

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Stand: 26.03.2026

Vitus Gebäudeservice GmbH
Daunerstraße 12
41236 Mönchengladbach
www.vitus.cleaning/agb

§1 Geltungsbereich

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Geschäftsbeziehungen zwischen der VITUS Gebäudeservice GmbH (nachfolgend „Auftragnehmer“) und ihren Auftraggebern, sofern diese Unternehmer im Sinne des § 14 BGB, juristische Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliche Sondervermögen sind.
2. Abweichende oder ergänzende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers finden keine Anwendung, es sei denn, ihrer Geltung wurde ausdrücklich und schriftlich zugestimmt.
3. Diese AGB gelten auch dann, wenn der Auftragnehmer in Kenntnis abweichender Bedingungen Leistungen vorbehaltlos ausführt.

§2 Vertragsabschluss und Vertragsgrundlagen

1. Angebote des Auftragnehmers sind freibleibend und unverbindlich, sofern sie nicht ausdrücklich als verbindlich bezeichnet sind.
2. Ein Vertrag kommt durch schriftliche Bestätigung, elektronische Bestätigung (z. B. E-Mail) oder durch tatsächlichen Beginn der Leistungserbringung zustande.
3. Maßgeblich für Art, Umfang und Ausführung der Leistungen sind:
 - das jeweilige Angebot bzw. Leistungsverzeichnis
 - individuelle Vereinbarungen
 - diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen
4. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Textform.

§3 Leistungsumfang und Leistungsabgrenzung

1. Der Auftragnehmer erbringt die vereinbarten Leistungen nach den anerkannten Regeln des Gebäudereiniger-Handwerks sowie unter Einsatz geeigneter Arbeitsmittel und Verfahren.
2. Es wird unterschieden zwischen:

- **Standardleistungen** (vertraglich vereinbart)
 - **Zusatzleistungen** (ergänzend vereinbart)
 - **Sonderleistungen** (nicht Bestandteil des vereinbarten Leistungsumfangs)
3. Maßgeblich für den konkreten Leistungsumfang ist ausschließlich das jeweilige Leistungsverzeichnis.
 4. Alle Leistungen, die im Angebot oder Leistungsverzeichnis nicht ausdrücklich aufgeführt sind, gelten als Sonderleistungen und werden gesondert vergütet.
 5. Der Auftragnehmer wird innerhalb der ersten drei Monate nach Beginn der Vertragslaufzeit prüfen, ob die vom Auftraggeber angegebenen Quadratmeter der zu reinigenden Flächen vollständig und richtig sind. Nach Ablauf dieser Frist sind vom Kunden etwaig zu gering angegebenen Flächen in einem Nachtrag zum Vertrag zu korrigieren und die Vergütung des Auftragnehmers mit Rückwirkung zum Beginn der Vertragslaufzeit entsprechend zu erhöhen.
 6. Ein bestimmter Reinigungserfolg wird nur insoweit geschuldet, wie dieser unter Berücksichtigung von Material, Alter, Zustand und Verschmutzungsgrad objektiv erreichbar ist.
 7. Ein Anspruch des Kunden auf Durchführung der Leistungen durch eine bestimmte Arbeitskraft besteht nicht.
 8. Der Auftragnehmer ist berechtigt, zur Erfüllung seiner Leistungen qualifizierte Nachunternehmer (Subunternehmer) einzusetzen.

§4 Objektzustand und Kalkulationsgrundlage

1. Die Preisgestaltung basiert auf den zum Zeitpunkt der Besichtigung oder Angebotsabgabe vorgefundenen Objekt- und Nutzungsbedingungen.
2. Weichen diese Bedingungen nachträglich ab, insbesondere durch:
 - unzutreffende Flächenangaben
 - erhöhten Verschmutzungsgrad
 - geänderte Nutzung oder Intensität

ist der Auftragnehmer berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung vorzunehmen.

3. Die Anpassung kann – sofern die Abweichung von Beginn an bestand – auch rückwirkend erfolgen.

§5 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

1. Der Auftraggeber hat sicherzustellen, dass die zu reinigenden Flächen und Einsatzorte zum vereinbarten Zeitpunkt frei zugänglich, verkehrssicher erreichbar, gefahrlos begehbar und in einem zur Durchführung geeigneten Zustand sind.

2. Er stellt unentgeltlich die zur Leistungserbringung erforderlichen Medien (insbesondere Strom und Wasser) sowie ggf. geeignete Lager- und Abstellmöglichkeiten für Material, Geräte und Maschinen zur Verfügung. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die ihm vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten pfleglich zu behandeln.
3. Der Auftraggeber muss bei der Bestellung wahrheitsgemäße und vollständige Angaben über sich, das Vertragsobjekt und die zu reinigenden Flächen machen.
4. Verzögerungen oder Mehraufwand aufgrund fehlender Voraussetzungen gehen nicht zulasten des Auftragnehmers und werden gesondert vergütet.
5. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer vor Beginn der Arbeiten auf besondere Risiken, empfindliche Materialien oder spezielle Anforderungen hinzuweisen.
6. Unterbleibt ein solcher Hinweis, haftet der Auftragnehmer nicht für daraus resultierende Schäden.
7. Der Auftraggeber hat alle sicherheitsrelevanten Informationen und Gefahrenquellen am Einsatzort offenzulegen. Der Auftragnehmer ist berechtigt, Arbeiten bei erheblichen Sicherheitsrisiken zu unterbrechen oder abzuberechnen.

§6 Behinderung der Leistungserbringung

1. Wird die Leistungserbringung durch Umstände behindert, die nicht im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers liegen (z. B. nicht zugängliche Flächen, blockierte Bereiche, fehlende Vorbereitung), ist der Auftragnehmer berechtigt, dies anzuzeigen (**Behinderungsanzeige**).
2. Soweit eine Leistung aufgrund solcher Umstände nicht erbracht werden kann, bleibt der Vergütungsanspruch bestehen. Alternativ ist der Auftragnehmer berechtigt, die Leistung zu einem späteren Zeitpunkt gegen gesonderte Vergütung nachzuholen.
3. Wartezeiten, zusätzliche Anfahrten oder erneute Einsätze werden gesondert vergütet.
4. Ein Anspruch auf Nachholung der Leistung ohne zusätzliche Vergütung besteht nicht.
5. Die Behinderungsanzeige erfolgt durch den Auftragnehmer in Textform (z. B. E-Mail, digitale Dokumentation oder Systemeintrag) und hat die wesentlichen Umstände der Behinderung zu enthalten. Hierzu zählen insbesondere:
 - Datum und Uhrzeit der Feststellung
 - betroffene Leistungsbereiche oder Flächen
 - Art und Ursache der Behinderung
 - voraussichtliche Auswirkungen auf die Leistungserbringung
6. Die Anzeige kann zunächst mündlich erfolgen, ist jedoch zeitnah in Textform zu dokumentieren.
7. Eine fehlende oder verspätete Behinderungsanzeige berührt den Vergütungsanspruch nicht, sofern die Behinderung für den Auftraggeber erkennbar war oder objektiv vorlag.
8. Erfolgt trotz Anzeige keine unverzügliche Beseitigung der Behinderung durch den Auftraggeber, ist der Auftragnehmer berechtigt, die Leistung anzupassen, zu verschieben oder abzuberechnen. Hieraus entstehende Mehraufwände werden gesondert vergütet.

§7 Leistungszeiten

1. Die Leistungserbringung erfolgt zu den vereinbarten Zeiten.
2. Die konkrete Terminierung erfolgt in Abstimmung mit dem Auftraggeber oder dessen Beauftragten.
3. Leistungsabrufe können schriftlich oder elektronisch erfolgen.
4. Verzögerungen aufgrund höherer Gewalt, Witterungseinflüssen, Streik oder sonstiger nicht vorhersehbarer Ereignisse berechtigen den Auftragnehmer zu einer angemessenen Anpassung der Ausführungszeiten.
5. Im Winterdienst richten sich Einsatzzeiten nach den vereinbarten Intervallen und den tatsächlichen Witterungsverhältnissen. Sollten keine Intervalle vereinbart sein, gelten die lokalen Vorgaben der Kommune z.B. Satzung über Straßenreinigung.

§8 Vergütung

1. Sämtliche Preise verstehen sich netto zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.
2. Monatspauschalen basieren auf durchschnittlich **4,33 Wochen pro Monat**. Die Kalkulation basiert auf einer durchschnittlichen monatlichen Leistungserbringung; Schwankungen der tatsächlichen Einsatztage bleiben unberücksichtigt. Feiertage, Betriebsruhe oder Ausfälle berechtigen nicht zur Kürzung der Vergütung.
3. Zusatz- und Sonderleistungen werden gesondert berechnet.

Regiearbeiten gelten als vereinbart, sofern sie zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung erforderlich sind oder vom Auftraggeber veranlasst wurden.

§9 Preisanpassung

Der Auftragnehmer ist berechtigt, die vereinbarten Preise anzupassen, wenn sich nach Vertragsabschluss Änderungen ergeben, insbesondere durch:

- tarifliche Lohnanpassungen oder Mindestloohnerhöhungen
- Änderungen von Sozialabgaben
- Material-, Energie- oder Entsorgungskosten
- gesetzliche oder behördliche Vorgaben

Die Preisanpassung tritt mit Wirksamwerden der zugrunde liegenden Veränderung in Kraft. Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber über die Anpassung informieren.

§10 Abnahme, Abnahmeverzug und Reklamation

1. Werkleistungen gelten als abgenommen, wenn der Auftraggeber nicht innerhalb von **48 Stunden nach Leistungserbringung** schriftlich begründete Mängel anzeigt.

2. Eine Abnahme gilt ebenfalls als erfolgt, wenn:
 - die Leistung in Gebrauch genommen bzw. Fläche genutzt wird oder
 - der Auftraggeber eine ausdrücklich angebotene Abnahme nicht wahrnimmt
(Abnahmeverzug)
3. Bei einmaligen Leistungen kann der Auftragnehmer eine formelle Abnahme verlangen. Erfolgt diese nicht innerhalb einer angemessenen Frist, gilt die Leistung als abgenommen.
4. Mängel sind konkret unter Angabe von Ort, Art und Umfang zu beschreiben.
5. Der Auftragnehmer ist berechtigt, Mängel innerhalb angemessener Frist nachzubessern.
6. **Kein Mangel liegt vor, wenn ein besseres Reinigungsergebnis objektiv nicht möglich ist**, insbesondere bei:
 - altersbedingtem Verschleiß
 - Materialveränderungen
 - dauerhaft bestehenden Verschmutzungen
7. Die Abnahme kann auch durch schriftlich benannte und vertretungsberechtigte Personen des Auftraggebers erfolgen.
8. Ist eine persönliche Abnahme vor Ort nicht möglich, kann diese durch geeignete Dokumentation (z. B. Fotodokumentation) oder durch schriftliche Bestätigung ersetzt werden.

§11 Haftung

1. Der Auftragnehmer haftet nach den gesetzlichen Vorschriften.
2. Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und begrenzt auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden.
3. Eine Haftung ist ausgeschlossen für Schäden an Bauteilen oder Oberflächen, die bereits vor Beginn der Leistungserbringung beschädigt, mangelhaft oder verschlissen waren.
4. Eine Haftung entfällt, soweit Schäden auf folgendes zurückzuführen sind:
 - fehlende oder unzureichende Hinweise des Auftraggebers
 - bauliche oder konstruktive Mängel (z.B. lose Fugen, beschädigte Bodenbeläge, unzureichende Abdichtung)
 - materialbedingte Besonderheiten
5. Im Winterdienst besteht eine Haftung nur im Rahmen der vereinbarten Einsatzzeiten; eine Haftung für zwischenzeitlich entstehende Glätte ist ausgeschlossen.
6. Überlassene Schlüssel bleiben Eigentum des Auftraggebers. Für Verlust haftet der Auftragnehmer nur im Rahmen der bestehenden Betriebshaftpflichtversicherung.

§12 Zahlungsbedingungen

1. Rechnungen sind grundsätzlich innerhalb von **10 Tagen nach Zugang ohne Abzug** fällig.
2. Bei Zahlungsverzug ist der Auftragnehmer berechtigt:
 - Verzugszinsen zu berechnen
 - Mahnkosten geltend zu machen
 - Inkassomaßnahmen einzuleiten
3. **Bei Zahlungsverzug ist der Auftragnehmer berechtigt, die Leistungserbringung vorübergehend auszusetzen**, ohne dass die Zahlungspflicht entfällt.
4. Darüber hinaus ist der Auftragnehmer berechtigt, Leistungen nur noch gegen Vorauszahlung oder Sicherheitsleistung zu erbringen.
5. Eine Aufrechnung oder Zurückbehaltung ist nur zulässig, wenn die Gegenforderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist.

§13 Abwerbeverbot

1. Der Auftraggeber verpflichtet sich, während der Vertragslaufzeit sowie bis zu 6 Monate nach deren Beendigung keine Mitarbeiter des Auftragnehmers abzuwerben oder zu beschäftigen.
2. Im Falle eines Verstoßes wird eine Vertragsstrafe in Höhe von **drei Monatsvergütungen** fällig.

§14 Vertragsdauer und Kündigung

1. Verträge über wiederkehrende Leistungen können mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden, sofern nichts Abweichendes vereinbart ist.
2. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
3. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor bei:
 - erheblichem Zahlungsverzug
 - wiederholten Vertragsverstößen

§15 Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der DSGVO. Alle Mitarbeiter und eingesetzten Dritten sind zur Vertraulichkeit verpflichtet.

§16 Schlussbestimmungen

1. Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Gerichtsstand ist Mönchengladbach, soweit gesetzlich zulässig.
3. Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen unberührt.