

Vertrag über
Facility Management-Leistungen (FM-Vertrag)
Technische Unterstützung bei der Betriebsführung

WE2811
MWIKE
Berger Allee 25, Düsseldorf

Zwischen dem
Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen
Schwannstraße 10, 40476 Düsseldorf
- nachfolgend „Auftraggeber“, „AG“ oder „BLB NRW“ genannt –

und

vertreten durch

-nachfolgend „Auftragnehmer“ oder „AN“ genannt-

wird der nachfolgende Vertrag geschlossen:

Inhalt

Anlagen zum Vertrag.....	4
Abkürzungsverzeichnis.....	5
Vorbemerkung.....	6
1 Vertragsgegenstand	6
1.1 Hauptleistungen	6
1.2 Nebenleistungen	6
2 Vertragsgrundlagen.....	6
3 Dauer und Kündigung des Vertrages.....	8
3.1 Vertragsdauer	8
3.2 Kündigungsrechte des AG.....	8
3.3 Außerordentliche Kündigung	8
3.4 Schriftform.....	9
3.5 Kündigungsfolgen	9
3.5.1 Kündigungsgrund vom AG zu vertreten.....	9
3.5.2 Kündigungsgrund vom AN zu vertreten	9
3.6 Teilkündigungen	9
4 Pflichten des AN, Mitwirkungspflichten des AG	9
4.1 Leistungspflichten des AN	9
4.2 Mitwirkungspflichten des AG	10
5 Personaleinsatz.....	10
6 Einschaltung von Dritten.....	12
7 Gewährleistung, Mängelansprüche	13
8 Haftung, Freistellung des AG.....	13
9 Versicherung	14
10 Vergütung	14
10.1 Rufbereitschaft (24 Stunden, 7 Tage).....	15
10.2 Rückforderung aus Überzahlung	15
10.3 Zahlungsweise	15

10.4	Aufrechnung.....	16
10.5	Steuern	16
10.6	Vertragsstrafen.....	16
10.7	Preisindexierung	16
11	Leistungsänderung, Vergütungsanpassung	18
11.1	Leistungsänderungen, zusätzliche Leistungen	18
11.2	Änderung des Leistungsumfangs	18
12	Offenlegung, Geheimhaltung und Datenschutz.....	19
12.1	Einsichtnahme in Unterlagen.....	19
12.2	Geheimhaltung.....	19
12.3	Dokumentation	19
12.4	Regelkommunikation.....	19
13	Schriftform	20
14	Gerichtsstand	20
15	Salvatorische Klausel.....	20

Anlagen zum Vertrag

- Anlage 1: Leistungsbeschreibung Technische Facility Management-Leistungen
- Anlage 2: Liegenschaftsverzeichnis
- Anlage 3: Gebäudesteckbrief
- Anlage 4: Preisblatt
- Anlage 5: Wichtige Hinweise für Rechnungen

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AentG	Arbeitnehmerentsendegesetz
AG	Arbeitsgeber
AN	Auftragnehmer
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BLB NRW	Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW
bzw.	beziehungsweise
DIN	Deutsches Institut für Normung e. V.
EN	Euronorm
EstG	Einkommensteuergesetz
etc.	et cetera
EUR	Euro
ff.	fortfolgende
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GSG	Gerätesicherheitsgesetz
LV	Leistungsverzeichnis
FM	Facility Management
s.	siehe
TRA	Technische Regeln für Aufzüge
UstG	Umsatzsteuergesetz
VDI	Verein Deutscher Ingenieure
VDMA	Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau
VdS	Verband der Sachversicherer
v.g.	vorher genannt
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
VOL	Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen
WE	Wirtschaftseinheit
z.B.	zum Beispiel

Vorbemerkung

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb Nordrhein-Westfalen ist seit 2001 Eigentümer der Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen – mit Ausnahme weniger Sonderliegenschaften. Zu den Liegenschaften zählen neben den Ministerien auch Polizeiwachen, Finanzämter, Gerichtsgebäude, Justizvollzugsanstalten, Schlösser und Museen. Die Liegenschaften des BLB NRW sind nach kaufmännischen Grundsätzen zu bewirtschaften. Zu diesem Zweck werden, durch diesen Vertrag, ein Teil der Leistungen des technischen Facility Managements auf den AN übertragen.

1 Vertragsgegenstand

Gegenstand der Beauftragung ist eine technische Unterstützung bei der Betriebsführung durch zwei Haustechniker an der in dem Liegenschaftsverzeichnis (Anlage 2) genannten Wirtschaftseinheit. Die detaillierte Beschreibung der Leistungen ist der Anlage 1 Leistungsbeschreibung zu entnehmen. Die Ausführung der Leistungen erfolgt in und an den Gebäuden des AG und ggf. dessen Miteigentum (nachfolgend immer mit unter AG gefasst) und dessen Anmietungen bzw. von Mietern des AG bei Dritten angemieteten Gebäuden und deren Anlagen und Einrichtungen (gem. Anlagen zur Leistungsbeschreibung).

1.1 Hauptleistungen

Der AG beauftragt den AN mit der technischen Unterstützung bei der Betriebsführung der v.g. Liegenschaft durch zwei Haustechniker im Zeitraum von 06:00 – 16.00 Uhr sowie einer 24/7 Rufbereitschaft. Die Leistungen sind der Anlage 1 Leistungsbeschreibung zu entnehmen.

1.2 Nebenleistungen

Die Leistungsbeschreibung (Anlage 1) gibt die von dem AN geschuldeten Leistungen wieder. Der AN ist darüber hinaus auch zur Erbringung von Nebenleistungen sowie der Materialbeschaffung und -entsorgung verpflichtet, die typischerweise mit der Erbringung der Hauptleistung einhergehen. Die Vergütung ist der Anlage 1, 5.1.3. „Enthaltene / nicht Enthaltene Aufwendungen“ zu entnehmen.

2 Vertragsgrundlagen

Als Grundlagen und Bestandteil dieses FM-Vertrages werden die nachfolgenden Bestimmungen, Anlagen, Bedingungen und Regelungen vereinbart, die zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung erforderlich sind. Vertragsgrundlagen und -bestandteile gelten in der Reihen- und Rangfolge, die der nachstehenden Auflistung entspricht, soweit in diesem FM-Vertrag nicht ausdrücklich Abweichendes vereinbart ist.

1. Die Bestimmungen dieses FM-Vertrags
2. Die Leistungsbeschreibung nebst Anlagen (Anlage 1)

3. Liegenschaftsverzeichnis (Anlage 2)
4. Gebäudesteckbrief (Anlage 3)
5. Angebot des bezuschlagten Bieters
6. Einzelbeauftragungen
7. Preisblatt (Anlage 4)
8. Weitere Anlagen zu diesem FM-Vertrag
 - Wichtige Hinweise für Rechnungen (Anlage 5)
 - Information zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch den BLB NRW
 - Besondere Vertragsbedingungen des Landes NRW zur Einhaltung des Tariftreue- und Vergabegesetzes Nordrhein-Westfalen (Formular 513 EU)
9. Rechtsnormen, Regelwerke, behördliche Anordnungen etc. Hierzu zählen u.a.:
 - a) sämtliche öffentlich-rechtlichen Gesetze, Verordnungen, Anordnungen von Behörden, bauordnungs-, orts- und baupolizeiliche sowie Brandsicherungsbestimmungen
 - b) die jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und relevanten Normen, Richtlinien und Regelwerke (DIN Normen, EN Normen, GSG, TRB, TRA, VDI, VDMA, VdS-Richtlinien, etc.), die anerkannten Regeln der Technik mit DIN-Normen als Mindeststandards, die Vorschriften über Arbeits- und Umweltschutz, die Arbeitsstättenverordnung einschließlich der dazu gehörenden Richtlinien, die Vorschriften der Bezirksregierungen, sämtliche Unfallverhütungsvorschriften sowie die Bestimmungen der zuständigen Berufsgenossenschaften und Fachverbände, Organisationen und Institutionen,
10. Die jeweils anwendbaren Herstellervorgaben und -spezifikationen in ihrer zum Zeitpunkt der Leistungserbringung gültigen Fassung.
11. Die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen (VOL/B) und die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B).
12. Die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/C).

Der AN ist verpflichtet, alle vorstehend aufgeführten und für seine Leistung relevanten gesetzlichen Bestimmungen, Normen, Richtlinien und Regelwerke, Herstellervorgaben etc. eigenverantwortlich auf Anwendbarkeit zu prüfen und die Einhaltung der jeweiligen Regelungen sicherzustellen. Er ist weiter verpflichtet, den AG unverzüglich nach Kenntnis auf Unklarheiten und Widersprüche zwischen den vorgenannten Vertragsgrundlagen hinzuweisen. In diesem Fall ist der AG berechtigt, im Rahmen der vorstehenden Rangfolge die Leistung nach billigem Ermessen zu bestimmen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen des AN gelten nicht, auch dann nicht, wenn der AG ihrer Geltung nicht ausdrücklich widersprochen hat.

3 Dauer und Kündigung des Vertrages

3.1 Vertragsdauer

Der Vertrag über technische Facility Management-Leistungen beginnt am 01.12.2026 (Vertragsbeginn) und endet am 31.12.2029 (Festlaufzeit 3 Jahre zzgl. 1 Monat Implementierungsphase). Kündigt der AG den Vertrag nicht 3 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit/Vertragslaufzeit, verlängert sich die Vertragslaufzeit jeweils um ein weiteres Jahr. Der Vertrag endet spätestens am 31.12.2031.

Die Leistungen sind ab den 01.01.2027 vollständig zu erbringen.

3.2 Kündigungsrechte des AG

Dem AG steht das Recht zur Kündigung auch von Teilen des Vertrages unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats zu.

Dies betrifft sowohl den Leistungsumfang wie auch einzelne Leistungsbereiche, wenn die Leistungen für den AG nicht mehr von Interesse sind. Das ist z. B. der Fall, wenn einzelne Gebäude verkauft werden oder Mieter des AG von ihrem Recht zur Kündigung / Teilkündigung Gebrauch machen und Leistungen des AN infolgedessen nicht mehr von Interesse sind.

3.3 Außerordentliche Kündigung

Jeder Vertragsteil kann den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung des Vertrages oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.

Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn:

- für die ordnungsgemäße Ausführung der Leistungen notwendige Zulassungen, Zertifizierungen oder öffentlich-rechtliche Erlaubnisse während der Vertragslaufzeit entfallen oder der AN diese auf Anforderung des AG nicht nachweist.
- der AN wiederholt und mit der Durchführung seiner Leistungen in Verzug gerät oder Leistungen mangelhaft sind
- der AN gegen die Vorschriften des Arbeitnehmer Entsendegesetzes (AEntG) oder Tariftreue- und Vergabegesetz NRW (TVgG NRW) verstößt.
- der AN für die Vertragserfüllung entweder persönlich oder fachlich nicht qualifizierte Mitarbeiter oder externe Dritte beschäftigt und schuldhaft wider besseren Wissens nicht ersetzt,
- der AN Dritte (Nachunternehmer Hersteller) einsetzt, ohne zuvor die Zustimmung des AG eingeholt zu haben.

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Vertragspflicht, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig.

3.4 Schriftform

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

3.5 Kündigungsfolgen

Bei Kündigung dieses Vertrages oder Teilkündigung von Teilen des Leistungsumfangs – gleich aus welchem Grund – hat der AN alles Erforderliche und ihm Zumutbare zu unternehmen, damit dem AG oder einem anderen AN die Übernahme der Leistungen ermöglicht wird. Wegen der Einzelheiten hat der AN auf entsprechende Aufforderung mit dem AG und, soweit vom AG bestimmt, mit einem vom AG benannten Dritten zu kooperieren. Die Pflichten zum Vorgehen bei Rückübergabe finden auch in den vorgenannten Fällen der Kündigung bzw. Teilkündigung Anwendung.

3.5.1 Kündigungsgrund vom AG zu vertreten

Wird aus einem Grund gekündigt, den der AG zu vertreten hat, erhält der AN für die ausgeführten und nachgewiesenen Leistungen die anteilige Vergütung (entsprechend Leistungserbringung).

3.5.2 Kündigungsgrund vom AN zu vertreten

Hat der AN den Kündigungsgrund zu vertreten, so sind nur die bis dahin vertragsgemäß ausgeführten und nachgewiesenen, in sich abgeschlossenen Leistungen zu vergüten, sofern sie verwendbar sind. Ein Schadensersatzanspruch des AG bleibt unberührt.

3.6 Teilkündigungen

Ziffer 3.5.1 und 3.5.2 gelten für Teilkündigungen des AG entsprechend.

4 Pflichten des AN, Mitwirkungspflichten des AG

4.1 Leistungspflichten des AN

Der AN ist verpflichtet, die in diesem FM-Vertrag und seinen Bestandteilen beschriebenen Aufgaben und Leistungen ordnungsgemäß zu erbringen.

Der AN wird die nach diesem Vertrag und den Vertragsbestandteilen zu erbringenden Arbeiten sach- und fachgerecht, sorgfältig und gewissenhaft, zu den in der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) und in der Leistungsbeschreibung vorgegebenen Qualitäten durchführen.

Störungen des Geschäftsbetriebs des Mieters der im Leistungsumfang befindlichen Gebäude sind nicht zulässig, es sei denn,

- die Arbeiten sind unaufschiebbar oder Notfälle

- die Arbeiten sind vorab mit dem AG und dem Mieter vereinbart worden.

Der Umfang der Leistungspflicht des AN wird durch die Leistungsbeschreibung (Anlage 1) festgelegt. Der AN darf von den in der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) festgeschriebenen Verfahren oder Vorgehensweisen zur Leistungserbringung nur nach schriftlicher Genehmigung durch den AG abweichen.

Schlüsselverluste sind unverzüglich dem AG anzuzeigen.

4.2 Mitwirkungspflichten des AG

Der AG wird dem AN alle für die Durchführung der Vertragsleistungen vorhandenen Unterlagen und Informationen zur Verfügung stellen.

Der AG wird den AN mit den für die Erfüllung der vom AN übernommenen Verpflichtungen benötigten Informationen und Unterlagen ausstatten, die erforderlichen An- / Ein- / Unterweisungen erteilen, den benötigten Zutritt zu Gebäuden und Anlagen verschaffen und als Ansprechpartner für Rückfragen, Hinweise oder Bedenken des AN zur Verfügung stehen sowie Entscheidungen zeitnah treffen und die ordnungsgemäße Vertragserfüllung, selbst und gegebenenfalls auch durch externe Dritte regelmäßig überwachen. Vorsorglich klargestellt wird jedoch, dass dem AN gegenüber dem AG kein Anspruch auf Überwachung seiner Vertragserfüllung zusteht.

Der AG stellt sicher, dass der AN bei Eintritt von Störungen an technischen Anlagen oder sonstigen Einrichtungen unverzüglich benachrichtigt wird.

5 Personaleinsatz

Vor Beginn der Leistungserbringung hat der AN dem AG gebäudebezogen eine Liste / Einsatzplan mit Angabe von Namen, Vornamen, Geburtsdaten des für den Einsatz vorgesehenen Personals in digitaler, für den AG weiter verarbeitbaren Fassung (als *.pdf-Datei; *.xls-Datei) vorzulegen. Die Einsatzliste ist dem AG spätestens 14 Tage vor Leistungsbeginn vorzulegen und fortlaufend zu aktualisieren. Der Haustechniker sollte nicht von den im Konzept während der Angebotsphase benannten Haustechniker abweichen. Der Wechsel des Haustechnikers (verantwortlicher Mitarbeiter des AN) ist zustimmungspflichtig durch den AG. Die Anforderungen der Leistungsbeschreibung sind in jedem Fall einzuhalten. Der AG ist berechtigt diese Liste / den Einsatzplan dem zuständigen Mieter des AG zu übermitteln. Der AN hat dazu die Einholung der dafür erforderlichen Einwilligungen vom eingesetzten Personal sicherzustellen und dem AG zur Verfügung zu stellen.

Ferner ist der AN verpflichtet, dem AG gegenüber einem Ansprechpartner bzw. eine Ansprechpartner/in nebst Stellvertreter/-in zu benennen, die persönlich geeignet und fachlich qualifiziert sind, als Führungskräfte des AN geeignete Beschäftigte oder externe Dienstleister des AN auszuwählen, einzusetzen und die festzulegenden Arbeitsabläufe zu überwachen und die etwaig von den vertragsgegenständlichen Gebäude und Anlagen ausgehenden Gefahren

oder Nachteile zu beurteilen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu veranlassen. Etwaige personelle Veränderungen hinsichtlich der vom AN zu benennenden Führungskräfte hat der AN dem AG unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

Der AN ist verpflichtet, qualifiziertes, unterwiesenes und zuverlässiges Personal in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen, um seinen Pflichten jederzeit ordnungsgemäß und vollständig nachkommen zu können. Soweit zur Leistungserbringung besondere fachliche Zulassungen oder öffentlich-rechtliche Erlaubnisse erforderlich sind, steht der AN dafür ein, im Besitz der Erlaubnisse und Zulassungen zu sein. Der AN muss durch dokumentierte Schulungsprogramme sicherstellen, dass alle Mitarbeiter über geeignete Fertigkeiten und Qualifikationen verfügen. Sollte der AG erkennen, dass ein Mitarbeiter unzureichend qualifiziert oder geschult ist, ist der AN verpflichtet, diesen Mangel auf eigene Kosten zu beheben. Der AG behält sich das Recht vor, Mitarbeiter des AN wegen fehlender Qualifikation von der Erbringung vertraglich vereinbarter Leistungen auszuschließen. Der Mitarbeiter darf erst wiedereingesetzt werden, wenn er nachweislich die geschuldeten Qualifikationen erworben hat. Der AN hat dem AG die Befähigungsnachweise, Erlaubnisse und Zulassungen vor Leistungsbeginn, darüber hinaus jederzeit auf Verlangen sowie mindestens 1x mal jährlich nachzuweisen.

Der AN hat insbesondere für eine unverzügliche qualifizierte Vertretung von Mitarbeitern im Krankheits- und Urlaubsfall zu sorgen. Das Vertretungspersonal muss gleichwertig unterwiesen sein. Das Vertretungspersonal ist im Rahmen der Implementierungsphase mit einzuweisen und je Gebäude namentlich zu benennen.

Ausländische Arbeitskräfte dürfen nur mit gültigen Arbeits- und Aufenthaltspapieren beschäftigt werden. Der Nachweis muss auf Anforderung erbracht werden. Die in den einzelnen Gebäuden verantwortlichen Mitarbeiter des AN müssen der deutschen Sprache mächtig sein.

Personal, welches an einer meldepflichtigen übertragbaren Krankheit oder an ansteckenden Krankheiten leidet, darf die Gebäude nicht betreten, bis nach dem Urteil des behandelnden Arztes oder des Gesundheitsamtes eine Weiterverbreitung der Krankheit durch das Personal nicht mehr zu befürchten ist. Entsprechendes gilt im Falle der Verlausung.

Da das eingesetzte Personal des AN Zugang zu Räumlichkeiten eines Gebäudes erhält, darf nur zuverlässiges Personal eingesetzt werden. Das eingesetzte Personal muss über ein aktuelles polizeiliches Führungszeugnis (nicht älter als 6 Monate zum Leistungsbeginn) verfügen, das keinen Hinweis auf eine Straftat enthält, die einer zuverlässigen Ausübung dieser Tätigkeit am Leistungsort entgegensteht (z.B. Diebstahl, Bildung krimineller Vereinigungen, Ausspähen von Daten etc.). Der AN ist verpflichtet, die Zeugnisse des eingesetzten Personals dem AG auf Verlangen mit dem Einsatzplan vorzulegen oder wenn der AG dies aus wichtigem Grund oder aus aktuellem Anlass erneut verlangt. Der AG ist

berechtigt und insbesondere bei Einsätzen an sicherheitsrelevanten Leistungsorten (z.B. Polizei) auch verpflichtet, die Führungszeugnisse des eingesetzten Personals dem zuständigen Mieter des AG zu übermitteln.

Der AN hat dazu die Einholung der dafür erforderlichen Einwilligungen vom eingesetzten Personal sicherzustellen und dem AG zur Verfügung zu stellen. Sofern ein Eintrag im Führungszeugnis vorliegt, prüft der AG ob dies einer Tätigkeit in den entsprechenden Gebäuden entgegensteht. Sollte dies der Fall sein, ist der AN verpflichtet, auf Verlangen des AG den betroffenen Mitarbeiter auszutauschen. Die Kosten für die Führungszeugnisse trägt der AN.

In Gebäuden und in Liegenschaften mit erhöhten Anforderungen an die Sicherheit können weitere Sicherheitsüberprüfungen erforderlich sein. Sofern Mitarbeiter des AN diesen Sicherheitsinteressen der Mieter dieser Gebäude nicht genügen, kann der Einsatz in diesen Gebäuden ohne Angabe von Gründen verweigert werden. Der AN ist verpflichtet, diese Mitarbeiter des AN oder die Mitarbeiter von Dritten sofort auszutauschen und unverzüglich andere Mitarbeiter einzusetzen. Der AG, ein vom AG bestimmter Dritter sowie der Mieter des AG sind berechtigt, jederzeit zu überprüfen, ob die von dem AN in seinen Einsatzplänen gemeldeten Personen den tatsächlich eingesetzten Personen entsprechen. Nur den in den Einsatzplänen aufgeführten Personen ist der Zutritt zu den Gebäuden und zu den Grundstücken gestattet.

Soweit die Benutzung von Fernsprechapparaten der Mieter, Fotokopiergeräten usw. in den vertragsgegenständlichen Gebäuden nicht durch den AG zur eigentlichen Leistungserbringung zur Verfügung gestellt wird, hat der AN das Personal darauf hinzuweisen, dass eine Benutzung – außer bei Gefahr im Verzug – untersagt ist. Die private Nutzung des Internets während der Leistungserbringung ist dem Personal des AN grundsätzlich zu untersagen.

Das eingesetzte Personal ist mit persönlicher Schutzausrüstung/-kleidung auszustatten, die vom AN auf dessen Kosten gestellt wird. Die Arbeitskräfte des AN sind auf dessen Kosten mit einem Lichtbildausweis auszustatten. Der Ausweis muss den Vor- und Nachnamen der Inhaberin/des Inhabers und die Firma des AN enthalten. Die Ausweise ausscheidender Arbeitskräfte hat der AN einzuziehen. Alle Arbeitskräfte des AN müssen sich beim Betreten und Verlassen der Gebäude oder des Grundstückes in eine Namensliste mit Uhrzeit eintragen oder eintragen lassen.

6 Einschaltung von Dritten

Der AN ist nicht berechtigt, zur Erfüllung seiner Pflichten Dritte (z.B. Nachunternehmer, Hersteller) einzuschalten.

7 Gewährleistung, Mängelansprüche

Gerät der AN mit der Erbringung einer Leistung in Verzug, setzt der AG dem AN vor Ausübung seiner gesetzlichen Rechte eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung.

Ansprüche wegen Mängeln richten sich grundsätzlich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften. Es gelten folgende Abweichungen:

- Unterlässt der AN die Erbringung dienstvertraglich zu qualifizierenden Tätigkeiten, bei denen die Nachholung nicht möglich ist oder vom AG nicht mehr gewünscht wird, kann der AG die Vergütung des AN dem Wert der unterlassenen Leistung entsprechend herabsetzen.
- Erbringt der AN eine werkvertraglich zu qualifizierender Tätigkeit mangelhaft, so steht dem AG das Wahlrecht zwischen Mangelbeseitigung oder Nachlieferung/Neuherstellung zu.

Der AN kann die vom AG gewählte Art der Nacherfüllung verweigern, wenn sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist; der Anspruch des AG beschränkt sich in diesem Fall auf die andere Art der Nacherfüllung. ▪

- Macht der AG bei bereits teilweise erbrachter Leistung Ansprüche auf Schadensersatz statt der Leistung oder anstelle davon Aufwendungsersatz nur wegen des noch ausstehenden Teils der Leistung geltend, so hat der AN dem AG unverzüglich eine prüfbare Rechnung über den bereits bewirkten Teil der Leistung zu übermitteln.
- Schlägt die Nacherfüllung fehl, so kann der AG – unbeschadet etwaiger Schadensersatzansprüche – den Vertrag hinsichtlich der hiervon betroffenen Leistung(en) kündigen oder die Vergütung mindern.

8 Haftung, Freistellung des AG

Der AN haftet für alle Schäden, die durch ihn, seine Mitarbeiter schuldhaft verursacht werden, nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Der AN ist gegenüber dem AG verpflichtet, sämtliche Schäden des AG zu erstatten, die darauf beruhen, dass der AG infolge der schuldhaften Verletzung von Verpflichtungen des AN finanzielle Einbußen erleidet oder mit begründeten Zahlungsansprüchen seiner Mitarbeiter oder Dritter belastet wird. Der AN stellt den AG von allen Ersatzansprüchen Dritter, die ihre Ursache in der Leistungssphäre des AN haben vollumfänglich frei, es sei denn, der Schaden wurde vom AG schuldhaft verursacht. Ferner verpflichtet sich der AN im Sinne eines echten Vertrages zugunsten Dritter gegenüber den für das zuständigen Mitarbeitern und/oder Mitgliedern der Geschäftsführung des AG zur Erstattung von Geldbußen oder sonstigen finanziellen Auflagen, welche diese aufgrund hoheitlicher Sanktionen in Folge schuldhafter Pflichtverletzungen des AN aus eigenem Vermögen aufbringen müssen, es sei denn, dass

den betroffenen Mitarbeitern oder Mitgliedern der Geschäftsführung des AN insoweit ein eigenes Verschulden im Sinne grober Fahrlässigkeit oder von Vorsatz zu Last fällt.

Werden gegen den AG Ansprüche Dritter aus einer Verletzung der dem AN obliegenden Aufgaben und Pflichten gerichtlich oder außergerichtlich geltend gemacht, so hat der AG den AN unverzüglich hierüber zu informieren. Der AN ist verpflichtet, den AG bei der Abwehr solcher Ansprüche vollumfänglich zu unterstützen, insbesondere die erforderlichen Informationen zu erteilen, vorhandene Unterlagen aufzubereiten und ggf. Fristen zu beachten. Der AG ist berechtigt, hieraus entstehende Forderungen durch einfache Erklärung nach den §§ 387 ff. BGB gegen Forderungen des AN aufzurechnen.

9 Versicherung

Der AN ist verpflichtet, für den Vertragszeitraum eine Berufs-/Betriebshaftpflichtversicherung einschließlich Umwelthaftpflichtversicherung für Personen-, Sach- und Vermögensschäden aus der Abwicklung dieses Vertrages unverzüglich nach Vertragsabschluss nachzuweisen und während der Dauer des Vertrages aufrechtzuerhalten.

Die Deckungssummen dieser Versicherung müssen je Schadensfall mindestens betragen:

- 5.000.000 EUR für Personenschäden
- 5.000.000 EUR für Sachschäden
- 2.000.000 EUR für Vermögensschäden

Die Maximierung der Ersatzleistung muss mindestens das Zweifache der jeweiligen Deckungssummen pro Jahr betragen.

Der AN hat den Versicherungsnachweis durch ein an den AG gerichtetes Bestätigungsschreiben seines Versicherers nachzuweisen. Während der Laufzeit dieses Vertrages hat der AN dem AG auf dessen Verlangen, mindestens aber zum Beginn des jeweiligen Versicherungsjahres, eine Versicherungsbestätigung über das unveränderte Fortbestehen der vorgenannten Versicherung vorzulegen. Zudem hat der AN den AG während der Laufzeit dieses Vertrages unverzüglich und unmittelbar zu unterrichten, wenn der Versicherungsschutz – gleichgültig aus welchem Grunde – nicht mehr oder nicht mehr in bestätigter Höhe besteht.

Die Versicherung muss den Ersatz von Schäden aus dem Verlust von Schlüsseln insbesondere für Gebäudeschließanlagen oder Schlüsseltresoren und deren Folgekosten beinhalten.

10 Vergütung

Mit den im Angebot vereinbarten Preisen sind alle vertraglichen Leistungen einschließlich sämtlicher Nebenleistungen (z.B. Reisekosten, Verpflegungsaufwendungen, Wegezeiten in den Gebäuden etc.) abgegolten.

Ebenso werden bei starken, witterungsbedingten Veränderungen keine besonderen Zuschläge gewährt.

Die Vergütung erfolgt grundsätzlich auf der Basis einer Rechnungslegung seitens des AN. Entspricht eine Rechnung nicht der abgestimmten Form oder fehlen Leistungsnachweise, Unterschriften etc. ist der AG berechtigt, die Rechnung zu ihrer Entlastung an den AN zurückzuweisen.

Mit einer Zahlung ist weder eine Abnahme noch ein Anerkenntnis der Mangelfreiheit der Leistung verbunden.

Für die Leistungen nach diesem Vertrag erhält der AN, wenn und soweit er diese Leistungen erbringt und auf Basis einer Rechnung nachweist, die vereinbarte Vergütung.

Abrechnungsgrundlage für die Regelleistung ist pro Vertragsjahr eine Jahrespauschale, welche monatlich vom AN zu 1/12 in Rechnung zu stellen ist und vom AG vergütet wird. Innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss eines Kalenderjahres stellt der AN eine Jahresendabrechnung.

Implementierung: Die Einmalaufwendung für die Implementierung wird nach erfolgter Leistung (gem. Ziffer 4.1 der Leistungsbeschreibung) vom AN auf Grundlage der im Angebot vereinbarten Preise in Rechnung gestellt und vom AG vergütet

10.1 Rufbereitschaft (24 Stunden, 7 Tage)

Einsätze die nach der vereinbarten Regelanwesenheitszeit (ab 16.00) hinaus gehen, so wie Einsätze an Wochenenden und Feiertagen werden auf Grundlage der im Angebot vereinbarten Preise in Rechnung gestellt und vom AG vergütet

10.2 Rückforderung aus Überzahlung

Die Ausgaben des AG unterliegen der Rechnungsprüfung durch die zuständigen Rechnungsprüfungsstellen und den Rechnungshof. Diese Rechnungsprüfung kann auch erst nach Ablauf mehrerer Jahre durchgeführt werden. Der AN muss auch nach Ablauf der Verjährungsfrist für die Erstattung von Überzahlungen damit rechnen, dass er auf Erstattung der überzahlten Beträge nebst Zinsen in Anspruch genommen wird. Der AN kann sich bei Rückforderungen des AG aus Überzahlungen weder auf den Wegfall der Bereicherung (§ 818 Abs. 3 BGB), die Einrede der Verjährung noch auf Verwirkung berufen.

10.3 Zahlungsweise

Der AN hat sämtliche Leistungen gegenüber dem AG nach den Vorgaben der Leistungsbeschreibung (Anlage1) abzurechnen.

Die Rechnungen sind nach Dokumentationsanforderungen zu gliedern. Die jeweilige Niederlassung, für die diese Leistungen erbracht wurden, ist anzugeben. Im Übrigen wird auf das Formblatt „Wichtige Hinweise für Rechnungen“ in Anlage 5 verwiesen.

Vom AN angebotenes Skonto wird von jeder Rechnung abgezogen, für die die geforderten Zahlungsfristen eingehalten werden. Zahlungen werden innerhalb von 30 Tagen fällig. Die Frist beginnt mit dem Eingang der prüffähigen Rechnung beim AG.

10.4 Aufrechnung

Eine Aufrechnung des AN mit Forderungen gegen den AG ist ausgeschlossen, soweit die Forderungen nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

10.5 Steuern

Der AN ist verpflichtet, dem AG eine Freistellungsbescheinigung gemäß § 48b Einkommensteuergesetz (EStG) des für ihn zuständigen Finanzamtes unverzüglich nach Vertragsunterzeichnung vorzulegen und diese ständig auf einem aktuellen Stand zu halten. Für den Fall, dass der AN dem AG keine Freistellungsbescheinigung vorlegt, wird die Bauabzugssteuer einbehalten und an das für den AN zuständige Finanzamt angemeldet und abgeführt.

Die Kleinbetragsregel gemäß § 48b (2) EStG wird im BLB NRW nicht angewendet.

Die vertragsgegenständlichen Leistungen sind mit Steuerausweis in der jeweils gesetzlichen Höhe abzurechnen, soweit die Umkehr der Steuerschuldnerschaft (§ 13b Abs. 2 Nr. 1 UStG) nicht vorliegt (AN im Ausland ansässig). Die Umkehr der Steuerschuldnerschaft in den sonstigen gesetzlich genannten Fällen (§ 13b Abs. 2 Nr. 2 ff. UStG) findet auf den BLB NRW derzeit keine Anwendung; sollten sich die gesetzlichen Regelungen ändern, kann eine Anpassung notwendig sein, worüber der AN in angemessener Frist informiert würde.

10.6 Vertragsstrafen

Im Fall der verspäteten und/oder nicht vertragsmäßigen Erfüllung der in der Leistungsbeschreibung (Anlage 1) aufgeführten Leistungen durch den AN hat der AG das Recht, die in der Leistungsbeschreibung jeweils der Höhe nach bezifferte Vertragsstrafe geltend zu machen.

Die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe(n) besteht nicht, wenn der AN die zur Nichteinhaltung seiner Verpflichtungen führenden Umstände nicht zu vertreten hat.

Die Summe aller Vertragsstrafen in einem Vertragsjahr ist auf 5 % der Netto-Jahresvergütung des AN beschränkt.

Eine Begrenzung der Haftung des AN ist mit der Vertragsstrafenregelung nicht verbunden. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche des AG bleibt neben der Vertragsstrafe unberührt. Die Vertragsstrafe wird jedoch auf solche Schadensersatzansprüche angerechnet. Das Recht des AG zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.

10.7 Preisindexierung

Hat sich der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland zwei Jahre nach Datum der Angebotsöffnung oder dem Datum des Wirksamwerdens der letzten Anpassung aufgrund dieser Klausel um mehr als 4 % nach oben oder unten verändert, kann jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung gegenüber dem anderen Vertragspartner Verhandlungen über eine angemessene prozentuale Anpassung der vereinbarten Preise (Jahrespauschale Regelleistung, Stundenverrechnungssätze) verlangen. Die Höhe der Anpassung kann maximal der Höhe der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex entsprechen.

Die Anpassung der vereinbarten Preise erfolgt nachfolgender Formel:

$$P = P_a \cdot (1+V)$$

P = neuer Preis

V = verhandelte prozentuale Anpassung

P_a = bisheriger Preis

Sollte sich der Verbraucherpreisindex wie oben erläutert ändern (Erhöhung oder Ermäßigung), so hat der begünstigte Vertragspartner dem anderen dies in einer Erklärung in Schriftform mitzuteilen. Die Erklärung hat die eingetretene Änderung des Preisindex, die jeweilige Erhöhung bzw. Minderung in einem Geldbetrag sowie die jeweils neuen Preise anzugeben. Die Erklärung muss dem jeweiligem Vertragspartner mindestens 15 Tage vor Ende des Kalendermonats zugehen, sodass eine Anpassung der Preise zum 1. des Folgemonats erfolgen kann. Geht keine vollständige, prüffähige und rechnerisch richtige Erklärung ein, so erfolgt keine Preisanpassung und es muss eine erneute Erklärung eingereicht werden.

Die jeweilige Vertragspartei befindet sich in Verzug, sobald eine Erklärung nach den oben genannten Kriterien fristgerecht eingereicht wurde, die Preisanpassung jedoch nicht zum 1. des Folgemonats erfolgte.

Durch die Anpassung der Preise sind alle unmittelbaren und mittelbaren Mehr- oder Minderaufwendungen abgegolten.

Eine rückwirkende sowie eine automatische Preisanpassung wird vertraglich ausgeschlossen. Können die Vertragspartner sich nicht innerhalb eines Monats nach Zugang der Erklärung über die Höhe der Anpassung einigen, entscheidet hierüber unter Beachtung der o.g. Kriterien ein Sachverständiger als Schiedsgutachter. Der Schiedsgutachter wird auf Antrag eines Vertragspartners von der zuständigen Industrie- und Handelskammer bestellt. Die Entscheidung des Schiedsgutachters ist für beide Vertragspartner verbindlich. Seine Kosten tragen die Vertragspartner je zur Hälfte.

An die Stelle des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes tritt die ihm am Nächsten kommende Erhebung, falls der Index in seiner bisherigen Form nicht fortgeführt werden sollte.

11 Leistungsänderung, Vergütungsanpassung

11.1 Leistungsänderungen, zusätzliche Leistungen

Der AG ist berechtigt, Änderungen der dem AN vertraglich übertragenen Leistungen oder zusätzliche Leistungen zu verlangen, es sei denn, diese sind für den AN unzumutbar. Ferner hat der AN auf Verlangen des AG Änderungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig sind, mit auszuführen. Andere Leistungen kann der AG dem AN nur mit seiner Zustimmung übertragen.

Änderungsverlangen des AG hat der AN im Zusammenhang mit dem vereinbarten FM-Modell auf ihre möglichen Konsequenzen (Auswirkungen auf die übertragenen Pflichten, Leistungen und Kosten) hin zu überprüfen und dem AG das Ergebnis innerhalb von 14 Werktagen nach Zugang des Änderungsersuchens schriftlich oder per E-Mail mitzuteilen. Dabei hat der AN insbesondere die Auswirkungen auf die technische Ausführung, die Kosten und Terminpläne bzw. auf das angebotene Gesamtkonzept (bspw. Personalkonzept) aufzuzeigen sowie etwaige Bedenken gegen die Leistungsänderung schriftlich oder per E-Mail mitzuteilen.

Der AG und der AN streben Einvernehmen über die Leistungsänderung sowie eine einvernehmliche Anpassung der in Folge der Leistungsänderung zu leistenden Mehr- oder Mindervergütung an. Der AN wird dem AG unverzüglich, jedenfalls rechtzeitig vor Beginn der Ausführung, ein mit Preisen versehenes Nachtragsangebot vorlegen. Der Anspruch auf Vergütung bzw. auf deren Minderung besteht ab der Leistungsänderung.

11.2 Änderung des Leistungsumfangs

Der AG ist berechtigt, vom AN einseitig Änderungen vom Leistungsumfang zu verlangen.

Das Recht des AG zur Kündigung von Teilleistungen gemäß Ziffer 3 dieses FM-Vertrags bleibt hiervon unberührt.

Die Vergütung wird ab dem Zeitpunkt des Wegfalls / Hinzukommens entsprechend angepasst. Bei einer Mengenminderung reduziert sich die Vergütung um den gesamten in dem LV ausgewiesenen Teilbetrag. Die Vergütung für eine Mengenmehrung erfolgt entsprechend der Vergütung für in dem LV enthaltene vergleichbare Leistungen.

AG und AN verpflichten sich, Leistungen sowie Mengen und Massen mindestens in einem jährlichen Jour fixe zu überprüfen und einvernehmlich abzustimmen. Als Ergebnis sind ggf. die Dokumente der Leistungsbeschreibung und die Preisvereinbarung zu aktualisieren.

12 Offenlegung, Geheimhaltung und Datenschutz

12.1 Einsichtnahme in Unterlagen

Der AN hat dem AG zu den üblichen Geschäftszeiten auf Anfrage Einsicht in sämtliche im Zusammenhang mit seinen Leistungen stehenden Verträgen, Rechnungen, Inspektionsbüchern, Ersatzteillisten und sonstigen zur Nachvollziehbarkeit der Kosten erforderlichen Unterlagen zu gewähren, soweit dem nicht gesetzliche Geheimhaltungspflichten oder Datenschutzbestimmungen entgegenstehen. In diesem Fall hat der AN zu gewährleisten, dass dem AG die entsprechenden Unterlagen im größtmöglichen Umfang zur Verfügung gestellt werden.

Der AG ist berechtigt, die vorstehend genannte Einsichtnahme auch durch beauftragte und zur Verschwiegenheit verpflichtete Dritte durchführen zu lassen, sofern keine überwiegenden Interessen des AN im Einzelfall entgegenstehen. Der AN hat beim Abschluss von Verträgen mit Dritten die Zulässigkeit der Einsichtnahme in die in Satz 1 genannten Unterlagen durch den AG oder von ihm nach Maßgabe von Satz 3 beauftragte Dritte sicherzustellen und dies dem AG auf Anfrage nachzuweisen.

12.2 Geheimhaltung

Der AN verpflichtet sich, sämtliche ihm im Rahmen der Auftragserfüllung zugänglichen Informationen und Unterlagen des AG, seiner Mieter und Kunden (z.B. Landesbehörden) sowie sonstiger Geschäftspartner zeitlich unbegrenzt vertraulich zu behandeln und Dritten gegenüber zu verschweigen. Der AN hat Sorge dafür zu tragen, dass Informationen und Unterlagen des AG gegen Einsichtnahme Dritter geschützt werden. Eine Einsichtnahme oder Weitergabe solcher Informationen und Unterlagen an Beschäftigte oder Dritte (z.B. Nachunternehmer) ist nur in dem Umfang zulässig, wie dies zur vertraglichen Leistungserbringung erforderlich ist.

Soweit es zu einer Einsichtnahme oder Weitergabe nach dem vorstehenden Satz kommt, sind die jeweiligen Beschäftigten und Dritten ebenfalls zur Geheimhaltung nach Maßgabe dieser Regelung zu verpflichten und dem AG auf dessen Verlangen nachzuweisen; die Vertraulichkeits- / Verschwiegenheitspflicht hat auch nach Beendigung des Vertrags fortzubestehen. Dokumentation und Kommunikation

12.3 Dokumentation

Der AN hat seine Leistungen und Ergebnisse sowie den Funktions- und Werterhalt von Anlagen nach den Vorgaben des AG zu dokumentieren (Vorgaben gemäß Anlage 1 Leistungsbeschreibung).

12.4 Regelkommunikation

Die Regelkommunikation wird in der Leistungsbeschreibung beschrieben (Anlage 1) und final in der Implementierungsphase festgelegt.

13 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen sowie mündliche Abreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Nachträgliche Änderungen und / oder Abreden des Vertrages bedürfen der Schriftform.

Dies gilt auch für Vereinbarungen über die Aufhebung der Schriftform. Sie sind von beiden Vertragsparteien mit datierter Unterschrift zu unterzeichnen.

14 Gerichtsstand

Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz des AG

15 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nicht den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, soll diese Bestimmung durch eine ersetzt werden, die dem sich aus der unwirksamen Bestimmung ergebenden Parteiwillen am nächsten kommt. Die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen bleibt dadurch unberührt.

Ort, Datum

Ort, Datum

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Auftragsgeber

Auftragsnehmer

Name des / der Unterzeichnenden in
Druckbuchstaben

Name des / der Unterzeichnenden in
Druckbuchstaben