

Besondere Vertragsbedingungen für die Inspektion und Wartung von Rauchwarnmeldern

1. Inspektion und Wartung / Dokumentation

- 1.1 Die Inspektion und Wartung der Rauchwarnmelder durch den Auftragnehmer erfolgt auf Grundlage der anerkannten Regeln der Technik sowie der Herstellervorgaben und richtet sich begrifflich nach den Technischen Regeln für Betriebssicherheit 1112 (TRBS 1112) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.
- 1.2 Die Inspektion und Wartung umfasst die jährliche Funktionsprüfung in Form von Alarm- und Sichtprüfungen (Maßnahmen der Inspektion) und das bedarfsgerechte Reinigen, Prüfen und ggf. Auswechseln von Batterien (Maßnahmen der Wartung)
- 1.3 Soweit zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit Maßnahmen, die den in Ziffer 1.2 beschriebenen Umfang übersteigen, erforderlich sind, beauftragt der Auftraggeber den Auftragnehmer bereits jetzt mit den erforderlichen kostenpflichtigen Maßnahmen und einer Erprobung nach Instandsetzung.
- 1.4 Gänzlich oder teilweise erneuerte der Rauchwarnmelder unterfallen dem Umfang dieses Vertrages ohne gesonderte Vereinbarung.
- 1.5 Der Auftragnehmer dokumentiert die Maßnahmen der Inspektion und Wartung.
- 1.6 Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber die erfolgte Inspektion und Wartung umgehend mitteilen und ihm die Dokumentation in Kopie übergeben.

2. Zutrittsrechte / Ankündigungspflicht

- 2.1 Für die Erfüllung der vom Auftragnehmer in diesem Vertrag übernommenen Pflichten ist der uneingeschränkte Zutritt zu den betreffenden Räumlichkeiten durch Mitarbeiter des Auftragnehmers oder von diesem beauftragten Personen erforderlich.
- 2.2 Der Auftraggeber verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass die Nutzer dem Auftragnehmer oder von diesem beauftragten Personen den Zutritt zu den von ihnen genutzten Räumlichkeiten gewähren, soweit das für die Erledigung der vom Auftragnehmer übernommenen Aufgaben angefordert ist.
- 2.3 Bei leerstehenden oder ungenutzten Räumlichkeiten ist der Auftraggeber verpflichtet, dem Auftragnehmer oder von diesem beauftragten Personen den Zutritt zu gewähren.
- 2.4 Die Maßnahmen der Inspektion und Wartung, mit Ausnahme des Not- und Stördienstes, werden vom Auftragnehmer zwei Wochen vorher gegenüber dem Auftraggeber schriftlich und gegenüber den jeweiligen Nutzern durch entsprechenden Hausaushang angekündigt.
- 2.5 Soweit dem Auftragnehmer Maßnahmen der Inspektion und Wartung mangels Zutrittsmöglichkeit nicht möglich ist, wird der Auftragnehmer einen kostenpflichtigen Ersatztermin bestimmen und die betreffenden Nutzer hierüber durch Tür- oder Hausaushang oder Briefkasteneinwurf entsprechend Ziffer 2.4 dieser Besonderen Vertragsbedingungen informieren.
- 2.6 Für die Dauer der mangelnden Zutrittsmöglichkeit ist der Auftragnehmer von seiner Verpflichtung zur Inspektion und Wartung befreit. Der Auftraggeber bleibt zur Zahlung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.

3. Pflichten des Auftraggebers

- 3.1 Bei Störungen der Rauchwarnmelder außerhalb der jährlich vorzunehmenden Funktionsprüfungen hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich und umfassend über die Art der Störung zu informieren. Er beauftragt den Auftragnehmer bereits jetzt mit den zur Störungsbehebung erforderlichen kostenpflichtigen Maßnahmen der Instandsetzung.
- 3.2 Für den Fall, dass eingebaute Rauchwarnmelder zwischen den Wartungsintervallen demontiert oder, z.B. durch Bau- und Renovierungsarbeiten, in ihrer Funktionsfähigkeit möglicher Weise beeinträchtigt werden, gewährleistet der Auftraggeber, dass die Rauchwarnmelder wieder an den vorgesehenen Stelle in den betroffenen Räumlichkeiten montiert werden und beauftragt den Auftragnehmer mit einer kostenpflichtigen außerordentlichen Funktionsprüfung und etwa weiter erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen.
- 3.3 Im Übrigen sichert der Auftraggeber dem Auftragnehmer sämtliche Mitwirkungshandlungen zu, die für die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag erforderlich sind.

- 3.4 Die Parteien sind sich einig, dass der Auftraggeber als Vermieter auf der Basis dieses Vertrages den Nutzer von einer eigenen Verpflichtung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder mietvertraglich befreien kann.

4. Einsatz von Fachpersonal

Der Auftragnehmer hat das von ihm eingesetzte Fachpersonal / Fachfirmen sorgfältig auszuwählen. Er stellt während der Laufzeit dieses Vertrages sicher, dass diese über ausreichende Qualifikationen für die Erfüllung der von ihm übernommenen Pflichten verfügen.

5. Vergütung

- 5.1 Die vereinbarten Vergütungen sind Nettopreise und verstehen sich zusätzlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Sie sind jeweils sofort ohne Abzug nach Rechnungsdatum zur Zahlung fällig.
- 5.2 Soweit einzelne Rauchwarnmelder nicht mehr erforderlich sind und ausgebaut werden oder der Einbau zusätzlicher Rauchwarnmelder stattfindet, wird die Vergütung für die Inspektion und Wartung der betreffenden Rauchwarnmelder zeitanteilig berechnet.
- 5.3 Die über den in Ziffer 1. dieses Vertrages vereinbarten Leistungsumfang hinausgehenden kostenpflichtigen Maßnahmen werden gegenüber dem Auftraggeber nach tatsächlichem Aufwand und jeweils gültiger Preisliste des Auftragnehmers berechnet.

6. Gewährleistung

- 6.1 Der Auftragnehmer leistet Gewähr für die ordnungs- und vertragsgemäße Erbringung und fachgerechte Ausführung der übernommenen Leistungen.
- 6.2 Im Falle mangelhafter Leistungen gelten die gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen.

7. Haftung / Betriebshaftpflichtversicherung

- 7.1 Klarstellend: Im Alarmfall ist der Auftragnehmer nicht für die Alarmierung der Rettungskräfte zuständig. Er haftet daher nicht für deren rechtzeitige Alarmierung und zeitnahes Eintreffen.
- 7.2 Die Haftung des Auftragnehmers für Schäden, die nicht auf einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit beruhen, ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Diese Haftungsbeschränkung gilt auch für Schäden, die Mitarbeiter und Subunternehmer des Auftraggebers verursachen.
- 7.3 Der Auftragnehmer unterhält eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme in Höhe von pauschal 5 Mio. EUR für Personen, Vermögens- und Sachschäden, die während der Laufzeit dieses Vertrages in mindestens dieser Höhe aufrechtzuerhalten ist. Während der Laufzeit des Vertrages weist der Auftragnehmer auf Verlangen des Auftraggebers das Bestehen des Versicherungsschutzes in diesem Umfang nach.

8. Rechtsnachfolge

- 8.1 Der Auftraggeber ist verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag seinem Rechtsnachfolger im Immobilieneigentum mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass dieser sie auch jedem weiteren Rechtsnachfolger aufzuerlegen hat.
- 8.2 Bei Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an der Liegenschaft ist der Auftraggeber verpflichtet, die Eigentümergemeinschaft die Übernahme sämtlicher Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung festzulegen.
- 8.3 Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Auftragnehmer über eine beabsichtigte Veräußerung der Liegenschaft oder Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum unverzüglich schriftlich zu informieren.
- 8.4 Der Auftraggeber haftet für die Vertragserfüllung solange, bis sein Rechtsnachfolger die uneingeschränkte Übernahme der Rechte und Pflichten aus dem Vertrag gegenüber dem Auftragnehmer schriftlich bestätigt.
- 8.5 Der Auftraggeber haftet für sämtliche bis zum wirksamen Rechtsübergang begründete Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

9. Vertragsdauer / Kündigung

- 9.1 Die Laufzeit des Vertrages beträgt 2 Jahre. Der Vertrag kann von beiden Parteien mit einer Frist von sechs Monaten vor Beendigung der vereinbarten Vertragsdauer schriftlich gekündigt werden. Der Vertrag verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr, wenn er nicht drei Monate vor Beendigung schriftlich gekündigt wird.
- 9.2 Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem, in der Person des anderen Vertragspartners liegendem Grund bleibt unberührt.
- 9.3 Die außerordentliche Kündigung kann fristlos oder mit angemessener Frist ausgesprochen werden.
- 9.4 Kündigungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

10. Anwendbares Recht

Auf diesen Vertrag findet ausschließlich deutsches Recht mit Ausnahme der Bestimmungen des UN-Kaufrechts und der Vorschriften des internationalen Privatrechts, soweit diese die Anwendbarkeit ausländischen Rechts vorsehen, Anwendung.

11. Schriftform

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Alle Vereinbarungen sind im vorliegenden Vertragstext abschließend festgelegt. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass vom Schriftformerfordernis abgewichen werden soll.

12. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Vertragsbestimmungen ungültig sein oder werden, wird die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen hiervon nicht berührt. Beide Parteien bestimmen, dass bereits jetzt als vereinbart gilt, was den wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen erreicht oder, wenn das nicht möglich ist, ihm nahe kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Rechtslücke enthält.