

AVB Wartung Gebäudeautomation / MSR- Anlagen



1. Gegenstand des Vertrages

- 1.1 Gegenstand des Vertrages sind Wartung und Inspektion, nachstehend insgesamt als Wartung bezeichnet, sowie kleine Instandsetzungsarbeiten an den technischen Anlagen und Einrichtungen, nachstehend als Anlagen bezeichnet, die in der Auftragnehmerin (im Folgenden: AN) vertragsgemäß zu fertigenden Bestandsliste/n aufgeführt sind. Die Bestandsliste/n wird/werden Vertragsbestandteil.
- 1.2 Gegenstand des Vertrags ist außerdem die Beseitigung von Störungen der Anlagen außerhalb der normalen Wartungsintervalle.
- 1.3 Für die Begriffe Wartung, Inspektion und Instandsetzung gelten die Definitionen der DIN 31051 in der jeweils aktuellen Fassung.
- 1.4 Für die Leistungserbringung und -bewertung gelten die nachfolgenden Vorschriften in der genannten Reihenfolge:
 - 1.4.1 die Hinweise und Vorgaben der Hersteller
 - 1.4.2 gemäß AMEV Arbeitskarte 480

2. Leistungen der AN

- 2.1 Der AN werden die im Leistungsverzeichnis im Einzelnen beschriebenen Leistungen übertragen. Die Einzelheiten regeln die Parteien im jeweiligen Leistungsverzeichnis sowie in den von der AN zu erstellenden Arbeitskarten (soweit einschlägig), die Bestandteil des Vertrags werden.
- 2.2 Die AN ist verpflichtet, im Zusammenhang mit der Wartung diejenigen Instandsetzungsarbeiten nach Maßgabe des Herstellers auszuführen, die zur Wiederherstellung des Sollzustandes unerlässlich sind und den normalerweise zu erwartenden Zeitaufwand für die Wartung nicht erhöhen.
- 2.3 Die AN 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. Die AN verpflichtet sich, ausschließlich Originalersatzteile des Herstellers oder vom Hersteller empfohlene und zugelassene Betriebsstoffe und Ersatzteile zu verwenden. Soweit solche nicht mehr am Markt erhältlich sind, ist die AN verpflichtet, die AG vor Ausführung in Textform darauf hinzuweisen und gleichwertige Ersatzteile oder Betriebsstoffe zu verwenden. Die AN verpflichtet sich, allen bei den Arbeiten anfallenden Abfall, insbesondere die ausgebauten Teile und Verpackungsmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 2.4 Die AN ist – auch außerhalb der regelmäßigen Wartungstermine – verpflichtet, Störungen, die die Anlagensicherheit beeinträchtigen oder die Gebäudenutzung gefährden, nach Aufforderung innerhalb der im Leistungsverzeichnis vereinbarten Reaktionszeit oder, wenn nichts vereinbart ist, unverzüglich zu beseitigen. Sonstige Störungen hat die AN unverzüglich innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit auszuführen. Hält die AN die vertraglich vereinbarte Reaktionszeit im Einzelfall nicht ein oder lehnt sie eine Störungsbeseitigung innerhalb dieser Zeit ab, hat die AG das Recht, ohne weitere Fristsetzung die Störung auf Kosten der AN von einem Dritten beseitigen zu lassen.
- 2.5 Sollten Störungen eintreten, die Gefahren für Leben, Gesundheit oder Umwelt sowie materielle Schäden hervorrufen, hat die AN einen Notbetrieb zu veranlassen und die AG unverzüglich zu informieren, sofern die AN vor der AG Kenntnis von dem Umstand/Ereignis hat.

Kommentiert [BS1]: Juristisch prüfen

- 2.6 Die AN unterhält eine 24/7-Notrufhotline, an die sich die AG im Falle von Störungen wenden kann. Im weiteren gelten die Reaktionszeiten, die in dem Leistungsverzeichnis vereinbart sind.

3. Leistungsänderungen

- 3.1 Ändert sich das bei Vertragsschluss zugrunde gelegte Mengengerüst der zu wartenden Anlagen, so ist die Vergütung entsprechend dem Verhältnis der ursprünglichen zu der geänderten Menge (Mehr- oder Mindermenge) anzupassen; das gilt auch im Falle einer pauschal vereinbarten Vergütung.
- 3.2 Andere, als die in Ziff. 2 genannten Instandsetzungsarbeiten hat die AN auf Anordnung der Auftraggeberin (AG) in angemessener Frist auszuführen, soweit der Betrieb der AN darauf eingerichtet ist. Lehnt die AN die Ausführung der Instandsetzungsarbeiten unter Hinweis auf betriebliche Gründe ab, trägt sie für diese betrieblichen Gründe die Beweislast. Auf Übertragung der Instandsetzungsarbeiten besteht kein Rechtsanspruch.
- 3.3 Erkennt die AN, dass wegen Änderung der Nutzung, von gesetzlichen Bestimmungen oder allgemein anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund der nach einer mehrjährigen Betriebsdauer gesammelten Erfahrungen andere Leistungen oder Wartungsintervalle notwendig werden, hat sie die AG darauf hinzuweisen und ein entsprechendes Angebot darüber vorzulegen.
- 3.4 Kostenauslösende Maßnahmen zu Lasten der AG, z. B. bei Überschreitung der vereinbarten Arbeitszeit oder Materialpreisgrenzen, sind nur nach vorheriger schriftlicher oder – bei Dringlichkeit – nach mündlicher (telefonischer) Zustimmung der AG durchzuführen.

Die mündliche Vereinbarung ist von der AG sofort schriftlich zu bestätigen. Nur in Notfällen kann die AN auch kostenauslösende Maßnahmen ausführen, soweit dies nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen unerlässlich ist. Es gelten hierfür die Grundsätze der Geschäftsführung ohne Auftrag. Sie hat die AG über solche Maßnahmen unverzüglich in Textform unter Angabe der Kostenpositionen und mit ausführlicher Begründung der Notwendigkeit zu informieren.

- 3.5 Setzt die AG die in der/n Bestandsliste/n aufgeführten Anlagen oder Teile davon vorübergehend außer Betrieb, entfallen für diesen Zeitraum Leistungs- und Vergütungspflicht der AN in entsprechendem Umfang.
- 3.6 Werden die in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen wesentlich geändert, verpflichten sich die Parteien, die vereinbarten Leistungs- und Vergütungspflichten so anzupassen, wie sie vereinbart worden wären, wenn die wesentlichen Änderungen der Anlagen zum Zeitpunkt des Vertragsschluss bekannt gewesen wären.

4. Pflichten der AN

- 4.1 Die AN 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 AN hat die Leistung mit ihrem Betrieb zu erbringen. Sie darf Teile der Leistung mit Zustimmung der AG an Nachunternehmer übertragen. Sie ist verpflichtet, entsprechend qualifizierte Fachkräfte einzusetzen.
- 4.2 Soweit im Rahmen der Vergabe des Auftrags durch die AN zusätzlich eine Zertifizierung nach DIN 31051 nachzuweisen war, ist diese Zertifizierung während der gesamten Vertragslaufzeit aufrecht zu erhalten. Verstößt die AN gegen diese Pflicht, hat die AG nach

angemessener Fristsetzung/Abmahnung zunächst das Recht, den Vertrag mit der AN ruhend zu stellen, bis die Zertifizierung wieder nachgewiesen wird. Sind zur Leistungserbringung besondere fachliche Zulassungen und/oder öffentlich-rechtliche Erlaubnisse erforderlich, sichert die AN zu, dass sie bzw. das mit der Leistungserbringung beauftragte Personal im Besitz solcher Zulassungen/Erlaubnisse ist/sind. Die AN stellt sicher, dass von ihrem Personal oder dem Personal ihres genehmigten Nachunternehmers betriebsfremden Personen kein Zutritt zu dem Instandhaltungsobjekt gewährt wird.

- 4.3 Erkennt oder vermutet die AN Mängel oder Schäden, die die Sicherheit oder Betriebsbereitschaft einer Anlage gefährden können, hat sie unverzüglich die von der AG benannte Stelle zu benachrichtigen und erforderlichenfalls die Außerbetriebnahme der Anlage zu veranlassen. Sie hat mündliche Benachrichtigungen schriftlich zu bestätigen. Auf andere Mängel oder Schäden, die nicht unverzüglich beseitigt werden müssen und deren Beseitigung nicht zu den vertraglich vereinbarten Leistungen gehören, hat die AN die AG unverzüglich schriftlich hinzuweisen und nach Aufforderung der AG anzubieten.
- 4.4 Der AG weist darauf hin, dass der AN und seine Nachunternehmer vor Beginn seiner Tätigkeiten eine Gefährdungsbeurteilung gemäß §5 des Arbeitsschutzgesetzes (ArbSchG) zu erstellen und dem AG Anforderung vorzulegen hat.

5. Ausführung der Leistung

- 5.1 Der Zeitpunkt der Durchführung der Wartungsarbeiten ist mit dem im Vertrag benannten Beauftragten der AG oder dem jeweiligen Nutzer rechtzeitig vor Beginn abzustimmen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Betriebsbehinderungen vermieden werden.
- 5.2 Die AN hat die ausgeführten Leistungen und Messwerte in der Arbeitskarte (soweit anwendbar) 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.
- 5.3 Bei besonders zu vergütenden Leistungen sind außerdem Zeitaufwand und Qualifikation des eingesetzten Personals sowie verwendete Hilfs- und Betriebsstoffe anzugeben.
- 5.4 Für jede Störungsbeseitigung ist ein Protokoll zu erstellen und von dem für die Störungsbeseitigung Verantwortlichen sowie einem Vertreter des Nutzers zu unterzeichnen. Dieses Protokoll ist vor Leistungsabrechnung der AG zwecks Kenntnisnahme und Unterzeichnung vorzulegen.
- 5.5 Die AN hat der AG jeweils nach Ablauf eines Jahres beginnend mit dem Vertragsschluss einen Wartungs- und Instandhaltungsbericht mit folgenden Bestandteilen vorzulegen:
- 5.5.1 Wartungsberichte (Arbeitskarten);
 - 5.5.2 Störungsauflistungen mit Charakteristik und beigefügten Entstörprotokollen;
 - 5.5.3 vorgenommene Instandsetzungsarbeiten mit Angabe der ausgetauschten Anlagenteile und dem Datum des Austausches/der Erneuerung;
 - 5.5.4 Anlagenanalyse mit Angabe der voraussichtlich in absehbarer Zeit zu erneuernden Anlagenteile.
- 5.6 Die AN hat ihre Rechnungen mindestens einmal jährlich prüfbar mit folgenden Angaben
- SAP-Bestellnummer der Auftraggeberin,
 - Name, Anschrift, Steuernummer oder Umsatzsteuer-Identifikationsnummer der AN,
 - Datum und einmalig vergebene Rechnungsnummer,

AVB Wartung Gebäudeautomation / MSR- Anlagen



- Termin und Dauer der Leistung,
- positionsweise Auflistung von Art und Umfang der Leistung sowie ggf. Bezeichnung der gelieferten Ersatzteile inklusive der jeweiligen Leistungsnachweise,
- separater Steuerausweis

unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen gemäß Ziff. 5.5 aufzustellen und an die Rechnungseingangsstelle der AG unter **rechnungseingang@sprinkenhof.de** zu senden.

- 5.7 Die AN hat der AG bis spätestens eine Woche nach Beendigung des Vertrages sämtliche im Rahmen der Vertragsdurchführung geschuldeten oder von der AG überlassenen Unterlagen und Dokumente herauszugeben.

6. Mängelansprüche

Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche aus diesem Vertrag beträgt 1 Jahr. Hiervon abweichend beträgt die Gewährleistungsfrist für die Lieferung und den Einbau von Ersatzteilen 2 Jahre ab Einbau.

7. Haftung

- 7.1 Werden im Zusammenhang mit der Erbringung der vereinbarten Leistungen Schäden an den Anlagen verursacht, hat die AN die Schäden zu beseitigen, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen Verschulden trifft. Im Falle leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung für Sach- und Vermögensschäden begrenzt auf die für die Haftpflichtversicherung gemäß Ziff. 7.2 festgelegten Summen.

Werden im Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen andere Schäden verursacht, hat die AN in vollem Umfang Ersatz zu leisten, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit trifft.

- 7.2 Soweit nicht anders vereinbart, hat die AN eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die Sach-, Vermögens- und Personenschäden in Höhe von jeweils EUR 5 Mio. – zweifach maximiert pro Jahr – abdeckt.

- 7.3 Die AN hat auf Verlangen der AG den hinreichenden Versicherungsschutz jederzeit nachzuweisen.

8. Vertragslaufzeit, Kündigung und Leistungsänderungen

- 8.1 Die Laufzeit des Vertrages beginnt an dem auf die Abnahme der Bauleistung folgenden Tag und beträgt zunächst zwei Jahre, wenn nichts anderes vereinbart ist.

Die Laufzeit des Vertrages verlängert sich zweimal um ein weiteres Jahr, wenn die AG diese Option gegenüber der AN spätestens drei Monate vor Ablauf der Laufzeit schriftlich ausübt.

- 8.2 Der AG steht in folgenden Fällen das Recht zu, den Vertrag schriftlich mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende zu kündigen (Sonderkündigungsrecht):

a) das vertragsgegenständliche Objekt veräußert wird und der Erwerber den Eintritt in den Vertrag anstelle der AG ablehnt oder die AN eine Vertragsübernahme durch den Erwerber ablehnt;

b) das vertragsgegenständliche Objekt aus der Verwaltung oder Vermietung der AG ausscheidet und der neue Verwalter oder Vermieter den Eintritt in den Vertrag anstelle der

AG ablehnt oder die AN eine Vertragsübernahme durch den neuen Verwalter oder Vermieter ablehnt.
c) das vertragsgegenständliche Objekt abgerissen wird und damit der Bedarf an der Leistung der AN entfällt.

Die vorstehenden Sonderkündigungsrechte der AG können frühestens zum Ablauf des ersten Vertragsjahres ausgeübt werden.

8.3 Die AG kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn:

- a) der Vertrag zur Erstellung der Anlage vorzeitig beendet worden ist;
- b) die AN ihre Leistung trotz Fristsetzung der AG nicht oder nicht vertragsgemäß erbracht hat (§ 323 BGB);
- c) der Vertrag mit der AN gemäß Ziff. 4.2 länger als einen Monat wegen fehlender Zertifizierung ruhend gestellt wurde;
- d) der Betrieb der AN infolge erforderlicher wesentlicher Änderungen der Anlage/n nicht mehr auf die dann erforderlichen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten eingerichtet ist;
- e) über das Vermögen der AN das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzliches Verfahren eröffnet oder die Eröffnung zulässigerweise beantragt oder dieser Antrag mangels Masse abgelehnt worden ist oder die AN ihre Zahlungen nicht nur vorübergehend einstellt.
- f) die AN aus Anlass der Vergabe nachweislich eine Abrede getroffen hat, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt.
- g) die AN der AG oder deren Mitarbeiter*innen oder von dieser beauftragten Dritten, die mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder der Durchführung des Vertrags betraut sind, oder diesen nahestehende Personen, widerrechtlich Geschenke, andere Zuwendungen oder sonstige Vorteile unmittelbar oder mittelbar in Aussicht stellt, verspricht oder gewährt;
- h) die AN gegenüber der AG, deren Mitarbeiter*innen 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.

9. Pflichten der AG

9.1 Die AG hat der AN zur Durchführung ihrer Leistung die vorhandenen Einrichtungen, Versorgungsanschlüsse und Betriebsstoffe (Strom und Wasser) kostenlos zur Verfügung zu stellen und Zutritt zu den Anlagen und Versorgungsanschlüssen zu verschaffen.

10. Gerichtsstand

Liegen die Voraussetzungen für eine Gerichtsstandsvereinbarung nach § 38 Zivilprozessordnung vor, richtet sich der Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertrag nach dem Sitz der für die Prozessvertretung der AG zuständigen Stelle.

11. Schriftform und salvatorische Klausel

11.1 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sowie den Vertrag betreffende Mitteilungen bedürfen der Schriftform, wenn sie bedeutsam für die weitere Vertragsabwicklung sind (z.B. Preisanpassungen, Leistungsänderungen, Wechsel von Ansprechpersonen).

AVB Wartung Gebäudeautomation / MSR- Anlagen



- 11.2 Durch die etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Wenn und soweit eine der Bestimmungen des Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen sollte, sind die Vertragspartner verpflichtet, diese durch eine Vereinbarung zu ersetzen, die den gewollten Zweck wirtschaftlich gleichwertig erreicht.