

## Allgemeine Geschäftsbedingungen der Schindler-Gebäudeservice GmbH

Leistungen und Preise werden grundsätzlich individuell und objektbezogen per Vertrag vereinbart.  
Alle angegebenen Preise gelten zzgl. der jeweils gültigen MwSt. zum Zeitpunkt der Rechnungserstellung.  
Über uns abgerechnete Handwerkerleistungen von Fremdfirmen bleiben davon unberührt!

### Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Schindler-Gebäudeservice GmbH

- 1.) Allgemeines
- 2.) Vertragsdauer und Kündigung
- 3.) Objekteinweisung
- 4.) Leistungen des Auftragnehmers
- 5.) Umfang und Durchführung der Leistungen
- 6.) Schäden und Mängel am betreuten Objekt
- 7.) Leistungen des Auftraggebers
- 8.) Reklamationen
- 9.) Vergütung
- 10.) Lohn- und Preisgleitklausel
- 11.) Haftung
- 12.) Abwerbung
- 13.) Schlussbestimmungen

#### 1.) Allgemeines:

Alle Lieferungen, Dienst-, Werk- und Werklieferungsleistungen des Auftragnehmers erfolgen zu den Bedingungen der hier niedergelegten Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Der Auftraggeber erkennt durch den Vertragsabschluss bzw. die Aufgabe von Bestellungen bzw. die Erteilung von Aufträgen gleich ob schriftlich, fernmündlich oder mündlich ausdrücklich an, dass diese Bedingungen Vertragsbestandteil sind.

Für zukünftige, weitere Vertragsabschlüsse oder laufenden Vertragsbeziehungen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers auch ohne weitere ausdrückliche Bezugnahme in der jeweils gültigen Form als vereinbart.

Etwaige, entgegenstehende Bedingungen des Auftraggebers sind auch dann, wenn keine Zurückweisung erfolgt, nur und insoweit verbindlich, als diese in ausdrücklicher Abänderung dieser Geschäftsbedingungen schriftlich vereinbart werden.

Mündliche und fernmündliche Vereinbarungen oder Absprachen, auch mit Mitarbeitern des Auftraggebers, gelten nur dann als rechtmäßig vereinbart, wenn sie vom Auftragnehmer schriftlich bestätigt worden sind oder der Auftrag zu den mündlich vereinbarten Bedingungen durchgeführt und abgerechnet wurde.

Angebote des Auftragnehmers sind bis zum Vertragsabschluss freibleibend und unverbindlich. Bei der regelmäßigen vorgesehenen Schriftform kommt der Vertrag durch die beiderseitige Unterzeichnung von Auftraggeber und Auftragnehmer zustande. Erteilt der Auftraggeber den Auftrag mündlich, so kommt dieser unter Zugrundelegung des schriftlichen Angebotes mit der Auftragsbestätigung / Beauftragung durch den Auftragnehmer zustande.

Für jeden Vertragsabschluss gelten die zu diesem Zeitpunkt jeweils gültigen Preise; bei laufenden Geschäftsbeziehungen gelten die jeweils zum vereinbarten Liefer- bzw. Leistungszeitpunkt gültigen Preise des Auftragnehmers. Hier von abweichende Preisvereinbarungen gelten nur in schriftlicher Form.

#### 2.) Vertragsdauer und Kündigung:

Laufzeitverträge werden zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer regelmäßig vorerst für eine Zeit von 3 Monaten ab Auftragserteilung auf Probe geschlossen.

Wird ein Laufzeitvertrag vor Ablauf der Probezeit nicht mit einer Frist von wenigstens 2 Wochen durch einen eingeschriebenen Brief gekündigt, so wird er für unbestimzte Zeit weitergeführt.

Er kann dann nur mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres durch einen eingeschriebenen Brief gekündigt werden.

Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung an, sondern auf den Eingang beim anderen Vertragspartner.

Für andere Aufträge als Laufzeitverträge, insbesondere für Regie- und Reparaturaufträge gelten, soweit nicht ausdrücklich etwas Anderes vereinbart worden ist, die gesetzlichen Bestimmungen.

Handwerkerleistungen müssen jeweils gesondert schriftlich beauftragt werden und werden zum jeweiligen gültigen Stundensatz abgerechnet, außer es wurde schriftlich ein Komplett- oder Pauschalpreis vereinbart. Ein Angebot für Handwerkerleistungen wird nur auf Anforderung erstellt.

Für die jeweilige Ausführung von Bau- und Baunebenleistungen ist die VOB in ihrer aktuell gültigen Fassung maßgeblich.

#### 3.) Objekteinweisung:

Vor der Tätigkeitsaufnahme durch den Auftragnehmer ist der Auftraggeber verpflichtet, die Mitarbeiter des Auftragnehmers in sämtliche vorhandenen technischen Einrichtungen des zu betreuenden Objekts und in die Gesamtanlage einzuleiten, auf mögliche Gefahrenquellen ausdrücklich hinzuweisen und sämtliche erforderlichen Schlüssel zu übergeben.

Erfolgt eine Einweisung durch den Auftraggeber - gleich aus welchen Gründen - nicht, so kann der Auftraggeber bei eventuellen Fehlleistungen und Schäden, die auf die mangelnde Unterrichtung zurückzuführen sind, den Auftragnehmer nicht schadenersatzpflichtig machen.

Dem Auftragnehmer wird gestattet, innerhalb des betreuten Objekts für Bewohner und Besucher kenntlich ein Firmenschild oder Hausmeister-Briefkasten anzubringen, aus dem ersichtlich ist, dass das Objekt vom Auftragnehmer betreut wird und wie dessen Bewohner den Auftragnehmer im Notfall erreichen können. Kosten für Briefkasten gehen zu Lasten des Auftraggebers.

Alternativ kann die Mitteilung auch durch die Verwaltung am Hauseingang / im Hauseingangskasten erfolgen.

#### 4.) Leistungen des Auftragnehmers:

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die dem Auftrag zu Grunde liegenden Leistungen gemäß dem vorliegenden Angebot oder in den der Auftragsbestätigung festgehaltenen Dienst- und Handwerkerleistungen fach- und sachgerecht durchzuführen.

Abweichungen von den Vereinbarungen sind zulässig, wenn der vertraglich vereinbarte Dienstleistungsumfang und -standard gewahrt bleibt. Über vom Auftraggeber geforderte Mehrleistungen wird separat abgerechnet unter Zugrundelegung der vereinbarten Abrechnungsbedingungen des Hauptauftrages.

Der Auftraggeber ist verpflichtet auf Anforderung des Auftragnehmers, selbst oder durch einen vom Auftraggeber beauftragten Erfüllungsgehilfen, die erbrachten Leistungen nach deren Erbringung noch am selben Tag zu besichtigen und die ordnungsgemäße Ausführung sowie Material- und Zeitaufwand zu bestätigen. Verzichtet der Auftraggeber auf die Besichtigung

und Bestätigung oder unterbleibt diese aus Gründen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, so gelten die Leistungen als vertragsgerecht ausgeführt und abgenommen, es sei denn, der Auftraggeber rügt unverzüglich nach den für Reklamationen getroffenen Vereinbarungen.

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

Die vereinbarten Leistungen beschränken sich mangels ausdrücklicher anderweitiger Vereinbarung, insbesondere bei Wohnungseigentümer-Gemeinschaften, auf die Gemeinschaftseinrichtungen. Zusätzliche Leistungen deren Erbringung im Umfang des Sondereigentums liegt, bedürfen eines gesonderten, schriftlichen Auftrages.  
Sofern dies ausdrücklich gefordert und vereinbart ist, werden im Rahmen von Laufzeitverträgen durch den Auftragnehmer Kleinreparaturen an den Gemeinschaftseinrichtungen übernommen, soweit die Arbeitszeit eine halbe Stunde je Vorgang und Woche nicht überschreitet. Material und Ersatzteile für die Behebung kleinerer Schäden werden dem Auftraggeber gesondert in Rechnung gestellt. Zusätzliche Handwerkerleistungen müssen separat beauftragt werden. Wird die Durchführung größerer Reparaturen oder Erneuerungen erforderlich, so wird der Auftragnehmer der Auftraggeber darüber schnellstmöglich in Kenntnis setzen und auf dessen Anforderung einen entsprechenden Kostenvoranschlag unterbreiten. Sofort nach der gesonderten Beauftragung wird der Auftragnehmer tätig. Reparaturaufträge bis zu einem Kostenaufwand von netto 200,00 € können vom Auftraggeber auch fermündlich oder mündlich erteilt werden um im Einzelfall Gefahren für fremde Dritte zu vermeiden.  
Hiervon ausgenommen sind Nothilfemaßnahmen bei Notdiensteinsätzen. In Notsituationen außerhalb der regulären Geschäftszeiten (bzw. bei Nichterreichbarkeit) des Auftraggebers hat der Auftragnehmer das Recht alle aus seiner Sicht notwendigen Maßnahmen zur Schadensabwehr zu ergreifen und dementsprechend Erfüllungsgehilfen auch in Form von Fremddienstleistern in Anspruch zu nehmen. Der Auftragnehmer wird vom Auftraggeber des für den Einsatz zu Grunde liegenden Vertrages ausdrücklich von allen durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten befreit.  
Vereinbarte turnusmäßige wöchentliche Leistungen können nur während der normalen Arbeitsstunden in der Zeit von 07.00 bis 18.00 Uhr an den Werktagen Montag bis Freitag erbracht werden. Entfällt ein Turnus auf einen Feiertag, so entfällt der Anspruch des Auftraggebers auf die Durchführung der Leistung, ohne dass ihm ein Minderungsanspruch zusteht. In den Fällen, in denen im Leistungsverzeichnis ein Turnus von 2 x wöchentlich vereinbart ist, ist der Auftragnehmer bei Wegfall eines Turnus durch einen Feiertag jedoch nicht verpflichtet, die ausgefallenen Leistungen durch verstärkten Einsatz beim verbleibenden Turnus auszugleichen.

#### **6.) Schäden und Mängel am betreuten Objekt / Notdienst:**

Beim Auftreten und Erkennen von Schäden und Mängeln an einem durch den Auftragnehmer betreuten Objekt wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber unverzüglich Meldung erstatten. Bei Heizungsausfall, Wasserrohrbruch, Lifteinschluss oder Stromunterbrechung hat der Auftraggeber Anspruch auf den Einsatz des Notdienstes des Auftragnehmers. (siehe hierzu auch Pkt. 5.) Umfang und Durchführung der Leistungen:  
Sofern die Meldung eines Notfalls / Schadens durch Dritte an den Auftragnehmer während der üblichen Geschäftszeiten des Auftraggebers erfolgt, ist der Auftragnehmer verpflichtet den Auftraggeber sofort zu verständigen. Der Auftraggeber entscheidet in diesem Fall eigenverantwortlich über die weitere Beauftragung von entweder Fremddienstleistern oder des Auftragnehmers zur Abwendung einer Notsituation bzw. Gefahr.

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

Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer ohne Berechnung Wasser und Strom für den Betrieb von Maschinen in dem für die Durchführung der Arbeiten erforderlichen Umfang zur Verfügung zu stellen.  
Sofern dem Auftragnehmer die o. g., zur Durchführung seiner Leistungen im vertragsgegenständlichen Objekt notwendigen Mittel (Wasser und Strom), nicht zur Verfügung gestellt werden können, steht dem Auftragnehmer ein angemessener Kosten- und Aufwandsersatz für die Bereitstellung zu.  
Bei Großwohnanlagen überlässt der Auftraggeber dem Auftragnehmer unentgeltlich einen geeigneten, verschließbaren Raum, für Materialien, Geräte und Maschinen.

#### **8.) Reklamationen:**

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

#### **9.) Vergütung:**

Der Auftraggeber verpflichtet sich, die in einem Laufzeitvertrag vereinbarte monatliche Vergütung bis spätestens zum 10. des Folgemonats ohne jeden Abzug auf das vom Auftragnehmer bekannt gegebene Bank- oder Postscheckkonto zu überweisen. Rechnungen auf Handwerkerleistungen sind sofort und abzugsfrei zahlbar. Sicherheitseinbahn oder nicht vereinbarte Skontoabzüge sind nicht zulässig sofern dies nicht ausdrücklich zwischen den Parteien in schriftlicher Form und für jeden Auftrag einzeln vereinbart wurde.  
Auftraggeber, die im Namen von Dritten, z.B. Eigentümergemeinschaften, handeln, haften persönlich für die Zahlungsverpflichtungen aus den erteilten Aufträgen, wenn bei Vertragsabschluss dieser Dritte dem Auftragnehmer nicht vollzählig und mit vollständiger Wohnanschrift durch Aufnahme in einer Anlage zum Vertrag bekannt gegeben wurde und / oder auf das Vertretungsverhältnis nicht schriftlich im Vertrag hingewiesen wird und eine entsprechende Vollmachturkunde ausgehändigt wird.  
Werden vom Auftragnehmer Leistungen erbracht, für die ein gesonderter Auftrag erteilt wurde oder bei welchen es sich um kleinere Reparaturen oder Nothilfemaßnahmen handelt, so wird hierüber eine gesonderte Rechnung an den Auftraggeber gestellt, die ohne Abzug zur sofortigen Zahlung fällig ist.  
Kommt der Auftraggeber mit der Vergütung in Verzug, so ist der Auftragnehmer berechtigt, Verzugszinsen mit 2% über dem jeweils gültigen Diskontsatz zu berechnen. Ein Verzug von mehr als vier Wochen berechtigt den Auftragnehmer zur fristlosen Kündigung, wobei Schadenersatzansprüche in Höhe der sechsfachen jeweils vereinbarten monatlichen Vergütung geltend gemacht werden können.  
Das Personal des Auftragnehmers ist nicht zum Inkasso berechtigt. Trotzdem geleistete Zahlungen an das Personal entbinden

den Auftraggeber nicht von der Bezahlung der dem Auftragnehmer zustehenden Vergütung.

#### **10.) Lohn- und Preisgleitklausel:**

Wegen der Lohnintensität der vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen erfolgt bei einer Änderung etwaiger Tariflöhne, der Sozialbeitragsleistungen oder sonstiger gesetzlicher Mehrleistungen jeweils eine Anpassung der vereinbarten Vergütung um den jeweiligen Prozentsatz der Lohnerhöhung bzw. der anderen Mehrleistungen.

Die Änderung der Vergütung tritt automatisch mit dem ersten Monat in Kraft, in dem jeweils die Änderung eines oder mehrerer der vorgenannten Faktoren erfolgt ist. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber hieron Mitteilung zu machen.

#### **11.) Haftung:**

Der Auftragnehmer haftet für Schäden, die von ihm bzw. seinen Mitarbeitern bei der Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen entstehen und schulhaft verursacht werden.

Eine Haftung für Schäden, die durch Mängel am betreuten Objekt oder durch Betriebsstörungen im Objekt entstanden sind oder Schäden aufgrund behördlicher Eingriffe, Streiks, Aussperrung oder Naturkatastrophen ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Gleiches gilt für Schäden, die durch strafbare Handlungen von Mitarbeitern des Auftragnehmers verursacht werden.

Die Haftung des Auftragnehmers für nachweislich durch ihn oder seine Mitarbeiter im Rahmen der erbrachten Leistungen verursachte Schäden wird ausdrücklich auf die Deckung entsprechend den Bedingungen seines Haftpflichtversicherungsvertrages dem Grunde und der Höhe nach beschränkt (laut aktuellen Betriebshaftpflichtvertrag). Weitergehende Ansprüche auf Schadenersatz wegen unmittelbarer, mittelbarer oder Folgeschäden sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Mit Ablauf des Laufzeitvertrages oder Beendigung der Einzelleistungen endet die Haftungsverpflichtung des Auftragnehmers. Mit Ausnahme von Handwerkerleistungen, hier gilt eine Gewährleistung von 2 Jahren ab Rechnungsdatum.

#### **12.) Abwerbung:**

Die Abwerbung oder versuchte Abwerbung der Arbeitskräfte des Auftragnehmers stellen eine grobe Vertragsverletzung dar.

Unter Abwerbung bzw. versuchter Abwerbung ist jede Verbindung mit dem oder die Beeinflussung des Personals des Auftragnehmers zu sehen, die geeignet ist, eine Kündigungsbereitschaft zu fördern, verbunden mit der Absicht, das Personal nach seinem Ausscheiden selbst mit der Durchführung von Leistungen am Vertragsobjekt oder in anderen Objekten des Auftraggebers zu beschäftigen.

Im Falle einer erfolgten oder versuchten Abwerbung ist der Auftragnehmer berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu lösen.

Der Auftraggeber ist im Falle der Abwerbung zur Bezahlung eines Schadenersatzanspruches in Höhe eines Halbjahres-Bruttogehaltes des abgeworbenen Mitarbeiters verpflichtet. Dies gilt auch dann, wenn der abgeworbene Mitarbeiter nicht in die Dienste des Auftraggebers tritt, seine Kündigung jedoch durch Abwerbungsmaßnahmen des Auftraggebers oder in seinem Verantwortungsbereich handelnder Personen erfolgt ist. Ebenfalls unerheblich ist die Dauer der Beschäftigung des Abgeworbenen durch den Auftraggeber und die Art des Beschäftigungsverhältnisses. Dies schließt u. a. auch selbständige oder freiberufliche Leistungserbringung durch den Abgeworbenen für den Auftraggeber mit ein.

#### **13.) Schlussbestimmungen:**

Die Nichtigkeit, Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieser Geschäftsbedingungen berühren deren Gültigkeit im Übrigen nicht. An ihre Stelle tritt die gesetzliche zulässige Regelung, die dem Sinn und Zweck des wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für einzelne Teile der Bestimmung oder im Falle einer ergänzungsbefürftigen Lücke.

Soweit rechtlich zulässig, wird als Gerichtsstand der Sitz des Auftragnehmers vereinbart. Soweit in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen keine Sonderregelungen vereinbart sind, gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere diejenigen des Dienstleistungs- und Werkvertragsrechts.

#### **14.) AGB Winterdienst**

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die im Winterdienstvertrag oder in der Auftragsbestätigung festgehaltenen Leistungen ordentlich durchzuführen, soweit die Durchführung des Winterdienstes Vertragsbestandteil ist. Abweichungen von den Vereinbarungen sind zulässig, wenn der vertraglich vereinbarte Leistungsumfang und -standard gewahrt bleibt. Die Erforderlichkeit eines Winterdiensteinsatzes hat der Auftragnehmer selbstständig und rechtzeitig festzustellen. Die Leistungen werden nach den jeweiligen örtlichen Vorschriften hinsichtlich der Räum- und Streupflichten bei winterlichen Witterungsverhältnissen durchgeführt. Zur Vermeidung von unnötigen Kosten beginnt die Beräumung erst nach Beendigung des Schneefalls sofern dies vertretbar ist. Die Durchführung von mehreren Einsätzen pro Tag ist von den jeweiligen Witterungsverhältnissen abhängig und liegt stets im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers.

Eine gegebenenfalls notwendig werdende Abfuhr von Räumgut erfolgt nur gegen gesonderte Beauftragung und Berechnung in Absprache mit dem Auftraggeber. Das Entfernen von Schnee kann in folgenden Fällen erst beim nächsten regulären Einsatz oder nach Absprache und gegebenenfalls gegen zusätzliche Räumgebühr erfolgen.

Extra Räumgebühr wird erhoben bei Einsätzen auf Grund von:

- Schnee, der von unbereinigten Nachbargrundstücken herübergetragen wird
- Glättebildung durch defekte oder vereiste Dachrinnen oder Schmelzwasser
- bei vom Dach stürzenden Schneeverwehungen

Geräumt werden grundsätzlich nur zugängliche Flächen. Es wird nicht geräumt, wenn zwischen zwei Fahrzeuggassen weniger als 70cm in der Breite zur Verfügung stehen.

Der Räumdienst wird eingestellt bei:

- übermäßig starkem Schneefall (wenn das Erreichen des jeweiligen Objektes / Vertragsgegenstandes aufgrund des extremen Schneefalls nicht mehr möglich ist – hier erfolgt die Beräumung sofort nach Wiederherstellung der Erreichbarkeit).
- bei Blitzzeit, (Wenn das Erreichen des jeweiligen Objektes / Vertragsgegenstandes aufgrund von Blitzzeit nicht mehr unter vertretbarer Gefährdung der eigenen Mitarbeiter des Auftraggebers möglich ist).

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen / Standorte der betreuten Objekte bitten wir unsere Auftraggeber um telefonische Benachrichtigung ob zwischendurch ggf. geräumt oder gestreut werden muss. Bei Schnee, der durch die Straßenreinigung auf bereits geräumte Gehwege geworfen wird haftet die Stadt. In diesem Fall dokumentieren wir den Vorfall mit Lichtbild, Datum und Uhrzeit und stellen der Stadt die erneute Räumung in Rechnung. Dies gilt auch bei Verschmutzung von Häuserfassaden mit Schneematsch, der durch den Räumdienst der Stadt aufgrund nicht angepasster Geschwindigkeit der Räumfahrzeuge verursacht wird.

