Hausmeisterservice Bergann · Inh. Stephan Brückner
Burgstraße 49–53 · 29410 Salzwedel

Fassung für Unternehmer und gewerbliche Auftraggeber (nicht automatisch für Wohnungseigentümergemeinschaften)
Stand: 27. Oktober 2026

§ 1 Vertragsgrundlagen und Rangfolge

Diese AGB gelten für vereinbarte Hausmeister-, Reinigungs-, Grünpflege-, Winterdienst-, Mülltonnen- und ergänzende Grundstücksdienstleistungen. Maßgeblich sind zuerst individuelle Vereinbarungen, danach Leistungsbeschreibung und diese AGB. Ein allgemeiner Hausmeisterauftrag umfasst keine umfassende Gebäudeprüfung, technische Wartung oder Baumkontrolle ohne ausdrückliche Vereinbarung.

§ 2 Vertragsschluss und Leistungsbeschreibung

Verbindlich sind nur angenommene Angebote und vereinbarte Leistungen einschließlich Objekt, Flächen, Turnus und Vergütung. Angebote sind nur dann freibleibend, wenn dies ausdrücklich vermerkt ist. Ein bestimmter Erfolg wird nur geschuldet, soweit die konkrete Leistung als Werkleistung vereinbart ist; im Übrigen richtet sich die Leistungspflicht nach der jeweiligen Vertragsart.

§ 3 Anwendungsbereich für Geschäftskunden

Diese Fassung ist ausschließlich für Verträge mit Unternehmern im Sinne des § 14 BGB und entsprechend einzuordnenden Auftraggebern bestimmt. Bei Wohnungseigentümergemeinschaften ist die Verbrauchereigenschaft im Einzelfall zu prüfen; die bloße Verwaltung durch eine professionelle Hausverwaltung macht eine WEG nicht automatisch zum Unternehmer. Bei Unsicherheit ist die Verbraucherfassung zugrunde zu legen.

§ 4 Bevollmächtigung bei Hausverwaltungen

Handelt eine Hausverwaltung für einen Eigentümer oder eine WEG, muss sie im erforderlichen Umfang vertretungsberechtigt sein. Vertragspartner ist die im Vertrag bezeichnete Person oder Gemeinschaft; eine persönliche Haftung der Verwaltung entsteht nicht allein durch die Vermittlung.

§ 5 Zusatzarbeiten und Sonderaufwand

Nicht in der Leistungsbeschreibung enthalten sind insbesondere Sonderreinigung nach Bauarbeiten oder Vandalismus, Sperrmüll, zusätzliche Mahd, außergewöhnliche Entsorgung, zusätzliche Anfahrten und nicht vereinbarte Winterdiensteinsätze. Diese werden nur bei gesonderter Beauftragung oder bestehender gesetzlicher Anspruchsgrundlage vergütet. Stundensatz, Fahrt- und Entsorgungskosten ergeben sich aus der jeweiligen Preisvereinbarung.

§ 6 Mitwirkung und Zugang

Der Auftraggeber stellt rechtzeitig Schlüssel, Zugänge, erforderliche Informationen zu Gefahrenstellen, Leitungen, empfindlichen Oberflächen und vereinbarte Versorgungsmöglichkeiten bereit. Hindernisse werden nach Möglichkeit dokumentiert und mitgeteilt. Gesetzliche Ansprüche bei Annahmeverzug oder schuldhaft verursachtem Mehraufwand bleiben unberührt; eine automatische Zusatzgebühr entsteht dadurch nicht.

§ 7 Ausführung, Witterung und Termine

Leistungsintervalle ergeben sich aus dem Vertrag. Bei ungeeigneter Witterung dürfen nicht sicherheitskritische Grün- und Außenarbeiten sachgerecht verschoben werden. Gesetzliche und vertraglich

übernommene Verkehrssicherungspflichten bleiben bestehen. Personalwechsel und der Einsatz geeigneter Erfüllungsgehilfen sind zulässig, soweit nichts individuell anderes vereinbart wurde.

§ 8 Reinigung und außergewöhnliche Verschmutzung

Die vereinbarte Unterhaltsreinigung kann Hausflure, Treppenhäuser, Eingangsbereiche, Gemeinschaftsräume, Wohngebäude, Büro- und Geschäftsräume sowie sanitäre Anlagen umfassen. Reinigungsflächen, Umfang, Intervalle und Standard ergeben sich aus der Leistungsbeschreibung. Vereinbarte Tätigkeiten können insbesondere Bodenreinigung, Staubwischen sowie die Reinigung von Handläufen, Türen, Sanitärgegenständen und sonstigen Oberflächen umfassen. Grund-, Bauend-, Sonder- und Desinfektionsreinigungen sowie außergewöhnliche Verschmutzungen (z. B. Fäkalien, Blut, Erbrochenes, Öl, größere Abfallmengen) sind nur bei gesonderter Vereinbarung und entsprechender Fachkunde geschuldet. Toilettenpapier, Seife, Papierhandtücher, Müllbeutel und deren Auffüllung sind nur bei Vereinbarung enthalten. Der Auftraggeber weist auf bekannte empfindliche oder vorgeschädigte Oberflächen und besondere Hygienevorgaben hin. Gesetzliche Mängel- und Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

§ 9 Grünpflege, Heckenschnitt und Baumschnitt

Rasenmahd, Heckenschnitt und Laubbeseitigung erfolgen im vereinbarten Turnus. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Schutzzeiten werden beachtet. Baumgutachten, Standsicherheitsprüfungen, Fällungen und spezialisierte Baumpflege sind ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht geschuldet. Bei erkennbaren Gefahren darf eine Arbeit bis zur fachlichen Klärung unterbrochen werden. Ein pauschaler Haftungsausschluss für Pflanzenschäden wird nicht vereinbart.

§ 10 Mähroboter

Kontrolle, Reinigung, Wartung und Ersatzmahd erfolgen nur nach dem vereinbarten Leistungsumfang. Reparaturen, Ersatzteile und Ersatzbeschaffung sind ohne gesonderte Vereinbarung nicht enthalten. Bei festgestellten Störungen wird der Auftraggeber informiert. Eine etwaige Ersatzmahd zweimal monatlich gilt nur, wenn sie objektbezogen vereinbart wurde.

§ 11 Winterdienst und Verkehrssicherung

Flächen, Einsatzzeiten, Räum- und Streupflichten sowie Streumittel richten sich nach der individuellen Vereinbarung und den örtlichen Vorschriften. Laufender Schneefall oder Eisregen begründen keine Garantie ständiger Schnee- und Eisfreiheit. Die geschuldeten Kontroll-, Räum- und Streumaßnahmen bleiben unberührt. Nicht übernommene Flächen werden nicht allein durch diese AGB Vertragsgegenstand.

§ 12 Mülltonnendienst und Entsorgung

Bereitstellung und Rückstellung erfolgen nach vereinbartem Umfang. Fehlbefüllung, Sondermüll, Bauschutt und Sperrmüll sind ohne gesonderte Beauftragung nicht umfasst. Zusätzliche Entsorgung setzt eine geeignete Vereinbarung und die rechtlich erforderlichen Voraussetzungen voraus.

§ 13 Schlüssel, Dokumentation und Datenschutz

Überlassene Schlüssel werden sorgfältig verwahrt und nach Vertragsende zurückgegeben. Gesetzliche Ansprüche bei Schlüsselverlust bleiben unberührt. Ergänzende Regelungen zu Zugang, Dokumentation und Datenschutz enthalten die nachfolgenden Bestimmungen.

§ 14 Betriebsurlaub und Ausfallzeiten

Geplanter Betriebsurlaub wird rechtzeitig mitgeteilt. Eine Reduzierung oder ein Entfallen vereinbarter Leistungen während dieser Zeit gilt nur, wenn dies im jeweiligen Vertrag transparent vereinbart ist. Übernommene sicherheitsrelevante Pflichten sind weiterhin zu erfüllen. Vergütungsfolgen richten sich nach Vertrag und Gesetz.

§ 15 Vergütung und Zahlung

Preise und Abrechnungszeiträume ergeben sich aus Angebot oder Vertrag. Rechnungen sind, soweit individuell nichts anderes vereinbart wurde, innerhalb von 14 Tagen nach Zugang zahlbar. Gesetzliche Rechte bei Mängeln, Zurückbehaltung und Aufrechnung bleiben unberührt. Verzugszinsen und Verzugsschäden richten sich nach dem Gesetz.

§ 16 Preisanpassung

Steigende Lohn-, Sozialabgaben-, Kraftstoff-, Energie- oder Materialkosten begründen für sich allein kein einseitiges Preiserhöhungsrecht. Eine Preisänderung erfordert eine gesonderte wirksame Vereinbarung oder eine transparente, im Einzelvertrag enthaltene Anpassungsklausel, die auch Kostensenkungen angemessen berücksichtigt.

§ 17 Mängel, Beanstandungen und Nachbesserung

Beanstandungen sollen zur raschen Klärung möglichst zeitnah und konkret mitgeteilt werden. Gesetzliche Rechte bei Schlechtleistung und Mängeln einschließlich gegebenenfalls Nacherfüllung, Minderung, Rücktritt oder Schadensersatz bleiben unberührt. Eine starre Ausschlussfrist wird nicht vereinbart.

§ 18 Haftung

Unbeschränkt gehaftet wird bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit sowie schuldhafter Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Bei leichter Fahrlässigkeit wesentlicher Vertragspflichten besteht Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden. Im Übrigen ist die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig. Zwingende Haftung, insbesondere nach dem Produkthaftungsgesetz, bleibt unberührt.

§ 19 Laufzeit, Kündigung und Vertragsende

Laufzeit und ordentliche Kündigungsfristen richten sich nach der individuellen Vereinbarung und zwingendem Recht. Eine monatliche Kündigung gilt nur, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurde. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt bestehen. Bei Vertragsende werden Schlüssel und überlassene Unterlagen zurückgegeben.

§ 20 Schlussbestimmungen

Es gilt deutsches Recht; zwingende Verbraucherschutzvorschriften bleiben unberührt. Unwirksame Klauseln werden durch die gesetzlichen Vorschriften ersetzt; die Wirksamkeit der übrigen Klauseln bleibt nach den gesetzlichen Regeln bestehen.

§ 21 Kaufmännische Abwicklung

Bei beiderseitigen Handelsgeschäften gelten ergänzend die anwendbaren gesetzlichen handelsrechtlichen Vorschriften. Leistungsnachweise dürfen für die Abrechnung herangezogen werden, ohne gesetzliche Einwendungen auszuschließen.

§ 22 Gerichtsstand

Ausschließlich soweit § 38 ZPO oder andere gesetzliche Vorschriften dies zulassen, ist Salzwedel als Gerichtsstand vereinbart. Gegenüber einer WEG oder einem Verbraucher wird dadurch kein gesetzlicher Gerichtsstand ausgeschlossen.

§ 23 Dachrinnen- und Fallrohrreinigung

Geschuldet ist die vereinbarte Entfernung üblicher Ablagerungen aus sicher erreichbaren Dachrinnen. Fallrohrspülung, Beseitigung tiefer Verstopfungen, Dichtheits- oder Zustandsprüfung, Dachreparaturen und Reinigung unterirdischer Leitungen sind nur bei ausdrücklicher Vereinbarung enthalten. Arbeiten dürfen bei Absturzgefahr, unzureichendem Zugang, beschädigten Bauteilen oder ungeeigneter Witterung aus

Sicherheitsgründen unterbrochen werden. Gerüste, Hubarbeitsbühnen und Sondertechnik werden nur nach vorheriger Abstimmung gesondert berechnet. Erkennbare Auffälligkeiten werden mitgeteilt; eine dauerhafte Verstopfungsfreiheit wird nicht garantiert. Gesetzliche Mängel- und Schadensersatzrechte bleiben bestehen.

§ 24 Fenster- und Glasreinigung

Fenster- und Glasreinigung umfasst nur die vereinbarten Glasflächen und gegebenenfalls Rahmen, Falze und Fensterbänke. Stark haftende Rückstände wie Farbe, Zement, Kleber oder Kalk sowie schwer zugängliche Glasflächen bedürfen eines Zusatzauftrags. Der Auftraggeber weist auf bekannte Beschädigungen, empfindliche Beschichtungen und besondere Herstellerhinweise hin. Unsichere Höhenarbeiten dürfen abgelehnt werden. Vorschäden werden soweit erkennbar dokumentiert; die gesetzliche Haftung bleibt unberührt.

§ 25 Kehrmaschinenarbeiten auf Parkplätzen und Hofflächen

Kehrmaschinenarbeiten erfolgen auf den vertraglich bezeichneten, befahrbaren und ausreichend tragfähigen Park-, Hof- und Verkehrsflächen. Der Auftraggeber sorgt im vereinbarten Umfang für Freihaltung und informiert über Schächte, lose Beläge, Schwellen, Leitungen und sonstige bekannte Hindernisse. Das Entfernen von Öl, Gefahrstoffen, fest haftenden Verschmutzungen, Wildwuchs und Sonderabfällen ist nicht ohne ausdrückliche Vereinbarung umfasst. Entsorgung von Kehrgut und zusätzliche Maschineneinsätze sind nach vereinbartem Leistungsumfang zu vergüten. Bei Gefahr für Personen, Fahrzeuge oder Anlagen darf die Arbeit unterbrochen werden.

§ 26 Zusätzliche Anfahrten und vergebliche Einsätze

Bei einer ausdrücklich beauftragten zusätzlichen Anfahrt wird eine Anfahrtspauschale von 45,00 EUR netto zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (bei 19 %: 53,55 EUR brutto) vereinbart, sofern im Einzelauftrag nichts anderes vereinbart ist. Kann ein vereinbarter Einsatz aus einem vom Auftraggeber zu vertretenden Grund (z. B. fehlender Schlüssel oder entgegen der Absprache blockierte Fläche) nicht durchgeführt werden, kann Bergann bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen eine pauschalierte Entschädigung in gleicher Höhe für den vergeblichen Einsatz verlangen. Dem Auftraggeber bleibt ausdrücklich der Nachweis gestattet, dass kein oder ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist. Für denselben Vorgang wird die Pauschale nur einmal erhoben; eine doppelte Erstattung desselben Schadens ist ausgeschlossen. Keine Pauschale wird verlangt, soweit Bergann die Ursache zu vertreten hat. Bei Verbrauchern ist der Bruttopreis maßgeblich.

§ 27 Arbeitssicherheit, Abfall und Zusatzkosten

Der Auftragnehmer darf Arbeiten bei objektiv unzureichenden Sicherheitsbedingungen, ungeklärten Gefahrstoffen oder fehlenden erforderlichen Zugängen bis zur Klärung aussetzen. Der Auftraggeber informiert über bekannte Gefahren und Vorschäden. Gefährliche Abfälle, Asbest, unbekannte Chemikalien und sonstige Sonderstoffe werden nicht ohne ausdrückliche Vereinbarung und erforderliche fachliche Berechtigung bearbeitet. Material, Sondermaschinen, Entsorgung und Zusatzleistungen werden nur nach Vereinbarung oder gesetzlicher Anspruchsgrundlage gesondert berechnet.

§ 28 Datenschutz und Vertraulichkeit

Der Auftragnehmer verarbeitet personenbezogene Daten auf einer gesetzlichen Rechtsgrundlage und unter Beachtung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sowie der geltenden nationalen Datenschutzvorschriften. Die Verarbeitung erfolgt insbesondere zur Angebotserstellung, Vertragsdurchführung, Einsatzplanung, Kommunikation, Rechnungsstellung und Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen. Mitarbeiter werden zur Vertraulichkeit verpflichtet und behandeln ihnen bei der Arbeit bekannt werdende Informationen über Auftraggeber, Bewohner, Mieter, Beschäftigte und Geschäftsbetriebe vertraulich. Fremde Unterlagen, Akten, Datenträger und persönliche Gegenstände dürfen ohne Berechtigung nicht eingesehen, fotografiert, vervielfältigt oder entfernt werden. Zur Dokumentation von Leistungen, Vorschäden oder besonderen Verschmutzungen dürfen erforderliche Fotos nur bei bestehender Rechtsgrundlage und unter Beschränkung auf das notwendige Maß angefertigt werden. Der Auftragnehmer

trifft angemessene technische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz personenbezogener Daten. Einzelheiten zu Rechtsgrundlagen, Empfängern, Speicherdauer und Betroffenenrechten enthalten die gesonderten Datenschutzhinweise. Soweit im Einzelfall eine Auftragsverarbeitung nach Art. 28 DSGVO vorliegt, schließen die Parteien vor deren Beginn eine erforderliche gesonderte Vereinbarung. Gesetzliche Datenschutzrechte und -pflichten bleiben unberührt.

§ 29 Zutritt, Schlüssel und Fotodokumentation

Schlüssel, Transponder und Zugangscodes werden nach Möglichkeit mit Übergabeprotokoll übernommen, sorgfältig verwahrt und bei Vertragsende zurückgegeben. Der Auftraggeber informiert über Zutrittsbeschränkungen und erforderliche Berechtigungen. Arbeitsnachweise und Fotos von Leistungsflächen, Hindernissen oder Vorschäden dürfen nur bei berechtigtem Zweck und unter Beachtung der Datenschutzvorschriften erstellt werden; unnötige Aufnahmen von Personen und personenbezogenen Unterlagen sind zu vermeiden. Ersatzansprüche bei Schlüsselverlust richten sich nach dem tatsächlich entstandenen und rechtlich ersatzfähigen Schaden.

§ 30 Parkende Fahrzeuge, Maschinen und blockierte Flächen

Der Auftraggeber wirkt im Rahmen seiner Möglichkeiten darauf hin, dass vereinbarte Arbeitsflächen zu den Einsatzzeiten zugänglich und soweit erforderlich von Fahrzeugen oder Hindernissen freigehalten werden. Bergann entfernt fremde Fahrzeuge oder Gegenstände nicht eigenmächtig. Nicht sicher bearbeitbare Bereiche dürfen vorläufig ausgelassen werden; der Auftraggeber wird hierüber informiert. Erforderliche zusätzliche Einsätze werden nur bei Vorliegen der vereinbarten und gesetzlichen Voraussetzungen gesondert vergütet. Bekannte Vorschäden an Belägen, Bordsteinen, Einfassungen oder sonstigen Bauteilen sind vor Arbeitsbeginn mitzuteilen. Die gesetzliche Haftung bleibt unberührt.

§ 31 Wasser, Strom, Abfall und Sonderleistungen

Soweit für die vereinbarte Leistung erforderlich und vereinbart, stellt der Auftraggeber geeignete und sichere Wasser- und Stromanschlüsse sowie erforderliche Zugangsmöglichkeiten bereit. Die Entsorgung üblicher Reinigungsabfälle richtet sich nach der Leistungsbeschreibung. Sperrmüll, Bauschutt, gefährliche Stoffe, unbekannte Chemikalien und besonders belastete Abfälle sind nicht ohne gesonderten Auftrag und die erforderlichen Voraussetzungen geschuldet. Zusätzliche Materialien, Sondergeräte, Entsorgungskosten und Sonderarbeiten werden nur nach entsprechender Preisvereinbarung oder auf gesetzlicher Grundlage berechnet.

§ 32 Zusatzaufträge, Notfalleinsätze und Leistungsnachweise

Zusätzliche Arbeiten, Änderungen des Leistungsumfangs und kurzfristige Sondereinsätze bedürfen grundsätzlich einer Beauftragung durch eine hierzu berechtigte Person. Vergütung, Material und etwaige Zuschläge sind vor Durchführung zu vereinbaren, soweit nicht gesetzlich etwas anderes gilt. Ein allgemeiner Bereitschafts- oder 24-Stunden-Notdienst wird ohne gesonderte Vereinbarung nicht geschuldet. Bergann darf sachgerechte Leistungs- und Zeitnachweise führen. Erkennbare Gefahren oder Schäden werden dem Auftraggeber im Rahmen der übernommenen Aufgaben mitgeteilt; eine allgemeine technische Überwachung des gesamten Objekts wird dadurch nicht übernommen.

§ 33 Freischneider und Schutzmaßnahmen

Freischneider- und Motorsensenarbeiten an Kanten, Zäunen, Gebäuden, Gehwegen und Parkplätzen erfolgen im vereinbarten Umfang. In der Nähe gefährdeter Gegenstände, insbesondere abgestellter Fahrzeuge, werden geeignete Schutzmaßnahmen eingesetzt, darunter bei Bedarf ein mobiles Schutzgitter bzw. ein Schutzschirm gegen aufgewirbelte Gegenstände. Die jeweils erforderlichen Sicherheitsabstände, Herstellerangaben und betrieblichen Gefährdungsbeurteilungen sind einzuhalten. Ist ein sicherer Einsatz trotz Schutzmaßnahmen nicht möglich, dürfen betroffene Teilflächen zunächst ausgelassen werden; der Auftraggeber wird informiert. Er unterstützt im Rahmen seiner rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten

das Freihalten der Arbeitsflächen. Ein vollständiger Ausschluss der Haftung für Steinschlagschäden wird nicht vereinbart; die gesetzliche Haftung bleibt bestehen.