

**Zusätzliche Vertragsbedingungen
für die Inspektion und/oder Wartung
technischer Anlagen und Einrichtungen**

Inhaltsverzeichnis

1	Vertragsinhalt	3
1.1	Gegenstand des Vertrages.....	3
1.2	Vertragsbestandteile.....	3
1.3	Definitionen zum Vertrag; Verweise auf Normierungen; Leistungsstandard	3
2	Inspektion und Wartung	4
2.1	Leistungen.....	4
2.2	Materiallieferungen	5
2.3	Ausführungszeiten	5
2.4	Nachunternehmerregel.....	6
3	Vergütung.....	6
3.1	Bestandteile der Vergütung.....	6
3.2	Abrechnung.....	7
4	Mengen- und Preisanpassung	7
5	Pflichten des Auftragnehmers	8
5.1	Allgemeine Pflichten	8
5.2	Personalanforderungen	9
5.3	Ausführung.....	9
5.4	Informationspflichten	10
5.5	Dokumentationspflichten	10
6	Mängelrechte	12
7	Fernbetreuung	13
8	Vertragsanpassung	13
9	Terminabsprachen und Notrufbereitschaft	13
10	Haftung und Versicherungsanforderungen	13
10.1	Haftung.....	14
10.2	Deckungssummen für Versicherungsleistungen.....	14
11	Kündigung	14
12	Leistungsbezogene Vergabebeteiligung	16
13	Weitergehende Bestimmungen.....	16
14	Streitigkeiten.....	17
15	Gerichtsstand	17
16	Schriftform und salvatorische Klausel	17

1 Vertragsinhalt

1.1 Gegenstand des Vertrages

- 1.1.1 Gegenstand des Vertrages sind Inspektions- und/oder Wartungs-/Prüfleistungen gemäß Leistungsbeschreibung, Leistungsverzeichnis, etwaiger Arbeitskarten, etwaige Anlagenmatrix und den Besonderen Vertragsbedingungen.
- 1.1.2 Je nach Wahl in den Besonderen Vertragsbedingungen sind Gegenstand des Vertrages auch Kleinreparaturen, Störungsbeseitigungen oder Instandsetzungen. Über das Leistungsverzeichnis können auch weitergehende Leistungen, wie Prüfleistungen z.B. nach der Betriebssicherheitsverordnung, vereinbart werden.
- 1.1.3 Gegenstand des Vertrags ist auch die ordnungsgemäße Dokumentation sämtlicher Maßnahmen.

1.2 Vertragsbestandteile

- 1.2.1 Bestandteile des Vertrages sind die folgenden Bestimmungen:
- Leistungsbeschreibung/ Leistungsverzeichnis mit Preisen (einschließlich Stundenlohnleistungen),
 - etwaige(r) Arbeitskarte(n),
 - etwaige Anlagenmatrix,
 - Besondere Vertragsbedingungen (BVB),
 - diese Zusätzlichen Vertragsbedingungen (ZVB),
 - etwaige Zusätzliche technische Vertragsbedingungen,
 - die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen (VOL/B)
- 1.2.2 Die Rangfolge dieser Bestimmungen entspricht der Reihenfolge in Nr. 1.2.1.

1.3 Definitionen zum Vertrag; Verweise auf Normierungen; Leistungsstandard

- 1.3.1 Insoweit in diesem Vertrag Begriffe der DIN 31051 verwendet werden, gelten für diese Begriffe die Definitionen dieser DIN in der jeweils aktuellen Fassung. Des Weiteren gilt als vereinbart, dass sich die wirtschaftliche Vertretbarkeit der Verbesserung einer Schwachstelle gemäß DIN 31051 auf die Wirtschaftlichkeit für den AG bezieht, unabhängig davon, ob die Verbesserung auch für den AN wirtschaftlich ist. Als Zeitintervall der Anlagenverfügbarkeit im Sinne der DIN 31051 gilt die Vertragslaufzeit.
- 1.3.2 Kleinreparaturen sind Instandsetzungen, die Kosten von nicht mehr als 500,00 EUR brutto verursachen. Punkt 3.1.3 gilt entsprechend.

- 1.3.3 Störungen sind Zustände, die die Sicherheit oder den Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder die Gebäudenutzung gefährden oder ausschließen.
- 1.3.4 Reaktionszeit ist die Zeit zwischen der Kenntnis des AN von der Störung und dem Beginn der Störungsbeseitigung vor Ort.
- 1.3.5 Der AN hat sicherzustellen, dass seine Leistungen zum Zeitpunkt der Ausführung und der Abnahme den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, soweit nicht ausdrücklich ein anderer technischer oder umweltbezogener Standard gefordert wird. Der AN hat zu gewährleisten, dass alle für seinen Leistungsbereich einschlägigen Normen (inklusive jener des Deutschen Instituts für Normung (DIN)), Richtlinien und sonstigen Bestimmungen, speziell die Vorschriften der Mieter und Nutzer des AG, sowie die Vorschriften zur Unfallverhütung und zum Umweltschutz, im Rahmen der Vorbereitung, Ausführung und Nachbereitung bei der gesamten Leistungserbringung beachtet und erfüllt werden.

2 Inspektion und Wartung

2.1 Leistungen

- 2.1.1 Die Leistungen der Inspektion und Wartung umfassen alle regelmäßigen Maßnahmen zur Erhaltung des einwandfreien Zustands, der Anlagensicherheit sowie der Funktion der Anlagen, die zur Feststellung und Beurteilung des Istzustandes einer Betrachtungseinheit einschließlich der Bestimmung der Ursachen der Abnutzung und dem Ableiten der notwendigen Konsequenzen für eine künftige Nutzung (Inspektion), zur Verzögerung des Abbaus des vorhandenen Abnutzungsvorrates (Wartung) sowie nach der Arbeitsanweisung des Herstellers erforderlich sind.
- 2.1.2 Der AN führt die Inspektion und Wartung der Anlagen anhand einer diesem Vertrag angefügten Arbeitskarte bzw. einer beigegefügt Leistungsbeschreibung (siehe Anhang) und innerhalb der dort angegebenen Zeitintervalle durch. Sofern neben bzw. bei der Durchführung von Inspektion und Wartung weitere anlagenspezifische Leistungen zu erbringen sind, werden diese auf der Arbeitskarte bzw. in der Leistungsbeschreibung näher bestimmt und gelten als Leistungsbestandteil.
- 2.1.3 Sollte der AN während der Durchführung oben genannter Leistungen Beschädigungen und Verunreinigungen verursachen, hat er diese während der Ausführung der Leistung bzw. im unmittelbaren Anschluss daran ohne besondere Vergütung zu beseitigen.
- 2.1.4. Der AN hat bei der Durchführung seiner Leistungen umweltverträgliche Produkte und Materialien sowie umweltschonende Verfahren zu bevorzugen. Der AN hat hierzu, insbesondere, die in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aktuellen Fassung der Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (VwVBU Bln) einschließlich deren Anlagen enthaltenen, den AG betreffenden Regelungen sinngemäß zu beachten.

2.2 Materiallieferungen

- 2.2.1 Der AN liefert und stellt alle für die vereinbarten Leistungen nach Abschnitt 2.1 notwendigen Kleinteile sowie Hilfsmittel, die dem AN zur Leistungserbringung dienlich sind, z.B. Öle, Schmierstoffe, Leuchtmittel, Klein-Akkumulatoren, Abdichtungsmaterial, Filter, Farbsprays, Kleinsicherungen, Werkzeuge, Messgeräte, Bedienschlüssel, sonstige Betriebs- und Hilfsstoffe. Die Kosten bis zu einem Materialwert von 15 EUR brutto je Wartung und Anlage sind mit der Vergütung für Wartung und Inspektion, abgegolten.
- 2.2.2 Die Abrechnung von jenen Materialien, welche unmittelbar zur Reparatur bzw. Störungsbeseitigung an den Anlagen eingesetzt werden, insbesondere in Form von reinen Ersatzteilen, erfolgt mit den vereinbarten, bzw. den nachgewiesenen Einkaufspreisen des AN zuzüglich dem gemäß Leistungsverzeichnis vereinbarten Aufschlag für Materialverwendung.
- 2.2.3 Diese Materialien im Sinne von Punkt 2.2.2 sind in geeigneter Verpackung zu liefern bzw. zu versenden. Kosten und Risiken des Transportes trägt der AN.
- 2.2.4 Der AN hat grundsätzlich für die Lieferbereitschaft aller notwendigen Teile für die Dauer des Vertrages zu sorgen. Es dürfen grundsätzlich nur Originalteile eingesetzt werden, damit die Sicherheit oder die Funktion der jeweiligen Anlage oder Mängel- oder Garantierechte nicht beeinträchtigt werden. Ausgebaute Teile und/oder unbrauchbar gewordene Hilfsmittel sowie Verpackungsmaterial sind zu entfernen und nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen durch den AN zu entsorgen.
- 2.2.5 Ferner sichert der AN verbindlich zu, dass er bei Bedarf auch andere Vertragspartner des AG mit herstellerabhängigen Materialien zu ortsüblichen Preisen beliefert, soweit er dafür über Bezugsquellen verfügt, damit die Vertragspartner die erforderlichen Reparatur- und Wartungsarbeiten durchführen können.
- 2.2.6 Der AN darf im Rahmen seiner Leistungserbringung im Objekt nur solche Materialien liefern und verwenden, welche nicht den in Ziffer I.4. der VwVBU Bln enthaltenen Beschaffungsbeschränkungen für bestimmte nicht umweltverträgliche Produkte und Produktgruppen unterliegen. Bei der Auswahl der für das Objekt bestimmten Produkte muss der AN die in den Leistungsblättern im Anhang 1 zur VwVBU Bln enthaltenen Umweltschutzanforderungen berücksichtigen.

2.3 Ausführungszeiten

- 2.3.1 Termine zur Durchführung von Wartungen und Inspektionen sowie weitere vertragliche Leistungen sind durch den AN mit dem Nutzer/Mieter, Hausmeister, Facility-Management-Dienstleister und/oder Vermieter in Bezug auf die jeweilige Liegenschaft langfristig aber taggenau abzustimmen.

2.3.2 Für die vertragsgegenständlichen Anlagen ist bis vier Wochen nach Beauftragung eine Terminierung im elektronischen Wartungskalender des AG mit abgestimmten, kalenderwochengenauen Wartungsterminen durchzuführen und in elektronischer Form auf dem Austauschlaufwerk abzulegen bzw. über ein Web-Portal im CAFM-System des AG zu vollziehen. Die Leistungsperioden werden zuvor vom AG durch einen letztmöglichen Termin auf jenes Quartal oder Periode festgelegt, in welchem die Inspektion und/oder Wartung, ggf. auch Prüfung, erfolgen soll. Dem AN obliegt dann die kalenderwochengenaue Planung. Die mit dem Nutzer abgestimmten und im Wartungsplan dargestellten Inspektions-, Wartungs- und/oder Prüftermine gelten dann als verbindlich und müssen eingehalten werden. Eine Verschiebung ist nur in Ausnahmefällen möglich. Die Terminierung des elektronischen Wartungsplanes ist jährlich fortzuschreiben. Sollten von Seiten des Nutzers unabwendbare Ereignisse eintreten, welche die Durchführung der Wartung nicht ermöglichen, so ist diese auch kurzfristig zu verschieben und die Termine sind neu zu vereinbaren. Die Terminabsprachen sind ggf. durch Nutzeranschreiben (E-Mail) an den zuständigen Mitarbeiter der BIM zu dokumentieren. Zudem ist eine Handlungsempfehlung zu erstellen. Sollten aufgrund fehlender Absprache seitens des AN Mehraufwendungen entstehen, sind diese vom AN zu tragen.

2.3.3 Grundsätzlich sind Inspektionen und/oder Wartungen und/oder Prüfungen sowie weitere vertragliche Leistungen nach vorheriger schriftlicher Absprache mit dem AG während der Kernarbeitszeit des Nutzers Montag bis Freitag von 06.00 Uhr bis 18.00 Uhr durchzuführen. Der AG kann verlangen, dass die geplanten und vertraglich vereinbarten Leistungen nicht durchgeführt, verschoben oder abgebrochen werden muss. Für kurzfristige Abstimmungen hat der AN die Kernarbeitszeit des AG von Montag bis Freitag von 09.00 bis 15.00 Uhr einzuhalten.

2.4 Nachunternehmerregel

Der AN hat die Leistungen mit seinem Betrieb zu erbringen. Er darf Teile der Leistung mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des AG vertraglich an Nachunternehmer als Erfüllungsgehilfen übertragen.

3 Vergütung

3.1 Bestandteile der Vergütung

3.1.1 Die Kosten für Inspektion und/oder Wartung sind im Leistungsverzeichnis (für die Anlagen gemäß Anhang) fest vereinbart und gelten auch für eventuelle Optionszeiten. Die Vergütung enthält alle zur Leistungserbringung notwendigen Kleinteile (z.B. Schrauben) und Hilfsmittel (z.B. Öle und Fette), siehe auch Abs. 2.2.1

- 3.1.2 Die Vergütung enthält, soweit Kleinreparaturen, Störungsbeseitigungen oder Instandhaltungen oder Prüfleistungen vereinbart sind, auch die diesbezüglichen Pauschalen.
- 3.1.3 Die Pauschalen beinhalten sämtliche Kosten einschließlich Material, Kostenaufschläge für das Material, Komponenten, Arbeitslöhne (einschließlich An- und Abfahrtzeiten, Auslösungen, Tage- und Übernachtungsgelder, Schmutz- und Erschwerniszulagen), die zur Wiederherstellung des Sollzustandes erforderlich sind, sowie Fahrt- und Transportkosten. Dies gilt auch bei Mehrungen oder Minderungen des Anlagenbestandes während der Vertragslaufzeit. Für die Berechnung der Kosten einer jeweiligen Kleinreparatur sind die vertraglich vereinbarten und im Preisblatt angegebenen Einheitspreise, Pauschalen und Zuschläge heranzuziehen und dem AG auf dessen Nachfrage nachzuweisen. Die Pauschalen enthalten ferner alle Aufwendungen des AN für das insbesondere nach Abs. 2.3.2 und Abs. 5.5 näher definierte Dokumentationswesen.

3.2 Abrechnung

- 3.2.1 Die Abrechnung erfolgt nach der jeweiligen Liegenschaft bzw. als Sammelrechnung getrennt nach den jeweiligen Liegenschaften, jeweils zum für die Inspektion und/oder Wartung oder Prüfung festgelegten Quartals- bzw. Periodenende. Die Zahlung wird 30 Tage nach Eingang einer prüffähigen Rechnung beim AG fällig. Die Rechnungen des AN für jegliche Leistungen sind spätestens 4 Wochen nach Quartals- bzw. Periodenende beim AG einzureichen.
- 3.2.2 Im Rahmen der Leistungsabrechnungen sind die korrekten AG-Bezeichnungen gemäß Auftragschreiben, Anlage zum Auftragschreiben bzw. etwaiger gesonderter Übersichten zu beachten. Die verschiedenen Bezeichnungen des Auftraggebers beruhen dabei auf Vermögenszuordnungen, bei denen letztendlich das Land Berlin der Eigentümer ist. Eine Abrechnung kann aber ausschließlich bei korrekter Vermögensbezeichnung erfolgen.
- 3.2.3 Jeder Rechnung hat der AN Aufmaßberechnungen und -zeichnungen, Stundenlohnzettel, Arbeitsnachweise, Inspektions-/Wartungs-/Prüfprotokolle, Lieferscheine, Wiegekarten, Fremdrechnungen und andere Belege, die der AG zur Prüfung und Feststellung benötigt, im Original als Unterlagen beizufügen. Einen Ausgleich der Forderungen aus jeder Rechnung kann ausschließlich mit diesen jeweils erforderlichen Nachweisen mit der Anlage zur Rechnung erfolgen.

4 Mengen- und Preisanpassung

- 4.1 Die Vergütung für Wartung und Inspektion sowie die etwaigen weiteren vertraglichen Leistungen sind im Leistungsverzeichnis fest vereinbart. Davon ausgenommen sind Anpassungen des Lohnkostenanteils, sofern diese Anpassungen aus gesetzlichen Vorgaben

mit Allgemeingültigkeitserklärungen resultieren (Arbeitnehmerentsendegesetz, Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz oder andere gesetzliche Mindestlohnregelungen).

- 4.2 Über Bestandsänderungen entscheidet der AG nach billigem Ermessen. Der AN kann Bestandsminderungen nicht widersprechen. Der AN kann Bestandsmehrungen nur aus wichtigem Grund widersprechen. Bei Bestandsmehrungen hat der AN die Anlagen anhand der Anlagenmatrix unentgeltlich aufzunehmen und zu dokumentieren ggf. auch zu kennzeichnen. Es gelten die jeweils vereinbarten Einheitspreise bzw. die Kalkulationsangaben aus den Auskünften im Rahmen der Ausschreibung.
 - 4.2.1 Bei Bestandsänderung bis zu 20 % des beauftragen Anlagenvolumens erfolgt nur eine Vergütungsreduzierung bzw. -erhöhung gemäß der abgerechneten Einzelpositionen, es erfolgt keine Anpassung des Kalkulationsansatzes.
 - 4.2.2 Ist die Bestandsänderung größer 20 % des beauftragen Anlagenvolumens, kann der AN eine Anpassung des Kalkulationsansatzes bzw. der Einheitspreise verlangen. Die Anpassung der Einheitspreise erfolgt einvernehmlich. Kommt eine Einigung nicht zustande, entscheidet ein von beiden Parteien ernannter Sachverständiger über die Anpassung der Einheitspreise.

5 Pflichten des Auftragnehmers

5.1 Allgemeine Pflichten

- 5.1.1 Der AN verpflichtet sich, während der Laufzeit des Vertrages oder bei Beendigung des Vertrages alle ihm bekannten Zugangscodes, Kennworte etc. auf Anforderung des AG innerhalb von 24 Stunden offen zu legen. Eine Kopie der aktuell verwendeten Bediencodes ist dem AG in einem versiegelten Umschlag, mit näherer Bezeichnung und Beschreibung der Anlage (WE, Gebäude, Raum, Anlagen-Nr.) zu übergeben.

Dem AN ist bekannt, dass bei Verstoß gegen diese Pflicht erhebliche Schadensersatzforderungen des AG (z.B. wegen des Erfordernisses der Stilllegung von Anlagen) entstehen können. Bei Übergabe sind die Kennworte auf: BIM100, BIM1000, BIM10000, BIM100000 bzw. WE-Nr. und Baujahr (30001-2011), je nach Möglichkeit der Anlage zu programmieren und dem AG bekannt zu geben.
- 5.1.2 Der AN ist verpflichtet, sämtliche im Rahmen dieser Vertragsbeziehung bereitgestellten oder benannten Informationen streng vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Die Geheimhaltungsverpflichtung erstreckt sich auch auf das Personal des AN sowie etwaige Nachunternehmer, welche der AN ebenfalls zur Geheimhaltung zu verpflichten hat. Die Pflicht zur Geheimhaltung erstreckt sich im besonderen Maße auf alle am Ausführungsort vorhandenen oder erhaltenen Informationen, z. B. Schriftstücke. Der AN verpflichtet sich, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit ausgehändigten Geschäfts- und Betriebsunterlagen sowie Schlüssel und Zugangsberechtigungen (Ausweise)

nach Beendigung dieses Vertrages ohne Zurückhaltung von Duplikaten an den AG zurückzugeben.

- 5.1.3 Der AN darf die vom AG zur Verfügung gestellte Software in technischen Anlagen nicht ändern, vervielfältigen oder außerhalb der Anlage oder des Vertrages verwenden. Die Software darf ausschließlich im Sinne des Bedienens gepflegt und programmiert werden.
- 5.1.4 Fallen im Rahmen von Wartungen und Instandsetzungsmaßnahmen Abfälle an, welche im Ursprung nicht zu den Arbeitsmitteln und –materialien des AN gehörten, so sind diese gesetzeskonform zu entsorgen.

5.2 Personalanforderungen

- 5.2.1 Der AN ist verpflichtet, eingesetztes Personal, vor dem Einsatz, auf Anforderung des AG bzw. des jeweiligen Immobiliennutzers auf Kosten des AN einer Sicherheitsüberprüfung zu unterziehen, welche vom Nutzer durchgeführt wird. Die Tiefe und Häufigkeit der Überprüfung wird vom AG bzw. vom Nutzer nach billigem Ermessen bestimmt.
- 5.2.2 Sämtliches operatives Personal muss während der Arbeiten bei den Nutzern und Mietern auf dem gesamten Gelände gut sichtbar den entsprechenden Berechtigungsausweis, ausgestellt durch den Nutzer, tragen. Werden vom Nutzer keine Berechtigungsausweise gestellt, ist der Firmenausweis gut sichtbar zu tragen.
- 5.2.3 Zudem sind folgende Regelungen zu beachten und einzuhalten: Das Einhalten des Rauchverbots, die Berechtigung des Zuganges zu Räumen und Dienstbereichen, besondere Unfallverhütungsvorschriften, Datenschutz gem. Berliner Datenschutzgesetz – BlnDSG in der aktuellen Fassung, die Kernarbeitszeiten und sonstige Regelungen, wie z.B. die Hausordnung.

5.3 Ausführung

- 5.3.1 Bestehen durch die festgestellten Mängel Gefahr für Leib und Leben oder die Gefahr eines Totalausfalls oder erkennt der AN Mängel, welche die Betriebsbereitschaft oder Sicherheit an der Anlage gefährden können, ist der AG oder sein Vertreter, welcher dem AN bekanntgegeben wird, sofort zu informieren. Zudem ist der AN verpflichtet nach Kenntniserlangung und festgestellter Dringlichkeit in Bezug auf oben erläuterte Gefahren, Sofortmaßnahmen einzuleiten und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Sollte keine Gefahr im Verzug vorliegen, ist eine Ausführung von Instandsetzungsarbeiten, erst nach Auftragsbestätigung durch den AG, oder seinem Gehilfen, gestattet.
- 5.3.2 Der AN hat ohne besondere Vergütung für die Dauer der Ausführung alle Schutzmaßnahmen zu treffen, die im Bereich des Leistungsortes und dessen Umgebung zur Sicherung von baulichen Anlagen und Einrichtungen aller Art sowie zur Sicherung von

Personen erforderlich sind. Die Schutzvorrichtungen sind so lange bestehen zu lassen, bis jede Gefährdung von Personen oder Sachen ausgeschlossen ist. Das Gleiche gilt für die verkehrspolizeilich vorgeschriebenen Maßnahmen zur Sicherung des Leistungsortes.

5.4 Informationspflichten

- 5.4.1 Auf jegliche Mängel, die beseitigt werden müssen und deren Beseitigung nicht zu den vereinbarten Leistungen gehören, hat der AN den AG mithilfe des Internet-Störungsportals, welches dem AN durch den AG vorgestellt wird, unverzüglich schriftlich hinzuweisen.
- 5.4.2 Erkennt der AN, dass wegen Änderung der Nutzung oder Änderung der bestehenden Vorschriften andere Vereinbarungen zu diesem Vertrag notwendig werden, hat er den AG schriftlich darauf hinzuweisen.
- 5.4.3 Zudem hat der AN auf Aufforderung des AG, dessen fernmündliche oder mündliche Mitteilungen schriftlich zu bestätigen.
- 5.4.4 Der AN wird jede Änderung seiner Erreichbarkeit hinsichtlich Telefon-, Fax- und Notfallnummer, E-Mail-Adressen sowie Geschäftsanschrift dem AG unverzüglich, mindestens eine Woche vor Inkrafttreten, schriftlich beim AG anzeigen.

5.5 Dokumentationspflichten

- 5.5.1 Der AN hat ohne gesonderte Vergütung am Berichtswesen des AG teilzunehmen.

Die fortlaufend genannten Instandhaltungsberichte enthalten gemäß dem Auftragsumfang die Berichte der Inspektion- und/oder Wartungsleistungen, ggf. auch Störungsbeseitigung, Kleinreparaturen oder auch Prüfleistungen, auch wenn insbesondere bei Prüfleistungen, diese durch Dritte erbracht werden.

Das Berichtswesen gliedert sich in:

- a) den Instandhaltungsbericht, d.h. der konkreten Rückmeldung für die Tätigkeiten und Feststellungen an jedem gewarteten Revisionsobjekt (gewartete technische Anlage), und
- b) die umfassende Berichterstattung zum Quartals- bzw. Jahresende.

- 5.5.2 Der Instandhaltungsbericht (a) ist fällig spätestens 4 Wochen nach Leistungsdurchführung und enthält die Fertigmeldung (taggenaue Einpflege einer Erledigungsmeldung im elektronischen Wartungsplan), das Instandhaltungsprotokoll, ggf. den Materialnachweis, die Anzeige von Mängeln und im Bedarfsfall ein Angebot für die Beseitigung der festgestellten und angezeigten Mängel, für die gewartete technische Anlage/Einrichtung. Der Bericht wird über eine Internetverbindung im web-basierten Portal des AG in einem CAFM-System eingetragen/abgegeben, erforderliche Dokumente sind im PDF-Format hochzuladen, siehe auch Punkt 5.5.4.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Instandhaltungsprotokolle immer durch einen angegebenen Vertreter des AG vor Ort zu unterschreiben sind.

Die umfassende Berichterstattung (b), also der Quartalsbericht bei mehr als einer Wartung pro Jahr (und insbesondere bei Sammelverträgen), bzw. der Jahresbericht bei nur einer Wartung pro Jahr, erfolgt zum Einen mit Übergabe der Rechnung und den Instandhaltungsprotokollen (ggf. + Sachverständigenprotokolle) im Original einfach in Papierform sowie zum Anderen elektronisch im Austauschlaufwerk (Share-Point Lösung) des AG. Letzteres beinhaltet eine Auflistung bzw. tabellarische Darstellung der erfolgten Wartungen (nach Wirtschaftseinheit, Datum und technischer Anlage), der abgegebenen Mängelanzeigen, der erfolgten Mängelbeseitigungen, der Bestandsänderungen, der ggf. neuen Gewährleistungsfristen, der Sachverständigenberichte, der technischen Daten neuer/ausgetauschter Bauteile bzw. technischen Anlagen und der angefallenen gefährlichen Abfälle.

- 5.5.3 Der AG behält sich Änderungen des Berichtswesens vor.
- 5.5.4 Für die Pflege der Anlagendaten, der Planung der Wartungstermine, der Dokumentation der erbrachten Instandhaltungshaltungsleistungen, der Anzeige von festgestellten Mängeln inkl. Kostenschätzung, ist das webbasierte CAFM-System des AG („ITC“ = Integriertes Technisches Controlling) zu verwenden. Belege (Inspektions-/Wartungs-/Prüf-/Mängelberichte, Angebote und Fotos) sind ebenso in Dateiform dort abzulegen. Die detaillierte Anwendung wird in einer vom AG organisierten Schulung vermittelt. Ferner steht ein Handbuch jederzeit zur Verfügung.
- 5.5.5 Der AN hat am Ort der Anlage ein Wartungsbuch fortzuführen bzw. im Bedarfsfall anzulegen und zu führen. Der AN hat nach jeder Wartung Art und Umfang der ausgeführten Leistungen einschließlich der eingebauten Teile in dieses Wartungsbuch einzutragen. Die dort abgelegten Wartungs- oder Inspektionsbelege bzw. Stundenzettel sowie Tätigkeits- und Materialnachweise sind wahrheitsgemäß auszufüllen und unmittelbar nach Durchführung vom örtlich verantwortlichen Hausmeister, Maschinenmeister oder einer anderen vom AG benannten Person unterzeichnen zu lassen.
- 5.5.6 Bestandteil der Leistung des AN kann auf Verlangen des AG auch die Erstellung von Betriebsbüchern sein. Diese Betriebsbücher, dessen Inhalt mit dem AG abgestimmt wird, werden nach Abschluss der Prüfung hinterlegt. Die Prüfungen sind gemäß den Format- und Dokumentationsanforderungen des AG sowie durch Fortschreibung der Anlagenmatrix zu dokumentieren.
- 5.5.7 Der AN ist ferner verpflichtet, im Rahmen seiner ersten Tätigkeiten an den jeweiligen Anlagen, eine vom AG vorgegebene Anlagenkennzeichnung gut sichtbar anzubringen (Aufkleber), siehe auch Punkt 13.5

- 5.5.8 Bei den Instandsetzungsarbeiten sind Zeitaufwand, Namen und Lohn- bzw. Berufsgruppen (z.B. Monteur) des eingesetzten Personals sowie verwendete Hilfs- und Betriebsstoffe anzugeben. Bei Störungseinsätzen ist der Name desjenigen anzugeben, der die Störung gemeldet hat. Grundsätzlich ist immer die Auftragsnummer des AG auf den Arbeitsnachweisen und Abrechnungsunterlagen zu vermerken.
- 5.5.9 Die Dokumentation der gefährlichen Abfälle erfolgt mittels elektronischen Nachweisverfahren gemäß der jeweils aktuellen Fassung der Nachweisverordnung auch im Rahmen einer Sammelentsorgung unter Beachtung des Kreislauf-/Wirtschaft-Abfallgesetz und immer in Rücksprache mit dem AG und. Grundsätzlich signiert der AG als Erzeuger elektronisch. Der AG ist über alle gefährlichen Abfälle im Rahmen der Leistungserbringung zu informieren.

6 Mängelrechte

- 6.1 Der AG kann bei Mängeln werkvertragliche Mängelrechte gem. § 14 VOL/B geltend machen.
- 6.2 Der AG kann unbeachtet der Voraussetzungen von § 14 VOL/B die Gesamtwartungspauschale für das betreffende Quartal um 10% mindern, wenn gemäß der (ggf. ergänzten) Anlagenmatrix und etwaigen Nachträgen die Leistungen in dem jeweiligen Quartal an 10 oder mehr Anlagen zu erbringen sind und
- a) mehr als 10% der im Wartungsplan festgelegten Wartungen nicht termingerecht ausgeführt wurden,
- und/oder
- b) an mehr als 10% der Anlagen Mängel vorgefunden wurden, die vom AN im Rahmen der Wartung hätten behoben werden können.
- 6.3 Der AG kann unbeachtet der Voraussetzungen von § 14 VOL/B die Gesamtwartungspauschale für das betreffende Jahr um 10% mindern, wenn gemäß der (ggf. ergänzten) Anlagenmatrix und etwaigen Nachträgen die Leistungen in dem jeweiligen Jahr an weniger als 10 Anlagen zu erbringen sind und
- a) mehr als an einer Anlage die im Wartungsplan festgelegte Wartung nicht termingerecht ausgeführt wurde,
- und/oder
- b) an mehr als einer Anlage Mängel vorgefunden wurden, die vom AN im Rahmen der Wartung hätten behoben werden können.

- 6.4 Der AG behält sich ferner vor, die Vergütung jeweils für die anlagenbezogenen Inspektions- bzw. Wartungsleistungen bis zu 30% zu mindern, wenn der AN sich nicht an die allgemeinen Vorgaben zur Dokumentation nach Absatz 5.5 und insbesondere die Anforderungen an die elektronische Dokumentation gemäß Punkt 5.5.4 hält.
- 6.5 Weitergehende Rechte des AG, insbesondere Schadensersatzansprüche und Minderungsrechte sowie Kündigungsrechte bleiben unberührt.

7 Fernbetreuung

Leistungen, die nach Ihrer Eigenart per Fernbetreuung erbracht werden können, dürfen lediglich nach Absprache und schriftlicher Einwilligung des AG nach dieser Methode unterstützend erfolgen.

8 Vertragsanpassung

- 8.1 Werden die in der (ggf. ergänzten) Anlagenmatrix aufgeführten Anlagen wesentlich geändert, können beide Parteien eine entsprechende Änderung der Leistungs- und Vergütungspflicht verlangen.
- 8.2 Umfangreiche Reparaturarbeiten, Generalüberholungen oder Anpassungen der Anlagen an neue bauliche Situationen, aus denen wesentliche Änderungen an der bzw. den Anlagen resultieren, werden gesondert über ein Ausschreibungsverfahren im Wettbewerb vergeben. In der Folge steht es dem AG frei, die Leistungen aus diesem Vertrag in Bezug auf neu geschaffene Anlagen an einen Dritten zu vergeben. Der Auftrag für die betreffende Anlage aus diesem Vertrag erlischt in diesem Fall. Der AG kann den Auftrag hinsichtlich neu geschaffener Anlagen auch durch Vereinbarung mit dem AN erweitern.

9 Terminabsprachen und Notrufbereitschaft

- 9.1 Die notwendigen Anmeldungen und Terminabsprachen im Rahmen des Wartungsplanes für den Einsatz des operativen Personals bei den Mietern und Nutzern des AG obliegt dem AN. Der AG wird den AN, soweit erforderlich, z.B. durch die Benennung von Ansprechpartnern unterstützen.
- 9.2 Der AN ist verpflichtet, für den Fall der vertraglichen Vereinbarung ohne gesonderte Vergütung die Erreichbarkeit und Besetzung einer Notfallnummer 24 h täglich sicherzustellen. Der AN erklärt, dass seine mit dem Notdienst betrauten Mitarbeiter so stationiert sind bzw. der AN in der Form organisiert ist, dass er jede in der Bestandsliste aufgeführte Anlage bei normalen Verkehrsverhältnissen im Zeitraum der Reaktionszeit nach 1.3.4 erreichen kann.

10 Haftung und Versicherungsanforderungen

10.1 Haftung

- 10.1.1 Der AN haftet für alle von ihm zu vertretenen Personen-, Sach- und hieraus resultierenden Vermögensschäden, Schlüsselverlustschäden, Allmählichkeitsschäden und Bearbeitungsschäden, die dem AG oder Dritten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstehen.
- 10.1.2 Der AN stellt den AG von allen Ansprüchen frei, die Dritte gegen den AG aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag geltend machen, soweit die Ansprüche auf einer Pflichtverletzung des AN oder seiner Erfüllungs- bzw. Verrichtungsgehilfen beruhen, insbesondere auch von solchen Ansprüchen, die dadurch entstehen, dass der AN einschlägige gesetzliche oder behördliche Bestimmungen nicht erfüllt oder beachtet.
- 10.1.3 Der AN stellt den AG ferner auch von allen Ansprüchen frei, die Dritte gegen den AG aus der Verletzung gewerblicher Schutz- oder Urheberrechte aus und im Zusammenhang mit der Vertragserfüllung durch den AN herleiten.

10.2 Deckungssummen für Versicherungsleistungen

- 10.2.1 Der AN ist verpflichtet, für die Dauer des Vertrages eine Haftpflichtversicherung für Schäden aus der Durchführung dieses Vertrags mindestens in Höhe der folgenden Deckungssummen abzuschließen und zu unterhalten:
- 5.000.000 € pauschal für Personen- und Sachschäden (2-fach maximiert p.a.)
 - 5.000.000 € für Umwelthaftpflichtschäden und als Umweltschadensversicherung (1-fach maximiert p.a.)
 - 1.000.000 € für Bearbeitungsschäden (2-fach maximiert p.a.)
 - 250.000 € für Abhandenkommen von Schlüsseln/Codekarten (2-fach maximiert p.a.)
- 10.2.2 Der AN tritt hiermit seine Ansprüche aus der Versicherung an den AG ab, der hiermit die Abtretung annimmt.
- 10.2.3 Eine Beschränkung der Haftung ist mit vorstehender Bestimmung nicht verbunden.
- 10.2.4 Wenn und soweit der AN nach diesem Vertrag nicht selbst gegenüber dem AG haftet, tritt der AN sämtliche Ansprüche, die ihm gegen Dritte aus und im Zusammenhang mit Personen-, Sach- und hieraus resultierenden Vermögensschäden, Schlüsselverlustschäden, Allmählichkeitsschäden und Bearbeitungsschäden die Anlagen betreffend, zustehen, an den AG ab, der die Abtretung annimmt.

11 Kündigung

- 11.1 Der Vertrag kann aus wichtigem Grund außerordentlich, fristlos gekündigt werden.

11.1.1 Ein wichtiger Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung liegt für den AG zum Beispiel vor,

- wenn der AN seine Leistungen einstellt oder das Insolvenzverfahren beziehungsweise ein vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt oder ein solches Verfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- wenn der AN dem AG trotz Aufforderung und Nachfristsetzung nicht das Bestehen einer ausreichenden Betriebshaftpflichtversicherung nachweist,
- wenn der AN trotz Abmahnung wiederholte und nachhaltige Schlechterfüllung der Vertragsleistungen erbringt,
- wenn der AN trotz Abmahnung seitens des AG wiederholt ungenehmigt Nachunternehmer einsetzt,
- wenn persönliches Fehlverhalten des in den Liegenschaften eingesetzten Personals vorliegt und dieses seitens des AN trotz Abmahnung des AG nicht ausgetauscht wird,
- wenn der AN trotz Abmahnung vorsätzlich gegen örtliche Bestimmungen der Nutzer/Mieter verstößt, die dem AN bekannt gegeben wurden,
- wenn die in der Anlagenmatrix aufgeführten Anlagen dauerhaft stillgelegt, verkauft oder nicht mehr durch den AG betreut werden,
- wenn die vereinbarten Leistungen aus rechtlichen Gründen an Dritte zu beauftragen sind,
- wenn der AN seine Vertragspflichten nach Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung nicht erfüllt oder
- wenn der AN seine Vertragspflichten in drei Fällen jeweils erst nach schriftlicher Mahnung erfüllt hat.
- wenn eine so schwere Verletzung dieses Vertrages durch eine Partei vorliegt, dass von der anderen Partei vernünftigerweise ein weiteres Festhalten an diesem Vertrag nicht erwartet werden kann; der erfolglose Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder eine erfolglose Abmahnung ist insoweit entbehrlich oder
- wenn der Betrieb des AN infolge wesentlicher Änderungen der Anlage nicht mehr auf die dann erforderlichen Instandsetzungsarbeiten eingerichtet ist.

- 11.2 Eine außerordentliche, fristlose Kündigung kann auch in Teilen (für Teilleistungen und/oder für einzelne Anlagen bzw. Vertragsobjekte) ausgesprochen werden, solange der Vertrag unter Berücksichtigung beiderseitiger Interessen mit dem Wegfall weitergeführt werden kann. In diesem Zusammenhang wird zunächst angenommen, dass der Vertrag angepasst wird, ausgenommen der AN begründet nachvollziehbar, dass ihm ein Festhalten an dem Vertrag unzumutbar ist.
- 11.3 Bei einer Kündigung bzw. Teilkündigung mit sofortiger Wirkung ist der Auftraggeber berechtigt, vom Auftragnehmer Ersatz des ihm hierdurch entstandenen Schadens zu verlangen. Hierunter fallen unter anderem die Mehrkosten der Beauftragung eines Dritten.
- 11.4 Fallen Anlagen (technisch oder baulich) ganz oder teilweise weg bzw. werden Gebäude ganz oder teilweise aufgegeben oder für andere Zwecke genutzt, kann der Auftraggeber den Vertrag mit einer Frist von vier Wochen zum Ende eines jeden Monats kündigen.

12 Leistungsbezogene Vergabebeteiligung

Sollte der AG sich entschließen, sachnahe zusätzliche Leistungen zu beauftragen (z.B. Notrufbereitschaft, Reparatur und Instandsetzungsvertrag), erklärt sich der AN bereit und in der Lage, sich an einem entsprechenden Wettbewerb zu beteiligen.

13 Weitergehende Bestimmungen

- 13.1 Dem AN werden, soweit vorhanden, durch den AG die für die Anlagen erstellten Gefährdungsbeurteilungen (insbesondere bei Anlagen der Fördertechnik) zur Verfügung gestellt. Für noch nicht beseitigte sicherheitstechnischen Mängelpunkte sowie noch nicht erstellte Gefährdungsbeurteilungen sind zur Vermeidung von Unfällen durch den AN Arbeitsanweisungen für seine Mitarbeiter unter Berücksichtigung der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften zu erstellen. Die Mitarbeiter sind anhand dieser Arbeitsanweisungen zu unterweisen. Die Arbeitsanweisungen sind, soweit möglich, in Maschinenräumen, Technikräumen oder anderen Räumen dieser Art auszuhängen.
- 13.2 Der AG wird dem AN alle erkannten außergewöhnlichen Betriebsverhältnisse und die sicherheitsempfindlichen Bereiche mitteilen. Bei Arbeiten in sicherheitsempfindlichen Bereichen oder außerhalb der üblichen Dienstzeit wird Begleitpersonal gestellt.
- 13.3 Der AG hat dem AN zur Durchführung seiner Leistung, die vorhandenen Einrichtungen und Geräte der Anlage sowie die erforderlichen Versorgungsanschlüsse kostenlos zur Verfügung zu stellen und Zugang zu den Anlagen und Versorgungsanschlüssen zu verschaffen.
- 13.4 Der AG ist verpflichtet alle ihm bekannt gewordenen Störungen und Schäden und Veränderungen an den Anlagen die im Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen stehen, unverzüglich dem AN mitzuteilen. Der AN führt darüber entsprechende Aufzeichnungen.

- 13.5 Der AG behält sich vor, in seinen Liegenschaften ein Nummerierungs- und Beschriftungssystem für sämtliche Anlagentechnik einzuführen. In diesem Fall ist der AN verpflichtet, dieses Nummerierungssystem im Zuge der Wartungsleistung mit aufzunehmen, vor Ort zu ergänzen und in die vorgenannte Matrix einzupflegen.
- 13.6 Der AG ist berechtigt und behält sich vor, während der Laufzeit Stichproben zur Messung und Beurteilung der Ausführungsqualität durchzuführen. Nach Vorliegen der Ergebnisberichte, erhält der AN vom AG einen Bericht mit der Auswertung der vom AG durchgeführten Kontrollen. Zur Erläuterung dieser Auswertung sowie zu grundsätzlichen Themen, wird es Treffen zwischen AN und AG geben.
- 13.7 Erforderliche behördliche Genehmigungen etc. hat der AN auf eigene Kosten selbst einzuholen.
- 13.8 Es gelten die Bestimmungen des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes (ElektroG) sowie die Formblätter zu Baustoffentsorgung/Umweltschutzbedingungen. Die Entsorgungsnachweise sind nach den technischen Richtlinien und den gesetzlichen Anforderungen mit den Quartals- bzw. Jahresberichten zu übergeben und gesondert zu vermerken.

14 Streitigkeiten

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

15 Gerichtsstand

Der Vertrag unterliegt deutschem Recht (ohne internationales Privatrecht und ohne CISG). Gerichtsstand ist Berlin.

16 Schriftform und salvatorische Klausel

- 16.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle den Vertrag betreffenden wesentlichen Mitteilungen bedürfen der Schriftform.
- 16.2 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.