

## **Vertrag**

### **Inspektion und Wartung von technischen Anlagen und Einrichtungen**

---

**Für:** Lüftungsanlagen

**Gebäude:** Ortszentrum und Ortsfeuerwehr Zug  
Hauptstraße 127  
09599 Freiberg OT Zug

**Aktenzeichen:**

**Betreiber der Anlage(n):** Gebäude- und Flächenmanagement der Stadt Freiberg  
SG Technisches Gebäudemanagement

**Auftraggeber, vertreten durch:** SG Technisches Gebäudemanagement  
(- nachstehend Auftraggeber genannt -) Herr Fiedler

**Auftragnehmer Firma:**  
(- nachstehend Auftragnehmer genannt -)

**Zwischen**  
- Auftraggeber

**Gebäude- und Flächenmanagement der Stadt Freiberg**  
**SG Technisches Gebäudemanagement**  
**Brückenstraße 8**  
**09599 Freiberg**

**und der Firma**  
- Auftragnehmer

wird folgender Vertrag geschlossen:

## 1. Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind Inspektion und Wartung - nachstehend als Wartung bezeichnet -, sowie kleine Instandsetzungsarbeiten an den technischen Anlagen und Einrichtungen - nachstehend als Anlagen bezeichnet -, die im Leistungsverzeichnis LOS 32 aufgeführt sind.

## 2. Leistungen des Auftragnehmers

- 2.1 Dem Auftragnehmer werden die Arbeiten zur Wartung und Instandhaltung entsprechend der in den Anlagen Leistungskataloge 430 und BSK beschriebenen Leistungen übertragen.
- 2.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, im Zusammenhang mit der Wartung diejenigen Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die zur Wiederherstellung des Sollzustandes unerlässlich sind, nicht ohnehin in der Arbeitskarte erfasst sind und den normalerweise zu erwartenden Zeitaufwand für die Wartung nicht erhöhen.
- 2.3 Andere Instandsetzungsarbeiten hat der Auftragnehmer auf Anforderung in angemessener Frist auszuführen. Hierfür ist ein gesonderter Vertrag zu schließen. Auf Übertragung dieser Leistungen besteht kein Rechtsanspruch.
- 2.4 Der Auftragnehmer ist - auch außerhalb der regelmäßigen Wartungstermine - verpflichtet, Störungen, die die Sicherheit oder den Betrieb der Anlage gefährden oder ausschließen, nach Aufforderung zu beseitigen.

Er hat die Arbeiten unverzüglich

- innerhalb sowohl auch außerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit z.B. nachts und an Sonn- und Feiertagen, auszuführen.

## 3. Pflichten des Auftragnehmers

- 3.1 Die Leistungen sind so auszuführen, dass Betriebsbereitschaft und Sicherheit der Anlagen erhalten bleiben.  
Die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die gesetzlichen Bestimmungen und Schutzvorschriften, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften, sind zu beachten.  
Der Auftragnehmer hat die Leistung mit seinem Betrieb zu erbringen.  
Er darf Teile der Leistungen mit Zustimmung des Auftraggebers an Nachunternehmer übertragen. Er ist verpflichtet, qualifizierte Fachkräfte einzusetzen.
- 3.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle zur Erbringung der Leistungen benötigten Hilfsmittel (z.B.: Messgeräte und Werkzeuge) und Hilfsstoffe (z.B.: Schmier- u. Reinigungsmittel) zu liefern bzw. zu stellen.
- 3.3 Erkennt oder vermutet der Auftragnehmer Mängel oder Schäden, die Betriebsbereitschaft oder Sicherheit einer Anlage gefährden können, hat er sofort folgende Stelle

<b><u>Anschrift:</u></b>	Gebäude- und Flächenmanagement der Stadt Freiberg SG Technisches Gebäudemanagement Brückenstraße 8 09599 Freiberg
<b><u>Telefon:</u></b>	03731/273523
<b><u>Mobil:</u></b>	0172/4081226
<b><u>Fax:</u></b>	03731/27373523
<b><u>E-Mail:</u></b>	rene_fiedler@freiberg.de

zu benachrichtigen und erforderlichenfalls die Außerbetriebnahme der Anlage zu veranlassen.

Er hat fernmündliche oder mündliche Mitteilungen schriftlich zu bestätigen. Auf andere Mängel oder Schäden, die nicht unverzüglich beseitigt werden müssen und deren Beseitigungen nicht zu den in den Nummern. 2.1 und 2.2 beschriebenen Leistungen gehören, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich schriftlich hinzuweisen.

- 3.4 Erkennt der Auftragnehmer, dass wegen Änderungen der Nutzung oder Änderungen der für die Wartung bestehenden Vorschriften andere Wartungsintervalle notwendig werden, hat er den Auftraggeber darauf hinzuweisen.

## **4. Ausführung der Leistung**

- 4.1 Der Auftragnehmer hat nach jeder Wartung Art und Umfang der ausgeführten Leistungen einschließlich der eingebauten Teile in die Arbeitskarte einzutragen und die bei der Wartung getroffenen Feststellungen über den Zustand der Anlage, auch über etwaige in absehbarer Zeit notwendig werdende Instandsetzungsarbeiten, in einem Arbeitsbericht anzugeben.
- 4.2 Bei den besonders zu vergütenden Leistungen sind außerdem Zeitaufwand, Namen und Lohn- bzw. Berufsgruppen (z.B.: Monteur) des eingesetzten Personals sowie verwendete Hilfs- und Betriebsstoffe anzugeben.
- 4.3 Als Beauftragter des Auftraggebers bestätigt der Objektverantwortliche die Durchführung der Arbeiten.  
Die Bestätigung erstreckt sich nicht auf die fachgerechte Ausführung.
- 4.4 Der Zeitpunkt der Durchführung der Wartungsarbeiten ist mit dem Beauftragten des Auftraggebers rechtzeitig 2 Wochen vor Beginn abzustimmen.
- 4.5 Die Wartung ist
- ➔ innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit, 1x jährlich in gleichen Wartungsintervallen durchzuführen.

## 5. Vergütung

- 5.1 Für die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen wird nachstehende Jahrespauschale unter Zugrundelegung des zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuer geltenden Umsatzsteuersatzes vereinbart:

<b>Summe:</b>	€
<b>+Umsatzsteuer 19%:</b>	€
<b>Gesamtbetrag:</b>	_____ €

### Mit dieser Pauschale sind abgegolten:

- die Wartung nach Nr. 2.1,
- die Instandsetzung nach Nr. 2.2, mit Lieferung von Ersatzteilen bis zum Listenpreis von insgesamt 25,- € je Wartung und Anlage, (wegen der Vergütung für teurere Ersatzteile siehe Nr. 5.4)
- die Kosten für die in Nr. 3.2 bezeichneten Hilfsmittel und Hilfsstoffe
- die erforderlichen Materialien.

Mit der Pauschale sind ferner alle Nebenkosten, z.B.: Stördienst, Filtermaterialien einschl. Entsorgung der Altmaterialien, Fahr- und Transportkosten, Auslösungen, Tage- und Übernachtungsgelder, Schmutz- und Erschwerniszulagen, Überstunden sowie Sonn- und Feiertagszuschläge abgegolten.

- 5.2 Die Vergütung nach 5.1 wird:  
jährlich mit 4-jähriger Preisbindung bei Vertragsabschluß  
jeweils nach erfolgter Wartung gezahlt  
Die Rechnungslegung erfolgt spätestens 4 Wochen nach Ausführung der Wartungsarbeiten

- 5.3 Die Jahrespauschale nach Nr. 5.1 ist ausschließlich der Umsatzsteuer für die Dauer von 4 Jahren von dem für die Angebotsabgabe festgesetzten Termin Festpreis.

- ➔ Eine Anpassung der Vergütung aus 5.1 erfolgt während der Vertragslaufzeit nicht.
- ➔ Ändert sich nach Ablauf dieser Frist der maßgebende Lohn, so kann auf Verlangen jedes Vertragspartners die Jahrespauschale nach folgender Preisgleitklausel angepasst werden.

$$K_n = K * \left( P_A + \frac{P * L_n}{L} \right)$$

### Dabei bedeuten:

K	=	Wartungspauschale – ohne Umsatzsteuer - bei Vertragsangebot
K <sub>n</sub>	=	neue Wartungspauschale
P <sub>A</sub>	=	_____ <sup>2</sup> = Allgemeinkostenanteil
P <sub>L</sub>	=	_____ <sup>2</sup> = Lohnkostenanteil
L	=	_____ <sup>2</sup> €/Std. = Lohn der maßgebenden Lohngruppe bei Vertragsangebot
L <sub>n</sub>	=	neuer Lohn der maßgebenden Lohngruppe

Maßgebender Tarifvertrag<sup>2</sup> \_\_\_\_\_  
 Maßgebende Lohngruppe<sup>2</sup> \_\_\_\_\_  
 Stundenverrechnungssatz<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Die Anpassung erfolgt mit Wirkung vom 1. des dem Verlangen folgenden Monats.

- 5.4 Für die Lieferung von bei der Wartung benötigten Ersatzteilen, die nicht durch die Pauschale in Nr. 5.1 abgegolten sind, sowie für Leistungen zur Beseitigung von Störungen nach Nr. 2.4, werden die Preise vergütet, die der Auftragnehmer nachweislich allgemein und stetig verrechnet. Dies gilt auch für tarifliche Überstunden sowie Sonn- und Feiertagszuschläge. Grundlage dieser Abrechnung ist der unter 5.3 vom Auftragnehmer festgesetzte Stundenverrechnungssatz
- 5.5 Soweit der Auftragnehmer aus der Errichtung der Anlagen Gewähr zu leisten hat, wird für Leistungen zur Erfüllung der Gewährleistungspflicht keine Vergütung gewährt.

## 6. Gewährleistung

Die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche der Leistungen aus diesem Wartungsvertrag richtet sich nach dem BGB § 634a beginnend ab der jeweiligen Leistung.

## 7. Haftung

- 7.1 Werden im Zusammenhang mit der Wartung und Instandsetzung Schäden an den Anlagen verursacht, hat der Auftragnehmer die Schäden zu beseitigen, wenn ihn oder seine Erfüllungsgehilfen Verschulden trifft. Werden im Zusammenhang mit der Wartung und Instandsetzung andere Schäden verursacht, hat der Auftragnehmer Ersatz zu leisten, wenn ihn oder seine Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit trifft.
- 7.2 Der Auftragnehmer hat auf Verlangen eine Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

### Die Deckungssummen betragen:

Für Personenschäden:	2 Mio.	€
Für Sachschäden:	2 Mio.	€
Für Vermögensschäden:	2 Mio.	€

in jedem einzelnen Schadensfall.

<sup>2</sup> vom Bieter einzusetzen

## **8. Vertragsdauer / Kündigung**

- 8.1 Der Vertrag beginnt mit Fertigstellung und nach mangelfreier Abnahme der Anlagenteile
- 8.2 Der Vertrag wird auf die Dauer von 4 Jahren geschlossen.
- 8.3 → Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht spätestens 3 Monate vor seinem Ablauf schriftlich gekündigt wird.
- 8.4 Fristlose Kündigung ist nur aus wichtigem Grund möglich.  
Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn:
- die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen außer Betrieb genommen werden
  - die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen aus vertragsrechtlichen Gründen von Dritten gewartet werden müssen
  - der Auftragnehmer seine Vertragspflichten einmal vorsätzlich oder grob fahrlässig oder mehrmals leicht fahrlässig verletzt hat.
  - wenn der Betrieb des Auftragnehmers infolge wesentlicher Änderungen der Anlage nicht mehr auf die dann erforderlichen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten eingerichtet ist.
- 8.5 Wird ein Teil der in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen außer Betrieb genommen, ist eine angemessene Herabsetzung der Vergütung zu vereinbaren.
- 8.6 Werden in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen oder Teile davon außer Betrieb gesetzt, entfallen für diesen Zeitraum Leistungs- und Vergütungspflicht in entsprechendem Umfang.
- 8.7 Werden die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen wesentlich geändert, kann eine entsprechende Änderung der Leistungs- und Vergütungspflicht verlangt werden.

## **9. Pflichten des Auftraggebers**

- 9.1 Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer zur Durchführung seiner Leistung die vorhandenen Einrichtungen, Versorgungsanschlüsse und Betriebsstoffe (z.B.: Strom, Wasser, Brennstoffe) kostenlos zur Verfügung zu stellen und Zutritt zu den Anlagen und Versorgungsanschlüssen zu verschaffen.
- 9.2 Der Auftraggeber stellt keine Arbeitskräfte zur Verfügung.

## 10. Streitigkeiten

Ein Streitfall berechtigt den Auftragnehmer nicht, die vertraglichen Leistungen einzuschränken oder einzustellen.

## 11. Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird Freiberg vereinbart.

## 12. Schriftform

12.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle den Vertrag betreffenden wesentlichen Mitteilungen bedürfen der Schriftform.

12.2 Falls ein Teil dieses Vertrages unwirksam sein oder werden sollte, wird die Gültigkeit der anderen Bestimmungen dieses Vertrages dadurch nicht berührt.

**Für den Auftraggeber:**

Freiberg, den

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Für den Auftragnehmer:**

\_\_\_\_\_, den

\_\_\_\_\_  
Unterschrift