Ergänzende Vertragsbedingungen für Hausmeisterleistungen

Inhaltsverzeichnis

Präambel 2
§ 1 Gegenstand des Vertrages 2
§ 2 Leistungen des Auftragnehmers 2
§ 3 Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers 2
§ 4 Allgemeine Rechte und Pflichten des Auftraggebers 5
§ 5 Vergütung 11
§ 6 Haftung 12
§ 7 Vertragsstrafe 13
§ 8 Vollmachten 13
§ 9 Vertragsdauer / Übergabeprotokoll / Kündigung / Sonderkündigungsrecht / Außerordentliche Kündigung 13
§ 10 Anpassung des Leistungsbildes 15
§ 11 Schlussbestimmungen 15
§ 12 Kenntnis der Vollmacht 16

Präambel

Die Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH vermietet in dem im Auftragsschreiben genannten Objekt Mietflächen möbliert als Apartment oder als Wohnraum an Dritte.

Die Parteien sind übereingekommen, dass der Auftragnehmer Tätigkeiten am Objekt und gegenüber den Mietern, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Vertragsobjektes stehen, übernimmt.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Mit diesem Vertrag übernimmt der Auftragnehmer für das im Auftragsschreiben genannte Objekt (Vertragsobjekt) die Hausmeisterleistungen im nachfolgend definierten Umfang. Ziel dieses Vertrages ist es, die wirtschaftliche und technische Funktionalität der Immobilie im Rahmen der Hausmeisterleistungen entsprechend aller einschlägigen Bestimmungen und Vorschriften zu gewährleisten und eine hohe Zufriedenheit der Mieter herzustellen.

§ 2 Leistungen des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die in der **Anlage 1** genannten Leistungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erbringen. Er verpflichtet sich insbesondere, alle gesetzlichen Bestimmungen und sonstige anerkannte Regeln der Technik sowie Schutz- und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten. Die Leistungen in **Anlage 1** sind nicht abschließend, § 10 gilt entsprechend.

§ 3 Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers

3.1 <u>Allgemeines</u>

3.1.1 Die Leistungen sind so auszuführen, dass Sicherheit und Ordnung der Objekte jederzeit gewährleistet sind. Der Auftragnehmer wird in den Grenzen der ihm durch diesen Vertrag eingeräumten Kompetenzen grundsätzlich eigenverantwortlich tätig, hat sich jedoch mit dem Auftraggeber in wesentlichen Punkten abzustimmen.

3.1.2 Die Durchführung dieses Vertrages erfolgt unter Wahrung der Interessen des Auftraggebers, Eigentümers und den Mietern des Objektes und unter Beachtung aller Vorgaben des Auftraggebers.

3.1.3 Die ordnungsgemäße Durchführung aller Leistungen ist vom Auftragnehmer regelmäßig zu kontrollieren, zu dokumentieren und auf Anforderung dem Auftraggeber zur Verfügung zu stellen.

3.2 <u>Instandhaltung und Instandsetzung</u>

Kleinere Reparaturen im Zusammenhang mit der Objektbetreuung, die durch den vom AN nach Maßgabe dieses Vertrages einzusetzenden Hausmeister erbracht werden können sind keine Instandhaltungs-maßnahmen, sondern sog. Hausmeisterreparaturen („Hausmeisterreparaturen“). Hausmeisterreparaturen sind durch den Hausmeister auszuführen und mit der vereinbarten Vergütung gemäß § 5.1.1 abgegolten. Die Abgrenzung zu den Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt danach, ob die jeweils auszuführende Maßnahme das Leistungsbild und die Qualifikation des Hausmeisters deutlich überschreitet. Der im Zusammenhang mit Hausmeisterreparaturen erforderliche Material-aufwand ist monatlich gegenüber dem AG abzurechnen. Einen Materialaufwand von mehr als 500,00 EUR netto im Einzelfall

muss sich der AN vor Ausführung jeweils durch den AG genehmigen lassen. Die Abrechnung durch den AN erfolgt monatlich. Einzelheiten zum Auf-bau und Inhalt der vom AN monatlich zu erstellenden Abrechnung kann der AG nach billigem Ermessen festlegen (§§ 315BGB).

3.3 Schlüsselverwaltung

3.3.1. Der Auftragnehmer erhält Schlüssel für die Hauptschließanlage des Vertragsobjektes sowie weitere Schlüssel. Bei Vertragsbeginn wird ein Schlüsselübergabeprotokoll erstellt, welches von beiden Parteien zu unterschreiben ist.

3.3.2. Der Auftragnehmer hat die Schlüssel beim Einzug des Mieters an diesen herauszugeben und beim Auszug entgegenzunehmen.

3.3.3. Bei leer stehenden Apartments hat er die Schlüssel an die beauftragten Reparaturfirmen zur Durchführung der Instandhaltungsmaßnahmen herauszugeben und entgegenzunehmen.

3.3.4. Schlüsselausgaben und Rücknahmen sind in einem Schlüsselbuch festzuhalten und vom Ausgebenden, Annehmenden sowie Rückgebenden und Rücknehmenden zu unterzeichnen.

3.3.5. Die beim Auftragnehmer befindlichen Schlüssel sind von diesem in geeigneter Weise vor dem Zugriff Unberechtigter sicher aufzubewahren.

3.4 Informationspflichten

3.4.1 Der Auftragnehmer hat Erklärungen, die er gegenüber Mietern oder Reparaturfirmen bzw. sonstigen Dritten abgibt bzw. entgegennimmt, umgehend an den Objektmanager weiterzuleiten. Die Kontaktdaten des zuständigen Objektmanagements lauten wie folgt:

Herr Sven Unnerstall,
Telefon: +49 30 2639 7828-530 • Fax: -199 • E-Mail: unnerstall@bgg-berlin.com

3.4.2 Sollten sich die Kontaktdaten des zuständigen Objektmanagements nach Abschluss dieses Vertrages ändern, wird der Auftraggeber dem Auftragnehmer unverzüglich die Kontaktdaten des neuen Objektmanagements benennen.

3.4.3 Der Auftragnehmer hat ferner Erklärungen von Mietern oder Reparaturfirmen bzw. Dritten an das zuständige Objektmanagement weiterzuleiten, die ihm außerhalb seiner Leistungspflichten bekannt werden und den Leistungsgegenstand betreffen.

3.5 Erreichbarkeit

3.5.1 Der Auftragnehmer hat eine Erreichbarkeit seiner Mitarbeiter am

Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag in der Zeit von 07:30 – 16:00 Uhr und am Mittwoch von 11:30 – 20:00 Uhr

sicherzustellen.

An den Arbeitstagen, an denen Spätsprechstunden durchgeführt werden, kann eine Arbeitszeitverlagerung erfolgen. Eine telefonische Erreichbarkeit ist sicherzustellen.

Abweichend davon ist der Auftragnehmer berechtigt, die im Vertragsobjekt eingesetzten Mitarbeiter vorübergehend zur Abdeckung von Arbeitsspitzen auch in anderen Objekten einzusetzen und auf die Vor-Ort-Präsenz zu verzichten.

Der vorübergehende Einsatz der Mitarbeiter in einem anderen Objekt darf nicht dazu führen, dass der Auftragnehmer seine vertragliche Leistungspflicht gemäß der Anlage 1 verletzt, insbesondere sind in jedem Fall alle vereinbarten Sprechstunden für die Mieter anzubieten.

3.5.2 Mietereinzüge sind in jedem Fall stets durch den Auftragnehmer zu ermöglichen, persönlich oder über den so genannten Schlüsseltresor.

3.5.3 Der Auftragnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass bei Übernahme der Hausmeisterleistungen die bestehenden Telefonnummern der jeweiligen Hausmeisterbüros übernommen werden. Er verpflichtet sich, die Telefonnummern in sämtlichen Objektunterlagen zu dokumentieren.

3.6 Personal

3.6.1 Der jeweilige Hausmeister des Auftragnehmers repräsentiert nach außen den Auftraggeber und ist der erste Ansprechpartner in dem Vertragsobjekt. Der Hausmeister hat die Durchführung der vertraglichen Leistungen stets in einem freundlichen und höflichen Umgangston und in sauberer Dienstkleidung zu erbringen.

3.6.2 Kundenzufriedenheit und Serviceorientiertheit sind ein wichtiger Bestandteil des Konzepts des Auftraggebers. Daher ist die Beachtung dieser Punkte bei der Ausführung des Beauftragungsumfangs durch den Auftragnehmer wesentlicher Bestandteil bei der Durchführung dieses Vertrages durch den Auftragnehmer.

3.6.3 Für das im Auftragsschreiben genannte Objekt wird vom Auftragnehmer für die Laufzeit dieses Vertrages mindestens ein Mitarbeiter in Vollzeit beschäftigt. Auf Nachfrage des Auftraggebers hat der Auftragnehmer die Mitarbeiteranzahl nachzuweisen.

3.7 Ausstattung der Mitarbeiter

3.7.1 Der Auftragnehmer hat die Leistungen gemäß § 2 in Verbindung mit **Anlage 1** stets in Dienstkleidung zu erbringen.

Sofern der Auftraggeber ein bestimmtes Logo auf der Dienstkleidung wünscht, werden die Kosten des Logos von ihm getragen.

3.7.2 Der Auftragnehmer hat allen im Vertragsobjekt tätigen Mitarbeitern ein Mobilfunktelefon (Smartphone) nebst entsprechendem Mobilfunkvertrag mit Datenoption auszustatten, welches nicht älter als 3 Jahre und in der Lage ist, abgehende und eingehende Telefonate mit dem Auftraggeber zu führen, Fotoaufnahmen mit mindestens 5 Megapixel aufzunehmen und Emails nebst aufgenommenen Fotos an den Auftraggeber zu versenden. zur Verfügung zu stellen und deren Erreichbarkeit innerhalb der Zeiten in Ziffer 3.5.1 sicherzustellen.

Darüber hinaus wird der Auftragnehmer sicherstellen, dass dem jeweils eingesetzten Personal eine Emailadresse zur Verfügung gestellt wird, über welche das eingesetzte Personal in der Lage ist, mit Hilfe des zur Verfügung gestellten Mobilfunktelefones (Smartphone) Emails zu versenden und zu empfangen.

3.8 Lagerverwaltung

3.8.1 In dem Vertragsobjekt befinden sich Lagerräume, die Materialien und Einrichtungsgegenstände für die Kleinreparaturen enthalten. Bei Vertragsbeginn erfolgt für jedes Lager eine Bestandsaufnahme. Der Auftragnehmer hat eine Inventarliste zu führen. Bestandsveränderungen sind stets aktuell in der Lagerkartei zu führen. Der Auftragnehmer ist berechtigt, die für seine Leistungen gemäß § 2 in Verbindung mit **Anlage 1** erforderlichen Materialien zu entnehmen. Hinsichtlich deren Beschaffung und Vorhaltung gilt § 4.4.

3.8.2 Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber rechtzeitig zu informieren, wenn Materialien aufgebraucht und nicht mehr vorrätig sind.

3.8.3 Der Auftragnehmer erhält für jedes Lager einen Schlüssel. Das Lager ist nur von dem für das Objekt zuständigen Mitarbeiter des Auftragnehmers zu betreten.

3.9 Bereitschaftsdienst

3.9.1 Der Auftragnehmer hält für das Vertragsobjekt einen Bereitschaftsdienst vor, welcher bereits mit der in § 5 vereinbarten Vergütung abgegolten ist.

Der Bereitschaftsdienst ist

Montag, Donnerstag und Freitag: 16:00 Uhr bis 07:30 Uhr des Folgetages,
Dienstag: 16:00 Uhr bis 11:30 Uhr des Folgetages,
Mittwoch: 20:00 Uhr bis 07:30 Uhr des Folgetages und
Samstag, Sonn- und Feiertage (Land Berlin): ganztägig (24 h)

durchzuführen.

Innerhalb des Bereitschaftsdienstes ausgelöste und innerhalb dieser Zeit durchgeführte Einsätze werden entsprechend der Vereinbarung in § 5 Ziffer 5.1.2 abgerechnet.

3.9.2 Für den Bereitschaftsdienst ist dem Auftraggeber eine entsprechende Telefonnummer mitzuteilen.

3.9.3 Der Bereitschaftsdienst wird vom Auftraggeber oder der Notrufzentrale (derzeit Dussmann) in Notfällen kontaktiert.

3.9.4 Bei Bereitschaftseinsätzen ist der Auftraggeber am darauf folgenden Werktag schriftlich über den Einsatz zu informieren.

3.10 Nutzung des Hausmeisterarbeitsplatzes

3.10.1 Der Auftragnehmer hat den ihm im Rahmen der Durchführung dieses Vertrages kostenfrei zur Verfügung gestellten Arbeitsplatz im Gemeinschaftsraum des Vertragsobjektes inkl. Mobiliar pfleglich zu behandeln. Schäden in oder an dem Gemeinschaftsraum oder dessen Mobiliar sind dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen.

3.10.2 Der Arbeitsplatz ist stets in einem sauberen und aufgeräumten Zustand zu halten.

3.10.3 Im Gemeinschaftsraum, in Fluren, Lager- und Kellerräumen sowie im Waschraum besteht Rauchverbot, welches durch den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter strikt einzuhalten ist.

§ 4 Allgemeine Rechte und Pflichten des Auftraggebers

4.1 Der Auftraggeber übergibt dem Auftragnehmer alle für die Durchführung der Aufgaben benötigten Verträge, Unterlagen und Schlüssel und erteilt dem Auftragnehmer die erforderlichen Auskünfte.

4.2 Der Auftraggeber führt stichprobenartige Kontrollen der Leistungen des Auftragnehmers durch. Hierzu gehört auch die Prüfung der Lagerbestände. Festgestellte Mängel sind vom Auftragnehmer unmittelbar zu beheben/ abzustellen.

4.3 Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer – soweit möglich – für die Dauer dieses Vertrages die für die Ausführung der Hausmeisterdienstleitungen notwendigen Büroräume kostenfrei zur Verfügung. Überlassene Räume sind vom AN eigenständig zu überwachen und in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, diese bei Beendigung frei von ihm zu vertretender Beschädigungen besenrein an den Auftraggeber unter Rückgabe aller hierzu im Besitz des Auftragnehmers befindlichen Schlüssel zurückzugeben. § 545 BGB wird ausdrücklich ausgeschlossen.

4.4 Der Auftragnehmer ist für die Beschaffung und Vorhaltung der für die Erfüllung der Leistungen gemäß § 2 in Verbindung mit **Anlage 1** erforderlichen Materialien und Einrichtungsgegenstände verantwortlich. Nachfolgende Materialien werden vom Auftragnehmer zur Verfügung gestellt:

Der AN stellt sämtliche für die ordnungsgemäße Leistungserbringung erforderlichen Arbeitsmittel (z. B. Dienstkleidung, Mobiltelefon, Werkzeug).

Sämtliche eingesetzte Arbeitsmittel sind auf die jeweiligen tatsächlichen Verhältnisse abzustimmen und zweckmäßig einzusetzen. Die Arbeitsmittel dürfen keine Schäden am Objekt oder den Einrichtungsgegenständen verursachen oder Personen gefährden.

Der AN hat bei der Erbringung seiner Leistungen umweltverträgliche Produkte und Materialien sowie umweltschonende Verfahren zu bevorzugen. Der AN hat hierzu insbesondere die in der Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 23.10.2012 (VwVBU Bln) (abzurufen unter https://www.berlin.de/senuvk/service/gesetzestexte/de/beschaffung/vorschrift.shtml) einschließlich deren Anlagen enthaltenen, den AG betreffenden Regelungen sinngemäß zu beachten.

Der AN darf im Rahmen der Erbringung seiner Leistungen im Objekt nur solche Materialien liefern und verwenden, welche nicht den in Ziffer I.4. der VwVBU Bln enthaltenen Beschaffungsbeschränkungen für bestimmte nicht umweltverträgliche Produkte und Produktgruppen unterliegen. Bei der Auswahl der für das Objekt bestimmten Produkte muss der AN die in den Leistungsblättern im Anhang 1 zur VwVBU Bln enthaltenen Umweltschutzanforderungen berücksichtigen. Unter anderem – aber nicht abschließend – gelten folgende Regelungen:

4.4.1. Für die Innenbeleuchtung gelieferte Materialien haben daher die nachfolgenden Anforderungen aus Ziffer 1 der Anlage 1 zur VwVBU Bln zu beachten (Ziffer 1 der Anlage 1 zur VwVBU Bln, abzurufen unter http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/beschaffung/VwVBU_Anhang1.pdf):

4.4.1.1. Leuchten

- Die Leuchte ist für Lampen der besten Energieeffizienzklasse entsprechend Richtlinie 98/11/EG geeignet (gilt nicht für Halogenleuchten).
- Die Leuchten verfügen über einen Aluminiumreflektor.

4.4.1.2. Energiesparlampen

- Die mittlere Lebensdauer der Lampe beträgt mindestens 8.000 Stunden nach EN 502851.
- Die Lampe erfüllt die Anforderungen der höchsten verfügbaren Energieeffizienzklasse.
- Es sind weniger als 3 mg Quecksilber in der Lampe enthalten.

4.4.1.3. Leuchtstofflampen

- Die mittlere Lebensdauer der Lampe beträgt mindestens 10.000 Stunden nach EN 502851.
- Die Lampe erfüllt die Anforderungen der höchsten verfügbaren Energieeffizienzklasse.
- Es sind weniger als 5 mg Quecksilber in der Lampe enthalten.

4.4.1.4. Halogenlampen

- Die Lampe verfügt über eine infrarot-reflektierende Beschichtungs-Technologie (Infrared Reflective Coating-Technologie-IRC).

4.4.1.5. Elektronische Vorschaltgeräte

- Das elektronische Vorschaltgerät hat eine Lebensdauer von mindestens 50.000 Betriebsstunden.
- Es ist mit einfachen Mitteln in seine Bestandteile zerlegbar, um ein materialgerechtes Recycling zu ermöglichen.
- Kunststoffgehäuseteile sind nach ISO 11 469 gekennzeichnet.

4.4.2. Bei der Erbringung der Leistungen verwendete Wandfarben haben folgende Anforderungen zu erfüllen (Ziffer 12 der Anlage 1 zur VwVBU Bln):

- Bei der Wandfarbe in der gebrauchsfertigen Form darf der Gehalt an flüchtigen organischen Stoffen (Volatile Organic Compounds-VOC)45 den Höchstwert von 700 ppm nicht überschreiten.
- Es sind Stoffe und Zubereitungen ausgeschlossen, die in der EG-Verordnung 1272/2008 aufgeführt und die in § 4a Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) genannte und folgende in der EG-Verordnung 1272/2008 näher bestimmte Eigenschaften aufweisen:

- sehr giftig (T+)
- giftig (T)
- krebserzeugend (Carc.Cat 1, Carc.Cat. 2, Carc.Cat. 3)
- erbgutverändernd (Mut.Cat.1, Mut.Cat.2, Mut.Cat.3)
- fortpflanzungsgefährdend (Repr.Cat 1, Repr.Cat 2, Rep.Cat. 3)

- Der Wandfarbe und den Bindemitteln dürfen keine Alkylphenolethoxylaten zugesetzt werden.
- Zubereitungen, die Weichmacher im Sinne der VdL-Richtlinie 01 enthalten, dürfen der Wandfarbe und den Bindemitteln nur in solchen Mengen zugesetzt werden, dass der Weichmachergehalt von 1g/l in Fertigprodukten nicht überschritten wird.
- Wandfarben dürfen keine Biozide46 enthalten, ausgenommen sind die in Anhang 1 der RAL-UZ 102 genannten Mikrobiozide als Topfkonservierer mit den dort genannten Gehalten.
- Der Gehalt an freiem Formaldehyd darf 10 mg/kg (10 ppm) nicht überschreiten.
- Formaldehyddepotstoffe dürfen nur in solchen Mengen zugegeben werden, dass damit der Gesamtgehalt an freiem Formaldehyd von 10 mg/kg (10 ppm) nicht überschritten wird.
- Das verwendete Titandioxid muss entsprechend der Richtlinie 92/112/EWG oder gemäß 25. BImSchV zur Begrenzung von Emissionen aus der Titandioxid-Industrie hergestellt werden.
- Die Wandfarbe darf nicht höher als Wassergefährdungsklasse 1 (WGK 1, schwach wassergefährdend) nach der Verwaltungsvorschrift wassergefährdender Stoffe (VwVwS) in jeweils gültiger Fassung eingestuft sein.

4.4.3. Bei gelieferten oder für das Objekt verwendeten Schalölen, Schmierstoffen und Hydraulikflüssigkeiten müssen die Grundsubstanzen jede für sich mindestens zu 70 % biologisch abbaubar sein. Dies muss in einem der folgenden Tests nachgewiesen worden sein (Ziffer 13 der Anlage 1 zur VwVBU Bln):

- CO2-Entwicklungs-Test (OECD 301 B, EG C.4-C)
- Manometrische Respirations-Test (OECD 301 F, EG C.4-D)
- Geschlossene Flasche-Test (OECD 301 D, EG C.4-E)
- Modifizierter MITI-(I)-Test (OECD 301 C, EG C.4-F)
- CO2-Headspace-Test (ISO 14593)
- BODIS-Test (ISO 10708)
- (OECD-Guideline for Testing of Chemicals (1992) 301 –B, C, D oder F bzw. 92/69/EWG C. 4 C – F) 11:

  Bei versuchstechnisch notwendigen Modifikationen aufgrund physiko-chemischer Stoffeigenschaften darf die Impfdichte der genannten Tests nicht verändert werden. Als Grundsubstanzen gelten Inhaltsstoffe, die zu mehr als 5 Gew.-% im Produkt enthalten sind.

4.4.4. Tapeten und Rauhfasertapeten müssen die folgenden Anforderungen erfüllen (Ziffer 14 der Anlage 1 zur VwVBU Bln):

- Für die Herstellung der Tapeten dürfen keine chemischen Hilfsmittel eingesetzt werden, die Glyoxal oder Formaldehyd als konstitutionelle Bestandteile enthalten oder Formaldehyd abspalten können.
- Der Gehalt an freisetzbarem Formaldehyd im Endprodukt darf max. 8 mg/100 g atro (absolut trocken) Tapete betragen.
- Kein Einsatz von Farbmitteln mit Azofarbstoffen, die eines der in der Richtlinie 2002/61/EWG genannten Amine abspalten.
- Kein Einsatz von Farbmitteln, Oberflächenveredelungs- und Beschichtungsstoffen, die nach Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) in Verbindung mit der EG-Verordnung 1272/2008 eingestuft sind und die gemäß EG-Verordnung 1272/2008 mit den folgenden R-Sätzen zu kennzeichnen sind:

- R 40 (Verdacht auf krebserzeugende Wirkung)
- R 45 (kann Krebs erzeugen)
- R 46 (kann vererbbare Schäden verursachen)
- R 61 (kann das Kind im Mutterleib schädigen)
- R 63 (kann das Kind im Mutterleib möglicherweise schädigen)

- Es müssen mindestens 600 kg Altpapier pro 1.000 kg gefertigten Neupapier lutro (lufttrocken) eingesetzt werden. Davon müssen bei

- Papiertapeten aus Tapetenrohpapier mindestens 50 % aus Altpapier der unteren, mittleren und krafthaltigen Altpapiersorten bestehen.
- Raufaser mindestens 40 % aus Altpapier der unteren, mittleren und krafthaltigen Altpapiersorten bestehen.

- Bei der Aufarbeitung der Altpapiere muss vollständig verzichtet werden auf:

- Chlor
- halogenierte Bleichchemikalien
- biologisch schwer abbaubare Komplexbildner wie z. B. Ethylen-diamintetraessigsäure (EDTA) oder Diethylentriaminpentaessig-säure (DTPA)

- Bei der Aufarbeitung der Altpapiere dürfen keine optischen Aufheller zur Herstellung und Veredelung der Produkte verwendet werden.

- Der zusätzliche Faserstoffbedarf darf nur mit Primärfasern gedeckt werden, die unter vollständigem Verzicht auf optische Aufheller, Chlor und halogenierte Bleichchemikalien hergestellt werden.
- Die Herkunft des Holzes aus nachhaltiger Forstwirtschaft muss für die eingesetzten Primärfasern belegt sein.
- Der Mindestanteil von Primärfasern aus nachhaltiger Forstwirtschaft darf nicht niedriger als 70% des gesamten Primärfaserstoffs sein.
- Es dürfen keine Inhaltsstoffe verwendet werden, die nach der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) eine Kennzeichnung des Produktes notwendig machen.

4.4.5. Geräte und weitere Produkte für die Grünflächenpflege müssen die folgenden Anforderungen erfüllen (Ziffer 19 der Anlage 1 zur VwVBU Bln):

4.4.5.1. Allgemeine Anforderungen

- Sämtliche Gartengeräte haben keine halogenhaltigen Polymere und Zusätze von halogenhaltigen Flammschutzmitteln in den Kunststoffen der Gehäuse und Gehäuseteile.
- Es dürfen in den Kunststoffen der Gehäuse und Gehäuseteile und der Griffe keine Stoffe zugesetzt sein, die nach der EG-Verordnung 1272/2008 eingestuft sind als:

- krebserzeugend (Carc. Cat. 1, Carc. Cat. 2, Carc. Cat. 3)
- erbgutverändernd (Mut. Cat.1, Mut. Cat.2, Mut. Cat.3)
- fortpflanzungsgefährdend (Repr. Cat. 1, Repr. Cat. 2, Repr. Cat. 3)

- Es sind nur Füllsysteme für den Kraftstofftank zugelassen, die sicherstellen, dass die Betankung des Motors und die Versorgung mit weiteren Betriebsstoffen ohne Leckverluste erfolgt.

4.4.5.2. Materialanforderungen an Komposthäcksler und Motorkettensägen

- Einfache Demontierbarkeit der Geräte und Baugruppen.
- Leicht lösbare mechanische Verbindungen.
- Kunststoffgehäuse müssen aus einheitlichem Homopolymer oder Copopolymer bestehen.
- Kunststoffzusätze dürfen keine cadmium- oder bleihaltigen Zusätze enthalten.

4.4.5.3. Lärmgrenzwerte für Gartengeräte

- Vertikutierer

- Bei Vertikutierern mit Verbrennungsmotor darf der garantierte Schallleistungspegel 94 dB (A) nicht überschreiten.
- Bei Vertikutierern mit Elektromotor darf der garantierte Schallleistungspegel 92 dB (A) nicht überschreiten.

- Heckenscheren

- Bei Heckenscheren mit Verbrennungsmotor darf der garantierte Schallleistungspegel 104 dB (A) nicht überschreiten.
- Bei Heckenscheren mit Elektromotor darf der garantierte Schallleistungspegel 96 dB (A) nicht überschreiten.

- Rasentrimmer/Rasenkantenschneider

- Bei Rasentrimmern / Rasenkantenschneidern mit Elektromotor darf der garantierte Schallleistungspegel 92 dB (A) nicht überschreiten.

• Rasenmäher

- Bei Rasenmähern mit Verbrennungsmotor darf der Schallleistungspegel bei folgenden Schnittbreiten nicht überschritten werden:

o bei Schnittbreite L ≤ 50 cm 92 dB (A)

o bei Schnittbreite L > 50 cm 96 dB (A)

- Bei Rasenmähern mit Elektromotor/Batteriebetrieb darf der garantierte Schallleistungspegel 90 dB (A) nicht überschreiten.

• Grastrimmer

- Bei Grastrimmern mit Verbrennungsmotor darf der garantierte Schallleistungspegel 100 dB (A) nicht überschreiten.

• Freischneider

- Bei Freischneidern mit Verbrennungsmotor darf der garantierte Schallleistungspegel 104 dB (A) nicht überschreiten.

• Hochentaster

- Bei Hochentastern mit Verbrennungsmotor darf der garantierte Schallleistungspegel 104 dB (A) nicht überschreiten.

- Bei Hochentastern mit Elektromotor/Batteriebetrieb darf der garantierte Schallleistungspegel 98 dB (A) nicht überschreiten.

• Komposthäcksler

- Bei Komposthäckslern darf der garantierte Schallleistungspegel 92 dB (A) nicht überschreiten.

• Motorkettensägen

- Bei Motorkettensägen mit Verbrennungsmotor darf der garantierte Schallleistungspegel 103 dB (A) nicht überschreiten.

- Bei Motorkettensägen mit Elektromotor darf der garantierte Schallleistungspegel 100 dB (A) nicht überschreiten.

• Laubbläser

- Der garantierte Schallleistungspegel darf 100 dB (A) nicht überschreiten.

4.4.5.4. Kettenschmierstoffe für Motorsägen

• Es dürfen keine Stoffe verwendet werden, die in der EG-Verordnung 1272/2008 aufgeführt und nach § 4a der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) eingestuft sind als:

- sehr giftig (T+)

- giftig (T)

- krebserzeugend (Carc. Cat. 1, Carc. Cat. 2, Carc. Cat. 3)

- erbgutverändernd (Mut. Cat.1, Mut. Cat.2, Mut. Cat.3)

- fortpflanzungsgefährdend (Repr. Cat. 1, Repr. Cat. 2, Repr. Cat. 3)

• Die Grundsubstanzen der Kettenschmierstoffe müssen zu 70 % biologisch abbaubar sein.

- Es dürfen keine Stoffe verwendet werden, die in der „Verwaltungsvorschrift wassergefährdender Stoffe“ in der jeweils gültigen Fassung eingestuft sind in die:

- Wassergefährdungsklasse 2 (WGK 2)
- Wassergefährdungsklasse 3 (WGK 3)

4.4.5.5. Kompostierbare Pflanztöpfe und Formteile

- Die Produkte bestehen zu 100 % aus biologisch abbaubaren Substanzen wie:

- Stroh
- Kork
- Holzmehl
- Maisstärke

- Es sind keine Synthesekunststoffe, Plastifikatoren oder PVC-haltige Materialien enthalten.
- Die Produkte dürfen nicht mit bioziden56 Stoffen, z. B. Pflanzenschutz- und Konservierungsmitteln, ausgerüstet sein.

§ 5 Vergütung

5.1 Höhe der Vergütung

5.1.1 Die Parteien vereinbaren für die Erbringung der vertraglich vereinbarten Leistungen hinsichtlich des Vertragsobjektes eine jährliche pauschale Vergütung gemäß bepreistem Leistungsverzeichnis (Angebot des Auftragnehmers).

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die vom Auftraggeber geleisteten Zahlungen vorrangig für die Lohn- und Gehaltsansprüche und die hiermit verbundenen gesetzlichen Beiträge der in den Objekten des Auftraggebers tätigen Mitarbeiter des Auftragnehmers zu verwenden.

5.1.2. Darüber hinaus sind Einsätze innerhalb des Bereitschaftsdienstes bis 2,5 h pro Monat in die pauschale Vergütung gemäß vorangehender Ziffer 5.1.1 einkalkuliert. Sofern Einsätze ab einem Umfang von mehr als 2,5 h pro Monat notwendig werden, werden diese gemäß bepreistem Leistungsverzeichnis (Angebot des Auftragnehmers) vergütet.

Voraussetzung für eine Vergütung dieser Einsätze ist jedoch, dass die Ursache des Einsatzes nicht aufgrund eines Versäumnisses der Pflichten des Auftragnehmers beruht oder von diesem schuldhaft verursacht wurde. Grobe Fahrlässigkeit steht insoweit einem vorsätzlichen Verschulden gleich.

Die vorgenannten Stundensätze verstehen sich klarstellend zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlich gültigen Umsatzsteuer.

5.2 Rechnungsstellung und Fälligkeit

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den jeweiligen Rechnungsbetrag insbesondere nach Lohnkosten, Lohnnebenkosten und Materialkosten getrennt anzugeben. Bei der Angabe der einzelnen Rechnungspositionen ist eine etwaig anfallende Umsatzsteuer gesondert zu beziffern.

5.3 Umsatzsteuer

Sämtliche nach diesem Vertrag an den Auftragnehmer zu leistende Zahlungen verstehen sich zuzüglich der jeweils gesetzlich geltenden Umsatzsteuer.

5.4 Aufschlüsselung Dienstleistungen Hauswart

Nach dem zeitlichen Aufwand der geforderten Dienstleistungen werden die Kosten für den Hauswartdienst in den Rechnungen des Auftragnehmers mit folgendem Prozentschlüssel aufgeteilt:

90% Betriebskosten
10% Instandhaltungs- und Nebenkosten

5.5 Gesonderter Ausweis Materialkosten

Materialkosten sind in den Rechnungen für den Auftraggeber immer gesondert durch den Auftragnehmer auszuweisen.

§ 6 Haftung

6.1 Der Auftragnehmer garantiert für die ordnungsgemäße und pflichtgemäße Erbringung sämtlicher von ihm nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen.

6.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle Tätigkeiten unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Vorschriften auszuführen und soweit hierzu instandhaltungstechnische Maßnahmen gehören, deren Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen.

6.3 Der Auftragnehmer haftet dem Auftraggeber entsprechend den gesetzlichen Vorschriften. Eine Pflichtverletzung des Auftragnehmers steht der eines gesetzlichen Vertreters, eines Erfüllungsgehilfen oder eines sonstigen Mitarbeiters gleich.

6.4 Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber von jeglicher Haftung für mangelhafte Ausführung der Dienstleistungen und in Geschäftsbesorgung übernommener Tätigkeiten frei. Der Auftragnehmer übernimmt die vollständige Verkehrssicherungspflicht für das Vertragsobjekt Der Auftragnehmer übernimmt die Haftung bei erforderlichen Notmaßnahmen bei Schnee- und Eisglätte.

6.5 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, für die Dauer dieses Vertrages aufrechtzuerhalten und jeweils nachzuweisen. Die Mindest-Deckungssummen betragen je Schadensfall:

a) Personenschäden: 5.000.000,- €

b) Sachschäden: 5.000.000,- €

c) Vermögensschäden: 100.000,- €

Die o. g. Deckungssummen stellen keine Beschränkung der Haftung des Auftragnehmers dar.

6.6 Der Auftragnehmer haftet ferner bei Differenzen im Bereich der Lagerbestände.

6.7 Bei Schlüsselverlust haftet der Auftragnehmer für die Kosten eines etwaig notwendigen Ausbaues des Schlosses und der Ersatzschlüssel sowie etwaige notwendige Reparaturen. Sofern es sich um ein Schließsystem handelt und diese aufgrund des Verlustes aus Sicherheitsgründen komplett ausgetauscht werden muss, hat der Auftragnehmer die hieraus entstehenden Kosten zu tragen.

6.8 Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber von allen zivilrechtlichen Ansprüchen frei, die Dritte aus dem gleichen Rechtsgrund, der die Haftung des Auftragnehmers gegenüber dem Auftraggeber begründet, gegen den Auftraggeber geltend machen.

§ 7 Vertragsstrafe

7.1 Der Auftragnehmer ist zur Zahlung einer Vertragsstrafe verpflichtet, soweit er seine Vertragspflichten, insbesondere solche, die sich auf Überschreitung von Fristen oder Verletzung sonstiger Hauptpflichten beruhen, verletzt und hierfür bereits durch den Auftraggeber schriftlich abgemahnt wurde.

7.2 Der Auftraggeber kann die Vertragsstrafe unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes und unter Beachtung der Grundsätze billigem Ermessens gemäß § 315 BGB für jede Vertragspflichtverletzung gemäß Punkt 7.1 und 7.2 gesondert festlegen.

Die Höhe der Vertragsstrafe wird jedoch jährlich auf die Höhe der geschuldeten Vergütung begrenzt.

7.3 Die Vertragsstrafe tritt neben den Erfüllungsanspruch oder Schadensersatzanspruch des Auftraggebers und wird auf einen etwaigen Schadensersatzanspruch angerechnet. Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt unberührt.

§ 8 Vollmachten

8.1 Der Auftragnehmer ist widerruflich bevollmächtigt, im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben verbindliche Erklärungen gegenüber den Vertragspartnern und den Mietern abzugeben, die den Bereich des Hausmeisterdienstes im Vertragsobjekt betreffen. Zur Entgegennahme von Erklärungen von Vertragspartnern und Mietern ist er nicht bevollmächtigt, soweit diese nicht den Bereich der Hausmeisterleistungen betreffen. Über entgegengenommene Erklärungen von Dritten ist der Auftraggeber umgehend zu informieren.

8.2 Die Vollmacht erlischt mit Beendigung dieses Vertrages oder durch Widerruf.

8.3 Der Auftragnehmer ist berechtigt, seinen Mitarbeitern Untervollmachten zu erteilen. Zur Erteilung von Untervollmachten an Dritte ist er nicht berechtigt.

8.4 Bei Bedarf und auf Anforderung erhält der Auftragnehmer eine Vollmachtsurkunde für das Vertragsobjekt.

§ 9 Vertragsdauer / Übergabeprotokoll / Kündigung / Sonderkündigungsrecht / Außerordentliche Kündigung

9.1 Der Vertrag läuft mit einer festen Vertragslaufzeit gemäß dem Auftragsschreiben.

Der Auftraggeber behält sich die Anpassung der Einzelvertragslaufzeiten vor, sofern aus technischen, planungsrechtlichen oder ausführungsbedingten Gründen die Leistung zu einem anderen Zeitpunkt benötigt wird.

9.2 Es handelt sich um eine Festlaufzeit. Der Vertrag verlängert sich nach Ablauf der in 9.1 genannten Vertragsdauer nicht.

9.3 Zum Vertragsbeginn halten die Parteien den Zustand des Objektes sowie den Materialbestand in entsprechenden Übergabeprotokollen fest, welche von beiden Parteien zu unterzeichnen sind. Diese Übergabeprotokolle werden Vertragsbestandteil.

9.4 Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Auftragnehmer sämtliche den Bereich des Hausmeisterdienstes betreffenden Unterlagen, Schlüssel und Vollmachten an den Auftraggeber auszuhändigen. Es erfolgt eine Abnahme/Übergabe der gekündigten Vertragsobjekte.

9.5 Der Auftraggeber hat ungeachtet der festen Vertragslaufzeit gemäß vorangehender Ziffer 9.1 das Recht zur außerordentlichen Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende:

a) wenn sein Verwaltungs- bzw. Bewirtschaftungsvertrag mit dem Eigentümer bzw. Auftraggeber beendet wird oder

b) wenn er bzw. sein Auftraggeber hinsichtlich der Vertragsobjekte gemäß Anlage 1 an Dritte veräußert (Asset-Deal) oder

c) wesentliche Anteile der Gesellschaft des Auftraggebers an einen Dritten veräußert werden (Share-Deal) oder,

d) wenn er das Vertragsobjekt an Dritte generaluntervermietet oder

e) wenn er bzw. sein Auftraggeber beabsichtigt, das Vertragsobjekt über einen Zeitraum von länger als 4 Wochen nicht zu bewirtschaften und vollständig leer stehen zu lassen.

Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

9.6 Die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (sogenannte Kardinalspflichten) berechtigt beide Parteien zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist.

Gründe für eine außerordentliche fristlose Kündigung durch den Auftraggeber liegen insbesondere vor:

a) bei nicht vertragsgerechter Erfüllung des mit diesem Vertrag bezeichneten Leistungsumfangs in erheblichem Umfang bzw. erheblicher Schwere trotz zweifacher Abmahnung,

b) sofern aufgrund sich abzeichnenden Vermögensverfalls beim Auftragnehmer die Erfüllung des Vertrages gefährdet ist, insbesondere wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Auftragnehmers mangels Masse abgelehnt wird,

c) sofern im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens der Insolvenzverwalter der Erfüllung der vertraglichen Pflichten dieses Vertrages nicht vertragsgemäß nachkommt,

d) sofern der Auftragnehmer die nach Maßgabe des § 6.5 nachzuweisende Haftpflichtversicherung trotz zweifacher Aufforderung nicht oder nicht mit den vereinbarten Deckungsmindestsummen nachweist.

9.7 Der Auftragnehmer hat das Recht zur außerordentlichen Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende bei Zahlungsverzug des Auftraggebers trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von mindestens 4 Wochen.

9.8 Jede Kündigung bedarf der Schriftform gemäß § 126 BGB.

9.9 Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang bei der jeweils empfangenden Partei an. Den Parteien bleibt der Nachweis eines früheren oder späteren Zugangs unbenommen.

9.10 Für den aus einer fristlosen Kündigung resultierenden Schaden haftet der Auftragnehmer, soweit er diese zu vertreten hat.

§ 10 Anpassung des Leistungsbildes

10.1 Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Leistungskatalog gemäß § 2 in Verbindung mit **Anlage 1** jederzeit auf Wunsch des Auftraggebers übereinstimmend angepasst werden kann, sofern hierdurch vertragliche Leistungsbild nicht erheblich geändert wird.

Zu im Leistungskatalog gemäß § 2 in Verbindung mit **Anlage 1** nicht aufgeführten zusätzlichen Leistungen ist der Auftragnehmer jedenfalls dann verpflichtet, wenn die Leistungen entweder

a) zur Aufrechterhaltung eines funktionstauglichen Betriebes des Objektes oder des gepflegten Erscheinungsbildes erforderlich sind oder

b) zwischen den Parteien als einmalige Sonderleistung vereinbart werden.

10.2 Anpassungen des Leistungsbildes sind stets schriftlich unter Vereinbarung einer abgeänderten Fassung der **Anlage 1** klarstellungshalber vertraglich zu vereinbaren.

10.3 Sofern es sich um keine wesentliche Änderungen des Leistungskataloges handelt, verbleibt es bei der vereinbarten Vergütung.

Sofern es sich jedoch um wesentliche Änderungen des Leistungskataloges handelt, kann der Auftragnehmer die Ausführung der geänderten Leistungen von einer angemessenen, den Grundsätzen billigen Ermessens entsprechenden Anpassung seiner Vergütung abhängig machen. Diese ist schriftlich in Form eines schriftlichen Nachtrages zum Vertrag festzuhalten.

§ 11 Schlussbestimmungen

11.1 Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, sowie dessen Aufhebung als auch dieser Schriftformklausel selbst bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen, einschließlich solcher über die Aufhebung der Schriftform sind unwirksam.

11.2 Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung – oder Teile davon – unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren.

11.3 Die Vertragsparteien verpflichten sich, zusammenzuwirken, um die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame oder durchführbare zu ersetzen, die im Ergebnis wirtschaftlich gesehen dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt. Im Fall einer Regelungslücke gilt die Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

11.4 Beide Parteien sind zur grundsätzlichen Verschwiegenheit im Hinblick auf den Inhalt dieses Vertrages verpflichtet. Dem Auftragnehmer ist bekannt, dass der Auftraggeber Reportingpflichten gegenüber seines Gesellschafters unterliegt, deren Erfüllung keinen Verstoß gegen diese Pflicht darstellt.

11.5 Die Parteien sind berechtigt Informationen und Daten in Bezug auf die Erfüllung dieses Vertrages unter Beachtung des Bundesdatenschutzgesetzes und des Berliner Datenschutzgesetzes zu erheben, zu verarbeiten und speichern.

11.6 Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland / deutsches Recht.

11.7 Gerichtsstand ist Berlin.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages und werden mit diesem körperlich fest verbunden: **Anlage 1 – Leistungskatalog**

§ 12 Kenntnis der Vollmacht

Der Auftragnehmer erklärt ausdrücklich, dass er Kenntnis von der der Verwalterin erteilten Verwaltervollmacht hat, insbesondere im Hinblick auf die in der Vollmacht enthaltenen Rechte und Bevollmächtigungen zum Abschluss, zur Änderung und zur Kündigung von Bewirtschaftungsverträgen für das vertragsgegenständliche Objekt.