

Vergabestelle Staatliches Bauamt Rosenheim	Maßnahmennr. 24*1411-008	Datum 09.07.2025
liegenschaftsverwaltende Stelle Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	88104 D 0003	
Baumaßnahme BWZ Markt Schwaben Umsetzung des Brandschutzkonzeptes		
Leistung Umsetzung des Brandschutzkonzeptes KG 430		
Technische Anlage KG 430 Raumlufthtechnische Anlagen		

1 Begriffsdefinitionen nach DIN 31051

1.1 Instandhaltung

Kombination aller technischen und administrativen Maßnahmen sowie Maßnahmen des Managements während des Lebenszyklus einer Betrachtungseinheit zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes oder der Rückführung in diesen, so dass sie die geforderte Funktion erfüllen kann, d.h. die Instandhaltung umfasst die nachstehend unter 1.1.1 bis 1.1.3 beschriebenen Maßnahmen.

1.1.1 Inspektion

Maßnahmen 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. Die Inspektion ist in den Wartungs- und Instandhaltungsverträgen mit enthalten.

1.1.2 Wartung

Maßnahmen zur Verzögerung des Abbaus des Abnutzungsvorrates (z.B. Austausch von Verschleißteilen und Schmierstoffen).

1.1.3 Instandsetzung

Maßnahmen zur Rückführung einer Betrachtungseinheit in den funktionsfähigen Zustand, mit Ausnahme von Verbesserungen. Die Instandsetzung geht über die Wartung hinaus, sie umfasst auch den Ersatz von defekten Bauteilen, die keine Verschleißteile sind.

2 Regelungsgehalt des § 13 Abs. 4 VOB/B:

Für Teile von maschinellen und elektrotechnischen / elektronischen Anlagen, bei denen die Instandhaltung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, beträgt die Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen aus Bauverträgen über Bauwerke nur 2 Jahre, wenn nichts anderes vereinbart ist oder sich der Auftraggeber nicht dafür entschieden hat, dem Auftragnehmer des Bauvertrags auch die Instandhaltung für die Dauer der Verjährungsfrist zu übertragen (§ 13 Abs. 4 Nr. 2 VOB/B).

Diese Regelung des § 13 Abs. 4 Nr. 2 VOB/B zur Verjährungsfrist für Mängelansprüche gilt nur für Teile von maschinellen und elektrotechnischen / elektronischen Anlagen, bei denen eine ordnungsgemäße Instandhaltung (Wartung) einen Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlage bzw. der Anlagenteile hat, bei denen also aus bestimmten Gründen oder Umständen die Instandhaltung (Wartung) für die Sicherheit und Funktionsfähigkeit von Bedeutung ist; das kann sich auch aus zur Instandhaltung (Wartung) verpflichtenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.

Für Anlagen bzw. Anlagenteile, die nicht unter diese Voraussetzungen fallen, gilt immer die Regelverjährungsfrist von 4 Jahren; für diese ist insoweit grundsätzlich keine Instandhaltung (Wartung) mit auszuschreiben.

3 Notwendigkeit der Instandhaltung

Die Vergabestelle informiert die liegenschaftsverwaltende Stelle über den nötigen Instandhaltungsumfang und den damit verbundenen Einfluss auf die Sicherheit und Funktion der Anlage mit folgender Feststellung:

- ☐ Die Instandhaltung ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften **verpflichtend**.
- ☒ Die Instandhaltung ist notwendig.
- ☐ Die Instandhaltung ist aus Sicht der Bauverwaltung zu empfehlen.

- ☐ Die Instandhaltung ist aus Sicht der Bauverwaltung nicht notwendig und auch nicht zu empfehlen.

4 Ergebnis der Besprechung:

4.1 ☐ Es soll keine Instandhaltung mit ausgeschrieben werden:

- ☐ Die Instandhaltung soll durch den Technischen Dienst der liegenschaftsverwaltenden Stelle erfolgen (Eigeninstandhaltung).
- ☐ Nur im Bedarfsfall soll eine Einzelbeauftragung durch die liegenschaftsverwaltende Stelle erfolgen.
- ☐ Die Instandhaltung für die o.g. Anlage soll zusammen mit der Instandhaltung für weitere Anlagen erfolgen.
- ☐ Die liegenschaftsverwaltende Stelle wird die Instandhaltung selbst ausschreiben und vergeben. Die Verjährungsfrist für die Mängelansprüche beträgt in diesem Fall (nur) 2 Jahre.
- ☐ Sonstiges:

4.2 ☒ Es soll Instandhaltung mit ausgeschrieben werden:

Die liegenschaftsverwaltende Stelle **bevollmächtigt** die Vergabestelle, zusammen mit dem Bauauftrag für die o.g. Anlage einen Instandhaltungsvertrag für die Dauer von 4 Jahren zu vergeben. Die Vertragsabwicklung obliegt der liegenschaftsverwaltenden Stelle.

Dafür soll das Vertragsmuster BWZ-Brandschutz-430_Wartung_ verwendet werden.
2018_v2_VM_ERechn

Vertragsinhalt soll sein:

- ☒ Inspektion
- ☒ Wartung
- ☒ Instandsetzung
- ☐
- ☐

4.3 ☐ Bemerkung(en):

Im Auftrag
Martin Thanner

(Vergabestelle)

(liegenschaftsverwaltende Stelle)

Richtlinien zu 112.H**Instandhaltung - Vereinbarung mit der liegenschaftsverwaltenden Stelle****Wartung und Instandhaltung technischer Gebäudeausrüstung****1 Übertragung der Instandhaltung**

Wenn die Instandhaltung (Inspektion, Wartung, Instandsetzung) technischer Anlagen

- nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften verpflichtend ist,
- nach Auffassung der Vergabestelle erforderlich bzw. sinnvoll ist oder
- von der liegenschaftsverwaltenden Stelle gewünscht wird,

ist für jede dieser Anlagen mit der liegenschaftsverwaltenden Stelle eine Vereinbarung nach Formblatt 112.H abzuschließen. Dabei sind die Einzelheiten entsprechend der Vorgaben in Formblatt 112.H festzuhalten. Es wird damit für beide Seiten verbindlich vereinbart, ob die Instandhaltung - oder Teile davon - durch die Vergabestelle mit ausgeschrieben oder durch die liegenschaftsverwaltende Stelle in anderer Form sichergestellt wird.

Soll keine Instandhaltung mit ausgeschrieben werden und fordert die liegenschaftsverwaltende Stelle für die Verjährung von Mängelansprüchen die Vereinbarung einer längeren Frist als 2 Jahre, ist dies abzulehnen. Eine solche Vereinbarung kann zur Folge haben, dass die VOB/B nicht mehr als Ganzes vereinbart und damit nicht mehr Vertragsbestandteil ist.

2 Vertragsmuster für Instandhaltung

Es sind die jeweils aktuellen Vertragsmuster des AMEV anzuwenden. Preisangaben zur Instandhaltung sind ausschließlich in diesen Vertragsmustern zu fordern.

Im Leistungsverzeichnis für die Erstellung der Anlage sind keine Teilleistungen (Positionen) für Instandhaltung aufzunehmen.

Die Vertragsmuster und Arbeitshilfen werden für den Landesbereich zur Anwendung empfohlen.

3 Vertretungsformel für Aufforderung zur Angebotsabgabe und Auftragsschreiben

Mit der liegenschaftsverwaltenden Stelle ist bei der Vereinbarung nach Formblatt 112 auch die Vertretungsformel mit Bezeichnung der Stelle, die in der Aufforderung zur Angebotsabgabe, im Auftragsschreiben und im Instandhaltungsvertrag als Auftraggeber benannt werden soll, festzulegen.