

Entwurf eines Dienstleistungsvertrages:

Pflege- und Wartungsvertrag

Bitte klären Sie den Inhalt mit Ihrem Anwalt!

zwischen

– im Folgenden „**Auftraggeber**“ genannt –

und

– im Folgenden „**Auftragnehmer**“ genannt –

Vorbemerkung

Häufig werden Instandhaltungen von Holzbauteilen erst dann durchgeführt, wenn bereits erhebliche Schäden entstanden sind, insbesondere dann, wenn die Holzbauteile nicht mit der notwendigen Sorgfalt oder den richtigen Produkten behandelt wurden oder die Arbeiten nicht fachgerecht ausgeführt wurden. Durch rechtzeitige Pflege und Wartung der Holzbauteile können die Kosten für die Instandhaltung gesenkt werden. Durch die rechtzeitige Pflege und Wartung wird die Gebrauchstauglichkeit der Holzbauteile erhalten und umfangreichere Instandsetzungsarbeiten vermieden.

Obwohl die heutigen Anstrichmaterialien einen sehr hohen Stand der Technik haben, altern Anstriche und es kann keine pauschale Aussage zu der Haltbarkeit einzelner Produkte bzw. für Anstrichsysteme geben, da viele Faktoren (z.B. Lage des Objektes, konstruktiver Schutz, Holzart und Farbton) für die Haltbarkeit des Anstrichs verantwortlich sind.

Bei Holzbauteilen, die der direkten Bewitterung ausgesetzt sind, sollte aus diesem Grund eine jährliche Überprüfung erfolgen, da bereits durch kleinere Schadstellen größere Schäden entstehen können. Auch bei intakten Anstrichen können unter anderem durch mechanische Beschädigung (z.B. Hagelschlag) Schäden entstehen. Als Faustformel für Holzanstrich gilt, dass Lasuranstriche alle zwei (2) bis drei (3) Jahre, deckende Beschichtungen alle vier (4) bis fünf (5) Jahre überarbeitet werden sollten. In der Regel ist ein Auffrischungsanstrich nach dieser Standzeit notwendig. Je nach Bauteil und konstruktivem Schutz können sich die Intervalle verändern.

An den Holzbauteilen des Objektes des Auftraggebers ist eine anstrichtechnische Überarbeitung (Basisbeschichtung) nach dem Stand der Technik und gemäß **Anlage 1** zu diesem Vertrag durchgeführt worden. Auf Basis dieser Ausgangslage und der Bestandsaufnahme, die mittels einer diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügten Checkliste durchgeführt wurde, basieren die in dem Vertrag vereinbarten Pflegeintervalle.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Die Vertragspartner vereinbaren die Pflege und Wartung des Beschichtungssystems an

den Holzfenstern _____

und den Holzaußenelementen _____

des Objekts: _____

durch den Auftragnehmer.

§ 2 Leistungsumfang

- (1) Die Leistung des Auftragnehmers umfasst wiederkehrende konservierende und schaden-
vorbeugende Instandhaltungsmaßnahmen mit dem Ziel, kleinere alters- und verschleiß-
bedingte Schäden zu beheben und Verschönerungsarbeiten durchzuführen, so dass das
Beschichtungssystem einen seinem Anstrichalter entsprechenden ordnungsgemäßen
Stand aufweist. Im Einzelnen
 - (a) die Inspektion (Sichtkontrolle) und erforderlichenfalls die Instandhaltung (Behe-
bung kleinerer Schäden), insbesondere
 - (I) der Gängigkeit der Holzbauteile sowie sämtlicher Beschlagsteile,
 - (II) der Falz- und Verglasungsdichtungen,
 - (III) des Kittfalzes,
 - (IV) der Abdichtung von Eckverbindungen, V-Fugen und Gehrungen,
 - (V) des Farbanstriches, insbesondere im Bereich des Wasserschenkels, wo-
bei im Falle einer erforderlichen Instandhaltung (partielle Überholung oder
Erneuerung) Glanz- und Farbabweichungen zu den Umgebungflächen
unvermeidbar sind und nicht als Mangel gelten,
 - (VI) der sichtbaren Anschlüsse (Abdichtungen) der Holzbauteile zum Bau-
werk;
 - (b) den Zwischenschliff und die ganzflächige Überarbeitung der Holzbauteile mit
Cetol Clearcoat HB.
- (2) Der Auftragnehmer führt die Leistungen fachgerecht und sorgfältig nach den jeweiligen
allgemein anerkannten Regeln der Technik, den jeweils gültigen, vom Hersteller für die
Produkte festgelegten Technischen Verarbeitungsrichtlinien und den jeweiligen aktuellen
Technischen Merkblättern, DIN-Normen sowie den entsprechenden Merkblättern des
Bundesausschusses Farbe und Sachwertschutz e.V. Frankfurt (BFS) aus.

- (3) Nicht von der Leistung des Auftragnehmers umfasst sind
- (a) die Instandsetzung größerer Schadstellen, insbesondere nicht
 - (I) die Behebung bauwerksbezogener Schäden, die nennenswerte Eingriffe in die Substanz erfordern,
 - (II) den Austausch mechanisch beschädigter Beschichtungsteile;
 - (b) Leistungen außerhalb der Leistungsintervalle nach § 3;
 - (c) Beschädigungen, die auf konstruktive bauphysikalische Defizite, das Fehlen eines intakten Innenanstriches, unsachgemäße Nutzung, nachträgliche Einwirkungen durch Dritte oder höhere Gewalt zurückzuführen sind;
 - (d) Arbeiten, die im Anschluss an Fremdleistungen anderer Auftragnehmer zu erbringen sind.
- (4) Der Auftraggeber wird dem Auftragnehmer Schäden im Sinne von Absatz (3) anzeigen. Auf Wunsch des Auftraggebers und aufgrund eines gesonderten Auftrages, der der Annahme durch den Auftragnehmer bedarf, wird der Auftragnehmer diese Schäden als Zusatzleistung zu seinen dann gültigen Allgemeinen Bedingungen beheben. Sämtliche Personal-, Reise-, Unterbringungs- und Materialkosten, die im Rahmen solcher zusätzlicher Leistungen anfallen, werden unabhängig von der in § 5 geregelten Vergütung nach den dann allgemein gültigen Sätzen des Auftragnehmers berechnet.

§ 3 Leistungsintervalle

- (1) Die Leistungen werden einmal jährlich erbracht.
- (2) Der Auftragnehmer teilt dem Auftraggeber den genauen Termin der Pflege- und Wartungsarbeiten jeweils spätestens acht (8) Wochen vorher mit, falls nicht ein bestimmtes Datum zwischen den Vertragspartnern vereinbart worden ist.
- Sollte eine Durchführung der Arbeiten zu dem vorgesehenen Termin auf Seiten des Auftraggebers nicht möglich sein, so muss dies dem Auftragnehmer – spätestens zwei (2) Wochen vorher bei ihm eingehend – mitgeteilt werden. Bei schuldhaft verspäteter Mitteilung wird die Vergütung gemäß § 5 in voller Höhe fällig, wenn der Auftraggeber seine Arbeitskraft nicht anderweitig einsetzen konnte.
- (3) Verzögern sich die Arbeiten durch Umstände, die vom Auftragnehmer nicht verschuldet sind, so tritt eine angemessene Verlängerung der Frist für die Durchführung der Arbeiten ein; dies gilt auch dann, wenn solche Umstände eintreten, nachdem der Auftragnehmer in Verzug geraten ist.

- (4) Der Auftragnehmer kann jederzeit nach vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber über diesen Vertrag hinausgehende Zwischenkontrollen auf eigene Kosten vornehmen.
- (5) Entsteht dem Auftraggeber nachweisbar infolge Verzugs des Auftragnehmers ein Schaden, so ist er berechtigt, eine Verzugsentschädigung bis zur Höhe des Preises der nicht rechtzeitig durchgeführten Leistung zu verlangen.

§ 4

Allgemeine Pflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber gewährt dem Auftragnehmer ungehinderten Zugang zum Objekt und sorgt dafür, dass die Durchführung der Pflege- und Wartungsarbeiten nicht behindert wird.
- (2) Der Auftraggeber ist auf seine Kosten zur technischen Hilfeleistung verpflichtet, insbesondere zur kostenlosen Gestellung von Strom und Wasser einschließlich der erforderlichen Anschlüsse.
- (3) Schäden, die zwischen den Leistungsintervallen gemäß § 3 auftreten, hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer innerhalb von acht (8) Wochen schriftlich anzuzeigen.

§ 5

Vergütung

- (1) Die Leistungen des Auftragnehmers werden für die Arbeiten im ersten Jahr mit € _____ vergütet, in den Folgejahren erhöht sich die Vergütung jeweils um ____ % p.a. bezogen auf den im Vorjahr geltenden Preis.
- (2) In der Vergütung sind Material-, Gerüst-, Fahrt- und Transportkosten sowie Wegezeiten für das Personal bereits enthalten.
- (3) Der Auftragnehmer vergütet ferner eventuelle Zusatzleistungen des Auftragnehmers gemäß § 2 Absätze (3) und (4).
- (4) Zu der Vergütung kommt stets die zur Zeit der Ausführung der Leistung geltende gesetzliche Umsatzsteuer hinzu.
- (5) Der Auftragnehmer wird nach Ausführung der jeweils in einem Leistungsintervall (§ 3) anfallenden Arbeiten und/oder nach Ausführung eventueller Zusatzarbeiten bzw. nach Ausführung in sich abgeschlossener Teilabschnitte der jeweiligen Arbeiten hierüber dem Auftraggeber eine Rechnung stellen. Die Vergütung ist sofort fällig und ohne Abzug binnen 14 Tagen nach Rechnungsdatum zahlbar.
- (6) Dem Auftraggeber steht kein Aufrechnungs- oder Zurückbehaltungsrecht zu, es sei denn mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen.

§ 6 Abnahme

- (1) Die Abnahme der Leistung erfolgt jeweils nach Fertigstellung der in einem Leistungsintervall (§ 3) zu erbringenden Leistungen. Die Abnahme kann nur als förmliche Abnahme erfolgen.
- (2) Über die Abnahme ist ein Eintrag in einem Inspektionsheft zu fertigen, das von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnen ist.

§ 7 Gewährleistung, Haftung

- (1) Der Auftragnehmer leistet Gewähr für eine mangelhafte Leistung zunächst durch Nacherfüllung. Dem Auftraggeber bleibt vorbehalten, bei Fehlschlagen der Nacherfüllung die Vergütung zu mindern oder vom Vertrag zurückzutreten.
- (2) Für Ansprüche auf Schadenersatz wegen schuldhafter Handlungen, gleich aus welchem Rechtsgrund, unter anderem wegen schuldhafter Verletzung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten, unerlaubter Handlung oder Produkthaftpflicht (ausgenommen die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz), haftet der Auftragnehmer nur im Falle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, es sei denn, dass durch die Verletzung der Vertragszweck wesentlich gefährdet wird. Der Auftraggeber haftet in jedem Fall nur für die typischen und vorhersehbaren Schäden. Eine etwaige Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bleibt davon unberührt.

§ 8 Verjährung

- (1) Ansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer aus diesem Vertrag verjähren innerhalb eines (1) Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (2) Bei Schadens- und Aufwendungsersatz aus Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, Garantie und Arglist sowie bei Ansprüchen aufgrund des Produkthaftungsgesetzes sowie aufgrund der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit des Auftraggebers gelten jedoch stets die gesetzlichen Verjährungsfristen.

§ 9 Vertragsdauer

- (1) Dieser Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft.
- (2) Eine ordentliche Kündigung des Vertrages kann von jeder Vertragspartei unter Einhaltung einer Frist von drei (3) Monaten zum Ende eines jeden Kalendermonats erklärt werden.

- (3) Die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn
 - (a) der Auftraggeber in Verzug gerät,
 - (b) über das Vermögen des Auftraggebers ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens bei dem zuständigen Amtsgericht gestellt wurde.
- (4) Dieser Vertrag endet automatisch ohne das Erfordernis einer Kündigung, wenn der Auftraggeber eine ihm obliegende Handlung unterlässt und dadurch den Auftragnehmer außer Stande setzt, die Leistungen auszuführen.
- (5) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 10 Sonstige Bestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages – einschließlich dieser Vorschrift – bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bedingungen hierdurch nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Ersatzregelung, die dem mit der unwirksamen Bestimmung angestrebten Zweck möglichst nahe kommt.
- (3) Die Parteien werden sich bemühen, bei Auseinandersetzungen über die vertragsgerechte Leistungserbringung durch den Auftragnehmer nach Maßgabe dieses Vertrages eine gütliche Einigung herbeizuführen. Sofern zwischen ihnen keine Einigung erzielt werden kann, wird mit der Klärung der zwischen ihnen streitigen Fragen ein vereidigter Sachverständiger der für den Auftragnehmer zuständigen Handwerkskammer beauftragt. Die Parteien verpflichten sich, das Ergebnis des Sachverständigengutachtens als für sie bindend anzuerkennen. Die Kosten für die Beauftragung des Sachverständigen und für dessen Gutachtenerstellung tragen die Vertragsparteien im Verhältnis ihres jeweiligen Obsiegens bzw. Unterliegens mit ihrer bis zur Einschaltung des Sachverständigen vertretenen Auffassung.

- (4) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist bei Verträgen mit Kaufleuten, juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlichen-rechtlichen Sondervermögen der Geschäftssitz des Auftragnehmers.

Ort, Datum

Ort, Datum

Auftraggeber

Auftragnehmer