

## Vertrag für Wartung und Inspektion

☒ für eine Neuauflage in Verbindung mit der Bauausführung

☐ für eine Bestandsanlage

☐ für \_\_\_\_\_

Gebäude: **Grundschule Wandlitz  
An der Sporthalle 5  
16348 Wandlitz**

Betreiber der Anlage(n): Gemeinde Wandlitz  
Prenzlauer Chaussee 157 in 16348 Wandlitz

Baudurchführende Dienststelle: Gemeinde Wandlitz  
Prenzlauer Chaussee 157 in 16348 Wandlitz

Wird für: **KG 381 – Rolltor**

Zwischen: **Gemeinde Wandlitz  
Prenzlauer Chaussee 157  
16348 Wandlitz**

Vertreten durch: **Bürgermeister, Herr Oliver Borchert**

- nachstehend Auftraggeber (AG) genannt –

und der Firma:

- nachstehend Auftragnehmer (AN) genannt –

folgender Vertrag geschlossen:

---

## 1 Gegenstand des Vertrages

Die Instandhaltung beinhaltet die Inspektion, Wartung und Instandsetzung.

Gegenstand des Vertrages sind Inspektion, Wartung und kleine Instandsetzungsarbeiten an den technischen Anlagen und Einrichtungen, nachstehend als Anlagen bezeichnet, die in der Bestandsliste vom 19.02.2026 aufgeführt sind.

Die Bestandsliste ist Vertragsbestandteil (Anhang 1).

## 2 Leistungen des Auftragnehmers

- 2.1 Dem Auftragnehmer wird die Wartung der in der Bestandsliste vom 19.02.2026 beschriebenen Anlagenteile übertragen.
- 2.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, im Zusammenhang mit der Wartung diejenigen Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die zur Wiederherstellung des Sollzustandes unerlässlich sind, nicht ohnehin in der/den Arbeitskarte/n (Anhang 2) erfasst sind und den normalerweise zu erwartendem Zeitaufwand für die Wartung nicht erhöhen.
- 2.3 Andere Instandsetzungsarbeiten hat der Auftragnehmer ein Angebot zu erstellen und auf Anforderung in angemessener Frist auszuführen. Hierfür wird ein gesonderter Vertrag geschlossen. Auf Übertragung dieser Leistungen besteht kein Rechtsanspruch.
- 2.4 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 unverzüglich während der betriebsüblichen Arbeitszeiten durchzuführen.

Betriebsübliche Arbeitszeiten sind:

☐ Verwaltungsgebäude: Die Inspektionen und Wartungen sind während der betriebsüblichen Arbeitszeit durchzuführen. Arbeitszeiten sind:

Mo-Fr 6:00 - 16:00 Uhr<sup>1)</sup>

☒ Schulgebäude: Die Inspektionen und Wartungen sind während der betriebsüblichen Arbeitszeit durchzuführen. Arbeitszeiten sind: Mo-Fr 6:00 - 16:00 Uhr<sup>1)</sup> während der schulfreien Zeit (zu entnehmen auf der Internetseite [www.Schulferien.org](http://www.Schulferien.org))

- 2.5 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.

---

1) vom AG auszufüllen

2) vom AN auszufüllen

3) nach Abnahme auszufüllen 4) nichtzutreffendes streichen

5) vom AN anzukreuzen

2.6 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. Dabei obliegt dem Auftragnehmer die entsprechende Baustellensicherung.

2.7 Erkennt oder vermutet der Auftragnehmer Mängel oder Schäden, die die Sicherheit oder Betriebsbereitschaft einer Anlage gefährden können, hat er unverzüglich folgende Stelle (Anschrift, Telefon):

Gemeinde Wandlitz  
Sachgebiet technisches Immobilienmanagement  
Prenzlauer Chaussee 157  
16348 Wandlitz

Name: Herr Genz<sup>1)</sup>  
Telefon: 033397 – 360 342 <sup>1)</sup>  
E-Mail: tim@wandlitz.de <sup>1)</sup>  
Vertretung: Herr Behrend <sup>1)</sup>  
Telefon: 033397 – 360 343 <sup>1)</sup>  
E-Mail: tim@wandlitz.de <sup>1)</sup>

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 2.1 und 2.2 beschriebenen Leistungen gehören, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich schriftlich hinzuweisen.

2.8 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 darauf hinzuweisen.

2.9 Der Auftragnehmer hat seine Rechnungen wie folgt zu adressieren<sup>1)</sup>:

Gemeinde Wandlitz  
Technisches Immobilienmanagement  
Prenzlauer Chaussee 157  
16348 Wandlitz

---

1) vom AG auszufüllen      2) vom AN auszufüllen  
3) nach Abnahme auszufüllen   4) nichtzutreffendes streichen  
5) vom AN anzukreuzen

---

### 3 Ausführung der Leistung

- 3.1 Der Auftragnehmer hat die ausgeführten Leistungen in der/den Arbeitskarte/n (Anhang 2) und den in diesem Zusammenhang festgestellten allgemeinen Anlagenzustand einschließlich etwaiger, in absehbarer Zeit notwendig werdender Instandsetzungsleistungen sowie die gegebenenfalls ausgewechselten Teile in einem Arbeitsbericht zu dokumentieren.
- 3.2 Bei den besonders zu vergütenden Leistungen nach Nr. 2.4 sind außerdem Zeitaufwand, Namen und Entgelt- bzw. Berufsgruppen (z.B. Monteur) des eingesetzten Personals sowie verwendete Hilfs- und Betriebsstoffe anzugeben.
- 3.3 Als Beauftragter des Auftraggebers bestätigt

Gemeinde Wandlitz  
Technisches Immobilienmanagement  
Prenzlauer Chaussee 157  
16348 Wandlitz

die Durchführung der Arbeiten. Die Bestätigung erstreckt sich nicht auf die fachgerechte Ausführung.

- 3.4 Der Zeitpunkt der Durchführung der Wartungsarbeiten ist mit dem Beauftragten des Auftraggebers rechtzeitig vor Beginn abzustimmen.
- 3.5 Die Wartung ist innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit auszuführen.

Betriebsübliche Arbeitszeiten sind:

☐ Verwaltungsgebäude: Die Inspektionen und Wartungen sind während der betriebsüblichen Arbeitszeit durchzuführen. Arbeitszeiten sind:

Mo-Fr 6:00 - 16:00 Uhr<sup>1)</sup>

☒ Schulgebäude: Die Inspektionen und Wartungen sind während der betriebsüblichen Arbeitszeit durchzuführen. Arbeitszeiten sind: Mo-Fr 6:00 - 16:00 Uhr<sup>1)</sup> während der schulfreien Zeit (zu entnehmen auf der Internetseite [www.Schulferien.org](http://www.Schulferien.org))

#### 4 Vergütung

4.1 Für die in der Bestandsliste aufgeführte/n Anlagen wird/werden nachstehende jährliche Vergütung/en unter Zugrundelegung des zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuer geltenden Umsatzsteuersatzes vereinbart:

| Pos.       | Name                    | Hinweis | EP netto/ € | GP netto/ € |
|------------|-------------------------|---------|-------------|-------------|
| 10.01.0010 | Rolltor inkl. Rohrmotor | -       |             |             |
|            |                         |         |             |             |
|            |                         |         |             |             |
|            |                         |         |             |             |
|            |                         |         |             |             |
|            |                         |         |             |             |
|            | Gesamtsumme             |         |             |             |

KG 381 Rolltor **Netto-Vergütung pro Jahr** \_\_\_\_\_ €<sup>2</sup>

Mit dieser Vergütung sind abgegolten:

- die Wartung nach Nr. 2.1,
- ☒ die Instandsetzung nach Nr. 2.2 (Ersatzteile werden gesondert vergütet),
- ☐ die Instandsetzung nach 2.2.bis zum Nettowert von insgesamt \_\_\_\_\_ €  
je Wartung und Anlage (Ersatz teile mit einem Nettowert über \_\_\_\_\_ €  
je Teil werden gesondert vergütet),
- die Kosten für die in Nr. 3.2 bezeichneten Hilfsmittel und -stoffe,
- die Kosten von entsprechend der Arbeitskarte zu liefernden Materialien,
- 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.

**4.2 Die Leistungen nach Nr. 2.4 werden wie folgt vergütet (netto)<sup>2</sup>:**  
**Stundenverrechnungssatz:**

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Hilfsarbeiter | _____ € <sup>2</sup> |
| Facharbeiter  | _____ € <sup>2</sup> |
| Meister       | _____ € <sup>2</sup> |
| Ingenieur     | _____ € <sup>2</sup> |

**Zuschlag für Leistungen außerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit<sup>2</sup>**

Überstunden \_\_\_\_\_ %<sup>2</sup>

---

|                                                         |                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------|
| Nacht-/Schichtarbeit                                    | % <sup>2</sup>         |
| Sonn-/Feiertagsarbeit                                   | % <sup>2</sup>         |
| Fahrtkosten (An- und Abfahrt):                          | €/Auftrag <sup>2</sup> |
| Entfernung Einsatzort – nächstgelegene Niederlassung    | km <sup>2</sup>        |
| km-Pauschale pro Fahrtkilometer                         | €/km <sup>2</sup>      |
| Für die Fahrtzeit werden keine Arbeitsstunden vergütet. |                        |

4.3 Die Vergütung nach Nr. 4.1 ist für die Vertragslaufzeit ein Festpreis.

4.4 Der Nettowert von im Zusammenhang mit Leistungen nach Nr. 2.2 oder 2.4 benötigten Ersatzteilen wird anhand von Listenpreisen ermittelt.

4.5 Bei Mängelhaftung des Auftragnehmers während der Gewährleistungsfrist aus der Errichtung der Anlage/n wird keine Vergütung gewährt.

4.6 Die Vergütung wird gezahlt:

☒ jährlich nach erfolgter Leistungserbringung

☐ in Teilbeträgen halbjährlich nach erfolgter Leistungserbringung

☐ \_\_\_\_\_

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

## 5 Gewährleistung

Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche aus diesem Vertrag gilt gemäß VOB.

## 6 Haftung

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 der Erbringung der vereinbarten Leistungen andere Schäden durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen verursacht, hat der Auftragnehmer in vollem Umfang Ersatz zu leisten.

Der Auftragnehmer hat eine Haftpflichtversicherung vor Unterzeichnung dieses Vertrages abzuschließen, die Sach-, Vermögens- und Personenschäden in nachfolgender Höhe abdeckt. Der Nachweis ist zum Vertragsschluss vorzulegen.

- 
- |                    |                                                                                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| • Sachschäden      | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3 Mio</div> <sup>1)</sup> € |
| • Vermögensschäden | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3 Mio</div> <sup>1)</sup> € |
| • Personenschäden  | <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3 Mio</div> <sup>1)</sup> € |

## 7 Vertragslaufzeit, Kündigung und Leistungsänderungen

### 7.1 Die Laufzeit des Vertrages beginnt

- ☐ am \_\_\_\_\_
- ☒ an dem der Abnahme der Bauleistung folgenden Tag und beträgt 4 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.

### 7.2 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 Anlage/n verkauft oder nicht nur vorübergehend außer Betrieb genommen werden sollen
- c) die in der Bestandsliste 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

---

1) vom AG auszufüllen

2) vom AN auszufüllen

3) nach Abnahme auszufüllen 4) nichtzutreffendes streichen

5) vom AN anzukreuzen

---

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.

- 7.3 Wird ein Teil der in den Bestandslisten aufgeführten Anlagen nicht nur vorübergehend außer Betrieb genommen, ist eine angemessene Herabsetzung der Vergütung zu vereinbaren.
- 7.4 Werden die in der/n Bestandsliste/n aufgeführten Anlagen oder Teile davon vorübergehend außer Betrieb gesetzt, entfallen für diesen Zeitraum Leistungs- und Vergütungspflicht in entsprechendem Umfang.
- 7.5 Werden die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen wesentlich geändert, kann eine entsprechende Änderung der Leistungs- und Vergütungspflicht verlangt werden.

## 8 Pflichten des Auftraggebers

- 8.1 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.

- 8.2 Der Auftraggeber stellt folgende Arbeitskräfte  
**keine**

Die Pflichten des Auftragnehmers nach Nr. 3 bleiben unberührt.

## 9 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 Auftraggebers zuständigen Stelle.

---

## 10 Schriftform und salvatorische Klausel

10.1 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).

10.2 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.

## 11 Anhänge zum Vertrag

Folgende Anlagen sind Vertragsbestandteil:

☒ Anhang 1 Bestandsliste

☒ Anhang 2 Arbeitskarten

☒ Anhang 3 E-Rechnung

☐ \_\_\_\_\_

☐ \_\_\_\_\_

Für den Auftraggeber:

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

Für den Auftragnehmer: <sup>6)</sup>

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

.....

Name/Unterschrift

.....

Name/Unterschrift

---

1) vom AG auszufüllen

2) vom AN auszufüllen

3) nach Abnahme auszufüllen 4) nichtzutreffendes streichen

5) vom AN anzukreuzen