

## VERTRAGSGEGENSTAND

Vertragsgegenstand sind Winterdienstleistungen, die im weiteren Vertragstext unabhängig von der jeweils zu erbringenden Leistung vereinfachend mit Winterdienst bezeichnet werden.

Der Winterdienst ist jeweils nach Maßgabe der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht auf den jeweils einzeln definierten Flächen (Fahrbahnen, Gehwege, Fußgängerüberwege, Garagenein- und -ausfahrten, Hauszugangswegen etc.) gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages sowie den beiliegenden Detailplänen inkl. der Massen, zu erbringen. Die beiliegenden Detailpläne und Massen sind wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

Der Auftragnehmer (AN) übernimmt die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht für die ihm, gemäß diesem Vertrag, übertragenen Winterdienst-Flächen des Auftraggebers (AG) in alleiniger Verantwortung. Der AN hat den AG von sämtlichen Ansprüchen, insbesondere Schadensersatzansprüchen, freizustellen, die von Dritten gegenüber dem AG, wegen Nichterfüllung der vom AN im Rahmen des Vertrages mit dem AG übernommenen Verkehrssicherungspflicht geltend gemacht werden.

Die dem Eigentümer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft der vertragsgegenständlichen Flächen entsprechend der jeweils gültigen Ortssatzung und der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht obliegende Pflicht zur Durchführung des Winterdienstes ist vom AN zu erfüllen, unabhängig davon, ob es sich um Flächen auf privatem Grund oder um dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen handelt.

Bei Bedarf oder Unklarheiten ist, über die Einsichtnahme von Lageplänen hinaus, mit dem zuständigen Vertreter des AG eine örtliche Einweisung durchzuführen.

## ART DER LEISTUNGEN

Der Winterdienst wird vom AN in alleiniger, eigener Verantwortung ausgeführt. Daher liegt die Feststellung über die Notwendigkeit eines Einsatzes zur Aufrechterhaltung bzw. Wiederherstellung der Verkehrssicherheit, sowie über Art und Umfang der erforderlichen Leistungen einschließlich der örtlichen Überprüfung im pflichtgemäß auszuübenden Ermessen des AN. Bei Notwendigkeit ist der Winterdienst innerhalb der in der jeweiligen Kommune geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Ortssatzung o. ä.) vorgeschriebenen Zeit und dem vorgeschriebenen Umfang mit entsprechendem Einsatz von Arbeitskräften und Hilfsmitteln durchzuführen. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten entsprechend für den vom AN auf nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Grundstücken durchzuführenden Winterdienst.

Das Streumaterial ist so zu wählen und einzusetzen, dass daraus eine Behinderung oder Gefährdung für Personen oder Sachen nicht entsteht und die Verunreinigung und Beschädigung durch Eintrag des Streumaterials in die Treppenhäuser minimiert wird. Dies bedeutet gleichsam, dass nicht mehr notwendiges Streumaterial, soweit keine Erfordernis mehr besteht, zu entfernen ist.

Falls erforderlich, behält sich der Auftraggeber (AG) vor, die Leistungen nach Art und Umfang über die örtliche Satzung hinaus im Einvernehmen mit dem Auftragnehmer im Einzelnen festzulegen, hierzu gehört z.B. die Priorisierung einzelner Gebäude.

Während eines Einsatzes gemäß diesem Vertrag vom AN verursachte oder festgestellte Schäden auf Gehwegen, Zugängen, usw. sind, mit Blick auf die übernommene Verkehrssicherungspflicht, grundsätzlich unverzüglich zu sichern und dem AG anzuzeigen.

Soweit dem AN im Rahmen der Durchführung der beauftragten Leistungen Gefahrenstellen offenbar werden (bspw. Schneeüberhänge, Eiszapfenbildung) sind diese mit zu beseitigen. Sollte dies aufgrund der gegebenen Mittel nicht möglich sein, so ist auf jeden Fall mindestens sofort der Gefahrenort abzusperren und der AG unverzüglich zu informieren, damit er selbst schnellstmöglich geeignete Maßnahmen in die Wege leiten kann. Außerhalb der Geschäftszeiten des AG ist diese Meldung zwingend an die vom AG beauftragte Notdienstfirma

(aktuell Fa. Lubitz, 0208 97064 888)

weiterzuleiten.

Das Entfernen der Eiszapfen und Schneeüberhängen wird durch den AG, auf Nachweis, gesondert vergütet. Über vom AN festgestellte Mängel und Unfallgefahren, die nicht Bestandteil dieses Vertrages sind, ist der AG unverzüglich schriftlich zu informieren.

Dokumentation

Die erforderlichen Leistungen sind im pflichtgemäß auszuübenden Ermessen des AN auszuführen. Der AN hat die Erfordernis und den Umfang der erbrachten Leistungen so umfassend zu dokumentieren und auf Anforderung dem AG kostenlos bereitzustellen, dass Art und Umfang sowie die Erfordernis der Leistungen zweifelsfrei nachgewiesen werden können.

Über die Entfernung ausgebrachten Streuguts ist der AG unmittelbar zu informieren.

Leistungsbehinderungen aufgrund örtlicher, temporärer (z.B. parkende PKW) Verhältnisse sind zu dokumentieren. Sie stellen keine besondere Leistung dar und begründen keine zusätzliche Vergütung.

#### Gewährleistung der Verkehrssicherheit

Die Leistungen sind auf den in den Detailplänen kenntlich gemachten Flächen (bezeichnet mit "WD Pflegefirma", "Hauszugang Pflegefirma" und "Straßen WD Pflegefirma") zu erbringen.

Die nachfolgend aufgeführten Leistungspositionen sind auch dann anzuwenden, wenn die Leistungen aufgrund der Feststellungen aus der örtlichen Überprüfung nur auf Teilflächen zu erbringen sind.

Die Breite der zu räumenden Wege (WD Pflegefirma, Hauszugang Pflegefirma) bemisst sich nach den Vorgaben der jeweils gültigen Ortssatzung. Sie beträgt in jedem Falle jedoch mind. 1 m, sofern dies räumlich möglich oder baulich vorgesehen ist.

Die mit Straßen WD Pflegefirma kenntlich gemachten Flächen gelten für Fahrbahnen in einer Breite von 1,50 bis 3,00 m, max. eine Fahrspur, bis zur Mitte des markierten Fahrwegs.

#### 1. "Örtliche Überprüfung"

Begehung und Überprüfung der in den Detailplänen mit "WD Pflegefirma", "Hauszugang Pflegefirma" und "Straßen WD Pflegefirma" kenntlich gemachten Flächen auf erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung und/oder Wiederherstellung der Verkehrssicherheit.

Die Leistungen sind je Pflegegang auf allen ausgewiesenen Flächen der Detailpläne zu erbringen.

#### 2. "Streuen WD Pflegefirma"

Abstreuen auf den aus der örtlichen Überprüfung festgestellten und in den Detailplänen mit "WD Pflegefirma" kenntlich gemachten Flächen mit abstumpfenden Mitteln. Die Erfordernis und der Umfang der Leistungen sind zu dokumentieren und zu erfassen.

#### 3. Streuen "Hauszugang Pflegefirma"

Abstreuen auf den aus der örtlichen Überprüfung festgestellten und in den Detailplänen mit "Hauszugang Pflegefirma" kenntlich gemachten Flächen mit abstumpfenden Mitteln. Der Einsatz von Granulat ist in den mit "Hauszugang Pflegefirma" bezeichneten Flächen, soweit durch andere Mittel ersetzbar, untersagt. Die Erfordernis und der Umfang der Leistungen sind zu dokumentieren und zu erfassen.

#### 4. Streuen "Straßen WD Pflegefirma"

Abstreuen auf den aus der örtlichen Überprüfung festgestellten und in den Detailplänen mit "Straßen WD Pflegefirma" kenntlich gemachten Flächen mit abstumpfenden Mitteln. Die Erfordernis und der Umfang der Leistungen sind zu dokumentieren und zu erfassen.

5. Räumen "WD Pflegefirma"

Beseitigung von Schnee auf den aus der örtlichen Überprüfung festgestellten und in den Detailplänen mit "WD Pflegefirma" kenntlich gemachten Flächen. Die Erfordernis und der Umfang der Leistungen sind zu dokumentieren und zu erfassen.

6. Räumen "Hauszugang Pflegefirma"

Beseitigung von Eis und Schnee auf den aus der örtlichen Überprüfung festgestellten und in den Detailplänen mit "Hauszugang Pflegefirma" kenntlich gemachten Flächen. Auf diesen Flächen ist eine Schwarzräumung = komplette Räumung zu erbringen.

Die Erfordernis und der Umfang der Leistungen sind zu dokumentieren und zu erfassen.

7. Räumen "Straßen WD Pflegefirma"

Beseitigung von Schnee auf den aus der örtlichen Überprüfung festgestellten und in den Detailplänen mit "Straßen WD Pflegefirma" kenntlich gemachten Flächen. Die Erfordernis und der Umfang der Leistungen sind zu dokumentieren und zu erfassen.

8. Entfernung von Streugut WD

Zusammenfegen sämtlichen Streugutes, Aufladen und Entsorgen auf in den Detailplänen mit "WD Pflegefirma" oder "WD Mieter" kenntlich gemachten Flächen.

9. Entfernung von Streugut Hauszugang

Zusammenfegen sämtlichen Streugutes, Aufladen und Entsorgen auf in den Detailplänen mit "Hauszugang Pflegefirma" oder "Hauszugang Mieter" kenntlich gemachten Flächen.

10. Entfernung von Streugut "Straßen WD Pflegefirma"

Zusammenfegen sämtlichen Streugutes, Aufladen und Entsorgen auf in den Detailplänen mit "Straßen WD Pflegefirma" kenntlich gemachten Flächen.

Bedarfspositionen für Mieterbeistellungen

Lieferungen von Geräten und Streumaterial werden separat über die HWK bestellt und bezahlt.

Soweit im Einzelfall vom Vertreter des AG schriftlich angefordert, wird der AN den Mietern nachfolgende Artikel zur Verfügung stellen:

11. Lieferung von 10 kg stumpfwirkender Stoffe in Kunststoffgebinden mit wiederverschließbarem Deckel, zu einen Preis von 0,00 EUR netto.

12. Lieferung von 10 kg salzhaltiger Stoffe in Kunststoffgebinden mit wiederverschließbarem Deckel, zu einem Preis von 0,00 EUR netto.

13. Lieferung eines Schneeschiebers, zu einen Preis von 0,00 EUR netto.

14. Lieferung eines Schneebesens, zu einen Preis von 0,00 EUR netto.

#### PREISVEREINBARUNGEN

Die vereinbarten Preise sind Festpreise bis mindestens zum 30.09.2024. Eventuelle Preisanpassungen für die Folgejahre sind dem Vertragspartner spätestens 6 Monate vor Ablauf (d.h. bis zum 01.04.) schriftlich zur Anerkennung einzureichen, ansonsten gelten die Preise unverändert auch für das Folgejahr.

Zuschläge für Arbeiten nachts, an Samstagen, Sonn- und Feiertagen, sind in die Vertragspreise einkalkuliert und werden nicht zusätzlich vergütet.

Mit den vereinbarten Preisen sind auch die Kosten, für die im Rahmen der Leistungserbringung zu stellenden Gerätschaften, Streugut usw., sowie alle Nebenleistungen abgegolten.

Den gültigen Preisen ist die jeweils gesetzliche Mehrwertsteuer hinzuzurechnen. Sofern sich während der Vertragslaufzeit der gesetzliche Mehrwertsteuersatz ändert, ist der AN verpflichtet, für die bis zum Zeitpunkt der Mehrwertsteueränderung erbrachten und entsprechend den steuerlichen Vorschriften abrechenbaren Teilleistungen, eine Abrechnung zu erstellen. Für die nach diesem Zeitpunkt noch zu erbringenden Teilleistungen, erfolgt die Berechnung der Mehrwertsteuer mit dem dann gesetzlich vorgeschriebenen Steuersatz. Sofern der AN die Leistungsabgrenzung bzw. Abrechnung der Teilleistungen nicht vornimmt, schuldet der AG, für alle Zahlungen des AG, den bei Vertragsschluss geltenden Mehrwertsteuersatz.

#### RECHNUNGSLEGUNG

Unmittelbar nach Beendigung jedes Einsatzes im Rahmen dieses Vertrages hat der AN dem Vertreter des AG (Kundenbetreuer) die Erbringung von Leistungen mitzuteilen. Der AG Vertreter wird die erbrachten Leistungen in Stichproben prüfen, bzw. vom AN vertragsgemäß erbrachte Leistungen innerhalb von 3 Arbeitstagen bestätigen. Die Bestätigungen und etwaige

Beanstandungen werden dem AN schriftlich per E-Mail mitgeteilt.

Die Rechnungen sind in doppelter Ausfertigung, ausgestellt auf den Namen des AG (siehe Bestellschreiben) oder, sofern der AG eine WEG ist, auf den Namen der WEG (=AG)

c/o Covivio Immobilien GmbH  
Essener Straße 66  
46047 Oberhausen

Den Rechnungen ist ein prüfbarer Nachweis über die ausgeführten Arbeitsgänge mit Angaben über Art, Menge, Datum und gfls. Uhrzeit der einzelnen Leistungen sowie einem Nachweis über die Leistungserbringung beizubringen.

Die prüfbare Abrechnung der Leistungen hat monatlich, spätestens zum Ende des Folgemonats zu erfolgen.

#### ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

Die Abrechnung des vereinbarten Saisonpreises erfolgt in Form von Monatspauschalen, die sich wie folgt errechnen:

Okt.	1/7 des Saisonpreises * jeweils beauftragte lfdm
Nov.	1/7 des Saisonpreises * jeweils beauftragte lfdm
Dez.	1/7 des Saisonpreises * jeweils beauftragte lfdm
Jan.	1/7 des Saisonpreises * jeweils beauftragte lfdm
Febr.	1/7 des Saisonpreises * jeweils beauftragte lfdm
März	1/7 des Saisonpreises * jeweils beauftragte lfdm
April	0,5/7 (1/14) des Saisonpreises * jeweils beauftragte lfdm
Mai	0,5/7 (1/14) des Saisonpreises * jeweils beauftragte lfdm

Die Zahlungen sind innerhalb von 14 Tagen nach Lieferung/Leistung und Rechnungseingang abzüglich 3 % Skonto, was in der Rechnung ausdrücklich zu vermerken ist, oder 30 Tage nach Lieferung/Leistung und Rechnungseingang zu leisten.

#### VERÄNDERUNGEN DES GRUNDSTÜCKSBESTANDES

Werden einzelne oder mehrere der vom AN von diesem Vertrag betroffenen Grundstücke oder Teile dieser Grundstücke veräußert, oder werden an ihnen Sondernutzungsrechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet oder wird der Winterdienst Mietern übertragen, so steht dem AG das Recht zu, den Vertrag bezogen auf diese Grundstücke/Grundstücksteile und die ggf. mitbetroffenen fremden (z.B. öffentlichen) Flächen bzw. auf die auf sie entfallenden Leistungen des AN schon vor Ablauf der festgelegten Vertragslaufzeit jederzeit mit Wirkung zum Ende eines Monats außerordentlich zu kündigen (außerordentliches Teilkündigungsrecht). Ab dem Zeitpunkt, zu dem die vom AG erklärte Teilkündigung des

Vertragsverhältnisses, beschränkt auf die von der Teilkündigung erfassten Flächen bzw. die auf sie entfallenden Leistungen, endet, reduzieren sich die von AN und AG nach diesem Vertrag wechselseitig geschuldeten Leistungen um den auf diese Flächen entfallenden Teil.

Auch kann der Vertrag um Leistungen bezüglich Flächen, die bisher nicht Vertragsbestandteil waren, aber in deren unmittelbare Nähe bereits vom AN Leistungen erbracht werden, erweitert werden.

Die Erweiterung des Vertrages und damit der wechselseitigen Leistungspflichten erfolgt durch eine entsprechende Nachtragsvereinbarung schriftlich oder per Telefax oder E-Mail.

#### HAFTUNG/GEWÄHRLEISTUNG

Der AN haftet für alle Personen- und Sachschäden, die durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen verursacht werden. Er haftet ferner auch für Schäden, die auf eine Verletzung oder Unterlassung der vertraglichen Pflichten, insbesondere der ihm übertragenen Verkehrssicherungspflicht, zurückzuführen sind. Der AN hat auf eigene Kosten eine (Betriebs-) Haftpflichtversicherung abzuschließen und für die Laufzeit des Vertrages aufrechtzuerhalten, und zwar mit einer Mindestdeckungssumme von 5.000.000 EUR pauschal für Personen-/Sach-/Vermögensschäden. Durch diese Versicherung oder eine entsprechende Zusatzversicherung muss auch das Umwelthaftpflichtrisiko in dem vorgenannten Umfang abgesichert sein. Der AN hat dem AG den Abschluss der vorstehend aufgeführten Versicherung jederzeit auf Verlangen des AG unter Vorlage einer Versicherungsbestätigung nachzuweisen.

Für die Beachtung und Einhaltung der gültigen sicherheitstechnischen Vorschriften, Richtlinien und Gesetze zum Arbeitsschutz ist der AN alleinverantwortlich.

Für Ausführungsmängel finden die gesetzlichen Gewährleistungsrechte nach Werkvertragsrecht (§§ 631, 634 BGB) Anwendung. Der AG weist daraufhin, dass aufgrund der besonderen Umstände in Form der Notwendigkeit des rechtzeitigen Handelns und Beseitigung der Schnee- und Eisglätte eine Nachfristsetzung gemäß §§ 637, 323 II Nr. 3 BGB entbehrlich und der AG insbesondere auch zur Selbstvornahme berechtigt sein kann. Die hierdurch entstehenden Kosten sind in diesen Fällen durch den AN zutragen.

#### VERTRAGSLAUFZEIT / KÜNDIGUNGSRECHTE

Dieser Vertrag wird zunächst für die Dauer eines Jahres, beginnend zum 01.10.2023 bis zum 30.09 des Folgejahres geschlossen. Danach verlängert er sich automatisch jeweils um 12 Monate, wenn er von keiner Partei mit einer Frist von 4

Monaten vor Ablauf mit Wirkung zum 30.09. schriftlich gekündigt wird.

Kommt der AN seinen Verpflichtungen wiederholt nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in dem vereinbarten Umfang nach, so ist der AG zur fristlosen Kündigung des Vertragsverhältnisses berechtigt.

Das Recht der Vertragsparteien zur außerordentlichen, fristlosen Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen bleibt unberührt. Darüber hinaus ist jeder Vertragspartner zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, wenn ein wichtiger Grund im Sinne des § 314 Abs. 1 BGB vorliegt oder ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des jeweils anderen Vertragspartners gestellt wurde. Dies gilt entsprechend, wenn das Insolvenzverfahren eröffnet oder seine Eröffnung wegen Massenunzulänglichkeit abgelehnt wurde.

#### SONSTIGE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

Erfüllungsort, Gerichtsstand

Für alle Streitigkeiten aus Rechtsverhältnissen aus diesem Vertrag, bei denen beide Parteien Kaufleute, sind, ist der ausschließliche Gerichtsstand Essen. Gleiches gilt, wenn der AN keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder seinen Sitz nach Vertragsschluss aus dem Inland verlegt.

Anzuwendendes Recht

Für alle Rechtsbeziehungen zwischen dem AG und dem AN gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des Gesetzes zum Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 11.04.1980 über Verträge über den internationalen Wareneinkauf (CISG) in seiner jeweils gültigen Fassung.

Verbot der Werbung/Geheimhaltung

Die Benutzung von Anfragen, Bestellungen und des damit verbundenen Schriftwechsels des AG zu Werbezwecken bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des AG.

Der AN wird über alle betrieblichen Vorgänge, Einrichtungen, Anlagen, Unterlagen usw. beim AG und seinen Kunden, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den AG bekannt werden, auch nach Abgabe der jeweiligen Angebote bzw. Erledigung des Vertrages Dritten gegenüber Stillschweigen bewahren und entsprechende Kenntnisse und Informationen Dritten nicht zugänglich machen. Die Verpflichtung zur Geheimhaltung gilt nicht für Informationen und Kenntnisse, die dem AN vor dem Empfang bekannt waren oder der Öffentlichkeit vor dem Empfang zugänglich waren oder der Öffentlichkeit nach dem Empfang zugänglich wurden, ohne dass der AN hierfür verantwortlich war. Er wird seinen Erfüllungs- bzw. Verrichtungsgehilfen entsprechende Verpflichtungen auferlegen.

Datenschutz

Der AG weist gemäß § 33 BDSG darauf hin, dass er und die Covivio Immobilien GmbH personenbezogene Daten des AN auf der Grundlage des Bundesdatenschutzgesetzes zum Zwecke der Durchführung und Abwicklung des Vertrages speichern, verarbeiten und nutzen wird.

#### Sonstiges

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollten sich in dem Vertrag Lücken herausstellen, so wird hierdurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen und zur Ausfüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung treten, die soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie den Punkt bedacht hätten.

Änderungen einzelner Vertragspunkte bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Massenänderungen können auch elektronisch in Form von digitalen Dokumenten erfolgen.

Sofern vorstehend nicht abweichend geregelt, gelten ergänzend die beiliegenden Z-VOB/B Stand Januar 2022.