

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Laurat Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH für Wartungsarbeiten an technischen Anlagen

Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Bedingungen regeln die Abwicklung von Verträgen über die Wartung und Instandsetzung technischer Anlagen in den von der Firma Laurat Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH verwalteten Objekten. Art und Ausstattung der zu wartenden Anlagen ergeben sich aus der dem jeweiligen Vertrag beizufügenden technischen Anlagenbeschreibung bzw. der Ausschreibung des Auftraggebers. Werden im Rahmen der Wartungstermine Abweichungen zur Anlagenbeschreibung oder zur Ausschreibung festgestellt, sind diese dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

1. Leistungspflichten des Auftragnehmers

1.1.

Der Auftragnehmer hat die Leistungen so auszuführen, dass die Sicherheit der Anlagen erhalten bleibt. Betriebsbereitschaft und Sicherheit sind während der Leistungserbringung aufrecht zu erhalten.

1.2.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die nach dem jeweiligen Vertrag zu erbringenden Leistungen fach- und qualitätsgerecht zu planen und auszuführen. Er ist dafür verantwortlich, dass die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die allgemeinen Richtlinien des Arbeitsschutzes, die Unfallverhütungsvorschriften und sonstigen gesetzlichen Vorgaben sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik seines Gewerkes, beachtet bzw. eingehalten werden.

1.3.

Der Auftragnehmer hat die Leistung mit seinem Betrieb zu erbringen. Er darf Teile der Leistung nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers an Nachunternehmer übertragen (vgl. für diesen Fall Zf. 4.3. dieser Geschäftsbedingungen). Er ist verpflichtet, qualifizierte Fachkräfte einzusetzen.

1.4.

Für die vertraglich festgelegten Arbeiten stellt der Auftragnehmer die erforderlichen Hilfsmittel (z.B. Messgeräte und Werkzeuge) und Hilfsstoffe (z.B. Schmier-, Reinigungs- und Behandlungsmittel). Diese müssen den Anforderungen der vorgeschriebenen DIN-Richtlinien bzw. den VDE-Vorschriften entsprechen. Der fachkundige Einsatz ist Voraussetzung und durch den Auftragnehmer zu garantieren. Eine Haftung des Auftraggebers für Verluste und Schäden an den vom Auftragnehmer oder seinem Personal eingebrachten Sachen entfällt, außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz des Auftraggebers oder dessen Erfüllungsgehilfen.

Für die Leistungserbringung stellt der Auftraggeber Wasser und Strom ohne Berechnung zur Verfügung.

Sollten zur Lagerung von Geräten und Materialien Räume oder Flächen des Auftraggebers benötigt werden, ist dies nur nach vorheriger Abstimmung möglich.

1.5.

Erkennt der Auftragnehmer, dass wegen einer Änderung der Nutzung oder einer Änderung der für die Wartung bestehenden Vorschriften andere Wartungsintervalle notwendig werden, hat er den Auftraggeber unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

1.6.

Der Auftragnehmer hat nach jeder Wartung Art und Umfang der ausgeführten Leistungen, einschließlich der eingebauten Teile, in einem Arbeitsbericht zu dokumentieren und die bei der Wartung getrof-

fenen Feststellungen über den Zustand der Anlage sowie über etwaige in absehbarer Zeit notwendig werdende Instandsetzungsarbeiten in diesem Arbeitsbericht anzugeben. Arbeitsberichte sind nach Wartung mit der Bestätigung der Durchführung der Arbeiten umgehend an den Auftraggeber abzugeben. Die Bestätigung erstreckt sich auch auf die fachgerechte Ausführung.

Über den Fortgang der Arbeiten hat der Auftragnehmer unbedingt ein Wartungstagebuch zu führen. Auf Anforderung ist dieses Tagebuch dem Auftraggeber in Durchschrift oder Fotokopie zur Verfügung zu stellen. Eine Vergütung hierfür erfolgt nicht.

1.7.

Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Wartung oder der bauseits vorgeschlagenen oder gelieferte Werkstoffe, so dass er nicht die Verantwortung für die ihm übertragenen Arbeiten übernehmen kann, so hat er dies dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen (Beratungspflicht des Auftragnehmers). Unterlässt er eine schriftliche Anzeige, so trägt der Auftragnehmer die volle Verantwortung und die Haftung für eine einwandfreie Wartungsleistung allein. Er haftet insbesondere für die Einhaltung der baupolizeilichen Bestimmungen, der Verordnungen der Berufsgenossenschaften und auch für die Güte der gelieferten Baustoffe.

1.8.

Den Nachweis der Güte und der Gebrauchsfähigkeit von Stoffen und Bauteilen hat der Auftragnehmer auf seine Kosten zu erbringen. Sind nach den Normen verschiedene Prüfverfahren zugelassen, so kann der Auftraggeber den Gütenachweis nach demjenigen Verfahren verlangen, dass die für den Auftragnehmer ungünstigeren Ergebnisse erbringt.

1.9.

Bauseits gelieferte Werkstoffe sind, soweit sie vom Auftragnehmer weiterverarbeitet werden bzw. soweit sie für die Ausführungen seiner Leistungen notwendig sind, abzuladen und bis zum Einbau in Verwahrung zu nehmen. Eine besondere Vergütung erfolgt nicht. Die ordnungsgemäße Lieferung ist zu bestätigen.

2. Vergütung

2.1.

Während der gesamten Wartungszeit sind die Einheitspreise Festpreise. Lohn- und Materialpreiserhöhung werden grundsätzlich nicht vergütet. Es bleibt dem Auftragnehmer frei gestellt, Materialien frühzeitig zu bestellen.

2.2

Werden durch Änderungen oder Unvorhergesehenes Leistungen angeordnet, für die kein Einheitspreis vereinbart ist, so hat der Auftragnehmer den Einheitspreis vor Beginn der Arbeiten unter Offenlegung der zu Grunde liegenden Preiskalkulation anzubieten. Unterlässt der Auftragnehmer die Abgabe eines solchen Angebotes, so kann der Einheitspreis bei der Abrechnung von dem Auftraggeber in angemessener Höhe festgesetzt werden. Die Nachtragsangebote sind in gleicher Weise wie das Hauptangebot zu kalkulieren sowie auf der im Leistungsverzeichnis angegebenen Lohnbasis. Für Stundenlohnarbeiten gelten die im Angebot auszufüllenden Preise (Lohn, Stoffkosten und Gerätekosten). Sie dürfen nur auf ausdrückliche Anordnung des Auftraggebers ausgeführt werden. Die Tageslohnrapporte sind dem Auftraggeber innerhalb einer Woche per Post zuzustellen. Die Abrechnung von Stundenlohnarbeiten ohne von dem Auftraggeber unterschriebenen Nachweis wird nicht anerkannt.

Die Bedingungen dieses Vertrages gelten auch für spätere Aufträge, die auf Grund von Nachtragsangeboten oder besonderen Preisvereinbarungen in Verbindung mit dem Hauptauftrag erteilt wurden.

2.3.

Für etwaige Stundenlohnarbeiten und für Aufmaße gilt ergänzend folgendes:

Die Unterzeichnung von Stundenlohnzettel oder Aufmaßen bedeutet keine rechtsverbindliche Anerkennung, sie schließt nicht aus, dass aufgrund nachträglicher Prüfung Abzüge wegen ungenügender Arbeitsleistung bzw. wegen nicht erbrachter oder doppelt aufgemessener Leistungen oder aus anderen Gründen, wie z.B. Nichtberücksichtigung von Pausen, geltend gemacht werden.

2.4.

Soweit der Auftragnehmer aus der Errichtung der Anlagen Gewähr zu leisten hat, wird für Leistungen zur Erfüllung der Gewährleistungspflicht keine Vergütung gewährt.

2.5.

Werden die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen im Wesentlichen geändert, kann eine entsprechende Änderung der Leistungs- und Vergütungspflicht verlangt werden.

3. Tarif- und Mindestlohn sowie Sozialversicherungsbeiträge

3.1.

Der Auftragnehmer versichert, die Vorschriften der §§ 14 AEntG, 28 e Abs. 3 a, Abs. 3 e SGB IV, 150 Abs. 3 SGB VII und 13 MiLoG vollständig einzuhalten, insbesondere seinen Mitarbeitern den jeweiligen tariflichen und/oder gesetzlichen **Mindestlohn** zu bezahlen, die Beiträge an die Urlaubskasse ordnungsgemäß abzuführen sowie seiner Verpflichtung zur Zahlung der **Gesamtsozialversicherungs- und Unfallversicherungsbeiträge** ordnungsgemäß nachzukommen. Der Auftragnehmer stellt allen von ihm beauftragten eigenen Nachunternehmern sowie nachgeschalteten Nachunternehmern und auch Verleihern gegenüber rechtlich und tatsächlich sicher, dass diese die vorstehend übernommenen Verpflichtungen ihrerseits übernehmen und diesen uneingeschränkt nachkommen.

3.2.

Für jeden Einzelfall der schuldhaften Nichteinhaltung des in Zf. 3.1. Geregelt verpflichtet sich der Auftragnehmer zur Zahlung einer **Vertragsstrafe** in Höhe von 0,1 % der Netto-Auftragssumme für das Kalenderjahr, mindestens jedoch in Höhe von € 500,00, höchstens allerdings € 2.000,00 pro betroffenen Mitarbeiter. Die Gesamthöhe dieser Vertragsstrafe beträgt maximal 5 % der Netto-Auftragssumme für das Kalenderjahr. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers bleiben hiervon unberührt. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche bleibt vorbehalten. Die verwirkte Vertragsstrafe wird angerechnet.

3.3.

Der Auftraggeber ist berechtigt, hierzu jederzeit aktuelle Nachweise (Stundennachweise, anonymisierte Lohnabrechnungen und Mitarbeiterlisten) vom Auftragnehmer und den von diesem eingesetzten Nachunternehmern zu verlangen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die entsprechende Verpflichtung mit den von ihm beauftragten Unternehmen und deren Subunternehmen im Rahmen der Vertragsgestaltung sicher zu stellen.

Der Auftragnehmer ist ferner verpflichtet, die folgenden Unterlagen zwei Wochen nach Abschluss des jeweiligen Vertrages sowie zwei Wochen nach jeweiliger Vertragsverlängerung in aktualisierter Form vorzulegen und während der Geltungsdauer des Wartungsvertrages stets auf dem neuesten Stand zu halten:

- Liste aller vom AN und seinen Nachunternehmern eingesetzten Mitarbeiter mit Namen, Vornamen, Geburtsdatum, Adresse und Krankenkasse;
- von diesen Personen Kopien gültiger Personalausweise oder Reisepässe und der Arbeitserlaubnisse (Arbeitnehmer aus Drittländern);
- die von allen für den AN und seine Nachunternehmer tätigen Mitarbeitern unterzeichneten Mindestlohnklärungen gemäß dem auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partner.html>) bereitgestellten *Formular Mindestlohnklärung*

3.4.

Der Auftragnehmer bevollmächtigt den Auftraggeber, Auskünfte gemäß den vorstehend genannten und vom Auftragnehmer rechtsverbindlich unterzeichneten Vollmachten bei den Sozialkassen der Bauwirtschaft sowie der zuständigen Berufsgenossenschaft einzuholen. Dadurch wird der Auftragnehmer von seinen vorstehenden Verpflichtungen nicht entbunden.

3.5.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Auftraggeber von seiner Leistungspflicht und sämtlichen ihm erwachsenden Kosten bei Inanspruchnahme durch Arbeitnehmer des Auftragnehmers oder von Arbeitnehmern im Rahmen der Vertragsbeziehungen eingesetzter Nachunternehmer nach §§ 14 AEntG und 13 MiLoG oder im Falle der Inanspruchnahme durch die zuständigen Stellen auf Zahlung von dem Auftragnehmer oder nachgeschalteter Auftragnehmer eigentlich geschuldeter Urlaubskassenbeiträge oder nach §§ 28 e Abs. 3 a, Abs. 3 e SGB IV für die Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen oder nach § 150 Abs. 3 SGB VII für die Zahlung von Unfallversicherungsbeiträgen freizustellen.

3.6.

Die vollständige Vorlage der Unterlagen, Bescheinigungen und Nachweise gemäß Ziffer 3.3. sowie der Nachweis, dass der Auftragnehmer für sämtliche von ihm im Rahmen der Wartung beschäftigten Arbeitnehmer die Sozialversicherungsbeiträge vollständig bezahlt hat, sind außerdem Voraussetzung für die Fälligkeit von Rechnungen des Auftragnehmers.

3.7.

Kommt der Auftragnehmer seinen Verpflichtungen nach vorstehenden Regelungen nicht nach, so kann der Auftraggeber hierfür eine angemessene Frist, im Regelfall eine Woche, setzen und erklären, dass er dem Auftragnehmer nach fruchtlosem Fristablauf den Auftrag entziehe. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist der Auftraggeber berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen und Schadensersatz zu verlangen.

3.8.

Zur Erläuterung der vorstehenden Verpflichtungen gilt Folgendes:

Nach § 14 AEntG haftet der Auftraggeber dafür, dass der Auftragnehmer oder nachgeschaltete Nachunternehmer die tariflichen Mindestentgelte und die Urlaubskassenbeiträge vollständig bezahlen. Nach § 28 e Abs. 3 a SGB IV haftet der Auftraggeber für die Abführung der Sozialversicherungsbeiträge durch den Auftragnehmer. Nach § 28 e Abs. 3 e SGB IV haftet der Auftraggeber für die Abführung der Sozialversicherungsbeiträge durch nachgeschaltete Nachunternehmer bei der Zwischenschaltung von Stroh Männern.

Nach § 150 Abs. 3 SGB VII haftet der Auftraggeber für die Abführung der Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung durch den Auftragnehmer und des Verleihers bei Arbeitnehmerüberlassung. Nach § 13 MiLoG haftet der Auftraggeber analog und unter Verweis auf § 14 AEntG dafür, dass der Auftragnehmer oder nachgeschaltete Nachunternehmer ihren Mitarbeitern den gesetzlichen Mindestlohn zahlen.

3.9.

Wegen des Inhalts der einzelnen Regelungen wird auf die auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partner.html>) bereit gestellten *Auszüge aus den Gesetzesmaterialien* verwiesen.

4. Einsatz eigener und fremder Arbeitskräfte

4.1.

Der Auftragnehmer stellt die erforderlichen Arbeitskräfte. Er verpflichtet sich dabei, zuverlässiges Personal einzusetzen. Die Arbeitsausführung wird durch den Auftragnehmer und sein Aufsichtspersonal überwacht.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, seine Arbeitskräfte durch fachkundige Kontrollpersonen einzuweisen. Nur durch fachlich geeignete Arbeitskräfte kann die qualitätsgerechte Ausführung der vorgesehenen Gebäudedienstleistungen erbracht werden.

Die Arbeitskräfte müssen durch das Tragen von Dienstkleidung und Namensschildern als Mitarbeiter des Auftragnehmers erkennbar sein. Die Stellung und Reinigung dieser Arbeitskleidung obliegt dem Auftragnehmer.

Personen, die der Auftragnehmer nicht mit der Ausführung von Dienstleistungen betraut hat, dürfen nicht in das von den Wartungsarbeiten betroffene Gebäude mitgenommen werden.

4.2.

Der Auftragnehmer versichert, dass er im Rahmen der Wartung **Arbeitskräfte** aus Ländern außerhalb der Europäischen Union oder der Länder Island, Liechtenstein, Norwegen (Mitglieder des EWR) nur dann einsetzen wird, wenn sie im Besitz einer gültigen Arbeitserlaubnis sind und täglich eine deutsche oder deutschsprachige Bauleitung gesichert ist. Für den Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung verpflichtet sich der Auftragnehmer ungeachtet weiterer Ansprüche zur Zahlung einer **Vertragsstrafe** in Höhe von 0,1 % der Netto-Auftragssumme für das Kalenderjahr, mindestens jedoch in Höhe von € 500,00, höchstens allerdings € 2.000,00 pro betroffenen Mitarbeiter. Die Gesamthöhe dieser Vertragsstrafe beträgt maximal 5 % der Netto-Auftragssumme für das Kalenderjahr. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche bleibt vorbehalten. Die verwirkte Vertragsstrafe wird angerechnet.

4.3.

Grundsätzlich hat der Auftragnehmer die ihm übertragenen Leistungen im eigenen Betrieb zu erbringen.

Für den Fall der schriftlichen Zustimmung zum Nachunternehmereinsatz durch den Auftraggeber müssen die Vertragsgrundlagen des Vertrages zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer auch Gegenstand des Vertrages zwischen Auftragnehmer und Nachunternehmer werden. Die Gewährleistungspflicht des Nachunternehmers hat mindestens bis zum Ablauf der Gewährleistungspflicht des Auftragnehmers zu gelten. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Verträge hinsichtlich der Gefahrentragung, Haftung und Verjährungsfristen einzusehen.

Unterlässt der Auftragnehmer die Vertragsabstimmung mit dem Auftraggeber, so kann dieser eine Vergütung der Leistung des Nachunternehmers mit der Begründung der nicht bestellten Leistung verweigern.

Für jeden Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung gegen die nach Absatz 1 und 2 übernommenen Verpflichtungen schuldet der Auftragnehmer dem Auftraggeber, bei Ausschluss eines Fortsetzungszusammenhangs, eine Vertragsstrafe in Höhe von € 2.000,00 für jeden Verstoß. Setzt sich die Vertragsverletzung des Auftragnehmers trotz Abmahnung durch den Auftraggeber fort, kann dieser den Vertrag mit dem Auftragnehmer aus wichtigem Grund kündigen, sofern der Auftraggeber mit der Abmahnung auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat.

5. Unterlagen und Nachweise

5.1.

Der Auftragnehmer hat spätestens zwei Wochen nach Vertragsabschluss die folgenden Unterlagen vorzulegen bzw. Nachweise zu erbringen und während der Vertragslaufzeit, insbesondere auch im Falle einer Vertragsverlängerung, zu aktualisieren:

- Eintragung in die Handwerksrolle oder aktuelle Bescheinigung der zuständigen Handwerkskammer, dass keine Eintragung erforderlich ist oder aktuelle Bescheinigung der IHK;
- Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung;
- aktueller Auszug aus dem Gewerbezentralregister
- Handelsregisterauszug beziehungsweise Gründungsnachweis, gegebenenfalls mit beglaubigter Übersetzung;
- Gewerbeanmeldung;
- Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Krankenkassen, bei denen die auf der Baustelle beschäftigten Arbeitnehmer beschäftigt sind oder ein gleichwertiger Nachweis bei ausländischen Nachunternehmern;
- aktuelle Unbedenklichkeitsbescheinigung der Sozialkasse der Bauwirtschaft (SOKA-Bau) oder aktuelle Bescheinigung der SOKA-Bau, dass keine Teilnahme am Urlaubskassenverfahren erforderlich ist;
- aktuelle qualifizierte Unbedenklichkeitsbescheinigung der zuständigen Berufsgenossenschaft.
- Freistellungsbescheinigung des Finanzamtes gemäß § 48 b EStG;
- unterschriebene *Vollmacht zur Einholung von Unbedenklichkeitsbescheinigungen bei der BG Bau* gemäß dem auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partner.html>) bereitgestellten Muster;
- unterschriebene *Vollmacht zur Einholung SOKA-Bau-Enthäftungsbescheinigungen* gemäß dem auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partner.html>) bereitgestellten Muster.

5.2.

Sofern der Auftragnehmer die vorgenannten Unterlagen und Nachweise nicht bereitstellt und dies auch nicht binnen einer vom Auftraggeber mit Kündigungsandrohung zu setzenden Nachfrist nachholt, ist der Auftraggeber berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.

5.3.

Die vollständige Vorlage der Unterlagen, Bescheinigungen und Nachweise gemäß Ziffer 5.1. ist außerdem Voraussetzung für die Fälligkeit von Rechnungen des Auftragnehmers.

6. Einschränkung und Verbot der Kumulation von Vertragsstrafen

Sämtliche mit dem zu Grunde liegenden Vertrag und auch in diesen Geschäftsbedingungen geregelten und vom Auftraggeber ausdrücklich geltend gemachten Vertragsstrafenansprüche (wegen Zeitverzuges und wegen Verstößen gegen Regelungen zu Arbeitserlaubnissen sowie Tarif- und Mindestlohnregelungen sowie wegen des unerlaubten Nachunternehmereinsatzes) dürfen in ihrer Summe einen Betrag von 5 % der Netto-Abrechnungssumme für das Kalenderjahr, ggfls. zusätzlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, sofern diese nach dem zu Grunde liegenden Vertrag geschuldet ist, nicht übersteigen. Fordert der Auftraggeber in Bezug auf einen Tatbestand Schadensersatz an Stelle einer wegen derselben Pflichtverletzung auch verwirkten Vertragsstrafe, so wird diese Schadensersatzanspruch bei der Ermittlung des Höchstsatzes von 5 % nicht berücksichtigt.

7. Kündigung aus wichtigem Grund

Der Auftraggeber kann das Vertragsverhältnis neben den im Vertrag oder diesen Geschäftsbedingungen ausdrücklich bezeichneten Fällen fristlos kündigen, wenn ihm aus einem vom Auftragnehmer zu vertretenden wichtigen Grund die Fortsetzung des Vertrages nicht zugemutet werden kann und der Auftragnehmer die zur Kündigung berechtigenden Gründe trotz Abmahnung und Kündigungsandrohung nicht beseitigt. Ist eine Abmahnung mit Kündigungsandrohung auf Grund der besonderen Umstände untunlich, ist der Auftraggeber auch berechtigt, unverzüglich die Kündigung auszusprechen.

Ein die außerordentliche Kündigung rechtfertigender wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn:

- der Auftragnehmer wiederholt und trotz schriftlicher Mahnung mit der Durchführung der Leistungen in Verzug geraten ist bzw. diese nur mangelhaft ausgeführt hat,
- der Auftragnehmer den Bestimmungen dieses Vertrages zuwider handelt,
- der Auftragnehmer in Insolvenz gerät oder die Voraussetzungen zur Eröffnung eines Insolvenz- oder Vergleichsverfahrens gegeben sind
- der Auftragnehmer dem Auftraggeber den Ausfall seiner Person und die Unmöglichkeit der Einhaltung seiner vertraglichen Pflichten mitteilt.

Das Recht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Auftraggeber neben einer Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

8. Haftpflichtversicherung

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber vor Beginn der Arbeiten das Vorhandensein und Aufrechterhalten einer nach Deckungssummen und sonstigen Modalitäten angemessenen (im Zweifel üblichen) Betriebshaftpflichtversicherung durch Vorlage der Versicherungspolice nachzuweisen, die sich auch auf das Vertragsobjekt erstreckt. Dabei hat die Versicherungssumme für Sach- und Vermögensschäden mindestens jeweils 1.000.000 €, für Personenschäden mindestens 2.000.000 € zu betragen, sofern nicht im Vertrag ausdrücklich abweichende Versicherungssummen benannt sind.

Die Vorlage einer Kopie der Versicherungspolice und des Nachweises der Prämienzahlung für den Zeitraum der Durchführung der vertraglich geschuldeten Leistungen durch den Auftragnehmer ist Voraussetzung der Fälligkeit jedweden Vergütungsanspruchs des Auftragnehmers.

9. Datenschutz

Unter Verweis auf § 5 Bundesdatenschutzgesetz (Datengeheimnis), der lautet:

"Den bei der Datenverarbeitung beschäftigten Personen ist untersagt, personenbezogene Daten unbefugt zu verarbeiten oder zu nutzen (Datengeheimnis). Diese Personen sind, soweit sie bei nicht – öffentlichen Stellen beschäftigt werden, bei der Aufnahme ihrer Tätigkeit auf das Datengeheimnis zu verpflichten. Das Datengeheimnis besteht auch nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort."

gelten für die Durchführung von Arbeiten in den vom Auftraggeber verwalteten Immobilien zum Schutz der Daten folgende ergänzende Regelungen:

9.1.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen und datenschutzgerechten Ausführung der vertraglich vereinbarten Aufgaben. Er hat zuverlässiges Personal einzusetzen und die Auftragsausführung zu überwachen und zu kontrollieren.

Ferner stellt der Auftragnehmer sicher, dass das von ihm eingesetzte Personal im Sinne der Datenschutz-Vorschriften ausreichend informiert und angewiesen ist. Insbesondere verpflichtet der das Personal auf die Einhaltung von § 5 BDSG.

9.2.

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber bei Datenschutzverletzungen sowie auf deren Verdacht unverzüglich zu informieren.

9.3.

Den beauftragten Mitarbeitern des Auftragnehmers ist es ausdrücklich untersagt, Einblicke in Schriftstücke, Akten, Dateien usw. zu nehmen oder sich zu verschaffen. Schreibtische, Schränke oder sonstige Behältnisse dürfen nicht ohne Vorliegen eines entsprechenden Auftrages geöffnet werden. Durch die beauftragten Mitarbeiter dürfen grundsätzlich keine Schriftstücke und Datenträger jeder Art aus den Geschäftsräumen der Mieter entfernt werden. Den Mitarbeitern ist es untersagt, anderen Personen, die nicht vom Auftraggeber eingesetzt sind, Zugang zu den Geschäftsräumen der Mieter zu verschaffen. Finden die vertraglich durchzuführenden Arbeiten außerhalb der Geschäftszeiten der Mieter statt, werden durch die Mitarbeiter des Auftragnehmers der ordnungsgemäße Verschluss der Geschäftsräume und die sichere Verwahrung der Schlüssel zugesichert. Die eingesetzten Mitarbeiter verpflichten sich, über bekannt gewordene Informationen und Vertraulichkeiten des Auftraggebers und dessen Mieter Stillschweigen zu bewahren. Die Geheimhaltungspflicht reicht über das Vertragsende hinaus.

9.4.

Der Auftragnehmer darf nur nach vorheriger Abstimmung mit den Verantwortlichen der Mieter die von ihnen genutzten Gebäude und Räume betreten. Er hat rechtzeitig vor der Durchführung von Arbeitsaufgaben in den Mieträumen die Verantwortlichen des Mieters über die Termine sowie die Art der auszuführenden Tätigkeiten zu informieren. Ferner ist der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Schlüsselverwaltung nach den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen vorzunehmen. Die Schlüssel sind in einem Schlüsselnachweis kontrollfähig zu dokumentieren und vor unbefugtem Zugriff sicher zu verwahren. Es ist zu gewährleisten, dass die Schlüssel nur bei vorliegendem Auftrag, ordnungsgemäßer Anmeldung bzw. bei außergewöhnlichen Ereignissen, wie Brand oder Havarie genutzt werden können. Ansonsten ist es dem Auftragnehmer ausdrücklich untersagt, sich sowie anderen Personen Zugang zu den Räumen der Mieter zu verschaffen.

9.5.

Der Auftragnehmer haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die infolge schuldhaften Verhaltens gegen die Datenschutzbestimmungen bzw. bei Pflichtverletzung der Vertragsinhalte entstehen. Er bestätigt, sich gegen die Inanspruchnahme wegen Verletzungen von Datenschutzvorschriften versichert zu haben.

Ist zur Auftragsausführung die Einbindung von Subunternehmen erforderlich und vom Auftraggeber gestattet worden, so sind zwischen den Subunternehmen und dem Auftragnehmer vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, die die Einhaltung der Datenschutzanforderungen dieses Vertrages gewährleisten.

10. Müllbeseitigung

10.1

Der Auftragnehmer hat ohne besondere Aufforderung und Vergütung Ordnung bei Ausführung seiner Arbeiten zu halten und ständig die durch seine Leistung verursachten Abfälle, Verunreinigungen und Beschädigungen und entstandenen Schutt und Schmutz auf dem Grundstück, den umliegenden Grundstücken sowie den öffentlichen Verkehrswegen unter Beachtung des geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes von der Baustelle auf eigene Kosten zu entsorgen. Das Verbrennen von Materialien auf dem Grundstück des Auftraggebers ist untersagt.

10.2.

Nach Beendigung der Arbeiten, spätestens jedoch vor Abnahme der vertraglichen Leistung durch den Auftraggeber, sind sowohl das Grundstück als auch die Lager- und Arbeitsplätze bzw. -räume unverzüglich vom Auftragnehmer besenrein zu räumen und in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

10.3.

Befolgt der Auftragnehmer bzw. dessen Subunternehmer eine Aufforderung zur Abhilfe gemäß Ziffern 10.1. und 10.2. nicht unverzüglich, kann der Auftraggeber den betroffenen Grundstücksteil auf Kosten des Auftragnehmers selbst beräumen lassen, wenn eine entsprechende Aufforderung erfolgt und eine Nachfrist, im Regelfall ein bis zwei Arbeitstage, fruchtlos abgelaufen ist. Eine solche Fristsetzung ist entbehrlich, wenn wegen der Nutzung des betroffenen Objekts dem Auftraggeber das Abwarten bis zum Ablauf einer zu setzenden Frist unzumutbar, vielmehr die Reinigung nach den Umständen unaufschiebbar ist.

10.4.

Sämtliche Räume und sonstigen Grundstücksbestandteile sind gegen Beschädigung, Witterungseinflüsse sowie vor Verschmutzung zu schützen.

11. Vertreter des Auftraggebers

Der im Vertrag benannte technische und fachliche Vertreter des Auftraggebers ist nicht berechtigt, geschlossene Verträge zu ändern oder sonst den Auftraggeber rechtsgeschäftlich zu verpflichten. Ebenso wenig darf er auf vertragliche oder gesetzliche Ansprüche des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer verzichten.

12. Abtretung und Aufrechnung

Die Abtretung von Forderungen des Auftragnehmers aus dem Vertrag bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Auftraggebers.

Der Auftragnehmer darf die Aufrechnung gegenüber Forderungen des Auftraggebers nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten eigenen Forderungen erklären.

13. Weitere Vertragsbedingungen, Schriftformklausel

Darüber hinaus gehende Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Eine Abänderung der Schriftformvereinbarung bedarf ebenfalls der Schriftform. Ebenso bedürfen Änderungen oder Ergänzungen bei der Ausführung gegenüber der Leistungsbeschreibung, den Plänen oder den sonstigen Unterlagen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung durch den Auftraggeber.

14. Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages oder dieser Geschäftsbedingungen als unwirksam erweisen, so steht dies der Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht entgegen. Die Vertragspartner verpflichten sich in diesem Fall, an Stelle der jeweils unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben.

15. Gerichtsstandsvereinbarung

Liegen die Voraussetzungen für eine Gerichtsstandsvereinbarung nach § 38 Zivilprozessordnung vor, richtet sich der Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertrag, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen dem entgegen stehen, nach Wahl des Auftraggebers entweder nach dem Sitz der für die Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle oder dem Sitz des Auftraggebers selbst in Suhl, wenn nichts anderes vereinbart ist. Die für die Prozessvertretung des Auftraggebers zuständige Stelle ist dem Auftragnehmer auf Verlangen mitzuteilen.