

**Vertrag für Instandhaltung sowie andere Leistungen  
Wartung, Prüfung, Inspektion<sup>1</sup> und Instandsetzung sowie ggf. weitere  
Leistungen für eine Neuanlage (oder mehrere Neuanlagen) in Verbindung mit  
der Bauausführung**

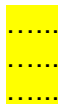
**Standort:** 2190 – Karolinen-Gymnasium  
Bauteil B - Sporthalle  
Ebersberger Straße 3  
83022 Rosenheim

**Anlagentyp:** Brand- und Rauchschutztüren und -tore mit und ohne  
Feststelleinrichtung (FSE)

Zwischen: **Stadt Rosenheim  
Zentrales Gebäudemanagement  
Königstraße 24  
83022 Rosenheim**

- nachstehend Auftraggeber (AG) genannt-

und der Firma:



-nachstehend Auftragnehmer (AN) genannt-

wird für

Standorte der Anlage(n): **Karolinen Gymnasium, Bauteil B - Sporthalle,  
Ebersberger Straße 3, 83022 Rosenheim**

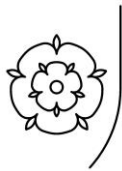
Betreiber der Anlagen(n): Stadt Rosenheim

Nutzer der Anlage(n): Stadt Rosenheim

Baudurchführende Stelle: Zentrales Gebäudemanagement

folgende Vereinbarung getroffen:

<sup>1</sup> Bei Beauftragung im Rahmen eines Bauausführungsvertrags nach VOB/B handelt es sich nicht um einen eigenständigen Vertrag, sondern um die für die bezogene LV Position geltenden Konditionen, auch wenn der Begriff „Vertrag“ verwendet wird.



## 1. Gegenstand des Vertrages

Der Auftragnehmer übernimmt die Instandhaltung, ausgenommen Verbesserungen, nach DIN 31051 (Wartung, Inspektion und Instandsetzung), sowie weitere vereinbarte bzw. sonstige Leistungen (siehe Nr. 2.1 bzw. Nr. 2.2) an den technischen Anlagen und Einrichtungen

**hier: Brandschutztüren und -tore mit und ohne Feststelleinrichtung (FSE) inkl. aller den Anlagen direkt zuordenbaren Bauteile (z.B. Schalter, Rauchschaltzentrale, Türschließer, Fluchtwegswächter, Handauslösetaster, etc.)**

- nachstehend als Anlagen bezeichnet -, die in der Bestandsliste (**siehe 12. Anlagen**) aufgeführt sind bzw. aufzuführen sind.

Die Bestandsliste ist Vertragsbestandteil.

## 2. Leistungen des Auftragnehmers

2.1 Die Leistungen des Auftragnehmers umfassen nach Art und Umfang alle Maßnahmen nach den Nummern 2.1.1 bis 2.1.3 sowie 2.2, die im Rahmen der Instandhaltung für einen sicheren, funktionstüchtigen und wirtschaftlichen Betrieb der Anlage(n) erforderlich sind. Der Auftragnehmer bestimmt den Umfang der Maßnahmen im Einzelnen, soweit nachfolgend keine anderslautenden Regelungen getroffen worden sind.

Die Leistungen nach den Nummern 2.1.1 bis 2.1.3 sowie 2.2 sind **mindestens einmal jährlich** zu erbringen. Sofern die Anforderungen des Herstellers, gesetzliche Vorgaben oder Regelungen nach dem Stand der Technik eine höhere Häufigkeit erfordern, so ist dies in der Kalkulation sowie in der Häufigkeit der Leistungserbringung zu berücksichtigen.

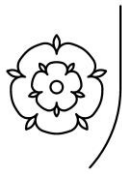
Erweisen sich die vom Auftragnehmer vorgesehenen Maßnahmen als unzureichend, so hat er sie ohne Anspruch auf Mehrvergütung anzupassen. Es sei denn, der Auftragnehmer weist nach, dass unvorhersehbare Umstände wie wesentliche Nutzungsänderungen, außergewöhnliche Umwelteinflüsse eine Änderung des Leistungsumfanges erfordern.

Die Leistungen (z.B. auch jährliche Prüfungen, etc.) sind durch Mitarbeiter mit erforderlichen Kompetenznachweis auszuführen.

2.1.1 Die Wartung umfasst, zur Erhaltung des einwandfreien Zustandes und der Funktion der Anlage(n), regelmäßig erforderliche Maßnahmen nach einer Arbeitsanweisung des Auftragnehmers einschließlich dem Beseitigen von betriebsbedingten Verunreinigungen an den Anlagen selbst (Maßnahmen zur Verzögerung des Abbaus des vorhandenen Abnutzungsvorrates). Insbesondere sind die Vorgaben des Herstellers (im Rahmen der Betriebs- und Wartungsanleitung und bauaufsichtlichen Zulassung) die Vorgaben **der AMEV, der VDMA, des VdS, der DIN 14677**, sowie alle weiteren relevanten Vorschriften (in der zum Zeitpunkt der Ausführung jeweils gültigen Fassung) zu beachten.

2.1.2 Die Inspektion umfasst das regelmäßige Überprüfen der Anlagen auf einwandfreien Zustand und richtige Funktion (Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Istzustandes einer Einheit einschließlich der Bestimmung der Ursachen der Abnutzung und dem Ableiten der notwendigen Konsequenzen für eine künftige Nutzung).

2.1.3 Die Instandsetzung umfasst das Beseitigen von Störungen und Mängeln, das Liefern aller erforderlichen Ersatzteile und das Erneuern oder Ausbessern aller abgenutzten oder schadhaften Anlagenteile (physische Maßnahmen, die ausgeführt werden, um die Funktion einer fehlerhaften Einheit wiederherzustellen).



2.2 Zu den Leistungen des Auftragnehmers gehören ferner:

- die Vorbereitung und Unterstützung der gesetzlich vorgeschriebenen sicherheitstechnischen Prüfungen durch anerkannte Sachverständige;
- die aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (z. B. Landesbauordnung, Produktsicherheitsgesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz, Arbeitsstättenverordnung, Arbeitsstättenrichtlinien, Betriebssicherheitsverordnung, Unfallverhütungsvorschriften) sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. DIN, VDE) durch Sachkundige des Auftragnehmers durchzuführenden sicherheitstechnischen Prüfungen und deren Bescheinigung.

2.3 Die Leistungen des Auftragnehmers umfassen nicht:

2.3.1 Grundüberholung von Anlagen;

2.3.2 Anpassungen oder Änderungen aufgrund von Vorgaben neuer oder geänderter gesetzlicher Bestimmungen;

2.3.3 Lieferung und Einbau zusätzlicher Einrichtungen und Teile;

2.3.4 Schönheitsreparaturen;

2.3.5 Beseitigung der durch äußere Gewalt, andere unvorhersehbare Einwirkungen oder unsachgemäße Bedienung verursachten Schäden;

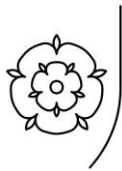
Der Auftragnehmer hat die unter 2.3 genannten Leistungen nach besonderer Auftragserteilung in angemessener Frist, in Notfällen unverzüglich zu erbringen. In der Regel ist vorher auf der Grundlage einer gemeinsamen Begehung ein detailliertes Angebot vorzulegen.

### 3. Pflichten des Auftragnehmers

3.1 Der AN 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 AN hat die Leistung mit seinem Betrieb zu erbringen. Er darf Teile der Leistung mit Zustimmung des AGs an Nachunternehmer übertragen. Er ist verpflichtet, entsprechend qualifizierte Fachkräfte einzusetzen. Der maximale Abstand zwischen den einzelnen Prüfungen/Wartungen beträgt zwölf Monate.

3.2 Der AN 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 AN Mängel oder Schäden, die die Sicherheit oder die Betriebsbereitschaft einer Anlage gefährden können, hat er unverzüglich das Zentrale Gebäudemanagement der Stadt Rosenheim 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



# Stadt Rosenheim

werden müssen und deren Beseitigung nicht zu den in den Nummern 2.1 und 2.2 beschriebenen Leistungen gehören, hat der AN den AG unverzüglich schriftlich hinzuweisen.

3.4 Erkennt der AN, 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 AG darauf hinzuweisen.

3.5 Der AN hat seine Rechnungen wie folgt zu adressieren und digital an [rechnung@rosenheim.de](mailto:rechnung@rosenheim.de) zu senden:

Stadt Rosenheim  
Zentrales Gebäudemanagement  
Königstraße 24  
83022 Rosenheim

## 4. Ausführung der Leistung

4.1 Der AN 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 einem Wartungs- und Prüfbericht und im Instandhaltungs-/Prüfbuch zu dokumentieren und dem AG zu übergeben.

4.2 Bei den besonders zu vergütenden Leistungen nach Nr. 2.3 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 AGs bestätigt der zuständige Gebäudemanager für das Objekt *(dieser wird nach Auftragsvergabe bekannt gegeben)*, die Durchführung der Arbeiten. Die Bestätigung erstreckt sich nicht auf die fachgerechte Ausführung.

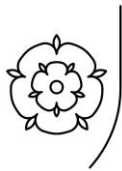
4.4 Der Zeitpunkt der Durchführung der Wartungsarbeiten ist mit dem Beauftragten des AGs rechtzeitig vor Beginn abzustimmen, mindestens jedoch 48h zuvor.

4.5 Die Arbeiten sind innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit des AG durchzuführen. Störungen sind unverzüglich innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit des AG zu beheben.

## 5. Vergütung

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

|                       |        |                            |
|-----------------------|--------|----------------------------|
| Angebotspreis gem. LV | .....€ | (Summe für 4 Jahre .....€) |
| + Umsatzsteuer        | .....% |                            |
|                       | .....€ |                            |
| Gesamtbetrag          | .....€ | (Summe für 4 Jahre .....€) |



## 5.1.1 Mit dieser Vergütung sind abgegolten:

- die Wartung und Prüfung nach Nr. 2.1 und Nr. 2.2,
- die Instandsetzung nach Nr. 2.1.3 mit der Lieferung benötigter Klein-/Ersatzteile bis zum Nettowert von insgesamt 30 € je Wartung und Anlage (wird diese Grenze überschritten, werden die darüberhinausgehenden Kosten zusätzlich vergütet),
- die Kosten für die in Nr. 3.2 bezeichneten Hilfsmittel und Hilfsstoffe,
- die Kosten von, entsprechend der in der Betriebs- und Wartungsanleitung und bauaufsichtlichen Zulassung genannten erforderlichen Materialien zur Leistungserbringung der Wartung
- 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. 2.1 und 2.2 ergebenden Nebenkosten, z.B. Fahrt- und Transportkosten, Auslösungen, Tage- und Übernachtungsgelder, Schmutz- und Erschwerniszulagen, Überstunden sowie Sonn- und Feiertagszuschläge.

## 5.1.2 Mit dieser Vergütung sind nicht abgegolten:

- die Leistungen nach Nr. 2.3;
- Zuschläge für Leistungen nach Nr. 4.2, soweit sie außerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeiten anfallen;

## 5.2 Leistungen nach Nr. 2.3 werden wie folgt vergütet (netto):

### Stundenverrechnungssatz:

- Obermonteur .....€
- Monteur .....€
- Helfer .....€

### Zuschlag für Leistungen außerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit

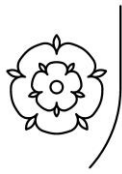
- Überstunden .....%
- Nacht-/Schichtarbeit .....%
- Sonn-/Feiertagsarbeit .....%

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

Entfernung Einsatzort – nächstgelegene Niederlassung:

.....km

km-Pauschale pro Fahrkilometer .....€/km



# Stadt Rosenheim

Für die Fahrtzeit werden keine Arbeitsstunden vergütet.

## 5.3 Preisgleitklausel

Die Vergütung nach Nr. 5.1 ist - ausschließlich der Umsatzsteuer – ein Festpreis für die Vertragslaufzeit von 48 Monaten.

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

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

K = Vergütung (ohne Umsatzsteuer) bei Vertragsangebot

K<sub>n</sub> = neue Vergütung

P<sub>A</sub> = 0,..... = Allgemeinkostenanteil

P<sub>L</sub> = 0,..... = Lohkostenanteil

P<sub>M</sub> = 0,..... = Materialanteil (P<sub>A</sub> + P<sub>L</sub> + P<sub>M</sub> = 1)

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

L<sub>n</sub> = neuer Lohn der maßgebenden Lohngruppe

M = ..... = Materialindex bei Vertragsangebot; statistisches Basisjahr: .....

M<sub>n</sub> = neuer Materialindex

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

Maßgebende Lohngruppe .....

(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 maßgeblichen Lohnes bzw. Materialindex durch den Auftragnehmer.

## 5.4 nicht belegt

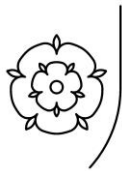
5.5 Der Nettowert von im Zusammenhang mit Leistungen nach Nr. 2.2 oder 2.3 benötigten Ersatzteilen wird anhand von Listenpreisen ermittelt.

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

5.7 Die Vergütung wird jährlich nach erfolgter Leistungserbringung, Übergabe des Wartungs- und Prüfberichts und zugestellter Rechnung gezahlt. Die Erfüllung der berechtigten Entgeltforderungen erfolgt binnen 30 Tagen nach Rechnungseingang.

## 6. Mängelansprüche

Mit diesem Wartungsvertrag bleibt die vierjährige Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen gem. VOB/B §13 (4) für den Werkvertrag erhalten.



Darüber hinaus beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche aus den Wartungsleistungen gem. BGB §634 2 Jahre.

## 7. Haftung

7.1 Werden im Zusammenhang mit der Erbringung der vereinbarten Leistungen Schäden an den Anlagen verursacht, hat der AN die Schäden zu beseitigen, wenn ihn oder seine Erfüllungsgehilfen Verschulden trifft. Im Falle leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung begrenzt für

- Sachschäden auf höchstens aber **gem. Werkvertrag**
- Vermögensschäden auf höchstens aber **gem. Werkvertrag**

Werden im Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen andere Schäden verursacht, hat der AN in vollem Umfang Ersatz zu leisten, wenn ihn oder seine Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit trifft.

7.2 Der AN hat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die Sach-, Vermögens- und Personenschäden in nachfolgender Höhe abdeckt und die auf Verlangen nachzuweisen ist:

- Sachschäden auf höchstens aber **gem. Werkvertrag**
- Vermögensschäden auf höchstens aber **gem. Werkvertrag**
- Personenschäden auf höchstens aber **gem. Werkvertrag**

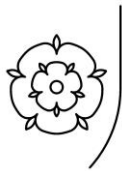
## 8. Vertragslaufzeit, Kündigung und Leistungsänderungen

8.1 Die Laufzeit des Vertrages beginnt an dem der Abnahme der Bauleistung folgenden Tag und beträgt **vier** 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.

8.2 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 Bestandsliste aufgeführten Anlagen verkauft oder nicht nur vorübergehend außer Betrieb genommen werden sollen
- c) die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen aus rechtlichen Gründen von Dritten gewartet werden müssen
- d) der AN seine Leistung nicht oder nicht vertragsgemäß erbracht hat (§ 323 BGB)
- e) der Betrieb des ANs infolge wesentlicher Änderungen der Anlagen nicht mehr auf die dann erforderlichen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten eingerichtet ist



- f) über das Vermögen des ANs 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, es sei denn, es handelt sich um sozial adäquates Verhalten im Sinne von Nummer IV des „Rundschreibens des BMI zum Verbot der Annahme von Belohnungen oder Geschenken in der Bundesverwaltung vom 8. November 2004“.
- 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.

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

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

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

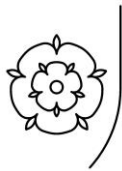
## **9. Pflichten des Auftraggebers**

9.1 Der AG hat dem AN 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.

## **10. Gerichtsstand**

Liegen die Voraussetzungen für eine Gerichtsstandvereinbarung nach § 38 Zivilprozessordnung vor, richtet sich der Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertrag nach dem Sitz der für die Prozessvertretung des AGs zuständigen Stelle.

## **11. Schriftform und salvatorische Klausel**



# Stadt Rosenheim

11.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie den Vertrag betreffende Mitteilungen bedürfen der Schriftform.

11.2 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.

## 12. Anlagen

- Anlage 1: Bestandsliste mit Nummerierung der Anlagen  
(durch den AN im Rahmen der Abnahme an den AG zu übergeben)
- Anlage 2: Grundrisspläne mit Kennzeichnung der Anlagen  
(durch den AN im Rahmen der Abnahme an den AG zu übergeben)
- Anlage 3: Betriebs- und Wartungsanleitungen der Anlagen  
(durch den AN im Rahmen der Abnahme an den AG zu übergeben)
- Anlage 4: Bauaufsichtliche Zulassungen der Anlagen  
(durch den AN im Rahmen der Abnahme an den AG zu übergeben)
- Anlage 5: Prüfbuch  
(durch den AN im Rahmen der Abnahme an den AG zu übergeben)

Für den Auftraggeber

..... , den .....

.....  
Name/Unterschrift

Für den Auftragnehmer

..... , den .....

.....  
Name/Unterschrift