

ImmobilienService Rheinland

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Allgemeines

Der Abschluss eines Vertrages zwischen ImmobilienService Rheinland und dem Auftraggeber erfolgt allein auf Basis dieser Bedingungen, deren ausschließliche Gültigkeit der Auftraggeber durch Unterzeichnung des Vertrages bzw. der Auftragsbestätigung anerkennt. Andere Bedingungen, insbesondere mündliche Vereinbarungen, werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie schriftlich festgehalten und durch beide Vertragsparteien unterzeichnet wurden. Behördliche und sonstige Genehmigungen sind vom Auftraggeber zu beschaffen.

2. Rechte und Pflichten

Unsere Angebote sind stets freibleibend und bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit einer schriftlichen Bestätigung durch uns. Beide Parteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf eventuelle Rechtsnachfolger zu übertragen.

3. Vertragsdauer und Kündigung

Die Vertragsdauer richtet sich nach der, im Vertrag festgelegten Laufzeit. Die Kündigungsfrist beträgt jeweils 3 Monate zum Ablauf des Vertrages. Sollte diese Frist nicht eingehalten werden, verlängert sich der Vertrag automatisch um ein Jahr. Eine Kündigung dieses Vertrages ist nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt.

4. Einweisung in das Anwesen

Vor der Tätigkeitsaufnahme durch ImmobilienService Rheinland ist der Auftraggeber verpflichtet, den Auftragnehmer sowie deren Mitarbeiter in sämtliche vorhandenen technischen Einrichtungen des zu betreuenden Anwesens und in die Gesamtanlage einzuweisen. Dabei ist auf mögliche Gefahrenquellen ausdrücklich hinzuweisen. Alle Schlüssel, welche zur Ausführung der vereinbarten Arbeiten nötig sind, müssen dem Auftragnehmer ausgehändigt werden. Erfolgt keine Einweisung in das zu betreuende Objekt, ist der Auftraggeber im vollen Umfang für auftretende Schäden am Objekt und den vom ImmobilienService Rheinland eingesetzten Maschinen haftbar.

5. Leistungen des Auftragnehmers

ImmobilienService Rheinland verpflichtet sich, die im Leistungsverzeichnis des jeweiligen Vertrages oder der jeweiligen Auftragsbestätigung genannten Leistungen ordentlich, schnell, gewissenhaft und zuverlässig durchzuführen. Abweichungen von den Leistungen sind zulässig, wenn der vertraglich vereinbarte Leistungsumfang und -standard gewahrt bleibt. Bei vom Auftragnehmer nicht zu verantwortenden Erschwernissen ist der Auftragnehmer berechtigt, Aufschläge zu verlangen und diese unverzüglich dem Auftraggeber mitzuteilen. Sind Teilbereiche der Arbeitsflächen durch parkende Fahrzeuge oder andere Hindernisse so blockiert, dass nicht ordnungsgemäß gearbeitet werden kann, so können diese Flächen, nach Entfernen dieser Hindernisse, erst im Rahmen des nächsten Arbeitsgangs bearbeitet werden.

6. Umfang und Durchführung der Leistungen

Die vereinbarten Leistungen beschränken sich nur auf die im Leistungsverzeichnis zur Betreuung ausgewiesenen Objekte. Um eine termingerechte Durchführung der Arbeiten zu gewährleisten, ist der Auftraggeber verpflichtet, den Zeitpunkt des Arbeitsbeginns rechtzeitig dem ImmobilienService Rheinland mitzuteilen.

Im Rahmen von Kleinstreparaturen übernimmt der ImmobilienService Rheinland diese, soweit die Arbeitszeit eine halbe Stunde je Vorgang nicht überschreitet und im Einzelfall nichts Abweichendes geregelt ist. Material und Ersatzteile werden dem Auftraggeber gesondert in Rechnung gestellt. Vereinbarte Leistungen können nur an den vertraglich geregelten Arbeitstagen erbracht werden. Darüber hinaus gehende Mehrarbeiten sowie Arbeiten an Sonn- und Feiertagen werden mit den gesetzlich festgelegten Zuschlägen berechnet und erhöhen somit den vertraglich festgelegten Stundensatz.

Der Auftragnehmer ist berechtigt, auch Teilleistungen zu erbringen, sofern sie für den Auftraggeber von Interesse sind. Kann der Auftragnehmer vereinbarte Termine aus Gründen, welche er nicht zu verantworten hat, nicht einhalten, so ist er berechtigt, die Leistungen zu einem späteren Zeitpunkt zu erbringen.

7. Schäden und Mängel am betreuten Objekt

Werden dem ImmobilienService Rheinland im Rahmen der Betreuung Schäden und Mängel am betreuten Objekt bekannt, erstattet er dem Auftraggeber unverzüglich Meldung. Bei Notsituationen (Heizungsausfall, Wasserrohrbruch, Stromunterbrechung) ist der Auftragnehmer berechtigt und beauftragt, den Schaden, falls erforderlich, selbst oder unter Einschaltung von Dritten zu Lasten des Auftraggebers auch ohne vorherige Benachrichtigung zu beheben. In diesen Fällen wird der Auftraggeber unverzüglich nach Behebung des Schadens über Art und Umfang des aufgetretenen Schadens informiert. Wird die Durchführung größerer Reparaturen oder Erneuerungen erforderlich, so unterbreitet der Auftragnehmer dem Auftraggeber einen Kostenvoranschlag und wird ggf. unter Einschaltung von Fachfirmen aufgrund der gesonderten Beauftragung tätig.

8. Leistungen und Erklärungen des Auftraggebers

Der Auftraggeber ist verpflichtet, bei Bedarf dem ImmobilienService Rheinland ohne Berechnung kaltes/warmes Wasser und Strom für den Betrieb von Maschinen in dem erforderlichen Umfang zur Durchführung der Arbeiten zur Verfügung zu stellen.

Bei Bedarf überlässt der Auftraggeber dem ImmobilienService Rheinland unentgeltlich einen geeigneten verschließbaren Raum für Materialien, Geräte und Maschinen.

9. Reklamationen/Beanstandungen

Reklamationen sind dem ImmobilienService Rheinland unverzüglich nach Abschluss der Tätigkeiten mitzuteilen, um damit eine sofortige objektive Feststellung der Beanstandungen zu garantieren. Der Auftraggeber hat bei einer Reklamation sofort Kontakt mit dem ImmobilienService Rheinland aufzunehmen. Eine mündliche Reklamation ist nicht ausreichend und muss daher stets schriftlich erfolgen. Bei einer rechtzeitig und ordnungsgemäß gerügten Beanstandung ist der ImmobilienService Rheinland zur Nacharbeit berechtigt und verpflichtet. Der Auftraggeber ist zu Rechnungskürzungen berechtigt, sofern die Nacharbeit nicht zur Beseitigung der gerügten Beanstandungen geführt hat.

10. Vergütungen

Eine Stundenabrechnung erfolgt stets in 30 Minuten-Takt. Die Rechnungen des Auftragnehmers sind jeweils nach Rechnungsstellung sofort und ohne Abzug von Skonto fällig. Zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung ist der Auftraggeber nur dann berechtigt, wenn der Gegenanspruch rechtskräftig tituliert ist oder durch den Auftragnehmer anerkannt wurde. Kommt der Auftraggeber mit der Bezahlung der Vergütung in Verzug, so ist der Auftragnehmer berechtigt, ab dem Fälligkeitstag Verzugszinsen mit 5 % zu berechnen (§ 288 BGB). Kommt ein Vertrag aus Gründen, die der Auftraggeber zu vertreten hat, nicht zur Durchführung, so stehen dem ImmobilienService Rheinland 50 % des vereinbarten Preises als Entschädigung zu, es sei denn, der Auftraggeber weist nach, dass dem ImmobilienService Rheinland ein geringerer Schaden entstanden ist.

11. Preisanpassungsklausel

Entstehen dem ImmobilienService Rheinland höhere Kosten als vereinbart, so ist der ImmobilienService Rheinland berechtigt, eine Anpassung der vereinbarten Vergütung zu fordern. Eine Anpassungsforderung bedarf der Schriftform und kann sofort geltend gemacht werden.

12. Haftung

ImmobilienService Rheinland haftet für Schäden, die von ihm bzw. seinen Mitarbeitern bei der Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen entstehen und schuldhaft verursacht wurden. Eine Haftung für Schäden, die durch Mängel oder durch Betriebsstörungen am betreuten Objekt oder Schäden, die aufgrund behördlicher Eingriffe, Streiks, Aussperrung, Umwelteinflüssen oder Naturkatastrophen entstanden sind, sind ausdrücklich ausgeschlossen. Gleiches gilt für Schäden, die durch strafbare Handlungen von Mitarbeitern des ImmobilienService Rheinland verursacht wurden. Bei Qualitätsmängeln der gelieferten Materialien beschränkt sich die Gewährleistung auf Ersatzlieferung und Nachbesserung. Mit Ablauf des Vertrages oder der Beendigung der Einzelleistungen endet die Haftungsverpflichtung des ImmobilienService Rheinland.

14. Abwerbung

Jegliche Abwerbung von Mitarbeitern ist ein Verstoß gegen die gegenseitige vertragliche Treuepflicht. Der Auftragnehmer ist deshalb berechtigt, vom Auftraggeber eine Vertragsstrafe in Höhe des Halbjahres-Bruttogehaltes des abgeworbenen Mitarbeiters zu fordern. Die Vertragsstrafe wird dann fällig, wenn die Kündigung durch Abwerbungsmaßnahmen des Auftraggebers oder in seinem Verantwortungsbereich handelnde Personen erfolgt ist. Dies gilt auch dann, wenn der abgeworbene Mitarbeiter nicht in die Dienste des Auftraggebers eintritt. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens durch den Auftraggeber bleibt vorbehalten.

13. Schlussbestimmung

Falls eine oder mehrere Bestimmungen ganz oder teilweise unwirksam sind oder werden, sind die Parteien verpflichtet, diese Bestimmungen durch andere Vertragsbestimmungen zu ersetzen, welche den Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung so nah wie möglich erreicht.

14. Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Köln, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes vorgeschrieben ist.