

## Vertragsbedingungen für Lieferungen

### 1. Vertragsgegenstand

- 1.1. Vertragsgegenstand sind Leistungen des Gebäudemanagements für den Auftraggeber (AG) durch ein Unternehmen der HSG Zander Gruppe (AN).
- 1.2. Für Art und Umfang der beiderseitigen Leistungen gelten in nachstehender Rangfolge: Das Angebot des AN, diese Lieferbedingungen und die VOL/B in der Fassung 2003. Nachrangig gelten die dem dargestellten Vertragszweck dienenden und unterstützenden gesetzlichen Vorschriften, behördliche Bestimmungen und technische Normen, insbesondere DIN 32736 „Gebäudemanagement“ vom August 2000 und DIN 31051 „Grundlagen der Instandhaltung“ vom Juni 2003.
- 1.3. Allgemeine Geschäftsbedingungen des AG finden keine Anwendung.

### 2. Vertreter der Vertragsparteien und Vollmachten

- 2.1. Jede Partei benennt auf Objektebene einen bevollmächtigten Vertreter und einen Stellvertreter für die Vertragsabwicklung. Der Vertreter des AG wird Projektleiter, der des AN Objektleiter genannt.
- 2.2. Der Projektleiter und sein Stellvertreter sind zur Erteilung objektbezogener Anweisungen einschließlich der Beauftragung von Leistungsänderungen und Erweiterungen berechtigt und stehen dem Objektleiter und dessen Stellvertreter für alle notwendigen Informationen zur Verfügung.

### 3. Leistungsumfang und Leistungserbringung

- 3.1. Soweit die Durchführung von Leistungen die Nutzung oder den Betrieb des Vertragsobjekts nicht nur unerheblich einschränkt, hat der AN den Zeitraum einer Maßnahme rechtzeitig mit dem AG abzustimmen.
- 3.2. Der AN strebt darüber hinaus an, die Ausführung der Leistungen möglichst im Rahmen der vereinbarten Besetzungszeiten sicherzustellen. Leistungen, die planmäßig außerhalb der vorgenannten Zeit vorgenommen werden müssen um den normalen Betriebsablauf des AG nicht zu stören, sind Teil der Regelleistung.
- 3.3. Der AN hat sämtliche behördlichen Fristen, die nach diesem Vertrag seinem Verantwortungsbereich unterfallen, einzuhalten und deren fristgerechte Durchführung zu dokumentieren. Ein Übergang der gesetzlichen Betreiberverantwortung ist damit nicht verbunden.
- 3.4. Der AN hat sämtliche Leistungen grundsätzlich mit qualifiziertem Personal zu erbringen. Der AN ist berechtigt, für einzelne Leistungen qualifizierte Nachunternehmer einzusetzen. Der AG ist berechtigt, den Einsatz eines Nachunternehmers abzulehnen oder seine Ablösung zu fordern, sofern in dessen Person hierfür ein wichtiger Grund vorhanden ist.
- 3.5. Zu den Leistungen des AN gehören die laufenden Instandhaltungsvorgänge, Wartung und Inspektion. Hingegen gehören Instandsetzungsmaßnahmen aufgrund eines Abbaus des Abnutzungsvorrats oder aufgrund von unzureichender Instandhaltung zu den gesondert zu vereinbarenden Leistungen. Ebenso zählen hierzu besondere Instandhaltungsvorgänge, welche die Behebung von Abweichungen aufgrund von Überlastung und Zweckentfremdung, Bedienungsfehlern, äußerer Gewalteinwirkung oder verfahrens- oder produktspezifischer Änderungen z.B. durch Rohstoffwechsel umfassen, als auch nicht beeinflussbare Instandhaltungsvorgänge, z.B. Vorgänge aufgrund Katastrophen bzw. außergewöhnlicher Witterungs- und Umwelteinflüsse sowie geänderter gesetzlicher Vorgaben, als auch sonstige technische Dienstleistungen, z.B. Neubauten und Neuinstallationen, Umbauten, Konstruktionsänderungen oder technische Verbesserungen.
- 3.6. Der Leistungsumfang beinhaltet nicht die vom AG kostenfrei zur Verfügung zu stellenden Leistungen (a) Energie (z.B. Strom und Brennstoffe), (b) Medien (z.B. Wasser und Abwasser), (c) Betriebs- und Verbrauchsmittel (z.B. Schmieröle, Batteriesäure, Korrosionsschutzmittel, Frostschutzmittel, Filter), (d) Verschleiß- und Ersatzteile, (e) Entsorgung verbrauchter Betriebs- und Verbrauchsmitteln und ausgebaute Anlagenteile sowie Übernahme von Verpackungsmaterial des AN, (f) Objekt- und anlagenspezifische Software und Netzwerke sowie Telekommunikationsanschlüsse, (g) Räumlichkeiten (insbesondere Sozialräume, Lagerräume, Büros und sanitären Einrichtungen) sowie Parkplätze. Werden diese Leistungen oder Teile hiervon durch den AN erbracht, werden diese zusätzlich berechnet.

### 4. Leistungsänderungen

- 4.1. Der AG hat das Recht, vom AN zumutbare Änderungen hinsichtlich der Art und Weise der Leistungserbringung sowie geringfügige Änderungen des Leistungsumfangs zu verlangen. Hierzu muss der AG sein Änderungsverlangen rechtzeitig schriftlich mitteilen. Als Änderungsverlangen sind auch geänderte Nutzungsverhältnisse, bauliche Änderungen am jeweiligen Vertragsobjekt und auftraggeberseitige Einbauten etc. zu behandeln.
- 4.2. Der AN hat die Leistungsänderung auf mögliche Konsequenzen zu überprüfen und dem AG das Ergebnis mitzuteilen. Dabei hat der AN die Auswirkungen auf die technische Ausführung, die Erbringungszeit und die Kosten aufzuzeigen sowie etwaige Bedenken gegen die Leistungsänderung mitzuteilen.
- 4.3. Entscheidet sich der AG – auch gegen die Bedenken des AN – für die Leistungsänderung, so soll vor deren Ausführung der Vertrag gemeinsam angepasst werden. Der AN kann bis zur Anpassung die Ausführung der Leistungsänderung verweigern. Ebenfalls erfolgt rückwirkend eine Anpassung der Vergütung.
- 4.4. Um eine Leistungsänderung in diesem Sinne handelt es sich auch, wenn auf Grund nach Abgabe des letzten Angebotes geänderter Gesetze, Verordnungen, Satzungen, behördlicher Bestimmungen, technischer Normen etc. oder zur Einhaltung des Stands der Technik eine geänderte Leistungserbringung erforderlich ist. Entscheidet sich der AG gegen die Leistungsänderung, so wird der AN von der Pflicht zur Erbringung der ungeänderten Leistung frei.
- 4.5. Ordnet der AG die Erweiterung der vom AN erbrachten Leistungen um neue Leistungen an, so ist der AN verpflichtet, für die vom AG gewünschten Erweiterungen diesem ein Angebot zu angemessenen Konditionen und zu

den Bedingungen dieses Vertrages zu unterbreiten, soweit diese Leistungen zum Leistungsspektrum des AN gehören.

### 5. Pflichten des Auftragnehmers

- 5.1. Der AN ist verpflichtet, die zur Erfüllung des Vertrages notwendigen Handlungen selbst und eigenverantwortlich zu organisieren. Dem Objektleiter steht allein die Aufsichts- und Weisungsbefugnis über die Mitarbeiter des AN sowie etwaige Nachunternehmer zu. Unberührt hiervon bleiben die allgemeinen Weisungsbefugnisse des AG, die zur Wahrung des Hausrechts – insbesondere im Hinblick auf Arbeitssicherheit – oder zur Abwendung von Gefahren erforderlich sind.
- 5.2. Dem Objektleiter obliegt des Weiteren der Aufbau einer objektbezogenen Organisation, die Entscheidung über die Auswahl der eingesetzten Arbeitnehmer, die Entscheidung über Ausbildung und Einarbeitung, die Durchführung der Anwesenheitskontrolle, die Überwachung der Ordnungsmäßigkeit der Arbeitsabläufe und die Organisation der Störungsbeseitigung.
- 5.3. Das vom AN zu unterhaltende Berichtswesen sowie seine Dokumentationspflichten richten sich nach den Festlegungen im Angebot. Soweit nicht abweichend vereinbart, hat der AN die zu erstellenden Unterlagen dem AG nach Ende des Berichtszeitraums zu überlassen. In dem Umfang, in dem von Seiten des AG innerhalb eines Monats nach Zugang keine Korrekturwünsche geäußert werden, gilt dies als Einverständnis.
- 5.4. Der AN ist bei Gefahr im Verzug und zur Abwendung erheblicher Schäden an Personen, Anlagen oder Gebäuden berechtigt, nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung, Schadensbegrenzung, Behebung der Störung und zur Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Gebäudebetriebs zu ergreifen, wenn keine rechtzeitige Abstimmung mit dem AG möglich ist. Es gelten hierfür die Grundsätze der Geschäftsführung ohne Auftrag – jedoch mit der Maßgabe, dass sich die Rechtsfolgen – insbesondere Haftung und Vergütung – nach diesem Vertrag richten.

### 6. Mitarbeiterqualifikation

- 6.1. Der AN stellt sicher, dass insbesondere von ihm vor Ort eingesetztes Personal jederzeit dem jeweiligen Vertragsobjekt, der Quantität und der Qualität der zwischen AG und AN vereinbarten Leistungspflichten des AN entsprechen und seine vertraglichen Pflichten gegenüber dem AG ordnungsgemäß erfüllt werden.
- 6.2. Der AN ist bestrebt, für die Auftrags Erfüllung grundsätzlich die gleichen Personen einzusetzen.

### 7. Pflichten des Auftraggebers

- 7.1. Der AG stellt dem AN alle für die Durchführung der vertragsgemäßen Aufgaben benötigten schriftlichen Unterlagen, Daten und Pläne korrekt zur Verfügung und erbringt alle erforderlichen Mitwirkungshandlungen als Hauptpflicht. Weiterhin wird der AG alle vom AN gewünschten und für die Dauer des Vertrages erforderlichen Auskünfte und Informationen erteilen.
- 7.2. Fehlen Informationen und Unterlagen, die für die Leistungserbringung notwendig sind, hat der AG diese nachträglich binnen angemessener Frist bereitzustellen. Unterlässt er dies, so hat der AN dem AG deren Beschaffung bzw. Erstellung anzubieten, soweit es ihm möglich ist.
- 7.3. Der AG übergibt dem AN die zur Erfüllung seiner Aufgaben erforderlichen Schlüssel und Zutrittssysteme. Der AG wird den Mitarbeitern des AN entsprechend deren Aufgaben und Funktionen Zutritt zu Gebäudeteilen, Flächen, Anlagen, IT-Systemen oder sonstigen Einrichtungen gewähren und deren ungehinderte Erreichbarkeit sicherstellen.

### 8. Abnahme

- 8.1. Der AG ist nicht verpflichtet, die vom AN im Rahmen dieses Vertrages zu erbringenden Werkleistungen jeweils schriftlich abzunehmen.
- 8.2. Die Abnahme gilt als erfolgt, wenn der AG den Leistungsgegenstand, an dem die Leistung erfolgt ist, seit mehr als 10 Werktagen ohne Beanstandung in Benutzung genommen hat oder die entsprechende Leistung bezahlt.

### 9. Vergütung

9. Der AN rechnet die erbrachten Leistungen zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer zeitnah gegenüber dem AG mit einem Zahlungsziel von 14 Tagen ab.

### 10. Leistungsstörung

- 10.1. Wird der AN in der ordnungsgemäßen Ausführung der vertragsgegenständlichen Leistungen behindert, so hat er die Behinderung sowie die ausgefallene Leistung dem AG schriftlich anzuzeigen. Dies gilt auch bei Entfall der vom AG zur Verfügung gestellten Arbeitsvoraussetzungen oder Arbeitshilfsmittel. Die Anzeige kann in sachlich begründeten Ausnahmefällen mündlich oder, falls auch dies nicht möglich ist, nachträglich erfolgen. Bei mündlicher Anzeige ist die Schriftform alsbald nachzuholen.
- 10.2. Unterlässt der AN die Anzeige, so hat er nur dann Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, wenn dem AG die Tatsache und deren hindernde Wirkung bekannt waren, er sie hätte kennen müssen oder sie ihm zuzurechnen ist.
- 10.3. Leistungsausfall aufgrund einer Behinderung hat der AN – soweit es sich nicht um in kurzen Intervallen wiederkehrende Leistungen handelt – nachzuholen. Im Zweifelsfall steht dem AG das Bestimmungsrecht zu, ob der AN die ausgefallene Leistung nachzuholen hat.
- 10.4. Unvorhersehbare, unvermeidbare und außerhalb des Einflussbereichs der Parteien liegende Ereignisse (z.B. höhere Gewalt) entbinden für ihre Dauer und eine angemessenen Anlaufzeit danach von der Pflicht zur Leistung.
- 10.5. Hat der AG die Behinderung zu vertreten, bleibt der Vergütungsanspruch des AN auch für nicht nachgeholte Leistungen erhalten bzw. sind die mit

der Nachholung verbundenen Mehrkosten zu erstatten. Das Gleiche gilt, wenn keiner der Parteien die Behinderung zu vertreten hat - jedoch mit der Maßgabe, dass sich der AN dasjenige anrechnen lassen muss, das er in Folge des Leistungsausfalls an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Hat der AN die Behinderung zu vertreten, entfällt sein Vergütungsanspruch für nicht nachgeholte Leistungen.

## 11. Ansprüche wegen Pflichtverletzungen und Mängeln

- 11.1. Gerät der AN mit der Erbringung seiner Leistung in Verzug, setzt der AG vor Ausübung seiner gesetzlichen Rechte eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung.
- 11.2. Ansprüche wegen Pflichtverletzungen und Mängeln richten sich grundsätzlich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften unter Ausschluss des Rücktrittsrechts. Es gelten folgende Abweichungen:
  - 11.2.1. Unterlässt der AN die Erbringung dienstvertraglich zu qualifizierender Tätigkeiten, bei denen die Nachholung nicht möglich ist oder vom AG nicht mehr gewünscht wird, kann der AG die Vergütung um den Wert der unterlassenen Leistung herabsetzen.
  - 11.2.2. Erbringt der AN eine werkvertraglich zu qualifizierende Tätigkeit mangelhaft, so steht dem AG das Wahlrecht zwischen Mangelbeseitigung oder Nachlieferung zu. Das Wahlrecht gilt nur vor erfolgter Abnahme. Nach Abnahme ist nur Mangelbeseitigung möglich.
  - 11.2.3. Mängelansprüche bestehen nicht bei nur unerheblicher Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit oder bei nur unerheblicher Beeinträchtigung der Brauchbarkeit.
  - 11.2.4. Mängelrügen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
  - 11.2.5. Die Ansprüche wegen Sach- und Rechtsmängel verjähren in einem Jahr ab Leistungserbringung bzw. soweit eine Abnahme zu erfolgen hat, ab Abnahme.
  - 11.2.6. Im Falle von Arglist oder der Übernahme einer Garantie stehen dem AG uneingeschränkt die gesetzlichen Rechte wegen Sach- und Rechtsmängeln zu.
- 11.3. Bei Zahlungsverzug des AG steht dem AN nach schriftlicher Mahnung und fruchtlosem Ablauf einer mit der Mahnung verbundenen Nachfrist von einer Woche ein Leistungsverweigerungsrecht zu, soweit dessen Ausübung ausdrücklich angedroht wurde.

## 12. Haftung

- 12.1. Der AN haftet bei schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder soweit dem AN Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt unbeschränkt. Dies gilt auch, soweit das Verschulden in der Person des gesetzlichen Vertreters oder des Erfüllungsgehilfen des AN gegeben ist.
- 12.2. Im Übrigen haftet der AN bis zur Höhe des typischerweise voraussehbaren Schadens auch für solche Schäden, die der AN, dessen gesetzliche Vertreter oder die Erfüllungsgehilfen des AN in Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht leicht fahrlässig verursacht haben.
- 12.3. Von der Haftung nach dem vorstehenden Absatz sind jedoch indirekte und Folgeschäden ausgenommen. Im Übrigen ist diese Haftung dem Grunde und der Höhe nach auf den Versicherungsschutz der vorzuhaltenden Betriebshaftpflichtversicherung bzw. im Falle der außerordentlichen Kündigung auf eine Jahrespauschale zum Zeitpunkt der Anspruchsentstehung beschränkt.
- 12.4. Der AN hält über die Vertragslaufzeit eine Betriebshaftpflichtversicherung nach den gesetzlichen Vorgaben mit folgenden Versicherungssummen vor: EUR 5 Mio. für Personenschäden, EUR 5 Mio. für Sachschäden, EUR 1 Mio. für Vermögensschäden sowie EUR 150.000 für Schäden aus dem Abhandenkommen von Schlüsseln. Die maximale Deckungssumme ist je Versicherungsjahr auf das Zweifache der vorgenannten Versicherungssummen begrenzt. Eine Versicherungsbestätigung ist dem AG auf Verlangen vorzulegen und Veränderungen anzuzeigen.
13. Eine über die vorgenannten Haftungsbeschränkungen hinausgehende Haftung trifft den AN nicht. Diese Haftungsbeschränkungen gelten im Hinblick auf alle Schadensersatzansprüche unabhängig von ihrem Rechtsgrund, und insbesondere auch im Hinblick auf vorvertragliche oder nebenvertragliche Ansprüche. Sie schränken jedoch eine gesetzlich zwingende Haftung oder eine Haftung für eine übernommene Garantie, soweit die Garantie den AG gerade vor dem eingetretenen Schaden schützen sollte, nicht ein.

## 14. Kündigung

- 14.1. Der Vertrag kann bei Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes jederzeit schriftlich mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende gekündigt werden.
- 14.2. Beiden Parteien steht das Recht zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages zu, wenn die andere Partei zahlungsunfähig wird, ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der anderen Partei durch die Partei selbst oder durch einen Dritten gestellt und nicht innerhalb eines Monats zurückgenommen wird bzw. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der anderen

- 14.3. Partei eröffnet wird und nicht innerhalb von einem Monat nach Eröffnung Erledigung findet, oder ein Insolvenzverfahren mangels Masse abgelehnt wird. Darüber hinaus besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn die andere Partei eine wesentliche Vertragspflicht verletzt oder eine Partei eine sonstige Vertragspflicht fortlaufend verletzt, die die ordnungsgemäße Erfüllung dieses Vertrages beeinträchtigt. In beiden Fällen ist weitere Voraussetzung der Kündigung, dass nach schriftlicher Abmahnung mit Kündigungsandrohung das vertragswidrige Verhalten auch nach Ablauf einer angemessenen Frist fortgesetzt wird.
- 14.4. Dem AN steht des weiteren ein außerordentliches Kündigungsrecht zu, wenn die Voraussetzungen eines Leistungsverweigerungsrechts wegen Zahlungsverzugs vorliegen und die vollständige Zahlung auch nach weiterer schriftlicher Mahnung sowie fruchtlosem Ablauf einer damit verbundenen Nachfrist von einer Woche nicht erfolgt, soweit die Ausübung des Kündigungsrechts ausdrücklich angedroht wurde.
- 14.5. In jedem Fall einer Kündigung bzw. Teilkündigung erhält der AN eine Vergütung nur für die von ihm bis zur Beendigung bzw. Teilbeendigung erbrachten Leistungen. Weitergehende Vergütungs-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche des AN regeln sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## 15. Vertraulichkeit

- 15.1. Die Parteien haben alle vertraulichen Informationen, die ihnen die jeweils andere Partei im Zusammenhang mit dem Vertrag zugänglich macht, uneingeschränkt vertraulich zu behandeln. Vertrauliche Informationen im Sinne dieser Bestimmung sind Informationen, Unterlagen, Angaben oder Daten, die als solche bezeichnet oder ihrer Natur nach als vertraulich anzusehen sind. Dies erstreckt sich nicht auf Informationen, die öffentlich zugänglich sind oder ohne Vertraulichkeitsverletzung werden oder bereits vor ihrer Übermittlung im Besitz der anderen Partei waren.
- 15.2. Die Parteien verpflichten sich, nur solchen Mitarbeitern sowie Nachunternehmern und Lieferanten Zugang zu vertraulichen Informationen der jeweils anderen Partei zu gewähren, die mit der Leistungserbringung im Rahmen dieses Vertrages betraut sind.
- 15.3. Die vorgenannten Vertraulichkeitsverpflichtungen gelten auch nach Beendigung dieses Vertrages für zwei Jahre fort.

## 16. Aufrechnung und Zurückbehaltung

Zur Aufrechnung und zur Geltendmachung von Zurückbehaltungs- bzw. Leistungsverweigerungsrechten ist der AG nur befugt, wenn seine Gegenansprüche entweder unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts setzt weiter voraus, dass die Ansprüche aus demselben Vertragsverhältnis stammen.

## 17. Abwerbung

- 17.1. Die Parteien verpflichten sich, einander weder unmittelbar noch mittelbar selbst oder durch Dritte Arbeitnehmer abzuwerben, es sei denn, die andere Partei gestattet dies ausdrücklich. Dies gilt ab Wirksamkeit des Vertrages bis zu zwölf Monate nach Vertragsende.
- 17.2. Der Verstoß gegen vorstehenden Absatz verpflichtet zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von EUR 100.000 je Arbeitnehmer. Die Vertragsstrafe ist sofort fällig.

## 18. Arbeits-, Unfallverhütungs-, Umwelt- und Datenschutz

- 18.1. Der AN erbringt seine Leistungen mit branchenüblicher Sorgfalt sowie unter Beachtung aller allgemein anwendbaren Arbeitsschutz-, Unfallverhütungs- und Umwelt- und Datenschutzvorschriften.
- 18.2. Der AG wird den AN über die für das jeweilige Vertragsobjekt speziell geltenden Arbeitsschutz-, Unfallverhütungs-, Umweltschutz- und Datenschutzvorschriften vor Aufnahme der Leistungen schriftlich informieren und auf Änderungen unverzüglich hinweisen.

## 19. Schlussbestimmungen

- 19.1. Mündliche Nebenabsprachen wurden nicht getroffen. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie eine Abänderung des Schriftformerfordernisses bedürfen der Schriftform.
- 19.2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt. Dies gilt auch für wesentliche oder grundlegende Bestimmungen dieses Vertrages. Die Parteien sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem wirtschaftlich rechtlich gewollten Ergebnis und dem wirtschaftlich erstrebten Erfolg am nächsten kommt.
- 19.3. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Darmstadt.
- 19.4. Der Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.