

Wartungsvertrag

Musterwartungsvertrag

Vertrag: STW.02486

Zwischen Kommunale Immobilien Jena, Eigenbetrieb der Stadt Jena
vertreten durch die Werkleiterin Beate Wachenbrunner
Paradiesstraße 6, 07743 Jena

nachfolgend **Auftraggeber (AG)** genannt

und Ihr Stempel:

nachfolgend **Auftragnehmer (AN)** genannt

wird Folgendes vereinbart:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind, entsprechend DIN 31051, Inspektion und Wartung - nachstehend als Wartung bezeichnet -, sowie kleine Instandsetzungsarbeiten an den technischen/baulichen Anlagen gemäß Angebot vom 21.05.2026.

Dieses Angebot wird als Gegenstand des Vertrags nicht als Anlage beigelegt. Die im Angebot enthaltenen Preise sind in der Anlage "Leistungsverzeichnis" hinterlegt, die dem Vertrag als Anlage beigelegt ist. Bei vertraglich vereinbarten Preisänderungen wird ein neues Leistungsverzeichnis mit den jeweils aktuellen Preisen erstellt und Vertragsbestandteil.

§ 2 Leistungen des Auftragnehmers

2.1 Wartung

Der AN hat die Leistungen, die sich aus der Wartungsprotokollvorlage ergeben, zu erbringen. Er hat dabei die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die Gesetze, Normen, Bestimmungen und Richtlinien, die für die zu wartenden Anlagen gelten, sowie die Vorschriften des Herstellers in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.2 Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Wartung

Der AN ist verpflichtet, im Zusammenhang mit der Wartung die Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die zur Erlangung des Sollzustandes unerlässlich sind und im Wartungsprotokoll/Leistungsverzeichnis erfasst sind. Diese Leistungen sind mit der Vergütung für die Wartung abgegolten.

2.3 Instandsetzungsmaßnahmen bis 400,00 € (Brutto)

Instandsetzungen bis 400,00 € brutto, die für den Betrieb und die Sicherheit der Anlage zwingend erforderlich sind, sollen sofort im Rahmen der Wartung ausgeführt werden. Hierfür bedarf es keines gesonderten Vertrages.



2.4 Instandsetzungsmaßnahmen, die nicht im Rahmen der Wartung ausgeführt wurden oder über 400,00 € (Brutto) betragen

Für die über § 2.2 bis 2.3 hinausgehenden Instandsetzungsmaßnahmen bedarf es eines separaten Auftrages. Dazu hat der AN ein Angebot beiliegend dem Wartungsprotokoll zu unterbreiten. Die erforderlichen Leistungen sind in einzelnen Leistungspositionen darzustellen und sollen alle erforderlichen Aufwendungen umfassen. Es gilt die VOB/B.

2.5 Störungsbeseitigung

Der AN ist - auch außerhalb der regelmäßigen Wartungstermine – verpflichtet, Störungen, die die Sicherheit oder den Betrieb der Anlage gefährden oder ausschließen, nach Aufforderung unverzüglich innerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit bzw. auf Verlangen auch nachts und an Sonn- und Feiertagen, zu beseitigen. Die Abrechnung erfolgt nach den vertraglich vereinbarten Stundensätzen.

§ 3 Pflichten des Auftragnehmers

3.1 Betriebsbereitschaft/Hilfsmittel

Die Leistungen sind so auszuführen, dass die Betriebsbereitschaft und Sicherheit der Anlagen erhalten bleibt. Alle zur Erbringung der Leistungen benötigten Hilfsmittel (z.B. Meßgeräte, Werkzeuge, Leitern, Gerüste) und Hilfsstoffe (z.B. Schmier- und Reinigungsmittel) sind ohne zusätzliche Vergütung zu liefern und zu stellen.

3.2 Erbringung im eigenen Betrieb

Der AN hat die Leistung in seinem Betrieb zu erbringen. Er darf Teile der Leistung mit Zustimmung des AG an Nachunternehmer übertragen. Er ist verpflichtet, qualifizierte Fachkräfte einzusetzen. Die Qualifikation der Fachkräfte ist auf Verlangen nachzuweisen.

3.3 Störungsmeldung

Erkennt oder vermutet der AN Mängel oder Schäden, die die Betriebsbereitschaft oder Sicherheit einer Anlage gefährden können, hat er sofort folgende Stelle **Kommunale Immobilien Jena, Paradiesstr. 6, 07743 Jena, Tel: 03641/497000, außerhalb der Geschäftszeiten: 01622663333** zu benachrichtigen und erforderlichenfalls die Außerbetriebnahme der Anlage zu veranlassen. Er hat fernmündliche oder mündliche Mitteilungen schriftlich zu bestätigen.

3.4 Änderung Wartungsintervalle

Erkennt der AN, dass wegen Änderung der Nutzung oder Änderung der für die Wartung bestehenden Vorschriften andere Wartungsintervalle notwendig werden, hat er den AG schriftlich darauf hinzuweisen.

§ 4 Ausführung der Leistung

4.1 Wartungsprotokoll

Der AN erhält spätestens einen Monat vor dem Wartungstermin das anlagen- und wartungsspezifische Wartungsprotokoll. Dieses Protokoll ist bei der Wartung zu



verwenden und vollständig auszufüllen. Eigene ggf. notwendige Wartungs- und Messprotokolle sind beizulegen.

Der AN hat nach jeder Wartung die Art und den Umfang der ausgeführten Leistungen einschließlich der eingebauten Teile und die bei der Wartung getroffenen Feststellungen über den Zustand der Anlage, auch über etwaige in absehbarer Zeit notwendig werdende Instandsetzungsarbeiten, im Wartungsprotokoll, inkl. Anlagen, anzugeben. Das Wartungsprotokoll ist gemeinsam mit dem Mängelprotokoll spätestens 12 Werktage nach Abschluss der Wartung beim AG unterzeichnet durch den AN einzureichen. Verzögert sich die Wartung oder die Übergabe des Protokolls über diesen Zeitraum hinaus kann entsprechend § 11 eine Vertragsstrafe geltend gemacht werden. Das Mängelprotokoll ist in digitaler Form (kopierfähiges Format) einzureichen.

4.2 Organisation

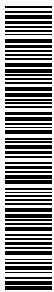
Die Wartungstermine sind den Wartungsprotokollen zu entnehmen. Der Zeitpunkt der Durchführung ist rechtzeitig vor Beginn der Wartungsarbeiten mit dem Ansprechpartner vor Ort abzustimmen. Als Beauftragter des AG bestätigt der Objektverwalter oder der Hausmeister des Objektes die Durchführung der Arbeiten. Die Bestätigung erstreckt sich nicht auf die fachgerechte Ausführung.

4.3 Verzug

Sollte die Wartung nicht bis zum auf dem Protokoll vorgegebenen Termin erfolgen, wird der AG mit Ablauf der Frist zur Durchführung der Wartung und zur Vorlage des Wartungsprotokolls unter Setzung einer angemessenen Nachfrist anmahnen. Die Mahnung kann per E-Mail erfolgen. Verstreicht auch diese Nachfrist fruchtlos, hat der AG das Recht den Wartungsvertrag außerordentlich zu kündigen mit der Folge, dass die Mehrkosten einer Ersatzbeauftragung vom AN zu tragen sind.

Alternativ zum Kündigungsrecht vereinbaren die Parteien, dass der AG im Fall des Verzugs mit den Wartungsleistungen unter Aufrechterhaltung des Wartungsvertrages berechtigt ist, eine Ersatzvornahme durchführen zu lassen. Die Kosten der Ersatzvornahme abzüglich der ersparten Vergütung für die unterlassene Wartung des AN trägt der AN. Entscheidet sich der AG für diese Vorgehensweise schließt dies für den Fall des erneuten Verzuges des AN das Kündigungsrecht des AG nicht aus.

§ 5 Vergütung



0000283022

5.1 Wartungspauschale

Die Vertragspartner vereinbaren die im Leistungsverzeichnis aufgeführte(n) Wartungspauschalen netto zzgl. der jeweils aktuell geltenden Umsatzsteuer. Es gelten die Preise des jeweils aktuellen Leistungsverzeichnisses.

Mit dieser Pauschale sind abgegolten:

- die Wartung nach 2.1
- die Kosten für die in 3.1 bezeichneten Hilfsmitteln und -stoffe,
- die nach der Arbeitskarte zu liefernden Materialien
- alle Lohnleistungen, Nebenkosten, z.B. Fahr- und Transportkosten, Auslösungen, Tage- und Übernachtungsgelder, Schmutz- und Erschwerniszulagen, Überstunden- sowie Sonn- und Feiertagszuschläge
- Erstellung Wartungsprotokoll/Mängelprotokoll

Wird ein Teil der in der Bestandsliste aufgeführten Anlagen dauernd stillgelegt, ist eine angemessene Herabsetzung der Vergütung zu vereinbaren.

Werden in der Bestandsliste aufgeführte Anlagen oder Teile davon vorübergehend außer Betrieb gesetzt, entfallen für diesen Zeitraum Leistungs- und Vergütungspflicht in entsprechendem Umfang.

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

5.2 Preisgleitklausel

Die Wartungspauschale nach 5.1 netto ist ausschließlich für die Dauer von 24 Monaten ab Vertragsbeginn Festpreis. Ändert sich nach Ablauf dieser Frist der maßgebende Lohn, so kann auf Verlangen jedes Vertragspartners die Jahrespauschale nach folgender Preisgleitklausel angepasst werden:

$$P_n = P * (PA + PL * L_n/L)$$

Dabei bedeuten:

P = Vertragspreis - ohne Umsatzsteuer - bei Vertragsangebot

P_n = neuer Vertragspreis

PA = Sachkostenanteil = 20 %

PL = Lohnkostenanteil = 80 %

L = Lohn der maßgebenden Lohngruppe bei Vertragsangebot €/Std.

L_n = neuer Lohn der maßgebenden Lohngruppe

Maßgebender Tarifvertrag:

Mindestentgelt-Tarifvertrag zwischen der IG Metall und dem Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH)

Maßgebende Lohngruppe:

E 6 = Ecklohn (tariflich festgesetzter Stundenlohn für eine mittlere Facharbeitergruppe)

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

Eine erneute und alle weiteren Anpassungen sind erst möglich, wenn jeweils mindestens 2 Jahre seit der vorhergehenden Anpassung vergangen sind.

5.3 Vergütung für sonstige Leistungen

Für die Lieferung von bei der Wartung benötigten Ersatzteilen, die nicht durch die Pauschale in 5.1 abgegolten sind, sowie für Leistungen für die vertraglich keine Preise vereinbart sind, werden angemessene und ortsübliche Preise vergütet.

5.4 Vergütung im Rahmen der Gewährleistung nach Errichtung der Anlage(n)

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

5.5 Fälligkeit der Vergütung

Die Vergütung wird fällig mit Vorlage des durch den AG bestätigten Ausführungsnachweises, der Wartungsprotokolle nebst erforderlicher Anlagen und einer prüfaren Rechnung. Die Zahlung erfolgt innerhalb von **30 Kalendertagen** nach Rechnungseingang auf das in der Rechnung benannte Konto.

5.6 Rechnung

Die Rechnung ist im Kalenderjahr der Ausführung der Leistungen zu stellen. Die Rechnungen sind **objektbezogen als Sammelrechnung** zu stellen.

Auf der Rechnung sind folgende Angaben zwingend erforderlich:

- Wartungsgegenstand/Anlagenname/Nummer sowie Anschrift des Objektes
- Vertragsnummer
- Ausführungszeitraum
- positionsweise Aufführung der Leistungen

§ 6 Gewährleistung

Die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche der Leistungen aus diesem Wartungsvertrag richtet sich nach dem BGB § 634a beginnend ab Fertigstellung der jeweiligen Leistung.

§ 7 Haftung und Haftpflichtversicherung

7.1 Haftung

Werden im Zusammenhang mit der Wartung und Instandsetzung Schäden an den Anlagen verursacht, hat der AN die Schäden zu beseitigen, wenn ihn oder seine Erfüllungsgehilfen Verschulden trifft. Werden im Zusammenhang mit der Wartung und Instandsetzung andere Schäden verursacht, hat der AN Ersatz zu leisten.

7.2 Haftpflichtversicherung

Der AN hat eine Haftpflichtversicherung abzuschließen und auf Verlangen nachzuweisen. Die Deckungssummen für jeden einzelnen Schadensfall betragen:

- Personenschäden: 1.500.000,00 €
- Sach-/ und Vermögensschäden: 250.000,00 €.

§ 8 Vertragsdauer/ Kündigung

8.1 Vertragsdauer

Dieser Vertrag beginnt ab dem 21.05.2026 und hat eine Vertragslaufzeit von 0 Monaten.

8.2 Kündigung

Eine Fristlose Kündigung ist nur aus wichtigem Grund möglich. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn

- in der Bestandsliste aufgeführte Anlagen dauernd stillgelegt werden,
- der AN seine Vertragspflichten trotz Abmahnung wiederholt verletzt hat,
- wenn der Betrieb des AN infolge wesentlicher Änderungen der Anlage nicht mehr auf die dann erforderlichen Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten eingerichtet ist.

§ 9 Pflichten des Auftraggebers

Der AG hat dem AN zur Durchführung seiner Leistung die vorhandenen Einrichtungen, Versorgungsanschlüsse und Betriebsstoffe (z.B. Strom, Wasser, Brennstoffe) kostenlos zur Verfügung zu stellen und Zugang zu den Anlagen und Versorgungsanschlüssen zu verschaffen. Der AG stellt keine Arbeitskräfte.

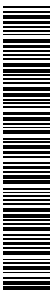
§ 10 Streitigkeiten

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

§ 11 Vertragsstrafe

Unbeschadet etwaiger weitergehender Ansprüche (Schadensersatz, Kündigung usw.) vereinbaren die Vertragspartner folgende Vertragsstrafenregelung:

Die Parteien haben in § 4 dieses Vertrages Fristen für die Ausführung der Wartung und für die Vorlage des Wartungsprotokolls vereinbart. Der **AG** wird dem **AN** ab einer vom **AN** zu vertretenden Überschreitung jeweils einer dieser Fristen **0,1%** der Wartungspauschale pro Kalendertag in Abzug bringen. Die Vertragsstrafe nach diesem Vertrag wird auf insgesamt **5%** der Netto-Wartungspauschale begrenzt.



0000283022

§ 12 Schluss- und Nebenbestimmungen

Die Parteien verpflichten sich, über alle Angaben und Zahlen dieses Vertragswerks Stillschweigen zu wahren. Der AN erteilt hiermit sein Einverständnis, dass Daten, die das Vertragsverhältnis betreffen, im Rahmen der Grundstücksverwaltung auf Datenträger gespeichert werden. Der AN ist verpflichtet, dem AG eine etwaige Änderung seiner Geschäftsadresse oder seiner Bankverbindung jeweils nebst neuer Anschrift bzw. Bankverbindung sofort schriftlich mitzuteilen.

Der Gerichtsstand ist Jena.

Von diesem Vertrag hat jede Vertragspartei ein unterzeichnetes Exemplar erhalten.

Die Vertragsparteien haben keine mündlichen Nebenabreden getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Klausel bedürfen des gegenseitigen Einverständnisses und der Schriftform.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, wird dadurch die Geltung der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich für diesen Fall, eine wirtschaftlich entsprechend wirksame Vereinbarung zu treffen.

§ 13 Anlagen zum Vertrag

- Ansprechpartner zur Vereinbarung der Wartungs-/Prüftermine
- Leistungsverzeichnis
- Wartungsprotokollvorlagen KIJ

Jena,

Ort, Datum, Unterschrift
Kommunale Immobilien Jena
Auftraggeber (AG)

Ort, Datum, Unterschrift
Ihr Stempel:
Auftragnehmer (AN)



0000283022



Zusätzlich eigenes Protokoll anhängen!!!

Termin Wartung bis 21.05.2026

Anlage	Muster-Protokoll Wartung/ Inspektion BMA	
Anlagenklasse:	null	
Errichter:		
Fabrikat/Typ:		
Seriennummer:		
Adresse:		
Raum:	0	
Baujahr:	0	
Inbetriebnahme:		



Alle auf dem Blatt stehenden Eigenschaften der Anlage sind zu kontrollieren und ggf. auf diesem Blatt zu korrigieren oder ergänzen.

Vorstehende Daten überprüft:

Ja

aktuelle Mängel

seit	Kat.	Beschreibung	behooben?	Ja	Nein
01.01.2015	3	null			

Arbeitskarte

Legende	Erledigt und Mangelfrei	✓	W.BMA.M. 3	Prüfen unterbrechungsfreien Stromversorgung, Messung der Batteriespannung, Prüfen Ladezustand und Alter
	Nicht zutreffend für dieses Bauteil - Streichen			
	Hinweise und Empfehlungen	1		
	Gefahr für Anlagen, Gebäude od. Brandschutz	2		
Pos.	direkte Gefahr für Personen	3	W.BMA.S	Sonstiges
			W.BMA.S. 1	Reinigung der Anlage soweit erforderlich
W	Wartung			
W.BMA	Brandmeldeanlage			
W.BMA.B	Besichtigung			
W.BMA.B. 1	Anlage auf Beschädigung, Verschmutzung, und Korrosion prüfen			
W.BMA.B. 2	Prüfung Auswahl Betriebsmittel, Sicherheitseinrichtungen, Berührungs- und Brandschutz			
W.BMA.B. 3	Überprüfung auf Nutzungsänderung, Prüfung der Laufkarten, Dokumentation, Betriebsbuch, und Anlagenkennzeichnungen auf Richtigkeit und Vollständigkeit			
W.BMA.B. 4	Prüfung der Zugänglichkeit der Melder, Leitungswege, Verlegesysteme und Leitungsverbindungen			
W.BMA.B. 5	Überprüfung der Anlage auf ihre bestimmungsgemäße Funktion			
W.BMA.E	Erprobung			
W.BMA.E. 1	Schutz- und Überwachungseinheiten auf Funktion prüfen, Prüfung der Aufschaltungen (Störung, Überwachung), Prüfung der Brandfallsteuerungen			
W.BMA.E. 2	Funktionsprüfung gesamten der Anlage Zentrale, Tableau, Hupen, Sirenen, Blitz- und Blinkleuchten, Handmelder			
W.BMA.E. 3	Auslösung der Melder die zerstörungsfrei prüfbar sind			
W.BMA.M	Messung			
W.BMA.M. 1	Messung und Protokollierung der Stromkreise, Schutz- und Überwachungseinrichtungen			
W.BMA.M. 2	Prüfung des Widerstandes je Meldelinie			

Mangelprotokoll	Der Gegenstand ist FREI von Mängeln:	Ja	Nein
Kleine Mängel, die nicht Kategorie 2 und 3 betreffen.	Hinweise und Empfehlungen		1
Mängel, die nicht Kat.1 oder direkte Gefahr für Personen (Kat. 3) sind.	Gefahr für Anlagen, Gebäude od. Brandschutz		2
Mängel, die eine sofortige Reparatur erfordern.	direkte Gefahr für Personen		3

Pos.	Mängel sind UNTER ANGABE DER KATEGORIE zu erfassen.	Kat.

weitere Mängel auf extra Blatt notieren

Zusammenfassung		
Gesamt-zustand	A	einwandfrei
	B	funktionsfähig - leichte Mängel
	C	eingeschränkte Funktionsfähigkeit
	D	stark eingeschränkte Funktionsfähigkeit
Ich besitze die notwendige Fachkunde!		
Alle notwendigen Tätigkeiten wurden durchgeführt!		
Anlage muss GESPERRT werden!		
Name/ Vorname Fachkundiger:		
Datum / Unterschrift Fachkundiger:		
Unterschrift KIJ:		

Kommunale Immobilien Jena
Paradiesstr. 6
07743 Jena

Dieses Protokoll ist im **Original** innerhalb von **12 Werktagen** an KIJ zu übergeben.

Nummer	Bezeichnung
Objektinformation - Standort	
	Menge Einzelpreis (netto) Gesamtp. (netto)
0	VORBEMERKUNG
<p>Der AN muss mind. 1 Mitarbeiter beschäftigen, der die Sachkundenachweise/Zertifikate</p> <p>für Anlagen vom Typ _____ vom Hersteller:</p> <p>- _____</p> <p>- _____</p> <p>- _____</p> <p>nachweisen kann.</p> <p>Die An- und Abfahrt zum Objekt sowie die Angabenaus dem §5 des Wartungsvertrages sind in die Einheitspreis einzukalkulieren.</p> <p>Instandsetzungen bis 400,00€ sind im Rahmen der Wartung durchzuführen. Eine gesonderte An- und Abfahrt wird dafür nicht entgolten. Die Leistungen sind in der Rechnung zur Wartung über Leistungspositionen aufzuführen.</p> <p>Für Instandsetzungsarbeiten über 400,00€ ist ein gesondertes Angebot zu erstellen. Die Ausführung der Leistung darf nur nach schriftlicher Beauftragung durch den AG erfolgen.</p> <p>Insofern die Leistungen nicht im Zuge von Warungsarbeiten ausgeführt werden können ist die An- und Abfahrt in das zu unterbreitende Angebot einzukalkulieren.</p> <p>Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses handelt es sich um ca. ____ Anlagen verteilt auf ca. ____ Objekte im Stadtgebiet Jena.</p> <p>Objekte sind:</p> <p>- _____</p> <p>-Schulen</p> <p>-Sozialimmobilien, Kindertagesstätten</p> <p>-Kulturgebäude</p> <p>-Verwaltungsgebäude</p> <p>-Feuerwehren</p> <p>-Sportanlagen</p> <p>-Wohn- und Gewerbeobjekte</p>	

1.0	Bestandsaufnahme
<p>Im Rahmen der ersten Wartung ist durch den AN auf einem vom AG vorgegebenen Formblatt eine Erfassung der Anlagendaten durchzuführen. Diese Erfassung beinhaltet mindestens die Aufnahme und schriftliche Dokumentation im vorgegeben Prüfprotokoll von: Fabrikat und Typ genaue Raumbezeichnung Anzahl der Handmelder Anzahl der Rauchmelder Anzahl der Batterien Anzahl der mechanischen Befestigung</p>	
	1,00 Stück



0000283022

Checkliste Wartung

vorgegebenes **KIJ-Protokoll** verwenden

wenn nötig, **eigene Protokolle** ergänzend beigelegt

Protokoll vollständig auszufüllen:

- Anlagendaten korrigieren
- wenn aufgeführt, **Tätigkeiten durchführen**/dokumentieren
- Kontrolle von Alt-Mängeln
- vorgegebene **Mängelliste mit Kategorie** ausfüllen
- **Anlagenzustand** bewerten

Bestätigung der Durchführung durch **Mitarbeiter von KIJ** auf Protokoll
Protokoll-Übergabe max. 12 Tage nach Durchführung

Angebot zur Behebung der Mängel erstellen

Checkliste Rechnung- Geschäftsverkehr

Es sind **immer** folgende Angaben aufzuführen:

- **Vertragsnummer** von KIJ angeben. (STW ...)
- Wartungs- /Prüf-**Gegenstand und Anschrift** des Objektes
- ausgeführte **Leistung** (Wartung oder Inspektion)
- **Ausführungsdatum**

Bei Rechnungsstellung ist zu beachten:

- quartalsweise Rechnungsstellung für getätigte Wartung/Prüfung
- Wartungs- Prüf-**Protokoll (von KIJ)** muss bereits bei KIJ vorliegen
- **Angebot** zur Mängelbehebung