

Musterstadt

Vergabe von Reinigungsleistungen

Anlage E - Werkvertrag über Reinigungsleistungen

Seite 1 von 18 Seiten

Inhalt

Präambel.....	3
§ 1 Vertragsgegenstand.....	3
§ 2 Vertragsbestandteile	4
§ 3 Art und Umfang der Leistung, Abruf von Leistungen, Pflichten des Auftragnehmers	5
§ 4 Reinigungsplan.....	7
§ 5 Konzept zum Objektstart und Qualitätsmanagement.....	7
§ 6 Zeiterfassung	8
§ 7 Vertragslaufzeit, Verlängerung und Ausführungsbeginn.....	8
§ 8 Kündigung des Vertrags.....	9
§ 9 Einsatz von Nach- und Verleiunternehmen.....	10
§ 10 Vergütung.....	11
§ 11 Anpassung der Vergütung.....	12
§ 12 Haftung und Versicherung.....	13
§ 13 Abnahme, Mängelansprüche, Minderung, Vertragsstrafen.....	14
§ 14 Hausrecht, Sonstiges	15
§ 15 Geheimhaltung.....	16
§ 16 Loyalitätsklausel.....	17
§ 17 Schlussbestimmungen	17

Musterstadt

Vergabe von Reinigungsleistungen

Anlage E - Werkvertrag über Reinigungsleistungen

Seite 2 von 18 Seiten

Werkvertrag über Reinigungsleistungen

Zwischen Musterstadt

vertreten durch das Immobilienmanagement,

Großer Markt 1, Musterstadt

- nachfolgend „**Auftraggeber**“ genannt -

und ____ [Hinweis: wird nach Zuschlagserteilung ergänzt]

- nachfolgend „**Auftragnehmer**“ genannt -

- gemeinsam nachfolgend „**Vertragspartner**“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Muster © IRA Institut

Musterstadt

Vergabe von Reinigungsleistungen

Anlage E - Werkvertrag über Reinigungsleistungen

Seite 3 von 18 Seiten

Präambel

Der Auftraggeber hat mit europaweiter Bekanntmachung vom 12. Dezember 2016 (Bekanntmachungsnummer: 2016/S 047/081515) Leistungen der Unterhalts- und Fensterreinigung für verschiedene Gebäude des Auftraggebers ausgeschrieben. Gegenstand des vorliegenden Vertrages sind die im Rahmen dieses Verfahrens ausgeschrieben Leistungen der Gebäudegrund- und Unterhaltsreinigung sowie der Fensterreinigung. Dieser Vertrag regelt die Modalitäten der Erbringung der in den Vergabeunterlagen, insbesondere der Leistungsbeschreibung nebst sämtlichen Anlagen, beschriebenen Leistungen.

Der Auftragnehmer nach Maßgabe der Ausschreibung und unter Berücksichtigung der in den Raumbüchern der Kalkulationsmappen (**Anlage 5 der Vergabeunterlagen**) vorgegebenen Leistungskennzahlen eine kontinuierliche und nachhaltige wert- und substanzerhaltende Pflege der Liegenschaften des Auftraggebers zu gewährleisten, die sowohl bei Nutzern als auch bei Besuchern einen nachhaltig positiven Eindruck hinterlässt. Der Auftragnehmer erhielt auf sein diesbezügliches Angebot vom ____ [Hinweis: wird nach Zuschlagserteilung ergänzt] den Zuschlag.

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand des vorliegenden Vertrages sind die im Rahmen dieses Verfahrens ausgeschrieben Leistungen der Gebäudegrund- und Unterhaltsreinigung der Gebäude der Musterstadt, welche sich im Einzelnen aus den Anlage GU der Vergabeunterlagen ergeben.
- (2) Dem Auftragnehmer sind die zu reinigenden Liegenschaften aus der Ortsbesichtigung vom ____ [Hinweis: wird nach Zuschlagserteilung ergänzt] vertraut. Der Auftragnehmer erklärt, dass er sich vor Vertragsabschluss über die Liegenschaften und die in diesen zu reinigenden Flächen sowie die sonstigen Gegebenheiten der Liegenschaften unterrichtet hat.

§ 2
Vertragsbestandteile

- (1) Dieser Vertrag regelt die Modalitäten der Leistungserbringung zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer. Grundlage und Bestandteil dieses Vertrags sind, bei Widersprüchen in der Reihenfolge ihrer Aufzählung:
- a) die Bestimmungen dieses Vertrags
 - b) sämtliche Vergabeunterlagen der Ausschreibung vom 12. Dezember 2016, insbesondere die Kalkulationsmappen (Anlagen GU und LGF) sowie der Leitfaden nebst den dort aufgeführten Anlagen.
 - c) die im Rahmen des Vergabeverfahrens schriftlich erteilten Auskünfte und Mitteilungen
 - d) das Angebot des Auftragnehmers vom ____ [Hinweis: wird nach Zuschlagserteilung ergänzt]
 - e) den allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen (VOL/B)
 - f) die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie sämtliche einschlägigen technischen Vorschriften und die gültigen DIN-Normen, Vorschriften, Richtlinien und Empfehlungen von Behörden, Berufsgenossenschaften, VDE-Vorschriften
 - g) die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere das Werkvertragsrecht gemäß §§ 631 ff. BGB.
- (2) Geschäfts-, Liefer-, Zahlungs- oder sonstige Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers sind nicht Gegenstand des Vertrags.

§ 3

Art und Umfang der Leistung, Abruf von Leistungen, Pflichten des Auftragnehmers

- (1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Leistungen der Unterhaltsreinigung sowie der Sonderreinigung entsprechend den Vorgaben dieses Vertrages und seiner Anlagen zu erbringen. Der Auftragnehmer hat die vertragsgegenständlichen Leistungen unter eigener Verantwortung zu erbringen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Leistungen nach den Grundsätzen einer qualitätsverpflichteten Reinigung im Sinne von DIN EN 13549 oder in gleichwertiger Qualität durchzuführen. Im Rahmen seiner Leistungserbringung hat er sämtliche relevanten rechtlichen Vorgaben zu beachten sowie die notwendigen Vorkehrungen und Regelungen insbesondere zum Arbeitsschutz, zur Verkehrssicherung und zur Unfallverhütung zu treffen. Dem Auftragnehmer obliegt die Verkehrssicherungspflicht für alle im Zusammenhang mit der Leistungserbringung stehenden Tätigkeiten.
- (2) Die Leistungen der Unterhaltsreinigung, einschließlich aller zugehörigen Leistungen sind regelmäßig in den in Anlage GJ, 3. Tabellenblatt „Preisblatt“ in Verbindung mit dem Leistungsverzeichnis (Anlage F der Vergabeunterlagen), der Beschreibung der Reinigungsprozesse (Anlage F1 der Vergabeunterlagen), den Vorgaben zu Reinigungszeiten (Anlage R der Vergabeunterlagen) sowie den übrigen Vergabeunterlagen definierten Zyklen, zu den dort vorgegebenen Zeitkorridoren sowie in der dort definierten Art zu erbringen.
- (3) Die Leistungen der Sonderreinigung (Regiearbeiten) sind auf Abruf des Auftraggebers zu erbringen. Der Auftraggeber teilt dem Auftragnehmer schriftlich Art und Umfang sowie den zeitlichen Rahmen für die Erbringung der abgerufenen Leistungen mit. Der Abruf muss in der Regel mindestens drei Werktage vor dem vom Auftraggeber bestimmten Reinigungstermin erfolgen.
- (4) Der Auftraggeber ist berechtigt, nicht aber verpflichtet, die Erbringung von Sonderreinigungsleistungen vom Auftragnehmer zu verlangen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die vom Auftraggeber abgerufenen Reinigungsleistungen zu erbringen. Ein Anspruch auf eine Mindest- oder Höchstabrufmenge besteht für den Auftragnehmer nicht.

Musterstadt

Vergabe von Reinigungsleistungen

Anlage E - Werkvertrag über Reinigungsleistungen

Seite 6 von 18 Seiten

- (5) Der Auftragnehmer stellt sämtliche für die ordnungsgemäße Leistungserbringung erforderlichen Maschinen, Geräte, Reinigungs- und Pflegemittel. Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer unentgeltlich Wasser und Strom für die Reinigung sowie verschließbare Räume für die Lagerung von Maschinen, Geräten und Arbeitsmitteln zur Verfügung.
- (6) Die vom Auftragnehmer eingesetzten Geräte müssen den jeweils geltenden Anforderungen, insbesondere den einschlägigen DIN-Normen für Sicherheit, des Gerätesicherheitsgesetzes, den VDE-Vorschriften sowie den Vorgaben der Berufsgenossenschaft entsprechen. Elektrisch betriebene Geräte sind entsprechend den maßgeblichen Vorgaben zu überprüfen und sicherheitstechnisch zu kontrollieren. Die zur Reinigung eingesetzten Maschinen, Geräte und Gegenstände sind arbeits-täglich zu säubern. Die einzusetzenden Geräte müssen modernen technischen Standard aufweisen (z.B. System-Wagen einschl. Boxen für vorgefeuchtete Reini-gungstextilien, Wanne mit Nassmopp oder Breitwischgerät, ergonomische Bürst-sauger, Trockenreinigungsgeräte). Staubsauger, die zum Einsatz kommen, müs-sen mit HEPA-Filter ausgestattet sein. Reinigungsautomaten müssen unter Beach-tung der Grundforderung nach werthaltender Reinigung eingesetzt werden. Dies gilt insbesondere für Verkehrsflächen (Flure und Hallen) mit einer Grundflächen von mehr als 100 m². Der Auftragnehmer hat beim Einsatz von Geräten die zuläs-sigen Traglasten (Druckpunktbelastung), insbesondere bei Hallenböden, zu be-achten.
- (7) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, ausschließlich umweltschonende Reinigungs-, Pflegemittel nach Vorgabe des Auftraggebers (siehe Anlage B1 und H der Verga-beunterlagen) zu verwenden. Reinigungsmittel, Pflegemittel und Desinfektionsrei-niger dürfen zu keiner vermeidbaren Gesundheitsschädigung führen und sollen die Umwelt (Luft, Abwasser) möglichst nicht belasten. Desinfektionsmittel müssen in die derzeit gültige Liste der DGHM /VAH aufgenommen sein. Zur Verringerung der Abwasserbelastung ist dem Auftragnehmer insbesondere die Verwendung von Reinigungsmitteln mit Verdünnern, Kaltreinigern und Lösungsmitteln und solchen Reinigungs- und Pflegemitteln, die den späteren Einsatz von Verdünnern, Kaltrei-nigern und Lösungsmittel erforderlich machen, untersagt.
- (8) Der Auftragnehmer hat das Reinigungspersonal mit einer einheitlichen Arbeitsklei-dung auszustatten und auf ein ordentliches Erscheinungsbild besonders zu achten. Die Kleidung der Mitarbeiter des Auftragnehmers muss im Sinne der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Berufsgenossenschaft und des Gesundheits-diensts hygienisch einwandfrei sein.

Musterstadt

Vergabe von Reinigungsleistungen

Anlage E - Werkvertrag über Reinigungsleistungen

Seite 7 von 18 Seiten

- (9) Um eine ordnungsgemäße und einwandfreie Unterhaltsreinigung sicherzustellen, hat der Auftragnehmer für das zu reinigende Gebäude vor Beginn der Leistungsdurchführung einen verantwortlichen Objektleiter sowie dessen Vertreter zu benennen, der mit dem Auftraggeber oder dessen Beauftragten eng zusammenarbeitet. Der Objektleiter muss die Qualifikationsanforderungen gemäß Anlage L1 der Vergabeunterlagen erfüllen. Der Objektleiter hat den Anweisungen und Wünschen des Auftraggebers oder dessen Beauftragten, die sich auf die vertragsgemäße Reinigung beziehen, unverzüglich Folge zu leisten. Der Objektleiter muss die Objektbetreuungsleistungen im betreffenden Gebäude an Tagen erbringen, an welchen im jeweiligen Gebäude Reinigungsleistungen erbracht werden. Die Objektleitung darf nicht für die Durchführung von Reinigungsleistungen eingesetzt werden.

§ 4 Reinigungsplan

Der Auftragnehmer ist im Rahmen der Leistungen der Gebäudeunterhaltsreinigung verpflichtet, dem Auftraggeber einen aktuellen Reinigungsplan vorzulegen, in dem für jedes Gebäude, jeden Raum und jeden Reinigungstag die jeweils eingesetzten Reinigungskräfte namentlich benannt sind und die Informationen gemäß Anlage D der Vergabeunterlagen (Arbeitspläne-Muster) ausgewiesen werden. Soweit ein elektronisches Zeiterfassungssystem vorhanden ist, ist je Reinigungskraft auch die Chip-Nummer des dieser Person zugeordneten Zeiterfassungschips anzugeben. Bei Änderungen des Reinigungsplans muss die Vorlage jeweils bis zum fünften eines Monats erfolgen.

§ 5 Konzept zum Objektstart und Qualitätsmanagement

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die in seinem Angebot vom ____ [Hinweis: wird nach Zuschlagserteilung ergänzt] im Konzept zum Objektstart, im Konzept „Qualitätsmanagement Unterhaltsreinigung“ sowie im Konzept „Qualitätsmanagement Fensterreinigung“ angebotenen Leistungen zu erbringen. Er ist verpflichtet, dem Auftraggeber hierzu unverzüglich auf dessen Verlangen hin Auskünfte zu erteilen und Zugang zu allen in diesem Zusammenhang relevanten Daten und Informationen zu gewähren. Macht der Auftraggeber von seinem Kontroll-, Prüfungs- und Anordnungsrecht Gebrauch, so entbindet dies den Auftragnehmer nicht von seinen vertraglichen Pflichten, insbesondere nicht von seiner Pflicht zu ordnungsgemäßen Leistungserbringung.

**§ 6
Zeiterfassung**

- (1) Der Auftragnehmer hat die im Rahmen der Unterhaltsreinigung geleisteten produktiven Reinigungsstunden der eingesetzten Reinigungskräfte zu erfassen und zu dokumentieren. Der Auftragnehmer hat zu diesem Zweck sicherzustellen, dass seine für den Auftraggeber tätigen Mitarbeiter ihre Zeiten entsprechend erfassen. Dies gilt auch in Bezug auf eingesetzte Mitarbeiter von Nachunternehmern oder Verleihunternehmen.
- (2) Die Leistungserbringung im Rahmen von Sonderreinigungen in einem Objekt ist unter Aufführung der Leistung und des zeitlichen Umfangs zu dokumentieren und vom jeweiligen Hausmeister des Objekts nach Durchführung der Leistungen gegenzeichnen zu lassen.

**§ 7
Vertragslaufzeit, Verlängerung und Ausführungsbeginn**

- (1) Der Vertrag beginnt am 1. April 2018 und endet am 31. Dezember 2020.
- (2) Der Vertrag verlängert sich bis zum 31. Dezember 2021, wenn er nicht bis spätestens 30. September 2020 durch den Auftraggeber gekündigt wird. Der nach Satz 1 verlängerte Vertrag verlängert sich um ein weiteres Jahr bis zum 31. Dezember 2022, wenn er nicht bis spätestens 30. September 2021 durch den Auftraggeber gekündigt wird.
- (3) Hinsichtlich des Leistungsbeginns gilt folgendes:
 - Ausführungsbeginn für die Leistungen der Gebäudeunterhaltsreinigung, ist der 1. April 2018.
 - Leistungen der Sonderreinigung werden auf Abruf des Auftraggebers erbracht.
 - Leistungen der Gebäudegrundreinigung werden auf Abruf des Auftraggebers erbracht.

Musterstadt

Vergabe von Reinigungsleistungen

Anlage E - Werkvertrag über Reinigungsleistungen

Seite 9 von 18 Seiten

- (4) Für den Fall, dass der Auftraggeber bei Vertragsende aufgrund von Verzögerungen im Rahmen eines während der Vertragslaufzeit begonnenen Vergabeverfahrens nicht in der Lage ist, die vertraglichen Leistungen durch einen neuen Auftragnehmer durchführen zu lassen, ist der Auftragnehmer verpflichtet, auf Verlangen des Auftraggebers für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten nach Vertragsende die vertraglichen Leistungen zu den bei Vertragsende bestehenden Konditionen für einzelne oder alle vertragsgegenständlichen Liegenschaften übergangsweise weiter zu erbringen. Die vorstehenden Regelungen in Satz 1 und 2 finden auch nach einer Kündigung dieses Vertrags durch den Auftraggeber entsprechende Anwendung.

§ 8 Kündigung des Vertrags

- (2) Der Zeitraum bis zum 31. Oktober 2013 gilt als Probezeit, innerhalb der der Vertrag vom Auftraggeber ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende gekündigt werden kann.
- (2) Das Recht der Vertragsparteien zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund zur Kündigung liegt für den Auftraggeber insbesondere vor, wenn
- a) der Auftragnehmer seinen Verpflichtungen trotz zweimaliger Abmahnung nicht nachkommt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Auftragnehmer die von ihm zugesicherten Arbeitsstunden unterschreitet, oder wenn er seinen Mitarbeitern oder Nach- oder Verleihunternehmern Pauschallöhne bezahlt, die nicht den tatsächlich gearbeiteten Stunden entsprechen, sowie wenn er im Fall von vom Auftraggeber beauftragten und bezahlten zusätzlichen Reinigungsarbeiten seinen Mitarbeitern oder Nach- oder Verleihunternehmern Löhne bezahlt, die nicht den gearbeiteten Stunden entsprechen,
 - b) der Auftragnehmer seine Zahlungen einstellt oder der begründete Antrag zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder eines vergleichbaren Verfahrens über das Vermögen des Auftragnehmers mangels Masse abgelehnt wird;
 - c) der Auftragnehmer eine schwere Verfehlung begangen hat, die seine Zuverlässigkeit für die Durchführung der ihm übertragenen Aufgaben in Frage stellt;

Musterstadt

Vergabe von Reinigungsleistungen

Anlage E - Werkvertrag über Reinigungsleistungen

Seite 10 von 18 Seiten

- d) sich der Auftragnehmer in Bezug auf die Vergabe an einer unzulässigen Wettbewerbsbeschränkung im Sinne des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen beteiligt hat.
- (3) Der Auftragnehmer ist zur fristlosen Kündigung des Vertrags gegenüber dem Auftraggeber insbesondere berechtigt, wenn der Auftraggeber seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Vertrag trotz zweimaliger berechtigter Abmahnung nicht nachkommt.
- (4) Kündigungen müssen stets durch eingeschriebenen Brief mit Zustellungsnachweis erfolgen.
- (5) Schadensersatzansprüche des Auftragnehmers infolge fristloser Kündigung sind ausgeschlossen. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Auftraggeber bleibt unberührt.

§ 9

Einsatz von Nach- und Verleihunternehmen

- (1) Der Auftragnehmer führt alle erforderlichen Leistungen unter eigener Leitung und Verantwortung und auf eigene Kosten mit geeignetem, fach- und sachkundigem sowie zuverlässigem Personal durch. Der Auftragnehmer wird für die Leistungserbringung nur geeignetes Reinigungspersonal einsetzen. Er ist verpflichtet, sein Reinigungspersonal durch fachkundige Personen einzuweisen. Der Auftragnehmer garantiert, dass bei den Mitarbeitern, die er zur Vertragsdurchführung einsetzt, alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind, insbesondere alle arbeits-, arbeitsschutz-, steuer-, sozialversicherungs- und ausländerrechtlichen Bestimmungen, und alle erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen vorliegen, insbesondere Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigungen. Ein Verstoß gegen eine dieser Anforderungen berechtigt den Auftraggeber zur außerordentlichen Kündigung.
- (2) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Verlangen des Auftraggebers die geleisteten und bezahlten Stunden pro Mitarbeiter, pro Objekt und Abrechnungsmonat unverzüglich in einer geeigneten Aufstellung offenzulegen. Andernfalls steht dem Auftraggeber ein Zurückbehaltungsrecht gegen die dem Auftragnehmer zustehenden Vergütungsansprüche zu. Das Zurückbehaltungsrecht erlischt erst, wenn der Auftragnehmer die Aufstellung ordnungsgemäß vorlegt.

Musterstadt

Vergabe von Reinigungsleistungen

Anlage E - Werkvertrag über Reinigungsleistungen

Seite 11 von 18 Seiten

- (3) Mitarbeiter des Auftragnehmers oder der von ihm eingesetzten Nach- oder Verleihunternehmer, deren Leistungen den Vorgaben dieses Vertrages wiederholt nicht genügen, können vom Auftraggeber abgelehnt werden. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, unverzüglich für geeignetes Ersatzpersonal zu sorgen.
- (4) Der Auftragnehmer ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers berechtigt, sich zur Erfüllung der ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen zusätzlicher, nicht bereits in seinem Angebot benannter Nachunternehmer zu bedienen oder Leiharbeitnehmer (nachfolgend „Dritte“ genannt) einzusetzen. Zur Einholung der Zustimmung nach Satz 1 muss der Auftragnehmer dem Auftraggeber vor der Einbindung des Nachunternehmers bzw. der überlassenen Arbeitnehmer den Gegenstand der Leistung, die durch Dritte erbracht werden soll, sowie Name und Anschrift des Nachunternehmers bzw. Verleihunternehmens schriftlich benennen sowie die im Rahmen des Vergabeverfahrens geforderten Eignungsnachweise für den Nachunternehmer vorlegen. Auf Verlangen des Auftraggebers sind unverzüglich weitere Nachweise vorzulegen, die der Auftraggeber zur Beurteilung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit sowie Gesetzestreue des Dritten benötigt. Der Auftragnehmer muss zudem nachweisen, dass sämtliche Vorgaben des Mindestlohngesetz (MiLoG) erfüllt werden. Der Auftragnehmer muss sicherstellen, dass der Nachunternehmer die ihm übertragenen Leistungen selbst erbringt. Eine Weitervergabe der Leistungen durch den Nachunternehmer ist unzulässig.
- (5) Dem Auftraggeber dürfen durch die Einbindung Dritter keine Nachteile entstehen. Insbesondere gewährleistet der Auftragnehmer die Einhaltung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch durch den Dritten und dessen Personal in vollem Umfang ungeachtet etwaiger Regelungen im Unterauftragsverhältnis. Weiter hat der Auftragnehmer ein Verschulden des Dritten und dessen Personals im gleichen Umfang zu vertreten wie eigenes Verschulden.

§ 10 Vergütung

- (1) Für die Durchführung der vertragsgegenständlichen Leistungen erhält der Auftragnehmer eine Vergütung entsprechend den nachfolgenden Absätzen, deren Höhe sich nach seinem Angebot vom ____ [wird nach Zuschlagserteilung ergänzt] bemisst. Mit diesem Entgelt sind alle Leistungen, die zu Erbringung der ausgeschriebenen Leistungen erforderlich sind, abgegolten.

Musterstadt

Vergabe von Reinigungsleistungen

Anlage E - Werkvertrag über Reinigungsleistungen

Seite 12 von 18 Seiten

- (2) Für die Durchführung der Unterhaltsreinigung gemäß § 3 Abs. 2 dieses Vertrags erhält der Auftragnehmer die angebotene Pauschalvergütung in € pro Monat (maßgeblich ist der in Anlage GU, 6. Registerblatt „Bereichssummen“, Zelle H 28 eingetragene Nettopreis). Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber die Vergütung für die Unterhaltsreinigung pro Objekt nach Leistungserbringung monatlich in Rechnung. Die Vergütung wird erst fällig, wenn vom Auftraggeber oder seinen Erfüllungsgehilfen, insbesondere den Hausmeistern der jeweiligen Liegenschaften, unterzeichnete Bestätigungen vorgelegt werden, dass die Unterhaltsreinigung in dem jeweiligen Monat vertragsgemäß durchgeführt worden ist.
- (3) Für die Erbringung der Sonderreinigungsleistungen (Regiearbeiten) erhält der Auftragnehmer eine Vergütung gemäß seinem Angebot bezogen auf die tatsächlich geleistete Reinigungszeit (maßgeblich sind die in Anlage GU, 4. Registerblatt „Einzelpreis“, eingetragenen Nettopreis). Die Vergütung wird dem Auftraggeber durch den Auftragnehmer nach Leistungserbringung in Rechnung gestellt. Die Vergütung wird erst fällig, wenn vom Auftraggeber oder seinen Erfüllungsgehilfen, insbesondere den Hausmeistern der jeweiligen Liegenschaften, unterzeichnete Bestätigungen vorgelegt werden, dass die Sonderreinigung vertragsgemäß durchgeführt worden ist.
- (4) In jeder Rechnung sind die Positionen je Gebäude und Art der Leistung (z.B. Unterhaltsreinigung, Sonderreinigung) aufzuführen. Die Rechnungen sind mit den Angebotspreisen ohne Umsatzsteuer (Nettopreise) auszuweisen. Der Umsatzsteuerbetrag ist zum Schluss mit dem Steuersatz einzusetzen, der zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuer gilt.

§ 11

Anpassung der Vergütung

- (1) Die vereinbarten Vergütungen sind Festpreise. Die Vertragspartner können jedoch jährlich, erstmals nach dem 1. Januar 2019, für die Zukunft eine Anpassung entsprechend der nachfolgenden Preisgleitklausel verlangen. Eine solche Preisanpassung der Entgelte ist dem jeweils anderen Vertragspartner schriftlich anzuzeigen. Wird das Preisanpassungsverlangen nicht geltend gemacht, besteht kein Anspruch auf Anpassung der Entgelte. Der Vertragspartner, der die Preisanpassung geltend macht, hat dem jeweils anderen Vertragspartner hierzu alle zur Preisanpassung erforderlichen Daten zu übermitteln.

Musterstadt

Vergabe von Reinigungsleistungen

Anlage E - Werkvertrag über Reinigungsleistungen

Seite 13 von 18 Seiten

- (2) Gegenstand einer möglichen Preisanpassung gemäß Absatz 1 ist ausschließlich der innerhalb der angebotenen Stundenverrechnungssätze jeweils ausgewiesene Fertigungslohn in Euro pro Stunde. Dieser Preisbestandteil kann entsprechend der Veränderung des jeweils einschlägigen, gesetzlich vorgeschriebenen Mindestlohns innerhalb des Jahreszeitraums, der einer Preisanpassung gemäß Absatz 1 zugrunde zu legen ist, angepasst werden.

Bezugspunkt der Veränderung ist insoweit der am 1. Januar 2017 geltende Mindestlohn der einschlägigen Lohngruppe gemäß dem „Tarifvertrag zur Regelung der Mindestlöhne für gewerbliche Arbeitnehmer in der Gebäudereinigung im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland (TV Mindestlohn) vom 3. Juli 2014.

§ 12 Haftung und Versicherung

- (1) Der Auftragnehmer haftet sowohl gegenüber dem Auftraggeber als auch gegenüber Dritten und Behörden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für alle Schäden, die aus der Erbringung der vertragsgegenständlichen Leistungen entstehen. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt.
- (2) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, ausreichende Versicherungen mit angemessenen Versicherungssummen abzuschließen und zu unterhalten und sie dem Auftraggeber auf dessen Verlangen unverzüglich nachzuweisen. Dazu zählt insbesondere der Abschluss einer Betriebs- und Umwelthaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von jeweils mindestens 2 Mio. EUR für Personenschäden, 100.000 EUR für Schlüsselerlustschäden und 250.000 EUR für Sach- und Vermögensschäden je Schadensfall. Kommt der Auftragnehmer seiner Pflicht zum Abschluss und Aufrechterhaltung der Versicherung oder Vorlage des Versicherungsnachweises nicht ordnungsgemäß nach, ist der Auftraggeber berechtigt, nicht aber verpflichtet, eine entsprechende Versicherung auf Kosten des Auftragnehmers abzuschließen.

§ 13

Abnahme, Mängelansprüche, Minderung, Vertragsstrafen

- (1) Die Mängelansprüche des Auftraggebers bestimmen sich, soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist, nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- (2) Die Vertragspartner werden ihre Leistungen und Verpflichtungen aus und im Zusammenhang mit dem Vertrag mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrnehmen. Im Fall von Behinderungen hat der Auftragnehmer diese Umstände dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (3) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber von Ansprüchen Dritter, die gegenüber dem Auftraggeber wegen Schäden erhoben werden, die bei der Vertragserfüllung vom Auftragnehmer verursacht wurden, freizustellen, es sei denn dem Auftragnehmer fällt ein Verschulden nicht zur Last. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt.
- (4) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, kontinuierlich durch Eigenkontrolle die vertragskonforme Erbringung der Leistungen zu überprüfen. Er ist hierbei zum Einsatz der in seinem Angebot vom ____ [wird nach Zuschlagserteilung ergänzt] angebotenen Qualitätssicherungsmaßnahmen verpflichtet. Die Ergebnisse sind schriftlich zu erfassen und dem Auftraggeber unaufgefordert quartalsweise vorzulegen.
- (5) Der Auftraggeber ist berechtigt, zur Überprüfung der Reinigungsqualität Prüfungen im sogenannten „TSS-Verfahren“ (Erläuterungen dazu in den Anlagen C und C1 der Vergabeunterlagen) durchzuführen. **Die dort aufgeführten Malus-Regelungen gelten für diesen Vertrag.**
- (6) Der Auftraggeber ist jederzeit berechtigt, eine formale Abnahme der Reinigungsleistungen durchzuführen. Hierfür erstellt der Auftraggeber unter Anwesenheit der Objektleitung des Auftragnehmers ein Reinigungsprotokoll.
- (7) Im Rahmen der Abnahme nach Abs. 6 oder auf andere Weise festgestellte Mängel müssen vom Auftragnehmer unverzüglich beseitigt werden. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt.

Musterstadt

Vergabe von Reinigungsleistungen

Anlage E - Werkvertrag über Reinigungsleistungen

Seite 15 von 18 Seiten

- (8) Führt der Auftragnehmer eine vertragsgegenständliche Leistung ganz oder teilweise nicht durch, kann der Auftraggeber nach erfolglosem Ablauf einer von ihm gesetzten angemessenen Nachfrist die Leistung selbst oder von Dritten auf Kosten des Auftragnehmers ausführen lassen, es sei denn, der Auftragnehmer hat die Nichtdurchführung der Leistung nicht zu vertreten. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt.
- (9) Unbeschadet der sonstigen vertraglichen Rechte ist der Auftraggeber zudem berechtigt, die Vergütung des Auftragnehmers für Leistungen der Gebäudeunterhaltsreinigung anteilig je Gebäude zu mindern, wenn im Rahmen der Auswertung der Zeiterfassung festgestellt wird, dass die erfassten Stunden der für die Reinigung eingesetzten Personen die im Angebot des Auftragnehmers vom ____ [wird nach Zuschlagserteilung ergänzt] zugesicherten festgesetzten Arbeitsstunden (Anlage GU bzw. GF der Vergabeunterlagen, Register „Bereichssummen“) unterschreiten.
- (10) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, eine angemessene, vom Auftraggeber nach billigem Ermessen festzusetzende Geldsumme als Vertragsstrafe zu zahlen, deren Höhe im Streitfall vom **Amtsgericht** auf ihre Angemessenheit überprüft werden kann, wenn der Auftragnehmer gegen eine Verpflichtung aus seinen angebotenen Konzepten gemäß Anlage 3 des Angebots vom ____ [wird nach Zuschlagserteilung ergänzt] verstößt und auch nach Setzung einer angemessenen Frist durch den Auftraggeber keine Abhilfe schafft. Dies gilt nicht, wenn der Auftragnehmer die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. Ausgeschlossen sind Fälle höherer Gewalt. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt.

§ 14

Hausrecht, Sonstiges

- (1) Personen, die vom Auftragnehmer nicht mit der Reinigung des Gebäudes betraut sind, haben keine Zugangsberechtigung zu den Liegenschaften. Dies gilt auch für Kinder und Tiere.
- (2) Die Benutzung von Fernsprechanlagen, Datenverarbeitungsanlagen, Computern, Rundfunkempfängern etc. ist nicht gestattet. Bei Zuwiderhandlungen kann der Auftraggeber verlangen, dass die betreffende Reinigungskraft nicht mehr beim Auftraggeber eingesetzt wird.

**§ 15
Geheimhaltung**

- (1) Die Vertragspartner verpflichten sich, die vom anderen Vertragspartner schriftlich oder mündlich erhaltenen als vertraulich erkennbar oder kenntlich gemachten Informationen und Kenntnisse (nachfolgend „**Informationen**“ genannt) wie eigene Betriebsgeheimnisse für einen Zeitraum von fünf Jahren nach Vertragsende geheim zu halten und sie, soweit nicht für die Vertragsdurchführung geboten, weder aufzuzeichnen noch weiterzugeben oder zu verwerten.
- (2) In die Schriftstücke, Akten, Hefte usw., die sich in den Räumen des Auftraggebers befinden, darf keine Einsicht genommen werden; Schränke, Schubladen und ähnliches dürfen nicht unbefugt geöffnet werden.
- (3) Die Geheimhaltungspflicht entfällt, soweit die Informationen dem empfangenden Vertragspartner nachweislich vor Aufnahme der Vertragsbeziehung bekannt oder vor der Aufnahme der Vertragsbeziehung allgemein bekannt oder allgemein zugänglich waren oder ohne Verschulden des empfangenen Vertragspartners allgemein bekannt oder zugänglich werden. Die Beweislast trägt der empfangende Vertragspartner.
- (4) Die Vertragspartner werden durch geeignete vertragliche Abreden mit den für sie tätigen Arbeitnehmern und Nach- oder Verleihunternehmen sicherstellen, dass auch diese für einen Zeitraum von fünf Jahren nach Vertragsende jede eigene Verwertung, Weitergabe oder unbefugte Aufzeichnung solcher Informationen unterlassen. Beim Einsatz von Nach- oder Verleihunternehmen sind diese durch den Auftragnehmer zu verpflichten, entsprechende schriftliche Erklärungen von ihren Mitarbeitern einzuholen und auf Verlangen dem Auftraggeber vorzulegen.
- (5) Der Auftragnehmer beachtet alle rechtlichen Vorgaben an den Datenschutz und stellt insbesondere sicher, dass bei der Vertragsdurchführung gewonnene Daten und Dokumente vertraulich behandelt werden.

§ 16
Loyalitätsklausel

Bei Abschluss dieses Vertrags können nicht alle Möglichkeiten, die sich aus der künftigen Entwicklung, aus Änderungen von gesetzlichen Bestimmungen oder aus sonstigen für das Vertragsverhältnis wesentlichen Umständen ergeben können, vorausgesehen und geregelt werden. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass für ihre Zusammenarbeit die Grundsätze kaufmännischer Loyalität zu gelten haben. Sie sichern sich gegenseitig zu, die Vertragsvereinbarungen in diesem Sinne zu erfüllen und ggf. künftigen Änderungen der Verhältnisse unter Heranziehung der allgemeinen Grundsätze von Treu und Glauben Rechnung zu tragen.

§ 17
Schlussbestimmungen

- (1) Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel.
- (2) Sollten einzelne Vertragsbestimmungen unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die weggefallene Bestimmung ist durch eine Regelung zu ersetzen, die dem Zweck der weggefallenen Bestimmung am nächsten kommt.
- (3) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Musterstadt.

Musterstadt

Vergabe von Reinigungsleistungen

Anlage E - Werkvertrag über Reinigungsleistungen

Seite 18 von 18 Seiten

Musterstadt, den

[...], den

Unterschrift (Auftraggeber)

Unterschrift (Auftragnehmer)

Muster © IRA Institut