

Der Oberbürgermeister  
ImmobilienService

## **V E R T R A G**

zwischen

der Stadt Mülheim an der Ruhr, ImmobilienService,  
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr

**- nachstehend Auftraggeberin (AG) genannt -**

und

der Firma

**- nachstehend Auftragnehmer (AN) genannt -**

über die Unterhaltsreinigung

der

Hauptfeuerwache, Zur Alten Dreherei 11, 45479 Mülheim an der Ruhr

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

(1) Der AG überträgt dem AN ab dem XX.XX.XXXX auf der Grundlage der öffentlichen Ausschreibung vom xxxxxx und dem Angebot vom XXXXXXX die Unterhaltsreinigung der Hauptfeuerwache in Mülheim an der Ruhr.

(2) Vertragsbestandteile sind

- a) die Vergabeunterlagen des AG vom XXXXXX
- b) das Angebot des AN vom XXXXXX
- c) die Fachkonzepte des AN
- d) der Bieterbogen
- e) die Pflegeanleitungen für die Bodenbeläge
- f) die Allgemeinen Vertrags- und Zahlungsbedingungen der Stadt Mülheim an der Ruhr
- g) die BVB - Tariftreue- und Vergabegesetz Nordrhein-Westfalen

## **§ 2 Leistungen des Auftragnehmers**

(1) Der AN stellt die erforderlichen Reinigungskräfte und verpflichtet sich, die nach diesem Vertrag zu erbringende Leistungen ab dem **XXXXX** leistungs-, fach- und fristgerecht auszuführen.

(2) Der AN verpflichtet sich, die vertraglichen Leistungen innerhalb der mit dem AG vereinbarten Zeit durchzuführen. Hierbei ist auf einen ungestörten betrieblichen Ablauf des AG besondere Rücksicht zu nehmen. Der Reinigungserfolg ist die Hauptleistungspflicht aus dem Vertrag. Die Nebenpflicht ist, mindestens die kalkulierten Stunden aus dem Angebot vom..... einzubringen. Der AG ist berechtigt die Stundenlisten einzufordern.

(3) Die Reinigung der Hauptfeuerwache erfolgt wie im Leistungsverzeichnis beschrieben. Die vollständige Erfüllung des Leistungsverzeichnisses wird durch ständige Eigenkontrolle des AN erbracht.

### **§ 3 Flächenaufmass**

Der AN hat das Recht, die im Leistungsverzeichnis genannten Flächenangaben innerhalb von 3 Monaten nach Auftragsbeginn zu überprüfen. Betragen die Abweichungen mehr als 5% der im Leistungsverzeichnis genannten Fläche, müssen die Vertragsparteien hierüber eine schriftliche Vereinbarung treffen. Sollten sich durch flächenmäßige Abweichungen, nachweisbar durch Aufmaßüberprüfungen, von mehr als 5 % Veränderungen bei der Kalkulation der Reinigungsstunden ergeben, so werden diese auf Basis der im Angebot vom **xxxxxx** zugrunde gelegten Kalkulation abgerechnet. Bei Flächenabweichungen von weniger als 5 % verzichtet der AN auf einen finanziellen Ausgleich.

### **§ 4 Reinigungspersonal**

(1) Der AN verpflichtet sich, nur deutschsprachiges, zuverlässiges und sozialversicherungspflichtiges Personal zu beschäftigen. Der AG kann die Zuverlässigkeit des Personals prüfen lassen und von dem AN polizeiliche Führungszeugnisse über die von ihm in den vorgenannten Gebäuden beschäftigten Personen verlangen. Die entstehenden Gebühren für die Prüfungszeugnisse trägt der AN.

(2) Wenn ein Grund vorliegt, der den AN zur außerordentlichen Kündigung eines seiner Beschäftigten berechtigen würde, so kann der AG verlangen, dass dieser Beschäftigte noch während der Arbeitszeit aus dem Objekt verwiesen wird. Der AN hat spätestens bis zum nächsten Arbeitstag geeigneten Ersatz zur Verfügung zu stellen.

(3) Der AN ist verpflichtet die allgemeinen Tarifabkommen und alle zum Schutz der Arbeitskräfte erlassenen Vorschriften, insbesondere die Vorschriften des Jugendschutzgesetzes, einzuhalten. Des Weiteren verpflichtet sich der AN zu Beginn des Auftrages und weiterhin in jährlichem Abstand Sicherheitsunterweisungen mit allen Reinigungskräften die in den Objekten des AG tätig sind, durchzuführen und diese Nachweise dem AG unaufgefordert vorzulegen.

Der AN stellt seinen Mitarbeitern die für die Tätigkeit notwendige Persönliche Schutzausrüstung (PSA) zur Verfügung.

Der AN ist verpflichtet, von seinen Mitarbeitern die Einverständniserklärung einzuholen, dass dem AG auf Verlangen ungeschwärzte Lohnabrechnungen vorgelegt werden dürfen.

(4) Das Personal ist regelmäßig dauerhaft einzusetzen und lediglich bei Urlaub, Krankheit etc. durch geeignete Vertreter zu ersetzen.

(5) Dem AN ist bekannt, dass der AG den Verdacht der illegalen Beschäftigung sofort den zuständigen Stellen der Bundesanstalt oder der Sicherheitsbehörde melden wird. Der AG ist nicht verpflichtet, einen Anfangsverdacht zunächst dem AN mitzuteilen.

(6) Die Übertragung von Leistungen oder Teilleistungen auf Subunternehmer oder Leiharbeitnehmer ist nur zulässig, wenn dies bereits mit dem Angebot erwähnt wurde.

(7) Reinigungspersonal, das an einer meldepflichtigen übertragbaren Krankheit erkrankt oder dessen verdächtig ist, darf die Gebäude / Räume nicht betreten und dessen Einrichtungen nicht benutzen, bis nach dem Urteil des behandelnden Arztes oder des Gesundheitsamtes eine Weiterverbreitung der Krankheit nicht mehr zu befürchten ist. Ausscheider dürfen nur mit Zustimmung des Gesundheitsamtes unter Beachtung der vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen die Gebäude / Räume betreten. Das Infektionsschutzgesetz ist einzuhalten.

(8) Der AN hat täglich die durch ihn in den Objekten ausgelegten Anwesenheitslisten zu führen.

(9) Der AN hat die Arbeitskräfte zur Verschwiegenheit über dienstliche Vorgänge und Einrichtungen, die ihnen bei Ausübung der Tätigkeit in den Diensträumen bekannt werden, arbeitsvertraglich zu verpflichten.

(10) Es ist dem Reinigungspersonal nicht gestattet, Einblick in Schriftstücke, Akten und sonstige während der Arbeit zugängliches Aktenmaterial zu nehmen, die in den zu reinigenden Räumen aufbewahrt werden und / oder Fotokopien und dergleichen zu fertigen. Dem Reinigungspersonal ist es nicht gestattet die Fernsprecheinrichtungen oder sonstige Maschinen und Geräte des AG zu benutzen.

(11) Personen, die vom AN nicht mit der Reinigung des Gebäudes Beschäftigt werden, dürfen nicht in die Gebäude mitgenommen werden; dies gilt auch für Kinder, sonstige Angehörige sowie Tiere. Der AN hat auf Verlangen des AG seine Beschäftigten mit einem Ausweis auszustatten, der sie als Reinigungskräfte des AN im Betrieb des AG ausweist.

(12) Der AN und seine Erfüllungshilfen sind verpflichtet, alle Gegenstände, die gefunden werden, unverzüglich dem Objektverantwortlichen zu übergeben. Ein Finderlohn wird nicht gezahlt.

(13) Mängel und Schäden auf den Verkehrsflächen, in den Räumen und an den Einrichtungsgegenständen sind dem Hausmeister / Objektleiter unverzüglich mitzuteilen. Soweit diese Mängel und Schäden eine Gefährdung des Reinigungspersonals darstellen, darf die Reinigung nicht vor Abstellung der festgestellten Beanstandungen ausgeführt werden.

(14) Bei der Benutzung und Verwahrung der Schlüssel ist besonders Sorgfalt anzuwenden. Die Schlüssel dürfen nur während des Auf- und Zuschließens im Schloss gehalten werden. Der Empfang von Schlüsseln ist schriftlich zu bestätigen. Der AN haftet, wenn Schlüssel entwendet werden oder verloren gehen, für die Kosten der dann erforderlichen, neuen Schließanlage. Bei einem Schlüsselverlust hat der AN sofort den AG zu unterrichten.

(15) Der AN hat die Gebäude / Räume, die er zu reinigen hat, jeweils nach der Reinigung zu verschließen und ggf. die Beleuchtung auszuschalten und die Fenster zu verschließen.

(16) Der AN stellt sicher, dass seine Mitarbeiter durch sein Unternehmen in die Handhabung mit den Reinigungsmaterialien und in die Inhalte des Leistungsverzeichnisse eingewiesen und geschult werden. Der AN wird dies dokumentieren und die Dokumentation auf Verlangen des AG vorlegen.

## **§ 5 Sauberkeitsdefinition/Vertragsziel**

Das vertragsgemäße Reinigungsziel wird erreicht, wenn der einzelne Reinigungsgegenstand bzw. Fläche sauber ist, d.h.

frei von

- lose aufliegendem Schmutz, z.B. Abfall, Papier, Pflanzenblätter
- nicht haftendem Feinschmutz, z. B. Staub, Krümel, Haare,

Spinnweben

- nicht haftendem Grobschmutz, z.B. Sand, Kies
- haftenden Verschmutzungen, z.B. Getränkeflecken,

Fingerabdrücke,

- Verfleckungen z.B. Reinigungsmittelrückstände  
z.B. optische Veränderungen auf

dem

Bodenbelag, sofern diese nicht auf eine irreversible Veränderung des Belagmaterials zurückzuführen ist.

## **§ 6 Qualitätsprüfung und Ordnungsgemäßheit der Leistung**

Der AG behält sich vor, eigene Reinigungskontrollen als auch gemeinsame Reinigungskontrollen in dem Objekt durchzuführen. Im Bedarfsfall kann der AG die dokumentierten Qualitätsprüfungen des AN zur Einsicht anfordern.

## **§ 7 Verzug / Nicht- oder Schlechterfüllung**

Der AG ist für den Fall nicht rechtzeitiger, nicht sachgerechter oder aus einem sonstigen Grunde unzureichender Leistung den AN nach erfolgloser Mahnung bzw. Aufforderung zur Mängelbeseitigung und Ablauf der hierfür gesetzten Frist berechtigt vom Vertrag insgesamt zurückzutreten. In diesem Fall kann der AG zusätzlich Schadensersatz oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

Statt zurückzutreten kann der AG gegenüber dem AN die Vergütung durch Erklärung gegenüber dem AN mindern.

## **§ 8 Qualitätsprüfung- Ordnungsmäßigkeit der Leistung**

Der AG behält sich vor, eigene Reinigungskontrollen als auch gemeinsame Reinigungskontrollen in den Objekten durchzuführen. Im Bedarfsfall kann der AG die dokumentierten Qualitätsprüfungen des AN zur Einsicht anfordern.

## **§ 9 Mitteilungspflicht**

Sobald für den AN erkennbar ist, dass er seine Leistungspflicht nicht vertragsgemäß nachkommen kann, hat er dies unverzüglich dem AG mitzuteilen.

## **§ 10 Laufzeit und Kündigung**

(1) Der Vertrag wird auf 3 Jahre (vom 01.09.2020 – 30.08.2023) geschlossen mit der Option auf eine Verlängerung um 1 Jahr durch den AG. Diese Option kann bis zu zwei Mal gezogen werden. Dies muss dem AN 3 Monate vor dem jeweiligen Vertragsende schriftlich durch den AG mitgeteilt werden.

(2) Der Vertrag läuft zunächst 6 Monate auf Probe und kann während dieser Zeit beidseitig ohne Angabe von Gründen mit einmonatiger Frist zum Monatsende gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

(3) Die Möglichkeit der fristlosen Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt beiderseits nach Maßgabe des § 314 BGB unberührt. Wichtige Gründe sind schwerwiegende Verstöße gegen die Vertragsbestimmungen, bei denen es dem AG nicht zuzumuten ist, das Vertragsverhältnis fortzusetzen.

(4) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) die Voraussetzungen zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des AN gegeben sind,
- b) wiederholt Unbefugten der Zutritt zu den Objekten gewährt wird,
- c) die Mängelbeseitigung nach Abmahnung und Fristsetzung erfolglos war.

(5) Schadenersatzansprüche des AN infolge fristloser Kündigung sind ausgeschlossen soweit der AG den Kündigungsgrund nicht zu vertreten hat.

(6) Der AN ist verpflichtet, dem AG jeden Schaden zu ersetzen, der durch den AN verschuldete Aufhebung des Vertrages oder durch die fristlose Kündigung entsteht. Hierunter fallen insbesondere die durch eine Drittbeauftragung entstehenden Kosten.

## **§ 11 Haftung**

(1) Der AN haftet für alle Schäden, die durch ihn oder das Reinigungspersonal in Zusammenhang mit der Ausführung von Reinigungsarbeiten verursacht werden. Der AN hat dem AG von etwaigen Ansprüchen Dritter, die bei der Ausführung der Arbeiten oder aufgrund von Nicht- oder Schlechterfüllung dieses Vertrages einen Schaden erleiden, freizustellen. Dies gilt nicht bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des AG oder bei Verletzungen von Leben, Körper, Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftraggebers beruht. Der AN verpflichtet sich zur Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften.

(2) Die ausreichende Versicherung ist dem AG nachzuweisen.

Die Deckungssummen betragen im Einzelnen:

*	Personenschäden	5.000.000,-- €
*	Sach- und Vermögensschäden	3.000.000,-- €
*	Schlüsselverlustschäden	250.000,-- €
*	Bearbeitungsschäden	300.000,-- €

(3) Der AN ist verpflichtet, bei Arbeiten, welche die im Gebäude / in Räumen anwesenden Personen gefährden können, die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durchzuführen und Hinweise auf Gefahrenstellen anzubringen.

(4) Für Personen- und Sachschäden jeglicher Art, die dem Reinigungspersonal des AN im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit in den Gebäuden entstehen, übernimmt der AG keine Haftung. Ausgenommen sind Schäden an Leben, Körper und Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des AG beruhen. Sollten Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden, ist der AN zur Freistellung des AG verpflichtet.

(5) Der AG haftet nicht für das Abhandenkommen und andere Schäden für die im zu reinigenden Gebäude abgestellten Gegenstände, Reinigungsmaschinen, Geräte, Materialien, sowie persönliche Dinge des Reinigungspersonals des AN, es sei denn, er hat den Schaden vorsätzlich verursacht.

## **§ 12 Reinigungsmittel, -materialien und -geräte, Wasser, Strom und Reinigungsleistung**

(1) Der AN stellt die zur Vertragserfüllung erforderlichen Maschinen und Geräte. Die Maschinen müssen den Vorschriften des Maschinenschutzgesetzes entsprechen und mindestens mit dem VDE/GSE-Zeichen versehen sein. Die Maschinen und Geräte dürfen die zu behandelnden Flächen und Einrichtungsgegenstände nicht beschädigen. Der Unterhalt der eingesetzten Maschinen und Geräte geht zu Lasten des AN. Der AN ist verpflichtet, unter Einhaltung moderner Reinigungsverfahren nur dem neuesten Stand der Technik entsprechende Geräte und Maschinen zu verwenden.

(2) Der AG stellt Handtuch- und Toilettenpapier und Handseife. Der AG ist durch den AN frühzeitig über das Erfordernis einer Nachbestellung zu informieren. Der AN verpflichtet sich, nur umweltfreundliche Reinigungsmittel zu verwenden, insbesondere solche, die keine Gefahrstoffe im Sinne der Gefahrstoffverordnung in der jeweils geltenden Fassung enthalten.

(3) Der AG behält sich vor, im Bedarfsfalle bestimmte Verfahren der Reinigungsdurchführung und die Verwendung bestimmter Pflege- und Reinigungsmittel zu untersagen. Bei Vertragsbeginn überreicht der AN unaufgefordert dem AG die DIN-Sicherheitsdatenblätter der eingesetzten Produkte.

(4) Bei der Vertretungsreinigung stellt der AG zusätzlich die nötigen Maschinen und Geräte. Der AN unterweist seine Mitarbeiter in den Umgang der vom AG zur Verfügung gestellten Maschinen und Geräten. Beschädigungen an Maschinen und Geräten, die durch den AN verursacht werden, gehen zu Lasten des AN.

## **§ 13 Vergütung**

(1) Der AN erhält für die Leistung, die er nach diesem Vertrag zu erbringen hat, ein Entgelt, dessen Höhe sich auf der Grundlage des Angebotes vom **XXXX** bemisst.

(2) Das Entgelt wird monatlich (zu 1/12) abgerechnet und nachträglich gezahlt. Der AN stellt für die im abgelaufenen Monat erbrachten Leistungen eine Rechnung aus. Dieser müssen die entsprechenden Stundennachweise beigelegt sein. Die Rechnung ist in doppelter Ausfertigung einzureichen. In der Rechnung ist die Auftragsnummer, Zeit, Art und Umfang der Leistung erschöpfend und zweifelsfrei anzugeben. die Mehrwertsteuer ist gesondert auszuweisen.

(3) Voraussetzung für die Fälligkeit des Vergütungsanspruchs ist jedoch die mangelfreie Leistung und der Nachweis der tatsächlichen Erbringung der im Angebot vom **XXXXXXXXXX** kalkulierten Stundenzahl.

(4) Der AG begleicht die Rechnung binnen 10 Tagen nach Rechnungseingang.

(5) Mit der Zahlung sind alle vertraglich vereinbarten Leistungen einschließlich der Nebenleistungen abgegolten.

#### **§ 14 Lohnleitklausel**

Ändern sich nach Abschluss dieses Vertrages die Lohntarifverträge oder die Rahmentarifverträge für das Gebäudereinigerhandwerk oder/und die gesetzlichen Sozialleistungen (lohngebundene Kosten, entsprechend den Angaben im Formular Stundenverrechnungssatz), so ändern sich die festgesetzten Preise entsprechend der genannten Prozentsätze des Stundensatzkalkulationsschemas. Die Anpassung wird wie folgt ermittelt:

Lohn- und lohngebundene Kosten (Summe Pos. A-C).....% x Änderungssatz %

100

#### **§ 15 Vertragsänderungen**

(1) Nebenabreden, Abänderungs- und Nachtragsvereinbarungen sind nur dann rechtswirksam, wenn sie schriftlich niedergelegt und von beiden Vertragspartnern rechtsverbindlich unterzeichnet worden sind.

(2) Falls einzelne Teile dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein sollen, wird die Rechtsgültigkeit der übrigen Vertragsbestandteile davon nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich jedoch, unwirksame bzw. nichtige Vereinbarungen durch solche rechtsgültige zu ersetzen, die den unwirksamen oder nichtigen im Erfolg möglichst nahe kommen.

**§ 16 Gerichtsstand / Erfüllungsort**

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Mülheim an der Ruhr.

**§ 17 Schlussbestimmungen**

Der Vertrag ist doppelt gefertigt und von beiden Vertragsparteien unterschrieben worden. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Mülheim an der Ruhr, den ..... , den

Für den Auftraggeber:  
ImmobilienService, Amt 26  
der Stadt Mülheim an der Ruhr

Für den Auftragnehmer:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_