

Anlage 1

WEITERE BESONDERE VERTRAGSBEDINGUNGEN **für den Vertrag „Wartungsvertrag für Gasgeräte und 24 h Notdienst – Lütten Klein“**

1. Geltungsdauer

- 1.1 Dieser Vertrag bildet die Grundlage für die Einzelaufträge zur Wartung von Gasgeräten und den 24 h Notdienst in Lütten Klein und wird für die Zeit vom 01.07.2026 bis zum 30.06.2027 geschlossen.
- 1.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die mit den Einzelaufträgen abgerufenen Leistungen zu den in diesem Vertrag und dem jeweiligen Einzelauftrag festgelegten Bedingungen auszuführen (Leistungspflicht) und während der Laufzeit dieses Vertrages entsprechende personelle Kapazitäten vorzuhalten. Wie die Einzelaufträge erteilt werden, regelt die nachfolgende Ziffer 2.
- 1.3 Sofern und soweit der Auftragnehmer Nachunternehmer für die Ausführung der Leistung oder Teile davon einsetzt, hat der Auftragnehmer die beauftragten Nachunternehmer zu verpflichten, dass diese den Pflichten aus diesem Vertrag nachkommen.

2. Abruf von Einzelaufträgen und Kommunikation

- 2.1 Der Auftraggeber verwendet für die Erteilung der Einzelaufträge die Handwerkeranbindung („HWA“) Mareon (weitere Regelungen dazu siehe sogleich Ziffer 3). Einzelaufträge können ausnahmsweise für sofort zu erledigende Arbeiten mündlich oder fernmündlich erteilt werden, sie werden nachträglich in Textform bestätigt.
- 2.2 Im Einzelauftrag sind die für die Leistungserbringung erforderlichen Details bestimmt, insbesondere zur Einzelauftragsleistung (wie z. B. Adresse, Wirtschaftseinheit) und deren Umfang und die Ausführungszeit.
- 2.3 Zur Erteilung von Einzelaufträgen ist folgende Stelle des Auftraggebers berechtigt:

KundenCenter Lütten Klein, Warnowallee 7, 18107 Rostock

- (nachfolgend: „Stelle“) -

Der Auftraggeber teilt dem Auftragnehmer zu Vertragsbeginn namentlich die Ansprechpartner der jeweiligen Stelle mit.

- 2.4 Anordnungen dürfen nur von der Stelle getroffen werden, die den jeweiligen Einzelauftrag erteilt hat. Anordnungen Dritter dürfen nicht befolgt werden.

- 2.5 Die Kommunikation hinsichtlich der zu erfüllenden Einzelaufträge erfolgt ausschließlich zwischen der Stelle des Auftraggebers, die den Einzelauftrag ausgelöst hat, und dem Auftragnehmer unabhängig davon, ob dieser den Auftrag selbst ausführt oder sich dazu eines Nachunternehmers bedient. Hierzu hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber zu Beginn des Vertrages einen Ansprechpartner sowie seinen Stellvertreter zu benennen.
- 2.6 Anlagenspezifische Abstimmungen sind mit der Auftraggeberabteilung Wohnungswirtschaft Technik, Schonenfahnerstraße 5, 18057 Rostock durchzuführen. Der Auftraggeber teilt dem Auftragnehmer zu Vertragsbeginn namentlich die entsprechenden Ansprechpartner mit.
- 2.7 Bevor der Auftragnehmer Leistungen an Anlagen, für die noch Garantie- und Gewährleistungsansprüche bestehen, erbringt, hat eine Abstimmung mit dem zuständigen KundenCenter zu erfolgen. Sofern und soweit der Auftragnehmer selbst garantie- und gewährleistungspflichtig für eine Anlage ist, werden seine Leistungen zur Erfüllung seiner Gewährleistungspflicht nicht gesondert vergütet.
- 2.8 Vertrags- und Kommunikationssprache ist Deutsch.

3. Teilnahme an der Handwerkeranbindung („HWA“) Mareon

- 3.1 Der Auftragnehmer nimmt an der HWA Mareon teil. Dies ist ein Internetportal, auf dem Wohnungsunternehmen und die angeschlossenen Handwerksunternehmen miteinander vernetzt sind. Um daran teilzunehmen, schließt der Auftragnehmer mit dem Anbieter der HWA selbstständig einen Teilnahmevertrag für das Service-Portal Mareon ab. Die vom Anbieter der HWA Mareon dafür erhobenen Kosten sind vom Auftragnehmer zu tragen und bei der Angebotskalkulation zu berücksichtigen. Alle Aufträge werden elektronisch verschickt und auch elektronisch abgerechnet. Weitere Informationen zur HWA Mareon sind über das Internet unter www.mareon.com zu erfahren.
- 3.2 Die HWA Mareon sieht nach Einzelbeauftragung durch den Auftraggeber für den Auftragnehmer technisch die Möglichkeit vor, Aufträge „anzunehmen“ oder auch „abzulehnen“. Im Verhältnis zum Auftraggeber ändern diese technisch seitens des Anbieters der HWA Mareon einprogrammierten Möglichkeiten jedoch nichts an der Leistungspflicht des Auftragnehmers (s. o. Ziffer 1.2).

4. Leistungsort und Leistungszeit (Vertragsfristen)

- 4.1 Der konkrete Leistungsort wird mit dem Einzelauftrag bestimmt.

- 4.2 Die mit dem Einzelauftrag abgerufenen Leistungen sind entsprechend der im Einzelauftrag festgelegten Fristen auszuführen. Für Arbeiten, die nicht fristgemäß abgearbeitet worden sind, behält sich der Auftraggeber nach Ablauf der gesetzten Nachfrist vor, den Auftrag zu entziehen und Schadensersatzansprüche geltend zu machen, es sei denn, der Auftragnehmer hat die Nichteinhaltung der Frist nicht zu vertreten, beispielsweise aufgrund fehlender Mietermitwirkung.
- 4.3 Die Arbeiten sind montags bis freitags in der Zeit von 7:00 Uhr bis 16:00 Uhr auszuführen. Nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Auftraggebers können Arbeiten im Einzelfall ausnahmsweise bis 18:00 Uhr ausgeführt werden. Die im jeweiligen Einzelauftrag ggf. angegebenen Ruhezeiten sind zu beachten.

5. Verhalten bei der Leistungsdurchführung

- 5.1 Bei den Arbeiten sind alle erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Beschädigungen oder Verschmutzungen zu treffen. Insbesondere Lärm, Schmutz und v. a. Staub sind auf das geringste Maß zu reduzieren. Verunreinigungen, die von den Arbeiten des Auftragnehmers herrühren, insbesondere Verschmutzungen auf den Fluren und in den Treppenhäusern aufgrund von Materialtransporten sowie den öffentlichen Flächen verursacht durch Fahrzeuge des Auftragnehmers, sind unverzüglich zu beseitigen. Vom Auftragnehmer verursachte Beschädigungen sind unverzüglich zu beseitigen.
- 5.2 Der Auftragnehmer ist berechtigt, die in den Objekten vorhandenen Flure, Treppenhäuser und Fahrstühle für den Materialtransport zu nutzen; Material- und Werkzeuglagerung ist dort dagegen untersagt. Die Transportarbeiten über das Treppenhaus sind mit Rücksicht auf die Mieter zu organisieren. Die Nutzung von freien Räumlichkeiten, wie z. B. Keller und Nebenräume, zur Lagerung und/oder als Aufenthaltsräume durch den Auftragnehmer bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung (z. B. über die HWA Mareon) des Auftraggebers.
- 5.3 Gebühren für die Inanspruchnahme öffentlicher Flächen wie z. B. als Baustelleneinrichtung, sind vom Auftragnehmer zu tragen.

6. Fertigstellung

Der Auftragnehmer informiert den Auftraggeber über die Erfüllung der beauftragten Leistung. Der Auftragnehmer übermittelt dem Auftraggeber einen Nachweis für die Durchführung der laut VDMA-Arbeitskarte erforderlichen Arbeiten sowie die im Rahmen dessen ggf. festgestellten Abweichungen vom Sollzustand und deren wesentlichen Ursachen, ausgetauschte Teile und besondere Hinweise für zukünftige Wartungen oder notwendige Instandsetzungen (sog. „Wartungsprotokoll“) an den vom Auftraggeber bereitgestellten OneDrive Austauschordner. Der Auftragnehmer übermittelt dem zuständigen Kunden-Center Mitarbeiter des Auftraggebers per E-Mail einen Nachweis über die im Rahmen des Stör- und Notdienstes ausgeführten Arbeiten (sog. „Stör- und Notdienstprotokolle“).

7. Stundenlohnarbeiten (ergänzend zu Ziffer 8 der Zusätzlichen Vertragsbedingungen)

7.1 Stundenlohnarbeiten werden nur vergütet, wenn:

- diese vertraglich vereinbart wurden, und
- die Ausführung von Stundenlohnarbeiten sowie die vom Auftragnehmer geschätzte Stundenanzahl, die für die Ausführung der beauftragten Arbeiten voraussichtlich benötigt wird, vor Beginn der Ausführung vom Auftraggeber in Textform (z. B. E-Mail) bestätigt wurden (für sofort zu erledigende Stundenlohnarbeiten gilt Ziffer 2.1 Satz 2 entsprechend), und
- der Auftragnehmer die erbrachten Stundenlohnarbeiten gemäß nachstehender Ziffer 7.2 nachgewiesen hat.

Für die Höhe der Vergütung gelten nachstehende Ziffern 7.3 und 7.4.

7.2 Der Nachweis der erbrachten Stunden erfolgt durch vom Auftraggeber unterzeichnete Stundenzettel.

Im Stundenzettel sind die tatsächlich erbrachten Leistungen, Zeiten und Materialaufwände vollständig und selbsterklärend zu dokumentieren, mindestens jedoch Datum, Art, Umfang, Ort, Zeitdauer, personengenaue Zuordnung der geleisteten Stunden, Materialaufwände, insbesondere Materialart, verbrauchte Mengen/Massen, verbaute Fabrikate/Hersteller. Sofern nicht explizit abweichend vereinbart, sind Wege- und Rüstzeiten keine abrechnungsfähigen Zeiten.

Stundenzettel sind unverzüglich nach Erbringung der Leistung beim Auftraggeber einzureichen. Dauert der Leistungserbringungszeitraum länger als einen Monat, so sind die Stundenzettel für den jeweiligen Monat spätestens am dritten Werktag des Folgemonats beim Auftraggeber einzureichen (abweichend zu Ziffer 8 der Zusätzlichen Vertragsbedingungen).

7.3 Stundenlohnarbeiten werden, zu dem im Leistungsverzeichnis vereinbarten Stundenverrechnungssatz vergütet. Mit dem Stundenverrechnungssatz sind alle Kosten und Aufwendungen des Auftragnehmers abgegolten. Insbesondere solche für Lohn, Lohnnebenkosten, Lohnfolgekosten, allgemeine Geschäftskosten, kalkulatorische Kosten einschließlich Wagnis und Gewinn, Kosten für die An- und Abfahrt zum bzw. vom Leistungsort und eventuell anfallende Sonderkosten sowie die vom Anbieter der HWA Mareon vom Auftragnehmer erhobenen Kosten (siehe Ziffer 3.1). Die Umsatzsteuer ist zusätzlich nur zu entrichten, sofern dies im Vertrag vereinbart wurde.

- 7.4 Die Kosten für die Bereitstellung von Gerüsten, Werkzeugen, Geräten, Maschinen und dergleichen werden zu den im Leistungsverzeichnis vereinbarten Preisen und in dem Umfang vergütet, wie diese im Stundenzettel gemäß vorstehender Ziffer 7.2 nachgewiesen wurden. Sind im Leistungsverzeichnis keine Preise vereinbart, so sind diese Aufwendungen mit dem Stundenverrechnungssatz abgegolten, es sei denn, es wurden mit dem Auftraggeber vor Ausführung der Stundenlohnarbeiten explizit Preise für diese Aufwendungen/Kosten vereinbart.

Aufwendungen für Material (insbesondere Roh-, Werk-, Hilfs- und Betriebsstoffe) werden gesondert in dem Umfang vergütet, wie dieser im Stundenzettel gemäß vorstehender Ziffer 7.2 nachgewiesen wurde. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Regelungen im Leistungsverzeichnis Bezug genommen.

8. Abrechnung (§ 15 VOL/B)

- 8.1 Prüfbare Rechnungen sind bei der Stelle einzureichen, die den Einzelauftrag erteilt hat.
- 8.2 Die Rechnungslegung ist entsprechend der Vorgaben der HWA Mareon mit Ausweisung des Lohn- und Materialanteils vorzunehmen.
- 8.3 Der Auftragnehmer hat die zum Nachweis von Art und Umfang der Leistung erforderlichen Mengenberechnungen, Zeichnungen und anderen Belege, insbesondere
- vom Auftraggeber bestätigte Stundenzettel als Anhang in der HWA Mareon,
 - Wartungsprotokolle in der HWA Mareon;
 - Stör- und Notdienstprotokolle als Anhang in der HWA Mareon;
 - Fotos für verdeckte Arbeiten als Anhang in der HWA Mareon;
 - Nachunternehmerrechnungen als Anhang in der HWA Mareon;
 - Prüfzeugnisse in der HWA Mareon;
 - Revisionsunterlagen in der HWA Mareon;
- einzureichen.

9. Mit den Preisen (ausgenommen solche für Stundenlohnarbeiten) sind insbesondere abgegolten:

- alle Planungs-, Vorbereitungs- und Nacharbeiten, die zur Ausführung der eigenen Leistung notwendig sind;
- sämtliche Material- und Transportkosten, einschließlich Ab- und Aufladen;
- die Kosten für die eigene Baustelleneinrichtung sowie die Kosten für die Absicherung der Baustelle einschließlich der Verkehrssicherung;
- die Beseitigung des aus den Arbeiten anfallenden Verpackungsmaterials und Schmutzes;
- die Kosten für die Herstellung der Bauanschlüsse für Wasser, Strom und sonstige Medien sowie für deren Verbrauch;
- Befestigungsmittel und Montagezubehör;
- die 1. und 2. An- und Abfahrt zum bzw. vom Leistungsort;
- Demontage und Entsorgung des alten Bauteils;
- evtl. erforderliche Nachregelung aufgrund durch den Schornsteinfeger festgestellter zu hoher Emissionswerte
- Abgleich und ggf. Aktualisierung der Bestandsliste zu den Objekten
- die vom Anbieter der HWA Mareon vom Auftragnehmer erhobenen Kosten (siehe Ziffer 3.1).

Die jeweils gültige gesetzliche Mehrwertsteuer wird hinzugerechnet.

10. Generalschlüssel

10.1 Dem Auftragnehmer werden bei Bedarf Schlüssel für bestimmte Objekte übergeben. Bei schuldhaftem Verlust auch nur eines Schlüssels ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Kosten des Austausches der gesamten Anlage einschließlich Montage und Folgeschäden (beispielsweise Diebstahl und Vandalismus) und ggf. Sonderbewachungskosten zu tragen, wenn dies zur Sicherheit des Gebäudes oder seiner Bewohner erforderlich ist. Die Sonderbewachungskosten hat der Auftragnehmer bis maximal einem halben Jahr zu tragen.

10.2 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, für sich und seine Beschäftigten zur Deckung der durch den Schlüsselverlust entstehenden Schäden eine Haftpflichtversicherung abzuschließen und für die Dauer des Vertrages aufrechtzuerhalten. Die Haftpflichtdeckung muss sich auf wenigstens 100.000,00 Euro je Versicherungsfall belaufen. Den Nachweis der Haftpflichtdeckung hat der Auftragnehmer auf Verlangen des Auftraggebers auf erste Anforderung hin unverzüglich zu erbringen - spätestens jedoch 14 Tage nach Vertragsbeginn.

Die Haftung des Auftragnehmers wird durch die Haftpflichtversicherung nicht begrenzt.

10.3 Die Ausgabe von Schlüsseln erfolgt personengebunden. Jeder ausgegebene Schlüssel ist von dem auf der Quittung angegebenen Empfänger des Schlüssels jederzeit sicher und für Dritte unzugänglich aufzubewahren. Eine Weitergabe von Schlüsseln - auch innerhalb des Unternehmens - ist nur mit Zustimmung der WIRO zulässig. Die Ausfertigung von Zweitschlüsseln ist verboten.

10.4 Jeder Schlüsselverlust und/oder Verdacht der missbräuchlichen Verwendung von Schlüsseln ist der Schlüsselausgabestelle des Auftraggebers unverzüglich, spätestens innerhalb von 24 Stunden anzuzeigen. Innerhalb weiterer drei Tage ist der Sachverhalt, der zum Schlüsselverlust geführt hat, dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen.

10.5 Werden die dem Auftragnehmer im Verlauf des Vertrages übergebenen Schlüssel nicht oder nicht vollständig binnen der auf der Ausgabequittung vermerkten Frist zurückgegeben, so hat der Auftragnehmer ab dem 15. Werktag nach dem Fristablauf für jeden weiteren Tag pro Schlüssel eine Vertragsstrafe in Höhe von 5,00 Euro täglich zu zahlen. Die Vertragsstrafe ist begrenzt durch die Höhe der Kosten des Austausches der gesamten mit den Schlüsseln schließbaren Schließanlage, wenn der Austausch der Schließanlage zur Sicherheit des Gebäudes und/oder seiner Bewohner erforderlich ist; andernfalls auf 50,00 Euro je Schlüssel.

10.6 Ein Verstoß gegen die Verpflichtung

- zur Führung einer ausreichenden Haftpflichtversicherung oder zum unverzüglichen Nachweis des Bestehens einer Haftpflichtversicherung,
- zur sicheren und unzugänglichen Aufbewahrung ausgegebener Schlüssel,
- Schlüssel ohne Zustimmung nicht weiterzugeben,
- keine Zweitschlüssel zu fertigen,
- zur Anzeige eines Schlüsselverlustes oder des Verdachts einer missbräuchlichen Schlüsselverwendung und
- zur fristgerechten Rückgabe von Schlüsseln

berechtigt den Auftraggeber - nach einmaliger vorausgegangener Abmahnung – zur fristlosen Kündigung des Vertrages.

- Ende der Weiteren Besonderen Vertragsbedingungen -