

Vertrag

zwischen der

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

vertreten durch den Bürgermeister

Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

(nachfolgend Auftraggeber genannt)

und

Firmenbezeichnung

vertreten durch den Geschäftsführer / die Geschäftsführerin

Straße und Hausnummer

Postleitzahl und Ort

(nachfolgend Auftragnehmer genannt)

über die

Erbringung von Hausmeisterleistungen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Präambel	2
1. Vertragsbestandteile und Gegenstand.....	2
2. Pflichten des Auftragnehmers	4
3. Pflichten des Auftraggebers	5
4. Leistungsübernahme und -rückgabe.....	5
5. Ausführung der Leistungen	6
6. Anpassung des Leistungsumfanges	7
7. Personal, Vertretung, Qualifikation und Objektleitung	7
8. Kommunikation, Dokumentation und Qualitätskontrolle	9
9. Einsatz von Dritten (Unterauftragnehmer)	9
10. Vertraulichkeit und Verschwiegenheit.....	10
11. Haftung, Versicherung und Mängelansprüche.....	10
12. Vergütung, Abrechnung und Preisanpassung	11
13. Vertragslaufzeit, Verlängerungsoptionen und Kündigung.....	12
14. Schlussbestimmungen	13

Präambel

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck führte ein Vergabeverfahren über die Erbringung von Hausmeisterleistungen (infrastrukturelle Gebäudebetreuung einschließlich Innen- und Außenreinigung, Außenanlagen- und Grünpflege, Müllmanagement sowie Winterdienst) für ihre Liegenschaften durch. Der Auftragnehmer hat in diesem Verfahren das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und den Zuschlag erhalten.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

1. Vertragsbestandteile und Gegenstand

1.1 Maßgeblich für die Auftragsdurchführung sind die nachfolgenden Bestimmungen in der genannten Reihenfolge. Es werden Vertragsbestandteile in folgender Rangfolge vereinbart:

- die Bestimmungen und Regelungen dieses Vertrages;
- die Vergabeunterlagen einschließlich der Vergabebedingungen;
- die Leistungsbeschreibung mit den objektbezogenen Leistungsverzeichnissen und den liegenschaftsspezifischen Informationen (Anlage 1);
- das Preisblatt / die Kalkulationsgrundlage mit den monatlichen Objektpauschalen, den Winterdienst-Saisonpauschalen und den variablen Positionen (Anlage 2);
- das Angebot des Auftragnehmers einschließlich der auftragsbezogenen Konzept- und Ausführungsangaben vom xx.xx.2026 (Anlage 3);
- alle mit der Durchführung der Leistung zusammenhängenden gesetzlichen, behördlichen, berufsgenossenschaftlichen und unfallverhütungsrechtlichen Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung;
- die einschlägigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere das Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) nebst den hierzu erlassenen Rechtsverordnungen sowie die einschlägige kommunale Reinigungs- und Sicherungsverordnung;
- die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen (VOL/B) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung.

1.2 Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers werden zu keinem Zeitpunkt Bestandteil dieses Vertrages.

1.3 Gegenstand des Vertrages ist die laufende infrastrukturelle Gebäudebetreuung (Hausmeisterleistungen) für die in der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) aufgeführten Liegenschaften der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Die Leistungen umfassen insbesondere die Objektkontrolle und kleine Instandhaltung, die Innen- und Außenreinigung, die Außenanlagen- und Grünpflege, das Müllmanagement sowie den Winterdienst. Art, Umfang, Häufigkeit und objektbezogene Besonderheiten der Leistungen ergeben sich abschließend aus der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) in Verbindung mit dem Preisblatt (Anlage 2).

- 1.4 Regie-, Notdienst-, Sonder- und Winterdienst-Einzelleistungen sowie sonstige variable Leistungen werden nach Maßgabe der im Preisblatt (Anlage 2) ausgewiesenen Einheits- und Stundensätze auf Nachweis vergütet. Besondere und optionale Leistungen, die über die Grundleistungen hinausgehen, bedürfen der vorherigen schriftlichen Beauftragung durch den Auftraggeber.
- 1.5 Leistungen, die nicht Gegenstand dieses Vertrages oder der Leistungsbeschreibung sind, werden nur nach gesonderter schriftlicher Beauftragung erbracht. Die kaufmännische und technische Verwaltung der Liegenschaften (Hausverwaltung) sowie Maklerleistungen sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.
- 1.6 Der Auftragnehmer erbringt die Leistungen als Dienst- und Werkleistungen im eigenen Namen und auf eigene Verantwortung. Eine Vertretung des Auftraggebers im Rechtsverkehr oder eine Geschäftsbesorgung in dessen Namen ist mit diesem Vertrag nicht verbunden.

2. Pflichten des Auftragnehmers

- 2.1 Der Auftragnehmer versichert, sämtliche vertragsgegenständlichen Leistungen zuverlässig, leistungs-, fach- und fristgerecht sowie in der nach der Leistungsbeschreibung geschuldeten Qualität zu erbringen. Er setzt hierfür ausreichend qualifiziertes Personal sowie geeignete Maschinen, Geräte und Materialien ein.
- 2.2 Der Auftragnehmer hat regelmäßig und gleichmäßig mindestens die von ihm im Angebot angegebene kalkulierte Jahresarbeitsstundenzahl für die Grundleistungen (monatliche Objektpauschalen) zu erbringen. Diese Stundenzahl stellt den vertraglich verbindlichen jährlichen Mindesteinsatz dar. Die Verteilung über das Jahr richtet sich nach den Erfordernissen der Leistungsbeschreibung und der Witterung.
- 2.3 Der Auftragnehmer bestätigt, dass er über die für die Leistungserbringung erforderliche fachliche Eignung, Erfahrung und Ausstattung verfügt, insbesondere für die Gebäude- und Unterhaltsreinigung, die Außenanlagen- und Grünpflege einschließlich fachgerechter Gehölz- und Baumpflege sowie für den Winterdienst.
- 2.4 Unterschreitet der Auftragnehmer die von ihm kalkulierten Mindestleistungsstunden (Ziffer 2.2) und treten gleichzeitig Schlecht- oder Minderleistungen auf, so gilt dies als Schlechtleistung im Sinne dieses Vertrages.
- 2.5 In diesem Fall ist der Auftragnehmer auf Verlangen verpflichtet, dem Auftraggeber nachvollziehbar und prüfbar darzulegen, dass und auf welche Weise er die geschuldete Leistungsqualität gleichwohl vollständig erbracht hat.
- 2.6 Der Nachweis ist in Textform zu erbringen und muss insbesondere enthalten:

- eine detaillierte Aufstellung der tatsächlich erbrachten Leistungsstunden, aufgeschlüsselt nach Liegenschaften, Tagen, eingesetzten Personen und Tätigkeiten;
 - eine nachvollziehbare Begründung der Abweichung;
 - die Darlegung der Umstände, die trotz der Stundenunterschreitung eine qualitätsgerechte Leistungserbringung ermöglicht haben;
 - weitere je nach Art der Leistung sinnvolle Nachweise.
- 2.7 Erbringt der Auftragnehmer den Nachweis nicht oder nicht in ausreichender Form, ist der Auftraggeber berechtigt, die Vergütung angemessen zu mindern und/oder eine Vertragsstrafe geltend zu machen; weitergehende Ansprüche bleiben unberührt.
- 2.8 Der Auftragnehmer hat als vertragliche Pflicht die in seinem Angebot (Anlage 3) dargelegten Konzept- und Ausführungsangaben – insbesondere zu Organisation, Personaleinsatz, Vertretung, Qualitätssicherung und Winterdienst – während der gesamten Vertragslaufzeit einzuhalten.
- 2.9 Der Auftragnehmer übernimmt für die ihm nach der Leistungsbeschreibung zugewiesenen Flächen die Verkehrssicherungspflicht, insbesondere die Räum- und Streupflicht nach der einschlägigen kommunalen Reinigungs- und Sicherheitsverordnung.
- 3. Pflichten des Auftraggebers**
- 3.1 Der Auftraggeber gewährt dem Auftragnehmer innerhalb der für die Leistungserbringung festgelegten Zeiten den erforderlichen Zugang zu den Liegenschaften und den gemeinschaftlich genutzten Flächen.
- 3.2 Der Auftraggeber benennt einen entscheidungsbefugten Ansprechpartner und entscheidet über zustimmungspflichtige Maßnahmen innerhalb von fünf Werktagen nach Vorlage.
- 3.3 Der Auftraggeber stellt – soweit vorhanden – geeignete Flächen zur Lagerung von Streugut und Geräten sowie das zur Leistungserbringung erforderliche Wasser und den erforderlichen Strom unentgeltlich zur Verfügung.
- 3.4 Der Auftraggeber informiert den Auftragnehmer zu Vertragsbeginn über objektspezifische Besonderheiten, insbesondere den Denkmalschutz (Anlage Fürstenfeld) sowie die Zugangsbeschränkungen der Feuerwache.

4. Leistungsübernahme und -rückgabe

- 4.1 Der Auftragnehmer übernimmt zu Vertragsbeginn alle Objekte, Schlüssel und Zugangsmittel sowie die objektbezogenen Unterlagen binnen vier Wochen nach Zuschlag. Innerhalb von sechs Wochen nach Leistungsbeginn erfolgt eine Erstbegehung aller Liegenschaften gemeinsam mit einem Vertreter des Auftraggebers.

- 4.2 Bis zum Ende des ersten Vertragsmonats richtet der Auftragnehmer das digitale Dokumentations- und Nachweissystem ein und legt die Kontroll- und Winterdienst-Dokumentation fest. Grundlage der Leistungserbringung sind die objektbezogenen Leistungsverzeichnisse und die Objektübersicht der Leistungsbeschreibung (Anlage 1).
- 4.3 Bei Übernahme von Flächen bzw. Objekten von einem anderen Auftragnehmer wirkt der Auftragnehmer an einem geordneten Übergang mit.
- 4.4 Bei Beendigung des Vertrages gibt der Auftragnehmer die Gebäude, Außenanlagen und überlassenen Einrichtungen in vertragsgemäßigem, ordnungsgemäß gereinigtem und gepflegtem Zustand zurück und übergibt alle Schlüssel, Zugangsmittel, überlassenen Unterlagen sowie die Dokumentation.

5. Ausführung der Leistungen

- 5.1 Die in der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) beschriebenen Arbeitsergebnisse und Qualitätsstandards sind verbindlich. Maßgeblich ist das vereinbarte Arbeitsergebnis.
- 5.2 Die Leistungen sind innerhalb der in der Leistungsbeschreibung festgelegten Zeiten und Intervalle zu erbringen, ohne den Betrieb in den Liegenschaften unzumutbar zu beeinträchtigen.

Leistungen aus der regelmäßigen Unterhaltsreinigung, die auf einen Feiertag fallen, sind am darauffolgenden Werktag nachzuholen. Der Winterdienst ist witterungsabhängig zu erbringen; innerhalb des Regelzeitraums vom 15. Oktober bis 30. April gilt die Saisonpauschale. Die Räum- und Streupflicht besteht witterungsabhängig auch außerhalb dieses Zeitraums und darf unter Hinweis auf den Regelzeitraum nicht abgelehnt werden; Einsätze außerhalb des Regelzeitraums werden gesondert nach Preisblatt vergütet. Es gelten die Räum- und Streuzeiten der einschlägigen kommunalen Reinigungs- und Sicherheitsverordnung (werktags ab 7:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen ab 8:00 Uhr; Wiederholung nach Bedarf bis 20:00 Uhr).
- 5.3 Fußböden und Verkehrsflächen sind so zu pflegen, dass keine vermeidbare Rutsch- oder Sturzgefahr entsteht. Der Auftragnehmer trifft die zur Verkehrssicherung erforderlichen Maßnahmen.
- 5.4 Alle für die Durchführung der Leistungen benötigten Maschinen, Geräte und Hilfsmittel sowie die Reinigungs-, Pflege- und Streumaterialien stellt der Auftragnehmer auf eigene Kosten. Vorhandene Maschinen und Geräte der Liegenschaften können – soweit verfügbar und ohne Rechtsanspruch – mitgenutzt werden.
- 5.5 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, ausschließlich gesundheitlich unbedenkliche und umweltverträgliche Reinigungs- und Pflegemittel sowie -verfahren einzusetzen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass

- vorrangig Produkte mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“, „EU-Ecolabel (Euroblume)“ oder gleichwertigen Umweltzeichen verwendet werden;
 - keine ätzenden Mittel, metallvernetzten Dispersionen oder Wischpflegemittel auf Seifenbasis verwendet werden;
 - keine Reinigungsmittel mit Alkylphenoethoxylaten (APEO), Nitrilotriessigsäure (NTA) oder vergleichbar umweltschädlichen Inhaltsstoffen eingesetzt werden;
 - auf den Einsatz chemischer Unkrautbekämpfungsmittel verzichtet und die Belange des Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) beachtet werden.
- 5.6 Im Winterdienst ist ein abstumpfendes Streu-Splitt-Gemisch zu verwenden, das dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ (DE-UZ 13) oder einem gleichwertigen Standard entspricht und der einschlägigen kommunalen Reinigungs- und Sicherheitsverordnung genügt. Auftausalz darf nur bei besonderer Glättegefahr (z. B. an Treppen, Rampen und Gefällstrecken) sowie bei überfrierender Nässe eingesetzt werden. Über jeden Winterdiensteinsatz ist ein Nachweis mit Datum, Beginn, Ende und Streugutmenge zu führen.
- 5.7 Soweit die Leistungsbeschreibung die Gestellung von Verbrauchsmaterial vorsieht, ist dieses vom Auftragnehmer in handelsüblicher, umweltgerechter Qualität bereitzustellen.
- 5.8 Das zur Leistungserbringung erforderliche Wasser und der erforderliche Strom werden vom Auftraggeber ohne gesonderte Berechnung zur Verfügung gestellt. Der Auftragnehmer geht mit diesen Ressourcen sparsam um und weist sein Personal an, Beleuchtung und Geräte nur im erforderlichen Umfang zu nutzen.
- 5.9 Mängel und Schäden an Gebäuden, Außenanlagen und Einrichtungsgegenständen, die der Auftragnehmer feststellt oder verursacht, sind dem Auftraggeber unverzüglich in Textform unter Angabe von Art und Umfang zu melden.
- 6. Anpassung des Leistungsumfanges**
- 6.1 Es besteht die Möglichkeit, dass es während der Vertragslaufzeit zu einer Reduzierung oder Erweiterung des Leistungsumfanges (z. B. Zu- oder Abgänge von Flächen, Objekten oder Leistungsbestandteilen) kommt. Derartige Änderungen werden im Rahmen des Vergaberechts (§ 132 GWB) zu den im Preisblatt ausgewiesenen Einheitspreisen bzw. zu entsprechend fortzuschreibenden Pauschalen vereinbart.
- 6.2 Der Auftraggeber ist im Falle einer Epidemie oder Pandemie berechtigt, den vorübergehenden Zutritt zu einzelnen Gebäuden oder Flächen zu beschränken oder Leistungen vorübergehend auszusetzen. Die Vergütung wird für nachweislich nicht erbrachte Leistungen entsprechend angepasst.

Unter einer Pandemie verstehen die Parteien einvernehmlich die länderübergreifende Ausbreitung einer Krankheit; einer Pandemie stehen eine Epidemie sowie eine entsprechende behördliche Anordnung gleich.

- 6.3 Führt der Eintritt höherer Gewalt zu einer Unterbrechung der Leistungen, werden die Parteien für die Dauer und im Umfang der Behinderung von ihren Leistungspflichten frei. Jede Partei unterrichtet die andere unverzüglich über Eintritt und voraussichtliche Dauer eines Falles höherer Gewalt. Die Verkehrssicherungs- und Winterdienstpflichten bleiben unberührt, soweit ihre Erfüllung möglich und zumutbar ist.

7. Personal, Vertretung, Qualifikation und Objektleitung

- 7.1 Der Auftragnehmer darf ausschließlich geeignetes, fachkundiges, zuverlässiges und mit den eingesetzten Maschinen, Geräten und Verfahren vertrautes Personal einsetzen.
- 7.2 Der Auftragnehmer stellt durch organisatorische Maßnahmen sicher, dass durch Personalausfälle (z. B. Urlaub, Krankheit) keine Beeinträchtigung der Leistungserbringung eintritt. Er hält ein wirksames Vertretungs- und Ausfallkonzept vor; die durchgehende Erfüllung der Verkehrssicherungs- und Winterdienstpflichten ist jederzeit zu gewährleisten.
- 7.3 Der Auftragnehmer verpflichtet sich insbesondere,
- die Verpflichtungen aus den einschlägigen und allgemeinverbindlichen Lohn- und Rahmentarifverträgen, insbesondere des Gebäudereiniger-Handwerks für die Reinigungsleistungen, einzuhalten;
 - dem eingesetzten Personal mindestens den gesetzlichen bzw. tariflichen Mindestlohn zu zahlen und die Vorgaben des Mindestlohngesetzes (MiLoG) zu beachten;
 - die Vorgaben des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes (AEntG) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten;
 - sämtliche gesetzlichen Auflagen zu Sozialversicherungsabgaben, Steuern und Lohnnachweisen sowie die Vorschriften der Berufsgenossenschaften und des Arbeitsschutzes zu beachten.
- 7.4 Das eingesetzte Personal muss sich mit dem Auftraggeber und dessen Beauftragten verständigen können; die Objektleitung ist der deutschen Sprache in Wort und Schrift mächtig.
- 7.5 Der Auftragnehmer benennt eine verantwortliche Objektleitung als Ansprechpartner für den gesamten Auftrag sowie eine eingearbeitete Vertretung. Die Objektleitung überwacht die ordnungsgemäße und vollständige Leistungserbringung, führt die Qualitätskontrollen durch und ist kurzfristig erreichbar. Ein Wechsel der Objektleitung ist dem Auftraggeber mindestens vier Wochen vorher in Textform anzuzeigen.

- 7.6 Die Objektleitung weist eine einschlägige Berufserfahrung in der infrastrukturellen Gebäudebetreuung sowie Fachkunde für Grünpflege/Gehölzschnitt und Winterdienst nach.
- 7.7 Innerhalb der Gebäude besteht für das Personal des Auftragnehmers ein striktes Rauchverbot sowie während der Leistungserbringung ein Alkoholverbot.
- 7.8 Das eingesetzte Personal ist auf Kosten des Auftragnehmers mit einer einheitlichen, klar erkennbaren Berufs-/Arbeitskleidung sowie mit einem Lichtbildausweis auszustatten. Der Auftraggeber kann ein Verzeichnis der eingesetzten Personen verlangen.
- 7.9 Das eingesetzte Personal ist zur Verschwiegenheit über alle ihm im Rahmen der Vertragserfüllung bekannt gewordenen Angelegenheiten zu verpflichten. Personen, die der Auftragnehmer nicht mit der Leistung betraut hat, dürfen die Liegenschaften nicht betreten; die Zugangsbeschränkungen der Feuerwache sind strikt zu beachten.

8. Kommunikation, Dokumentation und Qualitätskontrolle

- 8.1 Der Auftragnehmer dokumentiert die erbrachten Leistungen, Objektkontrollen und Winterdiensteinsätze über ein geeignetes digitales Dokumentations- und Nachweissystem, das dem Auftraggeber und dessen Beauftragten ohne Installation und ohne zusätzliche Kosten zugänglich ist. Winterdiensteinsätze sind mit Datum, Beginn, Ende und Streugutmenge zu erfassen.
- 8.2 Der Auftragnehmer führt mindestens einmal monatlich eine Eigenkontrolle der Leistungsqualität durch und bewertet je Liegenschaft den Erfüllungsgrad der nach der Leistungsbeschreibung geschuldeten Leistungen. Die Ergebnisse werden im Dokumentationssystem festgehalten.
- 8.3 Wird ein Erfüllungsgrad von weniger als 90 % festgestellt, hat der Auftragnehmer die Mängel unverzüglich abzustellen und trägt die Kosten zusätzlicher auftraggeberseitiger Qualitätskontrollen. Bei wiederholter oder erheblicher Unterschreitung gilt – unbeschadet der gesetzlichen Mängelrechte – folgende Staffel:

- 85,00 % – 89,99 %: Rechnungskürzung im Folgemonat in Höhe von 3,00 %;
- 80,00 % – 84,99 %: Rechnungskürzung im Folgemonat in Höhe von 5,00 %;
- 75,00 % – 79,99 %: Rechnungskürzung im Folgemonat in Höhe von 8,00 %;
- unter 75,00 %: Rechnungskürzung im Folgemonat in Höhe von 10,00 %.

Eine Rechnungskürzung erfolgt nicht, soweit der Auftragnehmer nachweist, dass er die Unterschreitung nicht zu vertreten hat. Aus dem Erreichen eines bestimmten Erfüllungsgrades kann nicht hergeleitet werden, dass die Leistung bereits ordnungsgemäß erbracht ist; geschuldet bleibt stets die vollständige vertragsgemäße Leistung.

- 8.4 Der Auftragnehmer erstellt monatlich eine Auswertung der Eigenkontrollen und stellt sie dem Auftraggeber zur Verfügung.

- 8.5 Der Auftraggeber ist berechtigt, die Leistungen jederzeit – auch durch beauftragte Dritte – zu kontrollieren. Festgestellte Mängel werden dem Auftragnehmer bzw. dessen Objektleitung mitgeteilt.
- 8.6 Festgestellte Mängel hat der Auftragnehmer nach Aufforderung unverzüglich, spätestens innerhalb einer vom Auftraggeber gesetzten angemessenen Frist, zu beseitigen.

9. Einsatz von Dritten (Unterauftragnehmer)

- 9.1 Der Auftragnehmer ist nach Vertragsschluss nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers berechtigt, Teilleistungen auf Unterauftragnehmer zu übertragen; die Zustimmung darf nicht ohne sachlichen Grund verweigert werden.
- 9.2 Eine Übertragung ist grundsätzlich nur auf solche Unterauftragnehmer zulässig, die im Vergabeverfahren benannt wurden oder die die geforderte Eignung nachweisen. Der Auftragnehmer stellt sicher, dass Unterauftragnehmer die vertraglichen Pflichten, insbesondere zu Mindestlohn, AEntG, Qualität und Verschwiegenheit, einhalten.
- 9.3 Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für mittelbare Unterauftragnehmer.
- 9.4 Der Auftragnehmer bleibt für die ordnungsgemäße Leistungserbringung in vollem Umfang verantwortlich.

10. Vertraulichkeit und Verschwiegenheit

- 10.1 Der Auftragnehmer und das von ihm eingesetzte Personal sind verpflichtet, alle im Rahmen der Vertragserfüllung bekannt gewordenen vertraulichen Angelegenheiten und Daten geheim zu halten und ausschließlich zur Vertragsdurchführung zu verwenden.
- 10.2 Der Auftragnehmer verpflichtet sein Personal entsprechend und stellt die Einhaltung sicher.
- 10.3 Die Verpflichtungen gelten auch über die Beendigung des Vertrages hinaus für die Dauer von zwei Jahren fort.

11. Haftung, Versicherung und Mängelansprüche

- 11.1 Bei Verlust der ihm überlassenen Schlüssel oder Zugangsmittel haftet der Auftragnehmer für alle Folgeschäden und übernimmt insbesondere die Kosten einer erforderlichen Anpassung oder Erneuerung der Schließanlage.
- 11.2 Der Auftragnehmer unterhält während der gesamten Vertragslaufzeit eine Betriebs-/Haftpflichtversicherung mit Mindestdeckungssummen von
- 3.000.000,00 EUR für Personen- und Sachschäden,

- 500.000,00 EUR für Vermögensschäden,
- jeweils mindestens zweifach maximiert je Versicherungsjahr,
- einschließlich Obhuts-, Bearbeitungs- und Tätigkeitsschäden sowie
- mindestens 50.000,00 EUR für Schlüssel- und Transponderverlust.

Die Versicherung ist für die Dauer des Vertrages aufrechtzuerhalten und dem Auftraggeber auf Verlangen nachzuweisen. Bestehen die Mindestsummen bei Vertragsschluss noch nicht, sind sie spätestens zu Leistungsbeginn nachzuweisen.

- 11.3 Der Auftragnehmer haftet nach den gesetzlichen Vorschriften. Er erbringt die Leistungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Fachunternehmens und beachtet die Verkehrssicherungspflichten.
- 11.4 Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber von Ansprüchen Dritter frei, die auf einer schuldhaften Verletzung vertraglicher Pflichten des Auftragnehmers, insbesondere der Verkehrssicherungs- oder Winterdienstpflichten, beruhen.
- 11.5 Der Auftraggeber haftet nicht für das Abhandenkommen oder die Beschädigung von Maschinen, Geräten oder Materialien des Auftragnehmers, soweit er dies nicht zu vertreten hat.
- 11.6 Mangelhafte Leistungen werden dem Auftragnehmer bzw. dessen Objektleitung angezeigt. Der Auftragnehmer hat den Mangel innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen (Nacherfüllung).
- 11.7 Kommt der Auftragnehmer der Mängelbeseitigung trotz Fristsetzung nicht nach, kann der Auftraggeber die gesetzlichen Mängelrechte geltend machen, insbesondere die Leistung auf Kosten des Auftragnehmers durch Dritte ausführen lassen (Ersatzvornahme) und die Vergütung mindern.

12. Vergütung, Abrechnung und Preisanpassung

- 12.1 Die Vergütung richtet sich abschließend nach dem Preisblatt (Anlage 2). Die Grundleistungen werden je Liegenschaft durch monatliche Objektpauschalen, der Winterdienst durch Saisonpauschalen vergütet. Variable Leistungen (Regie-, Notdienst-, Streugut- und Sonderentsorgungsleistungen) werden nach den im Preisblatt ausgewiesenen Einheits- und Stundensätzen auf Nachweis abgerechnet.
- 12.2 Vergütet wird nur die tatsächlich vertragsgerecht erbrachte und als ordnungsgemäß festgestellte Leistung. Alle Preise verstehen sich netto zuzüglich der jeweils geltenden Umsatzsteuer; Reise- und Nebenkosten sind mit den Pauschalen und Einheitspreisen abgegolten.
- 12.3 Der Auftragnehmer erstellt monatlich eine prüffähige Rechnung und führt eine getrennte, jederzeit prüfbare Abrechnung je Liegenschaft.

- 12.4 Die Vergütung ist 30 Tage nach Zugang der prüffähigen Rechnung zur Zahlung fällig.
- 12.5 Vertraglich nicht vereinbarte Sonderleistungen (Ziffer 1.5) rechnet der Auftragnehmer nach vorheriger Beauftragung nach tatsächlichem Aufwand zu den im Preisblatt ausgewiesenen Sätzen ab.
- 12.6 Die im Preisblatt (Anlage 2) angebotenen Preise – die monatlichen Objektpauschalen, die Winterdienst-Saisonpauschalen sowie die Stundensätze der variablen Positionen – sind Festpreise. Sie werden ausschließlich nach Maßgabe der nachstehenden Lohngleitklausel angepasst; eine Anpassung wegen sonstiger Kostensteigerungen, insbesondere allgemeiner Preis-, Material-, Energie- oder Betriebskosten, ist ausgeschlossen.

Der Preisanpassung unterliegt ausschließlich der lohngelundene Vergütungsanteil; dieser wird einvernehmlich mit 85 v. H. der jeweiligen Pauschale bzw. des jeweiligen Stundensatzes festgelegt. Der verbleibende Anteil von 15 v. H. (Material-, Geräte-, Gemein- und sonstige Kosten) bleibt über die gesamte Vertragslaufzeit einschließlich etwaiger Verlängerungen unverändert.

Eine Anpassung des lohngelunden Anteils kommt nur in Betracht, soweit sich nach Angebotsabgabe mindestens einer der folgenden Kostenfaktoren erhöht: (1) ein auf die eingesetzten Beschäftigten anwendbarer, für allgemeinverbindlich erklärter oder kraft bestehender Tarifbindung geltender Lohnvertrag, (2) der gesetzliche Mindestlohn nach dem Mindestlohngesetz oder (3) die gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung sowie die gesetzlichen Umlagen. Maßgeblicher Lohnkostenfaktor (L) ist der je Arbeitsstunde aufzuwendende Grundlohn, vervielfacht mit dem Faktor (1 + S); dabei ist S die Summe der zum jeweiligen Stichtag geltenden gesetzlichen Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung sowie der gesetzlichen Umlagen. Maßgeblicher Grundlohn ist der höhere der folgenden Beträge: das Stundenentgelt, zu dessen Zahlung der Auftragnehmer aufgrund eines nach Satz 1 Nummer 1 anwendbaren Lohnvertrags verpflichtet ist, oder der gesetzliche Mindestlohn. Besteht für die eingesetzten Beschäftigten kein einschlägiger Tarifvertrag, ist allein der gesetzliche Mindestlohn maßgeblich; ein freiwilliger Wechsel in einen höheren Tarifvertrag begründet keine Anpassung. Basiswert (L_0) ist der am Tag der Angebotsabgabe geltende Lohnkostenfaktor.

Der angepasste Preis je Position errechnet sich nach der Formel $P = P_0 \times [0,15 + 0,85 \times (L / L_0)]$. Dabei ist P_0 der im Preisblatt (Anlage 2) angebotene Ausgangspreis der jeweiligen Position, L_0 der Lohnkostenfaktor bei Angebotsabgabe und L der zum Anpassungsstichtag geltende Lohnkostenfaktor. Die Anpassung bezieht sich stets auf den Ausgangspreis P_0 ; bereits angepasste Preise werden nicht fortgeschrieben oder aufgezinnt.

Eine Anpassung kann erstmals mit Wirkung zum Beginn des zweiten Vertragsjahres und sodann jeweils zum Beginn eines weiteren Vertragsjahres verlangt werden. Sie ist von der die Anpassung begehrenden Vertragspartei schriftlich unter Vorlage der maßgeblichen Tarif-, Mindestlohn- und Sozialversicherungswerte (Nachweis von L und L_0) geltend zu machen und

wird zum Ersten des auf die vollständige Geltendmachung folgenden Monats wirksam. Sinkt der Lohnkostenfaktor gegenüber dem Basiswert, ist der Preis nach derselben Formel zu ermäßigen; der Auftraggeber kann hierzu die Vorlage der maßgeblichen Werte verlangen.

Die Stundensätze für die variablen und besonderen Leistungen (Abschnitt C des Preisblatts) unterliegen derselben Lohngleitklausel.

13. Vertragslaufzeit, Verlängerungsoptionen und Kündigung

- 13.1 Der Vertrag beginnt am 01.01.2027 (vorbehaltlich rechtskräftiger Zuschlagserteilung) und hat eine feste Grundlaufzeit bis zum 31.12.2029. Der Vertrag endet zu diesem Zeitpunkt, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- 13.2 Der Auftraggeber kann den Vertrag dreimal um jeweils zwölf Monate verlängern (drei Verlängerungsoptionen). Die Ausübung jeder Option ist dem Auftragnehmer spätestens drei Monate vor Ablauf der jeweils laufenden Vertragsperiode in Textform anzuzeigen. Die maximale Gesamtlaufzeit beträgt sechs Jahre (längstens bis zum 31.12.2032).
- 13.3 Die Ausübung der Optionen liegt im alleinigen Ermessen des Auftraggebers; ein Anspruch des Auftragnehmers auf Verlängerung besteht nicht.
- 13.4 Eine ordentliche Kündigung während der jeweils laufenden Vertragsperiode ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien unberührt.
- 13.5 Der Auftraggeber kann den Vertrag insbesondere aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn
- der Auftragnehmer seine Leistung trotz zweifacher schriftlicher Abmahnung und Fristsetzung nicht vertragsgemäß erbringt;
 - schwerwiegende Verstöße gegen die Vertragsbestimmungen vorliegen, die dem Auftraggeber die Fortsetzung des Vertrages unzumutbar machen;
 - der Auftragnehmer seine Zahlungen einstellt oder über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren beantragt oder eröffnet wird;
 - der Auftragnehmer wissentlich Leistungen abrechnet, die er tatsächlich nicht erbracht hat;
 - der Auftragnehmer im Angebot falsche Angaben gemacht hat oder nachträglich Ausschlussgründe nach §§ 123, 124 GWB eintreten.
- 13.6 Der Auftraggeber kann den Vertrag ferner nach Maßgabe des § 133 GWB kündigen. Stellt sich heraus, dass der Auftragnehmer eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung getroffen hat, kann der Auftraggeber ebenfalls außerordentlich kündigen.

- 13.7 Schadensersatzansprüche des Auftragnehmers infolge einer von ihm zu vertretenden außerordentlichen Kündigung sind ausgeschlossen; Schadensersatzansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt. Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

14. Schlussbestimmungen

- 14.1 Der Auftragnehmer hält die einschlägigen arbeits-, sozial- und steuerrechtlichen Vorgaben ein, gewährleistet das Fortbestehen seiner Eignung und zeigt nachträglich eintretende Ausschlussgründe (§§ 123, 124 GWB) unverzüglich an. Er beachtet die Vorgaben der Korruptionsprävention und unterlässt unzulässige Zuwendungen.
- 14.2 Der Auftragnehmer beachtet die geltenden datenschutzrechtlichen Vorschriften. Eine Verarbeitung personenbezogener Daten im Auftrag des Auftraggebers (Art. 28 DSGVO) ist mit den Leistungen nicht verbunden; ein Auftragsverarbeitungsvertrag ist daher nicht erforderlich. Soweit der Auftragnehmer dennoch personenbezogene Daten zur Kenntnis nimmt, behandelt er diese vertraulich und ergreift angemessene Schutzmaßnahmen.
- 14.3 Findet ein Betriebsübergang (§ 613a BGB) statt, kann der Auftragnehmer daraus keine Rechte gegenüber dem Auftraggeber herleiten.
- 14.4 Dieser Vertrag gibt die Vereinbarungen der Parteien für den Vertragsgegenstand vollständig wieder. Nebenabreden bestehen nicht.
- 14.5 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform unter Bezugnahme auf den Vertrag; dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.
- 14.6 Dieses Vertragsverhältnis unterliegt ausschließlich deutschem Recht.
- 14.7 Ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist – soweit zulässig – Fürstenfeldbruck.
- 14.8 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien ersetzen die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt.

Ort und Datum

Ort und Datum

Auftraggeber
Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Auftragnehmer
Firmenbezeichnung