bodenpressung ggf. einschl. Fahrergewicht -nach Tabelle 1 zur DIN 18032 (0,5 N/mm²) nicht überschritten wird und die Laufräder des Automaten entsprechend der DIN gestaltet sind.

Reinigungstücher sind nach dem Vier- Farben-System und in der Wechseltuchmethode zu verwenden. Die verwendeten Tücher sind täglich desinfizierend zu waschen und zu trocknen bzw. es sind arbeitstäglich gereinigte bzw. neue Tücher zu verwenden.

Die für die Reinigungsarbeiten erforderlichen und für die Oberflächen geeigneten Reinigungsmittel, Pflegemittel und Desinfektionsreiniger stellt der Auftragnehmer.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, nur einwandfreie und nicht ätzende Reinigungs- und Pflegemittel zu verwenden, die eine Schädigung der zu behandelnden Flächen und Einrichtungsgegenstände ausschließen. Für die Fußbodenpflege sind nur rutschhemmende Pflegemittel zu verwenden. Die Reinigungsmittel, Pflegemittel und Desinfektionsreiniger dürfen zu keiner vermeidbaren Gesundheitsschädigung führen und sollten die Umwelt (Luft, Abwasser) möglichst gering belasten. Zur Verringerung der Abwasserbelastung ist dem Auftragnehmer insbesondere die Verwendung von Reinigungsmitteln mit Verdünnern, Kaltreinigern, Lösungsmitteln und solchen Reinigungs- und Pflegemitteln, die den späteren Einsatz von Verdünnern, Kaltreinigern und Lösungsmitteln erforderlich machen, untersagt.

Desinfektionsreiniger müssen in den Listen der Deutschen Gesellschaft für Hygiene und Mikrobiologie oder des Bundesgesundheitsamtes aufgeführt sein.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die zum Einsatz kommenden Mittel in Form einer Übersicht am Objekt zu hinterlegen bzw. an geeigneter Stelle auszuhängen (Vorlage der Sicherheitsdatenblätter) und auf Aufforderung zusätzlich eine Inhaltsstoffangabe abzugeben. Diese Übersicht ist jährlich zu aktualisieren bzw. zu ergänzen. Er ist verpflichtet zur unentgeltlichen Abgabe von Proben des von ihm verwandten Mittels zwecks Prüfung durch den Auftraggeber. Der Auftragnehmer trägt dann die Kosten der Prüfung, wenn diese ergibt, dass die von ihm verwendeten Mittel nicht den vorgenannten Bestimmungen entsprechen und/oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften verboten sind. Schadensersatzansprüche des Auftraggebers bleiben vorbehalten.

Der Auftraggeber behält sich - auch unter dem Gesichtspunkt der Gesundheitsvorsorge - vor, die Verwendung bestimmter Reinigungsmittel, Pflegemittel und Desinfektionsreiniger zu untersagen oder vorzuschreiben.

Reinigungsmittel sind so aufzubewahren, dass Kinder zu keiner Zeit die Möglichkeit haben, mit Ihnen in Berührung zu kommen. Ggfs. erforderliche Sicherheitsbehältnisse stellt der Auftragnehmer.

Sind im Rahmen der Reinigungsarbeiten Emissionen zu erwarten, ist dieses dem Auftraggeber vor Beginn der Reinigungsarbeiten mitzuteilen und dessen Genehmigung einzuholen.

Der Auftragnehmer hat bei Beendigung des Vertragsverhältnisses am Tage der letzten Reinigung sämtliche von ihm eingesetzten Maschinen, Geräte und Materialien aus dem Gebäude herauszunehmen.

§ 6 Reinigungspersonal und Verwaltungsvorschriften

Der Auftragnehmer ist verpflichtet zur Ausführung der Arbeiten nur zuverlässiges und geeignetes Personal einzusetzen. Zur Eignung der Arbeitskräfte und des Aufsichtspersonals gehören insbesondere auch hinreichende Deutschkenntnisse in Wort und Schrift. Hinreichende Sprachkenntnisse sind dann gegeben, wenn die mündliche- und schriftliche Ausdrucksfähigkeit der Arbeitskräfte mindestens das Level A2 und das der Vorarbeiter B1 des gemeinsamen Kompetenzrahmens für Sprachen erreicht. Arbeitskräfte, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind auf Verlangen des Auftraggebers abzulösen. Der Auftragnehmer führt für Arbeitskräfte und Mitarbeiter des Aufsichtspersonals Aufgaben- und Stellenbeschreibungen und legt diese dem Auftraggeber zu dessen Kenntnis vor. Der Auftraggeber ist berechtigt, das Personal auf Zuverlässigkeit und Eignung zu überprüfen

Der Auftragnehmer hat für das eingesetzte Personal in Schulen vor deren erstmaliger Arbeitsaufnahme erweiterte polizeiliche Führungszeugnisse einzuholen. Für eingesetztes Personal in Objekten, die keine Schulen sind, ist ein polizeiliches Führungszeugnis einzuholen. Während der Laufzeit des Vertragsverhältnisses sind diese Unterlagen nach zwei Jahren zu erneuern. Dem Auftraggeber ist anstelle der Zeugnisse eine Eigenerklärung der eingesetzten Mitarbeiter über bestehende Straffreiheit vor erstmaliger Arbeitsaufnahme zu übersenden.

Der Auftragnehmer hat durch organisatorische Maßnahmen (Bestellung von Ersatzkräften/Anordnung von Überstunden) sicherzustellen, dass durch Personalausfälle infolge Krankheit, Urlaub usw. die Reinigung nicht beeinträchtigt wird.

Für die mit der Reinigung beauftragten Arbeitskräfte gilt folgendes:

Arbeitskräfte, die an einer meldepflichtigen übertragbaren Krankheit, wie Corona, ansteckende Borkenflechte (*Impetigo contagiosa*), Keuchhusten, Krätze, Masern, Mumps, Röteln, Windpocken erkrankt sind **oder deren verdächtig** sind, dürfen die Reinigungsobjekte nicht betreten und Einrichtungen nicht benutzen, bis nach dem Urteil des behandelnden Arztes oder des Gesundheitsamtes eine Weiterverbreitung der Krankheit durch sie nicht mehr zu befürchten ist. Entsprechendes gilt im Falle der Verlausung.

Ausscheider dürfen nur mit Zustimmung des Gesundheitsamtes und unter Beachtung der vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen die Räume betreten und Einrichtungen benutzen. Für Arbeitskräfte, in deren Wohngemeinschaften eine übertragbare Krankheit aufgetreten ist, gilt entsprechendes.

Der Auftraggeber kann vom Auftragnehmer verlangen, dass das mit der Reinigung beauftragte Personal mit einem Firmenausweis, der zum Betreten des Gebäudes berechtigt, auszustatten ist. Der Ausweis ist dem Auftraggeber oder dessen Beauftragten auf Verlangen vorzulegen. Bei Ausscheiden von Personal bzw. bei Verstoß gegen die vorgenannten Bestimmungen hat der Auftragnehmer den Ausweis einzuziehen. Personen, die vom Auftraggeber nicht mit der Reinigung des Gebäudes beauftragt sind, dürfen das Gebäude nicht betreten. Das gilt auch für Kinder und darüber hinaus für Tiere.

Der Auftragnehmer und dessen eingesetztes Personal haben auf das Ansehen der Liegenschaft und der Stadt Wolmirstedt Rücksicht zu nehmen und Störungen zu unterlassen. Dieses gilt vor allem für bedrohendes oder sonstiges unangemessenes Verhalten. Es ist jede Handlung zu unterlassen, welche die Würde des Menschen und das Ansehen der Stadt Wolmirstedt beeinträchtigt.

Die Reinigungsarbeiten sind so durchzuführen, dass Niemand in seinen berechtigten Ansprüchen beeinträchtigt wird, andere nicht behindert oder gefährdet werden und der Gebäudebetrieb nicht gestört wird

Der Auftragnehmer sowie seine Erfüllungsgehilfen sind verpflichtet, alle Gegenstände, die in dem zu reinigenden Gebäude gefunden werden, sofort beim Auftraggeber abzugeben. Ein Finderlohn wird nicht gezahlt.

Mängel und Schäden an Räumen und Einrichtungsgegenständen sind dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen. Soweit diese Mängel und Schäden eine Gefährdung des Reinigungspersonals darstellen, darf die Reinigung nicht vor Abstellung der festgestellten Beanstandungen ausgeführt werden. Die Haftung des Auftraggebers wegen Verletzung der Verkehrspflicht bleibt unberührt.

In allen Reinigungsobjekten besteht Alkoholverbot. Rauchen ist nur an den hierfür vorgesehenen Raucherplätzen gestattet.

Der Auftragnehmer hat Kenntnis davon, dass mehrere Objekte mit Brand- und/ oder Einbruchmeldeanlagen ausgestattet sind. Die Kosten für Fehlbedienungen oder missbräuchliches Auslösen dieser Anlagen durch Mitarbeiter des Auftragnehmers gehen zu Lasten des Auftragnehmers.

Der Auftragnehmer hat auf seine Kosten in jedem von ihm zu reinigenden Objekt einen Aushang mit allgemeinen Informationen und Kontaktdaten des Objektleiters gut sichtbar anzubringen. Bei Personalwechsel ist der Aushang innerhalb einer Arbeitswoche zu aktualisieren. Der Standort des Aushangs ist im Vorfeld mit dem Auftraggeber abzustimmen.

§ 7 Schlüssel und Elektronische Zugänge

Die Annahme, Verwaltung und Rückgabe von Schlüsseln und elektronischen Zugangsberechtigungen obliegt ausschließlich den Mitarbeitern des Fachdienstes Bau und Ordnung. Beschädigte Schlüssel und elektronische Zugangsberechtigungen sind im Austausch zurückzugeben. Für den Verlust oder die grob fahrlässige Beschädigung von Schlüsseln und elektronischen Zugangsberechtigungen haftet der Auftragnehmer.

Die ausgehändigten Schlüssel und elektronischen Zugangsberechtigungen sind am Ende des Vertragsverhältnisses wieder dem Auftraggeber auszuhändigen.

§ 8 Datenschutz, Verschwiegenheit

Unterlagen - Schriftstücke, Akten, Hefte, Karteikarten usw., die sich in den Diensträumen befinden, unterliegen allgemeinen und besonderen Datenschutzbestimmungen, insbesondere des Bundesdatenschutzgesetzes und des Sozialgesetzbuches. In diese Unterlagen darf kein Einblick genommen werden. Schränke, Schubladen u. ä. dürfen nicht unbefugt geöffnet werden. Über zufällig bekanntgewordene personenbezogene Daten aus dienstlichen Vorgängen ist Verschwiegenheit zu wahren. Wer gegen diese Pflichten verstößt, darf vom Auftraggeber nicht mehr zu Reinigungsarbeiten in den Objekten eingesetzt werden. Auf die Strafvorschrift des § 41 Bundesdatenschutzgesetz wird verwiesen. Die Verschwiegenheit über dienstliche Vorgänge und Einrichtungen ist durch den Auftragnehmer dem eingesetzten Personal arbeitsvertraglich vorzuschreiben und besteht auch nach Auflösung des Arbeitsvertrages weiter. Die Benutzung der vorhandenen Informations- und Kommunikationstechnik ist nicht gestattet.

§ 9 Hausverbote

Der Auftraggeber ist berechtigt, Arbeitskräfte des Auftragnehmers des Hauses zu verweisen oder ihnen den Zutritt zum Reinigungsobjekt jederzeit ohne Angabe von Gründen zu untersagen, insbesondere jedoch, wenn sie die Voraussetzungen von § 6 nicht erfüllen bzw. gegen die dort getroffenen Regelungen verstoßen. In diesen Fällen ist das eingesetzte Personal durch den Auftragnehmer auszuwechseln.

§ 10 Arbeitsstundennachweise

Die Reinigungskräfte der Reinigungsunternehmen haben sich täglich in die im Objekt ausliegenden Arbeitsstundenbücher einzutragen. Die Eintragungen müssen den täglichen Beginn und das tatsächliche Ende der täglichen Arbeitszeit im Objekt ausweisen und von der Reinigungskraft unterschrieben sein. Alle Eintragungen sind durch die im Objekt tätigen Reinigungskräfte persönlich vorzunehmen. Ersatzweise Eintragungen sind so vorzunehmen, dass die ursprüngliche Eintragung lesbar bleibt.

Die Arbeitsstundenbücher sind Eigentum des Auftraggebers; sie dürfen durch den Auftragnehmer nicht aus dem Objekt entfernt werden. Über die Pflicht zur Eintragung hinaus, hat der Auftragnehmer keine Verfügungsgewalt über die Bücher.

§ 11 Reinigungspersonal und Aufsicht

Um eine ordnungsgemäße und einwandfreie Reinigung sicherzustellen, hat der Auftragnehmer für jedes Objekt einen verantwortlichen Objektleiter namentlich zu benennen, der mit dem Auftraggeber oder dessen Beauftragten eng zusammenarbeitet. Der Objektleiter hat den Anweisungen und Wünschen des Auftraggebers oder dessen Beauftragten, die sich auf das Vertragsverhältnis beziehen, Folge zu leisten. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer bei der Durchführung der vertraglichen Aufgaben unterstützen.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sein Reinigungspersonal durch fachkundige Mitarbeiter einzuweisen und regelmäßig zu beaufsichtigen und zu unterweisen, um eine ordnungsgemäße und einwandfreie Reinigung sicherzustellen. Der Auftragnehmer ist zudem dafür verantwortlich, dass sein Personal diese Verpflichtungen während der Vertragsdauer einhält.

Neu zum Einsatz kommendes Personal ist vor Arbeitsbeginn sorgfältig gegen Nachweis zu Schulen. Die Einarbeitung muss während der ersten 3 Werktage pro Objekt durch einen Vorarbeiter erfolgen.

§ 12 Beschäftigung versicherungspflichtiger Arbeitskräfte

Der Auftragnehmer darf nur gesetzlich angemeldetes (sozialversicherungspflichtiges) Personal gem. Ausschreibung einsetzen. Auf Verlangen des Auftraggebers hat der Auftragnehmer den Umstand durch Vorlage einer Krankenkassenbescheinigung nachzuweisen.

Die Beschäftigung hat ausschließlich nach den aktuellen Bestimmungen der Tarifverträge des Bundesinnungsverbands des Gebäudereiniger-Handwerks zu erfolgen.

Arbeitserlaubnispflichtige ausländische Reinigungskräfte darf der Auftragnehmer nur einsetzen, wenn es sich um Beschäftigte des Auftragnehmers handelt. Der Besitz einer Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis dieser Arbeitnehmer ist ebenfalls Voraussetzung.

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber eine Liste des im jeweiligen Gebäude eingesetzten Reinigungspersonals auszuhändigen. Personelle Veränderungen sind unverzüglich zu berücksichtigen und dem Auftraggeber mitzuteilen.

§ 13 Leiharbeiter

Der Einsatz von Leiharbeitern ist unzulässig.

§ 14 Subunternehmer

Die Übertragung von Leistungen oder Teilleistungen auf Subunternehmen ist unzulässig (§ 5 Nr. 6 Absatz 1 VOL/B). Ausnahmsweise ist bei Glasreinigungsarbeiten eine Übertragung dann zulässig, wenn

- der Betrieb des Auftragnehmers nicht auf die Glasreinigung eingerichtet ist und

- die Glasreinigung nur eine Teilleistung aus dem Vertrag darstellt und
- der Subunternehmer ein in die Handwerksrolle eingetragener Betrieb ist und
- der Anbieter die beabsichtigte Übertragung bereits im Angebot mitteilt und den vorgesehenen Subunternehmer benennt.

Der Subunternehmer gilt als Erfüllungsgehilfe i. S. des § 278 BGB.

§ 15 Abnahme und Rechnungsstellung

Für den Auftraggeber stellen die Mitarbeiter Fachdienst Bau (Hausverwaltung) fest, ob die Reinigung fristgerecht und ordnungsgemäß ausgeführt wurde. Die Beweislast für die vertragsmäßige Erfüllung bleibt bis zur Abnahme beim Auftragnehmer.

Der Auftragnehmer führt monatlich Reinigungskontrollen am Objekt durch, um sich über die ordnungsgemäße Erfüllung der vereinbarten Leistung zu überzeugen. Vom Auftraggeber oder dessen Beauftragten wird jeweils zum Monatsende (bei Glasreinigung nach jeder Reinigung) die ordnungsgemäße Ausführung der geleisteten Arbeit bescheinigt. Die Beseitigung festgestellter Mängel der Reinigungsleistung hat innerhalb von 12 Stunden zu erfolgen.

Der Auftragnehmer hat monatlich nachträglich eine Rechnung über die ausgeführten Reinigungsarbeiten für jedes Reinigungsobjekt getrennt unter Zugrundelegung der vereinbarten Festpreise zusammen mit der Bescheinigung nach Absatz 2 einzureichen. **Ohne Beifügung der Bescheinigung vorgelegte Rechnungen bedingen keinen Anspruch auf Vergütung.**

Für den Fall der Nicht- oder Schlechterfüllung der Unterhaltsreinigung gelten folgende Vereinbarungen:

Wird das Gebäude oder werden Teile eines Gebäudes nicht gereinigt, erfolgt eine Kürzung des Rechnungsbetrages aufgrund der m²-Fläche und des m²-Preises.

Der Auftraggeber kann anstelle einer Kürzung des Rechnungsbetrages die Herstellung des vertragsmäßigen Zustandes vom Auftragnehmer zu dessen Lasten durch eine zusätzliche Reinigung außerhalb der regulären Reinigungszeit verlangen. In den Fällen bleiben die Rechte des Auftragnehmers nach § 11 Nr. 5b AGB - Gesetz unberührt. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers nach dem BGB sowie das Recht des Auftraggebers zur fristlosen Kündigung bleiben unberührt.

Bei Schlechterfüllung behält sich der Auftraggeber vor, den Rechnungsbetrag zu mindern. Dies gilt insbesondere, wenn die Ausführung nicht der vereinbarten Leistungsbeschreibung entspricht oder die angebotenen Reinigungsstunden nicht vollumfänglich abgeleistet wurden.

Bei Nichterfüllung von Teilflächen, einzelner Räume oder Bereiche verliert der Auftragnehmer den auf diese Flächen entfallenden Vergütungsanspruch vollständig, wenn die Reinigung nicht nachgeholt werden kann. Nicht nachgeholt werden kann die Reinigung bei

- täglicher oder jeden zweiten Tag vorzunehmender Reinigung,
- 1x wöchentlicher Reinigung, wenn die Reinigung nicht innerhalb von einem Tag nachgeholt wird
- geringerer Reinigungshäufigkeit, wenn sie nicht innerhalb von zwei Tagen nachgeholt wird.

Bei Einwendungen mit Nachfristsetzung ist der Auftragnehmer verpflichtet, innerhalb der vom Auftraggeber gesetzten Frist die vertragsgemäße Leistung zu erbringen. Nach Ablauf dieser Frist

ist der Auftraggeber berechtigt, die Erfüllung des Vertrages auf Kosten und Gefahr des Auftragnehmers durch einen Dritten vornehmen zu lassen.

Wenn die Arbeiten zur Unterhaltsreinigung bzw. Glasreinigung aus Gründen, die vom Auftraggeber nicht zu vertreten sind, oder aufgrund behördlicher Anordnung nicht oder nicht vollständig ausgeführt werden können, ruht insoweit der Vertrag. In diesem Falle wird das zu zahlende Monatsentgelt für die Zeit des Arbeitsausfalles, der über 14 Arbeitstage hinausgeht, anteilig gekürzt. Die Rechte des Auftragnehmers gemäß §§ 642, 643 BGB bleiben unberührt.

§ 16 Vergütungsregelung

Der Auftragnehmer erhält für die zu erbringenden Leistungen die in dem jeweiligen Angebot Gebäudereinigung bzw. Angebot Glas- und Rahmenreinigung von Ihm selbst als Angebotspreis eingetragene Vergütung.

Dieser Vergütung liegen die jeweiligen Kostenkalkulationsblätter (Stundenverrechnungssatz Kalkulation) zu Grunde sowie die für den Leistungsort maßgeblichen Tarifverträge des Gebäudereiniger- Handwerks.

Es werden ausschließlich tatsächlich geleistete Reinigungsstunden vergütet.

Die vereinbarten Vergütungen sind grundsätzlich Festpreise. Dem Festpreis ist die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

Sie sind anzupassen, wenn sich die Tariflöhne und/oder die gesetzlich vorgeschriebenen Personalnebenkosten ändern. Vergütungsänderungen sind unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Sie sind ab dem ersten Tag des auf das Inkrafttreten der tariflichen Neuregelung folgenden Monats auf den prozentualen Anteil der Lohn- und lohngebundenen Kosten anzupassen. Der Auftragnehmer hat insoweit ausführlich seine Kalkulation darzustellen.

Reinigungsarbeiten, die infolge kleinerer baulicher Instandsetzungen bzw. Renovierungsarbeiten oder bei Umzügen erforderlich werden, gehören zur Unterhaltsreinigung und werden nicht besonders vergütet. Ebenso werden besondere Zuschläge bei starker Verschmutzung aus anderen Anlässen nicht gewährt. Müssen jedoch Reinigungsarbeiten aus Anlass größerer Instandsetzung- oder Bauarbeiten und Renovierungsarbeiten, die keine Bauabschlussarbeiten sind durchgeführt werden, so ist ihre Vergütung mit dem Auftraggeber oder dessen Beauftragten vor der Ausführung schriftlich zu vereinbaren.

§ 17 Haftung

Der Auftragnehmer hat für ausreichende Sicherheitsvorkehrungen zu sorgen. Er haftet für die von ihm und seinen Erfüllungsgehilfen verursachten Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die in Erfüllung und bei Gelegenheit der vertraglichen Verbindlichkeiten entstehen. Die Haftung umfasst bei Verlust eines dem Auftragnehmer oder seinen Gehilfen ausgehändigten Gruppen-, Haupt- oder Generalschlüssels auch den Ersatz bzw. teilweisen Ersatz der entsprechenden Schließanlage.

Bei Reinigungsarbeiten beschädigte Gegenstände und Bauteile werden auf Veranlassung des Auftraggebers erneuert. Die entstehenden Kosten hat der Auftragnehmer zu tragen.

Der Auftraggeber haftet nicht für die Folgen von Unfällen, die der Auftragnehmer oder seine Gehilfen bei der Ausführung ihrer Tätigkeit erleidet. Der Haftausschluss gilt nicht bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Auftraggeber von entsprechenden Entschädigungsansprüchen einschließlich Regressansprüchen freizuhalten.

Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber von etwaigen Ansprüchen dritter Personen, die bei der Ausführung der Arbeiten einen Schaden erleiden, frei.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, für Vermögens-, Personen- und Bearbeitungsschäden eine Betriebshaftpflichtversicherung und eine Schlüsselversicherung abzuschließen.

Die abzuschließenden Versicherungssummen betragen **mindestens**:

- 5.000.000 Euro für Personenschäden je Schadenfall
- 5.000.000 Euro für Sach- und Vermögensschäden je Schadenfall
- 100.000 Euro für Bearbeitungsschäden je Schadenfall
- 50.000 Euro für den Verlust von Schlüsseln je Schadenfall

Die Versicherungen sind dem Auftraggeber **vor Beginn der ersten Reinigungsarbeiten** nachzuweisen und für die gesamte Laufzeit aufrecht zu erhalten. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber eine Bestätigung seines Versicherers vorzulegen, dass dieser bei Erlöschen/Änderung der Versicherungen den Auftraggeber unmittelbar und unverzüglich benachrichtigt.

§ 18 Laufzeit und Kündigung

Die Laufzeit des Vertragsverhältnisses beträgt 2 Jahre und 6 Monate. Sofern dieses von den Vertragsparteien zu diesem Termin nicht gekündigt wird, verlängert es sich jeweils um ein weiteres Jahr. Fristbeginn zur Berechnung der Laufzeit ist der 01.01.2026.

Das Vertragsverhältnis kann von beiden Vertragsparteien zum Ende der jeweiligen Laufzeit ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden.

Die ersten sechs Monate des Vertragsverhältnisses gelten als Probezeit. Während dieses Zeitraums kann der Vertrag von beiden Seiten mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende gekündigt werden.

Der Auftraggeber kann jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 14 Kalendertagen kündigen, wenn das Reinigungsobjekt von ihm vorübergehend oder auf Dauer nicht mehr genutzt wird. Sollen nur Teile des Objektes nicht mehr genutzt werden, kann der Auftraggeber den Vertrag, beschränkt auf die nichtgenutzten Teile, kündigen.

Der Auftraggeber ist berechtigt, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen.

Als wichtige Gründe gelten insbesondere:

- Der Auftragnehmer beteiligt sich an wettbewerbsbeschränkenden Absprachen (§ 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen).
- Der Auftragnehmer zahlt den Mitarbeitern seines Betriebes die tariflichen oder gesetzlichen vorgeschriebenen Leistungen nicht bzw. nicht in vollem Umfang oder verstößt in sonstiger Weise gegen tarifliche Bestimmungen oder Vorschriften der Sozialgesetzgebung oder des Betriebsverfassungsgesetzes.
- Der Auftragnehmer verstößt gegen das vertragliche Verbot von Leiharbeitsverhältnissen bzw. er duldet solche Verstöße eines Subunternehmens.

- Der Auftragnehmer gewährt, verspricht oder bietet Personen, die auf Seiten des Auftraggebers mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder der Durchführung des Vertrages befasst sind, mit Rücksicht auf ihre Zugehörigkeit zum Auftraggeber Vorteile an.
- Der Auftragnehmer stellt seine Zahlungen ein, oder es wird ein Vergleichsverfahren gegen ihn eröffnet.
- Der Auftragnehmer verstößt schwerwiegend gegen die Vertragsbestimmungen, so dass dem Auftraggeber nicht zuzumuten ist, das Vertragsverhältnis fortzusetzen; als derartige Verstöße kommen z.B. in Betracht:
 - Die übernommenen Leistungen werden nicht zu dem Auftraggeber benannten Zeitpunkt oder nicht in der dem Vertrag entsprechenden Zeit, Art und Weise ausgeführt und trotz schriftlicher Mahnung wird keine Abhilfe geschaffen.
 - Ein ihm vom Auftraggeber schriftlich untersagtes Reinigungsverfahren wird beibehalten oder nicht zulässige oder nicht angegebene Reinigungsmittel werden verwendet.
 - Es werden Reinigungskräfte im Reinigungsobjekt angetroffen, für die eine vorgeschriebene Arbeitserlaubnis nicht vorliegt.
 - Die vereinbarten Reinigungsstunden werden nicht erbracht.
 - Im Angebot wurden falsche Erklärungen abgegeben.
 - Die vom Auftraggeber geforderten und vom Auftragnehmer vorzulegenden Unterlagen und Nachweise werden auch nach erfolgter Abmahnung nicht vorgelegt.

Eine Kündigung des Vertragsverhältnisses bedarf der Schriftform.