

# Vertrag

## Instandhaltung von technischen Anlagen und Einrichtungen

Für: Gewerk NÖE im Außenbereich

---

Gebäude: SGS – Spree-Schulcampus Fürstenwalde  
Grundschule und Turnhalle

---

Betreiber der Anlage(n): Landkreis Oder - Spree  
Amt für Innenverwaltung  
Technisches Gebäudemanagement  
Breitscheidstr. 7  
15848 Beeskow

---

Zwischen: Landkreis Oder – Spree  
Breitscheidstraße 7  
15848 Beeskow

vertreten durch: den Landrat  
(- nachstehend Auftraggeber genannt -)

---

und der Firma:

vertreten durch:  
(-nachstehend Auftragnehmer genannt-)

---

wird folgender Vertrag geschlossen:

### 1. Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind Inspektion, Wartung und ggf. Sachkundeprüfung, nachstehend als Wartung bezeichnet, sowie kleine Instandsetzungsarbeiten an den technischen Anlagen und Einrichtungen, nachstehend als Anlagen bezeichnet, die in der Bestandsliste (Beiblatt II) aufgeführt sind.

## 2. Leistungen des Auftragnehmers

- 2.1 Alle Arbeiten sind vom Auftragnehmer gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, Vorschriften, Normen, Herstellervorgaben und nach Stand der Technik auszuführen. Die Inspektion/Wartung ist innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit: Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr (außer an gesetzlichen Feiertagen) des Auftraggebers durchzuführen.  
Die besonderen Bedürfnisse der Objektnutzung sind zu beachten (z.B. lärmfreie Zeiten) und die Arbeiten dürfen nicht zu einer Behinderung führen. Die Nutzung des Objekts hat Vorrang.  
Der Zeitpunkt für die Durchführung der Wartungsarbeiten ist mit dem Beauftragten des Auftraggebers rechtzeitig, **mind. 5 Werktage vor Beginn** der Arbeiten abzustimmen.
- 2.2 Die Inspektion umfassen alle Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Istzustandes der Anlagen, deren Einrichtungen und Geräte gemäß DIN 31051. Dazu gehört die Bestimmung der Ursachen der Abnutzung und das Ableiten der notwendigen Konsequenzen für die künftige Nutzung.
- 2.3 Die Wartung umfasst die regelmäßigen Maßnahmen zur Erhaltung des einwandfreien Zustands und der Funktion der Anlagen, deren Einrichtungen und Geräte nach der Arbeitsanweisung des Herstellers und gemäß DIN 31051. Hierzu zählt auch das Beseitigen aller Verunreinigungen an zentralen Einrichtungen und Geräten, soweit diese durch bestimmungsgemäßen Betrieb entstehen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, im Zusammenhang mit der Wartung diejenigen Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die zur Wiederherstellung des Sollzustandes unerlässlich sind und den normalerweise zu erwartenden Zeitaufwand für die Wartung nicht erhöhen.
- 2.4 Die Instandsetzung umfassen alle Maßnahmen, die ausgeführt werden, um die geforderte Funktion der Anlagen, deren Einrichtungen und Geräte wiederherzustellen. Dazu gehört die Fehleranalyse, Fehlerbeseitigung, Funktionsprüfung, Abnahme und Rückmeldung. Instandsetzungsarbeiten hat der Auftragnehmer nach Aufforderung 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 Sicherheit oder den Betrieb der Anlage gefährden oder ausschließen, nach Aufforderung zu beseitigen.
- Er hat die Arbeit unverzüglich
- innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit,
  - außerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit
- (z. B.  nachts und an  Sonn- und  Feiertagen), auszuführen.
- 2.6 Die Durchführung und die Ergebnisse der Inspektion/Wartung sind in einem Prüfbericht und dem Betriebsbuch entsprechend VdS zu dokumentieren.  
Dazu gehört unter anderem der allgemeine Anlagenzustand, Hinweise auf in absehbarer Zeit notwendig werdender Instandsetzungsleistungen, Austauschfristen und das Ableiten der notwendigen Konsequenzen für die künftige Nutzung sowie die Auflistung der ausgewechselten Teile. Die Leistungsnachweise sind in digitaler Form an TGM@landkreis-oder-spree.de zuschicken.

Der nächste Wartungstermin ist an der Anlage zu kennzeichnen (z.B. Wartungsplakette). Bei den besonders zu vergütenden Leistungen nach 2.4 u. 2.5 sind außer dem Zeitaufwand für die tatsächliche Leistung, die Fahrkostenpauschale, Namen und Lohn- bzw. Berufsgruppen (z.B. Monteur) des eingesetzten Personals, sowie verwendete Hilfsmittel / Betriebsstoffe und eine Beschreibung der erbrachten Leistung anzugeben.

2.7 Als Beauftragter des Auftraggebers bestätigt:

- Hausmeister vor Ort
- Ansprechpartner siehe Beiblatt I (Kontaktdaten)
- 

die Durchführung der Arbeiten.

Die Bestätigung erstreckt sich nicht auf die fachgerechte Ausführung der Leistungen.

### 3. Pflichten des Auftragnehmers

3.1 Die Leistungen sind so auszuführen, dass die Betriebsbereitschaft und die Sicherheit der Anlagen erhalten bleiben.

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

Der Auftragnehmer hat die Leistungen mit seinem Betrieb zu erbringen. Er ist verpflichtet, qualifizierte und befähigte Personen einzusetzen.

Er darf Teile der Leistungen nach Zustimmung des Auftraggebers an Nachunternehmer übertragen. Der Nachunternehmer ist dem Auftraggeber im Vorfeld der zu erbringenden Wartungsleistung zu benennen.

3.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle zur Erbringung der Leistungen benötigten Hilfsmittel (z.B. Messgeräte, Werkzeuge und Steighilfen) und Hilfsstoffe (z.B. Prüfstoffe, Schmier- und Reinigungsmittel) zu liefern bzw. zu stellen.

3.3 Erkennt oder vermutet der Auftragnehmer, auch außerhalb seines Aufgabenbereichs, Fehler, Mängel oder Schäden die Betriebsbereitschaft, oder Sicherheit der Anlage gefährden können, hat er unverzüglich folgende Stelle:

#### **Siehe Beiblatt I (Annahmestelle für Benachrichtigungen beim Auftraggeber)**

zu benachrichtigen und erforderlichenfalls bei Gefahr im Verzug die Außerbetriebnahme der Anlagen zu veranlassen. Er hat fernmündliche, oder mündliche Absprachen schriftlich mit Angaben Datum, Uhrzeit und gesprochener Person zu bestätigen.

Erkennt der Auftragnehmer, dass wegen Änderung der Nutzung oder Änderung der bestehenden Vorschriften und Bestimmungen andere Vereinbarungen zu diesem Vertrag oder Änderungen an der Anlage notwendig werden, hat er den AG schriftlich darauf hinzuweisen und ein entsprechendes Angebot zu unterbreiten.

### 4. Vergütung

4.1 Für die in der Bestandsliste (Beiblatt II) aufgeführte(n) Anlage(n) wird/werden nachstehende jährliche Vergütung unter Zugrundelegung des zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuer geltende Umsatzsteuersatzes vereinbart:

Für die Instandhaltung der

**Vom Auftragnehmer auszufüllen**

.....	<u>s. LV</u>	€/a
.....	<u>s. LV</u>	€/a
Summe Netto	<u>s. LV</u>	€/a
+ Umsatzsteuer 19%	<u>s. LV</u>	€/a
Gesamtbetrag	<u>s. LV</u>	€/a

Mit dieser Vergütung sind abgegolten

- Die Inspektion/Wartung nach Nr. 2.2 und 2.3
- Die Kosten für die regelmäßig jährlich auszutauschenden Teile (z.B. Filter)
- Die Kosten für die in Nr. 3.2 bezeichneten Hilfsmittel und -stoffe
- Kleinmaterial bis 25,-€
- Die Kosten für die entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vorzunehmende Entsorgung von ausgetauschten Teilen, Hilfs-/Betriebsstoffe, Abfällen und Verpackungen
- Die Kosten von vorzunehmenden Schutzmaßnahmen, gegen etwaige Beschädigungen umliegenden Sachen.
- alle Nebenkosten, z.B. Fahr- und Transportkosten, Auslösen, Tage- und Übernachtungsgelder, Schmutz- und Erschwerniszulagen, Überstunden, sowie Sonn- und Feiertagszuschläge

4.2 Leistungen nach Nr. 2.4 werden wie folgt vergütet (Netto):

**Vom Auftragnehmer auszufüllen**

Stundenverrechnungssatz

Obermonteur/Meister	<u>s. LV</u>	€/h
Monteur	<u>s. LV</u>	€/h
Nacht- bzw. Überzeit- Zuschlag	_____	%
Sonntag- Zuschlag	_____	%
Feiertag- Zuschlag	_____	%

Fahrkostenpauschale je Auftrag (An- und Abfahrt, inkl. Fahrzeit

Monteur, Kfz-Kosten, Maut und Kilometer) s. LV €

Fahrzeitpauschale zusätzlicher Monteur s. LV €

- 4.3 Die jährliche Vergütung nach Nr. 4.1 ist, ausschließlich der Umsatzsteuer, für die Vertragslaufzeit nach Nr. 7.2 ein Festpreis. Ändert sich nach Ablauf dieser Frist der maßgebende Lohn, so kann auf Verlangen jedes Vertragspartners die Vergütung nach der folgenden Preisgleitklausel angepasst werden.

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

Dabei bedeutet:

**Vom Auftragnehmer auszufüllen**

K = Wartungspauschale – ohne Umsatzsteuer – bei Vertragsangebot

K<sub>n</sub> = neue Wartungspauschale

P<sub>A</sub> = 0,\_\_\_\_\_ = Allgemeinkostenanteil

P<sub>L</sub> = 0,\_\_\_\_\_ = Lohnkostenanteil

P<sub>M</sub> = 0,\_\_\_\_\_ = Materialkostenanteil (P<sub>A</sub> + P<sub>L</sub> + P<sub>M</sub> = 1)

L = \_\_\_\_\_ €/h = Lohn der maßgebenden Lohngruppe bei Vertragsangebot

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

M = 0,\_\_\_\_\_ = Materialindex bei Vertragsangebot statistisches Basisjahr: \_\_\_\_\_

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

Maßgebender Tarifvertrag \_\_\_\_\_ 1

Maßgebende Lohngruppe \_\_\_\_\_ 1

Die Anpassung erfolgt mit Wirkung vom 1. des Folgemonats.

Für die Lieferung von bei einer Wartung benötigten Ersatzteilen, die nicht durch die Pauschale Nr. 4.1 abgeholt sind, sowie für Leistungen nach Nr. 2.3 und Nr. 2.4, werden die Preise vergütet, die der Auftragnehmer nachweislich allgemein und stetig verrechnet.

- 4.4 Soweit der Auftragnehmer aus der Errichtung der Anlage(n) Gewähr zu leisten hat, wird für Leistungen zur Erfüllung der Gewährleistungspflicht keine Vergütung gewährt.
- 4.5 Wird ein Teil der in der Bestandsliste aufgeführte(n) Anlage(n) außer Betrieb genommen, ist eine angemessene Herabsetzung der Vergütung zu vereinbaren.
- 4.6 Werden die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen oder Teile davon außer Betrieb genommen oder vorübergehend außer Betrieb gesetzt, entfällt für diesen Zeitraum die Leistungs- und Vergütungspflicht in entsprechendem Umfang.  
Die Absicht, die Anlage oder Teile davon außer Betrieb zu nehmen oder außer Betrieb zu setzen, ist dem Auftragnehmer drei Monate vorher schriftlich mitzuteilen. Hierbei ist die voraussichtliche Dauer der Außerbetriebsetzung anzugeben.
- 4.7 Für die bei der Außerbetriebsetzung und Wiederinbetriebnahme ggf. erforderlichen Leistungen sind ergänzende Vereinbarungen zu treffen. Der Auftraggeber hat zumindest die Kosten für die unter Umständen erforderlichen Überholungsarbeiten, die

nachweislich durch den Stillstand bedingt sind, sowie die Kosten für die Überprüfung der Anlage vor Wiederinbetriebnahme zu tragen.

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

4.9 Die Rechnung nach Nr. 4.1 wird gestellt:

- jährlich nach erfolgter Leistungserbringung
- in Teilbeträgen jeweils nach erfolgter Leistungserbringung
- jährlich mit 1-jähriger Preisbindung bei Vertragsabschluss
- 

Die Vergütung ist binnen 30 Tagen nach Rechnungslegung (Zugang) zu entrichten.

4.10 Der Auftragnehmer hat seine Rechnungen an die zentrale E-Mail-Adresse

**rechnungseingang@landkreis-oder-spree.de** zu senden.

Im Rechnungskopf ist: Landkreis Oder - Spree  
Amt für Innenverwaltung  
Technisches Gebäudemanagement  
Breitscheidstr. 7  
15848 Beeskow anzugeben.

## 5. Mängelansprüche

Die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche der Leistungen aus diesem Vertrag beträgt, beginnend ab dem jeweiligen Leistungsdatum 12 Monate.  
Gewährleistungsansprüche für Anlagenteile gemäß Abschnitt 2.4 „Instandsetzung“ betragen 48 Monate bzw. gemäß den Regelungen im Beiblatt III „Allgemeine zusätzliche Vertragsbedingungen Gefahrenmeldeanlagen“.

## 6. Haftung

6.1 Werden im Zusammenhang mit der Erbringung der vereinbarten Leistungen Schäden an der/den Anlage(n) verursacht, hat der Auftragnehmer die Schäden unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen, wenn ihn oder seine Erfüllungsgehilfen Verschulden trifft. Werden im Zusammenhang mit der Wartung und Instandsetzung andere Schäden verursacht, hat der Auftragnehmer in vollem Umfang Ersatz zu leisten, wenn ihn oder seine Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit trifft.

6.2 Der Auftragnehmer hat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die Sach-, Vermögens- und Personenschäden in der nachfolgenden Höhe abdeckt und die auf Verlangen nachzuweisen ist.

- Sachschäden auf 1.000.000,- € je Schadensfall, höchstens aber 2.000.000,- € insgesamt.
- Vermögensschäden auf 500.000,- € je Schadensfall, höchstens aber 1.000.000,- € insgesamt.

- Personenschäden auf 3.000.000,- € je Schadensfall

## 7. Vertragsdauer/Kündigung

7.1 Der Vertrag beginnt: **mit erfolgter Abnahme nach VOB.**

7.2 Der Vertrag wird auf die Dauer von 4 Jahren geschlossen.

7.3  Er verlängert sich jeweils um 1 weiteres Jahr, wenn der Vertrag nicht spätestens 3 Monate vor seinem Ablauf der Laufzeit schriftlich gekündigt wird.

Er erlischt automatisch mit Ablauf der sich aus Nr. 7.1 und Nr. 7.2 ergebenden Laufzeit.

7.4 Eine fristlose Kündigung ist nur aus wichtigem Grund möglich.

Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn:

- die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen verkauft oder nicht nur vorübergehend außer Betrieb genommen werden.
- der Vertrag zur Erstellung der Anlage vorzeitig beendet worden ist.
- die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen aus rechtlichen Gründen von Dritten gewartet werden müssen.
- der Auftragnehmer seine Leistung nicht oder nicht vertragsmäßig erbracht hat (§323 BGB).
- der Betrieb des Auftragnehmers infolge wesentlicher Änderungen nicht mehr auf die erforderlichen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten eingerichtet ist,
- über das Vermögen des Auftragnehmers das Insolvenzverfahren, oder ein vergleichbares gesetzliches Verfahren eröffnet, oder die Eröffnung beantragt, oder dieser Antrag mangels Masse abgelehnt worden ist, oder die ordnungsgemäße Abwicklung des Verfahrens dadurch in Frage gestellt ist, dass er seine Zahlung nicht nur vorübergehend einstellt.
- der AN aus Anlass der Vergabe nachweislich eine Abrede getroffen hat, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt.
- der AN dem AG oder dessen Mitarbeiter oder von diesem beauftragten Dritten, die mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder der Durchführung des Vertrages betraut sind, oder Ihnen nahestehende Personen, Geschenke, andere Zuwendungen oder sonstige Vorteile unmittelbar in Aussicht stellt, verspricht oder gewährt.
- 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 StGB (Bestechung), § 17 UWG (Verrat von Geschäfts.- und Betriebsgeheimnissen oder § 18 UWG (Verwertung von Vorlagen) fallen.

## 8. Pflichten des Auftraggebers

8.1 Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer zur Durchführung seiner Leistung die vorhandenen Einrichtungen, Versorgungsanschlüsse und Betriebsstoffe (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.
- 8.3 Dem Auftraggeber obliegt die Auftragsvergabe an den Sachverständigen für gesetzlich vorgeschriebene sicherheitstechnische Prüfungen.
- 8.4 Der Auftraggeber wird dem Auftragnehmer alle erkannten außergewöhnlichen Betriebsverhältnisse mitteilen.

## 9. Streitigkeiten

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

## 10. Gerichtsstand

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

## 11. Schriftform und salvatorische Klausel

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

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. Anhänge zum Vertrag

Folgende Beiblätter sind Vertragsbestandteil:

- Beiblatt I (Kontaktdaten) vom \_\_\_\_\_
- Beiblatt II (Ausstattungsumfang und Vergütung) vom \_\_\_\_\_
- Beiblatt III (Zusätzliche Vertragsbedingungen) vom \_\_\_\_\_
- Beiblatt IV vom \_\_\_\_\_

**Für den Auftraggeber:**

Beeskow , den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Unterschrift  
 i. A. Marko Haase  
 Teamleiter Techn. Gebäudemanagement

**Für den Auftragnehmer:**

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Unterschrift, Firmenstempel