

## Wartungsvertrag

(Vertragsnummer: \_\_\_\_\_ )

Zwischen  
vertreten durch die

Kommunaler Immobilien Service (KIS)  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam  
Werkleitung  
Friedrich-Ebert-Str. 79/81  
14469 Potsdam

- Auftraggeber -

und

der Firma  
(vertreten durch)

- Auftragnehmer -

wird folgender Wartungsvertrag geschlossen:

### **§ 1**

#### **Vertragsgegenstand, Vertragszweck**

1. Gegenstand des Vertrages sind die technischen Anlagen und Einrichtungen

*Anlagenbezeichnung:*

- nachstehend als Anlagen bezeichnet - auf dem / der

*Grundstück/Liegenschaft:*

und / oder in folgendem / folgender

*Gebäude/baulichen Anlage:*

2. Zweck des Vertrages sind die Inspektion und Wartung sowie kleine Instandhaltungs- und -setzungsarbeiten - nachstehend als Wartung bezeichnet - der Anlagen auf den in Absatz 1 genannten Grundstücken bzw. in den Gebäuden, die in der technischen Dokumentation 2023-41381 die als Anlage 1 Bestandteil dieses Vertrages ist, aufgeführt sind.
3. Weitergehender Zweck ist die Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit entsprechend der jeweiligen Herstellervorgaben an den in Absatz 1 genannten Anlagen.

### **§ 2**

#### **Vertragsdauer, Kündigung**

1. Der Wartungsvertrag beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr zu den gleichen Vertragsbedingungen, wenn er nicht spätestens drei Monate zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres von einem der beiden Vertragspartner schriftlich gekündigt wird. Die Kündigung muss dem Vertragspartner spätestens am letzten Tag der Kündigungsfrist zugegangen sein.

2. Der Auftraggeber ist berechtigt, den Vertrag jederzeit fristlos zu kündigen, wenn der Auftragnehmer insbesondere seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft verletzt und sie nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nach Zugang einer Mahnung erfüllt. Im Übrigen gelten für beide Vertragspartner die allgemeinen gesetzlichen außerordentlichen Kündigungsgründe.
3. Darüber hinaus ist für den Auftraggeber eine außerordentliche Kündigung unter der Voraussetzung möglich, dass die in den Bestandslisten jeweils aufgeführten Anlagen kurzfristig und dauerhaft stillgelegt werden müssen oder der Auftragnehmer infolge wesentlicher Änderungen der Anlage nicht auf die dann erforderlichen Wartungsarbeiten eingerichtet ist.
4. Beabsichtigt der Auftraggeber eine kurzfristige Sanierung des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, welche die vertraglich vereinbarte Leistung gemäß Bestandsliste nicht mehr erforderlich macht oder erheblich verändert, ist der Auftraggeber zu einer, gegebenenfalls auch teilweisen, außerordentlichen Kündigung berechtigt.
5. Die fristlose bzw. außerordentliche Kündigung nach Absatz zwei bis vier hat unverzüglich nach Kenntnis der jeweiligen Umstände zu erfolgen. Dem Auftragnehmer steht gegebenenfalls nur ein Teilvergütungsanspruch zu. Insoweit verpflichtet sich der Auftragnehmer - zur Ermittlung der ersparten Aufwendungen - zur Offenlegung seiner Kalkulation.

### § 3 Vergütung

1. Für die in der Bestandsliste aufgeführte(n) Anlage(n) wird nachstehende Gesamtjahrespauschale unter Zugrundelegung des zum Zeitpunkt des Entstehens der Umsatzsteuer geltenden Satzes vereinbart:

Betrag netto:	EUR
Umsatzsteuer:	EUR
Betrag brutto:	EUR

(Bei mehreren Anlagen schlüsselt der Auftragnehmer die Summe auf, s. Anlage 2). Soweit der Vertragsbeginn nicht am 1. Januar erfolgt, ist für das angefangene Jahr jeweils nur ein Anteil in Höhe von                      Euro zzgl. Umsatzsteuer zu zahlen.
2. Mit der in Absatz 1 genannten Pauschale sind folgende Leistungen abgegolten:
  - a. die Wartung / Inspektion entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen, VDMA Richtlinien, den Herstellerforderungen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik, mindestens jedoch ... mal jährlich Wartung/Inspektion,
  - b. die Instandsetzung mit Lieferung von Ersatzteilen bis zum Listenpreis von insgesamt 25 EUR (netto) je Wartung und Anlage,
  - c. die Kosten für die Hilfsmittel und -stoffe (einschließlich Schmier- und Reinigungsmittel) sowie die nach der Bestandsliste vom Auftragnehmer zu liefernden Materialien,
  - d. alle Nebenkosten, wie z.B. Fahr- und Transportkosten, Auslösungen, Tage- und Übernachtungsgelder, Schmutz- und Erschwerungszulagen.
3. Die Rechnungserstellung ist nach Durchführung der vertraglich vereinbarten Leistungen möglich. Die Vergütung der Leistung nach Absatz 1 sowie die sonstigen zu ver-

gütenden Leistungen sind jeweils innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach Rechnungszugang fällig.

4. Für die Leistungen, die nicht durch die Angebotssumme nach Absatz 1 abgegolten sind und die zusätzlich und ausdrücklich vom Auftraggeber beauftragt werden, werden folgende Stundensätze bzw. Nebenkosten für die gesamte Vertragslaufzeit als Nettopreise vereinbart, wobei der Auftraggeber berechtigt ist, vorab die Kalkulation für die zusätzliche Leistung / den zusätzlichen Auftrag in Form eines Kostenvorschlages zu erhalten:

a. Stundensätze:

- Ingenieur :	_____ Euro
- Meister / Obermonteur :	_____ Euro
- Monteur :	_____ Euro
- Helfer :	_____ Euro

b. Anfahrtkostenpauschale: \_\_\_\_\_ Euro

c. Zuschläge in Prozent auf Lohnarbeiten:

- Montag bis Samstag von 23.00 bis 06.00 Uhr:	_____ %
- Sonn- und Feiertag von 00.00 bis 24.00 Uhr:	_____ %

d. Materialkosten: Die Vergütung erfolgt nach Aufmaß.

5. Werden die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen wesentlich geändert, kann eine entsprechende Änderung der Leistungs- und Vergütungspflicht verlangt werden. Werden in der Bestandsteilliste aufgeführte Anlagen oder Teile davon dauerhaft oder vorübergehend stillgelegt oder außer Betrieb gesetzt, entfallen für diesen Zeitraum Leistungs- und Vergütungspflicht in einem entsprechenden Umfang.

6. Die Rechnung ist unter Angabe der Vertrags-Nr.: **WV-...-.....** bis spätestens einen Monat nach Lieferung zu zusenden. Sie können uns Rechnungen entweder per Mail oder per Post zukommen lassen.

Bitte verwenden Sie für den Rechnungsversand per E-Mail ausschließlich die E-Mail-Adresse: [KIS-Rechnung@rathaus.potsdam.de](mailto:KIS-Rechnung@rathaus.potsdam.de) und versenden Sie die Rechnung nicht zusätzlich per Post und nicht an andere E-Mail-Adressen des KIS

Kommunaler Immobilien Service (KIS)  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam  
Friedrich Ebert-Str 79-81  
14467 Potsdam

Der Rechnung sind die weiteren obligatorischen Angaben nach § 14 UStG sowie die Objektbezeichnung gemäß § 1 sowie die Bezeichnung der gewarteten Anlage seitens des Auftragnehmers hinzuzufügen. Bei mehreren gewarteten Objekten sind die Rechnungsbeträge objektbezogen auszuweisen. Der Rechnung ist ein unterschriebenen Arbeitsschein/Wartungsbericht (vom Mitarbeiter der Firma und Nutzer des Objektes als Beauftragter) mit den ausgeführten Leistungen in einfacher Ausfertigung hinzuzufügen.

7. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass der Auftragnehmer den im Rahmen dieses Vertrages eingesetzten Beschäftigten den gesetzlichen Mindestlohn zahlt, soweit nicht ohnehin nach eventuellen tarifvertraglichen Vorschriften ein höheres Entgelt zu zahlen ist. Der Auftragnehmer verpflichtet sich insoweit, die Anlage 3 zusammen mit diesem Vertrag zu unterschreiben sowie die Anlage 4 von seinen gegeb-

nenfalls eingesetzten Subunternehmern unterschreiben zu lassen. Es wird insoweit auf die dort jeweils genannten Kontrollen durch den Auftraggeber hingewiesen.

#### **§ 4 Pflichten des Auftraggebers**

1. Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Auftragnehmer sämtliche im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand und Vertragszweck vorhandenen Unterlagen (Gebrauchsanweisungen usw.) zu übergeben. Diese sind - soweit vorhanden - als Anlage 5 Bestandteil des Vertrages.
2. Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer zur Durchführung der Leistung Einrichtungen und Versorgungsanschlüsse (Strom, Wasser) soweit vorhanden, kostenlos zur Verfügung zu stellen und einen ungehinderten Zugang zu den Anlagen und Versorgungsanschlüssen zu gewährleisten.

#### **§ 5 Pflichten des Auftragnehmers, Leistungsumfang**

1. Der Auftragnehmer ermittelt den notwendigen Leistungsumfang der Wartung nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen, den VDMA Richtlinien, den Herstelleranforderungen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Der Leistungskatalog soll übliche Wartungsarbeiten enthalten und ist aus dem von Auftragnehmer beigelegten Wartungsprotokoll (Arbeitskarte, Checkliste), das jeweils Bestandteil des Vertrages ist (Anlage 6), ersichtlich. Unvollständigkeiten gehen zu Lasten des Auftragnehmers.
2. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, im Zusammenhang mit der Wartung diejenigen Instandhaltungs- und -setzungsarbeiten auszuführen, die zur Wiederherstellung des Sollzustandes unerlässlich sind und den üblicherweise zu erwartenden Zeitaufwand für die Wartung nicht wesentlich erhöhen.
3. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle zur Erbringung der Leistung benötigten Hilfsmittel (Messgeräte und Werkzeuge) und Hilfsstoffe (Schmier- und Reinigungsmittel) im Rahmen der vereinbarten Wartung zu stellen bzw. zu liefern.
4. Erkennt oder vermutet der Auftragnehmer im Rahmen der Wartungsarbeiten Mängel oder Schäden, die die Betriebsbereitschaft oder Sicherheit einer Anlage gefährden oder gefährden können, hat er die Gefährdung unverzüglich zu beseitigen oder die Außerbetriebnahme der Anlage zu veranlassen und den Auftraggeber bzw. dessen Bevollmächtigte / Beauftragte unverzüglich wie folgt zu informieren:

##### Servicecenter des KIS

Montag bis Donnerstag in der Zeit von 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Freitag in der Zeit von 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Telefon: 0331/ 289 3330

Fax: 0331/ 289 843330

E-Mail: [kis-servicecenter@rathaus.potsdam.de](mailto:kis-servicecenter@rathaus.potsdam.de)

oder

##### Wache Hegelallee

werktags in der Zeit von 16.00 Uhr bis 08.00 Uhr

Freitag von 13.00 Uhr bis Montag um 08.00 Uhr

Gesetzliche Feiertage von 00.00 bis 24.00 Uhr

Telefon: 0331/ 289 1170

Der Auftragnehmer hat vorgenannte Mitteilungen unverzüglich im Rahmen der Über-sendung des Wartungsprotokolls nachzureichen und dabei sein jeweiliges Handeln zu begründen. Auf andere Mängel oder Schäden hat der Auftragnehmer den Auftrag-geber unverzüglich schriftlich hinzuweisen.

5. Erkennt der Auftragnehmer, dass wegen einer Änderung der Nutzung oder einer Än-derung der für die Wartung bestehenden Vorschriften andere Wartungsintervalle notwendig werden, hat er den Auftraggeber unverzüglich in Textform (Fax, E-Mail) darauf hinzuweisen.
6. Über die nach vorgehenden Absätzen hinausgehenden notwendigen Instandset-zungsarbeiten hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich in Textform (Fax, E-Mail) hinzuweisen.
7. Hierfür hat der Auftragnehmer ein kostenfreies, verbindliches und schriftliches Ange-bot zu unterbreiten, vorab ist das Angebot per Fax oder E-Mail zu übersenden. So-weit seitens des Auftraggebers ein entsprechender Auftrag erteilt wird, ist der Auf-tragnehmer verpflichtet, die Instandsetzungsarbeiten in angemessener Frist auszu-führen. Ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers auf eine Erteilung des Auftrages besteht nicht.

## **§ 6**

### **Ausführung und Abnahme der Leistung**

1. Die Leistungen sind so auszuführen, dass die Betriebsbereitschaft und Sicherheit der Anlagen erhalten bleiben. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik, VDMA Richtlinien (soweit zutreffend), die gesetzlichen Bestimmungen und Schutzvorschrif-ten, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften, sind zu beachten. Der Auftrag-nehmer hat die Leistung mit seinem Betrieb zu erbringen. Er ist verpflichtet, qualifi-zierte Fachkräfte einzusetzen. Er darf Teile der beauftragten Leistung mit Zustim-mung des Auftraggebers an Dritte vergeben. Die Erbringung der Fachkundenachwei-se obliegt dem Auftragnehmer und ist unverzüglich nach erster Anforderung des Auf-traggebers vorzulegen. Die Liste der vom Auftragnehmer gebundenen Nachunter-nehmer ist diesem Vertrag als Anlage 7 beigefügt.
2. Der Auftragnehmer hat nach jeder Wartung Art und Umfang der ausgeführten Leis-tungen, einschließlich der eingebauten Teile und die getroffenen Feststellungen über den Zustand der Anlagen, auch etwaige, in absehbarer Zeit notwendig werdende In-standsetzungsarbeiten in dem Wartungsprotokoll (Arbeitskarte, Checkliste) zu doku-mentieren. Dieses ist vorab von einem Beauftragten des Auftraggebers (siehe Absatz 3) nach Durchführung der vollständigen Arbeiten gegenzuzeichnen und anschließend zeitnah jedoch mindestens innerhalb von 10 Werktagen an den Auftraggeber zu übersenden. Die Gegenzeichnung stellt keine Abnahme dar, sondern dokumentiert lediglich, dass der Auftragnehmer anwesend und in einem bestimmten Zeitraum an der Anlage tätig gewesen ist. Leistungsnachweise bzw. Wartungsberichte sind per Mail an: [KIS6@rathaus.potsdam.de](mailto:KIS6@rathaus.potsdam.de) zu senden.
3. Für die in § 1 genannte Liegenschaft wird folgender Beauftragter, mit dem auch die Wartungstermine zu vereinbaren sind, benannt:  
Name:  
Funktion:  
Telefon: mobil:  
E-Mail:

4. Zur Abnahme der vereinbarten Leistungen sind ausschließlich der Auftraggeber oder seine bevollmächtigte Mitarbeiter berechtigt. Soweit der Auftraggeber die vereinbarte Leistung nicht innerhalb einer Frist von 10 Tagen nach Durchführung der Leistung abnimmt, gilt die Leistung nach § 640 Absatz 1 Satz 3 BGB als abgenommen (fiktive Abnahme). Mit Inbetriebnahme der Anlage gilt die Anlage ebenfalls als abgenommen (konkludente Abnahme). Soweit bei einer Abnahme Mängel festgestellt werden, sind diese schriftlich zu protokollieren.
5. Der Auftraggeber hat das Recht, die Art und Weise der Dokumentation der Leistung im Sinne des Absatzes 2 im Verlaufe des Vertragszeitraumes zu verändern oder anzupassen.

## **§ 7 Gewährleistung, Haftung, Versicherung**

1. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche bei Wartungsleistungen und Instandsetzungsarbeiten beträgt zwei Jahre ab Abnahme. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.
2. Die Haftung des Auftragnehmers richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.
3. Der Auftragnehmer hat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die mindestens folgende Deckungssummen beinhaltet:

Personenschaden mindestens:	2.500.000,00 Euro
Sachschäden mindestens	1.000.000,00 Euro
Vermögensschaden mindestens:	1.000.000,00 Euro

für jeden einzelnen Schadensfall, sofern nichts anderes vereinbart ist.
4. Die Versicherung ist spätestens bei Vertragsschluss vorzuweisen und für die Dauer des Vertrages aufrecht zu erhalten. Der Nachweis kann auch in der Folgezeit verlangt werden und ist dem Auftraggeber unverzüglich vorzulegen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, regelmäßig zu überprüfen, ob der vereinbarte Versicherungsschutz für die übernommenen Tätigkeiten ausreichend ist. Bei einer möglichen Unterversicherung hat er den Auftraggeber unverzüglich zu informieren.

## **§ 8 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen**

1. Wenn eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein sollte, wird dadurch die Geltung des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Es ist eine der unwirksamen Bestimmung dem Sinne und der wirtschaftlichen Bedeutung nach möglichst nahekommende andere Bestimmung zwischen den Parteien zu vereinbaren.
2. Kann sich ein Vertragspartner aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften auf eine Vertragsbestimmung nicht berufen, so gilt als vertraglich vereinbart, dass dieses auch der andere Vertragspartner nicht kann.
3. Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

## **§ 9 Besondere Vereinbarungen, Schlussbestimmungen**

1. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass im Falle konkurrierender Allgemeiner Geschäftsbedingungen diese nur insoweit gelten, als sie übereinstimmende Re-

gelungen enthalten, während es im Übrigen bei der Anwendung des dispositiven Rechts bleibt.

2. Weitere Vereinbarungen:
3. Der Auftragnehmer ist damit einverstanden, dass die erhobenen Daten mittels elektronischer Datenverarbeitung zum Zwecke der Vertragsdurchführung gespeichert und verarbeitet werden; eine Übermittlung der Daten an Dritte erfolgt ausschließlich im gesetzlichen Rahmen. Der Auftragnehmer ist damit einverstanden, dass der Auftraggeber Daten über die Durchführung dieses Vertrages an die Schufa Holding AG übermittelt und von dieser einholt. Diese Meldungen erfolgen nach den Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes jedoch nur, soweit dieses nach Abwägung aller betroffenen Interessen zulässig ist.

Der Vertragspartner ist mit der vertragsgemäßen Verarbeitung seiner Daten, insbesondere der Erhebung, Speicherung und Nutzung, einverstanden und dokumentiert dieses durch das Ausfüllen und Unterschreiben der anliegenden datenschutzrechtlichen Einwilligungserklärung der Landeshauptstadt Potsdam (Anlage 9). Gleiches gilt bei juristischen Personen die sie gesetzlich oder aufgrund Vollmacht vertretenden natürlichen Personen sowie sonstige im Vertrag genannte Personen (u.a. Ansprechpartner).

4. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Änderungen seiner Anschrift sowie in der rechtsgeschäftlichen Vertretung seiner Firma unverzüglich anzuzeigen.
5. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Potsdam.
6. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

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

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

---

Kommunaler Immobilien Service  
(Bernd Richter)

---

Auftragnehmer  
Firmenstempel, Name, Unterschrift

Anlagen:

1. Bestandsliste/n (liegt dem KIS bereits vor)
2. Splittung der Gesamtkosten auf Einzelobjekte / Einzelanlagen
3. Erklärung Vergabegesetz
4. Erklärung Vergabegesetz Nachunternehmer
5. Zeichnungen / Dokumentationsunterlagen (soweit vorhanden)
6. Wartungsprotokoll
7. Verzeichnis der Nachunternehmer
8. Mindestlohnbescheinigung
9. Einwilligungserklärung