Allgemeine Geschäftsbedingungen – Hausmeisterdienst Dipl. Ing. Dieter Wierling KG

1. Nov. 2026 ·

§ 1 Geltungsbereich und Vertragsgegenstand

(1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle Verträge zwischen Dipl.Ing.Dieter Wierling, Lindenstraße 6, 48341 Altenberge (nachfolgend „Auftragnehmer“) und dem Auftraggeber über Hausmeisterdienste, insbesondere Treppenhausreinigung, Gartenpflege und Winterdienst.

(2) Auftraggeber kann ein Verbraucher (§ 13 BGB) oder ein Unternehmer (§ 14 BGB) sein, zum Beispiel Eigentümer, Vermieter, Eigentümergemeinschaft oder Hausverwaltung. Regelungen, die nur gegenüber Unternehmern gelten, sind ausdrücklich gekennzeichnet.

(3) Entgegenstehende oder abweichende Bedingungen des Auftraggebers werden nicht Vertragsbestandteil, auch wenn der Auftragnehmer ihnen nicht ausdrücklich widerspricht.

(4) Individuelle Vereinbarungen im Einzelfall haben Vorrang vor diesen AGB (§ 305b BGB).

(5) Die vom Auftragnehmer geschuldeten Tätigkeiten richten sich nach dem Leistungsverzeichnis (Anlage 1). Der Auftragnehmer schuldet die ordnungsgemäße, fachgerechte Ausführung der vereinbarten Tätigkeiten, nicht einen darüber hinausgehenden dauerhaften Erfolg (zum Beispiel ständige Schnee- und Eisfreiheit oder dauerhaft makellosen Pflanzenbestand).

§ 2 Vertragsschluss und Leistungsumfang

(1) Angebote des Auftragnehmers sind für die Dauer von 14 Tagen bindend, sofern im Angebot nichts anderes steht. Der Vertrag kommt durch Unterzeichnung des Leistungsverzeichnisses durch beide Parteien oder durch Auftragsbestätigung des Auftragnehmers in Textform zustande.

(2) Maßgeblich für Art, Umfang, Häufigkeit und Fläche der Leistungen ist das Leistungsverzeichnis. Leistungen, die dort nicht aufgeführt sind, gehören nicht zur Objektbetreuungspauschale.

(3) Zusatzleistungen und Sondereinsätze (zum Beispiel Sturmschäden, Grundreinigung, Entrümpelung) führt der Auftragnehmer nur nach Beauftragung in Textform oder in Notfällen zur Gefahrenabwehr aus. Sie werden nach Aufwand zu den Sätzen der Preisliste (Anlage 2) berechnet.

(4) Schließt ein Verbraucher den Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Auftragnehmers oder im Fernabsatz, steht ihm ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Der Auftragnehmer belehrt hierüber gesondert in Textform. Verlangt der Verbraucher ausdrücklich, dass der Auftragnehmer vor Ablauf der Widerrufsfrist mit den Leistungen beginnt, schuldet er bei Widerruf Wertersatz für die bis dahin erbrachten Leistungen.

§ 3 Hausmeisterliche Grundleistungen und Treppenhausreinigung

(1) Die Treppenhausreinigung umfasst im vereinbarten Turnus je nach Leistungsverzeichnis:

- Kehren und feuchtes Wischen von Treppenstufen, Podesten, Fluren und Eingangsbereichen
- Abwischen von Handläufen, Geländern, Türklinken, Briefkastenanlagen und Klingeltafeln
- Reinigung der Treppenhausfenster und Glasflächen auf der Innenseite (außen und bei Höhen über Standhöhe nur nach gesonderter Vereinbarung)
- Entfernen von Spinnweben und leichten Verschmutzungen
- Reinigung der Kellergänge und Nebenflure, soweit im Leistungsverzeichnis genannt

(2) Zu den Grundleistungen zählen außerdem, soweit vereinbart: Kontrollgänge, Bereitstellen und Zurückstellen der Müllbehälter, Austausch defekter Leuchtmittel in Treppenhaus und Keller sowie die Meldung festgestellter Mängel und Schäden an den Auftraggeber.

(3) Nicht enthalten sind, sofern nicht gesondert vereinbart: Grund- und Bauendreinigung, Entfernen von Graffiti, Schimmel oder Ungezieferbefall, Teppich- und Polsterreinigung, Entsorgung von Sperrmüll und Sondermüll sowie handwerkliche Reparaturen.

(4) Der Auftragnehmer stellt Reinigungsmittel und -Geräte. Wasser und Strom stellt der Auftraggeber kostenfrei zur Verfügung.

(5) Die Reinigung erfolgt zu den üblichen Tageszeiten innerhalb des vereinbarten Zeitfensters. Der Auftragnehmer nimmt auf die Hausbewohner angemessen Rücksicht.

§ 4 Gartenpflege

(1) Die Gartenpflege umfasst im vereinbarten Turnus je nach Leistungsverzeichnis:

- Rasenmähen und Rasenkantenpflege
- Schnitt von Hecken und Sträuchern im Rahmen der Pflegeschnitte
- Jäten und Pflege der Beete sowie Entfernen von Unkraut auf Wegen und Zufahrten
- Laubbeseitigung und Reinigung der Außenanlagen, Wege und Müllplätze

- Wässern, soweit im Leistungsverzeichnis vereinbart und Wasseranschluss vorhanden

(2) Der Auftragnehmer beachtet die gesetzlichen Vorgaben des Natur- und Artenschutzes, insbesondere die Schonzeiten für Gehölzschnitte (§ 39 BNatSchG), sowie örtliche Baumschutzsatzungen. Rückschnitte und Fällarbeiten, die danach nicht zulässig sind, führt er nicht aus.

(3) Nicht enthalten sind, sofern nicht gesondert vereinbart: Baumfällung, Baumpflege und Schnitt in Höhen, die nur mit Hubsteiger oder Seilklettertechnik erreichbar sind, Neuanpflanzungen, Rasenneuanlage, Pflasterarbeiten, Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen sowie die Pflege von Teichen und Spielgeräten.

(4) Der Abtransport und die Entsorgung von Grünschnitt sind [in der Objektbetreuungspauschale enthalten / gesondert zu vergüten]. Mengen über [Menge] m³ je Einsatz werden nach Aufwand berechnet.

(5) Witterungsbedingte Pflanzenverluste (zum Beispiel Frost, Trockenheit, Schädlinge), Wachstumsschwankungen und Farbabweichungen sind keine Mängel. Bei Dauerregen, Frost oder Trockenheit kann der Auftragnehmer Einsätze verschieben, wenn die Ausführung dem Pflegeerfolg schaden würde.

(6) Der Auftragnehmer beachtet beim Einsatz lärmintensiver Geräte die gesetzlichen Ruhezeiten und örtlichen Regelungen.

§ 5 Winterdienst

(1) Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer für die im Leistungsverzeichnis bezeichneten Flächen (zum Beispiel Zuwege, Eingangsbereiche, Parkflächen, Gehwege vor dem Grundstück) die Räum- und Streupflicht nach Maßgabe der örtlichen Straßenreinigungs- und Winterdienstsatzung. Die Verkehrssicherungspflicht bleibt im Außenverhältnis gegenüber Dritten beim Auftraggeber; der Auftragnehmer übernimmt die Ausführung. Die Haftungsverteilung regelt § 9.

(2) Der Winterdienst wird in der Saison vom 1. November bis 31. März erbracht. Außerhalb dieser Zeit erfolgt er nur auf Anforderung und nach Aufwand.

(3) Der Auftragnehmer räumt Schnee und streut bei Glätte innerhalb der Zeiten, die die örtliche Satzung vorgibt, mindestens jedoch werktags zwischen 7:00 und 20:00 Uhr sowie sonn- und feiertags ab 9:00 Uhr. Bei anhaltendem Schneefall, Eisregen oder Überfrieren in kurzen Abständen ist nicht dauerhaft freie Fläche geschuldet. In diesen Fällen räumt und streut der Auftragnehmer in angemessenen Intervallen und nach Ende des Niederschlags, soweit zumutbar.

(4) Es werden abstumpfende Streumittel (zum Beispiel Splitt oder Granulat) eingesetzt. Auftausalz verwendet der Auftragnehmer nur, wenn Satzung und Auftraggeber dies zulassen. Der Winterdienst wird nach Einsatzpauschale abgerechnet. Die Streumittel sind in der Einsatzpauschale enthalten.

(5) Der Auftragnehmer dokumentiert jeden Einsatz mit Datum, Uhrzeit, Fläche und Maßnahme (Einsatzprotokoll) und bewahrt die Protokolle mindestens [drei] Jahre auf. Der Auftraggeber kann Einsicht verlangen.

(6) Nicht enthalten sind, sofern nicht gesondert vereinbart: Beseitigung von Dachlawinen und Eiszapfen, Schneeabfuhr und Lagerung, Räumung von Flächen, die durch Fahrzeuge oder Gegenstände blockiert sind, sowie die Räumung nicht befestigter Flächen.

(7) Der Auftraggeber weist den Auftragnehmer schriftlich auf empfindliche Flächen und Einbauten hin (zum Beispiel Natursteinbeläge, Rasenkanten, Bodenleuchten, Beleuchtung, beheizte Flächen). Bei sachgemäßer Räumung entstehende Schäden an nicht gekennzeichneten Flächen und Einbauten sind nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu ersetzen.

(8) Der Auftragnehmer ist während der Saison unter 02505/2650 für Störungen und Notfälle erreichbar.

§ 6 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber ermöglicht dem Auftragnehmer rechtzeitig und kostenfrei den Zugang zu allen Objekten und Flächen. Hierzu gehören Schlüssel, Zugangscodes, Stellplätze für Geräte und Streumittel sowie Strom- und Wasseranschlüsse.

(2) Übergebene Schlüssel werden in einer Schlüsselquittung erfasst. Der Auftragnehmer verwahrt sie sicher und gibt sie bei Vertragsende unverzüglich zurück.

(3) Der Auftraggeber teilt dem Auftragnehmer vor Leistungsbeginn Besonderheiten mit, die für die Ausführung wichtig sind. Dazu zählen verdeckte Leitungen, Sprinkleranlagen, empfindliche Beläge, Pflanzenschutzvorgaben und Sicherheitsrisiken.

(4) Der Auftraggeber sorgt dafür, dass die Flächen frei zugänglich sind, insbesondere dass im Winter keine Fahrzeuge die zu räumenden Flächen blockieren. Er informiert die Bewohner und Nutzer über die Einsatzzeiten, etwa durch die Hausordnung.

(5) Der Auftraggeber kontrolliert stichprobenartig, ob der Winterdienst ordnungsgemäß erbracht wird, und rügt Mängel unverzüglich (§ 10). Er zeigt Eigentümerwechsel und Änderungen der Verwaltung unverzüglich in Textform an.

(6) Kommt der Auftraggeber seinen Mitwirkungspflichten nicht nach, kann der Auftragnehmer die Leistung insoweit zurückstellen und Mehraufwand (zum Beispiel vergebliche Anfahrten) nach Preisliste berechnen. Weitergehende gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt.

§ 7 Vergütung, Zahlung, Preisanpassung

(1) Die Vergütung ergibt sich aus dem Leistungsverzeichnis (Objektbetreuungspauschale pro Monat, Einsatzpauschale im Winterdienst) und der

Preisliste (Anlage 2). Alle Preise verstehen sich netto zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

(2) Die Objektbetreuungspauschale ist monatlich im Voraus fällig, Einsatzpauschalen im Winterdienst und Leistungen nach Aufwand nach Rechnungsstellung. Rechnungen sind innerhalb von 14 Tagen ohne Abzug zu zahlen. Arbeits- und Fahrtkosten werden in der Rechnung getrennt ausgewiesen.

(3) Gerät der Auftraggeber in Verzug, gelten die gesetzlichen Verzugsregeln (§§ 286, 288 BGB). Gegenüber Unternehmern gilt zusätzlich die Pauschale nach § 288 Abs. 5 BGB.

(4) Der Auftraggeber kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Ein Zurückbehaltungsrecht besteht nur, wenn der Gegenanspruch auf demselben Vertragsverhältnis beruht.

(5) Der Auftragnehmer darf die Vergütung anpassen, wenn sich seine Kosten wesentlich ändern, zum Beispiel durch Lohnkosten (auch Mindestlohn), Material- und Treibstoffpreise oder Entsorgungsgebühren. Die Anpassung erfolgt höchstens einmal je Kalenderjahr, höchstens im Umfang der tatsächlichen Kostenänderung und nach Ankündigung in Textform mit einer Frist von mindestens sechs Wochen. Kostensenkungen gibt der Auftragnehmer in gleicher Weise weiter.

(6) Erhöht sich die Vergütung um mehr als 10 Prozent, kann der Auftraggeber den Vertrag außerordentlich zum Wirksamwerden der Erhöhung kündigen.

§ 8 Ausführung, Vertretung, Subunternehmer, Termine

(1) Der Auftragnehmer bestimmt Art und Weise der Ausführung nach pflichtgemäßem Ermessen und fachlichen Standards. Die Einsatzzeiten richten sich nach dem Leistungsverzeichnis. Konkrete Uhrzeiten sind nur verbindlich, wenn sie ausdrücklich als verbindlich zugesagt wurden.

(2) Die turnusmäßigen, wöchentlichen Leistungen werden in der Regel am gleichen Wochentag erbracht. Fällt der Wartungstag auf einen gesetzlichen Feiertag, entfällt die Reinigung oder Wartung ohne Abzug von der Objektbetreuungspauschale.

(3) Der Auftragnehmer setzt zuverlässiges, geschultes Personal ein und zahlt mindestens den gesetzlichen Mindestlohn. Bei Krankheit, Urlaub oder sonstiger Verhinderung sorgt er für Vertretung.

(4) Der Auftragnehmer darf Subunternehmer einsetzen. Er bleibt für deren Leistungen verantwortlich. Zugangsdaten und Schlüssel gibt er nur an zuverlässige Personen weiter, die zur Verschwiegenheit verpflichtet sind.

(5) Können Leistungen wegen höherer Gewalt (zum Beispiel Unwetter, Streik, Straßensperrung, Pandemie) oder aus Gründen, die der Auftraggeber zu vertreten hat, nicht wie vereinbart erbracht werden, holt der Auftragnehmer sie in angemessener Frist nach. Für den Winterdienst gilt § 5 Abs. 3. Ein Anspruch auf

Nachholung besteht nicht, wenn der Zweck der Leistung entfallen ist (zum Beispiel Räumung bereits geräumter Flächen).

(6) Die Leistungen des Auftragnehmers sind Dienstleistungen. Soweit einzelne Leistungen als Werkleistungen einzuordnen sind, gelten dafür die gesetzlichen Regelungen zum Werkvertrag.

§ 9 Haftung und Versicherung

(1) Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, bei Arglist, bei übernommenen Garantien und nach dem Produkthaftungsgesetz.

(2) Bei leichter Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Das sind Pflichten, deren Erfüllung den Vertrag erst ermöglicht und auf die der Auftraggeber regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflichten). In diesem Fall ist die Haftung auf den vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden begrenzt. Im Übrigen ist die Haftung bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen.

(3) Im Winterdienst haftet der Auftragnehmer für Schäden Dritter, die auf einer schuldhaften Verletzung der übertragenen Räum- und Streupflicht beruhen, und stellt den Auftraggeber insoweit von Ansprüchen Dritter frei. Das gilt nicht, soweit der Auftraggeber seine Mitwirkungs- und Kontrollpflichten (§ 6) verletzt hat oder die Pflicht nach den Umständen nicht zumutbar war (§ 5 Abs. 3).

(4) Der Auftragnehmer unterhält eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens 3.000.000 Euro für Personen- und Sachschäden, die auch Tätigkeitsschäden und Schlüsselverlust abdeckt. Auf Verlangen weist er den Versicherungsschutz nach.

(5) Der Auftraggeber zeigt Schäden unverzüglich in Textform an, damit der Auftragnehmer sie prüfen und dem Versicherer melden kann. Gegenüber Unternehmern gilt: Offensichtliche Schäden sind innerhalb von 5 Werktagen anzuzeigen.

(6) Schadensersatzansprüche gegenüber Unternehmern verjähren in 12 Monaten, außer in den Fällen des Absatzes 1. Gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen.

(7) Die Haftungsregelungen gelten auch zugunsten der Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers.

§ 10 Mängelanzeige und Gewährleistung

(1) Der Auftraggeber meldet Mängel unverzüglich in Textform an post@wierling-kg.de oder 02505/2650. Beim Winterdienst und bei Gefahrenlagen erfolgt die Meldung sofort telefonisch.

(2) Der Auftragnehmer erhält Gelegenheit zur Nachbesserung innerhalb einer angemessenen Frist, bei Gefahr im Verzug unverzüglich. Erst nach fehlgeschlagener Nacherfüllung kann der Auftraggeber nach den gesetzlichen Vorschriften die Vergütung mindern oder den Vertrag aus wichtigem Grund kündigen.

(3) Geringfügige Abweichungen, die nach der Art der Leistung nicht vermeidbar sind (zum Beispiel natürliche Farbabweichungen, geringe Restverschmutzungen nach Reinigung), sind keine Mängel.

(4) Mängelansprüche richten sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften. Gegenüber Unternehmern verjähren sie in 6 Monaten, außer bei Vorsatz und Arglist.

§ 11 Laufzeit und Kündigung

(1) Der Vertrag beginnt zum vereinbarten Termin und hat eine Mindestlaufzeit bis zum Ende des Kalenderjahres, das auf den Vertragsbeginn folgt.

(2) Gegenüber Verbrauchern verlängert sich der Vertrag nach Ablauf der Mindestlaufzeit auf unbestimmte Zeit. Er kann dann jederzeit mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden. Die Mindestlaufzeit beträgt höchstens zwei Jahre.

(3) Gegenüber Wohnungseigentümergemeinschaften verlängert sich der Vertrag um jeweils 12 Monate, wenn er nicht drei Monate vor Ablauf des Kalenderjahres gekündigt wird.

(4) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund (§ 314 BGB) bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt für den Auftragnehmer insbesondere vor, wenn der Auftraggeber mit zwei aufeinanderfolgenden Monatsvergütungen in Verzug ist oder wiederholt Mitwirkungspflichten (§ 6) trotz Abmahnung verletzt. Für den Auftraggeber liegt ein wichtiger Grund insbesondere vor, wenn der Auftragnehmer Leistungen trotz Abmahnung wiederholt nicht oder mangelhaft erbringt.

(5) Verkauft der Auftraggeber das Objekt, kann er den Vertrag zum Übergang des Eigentums mit einer Frist von vier Wochen in Textform kündigen, wenn er die Übernahme durch den Erwerber nicht sicherstellen kann.

(6) Kündigungen bedürfen der Textform.

§ 12 Datenschutz und Schlussbestimmungen

(1) Der Auftragnehmer verarbeitet personenbezogene Daten des Auftraggebers (zum Beispiel Kontakt-, Objekt- und Zahlungsdaten) ausschließlich zur Vertragsdurchführung und im Rahmen der Datenschutz-Grundverordnung. Einzelheiten ergeben sich aus der Datenschutzerklärung des Auftragnehmers.

(2) Änderungen und Ergänzungen des Vertrags und dieser AGB bedürfen der Textform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Textformklausel.

(3) Es gilt deutsches Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts. Bei Verbrauchern bleiben zwingende Verbraucherschutzvorschriften des Staates unberührt, in dem der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat.

(4) Gerichtsstand für Streitigkeiten mit Unternehmern, juristischen Personen des öffentlichen Rechts und öffentlich-rechtlichen Sondervermögen ist der Sitz des Auftragnehmers. Gegenüber Verbrauchern gelten die gesetzlichen Gerichtsstände.

(5) Der Auftragnehmer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

(6) Sollte eine Bestimmung dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung (§ 306 BGB).

Stand: November 2026

Anlage 2: Preisliste ab 1. Dezember 2026

Die Preise gelten für Leistungen nach Aufwand und Zusatzleistungen (§ 2 Abs. 3, § 7). Alle Preise verstehen sich netto zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Leistung	Preis in € (netto)	Abrechnung
Klingel- und Briefkastenschilder erstellen und liefern während eines Wartungstermins	12,00	je Schild
Stundenlohn	50,00	je Stunde
Anfahrt	15,00	je Anfahrt
Anfahrt mit Anhänger	50,00	je Anfahrt
Gesonderte, außerordentliche Ortstermine mit Firmen (zum Beispiel Glasfaser, TÜV, Aufzugsfirmen, Telekom, Brandschutz) sowie Arbeiten und Anfahrten außerhalb des regulären Wartungstermins	15,00 je Anfahrt zzgl. Stunden zum gültigen Stundensatz	je Anfahrt und nach Aufwand
Einsatz spezieller Geräte (zum Beispiel Wassersauger, Teppichreiniger, Wasserpumpen)	75,00 zzgl. Mitarbeiterstunden	je Einsatz
Zählerablesung inklusive Foto und Weiterleitung an die Verwaltung	7,50	je Zähler

Zuschläge: Arbeiten außerhalb der Regelarbeitszeit werden mit folgenden Aufschlägen auf die Preise dieser Preisliste berechnet:

- Arbeiten vor 7:00 Uhr und nach 17:00 Uhr: 50 % Aufschlag
- Samstagsarbeit: 50 % Aufschlag
- Sonn- und Feiertagsarbeit: 100 % Aufschlag