

# Inspektions- und Wartungsvertrag

zwischen

**Stadt Leipzig**  
**Martin-Luther-Ring 4/6**  
**04109 Leipzig**  
**vertreten durch den Oberbürgermeister**  
**dieser vertreten durch den Bürgermeister und Beigeordneten für Stadtentwicklung und Bau**  
- nachfolgend Stadt genannt –  
(Auftraggeber – AG)

und

(Auftragnehmer – AN)

wird zur

Baumaßnahme Gemeinschaftschule mit 2-Feld-Sporthalle Dösner Weg 39, 04103 Leipzig
--

Leistung und Losnummer Los 4200
------------------------------------

technische/bauliche Anlage Heizungsanlagen
---

Wartungsvertragsnummer
------------------------

Betreiber der Anlage 65.42 Amt für Gebäudemanagement i.A. des Amt für Schule
---

folgender Vertrag über die Durchführung von Inspektionen und Wartungen geschlossen.

## **Inhaltsverzeichnis**

- § 1 Gegenstand des Vertrages
- § 2 Leistungen des Auftragnehmers
- § 3 Pflichten des Auftragnehmers
- § 4 Ausführung der Leistung
- § 5 Vergütung
- § 6 Verjährungsfrist für Mängelansprüche
- § 7 Haftung
- § 8 Vertragsdauer
- § 9 Kündigung
- § 10 Pflichten des Auftraggebers
- § 11 Zurückbehaltungsrecht
- § 12 Sonstige Regelungen
- § 13 Allgemeine Vertragsbedingungen
- § 14 Gerichtsstand
- § 15 Schriftform

## **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1 Bestandsliste vom 06.02.2025
- Anlage 2 Arbeitskarte für KG 420
- Anlage 3 Wartungsmaterialliste vom
- Anlage 4
- Anlage 5

## § 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages sind Wartung und Inspektion – nachstehend als Wartung bezeichnet – sowie kleine Instandsetzungsarbeiten an technischen Anlagen und Einrichtungen – nachstehend als Anlagen bezeichnet. Aufgeführt sind diese in den Bestandslisten (Anlage 1).

Die Bestandslisten sind Vertragsbestandteil.

## § 2 Leistungen des Auftragnehmers

2.1 Die Leistungen der Inspektion und Wartung umfassen alle regelmäßigen Maßnahmen zur Erhaltung des mangelfreien Zustandes und der Funktion des Vertragsgegenstandes. Dies beinhaltet die Verpflichtung zur Einhaltung aller geltenden rechtlichen Normen (Gesetze, Verordnungen, Bescheide, Auflagen), der anerkannten Regeln der Technik und technischen Richtlinien (insbesondere DIN, VdE, VdS, VDMA, AMEV, VDI) soweit diese die anerkannten Regeln der Technik und die Vorgaben der Gerätehersteller wiedergeben.

2.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet im Zusammenhang mit der Wartung kleine Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die zur Wiederherstellung des Sollzustandes unerlässlich sind. Über die durchgeführten Maßnahmen ist der Auftraggeber unverzüglich schriftlich zu informieren.

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, welche die Anlagensicherheit oder die Gebäudenutzung gefährden, nach Aufforderung zu beseitigen.

Er hat die Arbeiten unverzüglich nach Störungsmeldung

<input checked="" type="checkbox"/> innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit
<input type="checkbox"/> auch außerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit (z. B. nachts und an Sonn- und Feiertagen)

zu beginnen und auszuführen.

2.5. Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber 6 Monate vor Fälligkeit auf die Notwendigkeit von gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen (SächsTechnPrüfVO, BetrSichV, BGV u. w.) hinweisen. Gegebenenfalls erforderliche Vorbereitungs-, Unterstützungs- oder Koordinierungsaufgaben wird der Auftragnehmer auf Grund besonderer Beauftragung für den Auftraggeber erbringen. Der Auftragnehmer wird hierzu zeitgleich mit dem Hinweis auf die Notwendigkeit der Prüfung ein entsprechendes Angebot unterbreiten. Die Beauftragung und Kosten der sachverständigen Person sowie die Kosten der Begleitung durch die Wartungsunternehmen/Errichterfirmen trägt der Auftraggeber.

### § 3 Pflichten des Auftragnehmers

3.1 Der Auftragnehmer hat die Leistungen so auszuführen, dass die Sicherheit der Anlagen erhalten bleibt. Die Betriebsbereitschaft ist während der Leistungserbringung aufrecht zu erhalten, soweit dies möglich ist.

3.2 Der Auftragnehmer kann die Ausführung aller mit der Erbringung der Leistung zusammenhängenden Einzelaufträge an Nachunternehmen mit entsprechender Fachkunde übertragen. Er ist verpflichtet die Nachunternehmen zu überwachen. Im Fall von wiederholten Beanstandungen, welche die weitere Zusammenarbeit für den Auftraggeber unzumutbar machen, ist der Auftraggeber berechtigt den weiteren Einsatz der betroffenen Nachunternehmen abzulehnen.

3.3 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle zur Erbringung der Leistungen benötigten Hilfsmittel (z. B. Messgeräte und Werkzeuge) und Hilfsstoffe (z. B. Schmier- und Reinigungsmittel) zu liefern bzw. zu stellen.

3.4 Erkennt oder vermutet der Auftragnehmer Mängel oder Schäden, die die Betriebsbereitschaft oder Sicherheit einer Anlage gefährden können, hat er unverzüglich folgende Stelle zu benachrichtigen und erforderlichenfalls die Außerbetriebnahme der Anlage zu veranlassen.

Bereitschaft:

Abteilung 65.4 Technisches Gebäudemanagement	Telefonnummer 0177 23 72 723
E-Mail-Adresse 65.42@leipzig.de	Faxnummer 0341 123 - 7392

In Abstimmung mit dieser Stelle sind unverzüglich Maßnahmen einzuleiten, die zur Herbeiführung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Anlage führen (siehe auch Nr. 2.4). Der Auftragnehmer hat telefonische oder mündliche Mitteilungen schriftlich zu bestätigen. Auf andere Mängel oder Schäden, die nicht unverzüglich beseitigt werden müssen und deren Beseitigung nicht zu den in den Ziffern 2.1. und 2.2 beschriebenen Leistungen gehören, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich schriftlich hinzuweisen.

3.5 Erkennt der Auftragnehmer, dass wegen Änderung der Nutzung gesetzlicher Bestimmungen bzw. allgemein anerkannter Regeln der Technik oder aufgrund der nach einer mehrjährigen Betriebsdauer gesammelten Erfahrungen andere Wartungsintervalle notwendig werden, hat er den Auftraggeber darauf hinzuweisen.

3.6 Als Kontakt des Auftragnehmers wird benannt:

Vor- und Nachname	
Telefonnummer	E-Mail-Adresse

### § 4 Ausführung der Leistung

4.1 Der Auftragnehmer hat nach jeder Wartung Art und Umfang der ausgeführten Leistungen einschließlich der eingebauten Teile in einem Servicebericht einzutragen und die bei der Wartung getroffenen Feststellungen über den Zustand der Anlage auch über etwaige in absehbarer Zeit notwendig werdende Instandsetzungsarbeiten anzugeben. Im Fall des Einsatzes von Nachunternehmen ist die ausführende Firma zu vermerken.

4.2 Bei den besonders zu vergütenden Leistungen nach Nr. 2.4 sind außerdem Zeitaufwand, Namen und Lohn- bzw. Berufsgruppen des eingesetzten Personals sowie verwendete Hilfs- und Betriebsstoffe anzugeben.

4.3 Als beauftragte Person des Auftraggebers bestätigt das hausverwaltende Personal bzw. eine befugte Vertretung des Objektes die Durchführung der Arbeiten. Dies erstreckt sich nicht auf die fachgerechte Ausführung.

4.4 Die Wartung ist

<input type="checkbox"/> quartalsweise
<input type="checkbox"/> halbjährlich
<input type="checkbox"/> jährlich
<input type="checkbox"/>

  

<input checked="" type="checkbox"/> innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit
<input type="checkbox"/> zu folgenden Zeiten:

durchzuführen.

Der Auftragnehmer koordiniert die Wartungstermine und stimmt diese 14 Tage vor Ausführung mit dem Bevollmächtigten der Objektverwaltung und der Leitung der Einrichtung ab.

4.5. Wird keine Abnahme verlangt, gelten die Wartungsarbeiten mit Ablauf von 12 Werktagen ab Zugang des gem. Ziff. 4.1. zu fertigenden Serviceberichtes beim Auftraggeber als abgenommen. Der § 12 Abs. 5 VOB/B findet keine Anwendung.

4.6 Jährliche Wartungsdokumentation

<input type="checkbox"/> Der Auftragnehmer übergibt dem Auftraggeber jährlich bis zum 30.06. des folgenden Kalenderjahres einen Jahresabschlussbericht über die durchgeführten Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten.
---

## § 5 Vergütung

5.1 Neuanlagen

Die Vergütung für die Dauer der Verjährungsfrist des Mängelanspruchs wurde gemäß Leistungsverzeichnis des Vertrages zu

Baumaßnahme Gemeinschaftschule mit 2-Feld-Sporthalle Dösner Weg 39, 04103 Leipzig
Leistung und Losnummer Los 4200
technische/bauliche Anlage Heizungsanlagen

geregelt. Es gilt der Ausstattungsumfang gemäß Anlage 1. Die Zahlungsweise ist zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer zu vereinbaren.

Jahresbetrag in Euro	
+ Umsatzsteuer in Euro	
Gesamtbetrag in Euro	

davon in Teilbeträgen (netto):

vierteljährlich in Euro	
halbjährlich in Euro	
jährlich in Euro	

Für Bestandsanlagen gilt der unter 5.2 angebotene Preis.

## 5.2 Bestandsanlagen

Es wird für die in der Bestandsliste aufgeführte Anlage nachstehende Vergütung vereinbart:

Jahresbetrag in Euro	
+ Umsatzsteuer in Euro	
Gesamtbetrag in Euro	

davon in Teilbeträgen (netto):

vierteljährlich in Euro	
halbjährlich in Euro	
jährlich in Euro	

5.3 Mit dieser vereinbarten Vergütung ist abgegolten:

- die Wartung nach 2.1,
- die Instandsetzung nach 2.2 mit Lieferung von Ersatz- und Verschleißteilen bis zum Listenpreis von insgesamt 25,00 Euro je Wartung und Anlage (wegen der Vergütung für teurere Ersatz- und Verschleißteile siehe 2.3),
- die Kosten für die in 3.3 bezeichneten Hilfsmittel und Hilfsstoffe,
- die Kosten für die entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vorzunehmende Entsorgung von ausgetauschten Teilen, Hilfs-/Betriebsstoffen, Abfällen und Verpackungen,
- alle sich aus den Leistungen nach 2.1 und 2.2 ergebenden Nebenkosten, z. B. Fahrt- und Transportkosten, Auslösungen, Tage- und Übernachtungsgelder, Schmutz- und Erschwerungszulagen, Überstunden sowie Sonn- und Feiertagszuschläge, soweit die Überstunden sowie Sonn- und Feiertage nicht vom Auftraggeber angeordnet wurden.

5.4 Die Vergütung wird jeweils nach erfolgter Wartung gezahlt. Dazu ist der vom befugten Vertreter des Objektes bestätigte Servicebericht beizufügen.

5.5 Für die Lieferung von bei der Wartung benötigten Ersatzteilen, die nicht durch die Vergütung in 5.1 und 5.2 abgegolten sind, werden die Preise vergütet, die der Auftragnehmer laut Wartungsmaterialiste (Anlage 3) berechnet.

5.6 Für zusätzliche Leistungen zur Beseitigung von Störungen nach Nr. 2.4 erstellt der Auftragnehmer ein Angebot.

Dabei wird nachstehender Stundenlohn vereinbart:

Stundenverrechnungssatz EUR/Stunde
---------------------------------------

Die Vergütung erfolgt nach Rechnungslegung. Der Rechnung sind der von einer befugten Person des Auftraggebers bestätigte Originalstundenzettel und der bestätigte Nachweis gemäß 4.2 beizufügen. Es ist der Zeitpunkt der Störungsmeldung beim Auftragnehmer und der Zeitpunkt der Ankunft vor Ort unbedingt anzugeben.

## § 6 Verjährungsfrist für Mängelansprüche

Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche aus diesem Vertrag ist in § 634a Abs.1 Nr. 1 BGB geregelt. Instandsetzungen werden in separaten Verträgen vergeben, dabei unterliegen die Gewährleistungsansprüche durch den Auftraggeber § 13 VOB/B.

## § 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 haftet für Schäden, die er oder seine Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachen. Der Auftragnehmer hat eine Haftpflichtversicherung in Höhe von mindestens 2 Millionen Euro (je nach Auftrag) für Personen und Sachschäden sowie 500 Tausend Euro (oder mehr) für Bearbeitungsschäden abzuschließen. Der Abschluss der Versicherung und die jährliche Prämienzahlung sind auf Verlangen nachzuweisen.

## § 8 Vertragsdauer

8.1 Die Laufzeit des Vertrages beginnt

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> am  |
| <input checked="" type="checkbox"/> an dem der förmlichen Abnahme der Bauleistung nach § 12 VOB/B folgenden Tag und beträgt 4 Jahre, bis . |

8.2 Verlängerung

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> Eine Verlängerung der Laufzeit des Vertrages jeweils um ein weiteres Jahr gilt als vereinbart, wenn der Vertrag nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf der Laufzeit schriftlich gekündigt wird. |
| <input type="checkbox"/> Eine Verlängerung der Laufzeit des Vertrages ist nicht vorgesehen.  |

## § 9 Kündigung

9.1 Eine fristlose Kündigung ist aus wichtigem Grund möglich. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn:

- die in den Bestandslisten aufgeführten Anlagen verkauft oder nicht nur vorübergehend außer Betrieb genommen werden sollen,
- die in den Bestandslisten aufgeführten Anlagen aus rechtlichen Gründen von Dritten gewartet werden müssen,

- der Auftragnehmer seine Leistung nicht oder nicht vertragsgemäß erbracht hat (§ 323 BGB),
- der Betrieb des Auftragnehmers infolge wesentlicher Änderungen der Anlagen nicht mehr auf die dann erforderlichen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten eingerichtet ist,
- über das Vermögen des Auftragnehmers das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzliches Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder dieser Antrag mangels Masse abgelehnt worden ist oder die ordnungsgemäße Abwicklung des Vertrages dadurch in Frage gestellt ist, dass er seine Zahlungen nicht nur vorübergehend einstellt.

9.2 Wird ein Teil der in den Bestandslisten aufgeführten Anlagen nicht nur vorübergehend außer Betrieb genommen, ist eine angemessene Herabsetzung der Vergütung zu vereinbaren.

9.3 Werden die in den Bestandslisten aufgeführten Anlagen oder Teile davon vorübergehend außer Betrieb gesetzt, entfallen für diesen Zeitraum Leistungs- und Vergütungspflicht in entsprechendem Umfang.

9.4 Werden die in den Bestandslisten aufgeführten Anlagen wesentlich geändert, kann eine entsprechende Änderung der Leistungs- und Vergütungspflicht verlangt werden.

## § 10 Pflichten des Auftraggebers

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 Zugang zu den Anlagen und Versorgungsanschlüssen zu schaffen, soweit diese nicht entsprechend dieses Vertrages vom Auftragnehmer geschuldet sind.

## § 11 Zurückbehaltungsrecht

Der Auftragnehmer darf von einem Zurückbehaltungsrecht nur dann Gebrauch machen, wenn er den Auftraggeber zuvor schriftlich aufgefordert hat, den zugrundeliegenden Umstand innerhalb von einem Monat abzustellen, diese Frist fruchtlos verstrichen ist und der Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts mindestens zwei Wochen vorher schriftlich angezeigt hat.

## § 12 Sonstige Regelungen

Der Auftragnehmer und seine Nachauftragnehmer sind verpflichtet sich in die örtlichen Gegebenheiten (Hausordnung und -organisation, besondere Gefahren) und die Brandschutzordnung von der Leitung der Einrichtung nachweislich einweisen zu lassen und ihren Mitarbeitenden weiter zu vermitteln.

## § 13 Allgemeine Vertragsbedingungen

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B, DIN 1961 in der jeweils neuesten Fassung).  |
| <input type="checkbox"/>            | Die Allgemeinen Auftrags- und Zahlungsbedingungen für die Vergabe von Bauleistungen der Stadt Leipzig. Abweichend zu Punkt 9 dieser Bedingungen wird folgendes vereinbart: Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Stadt von Haftungsansprüchen zu befreien, die gegen sie im Zusammenhang mit dem übernommenen Auftrag von Dritten erhoben werden, soweit diese auf ein Verschulden des Auftragnehmers zurückzuführen ist. |



---

Folgende Vertragsbedingungen der Stadt Leipzig:

---

## § 14 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Leipzig.

## § 15 Schriftform

15.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie den Vertrag betreffende Mitteilungen bedürfen der Schriftform, wenn sie bedeutsam für die weitere Vertragsabwicklung sind.

15.2 Durch die etwaige Unwirksamkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Wenn und soweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, sind die Vertragspartner verpflichtet, diese durch eine Vereinbarung zu ersetzen, die den gewollten Zweck wirtschaftlich gleichwertig erreicht.

Vertragsbeginn

---

Ausgefertigt: Leipzig am

Der Auftraggeber

Der Auftragnehmer

im Auftrag

Name  
Funktionsbezeichnung

Name  
Funktionsbezeichnung