



WARTUNGSVERTRAG

für

Wärmeversorgungs- und Sanitäranlagen

- ☐ für eine Neuanlage in Verbindung mit der Bauausführung
- ☐ für eine Bestandsanlage
- ☐ für

Objekt, Standort der Anlage:

Betreiber der Anlage(n): Stadt Leverkusen, Fachbereich Gebäudewirtschaft

Baudurchführende Dienststelle: Fachbereich Gebäudewirtschaft

Der Vertrag wird geschlossen zwischen der

Stadt Leverkusen, FB Gebäudewirtschaft
Vertreten durch den Oberbürgermeister
Hauptstr. 101, 51373 Leverkusen
- nachstehend Auftraggeber (AG) genannt -

und der Firma

- nachstehend Auftragnehmer (AN) genannt -

Folgende Vereinbarungen werden getroffen:

0. Vertragsgrundlage

☐ VOB ☐ VOL B (VgV) ☐ VOL B (UVgO)

Ich weise Sie darauf hin, dass Vertragsgrundlage die Bedingungen der Stadt Leverkusen für die Ausführung von Bauleistungen bzw. für Liefer- und Dienstleistungen, in der jeweils gültigen Fassung sind. Diese können im Internet unter www.leverkusen.de eingesehen werden. Sofern Sie eigene allgemeine Geschäftsbedingungen Ihrem Angebot beifügen, werden diese nicht Vertragsgrundlage.

1. Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind Wartung und Inspektion, nachstehend als Wartung bezeichnet, sowie kleine Instandsetzungsarbeiten an den technischen Anlagen und Einrichtungen, nachstehend als Anlagen bezeichnet, die unter Nr. 13 in den Anhängen genannt werden. Diese ist / sind Vertragsbestandteil.

2. Leistungen des Auftragnehmers

2.1 Wartung der Anlage/n erfolgt¹

☐ 1 x im Jahr, Wartungsmonat

☐ 2 x im Jahr, Wartungsmonat

und

☐ _____

Die Wartungen sind immer in dem genannten Monat durchzuführen.

2.2 Dem Auftragnehmer wird die Wartung gemäß VDMA 24186-2 Heizungstechnische Geräte und Anlagen und VDMA 24186-6 Sanitärtechnische Geräte und Anlagen übertragen.

2.3 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, im Zusammenhang mit der Wartung diejenigen Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die zur Wiederherstellung des Sollzustandes unerlässlich, nicht ohnehin in der VDMA erfasst sind und den normalerweise zu erwartenden Zeitaufwand für die Wartung nicht erhöhen.

2.4 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.

2.5 Der Auftragnehmer ist - auch außerhalb der regelmäßigen Wartungstermine - verpflichtet, Störungen, die die Anlagensicherheit beeinträchtigen oder die Gebäudenutzung gefährden, nach Aufforderung zu beseitigen.

Er hat die Arbeiten unverzüglich¹

☐ innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeiten auszuführen.

☐ auch außerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit (z.B. nachts und an Sonn- und Feiertagen) auszuführen. Dies aber nur in vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber.

¹ vom Auftraggeber anzukreuzen bzw. auszufüllen

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. Die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Der Auftragnehmer hat die Leistung mit seinem Betrieb zu erbringen. Er darf Teile der Leistung mit Zustimmung des Auftraggebers an Nachunternehmer übertragen. Er ist verpflichtet, entsprechend 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- und Reinigungsmittel) zu stellen bzw. zu liefern.

- 3.3** Erkennt oder vermutet der Auftragnehmer Mängel oder Schäden, die die Sicherheit oder Betriebsbereitschaft einer Anlage gefährden können, hat er unverzüglich folgende Stelle¹

(Anschrift, Telefon)

zu benachrichtigen und erforderlichenfalls die Außerbetriebnahme der Anlage zu veranlassen. Er hat mündliche Benachrichtigungen schriftlich zu bestätigen. Auf andere Mängel oder Schäden, die nicht unverzüglich beseitigt werden müssen und deren Beseitigung nicht zu den in den Nummern 2.2 und 2.3 beschriebenen Leistungen gehören, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich schriftlich hinzuweisen.

- 3.4** Erkennt der Auftragnehmer, dass wegen Änderung der Nutzung, von gesetzlichen Bestimmungen bzw. allgemein anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund der nach einer mehrjährigen Betriebsdauer gesammelten Erfahrungen andere Wartungsintervalle notwendig werden, hat er den Auftraggeber daraufhinzuweisen.

- 3.5** Der Auftragnehmer hat seine Rechnungen wie folgt zu adressieren:

Stadt Leverkusen

Kreditorenbuchhaltung

Fb. 65 Herr / Frau _____

Postfach 101140

51311 Leverkusen

alternativ per E-Mail an: Kreditorenbuchhaltung@stadt.leverkusen.de

4. Ausführung der Leistung

4.1 Der Auftragnehmer hat die ausgeführten Leistungen und den in diesem Zusammenhang festgestellten allgemeinen Anlagenzustand einschließlich etwaiger, in absehbarer Zeit notwendig werdender Instandsetzungsleistungen sowie die gegebenenfalls ausgewechselten Teile in Wartungsprotokollen zu dokumentieren.

4.2 Bei den besonders zu vergütenden Leistungen nach Nr. 2.5 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 bestätigt¹

Herr / Frau _____

Telefon: _____

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 vor Beginn abzustimmen.

4.5 Die Wartung ist¹

☐ innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeiten

☐ zu folgenden Zeiten durchzuführen

¹ vom Auftraggeber anzukreuzen bzw. auszufüllen

5. Vergütung

5.1 Für die in der/den Bestandsliste/n aufgeführte/n Anlage/n wird/werden nachstehende jährliche Vergütung/en² unter Zugrundelegung des zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuer geltenden Umsatzsteuersatzes vereinbart³:

für	_____	von	_____	€
für	_____	von	_____	€
für	_____	von	_____	€
für	_____	von	_____	€
Summe				€
Umsatzsteuer _____%				€
Gesamtbetrag				€

Skonto _____% bei der Zahlung innerhalb von _____ Kalendertagen.

Mit dieser Vergütung sind abgegolten:

- die Wartung, nach Nr. 2.2,
- die Instandsetzung nach Nr. 2.3 mit Lieferung benötigter Klein-/Ersatzteile bis zum Nettowert von insgesamt 25 € je Wartung und Anlage
- die Kosten für die in Nr. 3.2 bezeichneten Hilfsmittel und – stoffe,
- die Kosten für die entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vorzunehmende Entsorgung von ausgetauschten Teilen, Hilfs-/Betriebsstoffen, Abfällen und Verpackungen,
- alle sich aus den Leistungen nach Nr. 2.2 und 2.3 ergebenden Nebenkosten, z.B. Fahrt- und Transportkosten, Auslösungen, Tage- und Übernachtungsgelder, Schmutz- und Erschwerniszulagen, Überstunden sowie Sonn- und Feiertagszuschläge.

Reparaturen bis 250 €:

Sollten Reparaturen bis 250 € pro Anlage und Wartungsintervall anfallen, so ist eine mündliche Genehmigung der Ausführung einzuholen und sofort auszuführen. Die Kosten werden separat auf Nachweis abgerechnet. Der Ansprechpartner ist unter Punkt 3.3 genannt.

² getrennte jährliche Vergütungen sind nur zu vereinbaren, wenn in einem Vertrag mehrere unterschiedliche Anlagen zusammengefasst werden bzw. mehr als eine Wartung pro Jahr durchgeführt wird.

³ vom Bieter auszufüllen (ggf. zus. Anlage)

5.2 Leistungen nach 2.5 werden wie folgt vergütet (netto):³

Stundenverrechnungssatz: Obermonteur _____ €

Monteur _____ €

Helfer _____ €

Zuschlag für Leistungen außerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit

Überstunden _____ %

Nacht-/Schichtarbeit _____ %

Sonn-/ Feiertagsarbeit _____ %

Fahrtkosten (An- und Abfahrt) inkl. Stundenlohn: _____ €/Auftrag

Für die Fahrtzeit werden keine zusätzlichen Arbeitsstunden vergütet.

5.3 Die Vergütung nach Nr. 5.1 gilt - ausschließlich der Umsatzsteuer - für die unter Nr. 8.1 festgelegte Vertragslaufzeit.

Ändert sich nach Ablauf dieser Frist der maßgebende Lohn, so kann auf Verlangen jedes Vertragspartners die jährliche Vergütung nach folgender Preisgleitklausel angepasst werden.

$$K_n = K * \left(P_A + P_L * \frac{L_n}{L} + P_M * \frac{M_n}{M} \right)$$

Dabei bedeuten³

K = Vergütung - ohne Umsatzsteuer - bei Vertragsangebot

K_n = neue Vergütung

P_A = 0, =Allgemeinkostenanteil

P_L = 0, =Lohnkostenanteil (P_A + P_L = 1)

L = _____ €/Std. =Lohn der maßgebenden Lohngruppe bei Vertragsangebot

L_n = neuer Lohn der maßgebenden Lohngruppe

³ vom Bieter auszufüllen

Maßgebender Tarifvertrag³

(bei tariflosem Zustand gelten die maßgebenden orts- oder gewerbeüblichen Betriebsvereinbarungen)

Maßgebende Lohngruppe³

(z.B. für die Eisen-, Metall- und Elektroindustrie der Monatsgrundlohn, Lohn eines Facharbeiters der Lohngruppe 7 im summarischen System)

Die Anpassung erfolgt im Folgemonat nach Erbringung des Nachweises der Änderung des maßgebenden Lohnes durch den Auftragnehmer.

5.4 Ich / Wir erkläre(n), dass ich/ wir die Leistung für die Laufzeit des Vertrages zu einem Festpreis anbiete(n), wenn die Bieterangaben im Punkt 5.3 nicht vollständig von mir/ uns ausgefüllt wurden.

5.5 Der Nettowert von im Zusammenhang mit Leistungen nach Nr. 2.3 oder 2.5 benötigten Ersatzteilen wird anhand von Listenpreisen ermittelt.

5.6 Bei Mängelhaftung des Auftragnehmers aus der Errichtung der Anlage/n wird für zur Erfüllung dieser Pflicht erbrachte Leistungen keine Vergütung gewährt.

5.7 Die Vergütung wird gezahlt:¹

- ☐ jährlich nach erfolgter Leistungserbringung
- ☐ in Teilbeträgen halbjährlich nach erfolgter Leistung
- ☐ _____

Die Erfüllung der berechtigten Entgeltforderungen erfolgt binnen 30 Tage nach Rechnungszugang.

6. Mängelansprüche

Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche aus diesem Vertrag beträgt 1 Jahr.

¹ vom Auftraggeber anzukreuzen bzw. auszufüllen

³ vom Bieter auszufüllen

7. Haftung

- 7.1** Werden im Zusammenhang mit der Erbringung der vereinbarten Leistungen Schäden an den Anlagen verursacht, hat der Auftragnehmer die Schäden zu beseitigen, wenn ihn oder seine Erfüllungsgehilfen Verschulden trifft.

Werden im Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen andere Schäden verursacht, hat der Auftragnehmer in vollem Umfang Ersatz zu leisten, wenn ihn oder seine Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit trifft. Im Falle nicht groben Verschuldens ist die Haftung begrenzt für:

Sachschäden auf	500.000,- € je Schadensfall
höchstens aber	1.000.000,- € insgesamt
Vermögensschäden auf	100.000,- € je Schadensfall

Für Personenschäden haftet der AN bis 1.500.000,- €.

Der Auftragnehmer hat hierfür eine Haftpflichtversicherung zu unterhalten und auf Verlangen nachzuweisen.

8. Vertragslaufzeit, Kündigung und Leistungsänderungen

- 8.1** Die Laufzeit des Vertrages beginnt¹

- ☐ an dem der Abnahme der Bauleistung folgenden Tag und beträgt ____ Jahre.
- ☐ eine Vertragsverlängerung ist möglich und kann bis zu 2 Jahre betragen. Innerhalb dieser Verlängerung kann der Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Der Vertrag endet spätestens am _____.
- ☐ am _____ und beträgt ____ Jahre.
- ☐ eine Verlängerung der Laufzeit des Vertrages jeweils um ein weiteres Jahr gilt als vereinbart, wenn der Vertrag nicht spätestens drei Monate vor Ablauf der Laufzeit schriftlich gekündigt wird.
- ☐ eine Verlängerung der Laufzeit des Vertrages ist nicht vorgesehen.

¹ vom Auftraggeber anzukreuzen bzw. auszufüllen

8.2 Vorzeitige Kündigung

Der Vertrag kann mit einer Frist von 3 Monaten vorzeitig gekündigt werden,

- a) wenn die hier aufgeführte Anlage wesentlich geändert wird und sich dadurch der Wartungsumfang deutlich verändert,
- b) wenn die aufgeführte Anlage endgültig außer Betrieb genommen wird,
- c) wenn es der AG versäumt eine durch Änderungen der bestehenden Vorschriften notwendige Änderung an der Anlage ausführen zu lassen, obwohl der AN diese Änderung angeboten hat,
- d) wenn er die Anlage selbst instand halten will oder sich wesentliche Änderungen des Schutzkonzeptes bzw. des Zusammenwirkens verschiedener Anlagen ergeben.

8.3 Fristlose Kündigung ist nur aus wichtigem Grund möglich. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn:

- a) der Vertrag zur Erstellung der Anlage vorzeitig beendet worden ist,
- b) die in der/den Bestandsliste/n aufgeführten Anlage/n verkauft oder nicht nur vorübergehend außer Betrieb genommen werden sollen,
- c) die in der/den Bestandsliste/n aufgeführten Anlage/n aus rechtlichen Gründen von Dritten gewartet werden müssen,
- d) der Auftragnehmer seine Leistung nicht oder nicht vertragsgemäß erbracht hat (§ 323 BGB),
- e) der Betrieb des Auftragnehmers infolge wesentlicher Änderungen der Anlage/n nicht mehr auf die dann erforderlichen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten eingerichtet ist,
- f) über das Vermögen des Auftragnehmers das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzliches Verfahren eröffnet oder die Eröffnung zulässigerweise beantragt oder dieser Antrag mangels Masse abgelehnt worden ist oder die ordnungsgemäße Abwicklung des Vertrages dadurch in Frage gestellt ist oder dass er seine Zahlungen nicht nur vorübergehend einstellt,
- g) der AN aus Anlass der Vergabe nachweislich eine Abrede getroffen hat, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt,
- h) der AN dem AG oder dessen Mitarbeitern oder von diesem beauftragten Dritten, die mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder der Durchführung des Vertrags betraut sind, oder Ihnen nahestehende Personen, Geschenke, andere Zuwendungen oder sonstige Vorteile unmittelbar oder mittelbar in Aussicht stellt, verspricht oder gewährt,⁴

⁴ siehe Vertragsbedingungen der Stadt Leverkusen

i) der AN gegenüber dem AG, dessen Mitarbeitern oder beauftragten Dritten strafbare Handlungen begeht oder dazu Beihilfe leistet, die unter § 298 StGB (Wettbewerbsbeschränkende Absprachen bei Ausschreibungen), § 299 StGB (Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr), § 333 StGB (Vorteilsgewährung), § 334 (Bestechung), § 17 UWG (Verrat von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen) oder § 18 UWG (Verwertung von Vorlagen) fallen.

8.4 Wird ein Teil der in der Bestandsliste (Nr.13) aufgeführten Anlagen nicht nur vorübergehend außer Betrieb genommen, ist eine angemessene Herabsetzung der Vergütung zu vereinbaren.

8.5 Werden die in der Bestandsliste (Nr.13) aufgeführten Anlage oder Teile davon vorübergehend außer Betrieb gesetzt, entfallen für diesen Zeitraum Leistungs- und Vergütungspflicht in entsprechendem Umfang.

8.6 Werden die in der Bestandsliste (Nr.13) aufgeführten Anlage 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 folgende Arbeitskräfte bzw. Personal zur Sicherung der Zugänglichkeit der Räume zur Verfügung:¹

Die Pflichten des Auftragnehmers nach Nr. 3 bleiben unberührt.

10. Streitigkeiten

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

11. Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird Leverkusen vereinbart.

¹ vom Auftraggeber nur bei Bedarf auszufüllen, ansonsten zu streichen

12. Schriftform und salvatorische Klausel

12.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie den Vertrag betreffende Mitteilungen bedürfen der Schriftform, wenn sie bedeutsam für die weitere Vertragsabwicklung sind (z.B. Preisanpassungen, Leistungsänderungen, Wechsel von Ansprechpersonen).

12.2 Durch die etwaige Ungültigkeit 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.

13. Anhänge zum Vertrag

Die folgenden Anhänge sind Vertragsbestandteil¹

☐ Bestandsliste Heizung - Anlagen-Aufstellung (Anlage 1)³

☐ Bestandsliste Sanitär - Anlagen-Aufstellung (Anlage 2)³

☐☐☐

Für den Auftraggeber:

_____, den _____

(Name/ Unterschrift, Firmenstempel)

Für den Auftragnehmer:

_____, den _____

(Name/ Unterschrift, Firmenstempel)

¹ vom Auftraggeber anzukreuzen bzw. auszufüllen

³ vom Bieter auszufüllen

Anlage 1 **Bestandsliste Heizung - Anlagen-Aufstellung**

Beispiel	Bezeichnung	Heizungsanlage Turnhalle
	Baujahr	2017
	Hersteller	Buderus
	Typ	xyz...
	Kesselleistung	95 kW
Anlage 1	Bezeichnung	
	Baujahr	
	Hersteller	
	Typ	
	Kesselleistung	
Anlage 2	Bezeichnung	
	Baujahr	
	Hersteller	
	Typ	
	Kesselleistung	
Anlage 3	Bezeichnung	
	Baujahr	
	Hersteller	
	Typ	
	Kesselleistung	

ggf. weitere Blätter anfügen

Anlage 2

Bestandsliste Sanitär - Anlagen-Aufstellung

Beispiel	Bezeichnung	Sanitäranlage Turnhalle
	Baujahr	2017
Anlage 1	Bezeichnung	
	Baujahr	
Anlage 2	Bezeichnung	
	Baujahr	
Anlage 3	Bezeichnung	
	Baujahr	
Anlage 4	Bezeichnung	
	Baujahr	
Anlage 5	Bezeichnung	
	Baujahr	
Anlage 6	Bezeichnung	
	Baujahr	
Anlage 7	Bezeichnung	
	Baujahr	
Anlage 8	Bezeichnung	
	Baujahr	
Anlage 9	Bezeichnung	
	Baujahr	

ggf. weitere Blätter anfügen