

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Werks- und Dienstleistungsverträge

Geltung

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für Werks- und Dienstleistungsverträge im Rahmen des Hausmeisterservices (Sommer- und Winterdienst) sowie Kleinstreparaturen. Der Auftraggeber erkennt deren Bestandteil durch Vertragsschluss bzw. Auftragserteilung an. Für künftige oder laufende Verträge gelten die AGB des Auftragnehmers in der jeweils gültigen Form, sofern nicht ausdrücklich etwas Abweichendes schriftlich vereinbart wird. Mündliche bzw. fernmündliche Vereinbarungen gelten nur dann als rechtswirksam, wenn sie schriftlich vom Auftragnehmer bestätigt worden sind. Angebote des Auftragnehmers sind freibleibend und unverbindlich. Der Vertrag kommt in der Regel durch schriftliche Unterzeichnung von Auftraggeber und Auftragnehmer zustande; erteilter mündlicher Auftrag wird anhand des schriftlichen Angebots mit Auftragsbestätigung bestätigt. Für jeden Vertragsabschluss gelten die zum Zeitpunkt gültigen Preise; bei laufenden Geschäftsbeziehungen gelten die jeweils vereinbarten Liefer- bzw. Leistungszeitpunkte zu den gültigen Preisen des Auftragnehmers.

1. Allgemeines

Alle Leistungen erfolgen basierend auf diesen AGB. Der Auftraggeber anerkennt deren Bestandteil durch Vertragsschluss bzw. Auftragserteilung. Für künftige oder laufende Verträge gelten die AGB des Auftragnehmers in der jeweils gültigen Form, sofern nicht ausdrücklich etwas Abweichendes schriftlich vereinbart wird. Mündliche bzw. fernmündliche Vereinbarungen gelten nur dann als rechtswirksam, wenn sie schriftlich vom Auftragnehmer bestätigt worden sind. Angebote des Auftragnehmers sind freibleibend und unverbindlich. Der Vertrag kommt in der Regel durch schriftliche Unterzeichnung von Auftraggeber und Auftragnehmer zustande; erteilter mündlicher Auftrag wird anhand des schriftlichen Angebots mit Auftragsbestätigung durch den Auftragnehmer bestätigt. Für jeden Vertragsabschluss gelten die zum Zeitpunkt gültigen Preise; bei laufenden Geschäftsbeziehungen gelten die jeweils vereinbarten Liefer-/Leistungsverpflichtungen zu den gültigen Preisen des Auftragnehmers.

2. Vertragsdauer und Kündigung

Hausmeisterserviceverträge können vorerst auf Probe geschlossen werden. Nach Ablauf der Probezeit läuft der Vertrag unbefristet, sofern nicht fristgerecht gekündigt wird. Kündigung: Der Vertrag kann mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende schriftlich gekündigt werden. Die Kündigung gilt mit dem Eingangsdatum beim Vertragspartner als rechtzeitig. Kündigungsfristen gelten nicht auf Absendung, sondern auf Eingangsdatum. Höhere Gewalt oder Streik rechtfertigen keine fristlose Kündigung. Für andere Aufträge gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

3. Objekteinweisung

Vor Arbeitsbeginn ist der Auftraggeber verpflichtet, den Auftragnehmer in alle relevanten technischen Einrichtungen des Anwesens einzuweisen, auf potenzielle Gefahren hinzuweisen und dies in einem Übergabeprotokoll zu dokumentieren. Bestehende Wartungsverträge, Handwerkerlisten und alle erforderlichen Schlüssel (mind. 2-fach) sind zu übergeben. Kosten für Schlüsselkopien trägt der Auftraggeber. Ohne ordnungsgemäße Einweisung haftet der Auftragnehmer nicht für durch mangelnde Kenntnis verursachte Schäden, sofern der Auftraggeber die Einweisung verantwortet hat oder hätte verantworten müssen.

4. Leistungen des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer führt die vereinbarten Leistungen fach- und sachgerecht gemäß Leistungsverzeichnis oder Auftragsbestätigung aus. Der Auftraggeber hat nach Abschluss der Arbeiten eine Prüfung am selben Tag vorzunehmen und die ordnungsgemäße Ausführung zu bestätigen. Unterbleibt die Prüfung aus Gründen, die der Auftraggeber nicht zu vertreten hat, gilt die Leistung als vertragsgemäß, sofern keine berechtigte Reklamation erfolgt.

5. Umfang und Durchführung der Leistungen

Leistungen beziehen sich grundsätzlich auf Gemeinschaftsbereiche bzw. Gemeinschaftseinrichtungen. Sondereigentum bzw. -bereiche bedürfen eines gesonderten Auftrags. Kleinstreparaturen: bis 15 Minuten pro Vorgang inkl. An-/Abfahrt im Leistungsumfang enthalten; darüber hinaus erfolgt eine gesonderte Abrechnung oder Einholung eines Kostenvorschlags. Material- und Ersatzteile für kleine Schäden werden gesondert berechnet. Größere Reparaturen/Erneuerungen erfordern einen Kostenvorschlag und eine gesonderte Beauftragung. Turnusmäßige Leistungen erfolgen während normaler Arbeitszeiten an Werktagen. Leistungen an Feiertagen entfallen, sofern kein ausdrücklicher Anspruch vereinbart ist.

6. Winterdienste

Der Winterdienst erfolgt auf Basis des Leistungsverzeichnisses bzw. der Anlage „Schneeflächen“. Ohne festgelegte Flächen gelten die Anliegerpflichten gemäß kommunaler Satzung für öffentliche/private Gehwege. Maßnahmen erfolgen zeitnah nach Niederschlägen; Bereitschaft-/Anfahrt richtet sich nach dem technischen Aufwand. Die Bereitstellung von Personal und Technik erfolgt in ausreichender Stärke. Der Auftragnehmer kann Nachunternehmer einsetzen; dieser unterliegt denselben Pflichten. Haftung bei Blitzeis/extremer Witterung oder unvorhersehbaren Gegebenheiten kann ausgeschlossen oder eingeschränkt sein. Nach Normalisierung erfolgt binnen 4–5 Stunden die Wiederherstellung des Leistungsstandards. Die Beseitigung von Schneeeinbinden ist Vertragsgegenstand; Schneemassen-Verbringung erfolgt gesondert. Keine Haftung für nicht verbrachte Schneemassenlagerung oder Verzögerungen wegen Schneelage; Reinigungen nach Ende der Winterdienstperiode dienen dem Vertrag. Keine Reinigung unbefestigter Flächen oder Grünflächen. Verlust oder Beschädigungen durch andere Einflüsse während der Schneeräumung sind nicht Gegenstand des Vertrages. Schäden sind unverzüglich, längstens jedoch 3 Tage nach Feststellung zu melden.

7. Schäden und Mängel am betreuten Anwesen

Offensichtliche Schäden werden dem Auftraggeber gemeldet. Bei Notfällen (Heizung, Wasser, Strom etc.) ist der Notdienst verfügbar, sofern vertraglich vorgesehen. Der Auftragnehmer kann Schäden ggf. sofort beheben; dem Auftraggeber ist unverzüglich (spätestens am nächsten Werktag) Art und Umfang mitzuteilen. Der Auftraggeber hat bei berechtigten Mängeln Anspruch auf Nachbesserung; Verweigerung oder verspätete Reklamationen können Ansprüche beeinflussen.

8. Leistungen des Auftraggebers

Bereitstellung von warmem Wasser und Strom in dem erforderlichen Umfang zur Durchführung der Arbeiten. Bei größeren Objekten (ab 10 WE) unentgeltlich geeigneten Raum für Materialien, Geräte und Maschinen bereitstellen.

9. Reklamationen

Reklamationen müssen schriftlich erfolgen (Einschreiben). Mündliche Reklamationen werden nur berücksichtigt, wenn der Auftragnehmer deren Berechtigung schriftlich bestätigt. Bei berechtigten Mängeln hat der Auftragnehmer Nachbesserung vorzunehmen. Nicht ordnungsgemäße Reklamationen müssen innerhalb gesetzlicher oder vertraglich festgelegter Fristen geltend gemacht werden. Nach Abschluss der Arbeiten gilt die Leistung als vertragsgerecht, sofern der Auftraggeber nicht unverzüglich Einwendungen erhebt.

10. Vergütung

Die monatliche Vergütung ist spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus ohne Abzug zu zahlen. Zahlungen durch Dritte (z. B. Eigentümergemeinschaften) haften primär der Auftraggeber, sofern vertraglich nichts Abweichendes geregelt ist. Bei gesonderten Aufträgen bzw. Kleinstreparaturen wird eine entsprechende Rechnung gesondert gestellt und ist sofort zahlbar. Verzug: Verzugszinsen 2,5% über dem jeweiligen Diskontzins; bei Verzug von mehr als 4 Wochen Kündigungsrecht. Das Personal des Auftragnehmers ist nicht zum Inkasso berechtigt. Zahlungen an das Personal entbinden den Auftraggeber nicht von der Vergütungsverpflichtung.

11. Lohn- und Preisspiegel

Änderungen von Löhnen/Tarifen (z. B. IG Bau, Gebäudereinigungs-Handwerk) führen zu einer automatischen Anpassung der Vergütung im Rahmen des prozentualen Umfang der Erhöhungen. Die Mitteilung erfolgt beim ersten des Monats, in dem die Änderung wirksam wird.

12. Haftung

Der Auftragnehmer haftet für Schäden, die durch ihn bzw. seine Mitarbeiter schuldhaft verursacht wurden. Haftung ausgeschlossen für Schäden durch Mängel am Objekt, Betriebsstörungen, behördliche Eingriffe, Streiks, Naturkatastrophen. Schlüsselverlust: Pauschale bis maximal 100,00 EUR brutto. Haftung für Sach- und Personenschäden aus den erbrachten Leistungen ist begrenzt auf die Deckung durch die Haftpflichtversicherung. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen. Mit Ablauf des Servicevertrages endet die Haftung. Grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz sind ggf. nicht ausgeschlossen, soweit zwingend gesetzlich vorgesehen.

13. Haftung Winterdienst

Haftung ausgeschlossen bei Höherer Gewalt, Zufall, extreme Wetterlagen, baulichem Zustand des Objekts oder Verhalten des Auftraggebers. Unfälle auf geräumten Flächen, Verschmutzungen durch nachfolgende Fahrzeuge, schmelzendes Wasser etc. sind ausgeschlossen; Schaden ist unverzüglich, längstens jedoch 3 Tage, zu melden.

14. Datenschutz, Geheimhaltung und Datennutzung

Zweck der Verarbeitung personenbezogener Daten: Erfüllung des Vertrags, Abrechnung, Kommunikation, Sicherheits- und Notfallmanagement. Rechtsgrundlage: Vertragserfüllung (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO) und ggf. berechtigtes Interesse (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO). Aufbewahrung: Daten werden so lange gespeichert, wie es zur Erfüllung des Vertrags notwendig ist oder gesetzliche Aufbewahrungsvorschriften es vorschreiben. Weitergabe: Daten werden nicht ohne Rechtsgrundlage an Dritte weitergegeben, es sei denn, dies ist zur Vertragserfüllung notwendig (z. B. Subunternehmer) und erfolgt im Rahmen eines Auftragsverarbeitungsvertrags (AVV). Betroffenenrechte: Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Widerspruch; Ansprechpartner ist der Auftragnehmer. Hinweise zur Datensicherheit und zur Kontaktaufnahme werden separat im Datenschutzhinweis bereitgestellt. Geheimhaltung: Beide Parteien verpflichten sich zur Vertraulichkeit aller sensiblen Informationen.

15. Sonstige Vereinbarungen zu Datenschutz

Soweit erforderlich, wird ein Auftragsverarbeitungsvertrag (AVV) abgeschlossen. Die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten erfolgt nur zum Zweck der Vertragserfüllung.

16. Schlussbestimmungen

Salvatorische Klausel: Sollte eine Bestimmung unwirksam sein oder werden, bleibt der Rest der AGB hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Regelung gilt eine gesetzlich zulässige Regelung, die dem Sinn der wirtschaftlich Gewollten am nächsten kommt. Erfüllungsort und Gerichtsstand: Soweit zulässig, ist der Hauptsitz des Auftragnehmers Gerichtsstand. In Verbraucherfällen gilt der gesetzliche Gerichtsstand. Es gelten die Bestimmungen des deutschen Rechts, insbesondere das Dienstleistungs- bzw. Werkvertragsrecht (BGB) sowie einschlägige Vorschriften des DSGVO.

Stand: August 2026 - Änderungen dieser AGB ersetzen alle vorhergehenden Fassungen.



5Bft Hausservice
Frischer Wind für Haus und Garten

Zitadellenweg 64a ■ 13599 Berlin ■ Telefon: 030 470 10 95 00 ■ Telefax: 030 91 55 61 08
info@5bft-hausservice.de ■ www.5bft-hausservice.de