

INSPEKTIONS UND WARTUNGS - V E R T R A G (ENTWURF)



Zwischen der

Stiftung Preußische Schlösser und Gärten
Berlin – Brandenburg
Postfach 601462
14414 Potsdam

vertreten durch den

Generaldirektor

- nachstehend Auftraggeber genannt -

und dem/den

.....
.....
.....

vertreten durch

.....
.....

- nachstehend Auftragnehmer genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Objekt:	Römische Bäder im Park Sanssouci, Sanierung Gesamtanlage
techn. Anlage:	KG 430 Raumluftechnische Anlagen
Vertrags-Nr.:	
Kapitel:	
Titel:	

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Gegenstand des Vertrages
§ 2	Leistung des Auftragnehmers
§ 3	Pflichten des Auftragnehmers
§ 4	Ausführung der Leistung
§ 5	Vergütung
§ 6	Gewährleistung
§ 7	Haftung
§ 8	Vertragsdauer/Kündigung
§ 9	Pflichten des Auftraggebers
§ 10	Streitigkeiten
§ 11	Gerichtsstand
§ 12	Ergänzende Vereinbarungen

Anlagen zum Vertrag

Anlage 1:	Bestandsliste(n) Nr. 01 vom 20.05.2026
Anlage 2:	Arbeitskarten
Anlage 3:	- entfällt -
Anlage 4:	Auflagen der Stiftung
Anlage 5:	
Anlage 6:	

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- 1.1 Gegenstand des Vertrages sind Inspektionen und Wartung - nachstehend als Wartung bezeichnet - sowie kleine Instandsetzungsarbeiten an den technischen Anlagen und Einrichtungen - nachstehend als Anlagen bezeichnet -, die in der Bestandsliste Nr. **01** vom **20.05.2026** aufgeführt sind.

Die Bestandsliste ist Vertragsbestandteil (siehe Anlage 1).

§ 2 Leistungen des Auftragnehmers

- 2.1 Dem Auftragnehmer werden die in nachfolgend aufgezählten Arbeitskarten (siehe Anlage 2) beschriebenen Leistungen übertragen
Raumlufttechnische Anlagen

.....

.....

.....

.....

Die Anlage 2 ist Vertragsbestandteil.

- 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 Arbeitskarte erfasst sind und den normalerweise zu erwartenden Zeitaufwand für die Wartung nicht wesentlich erhöht.
- 2.3 Andere Instandsetzungsarbeiten hat der Auftragnehmer nach Anforderung in angemessener Frist auszuführen. Hierfür ist ein gesonderter Vertrag zu schließen. Auf Übertragung dieser Leistungen besteht kein Rechtsanspruch.
- 2.4 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 diese Arbeiten unverzüglich auszuführen:

- ☒ innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit,
- ☐ außerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit
(z. B. ☐ nachts und an ☐ Sonn- und ☐ Feiertagen),

Ist zu erwarten, dass die Störungsbeseitigung erhebliche Kosten verursacht und kann eine Unterbrechung des Betriebes der Anlage hingenommen werden, ist der Auftragnehmer zunächst nur verpflichtet, die Ursachen der Störung zu ermitteln und die voraussichtlichen Kosten für die Beseitigung anzugeben.

§ 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 Leistung mit seinem Unternehmen zu erbringen. Er darf Teile der Leistung mit Zustimmung des Auftraggebers an Nachunternehmer übertragen.
Er ist verpflichtet, qualifizierte Fachkräfte einzusetzen.

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

- 3.3 Erkennt oder vermutet der Auftragnehmer Mängel und Schäden, die die Betriebsbereitschaft oder Sicherheit einer Anlage gefährden können, hat er sofort folgende Stelle(n) zu benachrichtigen und erforderlichenfalls die Außerbetriebnahme der Anlage zu veranlassen:

.....

.....

.....

Er hat fernmündliche oder mündliche Mitteilungen schriftlich zu bestätigen. Auf andere Mängel oder Schäden, die nicht unverzüglich beseitigt werden müssen und deren Beseitigung nicht zu den in § 2.1 und § 2.2 beschriebenen Leistungen gehören, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich schriftlich hinzuweisen.

- 3.4 Erkennt der Auftragnehmer, dass wegen Änderung der Nutzung oder Änderung der für die Wartung bestehenden Vorschriften andere Wartungsintervalle notwendig werden, hat er den Auftraggeber darauf hinzuweisen.

§ 4

Ausführung der Leistung

- 4.1 Der Auftragnehmer hat nach jeder Wartung Art und Umfang der ausgeführten Leistungen einschließlich der eingebauten Teile in die Arbeitskarte einzutragen und die bei der Wartung getroffenen Feststellungen über den Zustand der Anlage, auch über etwaige in absehbarer Zeit notwendig werdenden Instandsetzungsarbeiten, in einem Arbeitsbericht anzugeben.

- 4.2 Bei den besonders zu vergütenden Leistungen nach § 2.4 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 Auftraggebers bestätigt:

.....

.....

die Durchführung der Arbeiten, durch Unterzeichnung entsprechender Arbeitsberichte. Die Bestätigung erstreckt sich nicht auf die fachgerechte Ausführung.

4.4 Der Zeitpunkt der Durchführung der Wartungsarbeiten ist mit dem Beauftragten des Auftraggebers rechtzeitig vor Beginn abzustimmen.

4.5 Die Wartung ist durchzuführen:

☒ innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit

☐ zu folgenden Zeiten

§ 5 Vergütung

5.1 Für die in den Bestandslisten aufgeführten Anlagen werden nachstehende Jahrespauschalen unter Zugrundelegung des zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuer geltenden Umsatzsteuersatzes vereinbart:

.....	€
.....	€
.....	€
.....	€
Summe	€
+ Umsatzsteuer %	€
Gesamtbetrag	€

Mit dieser Pauschale sind abgegolten:

- die Wartung nach § 2.1

- die Instandsetzung nach § 2.2, mit Lieferung von Ersatzteilen bis zum Listenpreis von insgesamt 25,00 € je Wartung und Anlage (wegen Vergütung für teurere Ersatzteile siehe §5.4)

- die Kosten für die in § 3.2 bezeichneten Hilfsmittel und -stoffe

Mit der Pauschale sind ferner alle Nebenkosten, z. B. Fahr- und Transportkosten, Auslösungen, Tage- und Übernachtungsgelder, Schmutz- und Erschweriszulagen, Überstunden sowie Sonn- und Feiertagszuschläge abgegolten.

5.2 Die Vergütung nach § 5.1 wird:

☐ jährlich mit-jähriger Preisbindung bei Vertragsabschluss

☐ in Teilbeträgen, jeweils am

☐ als 2-Jahres-Pauschale für den Gewährleistungsbereich gem. VOB/B § 13

☐ im Voraus ☒ nach erfolgter Wartung/ Prüfung gezahlt.

5.3 Die Jahrespauschale nach § 5.1, (mit Ausnahme der Umsatzsteuer), versteht sich als Festpreis für die Dauer gemäß § 5.2 ab Auftragsbeginn.

☒ Eine Anpassung der Vergütung aus § 5.1 erfolgt während der Vertragslaufzeit nicht.

☐ Ändert sich nach Ablauf dieser Frist maßgebend der Lohn, so kann auf Verlangen jedes Vertragspartners die Jahrespauschale nachfolgender Preisklausel angepasst werden.

$$K_n = K * \left[P_A + P_L * \frac{L_n}{L} \right]$$

Dabei bedeuten:

K	=	Wartungspauschale – ohne Umsatzsteuer – bei Vertragsangebot
K _n	=	neue Wartungspauschale
P _A	=	0, ¹⁾ = Allgemeinkostenanteil
P _L	=	0, ¹⁾ = Lohnkostenanteil
L	=	¹⁾ €/Std. = Lohn der maßgebenden Lohngruppe bei Vertragsangebot
L _n	=	neuer Lohn der maßgebenden Lohngruppe

} zusammen 1,0

Maßgebender Tarifvertrag¹⁾

.....

Maßgebende Lohngruppe¹⁾

.....

¹⁾ vom Bieter einzusetzen

Die Anpassung erfolgt mit Wirkung vom 1. des dem Verlangen folgenden Monats.

- 5.4 Für die Leistung von, bei der Wartung, benötigten Ersatzteilen, die nicht durch die Pauschale in § 5.1 abgegolten sind, sowie für Leistungen zur Beseitigung von Störungen nach § 2.4 werden die Preise vergütet, die der Auftragnehmer nachweislich allgemein und stetig verrechnet. Dies gilt auch für tarifliche Überstunden sowie Sonn- und Feiertagszuschläge.

Soweit der Auftragnehmer aus der Errichtung der Anlage(n) Gewähr zu leisten hat, wird für Leistungen zur Erfüllung der Gewährleistungspflicht keine Vergütung gewährt.

§ 6 Gewährleistung

- 6.1 Die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche der Leistungen aus diesem Wartungsvertrag beträgt 6 Monate.

§ 7 Haftung

- 7.1 Werden im Zusammenhang mit der Wartung und Instandsetzung Schäden an den Anlagen verursacht, hat der Auftragnehmer die Schäden zu beseitigen, wenn ihn oder seine Erfüllungsgehilfen nachweislich Verschulden trifft.

Werden im Zusammenhang mit der Wartung und Instandsetzung andere Schäden verursacht, hat der Auftragnehmer Ersatz zu leisten, wenn ihn oder seine Erfüllungsgehilfen nachweislich Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit trifft.

- 7.2 Der Auftragnehmer hat auf Verlangen eine Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Die Deckungssummen in jedem einzelnen Schadensfall betragen:

Für Personenschäden ¹⁾	€
Für Sachschäden ¹⁾	€
Für Vermögensschäden ¹⁾	€

¹⁾ vom Bieter einzusetzen

§ 8 Vertragsdauer/Kündigung

- 8.1 Der Vertrag beginnt am
- 8.2 Der Vertrag wird auf die Dauer von Jahr(en) geschlossen.
- 8.3 ☐ Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht spätestens 3 Monate vor seinem Ablauf schriftlich gekündigt wird.
- ☐ Er erlischt automatisch mit Ablauf der sich aus § 8.1 und § 8.2 ergebenden Laufzeit.
- 8.4 Fristlose Kündigung ist nur aus einem wichtigen Grund möglich. Als solcher gilt insbesondere, wenn:
- die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen dauernd stillgelegt werden,
 - die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen aus vertragsrechtlichen Gründen von Dritten gewartet werden müssen,
 - der Auftragnehmer seine Vertragspflichten einmal vorsätzlich oder grob fahrlässig oder mehrmals leicht fahrlässig verletzt hat,
 - wenn das Unternehmen des Auftragnehmers infolge wesentlicher Änderungen der Anlage nicht mehr auf die dann erforderlichen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten eingerichtet ist.
- 8.5 Wird ein Teil, der in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen außer Betrieb genommen, ist eine angemessenen Herabsetzung der Vergütung zu vereinbaren.
- 8.6 Werden die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen oder Teile davon außer Betrieb gesetzt, entfallen für diesen Zeitraum Leistungs- und Vergütungspflicht in entsprechendem Umfang.
- Die Absicht, Anlagen dauerhaft stillzusetzen oder vorübergehend außer Betrieb zu nehmen, wird dem Auftragnehmer frühzeitig mitgeteilt. Dabei wird die voraussichtliche Dauer der vorübergehenden Außerbetriebsetzung angezeigt. Für die ggf. erforderlichen Leistung bei der Außerbetriebsetzung und Wiederinbetriebnahme sind ergänzende Vereinbarungen zu treffen.
- 8.7 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 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 ihm Zugang zu den Anlagen und Versorgungsanschlüssen zu verschaffen.
- 9.2 Der Auftraggeber stellt folgende Arbeitskräfte²⁾
- keine -
.....
.....
- ²⁾ nur bei Bedarf ausfüllen
- 9.3 Die sich aus den Rechtsvorschriften ergebenden Pflichten des Auftraggebers als Anlagenbetreiber werden von diesem Vertrag nicht berührt.

**§ 10
Streitigkeiten**

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

**§ 11
Gerichtsstand (Schiedsgerichtsvereinbarung)**

- 11.1 Liegen die Voraussetzungen für eine Gerichtsstandsvereinbarung nach § 38 ZPO vor, so richtet sich der Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertrag nach dem Sitz der für die Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

**§ 12
Ergänzende Vereinbarungen**

- 12.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle den Vertrag betreffenden wesentlichen Mitteilungen bedürfen der Schriftform.
- 12.2 Falls ein Teil dieses Vertrages unwirksam sein oder werden sollte, wird die Gültigkeit der anderen Bestimmungen dieses Vertrages dadurch nicht berührt.

12.3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....
Ort, Datum

.....
Ort, Datum

Auftraggeber

Auftragnehmer

.....

.....