## Ergänzende Vertragsbedingungen für Wartungsleistungen

### § 1 Einsatzort

Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer die Wartungs- und Inspektionsleistungen in den im Auftragsschreiben genannten Objekten.

### § 2 Leistungen des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer erbringt die Leistungen zu Wartung und Inspektion gemäß den Auftragsunterlagen und den nachfolgenden Vertragsbestandteilen:

**1)** Geltende Normen, Regelwerke, Richtlinien, Verwaltungsvorschriften, Hersteller- und Produktempfehlungen, einschlägigen Bestimmungen, DIN-Normen, AMEV Arbeits- bzw. Wartungskarten und Vertragsmuster, VDMA Leistungsprogramme, anerkannte Regeln der Technik, Unfallverhütungsvorschriften, jeweils in der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung geltenden Fassung.

**2)** Etwaige allgemeine Geschäfts- oder weitere Bedingungen des Auftragnehmers werden nicht Vertragsbestandteil. Gleiches gilt für im Rahmen der Vertragsverhandlungen geführte Korrespondenz, Protokolle o. Ä. soweit diese nicht ausdrücklich im Vertrag erwähnt oder diesem als Anlage beigefügt sind.

### § 3 Laufzeit

Die Laufzeit dieses Vertrages entspricht den Angaben aus dem Auftragsschreiben ohne dass es einer Kündigung bedarf. Eine stillschweigende Vertragsverlängerung wird ausgeschlossen.

### § 4 Außerordentliche Kündigung

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Als wichtiger Grund gilt insbesondere, aber nicht ausschließlich:

a.) der fruchtlose Ablauf mehrerer Fristsetzungen,

b.) die Außerbetriebsetzung der vertragsgegenständlichen Anlagen,

c.) die Veräußerung des vertragsgegenständlichen Gebäudebestandes,

d.) wenn über das Vermögen des Auftragnehmers das Insolvenzverfahren eröffnet ist oder dessen Eröffnung mangels einer den Kosten des Insolvenzverfahrens entsprechenden Masse abgelehnt worden ist, oder wenn die ordnungsgemäße Abwicklung des Vertrages dadurch in Frage gestellt ist, dass gegen den Auftragnehmer ein gerichtliches Vergleichsverfahren eröffnet ist.

Bei Veränderungen im durch diesen Vertrag betroffenen Bestand des Auftraggebers auch vor Ablauf der Vertragsdauer, z. B. durch Außerbetriebsetzung, Sanierung/Modernisierung oder Erneuerung der zu wartenden An-

lagen bzw. Veräußerung von Gebäuden und Gebäudeteilen, etc. vereinbaren die Parteien bereits jetzt eine Minderung des Vertragsumfanges um diese Einheiten ab dem Ersten des Monats, der auf den Monat folgt, in dem die Änderung eintritt. Die Wartungsvergütung verringert sich entsprechend.

Bei Vertragsende hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber alle im Zusammenhang mit diesem Vertrag entstandenen Unterlagen einschließlich des Wartungsbuches auszuhändigen.

**§ 5 Pflichten des Auftragnehmers**

**1)** Der Auftragnehmer wird die vertraglichen Leistungen fachgerecht unter Berücksichtigung der maßgeblich unter § 2 dieses Vertrages genannten Bestimmungen erbringen. Die Sicherheit und die Betriebsbereitschaft der Anlage sind auch während der Erbringung der Leistung aufrechtzuerhalten. Der Auftragnehmer hat die von ihm geschuldeten Leistungen so zu erbringen, dass der Auftraggeber damit seine Verkehrssicherungspflichten gegenüber Dritten erfüllt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Beratungs- und Überwachungsleistungen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen, wenn Schäden am Objekt u. a. sichtbar sind.

**2)** Die Parteien vereinbaren die erforderlichen Fristen/Wartungsintervalle ausdrücklich als Vertragsfristen.

**3)** Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Auftragsunterlagen und insbesondere der Übersicht der technischen Anlagen auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Unrichtigkeiten dem Auftraggeber mitzuteilen und diese zu ergänzen, zu vervollständigen oder zu korrigieren und die in den Auftragsunterlagen aufgelisteten Anlagen/Anlagenteile den tatsächlichen Gegebenheiten im Objekt anzupassen.

**4)** Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die ausgefüllte und unterschriebene Wartung/Arbeitskarte und/oder die Wartungsprotokolle, unverzüglich, spätestens 10 Werktage nach der erfolgten Leistung/Wartung, an die BGG per E-Mail (gerichtet an den Ansprechpartner aus dem Bereich Property Management) zu senden. Sofern der Auftragnehmer anlässlich einer Wartung/Leistungserbringung feststellt, dass an einer technischen Anlage ein Defekt/Mangel vorliegt, der zu beheben ist, wird der Auftragnehmer die BGG hierüber unverzüglich, spätestens 3 Werktage nach Durchführung der Wartung/Leistung, informieren und spätestens innerhalb von 10 Werktagen ein entsprechendes Angebot zur Mangelbeseitigung in Textform beim Auftraggeber einreichen. Sofern der Auftraggeber nicht innerhalb von fünf Werktagen auf das eingereichte Angebot reagiert, gilt dieses als beauftragt  Bei Gefahr im Verzug und/oder Notfällen ist der Auftragnehmer verpflichtet, unverzüglich sämtliche erforderliche Maßnahmen zur Abwendung von Schäden und Störungen und deren Beseitigung nach pflichtgemäßem Ermessen durchzuführen. Er hat den Auftraggeber hierüber unverzüglich per E-Mail zu informieren.

**5)** Zur Erfüllung der vertraglichen Leistungen verpflichtet sich der Auftragnehmer zuverlässiges und qualifiziertes Personal, das mit den jeweils übertragenen Aufgaben vertraut ist und die notwendige Fachkunde besitzt, auf eigene Kosten einzusetzen. Werkzeuge, Schmier- und Betriebsstoffe sowie sonstige zur ordnungsgemäßen Erfüllung seiner Leistungen benötigte Hilfsmittel in erforderlichem Umfang stellt der Auftragnehmer selbst und erhält hierfür keine gesonderte Vergütung. Für etwaige entstehende Kosten für Ersatzteile treffen die Parteien ggf. gesonderte Regelungen.

**6)** Die Wartung/Arbeitskarte ist vor Ort vom Auftragnehmer als Checkliste zu verwenden und nach Verrichtung der Leistung mit einem Erledigungsvermerk zu versehen. Die Verrichtung der Leistung (ohne fachliche Bewertung) soll durch den anwesenden Hausmeister, Leerstandsbetreuer, Mieter, Centermanagement etc. bestätigt werden. Die Parteien stellen klar, dass die Unterschrift des Mieters oder des Hausmeisters oder eines sonstigen Dritten unter dem Leistungsnachweis lediglich die Tatsache dokumentiert, dass der Auftragnehmer die Leistung durchgeführt hat. Der Unterzeichner bestätigt mit seiner Unterschrift nicht, dass die Leistung durch den Auftragnehmer vollständig, ordnungsgemäß und/oder fristgemäß erfolgte.

**7)** Der Auftragnehmer ist verpflichtet, im Zusammenhang mit der Wartung diejenigen Instandsetzungsarbeiten auszuführen, die zur Wiederherstellung des Sollzustandes unerlässlich sind und ggf. ohnehin in der Leistungsbeschreibung der Wartung/Arbeitskarte erfasst sind.

**8)** Andere Instandsetzungsarbeiten hat der Auftragnehmer nach gesonderter Beauftragung durch den Auftraggeber in der dann vereinbarten Frist auszuführen. Der Auftraggeber behält sich vor, die Instandsetzungsarbeiten auch an Dritte zu vergeben. Die Regelung aus § 5 Abs. 4) bezüglich der Nachweisführung der Durchführung der Leistung findet auch hier entsprechend Anwendung. Auf Übertragung dieser Leistung hat der Auftragnehmer keinen Rechtsanspruch.

**9)** Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber bei Instandsetzungsarbeiten zwei Wochen im Voraus über Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen zu informieren, damit der Zugang zu den Nutzungsbereichen (des Mieters) gewährleistet werden kann.

**10)** Der Auftragnehmer ist verpflichtet, zwei separate Rechnungen für Wartungs- und Instandhaltungskosten nach folgenden Grundsätzen zu legen:

- Zu den Wartungskosten zählen ohne Weiteres der Arbeitslohn für Wartung und Abschmierung, Arbeitsaufwand und Materialverbrauch bei Ölwechseln in Motoren und Getrieben, Schrauben, Muttern,

Splinten u.Ä. und die Kosten für den Ersatz sonstiger Kleinteile, die im Interesse der Betriebssicherheit vorsorglich ausgetauscht werden. Auch der Ersatz defekter Kleinteile, wie Kohlen und Kontakte, dürfen den Wartungskosten zugerechnet werden.

- Zu den Instandsetzungskosten gehören die Kosten für Arbeitsaufwand und Materialverbrauch bei Reparaturen sowie Erneuerung von größeren Verschleißteilen, Spezialbauteilen, wie z. B. größere Filteranlagen, übergeordnete Bauteilgruppen. Auch Beleuchtungsmittel, z. B. Glühbirnen, sind den Instandhaltungskosten zuzuordnen. Grundsätzlich sind übergeordnete Bauteilgruppen, die in keinem untergeordneten Verhältnis zu den Gesamtaufwendungen stehen, den Instandhaltungskosten zuzurechnen.

**11)** Der Auftragnehmer gewährleistet einen 24-Stunden-Notdienst für Havariefälle, der an allen Tagen ganztägig erreichbar und einsatzbereit ist. Die Beauftragung des Havarieeinsatzes erfolgt telefonisch (ggfs. durch den Auftraggeber) oder durch den anlageeigenen Notruf, falls vorhanden. Die Notrufverbindung des Auftragnehmers ist bei Abschluss dieses Vertrages vorzulegen. Als Notfälle gelten insbesondere der Ausfall der Anlage oder erhebliche Störungen (wie z.B. ungewöhnlich starke Schwankungen, Anstieg oder Abfall der Leistung, der Temperatur, des Druckes und/oder der Geräuschentwicklung, etc.). Die Störungsbeseitigung ist sofort nach Beauftragung einzuleiten und innerhalb von 4 Stunden bzw. bei Aufzugsstörungen innerhalb von 2 Stunden bzw. bei Versickerungsanlagen unverzüglich abzuschließen. Der 24-Stunden-Notdienstist ist im Preis für die Wartungs- und Inspektionsleistungen enthalten. Die Leistungen zur Beseitigung der Havariefälle sind dagegen separat gegenüber dem Auftraggeber abzurechnen.

**12)** Sollte es sich bei der zu wartendenden Anlage/Station um eine Heizungs- oder Sanitäranlage handeln, so sind bei Ausfall der Wärme- bzw. Gaslieferung durch einen Dritten zusätzlich der Wärme- bzw. Gaslieferant und der Auftraggeber umgehend zu informieren.

## § 6 Pflichten des Auftraggebers

**1)** Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer nach Aufforderung und entsprechender Konkretisierung zu Beginn des Vertrages alle zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung wesentlichen, dem Auftraggeber vorliegenden, Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

**2)** Der Auftraggeber gewährt den Mitarbeitern des Auftragnehmers möglichst den ungehinderten Zugang zu allen von diesem Vertrag betroffenen Gebäudeteilen, Flächen, Anlagen oder sonstigen Einrichtungen.

**3)** Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer alle zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung erforderlichen Energien (Strom, Wasser, Gas) kostenlos zur Verfügung.

## § 7 Vergütung und Minderung der Vergütung

**1)** Wartungskosten inkl. Anfahrt, Stunden, Anfahrtspauschalen für Störeinsätze, Sonn- und Feiertagzuschläge u. a. sind separat aufzuführen.

**2)** Sofern der Auftragnehmer seine Pflicht zur Übersendung der ausgefüllten und unterschriebenen Checkliste entsprechend der Wartung/Arbeitskarte innerhalb von 10 Werktagen an den Auftraggeber verletzt oder die Übersendung der Wartungsprotokolle / Checkliste / Arbeitskarte schuldhaft nicht oder zu spät vornimmt, steht dem Auftraggeber ein Minderungsrecht der Vergütung in Höhe von 5 % der Nettosumme zu. Für die Berechnung der Frist kommt es auf den Eingang der Checkliste der Wartung / Arbeitskarte per E-Mail beim Auftraggeber an.

**3)** Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Leistung spätestens 10 Tage nach Erbringung gegenüber dem Auftraggeber abzurechnen.

**4)** Die Zahlung der Vergütung durch den Auftraggeber erfolgt spätestens 30 Tage nach Rechnungseingang.

**5)** Die Vergütung ist während der festen Vertragslaufzeit zwischen den Parteien fest vereinbart. Der Auftragnehmer wird in der Kalkulation der Vergütung etwaige Lohnkostensteigerungen oder Mindestlohnanpassungen u. a. berücksichtigen.

## § 8 Rechnungslegung

**1)** Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Rechnungslegung unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen per E-Mail an rechnung@berlinovo.de vorzunehmen. Lohn- und Materialkosten sind auszuweisen. Instandsetzungsarbeiten sind getrennt von den Kosten für die Wartung in Rechnung zu stellen.

Die Rechnungsanschrift erfolgt an:

BGG Grundstücksentwicklungs GmbH
BuKr 1230
Hallesches Ufer 74-76
10963 Berlin

Der Auftraggeber behält sich vor, den Auftragnehmer aufzufordern, die vom Auftragnehmer erstellte Rechnung zu korrigieren, sofern der Auftragnehmer die Differenzierungskriterien für die Abgrenzung der Wartungs- von den Instandsetzungskosten nicht vertragsgerecht vorgenommen hat.

**2)** Wenn Rechnungen des Auftragnehmers diesen Vorgaben nicht entsprechen, wird der Vergütungsanspruch des Auftragnehmers nicht fällig und die Rechnungen können vom Auftraggeber zurückgewiesen werden.

**3)** Die Rechnung muss folgende Inhalte haben:

- Angabe des Objektes, Auftragsnummer gemäß Auftragnehmer, Nebenkostenschlüssel und Abrechnungseinheit, konkrete Leistungsbezeichnung, konkreter Leistungsumfang, konkrete Leistungszeit.
- Den Leistungsnachweisen für Wartungsleistungen müssen Wartungsprotokolle beiliegen; hat die Wartung/Kontrolle ergeben, dass eine Anlage im Wesentlichen mangelfrei und voll funktionsfähig ist, muss auch dies im Protokoll ausdrücklich vermerkt sein. Die Protokolle müssen bei festgestellten Mängeln, welche dazu führen, dass die Anlage nicht betriebsbereit ist, unverzüglich nach dem Wartungstermin dem Auftraggeber vorgelegt werden. Dies ist insbesondere bei sicherheitsrelevanten Mängeln zwingend durch den Auftragnehmer zu gewährleisten.
- Die Rechnungen müssen den gesetzlichen Regelungen genügen, insbesondere denen des Umsatzsteuergesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

Wenn Rechnungen des Auftragnehmers diesen Vorgaben nicht entsprechen, insbesondere die Leistungsnachweise nicht vorliegen oder die Wartungsprotokolle den Rechnungen nicht beigefügt werden, wird der Vergütungsanspruch des Auftragnehmers nicht fällig.

**4)** Alle Abrechnungen müssen so dokumentiert sein, dass der Auftraggeber - soweit rechtlich zulässig - gerichtsfeste Abrechnungen der Nebenkosten gegenüber den Mietern bzw. Nutzern vornehmen kann. Insoweit sind die Vorschriften der Betriebskosten- und Heizkostenverordnung zu beachten und ein entsprechender Nachweis der erbrachten Leistungen und korrespondierenden Neben- und Betriebskosten für die jeweils in der Liegenschaft vorhandenen Nutzungseinheiten zu erbringen.

**5)** Soweit es für die Abrechnung des Auftraggebers gegenüber seinen Mietern bzw. Nutzern im Hinblick auf die Umlagefähigkeit der Kosten oder aus sonstigen Gründen notwendig oder hilfreich ist, kann der Auftraggeber die Anforderungen an die Rechnungslegung - auch rückwirkend - ändern. Der Auftragnehmer wird in diesem Falle die Rechnungen unverzüglich entsprechend der neuen Anforderungen des Auftraggebers neu ausstellen und bereits gestellte Rechnungen stornieren.

**6)** Verstößt der Auftragnehmer gegen die Regelungen aus den Punkten § 8 Abs. 1, 4 und 5. dieses Vertrages trägt er den dadurch nicht auf den Mieter umlegbaren Anteil an den Kosten, die dem Auftraggeber nach diesem Vertrag entstehen.

**7)** Soweit Mieter oder Nutzer behaupten, dass bestimmte Leistungen im Rahmen der Nebenkosten nicht auf sie umlegbar sind, wird der Auftragnehmer den Auftraggeber bei der Durchsetzung seiner Rechte gegenüber den Mietern bzw. Nutzern unterstützen. Er wird dem Auftraggeber die notwendigen Unterlagen zum Nachweis der Betriebskosten zur Verfügung stellen und - soweit erforderlich - im Einzelnen erläutern.

## § 9 Abwicklung bei Vertragsende

**1)** Bei Beendigung dieses Vertrages übergibt der Auftragnehmer sämtliche Unterlagen, welche seine Leistungen während des Vertrages dokumentieren, z. B. Prüfbücher, Unterlagen, Schlüssel, Zugangscodes u. a. an den Auftraggeber.

**2)** Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber bei Beendigung des Vertrages über sämtliche für seine Leistungen relevanten Vorkommnisse, die nicht bereits in der vorhandenen Dokumentation bzw. in den Statusberichten erfasst sind, ohne besondere Nachfrage zu informieren.

**3)** Bei Vertragsbeendigung erlöschen sämtliche dem Auftragnehmer vom Auftraggeber ausgestellten Vollmachten automatisch. Der Auftragnehmer muss die Vollmachtsurkunden unverzüglich an den Auftraggeber zurückgeben.

**4)** Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Verlangen des Auftraggebers eine gemeinsame Begehung des Objektes durchzuführen.

## § 10 Schriftform, Gerichtsstand

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Erfüllungsort sowie Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Berlin.