



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) Hausmeister- und Gebäudeservice FMcontura UG (haftungsbeschränkt)

1. Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge über Hausmeister-, Objekt- und Gebäudeserviceleistungen zwischen der FMcontura UG (haftungsbeschränkt) – nachfolgend „Auftragnehmer“ – und dem jeweiligen Auftraggeber.

Abweichende Bedingungen des Auftraggebers werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, sie wurden ausdrücklich schriftlich vereinbart.

Diese AGB gelten auch für zukünftige Geschäftsbeziehungen, ohne dass es einer erneuten ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

2. Vertragsgegenstand

Der Auftragnehmer erbringt Hausmeister-, Objekt- und Gebäudeserviceleistungen gemäß dem vereinbarten Leistungsverzeichnis, Angebot oder Vertrag.

Hierzu können insbesondere folgende Leistungen gehören:

- Hausmeister- und Objektkontrollen
- Kleinreparaturen und Instandhaltungsarbeiten
- Treppenhaus- und Gemeinschaftsflächenreinigung
- Pflege von Außenanlagen und Grünflächen
- Austausch von Leuchtmitteln
- Kontrolle technischer Anlagen
- Koordination von Handwerksfirmen und Dienstleistern
- Reinigung von Außenflächen und Gemeinschaftsbereichen

Der konkrete Leistungsumfang ergibt sich aus dem jeweiligen Angebot, Leistungsverzeichnis oder Vertrag.

Der Auftragnehmer ist berechtigt, zur Leistungserbringung qualifizierte Subunternehmer oder Fachfirmen einzusetzen.

3. Vertragsdauer und Kündigung

Hausmeister- und Gebäudeserviceverträge werden in der Regel mit einer Mindestlaufzeit von 12 Monaten abgeschlossen.

Der Vertrag verlängert sich automatisch um jeweils weitere 12 Monate, sofern er nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist

von 3 Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit schriftlich gekündigt wird.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Die Kündigung kann auch in Textform (z. B. per E-Mail) erfolgen.

4. Objekteinweisung

Vor Aufnahme der Tätigkeit ist der Auftraggeber verpflichtet, den Auftragnehmer über alle technischen Einrichtungen sowie besondere Gegebenheiten des betreuten Objekts zu informieren.

Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer alle erforderlichen Informationen sowie Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung.

Unterbleibt eine entsprechende Einweisung oder Information über besondere Risiken oder technische Besonderheiten, kann der Auftragnehmer für daraus entstehende Schäden nicht haftbar gemacht werden.

Der Auftragnehmer ist berechtigt, innerhalb des betreuten Objektes ein Firmenschild oder einen Hausmeisterkontakt anzubringen, sofern dies der besseren Erreichbarkeit im Notfall dient.

5. Umfang der Leistungen

Die Leistungen des Auftragnehmers beziehen sich – sofern nicht anders vereinbart – ausschließlich auf Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen der Immobilie.

Arbeiten im Sondereigentum (z. B. Wohnungen) sind nicht Bestandteil des Hausmeistervertrages und bedürfen eines gesonderten schriftlichen Auftrags.

Kleinreparaturen werden im Rahmen des Hausmeisterservices durchgeführt, sofern der Zeitaufwand 30 Minuten pro Vorgang nicht überschreitet und keine besonderen fachlichen Zulassungen erforderlich sind.

Material- und Ersatzteilkosten werden gesondert berechnet.

6 Reinigung von Treppenhäusern und Gemeinschaftsflächen

Die Reinigung von Treppenhäusern, Fluren und sonstigen Gemeinschaftsflächen erfolgt

gemäß dem im Leistungsverzeichnis vereinbarten Reinigungsintervall. Die Leistungen können insbesondere umfassen:

- Reinigung von Treppenhäusern
- Reinigung von Eingangsbereichen
- Reinigung von Fluren und Gemeinschaftsflächen
- Reinigung von Keller- oder Nebenflächen

Die Reinigung erfolgt unter Berücksichtigung der üblichen Nutzungsbedingungen der jeweiligen Immobilie.

7. Pflege von Außenanlagen und Grünflächen

Die Pflege von Außenanlagen und Grünflächen erfolgt gemäß dem vereinbarten Leistungsumfang und den jeweiligen saisonalen Gegebenheiten. Hierzu können insbesondere gehören:

- Rasenpflege
- Heckenschnitt
- Laubbeseitigung
- Pflege von Beeten und Grünflächen
- Reinigung von Gehwegen und Außenflächen

Der Zeitpunkt der Durchführung richtet sich nach Witterung, Vegetationsbedingungen und Arbeitsplanung.

8. Zusatzleistungen

Leistungen, die nicht Bestandteil des vereinbarten Leistungsumfanges sind, werden gesondert berechnet.

Hierzu zählen insbesondere:

- umfangreiche Reparaturen
- Sonderreinigungen
- zusätzliche Arbeitszeiten
- Notfalleinsätze
- Materialbeschaffung

Zusatzleistungen erfolgen nach vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber, sofern keine Gefahr im Verzug besteht.

9. Notfälle und Schadenmeldungen

Beim Auftreten von Schäden oder Mängeln am betreuten Objekt informiert der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich.



Bei Gefahr im Verzug (z. B. Wasserrohrbruch, Stromausfall oder Gebäudeschäden) ist der Auftragnehmer berechtigt, ohne vorherige Zustimmung des Auftraggebers Maßnahmen zur Schadensbegrenzung einzuleiten.

Die hierbei entstehenden Kosten werden entsprechend dem tatsächlichen Aufwand berechnet.

10. Leistungen des Auftraggebers

Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer für die Durchführung der Arbeiten

unentgeltlich die erforderlichen Versorgungsleistungen zur Verfügung, insbesondere:

- Strom
- Wasser
- Zugang zu relevanten Gebäudebereichen

Sofern möglich stellt der Auftraggeber einen geeigneten Raum zur Lagerung von Materialien, Geräten und Maschinen zur Verfügung.

11. Weisungsbefugnis

Weisungsbefugt gegenüber dem Auftragnehmer sind ausschließlich die im Vertrag benannten Ansprechpartner (z. B. Eigentümer oder Hausverwaltung).

Mieter, Bewohner oder sonstige Dritte sind nicht berechtigt, dem Auftragnehmer Arbeitsanweisungen zu erteilen oder Leistungen zu beauftragen.

12. Vergütung

Die Vergütung richtet sich nach dem vereinbarten Angebot oder Vertrag. Die Abrechnung kann erfolgen:

- pauschal (z. B. monatlich)
- nach Stundenaufwand
- nach Einzelauftrag

Material- und Ersatzteilkosten werden gesondert berechnet.

Rechnungen sind innerhalb von **14 Tagen ohne Abzug** zu begleichen.

Bei Zahlungsverzug ist der Auftragnehmer berechtigt:

- Verzugszinsen zu berechnen
- Leistungen auszusetzen
- den Vertrag außerordentlich zu kündigen.

13. Kostenvoranschläge

Für die Erstellung von Kostenvoranschlägen die zum Beispiel im Zusammenhang mit Versicherungsschäden (z. B. Wasser-, Sturm- oder Brandschäden) wird eine Bearbeitungspauschale erhoben.

Bei Auftragserteilung wird diese vollständig auf die später ausgeführten Arbeiten angerechnet.

14. Haftung

Der Auftragnehmer haftet für Schäden, die durch vorsätzliches oder grob fahrlässiges

Verhalten seiner Mitarbeiter verursacht wurden.

Keine Haftung besteht insbesondere für Schäden durch:

- altersbedingten Verschleiß
- verdeckte Mängel
- Verhalten Dritter
- höhere Gewalt
- mangelhafte Bausubstanz

Die Haftung ist auf den Zeitwert der beschädigten Sache begrenzt.

Der Auftragnehmer unterhält eine entsprechende Betriebshaftpflichtversicherung.

15. Abwerbeverbot

Der Auftraggeber verpflichtet sich, während der Vertragslaufzeit sowie bis zu 12 Monate nach Vertragsende keine Mitarbeiter des Auftragnehmers abzuwerben oder zu beschäftigen.

Bei einem Verstoß verpflichtet sich der Auftraggeber zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe eines Bruttojahresgehalts des betreffenden Mitarbeiters, mindestens jedoch 5.000 €.

Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

16. Angebote

Angebote des Auftragnehmers sind grundsätzlich 7 Tage ab Angebotsdatum gültig, sofern im Angebot nichts anderes angegeben ist.

17. Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz des Auftragnehmers.

Stand: Februar 2026