

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH für die Ausführung von Arbeiten der Objektbetreuung

1. Geltungsbereich dieser Geschäftsbedingungen

Diese Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche grundstücksbezogenen Arbeiten (beispielsweis Pflege, Reinigung, Winterdienst, Hausmeisterdienste u.ä.), die der Vertragspartner (im Folgenden "Auftragnehmer") im Auftrag der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden "Auftraggeber") erbringt. Diese Vertragsbedingungen gelten ausschließlich. Vertragsbedingungen des Auftragnehmers werden ausdrücklich ausgeschlossen.

2. Arbeitserlaubnisse

Der Auftragnehmer versichert, dass er auf der Baustelle **Arbeitskräfte** aus Ländern außerhalb der Europäischen Union oder der Länder Island, Liechtenstein, Norwegen (Mitglieder des EWR) nur dann einsetzen wird, wenn sie im Besitz einer gültigen Arbeitserlaubnis sind und täglich eine deutsche oder deutschsprachige Bauleitung gesichert ist. Für den Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung verpflichtet sich der Auftragnehmer ungeachtet weiterer Ansprüche zur Zahlung einer **Vertragsstrafe** in Höhe von 0,1 % der Netto-Auftragssumme für das Kalenderjahr, mindestens jedoch in Höhe von € 500,00, höchstens allerdings € 2.000,00 pro betroffenen Mitarbeiter. Die Gesamthöhe dieser Vertragsstrafe beträgt maximal 5 % der Netto-Auftragssumme für das Kalenderjahr. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche bleibt vorbehalten. Die verwirkte Vertragsstrafe wird angerechnet.

3. Tarif- und Mindestlohn sowie Sozialversicherungsbeiträge

3.1.

Der Auftragnehmer versichert, die Vorschriften der §§ 14 AEntG, 28 e Abs. 3 a, Abs. 3 e SGB IV, 150 Abs. 3 SGB VII und 13 MiLoG vollständig einzuhalten, insbesondere seinen Mitarbeitern den jeweiligen **Mindestlohn** zu bezahlen, die Beiträge an die Urlaubskasse ordnungsgemäß abzuführen sowie seiner Verpflichtung zur Zahlung der **Gesamtsozialversicherungs- und Unfallversicherungsbeiträge** ordnungsgemäß nachzukommen. Der Auftragnehmer stellt allen von ihm beauftragten eigenen Nachunternehmern sowie nachgeschalteten Nachunternehmern und auch Verleihern gegenüber rechtlich und tatsächlich sicher, dass diese die vorstehend übernommenen Verpflichtungen ihrerseits übernehmen und diesen uneingeschränkt nachkommen.

3.2.

Für jeden Einzelfall der schuldhaften Nichteinhaltung des in Zf. 3.1. Geregelt verpflichtet sich der Auftragnehmer zur Zahlung einer **Vertragsstrafe** in Höhe von 0,1 % der Netto-Auftragssumme für das Kalenderjahr, mindestens jedoch in Höhe von € 500,00, höchstens allerdings € 2.000,00 pro betroffenen Mitarbeiter. Die Gesamthöhe dieser Vertragsstrafe beträgt maximal 5 % der Netto-Auftragssumme für das Kalenderjahr. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers bleiben hiervon unberührt. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche bleibt vorbehalten. Die verwirkte Vertragsstrafe wird angerechnet.

3.3.

Der Auftraggeber ist berechtigt, hierzu jederzeit aktuelle Nachweise (Stundennachweise, anonymisierte Lohnabrechnungen und Mitarbeiterlisten) vom Auftragnehmer und den von diesem eingesetzten Nachunternehmern zu verlangen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die entsprechende Verpflichtung mit den von ihm beauftragten Unternehmen und deren Subunternehmen im Rahmen der Vertragsgestaltung sicher zu stellen.

Der Auftragnehmer ist ferner verpflichtet, die folgenden Unterlagen monatlich bis jeweils zum Ende des Folgemonats in aktualisierter Form vorzulegen und während des Bauvorhabens stets auf dem neuesten Stand zu halten:

- Liste aller vom AN und seinen Nachunternehmern eingesetzten Mitarbeiter mit Namen, Vornamen, Geburtsdatum, Adresse und Krankenkasse;
- von diesen Personen Kopien gültiger Personalausweise oder Reisepässe und der Arbeitserlaubnisse (Arbeitnehmer aus Drittländern);
- die von allen für den AN und seine Nachunternehmer tätigen Mitarbeitern unterzeichneten Mindestlohnklärungen gemäß dem auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partner.html>) bereitgestellten *Formular Mindestlohnklärung*

3.4.

Der Auftragnehmer bevollmächtigt den Auftraggeber, Auskünfte gemäß den vorstehend genannten und vom Auftragnehmer rechtsverbindlich unterzeichneten Vollmachten bei den Sozialkassen der Bauwirtschaft sowie der zuständigen Berufsgenossenschaft einzuholen. Dadurch wird der Auftragnehmer von seinen vorstehenden Verpflichtungen nicht entbunden.

3.5.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Auftraggeber von seiner Leistungspflicht und sämtlichen ihm erwachsenden Kosten bei Inanspruchnahme durch Arbeitnehmer des Auftragnehmers oder von Arbeitnehmern im Rahmen der Vertragsbeziehungen eingesetzter Nachunternehmer nach §§ 14 AEntG und 13 MiLoG oder im Falle der Inanspruchnahme durch die zuständigen Stellen auf Zahlung von dem Auftragnehmer oder nachgeschalteter Auftragnehmer eigentlich geschuldeter Urlaubskassenbeiträge oder nach §§ 28 e Abs. 3 a, Abs. 3 e SGB IV für die Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen oder nach § 150 Abs. 3 SGB VII für die Zahlung von Unfallversicherungsbeiträgen freizustellen.

3.6.

Die vollständige Vorlage der Unterlagen, Bescheinigungen und Nachweise gemäß Ziffer 3.3. sowie der Nachweis, dass der Auftragnehmer für sämtliche von ihm auf der Baustelle beschäftigten Arbeitnehmer die Sozialversicherungsbeiträge vollständig bezahlt hat, sind außerdem Voraussetzung für die Fälligkeit von Rechnungen des Auftragnehmers.

3.7.

Kommt der Auftragnehmer seinen Verpflichtungen nach vorstehenden Regelungen nicht nach, so kann der Auftraggeber hierfür eine angemessene Frist, im Regelfall eine Woche, setzen und erklären, dass er dem Auftragnehmer nach fruchtlosem Fristablauf den Auftrag entziehe. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist der Auftraggeber berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen und Schadensersatz zu verlangen.

3.8.

Zur Erläuterung der vorstehenden Verpflichtungen gilt Folgendes:

Nach § 14 AEntG haftet der Auftraggeber dafür, dass der Auftragnehmer oder nachgeschaltete Nachunternehmer die tariflichen Mindestentgelte und die Urlaubskassenbeiträge vollständig bezahlen. Nach § 28 e Abs. 3 a SGB IV haftet der Auftraggeber für die Abführung der Sozialversicherungsbeiträge durch den Auftragnehmer. Nach § 28 e Abs. 3 e SGB IV haftet der Auftraggeber für die Abführung der Sozialversicherungsbeiträge durch nachgeschaltete Nachunternehmer bei der Zwischenschaltung von Stroh Männern.

Nach § 150 Abs. 3 SGB VII haftet der Auftraggeber für die Abführung der Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung durch den Auftragnehmer und des Verleihers bei Arbeitnehmerüberlassung. Nach § 13 MiLoG haftet der Auftraggeber analog und unter Verweis auf § 14 AEntG dafür, dass der Auftragnehmer oder nachgeschaltete Nachunternehmer ihren Mitarbeitern den gesetzlichen Mindestlohn zahlen.

3.9.

Wegen des Inhalts der einzelnen Regelungen wird auf die auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partner.html>) bereit gestellten *Auszüge aus den Gesetzesmaterialien* verwiesen.

4. Subunternehmen

Für den Fall des vom Auftraggeber genehmigten Einsatzes von Subunternehmen sind diese dem Auftraggeber auf Anforderung in Gestalt einer Subunternehmerliste zu benennen.

5. Unterlagen und Nachweise

5.1.

Der Auftragnehmer hat spätestens zwei Wochen nach Vertragsabschluss die folgenden Unterlagen vorzulegen bzw. Nachweise zu erbringen:

- Eintragung in die Handwerksrolle oder aktuelle Bescheinigung der zuständigen Handwerkskammer, dass keine Eintragung erforderlich ist oder aktuelle Bescheinigung der IHK;
- Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung;
- aktueller Auszug aus dem Gewerbezentralregister
- Handelsregisterauszug beziehungsweise Gründungsnachweis, gegebenenfalls mit beglaubigter Übersetzung;
- Gewerbeanmeldung;
- Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Krankenkassen, bei denen die auf der Baustelle beschäftigten Arbeitnehmer beschäftigt sind oder ein gleichwertiger Nachweis bei ausländischen Nachunternehmern;
- aktuelle Unbedenklichkeitsbescheinigung der Sozialkasse der Bauwirtschaft (SOKA-Bau) oder aktuelle Bescheinigung der SOKA-Bau, dass keine Teilnahme am Urlaubskassenverfahren erforderlich ist;
- aktuelle qualifizierte Unbedenklichkeitsbescheinigung der zuständigen Berufsgenossenschaft.
- Freistellungsbescheinigung des Finanzamtes gemäß § 48 b EStG;
- unterschriebene *Vollmacht zur Einholung von Unbedenklichkeitsbescheinigungen bei der BG Bau* gemäß dem auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partner.html>) bereitgestellten Muster;
- unterschriebene *Vollmacht zur Einholung SOKA-Bau-Enthaftungsbescheinigungen* gemäß dem auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partner.html>) bereitgestellten Muster.

5.2.

Sofern der Auftragnehmer die vorgenannten Unterlagen und Nachweise nicht bereitstellt und dies auch nicht binnen einer vom Auftraggeber mit Kündigungsandrohung zu setzenden Nachfrist nachholt, ist der Auftraggeber berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.

5.3.

Die vollständige Vorlage der Unterlagen, Bescheinigungen und Nachweise gemäß Ziffer 5.1. ist außerdem Voraussetzung für die Fälligkeit von Rechnungen des Auftragnehmers.

6. Einschränkung und Verbot der Kumulation von Vertragsstrafen

Sämtliche mit dem zu Grunde liegenden Vertrag und auch in diesen Geschäftsbedingungen geregelten und vom Auftraggeber ausdrücklich geltend gemachten Vertragsstrafenansprüche (wegen Zeitverzuges und wegen Verstößen gegen Regelungen zu Arbeiterlaubnissen sowie Tarif- und Mindestlohnregelungen) dürfen in ihrer Summe einen Betrag von 5 % der Netto-Abrechnungssumme für das Kalenderjahr, ggfls. zusätzlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, sofern diese nach dem zu Grunde liegenden Vertrag geschuldet ist, nicht übersteigen. Fordert der Auftraggeber in Bezug auf einen Tatbestand Schadensersatz an Stelle einer wegen derselben Pflichtverletzung auch verwirkten Vertragsstrafe, so wird diese Schadensersatzanspruch bei der Ermittlung des Höchstsatzes von 5 % nicht berücksichtigt.

7. Haftpflichtversicherung

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber vor Beginn der Arbeiten das Vorhandensein und Aufrechterhalten einer nach Deckungssummen und sonstigen Modalitäten angemessenen (im Zweifel üblichen) Betriebshaftpflichtversicherung durch Vorlage der Versicherungspolice nachzuweisen, die sich auch auf das Vertragsobjekt erstreckt. Dabei hat die Versicherungssumme für Sach- und Vermögensschäden mindestens jeweils 1.000.000 €, für Personenschäden mindestens 2.000.000 € zu betragen, sofern nicht im Vertrag ausdrücklich abweichende Versicherungssummen benannt sind.

Die Vorlage einer Kopie der Versicherungspolice und des Nachweises der Prämienzahlung für den Zeitraum der Durchführung der Baumaßnahme durch den Auftragnehmer ist Voraussetzung der Fälligkeit jedweden Vergütungsanspruchs des Auftragnehmers.

8. Datenschutz

Unter Verweis auf § 5 Bundesdatenschutzgesetz (Datengeheimnis), der lautet:

"Den bei der Datenverarbeitung beschäftigten Personen ist untersagt, personenbezogene Daten unbefugt zu verarbeiten oder zu nutzen (Datengeheimnis). Diese Personen sind, soweit sie bei nicht – öffentlichen Stellen beschäftigt werden, bei der Aufnahme ihrer Tätigkeit auf das Datengeheimnis zu verpflichten. Das Datengeheimnis besteht auch nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort."

gelten für die Durchführung von Arbeiten in den vom Auftraggeber verwalteten Immobilien zum Schutz der Daten folgende ergänzende Regelungen:

8.1.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen und datenschutzgerechten Ausführung der vertraglich vereinbarten Aufgaben. Er hat zuverlässiges Personal einzusetzen und die Auftragsausführung zu überwachen und zu kontrollieren. Ferner stellt der Auftragnehmer sicher, dass das von ihm eingesetzte Personal im Sinne der Datenschutz-Vorschriften ausreichend informiert und angewiesen ist. Insbesondere verpflichtet der das Personal auf die Einhaltung von § 5 BDSG.

8.2.

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber bei Datenschutzverletzungen sowie auf deren Verdacht unverzüglich zu informieren.

8.3.

Den beauftragten Mitarbeitern des Auftragnehmers ist es ausdrücklich untersagt, Einblicke in Schriftstücke, Akten, Dateien usw. zu nehmen oder sich zu verschaffen. Schreibtische, Schränke oder sonsti-

ge Behältnisse dürfen nicht ohne Vorliegen eines entsprechenden Auftrages geöffnet werden. Durch die beauftragten Mitarbeiter dürfen grundsätzlich keine Schriftstücke und Datenträger jeder Art aus den Geschäftsräumen der Mieter entfernt werden. Den Mitarbeitern ist es untersagt, anderen Personen, die nicht vom Auftraggeber eingesetzt sind, Zugang zu den Geschäftsräumen der Mieter zu verschaffen. Finden die vertraglich durchzuführenden Arbeiten außerhalb der Geschäftszeiten der Mieter statt, wird durch die Mitarbeiter des Auftragnehmer der ordnungsgemäße Verschluss der Geschäftsräume und die sichere Verwahrung der Schlüssel zugesichert. Die eingesetzten Mitarbeiter verpflichten sich, über bekannt gewordene Informationen und Vertraulichkeiten des Auftraggebers und dessen Mieter, Stillschweigen zu bewahren. Die Geheimhaltungspflicht reicht über das Vertragsende hinaus.

8.4.

Der Auftragnehmer darf nur nach vorheriger Abstimmung mit den Verantwortlichen der Mieter die von ihnen genutzten Gebäude und Räume betreten. Er hat rechtzeitig vor der Durchführung von Arbeitsaufgaben in den Mieträumen die Verantwortlichen des Mieters über die Termine sowie die Art der auszuführenden Tätigkeiten zu informieren. Ferner ist der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Schlüsselverwaltung nach den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen vorzunehmen. Die Schlüssel sind in einem Schlüsselnachweis kontrollfähig zu dokumentieren und vor unbefugtem Zugriff sicher zu verwahren. Es ist zu gewährleisten, dass die Schlüssel nur bei vorliegendem Auftrag, ordnungsgemäßer Anmeldung bzw. bei außergewöhnlichen Ereignissen, wie Brand oder Havarie genutzt werden können. Ansonsten ist es dem Auftragnehmer ausdrücklich untersagt, sich sowie anderen Personen Zugang zu den Räumen der Mieter zu verschaffen.

8.5.

Der Auftragnehmer haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die infolge schuldhaften Verhaltens gegen die Datenschutzbestimmungen bzw. bei Pflichtverletzung der Vertragsinhalte entstehen. Er bestätigt, sich gegen die Inanspruchnahme wegen Verletzungen von Datenschutzvorschriften versichert zu haben.

Ist zur Auftragsausführung die Einbindung von Subunternehmen erforderlich, so sind zwischen den Subunternehmen und dem Auftragnehmer vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, die die Einhaltung der Datenschutzanforderungen dieses Vertrages gewährleisten.

9. Müllbeseitigung

9.1

Der Auftragnehmer hat ohne besondere Aufforderung und Vergütung Ordnung bei Ausführung seiner Arbeiten zu halten und ständig die durch seine Leistung verursachten Abfälle, Verunreinigungen und Beschädigungen und entstandenen Schutt und Schmutz auf dem Grundstück, den umliegenden Grundstücken sowie den öffentlichen Verkehrswegen unter Beachtung des geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes von der Baustelle auf eigene Kosten zu entsorgen.

9.2.

Nach Beendigung der Arbeiten, spätestens jedoch vor Abnahme der vertraglichen Leistung durch den Auftraggeber, sind sowohl das Grundstück als auch die Lager- und Arbeitsplätze unverzüglich vom Auftragnehmer besenrein zu räumen und in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

9.3.

Befolgt der Auftragnehmer bzw. dessen Subunternehmer eine Aufforderung zur Abhilfe gemäß Ziffern 9.1. und 9.2. nicht unverzüglich, kann der Auftraggeber den betroffenen Grundstücksteil auf Kosten des Auftragnehmers selbst beräumen lassen, wenn eine entsprechende Aufforderung erfolgt und eine Nachfrist fruchtlos abgelaufen ist.

9.4.

Sämtliche Bauteile und sonstigen Grundstücksbestandteile sind gegen Beschädigung, Witterungseinflüsse sowie vor Verschmutzung zu schützen.

10. Abtretung und Aufrechnung

Die Abtretung von Forderungen des Auftragnehmers aus dem Vertrag bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Auftraggebers.

Der Auftragnehmer darf die Aufrechnung gegenüber Forderungen des Auftraggebers nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten eigenen Forderungen erklären.

11. Weitere Vertragsbedingungen

Darüber hinaus gehende Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Eine Abänderung der Schriftformvereinbarung bedarf ebenfalls der Schriftform. Ebenso bedürfen Änderungen oder Ergänzungen bei der Ausführung gegenüber der Leistungsbeschreibung, den Plänen oder den sonstigen Unterlagen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung durch den Auftraggeber.

12. Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages oder dieser Geschäftsbedingungen als unwirksam erweisen, so steht dies der Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht entgegen. Die Vertragspartner verpflichten sich in diesem Fall, an Stelle der jeweils unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben.

13. Gerichtsstandsvereinbarung

Liegen die Voraussetzungen für eine Gerichtsstandsvereinbarung nach § 38 Zivilprozessordnung vor, richtet sich der Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertrag, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen dem entgegen stehen, nach Wahl des Auftraggebers entweder nach dem Sitz der für die Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle oder dem Sitz des Auftraggebers selbst in Suhl, wenn nichts anderes vereinbart ist. Die für die Prozessvertretung des Auftraggebers zuständige Stelle ist dem Auftragnehmer auf Verlangen mitzuteilen.