

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) für Dienstleistungen

TEIL A: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Geltungsbereich und Vertragsgegenstand

- (1) Die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle Verträge über Dienstleistungen, Werkleistungen, Beratungen, Vermittlungen und Verwaltertätigkeiten, die zwischen **IIS Immobilien & Industrie Service GmbH** (nachfolgend „Auftragnehmer“) und dem Kunden (nachfolgend „Auftraggeber“) geschlossen werden.
- (2) Diese AGB regeln **ausschließlich** die Erbringung und Inanspruchnahme der vertraglich vereinbarten Dienstleistungen. Sie finden ausdrücklich **keine Anwendung** auf das bloße Betreiben, Bereitstellen oder die rein informative Nutzung der Website des Auftragnehmers.
- (3) Das Angebot richtet sich an Verbraucher (§ 13 BGB) und Unternehmer (§ 14 BGB). Abweichende oder ergänzende Geschäftsbedingungen des Auftraggebers werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn der Auftragnehmer ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich zugestimmt hat.

§ 2 Angebot, Vertragsschluss und Leistungsumfang

- (1) Angebote des Auftragnehmers sind freibleibend und unverbindlich, sofern sie nicht ausdrücklich als verbindlich gekennzeichnet sind.
- (2) Ein Vertrag kommt durch die schriftliche Auftragsbestätigung des Auftragnehmers, die Unterzeichnung eines Einzelvertrages oder durch den Beginn der tatsächlichen Ausführung der Dienstleistung zustande.
- (3) Der genaue Umfang der zu erbringenden Leistungen ergibt sich aus dem zugrundeliegenden Einzelvertrag, dem Angebot oder der schriftlichen Leistungsbeschreibung.

§ 3 Preise, Zahlungsbedingungen und Fälligkeit

- (1) Es gelten die im jeweiligen Vertrag oder Angebot vereinbarten Preise. Sofern nicht anders angegeben, verstehen sich Preise gegenüber Verbrauchern inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer und gegenüber Unternehmern zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- (2) Rechnungen sind, sofern nicht abweichend schriftlich vereinbart, innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsdatum ohne Abzug zur Zahlung fällig.

(3) Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Bestimmungen (§ 288 BGB). Der Auftragnehmer behält sich vor, bei Verzug weitere Leistungen bis zur vollständigen Begleichung vorübergehend einzustellen.

§ 4 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer alle für die ordnungsgemäße Durchführung der Dienstleistungen erforderlichen Informationen, Unterlagen, Pläne und Zugänge (z. B. Schlüssel, Zufahrten, Zählerräume) rechtzeitig und kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

(2) Verzögerungen oder Mehraufwände, die durch unzureichende oder verspätete Mitwirkung des Auftraggebers entstehen, gehen zu Lasten des Auftraggebers und werden gesondert in Rechnung gestellt.

§ 5 Haftung und Gewährleistung

(1) Für Werkleistungen gelten die gesetzlichen Gewährleistungsrechte. Bei reinen Dienstverträgen wird die ordnungsgemäße Erbringung der Tätigkeit geschuldet, nicht jedoch ein bestimmter Erfolg.

(2) Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für Schäden, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen.

(3) Bei leicht fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) ist die Haftung auf den vorhersehbaren, vertragstypischen Schaden begrenzt. Im Übrigen ist die Haftung bei einfacher Fahrlässigkeit ausgeschlossen.

§ 6 Höhere Gewalt

Ereignisse höherer Gewalt, unvorhersehbare Witterungsverhältnisse (soweit nicht ausdrücklich Gegenstand des Winterdienstes) oder sonstige vom Auftragnehmer nicht zu vertretende Leistungshindernisse entbinden diesen für die Dauer der Störung von der Leistungspflicht.

§ 7 Kündigung und Laufzeit von Dauerschuldverhältnissen

(1) Bei Verträgen über fortlaufende Dienstleistungen (z. B. Hausmeisterservice, Gebäudereinigung, Immobilienverwaltung) richten sich Erstlaufzeit und Kündigungsfristen nach den jeweiligen Einzelvereinbarungen.

(2) Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Vertragsparteien unberührt.

§ 8 Schlussbestimmungen, Anwendbares Recht und Gerichtsstand

(1) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts (CISG).

(2) Ist der Auftraggeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist der Geschäftssitz des Auftragnehmers ausschließlicher Gerichtsstand.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.

TEIL B: BESONDERE BESTIMMUNGEN FÜR DIE GESCHÄFTSFELDER

§ 9 Automatisierungstechnik und Elektrotechnik

(1) Leistungsumfang:

- **a) Automatisierungstechnik:** Die Leistungen des Auftragnehmers im Bereich der Automatisierungstechnik umfassen ausschließlich die Erstellung von Programmierungen, Softwareanpassungen, Konfigurationen sowie die funktionale/logische Inbetriebnahme von Steuerungssystemen.
- **b) Elektrotechnik:** Im Bereich der Elektrotechnik erbringt der Auftragnehmer ausschließlich reine Beratungs-, Planungs- und Auskunftsdienstleistungen.
- **c) Ausschluss handwerklicher Arbeiten:** Der Auftragnehmer erbringt in beiden Bereichen ausdrücklich **keine handwerklichen Ausführungs- oder Installationsarbeiten** (wie z. B. Kabelverlegung, Schaltschrankbau, physische Elektroinstallation, Montagearbeiten oder Eingriffe in die Gebäude- und Anlageninfrastruktur).

(2) Abnahme (Automatisierungstechnik): Soweit die Erstellung von Programmierungen sowie die funktionale Inbetriebnahme als Werkleistung einzustufen sind, ist der Auftraggeber nach Erbringung der vereinbarten Programmierleistungen und Durchführung der Funktionsprüfung zur förmlichen Abnahme verpflichtet. Die Abnahme gilt als erfolgt, wenn der Auftraggeber die Abnahme nicht innerhalb von 12 Werktagen nach schriftlicher Fertigstellungsanzeige unter Angabe wesentlicher Mängel verweigert oder das System/die Anlage produktiv in Betrieb nimmt.

(3) Urheber- und Nutzungsrechte an Software: Vom Auftragnehmer erstellte Software, Quellcodes, Skripte, Steuerungslogiken und technische Konzepte verbleiben bis zur vollständigen Bezahlung aller Rechnungsbeträge im Eigentum des Auftragnehmers. Dem Auftraggeber wird mit vollständiger Bezahlung ein einfaches, nicht übertragbares Nutzungsrecht für das vereinbarte Projekt bzw. die spezifische Anlage eingeräumt.

(4) Vorarbeiten Dritter und Haftungsausschluss: Die werkvertragliche Inbetriebnahme durch den Auftragnehmer setzt voraus, dass sämtliche physischen Verkabelungen, Hardware-Montagen und die elektrotechnische Infrastruktur durch qualifizierte Dritte (Elektrohandwerksbetriebe) norm- und VDE-gerecht ausgeführt wurden. Der Auftragnehmer haftet nicht für Mängel, Verzögerungen oder

Schäden, die auf eine unsachgemäße oder fehlerhafte physische Vorinstallation durch Dritte zurückzuführen sind.

§ 10 Energieberatung

- (1) Die Energieberatung erfolgt nach bestem Wissen auf Basis der vom Auftraggeber bereitgestellten Objekt- und Verbrauchsdaten. Eine Gewähr für das Eintreffen errechneter Energieeinsparungen wird nicht übernommen.
- (2) Auskünfte zu staatlichen Förderprogrammen (z. B. BAFA, KfW) sind unverbindlich. Der Auftragnehmer übernimmt keine Garantie für die finale Bewilligung oder Auszahlung öffentlicher Fördermittel durch die jeweiligen Bewilligungsbehörden.

§ 11 Hausmeisterservice, Gebäudereinigung und Winterdienst

- (1) **Hausmeisterservice & Reinigung:** Der Auftraggeber stellt dem Personal des Auftragnehmers die erforderlichen Entnahmemöglichkeiten für Wasser und Strom kostenfrei zur Verfügung.
- (2) **Winterdienst:** Die Durchführung des Winterdienstes (Schneeräumung und Streuen) erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden kommunalen Straßenreinigungssatzung. Der Einsatz erfolgt bei akutem Schneefall und Eisglätte. Der Auftragnehmer ist berechtigt, den Einsatz nach eigener pflichtgemäßer Einschätzung der Wetterlage zu terminieren.
- (3) Der Auftraggeber hat Gefahrenstellen am Objekt (z. B. defekte Dachrinnen mit Eiszapfenbildung, unebenes Pflaster) vorab schriftlich mitzuteilen.

§ 12 Immobilienverwaltung (WEG- & Mietverwaltung)

- (1) Der genaue Umfang der Verwalterpflichten (kaufmännische, technische und juristische Betreuung) wird in einem separaten Verwaltervertrag geregelt.
- (2) Der Auftraggeber erteilt dem Auftragnehmer die zur ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlichen Vollmachten. Fremde Gelder (Mietkautionen, Instandhaltungsrücklagen) werden strikt getrennt vom Vermögen des Auftragnehmers auf offenen Fremdgeldkonten verwaltet.

§ 13 Immobilienvermittlung und -vermarktung (Maklertätigkeit)

- (1) **Maklervertrag & Provision:** Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme der Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés zustande. Die Maklerprovision (Courtage) wird mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages (Kauf- oder Mietvertrag) fällig.
- (2) **Vorkenntnis:** Ist dem Auftraggeber die Gegebenheit des anzubietenden Objekts bereits bekannt, hat er dies dem Auftragnehmer unverzüglich, spätestens innerhalb von 3 Tagen nach Nachweis, schriftlich mitzuteilen.

(3) **Vertraulichkeit & Vermarktung:** Alle Objektinformationen und Exposés sind vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung des Auftragnehmers ist untersagt. Bei Immobilienvermarktungen ist der Auftragnehmer berechtigt, marktübliche Werbemaßnahmen (z. B. Online-Portale, Verkaufsschilder) durchzuführen.