

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Strube Liegenschaftsbetreuung – Inhaber Lance L. Strube

für Dienstleistungsverträge über die Liegenschaftsbetreuung

Stand: Juni 2026

§ 1 Geltungsbereich und Vertragspartner

- (1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „AGB“) gelten für alle Dienstleistungsverträge über die Liegenschaftsbetreuung (Betreuung, Reinigung und damit zusammenhängende Leistungen) zwischen Strube Liegenschaftsbetreuung, Inhaber Lance L. Strube, Am Rüsterbaum 9, 55218 Ingelheim am Rhein (nachfolgend „Auftragnehmer“), und dem jeweiligen Auftraggeber.
- (2) Diese AGB gelten gegenüber Verbrauchern (§ 13 BGB) ebenso wie gegenüber Unternehmern (§ 14 BGB), soweit nachfolgend nicht ausdrücklich danach unterschieden wird.
- (3) Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers werden nicht Vertragsbestandteil, auch wenn ihnen nicht ausdrücklich widersprochen wird, es sei denn, ihre Geltung wird ausdrücklich in Textform vereinbart.

§ 2 Einbeziehung der AGB, Vorrang der Individualabrede

- (1) Die AGB werden Vertragsbestandteil, wenn der Auftragnehmer im Vertrag auf sie hinweist und dem Auftraggeber die Möglichkeit der Kenntnisnahme verschafft. Gegenüber Verbrauchern werden die AGB dem Vertrag als Anlage beigefügt oder vor Vertragsschluss ausgehändigt; der Erhalt wird im Vertrag bestätigt.
- (2) Individuelle Vereinbarungen im Vertrag (einschließlich des Leistungsverzeichnisses und der Anlagen) haben stets Vorrang vor diesen AGB.

§ 3 Vertragsschluss

- (1) Der Vertrag kommt durch beiderseitige Unterzeichnung des Dienstleistungsvertrags oder durch Bestätigung des Auftrags in Textform zustande.
- (2) Angebote des Auftragnehmers sind freibleibend, soweit sie nicht ausdrücklich als verbindlich bezeichnet sind.

§ 4 Leistungsumfang und Ausführung

- (1) Der Umfang der Leistungen ergibt sich aus dem Vertrag und dem Leistungsverzeichnis (Anlage A). Es handelt sich um einen Dienstvertrag im Sinne des § 611 BGB; geschuldet wird die fachgerechte Erbringung der vereinbarten Tätigkeiten, nicht ein bestimmter Erfolg.
- (2) Die Leistungen werden fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik und im Umfang des Leistungsverzeichnisses erbracht. Die Leistungserbringung erfolgt in der Regel werktags innerhalb der vereinbarten Zeiten; aus betrieblichen, witterungs- oder feiertagsbedingten Gründen kann der Ausführungstag innerhalb der jeweiligen Woche verschoben werden.
- (3) Leistungen, die nicht im Leistungsverzeichnis aufgeführt oder gesondert vereinbart sind (Sonderleistungen), werden nur nach gesonderter Beauftragung erbracht und gesondert abgerechnet.
- (4) Der Auftragnehmer ist berechtigt, zur Leistungserbringung geeignete und zuverlässige Dritte (Erfüllungsgehilfen, Subunternehmer) einzusetzen. Seine Verantwortlichkeit für die ordnungsgemäße Leistung bleibt unberührt.

§ 5 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber gewährt dem Auftragnehmer den für die Leistungen erforderlichen Zugang zum Objekt, stellt notwendige Zugangsmittel bereit und teilt Besonderheiten oder Hindernisse rechtzeitig mit.
- (2) Soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart, stellt der Auftraggeber für die Leistungserbringung unentgeltlich einen Wasser- und Stromanschluss sowie nach Möglichkeit einen abschließbaren Abstellraum zur Verfügung.
- (3) Kommt der Auftraggeber mit der Mitwirkung in Verzug oder unterlässt er eine ihm obliegende Handlung, kann der Auftragnehmer eine angemessene Verschiebung der Leistung verlangen; hierdurch entstehende Mehraufwendungen trägt der Auftraggeber im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

§ 6 Material und Betriebsmittel

- (1) Der Auftragnehmer stellt die erforderlichen Reinigungsgeräte und -mittel, soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart.

§ 7 Schlüssel und Zugang

- (1) Überlassene Schlüssel und Zugangsmittel werden schriftlich dokumentiert (Anlage B), sorgfältig und gesondert verwahrt und bei Vertragsende vollständig zurückgegeben.
- (2) Bei schuldhaftem Verlust haftet der Auftragnehmer nach den gesetzlichen Vorschriften im Rahmen der Regelung in § 11. Ansprüche sind im Rahmen der Betriebshaftpflichtversicherung abgedeckt, soweit hierfür Versicherungsschutz besteht.

§ 8 Vergütung, Rechnung, Zahlung und Verzug

- (1) Es gilt die im Vertrag vereinbarte Vergütung. Ist der Auftragnehmer Kleinunternehmer im Sinne des § 19 UStG, wird keine Umsatzsteuer berechnet bzw. gesondert ausgewiesen.
- (2) Die Vergütung wird monatlich abgerechnet und ist nach Rechnungserhalt ohne Abzug innerhalb von 14 Tagen per Überweisung auf das im Vertrag genannte Konto zu zahlen.
- (3) Gerät der Auftraggeber in Zahlungsverzug, gelten die gesetzlichen Vorschriften (§§ 286 ff. BGB). Der Auftragnehmer ist in diesem Fall berechtigt, Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu berechnen.

§ 9 Anpassung der Vergütung

- (1) Eine Anpassung der Vergütung ist mit einer Ankündigungsfrist von sechs Wochen in Textform, frühestens jedoch einmal jährlich, zulässig. Die Anpassung orientiert sich an der Entwicklung der für die Leistungserbringung maßgeblichen Kosten (insbesondere Lohn-, Material- und Energiekosten).
- (2) Übersteigt eine Erhöhung 5 % der zuletzt geschuldeten Vergütung, kann der Auftraggeber den Vertrag innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Ankündigung mit Wirkung zum vorgesehenen Anpassungszeitpunkt in Textform kündigen. Auf dieses Sonderkündigungsrecht wird in der Ankündigung hingewiesen.

§ 10 Beanstandungen und Leistungsstörungen

- (1) Die erbrachten Leistungen werden im Monatsbogen dokumentiert. Eine Abnahme im Sinne des Werkvertragsrechts findet nicht statt; der Vergütungsanspruch besteht unabhängig von einer Abnahme.

- (2) Beanstandungen sind unter genauer Angabe von Zeit, Ort, Art und Umfang der beanstandeten Leistung unverzüglich nach Kenntnis, möglichst in Textform, mitzuteilen. Dem Auftragnehmer ist Gelegenheit zu geben, die beanstandete Leistung innerhalb angemessener Frist nachzuholen oder die Beanstandung abzustellen.

§ 11 Haftung

- (1) Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut) ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.
- (3) Im Übrigen ist die Haftung für leicht fahrlässig verursachte Schäden ausgeschlossen. Eine Änderung der Beweislast zum Nachteil des Auftraggebers ist mit den vorstehenden Regelungen nicht verbunden.

§ 12 Versicherung

- (1) Der Auftragnehmer unterhält eine Betriebshaftpflichtversicherung. Die Höhe der Deckungssummen richtet sich nach dem jeweiligen Versicherungsvertrag.

§ 13 Laufzeit und Kündigung

- (1) Der Vertrag wird, soweit nicht abweichend vereinbart, auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- (2) Der Vertrag kann von beiden Seiten mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende in Textform gekündigt werden.
- (3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund (§ 314 BGB) sowie das Sonderkündigungsrecht nach § 9 Abs. 2 bleiben unberührt.

§ 14 Parkraumüberwachung (nur sofern vereinbart)

- (1) Die nachfolgenden Regelungen gelten nur, sofern die Parkraumüberwachung im Vertrag bzw. im Leistungsverzeichnis ausdrücklich vereinbart wurde. Andernfalls gelten sie als nicht vereinbart.
- (2) Der Auftragnehmer kontrolliert die privaten Park- und Stellflächen stichprobenartig. Zum Parken berechtigt ist nur, wer die im Vertrag bzw. in der zugehörigen Anlage festgelegte Parkberechtigung erfüllt. Verstöße werden beweissicher dokumentiert.
- (3) Voraussetzung für die Ahndung ist eine an den Zufahrten und auf den Flächen gut sichtbare Beschilderung mit den maßgeblichen Nutzungsbedingungen. Die Höhe eines erhöhten Parkentgelts ergibt sich aus dem Vertrag bzw. der Beschilderung.
- (4) Die im Rahmen der Parkraumüberwachung erhobenen Daten werden ausschließlich zweckgebunden nach Maßgabe von § 15 verarbeitet.

§ 15 Datenschutz

- (1) Die Parteien verarbeiten personenbezogene Daten ausschließlich zur Durchführung des Vertrags und beachten dabei die Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sowie des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

- (2) Im Rahmen der Parkraumüberwachung erhobene Halter- und Kennzeichendaten werden ausschließlich zur Verfolgung von Parkverstößen verarbeitet und nach Zweckerfüllung gelöscht. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 lit. b und f DSGVO.

§ 16 Höhere Gewalt

- (1) Ereignisse höherer Gewalt, die dem Auftragnehmer die Leistung wesentlich erschweren oder unmöglich machen (z. B. Naturereignisse, behördliche Maßnahmen, Streik), befreien den Auftragnehmer für die Dauer der Störung von der Leistungspflicht. Bereits entstandene Ansprüche bleiben unberührt.

§ 17 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht

- (1) Der Auftraggeber kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Ein Zurückbehaltungsrecht kann er nur ausüben, soweit es auf demselben Vertragsverhältnis beruht.
- (2) Gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte uneingeschränkt.

§ 18 Widerrufsrecht für Verbraucher

- (1) Schließt ein Verbraucher den Vertrag außerhalb von Geschäftsräumen oder im Wege des Fernabsatzes, steht ihm ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Über die Einzelheiten wird der Verbraucher gesondert durch die Widerrufsbelehrung informiert, die dem Vertrag beigefügt wird.
- (2) Wünscht der Verbraucher den Beginn der Leistung vor Ablauf der Widerrufsfrist, hat er dies ausdrücklich zu verlangen. Widerruft er anschließend, schuldet er anteiligen Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachten Leistungen.

§ 19 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen des Vertrags und dieser AGB bedürfen der Textform. Dies gilt auch für die Änderung des Textformerfordernisses selbst.
- (2) Sollte eine Bestimmung unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt; im Verhältnis zu Verbrauchern verbleibt es im Übrigen bei den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.
- (4) Ist der Auftraggeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist Gerichtsstand der Sitz des Auftragnehmers. Gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Gerichtsstände.
- (5) Verbraucherstreitbeilegung: Der Auftragnehmer ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder verpflichtet noch bereit (§ 36 VSBG).