

Allgemeine Geschäftsbedingungen - AGB

für Arbeiten von Dunker Gebäudemanagement, Badenallee 14, 14052 Berlin

§1 Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „AGB“ genannt) gelten für alle gegenwärtigen und zukünftigen Geschäftsbeziehungen mit Leroy Dunker (Dunker Gebäudemanagement), Badenallee 14, 14052 Berlin im Sinne des §14 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Sie sind Bestandteil aller Verträge, die Leroy Dunker (Dunker Gebäudemanagement), Badenallee 14, 14052 Berlin (nachfolgend auch „Auftragnehmer“ genannt) mit dessen Vertragspartnern (nachfolgend auch „Auftraggeber“ genannt) über die angebotenen Leistungen schließt.

2. Abweichende oder ergänzende Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers oder Dritter finden keine Anwendung, auch wenn Leroy Dunker (Dunker Gebäudemanagement) ihrer Geltung im Einzelfall nicht gesondert widerspricht.

§ 2 Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer unentgeltlich alle zur Ausführung der Dienstleistung notwendigen Räumlichkeiten und Versorgungsleistungen wie Wasser und Elektrizität zur Verfügung.

§ 3 Preise und Zahlungsziel

Die in der Rechnung ausgewiesenen Preise verstehen sich netto zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Zahlungen sind ohne Abzug innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Rechnung fällig. Gerät der Auftraggeber mit der Zahlung in Verzug, gelten die gesetzlichen Verzugszinsen gemäß § 288 BGB. Der Auftragnehmer ist berechtigt, zusätzlich entstandene Mahn- und Inkassokosten sowie sonstige Verzugsschäden vom Auftraggeber zu verlangen.

§ 4 Vertragsdauer

Die Verträge treten mit Unterzeichnung in Kraft und sind, sofern nicht vertraglich anders vereinbart, unbefristet.

§ 5 Kündigung

Eine Kündigung des jeweiligen Vertrages ist mit einer Frist von drei Monaten möglich. Jede Kündigung bedarf der Textform. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund nach § 626 BGB bleibt unberührt.

§ 6 Leistungspflicht und Mängelrüge

1. Die Leistungspflicht des Auftragnehmers setzt voraus, dass der Auftraggeber seinerseits die vertraglich vereinbarten Pflichten erfüllt, insbesondere die fristgerechte Zahlung. Verletzt er sie, so wird der Auftragnehmer von seiner Leistungspflicht befreit und ist berechtigt, sofortige Zahlung aller noch offenen Rechnungen zu verlangen und von noch nicht abgewickelten Aufträgen zurückzutreten.
2. Der Auftraggeber ist verpflichtet, erkennbare Mängel unverzüglich, spätestens jedoch bei Ingebrauchnahme schriftlich anzuzeigen. Zeit, Ort, Art und Umfang des Mangels müssen dabei genau beschrieben werden. Erfolgt keine Mängelanzeige, gelten die Leistungen als vertragsgemäß abgenommen, sofern es sich nicht um versteckte Mängel handelt.

3. Der Auftragnehmer ist berechtigt, gerügte Mängel innerhalb einer angemessenen Frist nachzubessern. Sofern diese nicht zum Erfolg führen, kann der Auftraggeber eine anteilige Herabsetzung der Vergütung verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Mangel aus dem Risikobereich des Auftraggebers stammt, z.B. durch das Fehlen wesentlicher Informationen über die Beschaffenheit oder Erreichbarkeit der zu reinigenden Flächen.
4. Wird dem Auftragnehmer die Durchführung der Nachbesserungsarbeiten nicht ermöglicht oder werden vom Auftraggeber behauptete Mängel ohne schriftliche Zustimmung des Auftragnehmers selbst oder durch Dritte behoben, so entfallen sämtliche Gewährleistungsansprüche, sofern nicht zuvor eine Nachbesserung des Auftragnehmers fehlgeschlagen ist.
5. Schadensersatz kann nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit durch den Auftragnehmer oder eines seiner Erfüllungsgehilfen verlangt werden sowie bei der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Dies gilt nicht bei der Verletzung von vertragswesentlichen Pflichten.
6. Stellt sich eine Mängelrüge als unbegründet heraus, kann der Auftragnehmer die Nachbesserung oder erneute Leistung zu den vereinbarten Preisen berechnen. Eine Mängelrüge ist ungerechtfertigt, wenn die beauftragte Leistung zwar durchgeführt wurde, aber das Ergebnis nicht besser erzielt werden kann. Siehe Punkt 8.
7. Der Auftragnehmer kann technisch nie garantieren, dass alle hartnäckigen Verschmutzungen, Dreck und Vergilbungen etc. restlos beseitigt bzw. entfernt werden können.

§ 7 Höhere Gewalt

Tritt während der Vertragslaufzeit ein Fall höherer Gewalt ein, der die Erbringung der vertraglich geschuldeten Leistungen auf Seiten des Auftragnehmers unmöglich macht, so ist der Auftragnehmer für die Dauer dieses Ereignisses von der Leistungspflicht befreit. Höhere Gewalt umfasst insbesondere Naturkatastrophen, Krieg, behördliche Anordnungen, Streik oder Aussperrung. Der Auftraggeber kann den Vertrag nur dann fristlos kündigen, wenn die Leistung dauerhaft unmöglich ist. Für jeden Arbeitstag, an dem die vertraglichen Leistungen aufgrund höherer Gewalt nicht erbracht werden, kann der Auftraggeber eine angemessene, anteilige Kürzung der Vergütung verlangen.

§ 8 Mehrarbeiten

Den im Vertrag vereinbarten Leistungen liegt ein normaler, ordentlicher Zustand der Gebäude zugrunde. Mehrarbeiten, die durch bauliche Veränderungen oder einen erhöhten Verschmutzungsgrad (z.B. Verschmutzungen, durch Baustellen oder andere ähnliche Arbeiten) notwendig werden und nicht im Leistungsverzeichnis (Anlage 1) aufgeführt sind, sind gesondert zu vergüten. Diese werden nur nach schriftlicher Beauftragung durch den Auftraggeber ausgeführt. Vorhersehbare erhöhte Verschmutzungsgrade müssen vom Auftraggeber angezeigt und werden nach der vertraglich vereinbarten Vergütung abgerechnet. Mit Ausnahme von Leroy Dunker (Dunker Gebäudemanagement) sind die Mitarbeiter von Leroy Dunker (Dunker Gebäudemanagement) nicht berechtigt, hiervon abweichende mündliche Abreden zu treffen. Überstunden und Arbeiten an Sonn- und Feiertagen dürfen nur auf Anordnung des Auftraggebers mit Zustimmung des Auftragnehmers ausgeführt werden. Sollten derartige Arbeiten vom Auftraggeber verlangt werden, so werden die gemäß dem jeweiligen Lohn- und Rahmentarifvertrag gültigen Zuschläge in voller Höhe auf die gesamte Vergütung in Ansatz gebracht.

§ 9 Abwerbeverbot

Der Auftraggeber verpflichtet sich, während der Laufzeit des Vertrages sowie für einen Zeitraum von 12 Monaten nach dessen Beendigung keine beim Auftragnehmer eingesetzten Mitarbeiter aktiv

abzuwerben oder diesen gezielt den Abschluss eines Arbeits- oder Dienstleistungsvertrages anzubieten.

Dieses Verbot gilt nicht für Mitarbeiter, die bereits vor Beginn dieses Vertrages beim Auftraggeber beschäftigt waren oder die sich ohne vorherige Abwerbung aus eigener Initiative beim Auftraggeber bewerben.

Verstößt der Auftraggeber schuldhaft gegen diese Verpflichtung, ist der Auftragnehmer berechtigt, eine angemessene Vertragsstrafe in Höhe von 20 % der zuletzt im Kalenderjahr vor Vertragsende gezahlten Nettovergütung zu verlangen. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt hiervon unberührt; eine verwirkte Vertragsstrafe wird auf einen solchen Schadensersatz angerechnet.

§ 10 Datenschutz und Vertraulichkeit

1. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, sämtliche im Rahmen der Leistungserbringung zur Kenntnis gelangenden personenbezogenen Daten gemäß den Bestimmungen der DSGVO und des BDSG vertraulich zu behandeln und ausschließlich zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten zu verarbeiten. Der Auftraggeber stellt sicher, dass der Auftragnehmer über die geltenden Datenschutzvorgaben, insbesondere über den Zutritt zu Bereichen mit personenbezogenen Daten (z. B. Aktenräume, Serverräume, Arbeitsplätze) informiert wird.
2. Bereiche, die unter Videoüberwachung stehen, sind dem Auftragnehmer im Vorfeld schriftlich mitzuteilen.
3. Der Auftragnehmer stellt sicher, dass seine Mitarbeiter schriftlich zur Vertraulichkeit und auf das Datengeheimnis verpflichtet sind.
4. Sofern für die Leistungserbringung eine Verarbeitung personenbezogener Daten im Auftrag erforderlich ist, schließen die Parteien eine Vereinbarung zur Auftragsverarbeitung gemäß Art. 28 DSGVO.

§ 11 Arbeitsschutz und Unfallverhütung

1. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, sämtliche Tätigkeiten unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Vorschriften zum Arbeits- und Gesundheitsschutz sowie der Unfallverhütungsvorschriften der DGUV durchzuführen.
2. Der Auftraggeber stellt sicher, dass die Arbeitsbereiche frei zugänglich, ausreichend beleuchtet und frei von Gefahrenquellen sind. Etwaige Gefährdungen sind dem Auftragnehmer unverzüglich mitzuteilen.

§ 12 Betriebsmittel (Werkzeuge, Geräte, Maschinen) und Arbeitsstoffe (Reinigungsmittel)

Die zur Reinigung eingesetzten Betriebsmittel und Behandlungsmittel müssen zur Erfüllung der im Angebot beschriebenen Leistungen und im Hinblick auf Arbeitssicherheit, Umweltverträglichkeit und Oberflächenschonung geeignet sein und fachkundig angewandt werden. Die von den Reinigungskräften eingesetzten Geräte müssen den Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen für Sicherheit, des Gerätesicherheitsgesetzes und den VDE-Vorschriften entsprechen.

§ 13 Schlüssel-, Schließsystem- und Alarmregelungen

1. Der Auftraggeber übergibt dem Auftragnehmer die zur Leistungserbringung erforderlichen Schlüssel, Transponder und/oder Alarmcodes gegen schriftliche Quittung.
2. Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur sorgfältigen Aufbewahrung und sicheren Verwahrung aller überlassenen Schließmittel.
3. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Auftraggeber unverzüglich schriftlich zu informieren.

4. Die Haftung des Auftragnehmers beschränkt sich im Fall eines Schlüsselverlustes auf die nachweislich erforderlichen Kosten eines Austausch- oder Sicherungssystems, sofern der Verlust nicht auf höhere Gewalt zurückzuführen ist.
5. Der Auftragnehmer ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Auftraggebers Duplikate von Schlüsseln anzufertigen oder an Dritte weiterzugeben.

§ 14 Vertretung und Sicherstellung der Leistungserbringung

1. Der Auftragnehmer stellt sicher, dass die vertraglich geschuldeten Leistungen auch im Falle von Krankheit, Urlaub oder sonstigen Ausfällen des eingesetzten Personals erbracht werden.
2. Der Auftraggeber wird frühzeitig informiert, wenn aufgrund außergewöhnlicher Umstände (z. B. Epidemien, Betriebsstörungen) mit Leistungseinschränkungen zu rechnen ist.
3. Der Auftragnehmer stellt die erforderlichen Arbeitskräfte. Es wird nur fachlich geeignetes und zuverlässiges Personal eingesetzt. Ein Anspruch auf Bereitstellung bestimmter Mitarbeiter besteht nicht; der Auftragnehmer darf das eingesetzte Reinigungspersonal im Rahmen der Vertragserfüllung frei disponieren.
4. Vereinbarte Reinigungstermine müssen grundsätzlich 48 Stunden vor Reinigungsbeginn durch den Auftraggeber abgesagt werden. Sagt der Auftraggeber einen vereinbarten Reinigungstermin nicht innerhalb der vereinbarten Frist ab, ist der Auftragnehmer berechtigt, das vereinbarte Entgelt als Ausfallgebühr in voller Höhe zu berechnen.

§ 15 Ausführung durch andere Unternehmen

Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen Subunternehmern zu bedienen. Für deren Leistungen haftet der Auftragnehmer wie für eigenes Personal.

§ 16 Haftpflichtversicherung

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, eine angemessene Haftpflichtversicherung zu unterhalten, um eventuelle Schadensfälle abzudecken. Der Auftragnehmer hält eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Mindestdeckungssumme von 5 Mio. EUR für Personen-, Sach- und Vermögensschäden. Auf Verlangen ist dem Auftraggeber ein aktueller Versicherungsnachweis vorzulegen.

§ 17 Gerichtsstand und Schlussbestimmungen

1. Der Gerichtsstand ist Berlin.
2. Bei Unwirksamkeit einzelner Teile bleibt die Geltung der übrigen Bestimmungen erhalten. An Stelle der unwirksamen Klausel soll eine Regelung treten, die dem angestrebten Zweck der ursprünglichen Bestimmung rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommt.