

Inspektions- und Instandhaltungsvertrag für deckend beschichtete Holzfenster

Zusatzvereinbarung zum Werkvertrag für das Bauvorhaben

vom.....

Der Vertrag über die Inspektion von Fenstern und die Instandhaltung der Fensteranstriche wird zwischen

..... (Auftraggeber)

..... (Auftragnehmer)

für das Objekt auf der Grundlage des Inspektions-

und Instandhaltungsangebots vom..... geschlossen.

Vorbemerkung:

Für die langfristige Planung des Unterhalts von Bauwerken müssen die Inspektions- und Instandhaltungsintervalle der einzelnen Bauleistungen bekannt sein. Der Substanzerhalt von Bauteilen, die durch Beschichtungen geschützt werden müssen, erfordert sowohl aus ökologischen als auch aus ökonomischen Gründen die rechtzeitige und regelmäßige Instandhaltung durch fachgerecht ausgeführte Überholungsbeschichtungen.

Insbesondere Fensterelemente bedürfen einer laufenden Instandhaltung, denn das Fenster ist – wie kaum ein anderes Bauteil – ständig wechselnden Umwelt- und Wetterbeanspruchungen ausgesetzt. Dies gilt in besonderem Maße für die Beschichtung, die neben der Ästhetik eine Reihe von technischen Funktionen zu erfüllen hat. Die Beanspruchungen sind insbesondere gegeben durch Feuchtigkeit (Tau, Regen, Schnee, Kondenswasser usw.), rasche Temperaturwechsel, Winddruck, mechanische Belastungen und Einwirkung verschiedenartiger atmosphärischer Bestandteile (schwefelige Säuren, Ölruß, UV-Strahlen usw.).

Durch Klimaunterschiede im Innenraum sowie der dem Wetter zugewandten Außenseite und den daraus resultierenden bauphysikalischen Abläufen ergeben sich eine Vielzahl von Problemen für die Holzkonstruktion, die Glasabdichtung und für die Beschichtung.

Die technisch notwendige, laufende Instandhaltung ist nur dann möglich, wenn eine regelmäßige Inspektion der Elemente vorliegt. Bei der Instandhaltung ist auch der Zustand der Innenseiten zu prüfen. Feuchtigkeit darf auch von der Innenseite nicht in das Holz eindringen können, weil die Feuchte sonst das Holz durchdringen und Haftstörungen an der Außenbeschichtung verursachen kann.

Eine regelmäßige Inspektion der Fensterelemente soll die Gebrauchstauglichkeit der Fenster erhalten und teure Komplettanierungsmaßnahmen vermeiden. Inspektionsarbeiten erhöhen darüber hinaus die Nutzersicherheit. Bei Fahrzeugen z.B. ist dies heutzutage bereits selbstverständlich. Schon bei der Erstbeschichtung sollte die Inspektion der Fensterelemente geplant werden.

Nur wenn diese Punkte allesamt gegeben sind, kann man sicherstellen, dass die Beschichtung ihre Qualität über den Gewährleistungszeitraum behält und die Funktionalität der Holzfenster erhalten bleibt.

Um die Durchführung der notwendigen Inspektions- und Instandhaltungsarbeiten sicherzustellen, schließen die Parteien nunmehr nachfolgende Vereinbarung:

§ 1 Vertragsgrundlage

(1)

Der oben genannte Werkvertrag ist die Grundlage für diesen Inspektions- und Instandhaltungsvertrag. Danach schuldet der Auftragnehmer die sach- und fachgerechte Überarbeitung von Holzfensterelementen. Mit dieser Vereinbarung werden die im ursprünglichen Hauptvertrag getroffenen Gewährleistungsvereinbarungen teilweise abgeändert. Die Regelungen in diesem Vertrag gehen damit den Regelungen im ursprünglichen Werkvertrag vor.

(2)

Diese Vereinbarung berührt den ursprünglichen Werkvertrag nur insoweit, als dass die beschichtungstechnische Instandhaltung der Fensterelemente betroffen ist. Für alle übrigen Leistungen des Auftragnehmers verbleibt es bei den Regelungen im ursprünglichen Werkvertrag.

(3)

Dieser Inspektions- und Instandhaltungsvertrag wird für die Dauer von Jahren, beginnend am geschlossen.

§ 2 Verlängerung der Gewährleistung

(1)

Unter Abänderung der vertraglich vereinbarten Gewährleistungsfrist verlängert sich die Gewährleistung durch die Instandhaltungsarbeiten der Fenster auf eine Gesamtlaufzeit von..... Jahren, beginnend mit der Abnahme der Werkleistung des ursprünglichen Vertrages. Die Verlängerung der Gewährleistungsfrist steht unter der Bedingung, dass diese Vereinbarung über die gesamte Vertragslaufzeit bestand hat.

(2)

Etwaige Sicherheitsleistungen, die nach dem Hauptvertrag für die Gewährleistungsfrist erbracht wurden, bleiben von einer Verlängerung einer Gewährleistungsfrist aufgrund dieser Vereinbarung unberührt und sind nach dem Ablauf der ursprünglich vereinbarten Gewährleistungsfrist zurück zugeben.

(3)

Inspektions- und Instandhaltungsleistungen, die auf der Grundlage dieses Vertrages erbracht werden, begründen keine eigenständige Gewährleistungsverpflichtung, sondern beziehen sich stets nur auf die Gewährleistung aus dem ursprünglichen Werkvertrag.

§ 3 Umfang der Inspektion und Instandhaltung

(1)

Im Rahmen der Inspektionsintervalle (§ 4) wird der Auftragnehmer nachfolgend angekreuzte Leistungen fachgerecht und sorgfältig nach dem jeweiligen Stand der Technik ausführen:

Zutreffendes ankreuzen:

- Überprüfung der Gängigkeit der Fenster sowie sämtlicher Beschlagteile, soweit erforderlich schmieren;
- Überprüfung der Falz- und Verglasungsdichtungen, soweit erforderlich, schadhafte erneuern;
- Überprüfung des Kittfalzes, soweit erforderlich, schadhafte erneuern;
- Überprüfung des Farbanstrichs, soweit erforderlich, diesen partiell überholen und eventuell erneuern. Hierbei sind Glanz- und Farbabweichungen zu den Umgebungsflächen in gewissem Umfang unvermeidbar;
- Überprüfung der sichtbaren Anschlüsse des Fensters zum Bauwerk, soweit erforderlich, schadhafte Abdichtungen erneuern.

Die im Zuge der Inspektion ausgeführten Leistungen werden vom Wohnungsnutzer per Unterschrift dokumentiert, dies erkennt der Auftraggeber als verbindlichen Nachweis für die Ausführung an. Bei Wohnungsleerstand sind vom Auftraggeber entsprechende Vertreter zu benennen.

(2)

Nicht von der Leistung oder der Gewährleistung des Auftragnehmers erfasst sind Beschädigungen, die auf konstruktive und/oder tischlermäßige Mängel, bauphysikalische Defizite, das Fehlen eines intakten Innenanstrichs oder nachträgliche Einwirkungen durch Dritte sowie höhere Gewalt zurückzuführen sind. Der Auftragnehmer wird jedoch auch diese Schäden im Rahmen seiner Inspektion dokumentieren und den Auftraggeber darüber informieren. Alle weiteren Leistungen bedürfen eines besonderen Auftrages.

§ 4 Inspektionsintervalle

(1)

Die in § 3 angekreuzten Inspektionsarbeiten wird der Auftragnehmer in Intervallen durchführen. Die Inspektionsintervalle erfolgen in den Jahren nach der Abnahme. Die jeweiligen genauen Termine setzt der Auftragnehmer im Einvernehmen mit dem Auftraggeber fest.

(2)

Der Auftragnehmer hat den Zeitpunkt und die voraussichtliche Dauer der Inspektion vier Wochen vor deren Beginn beim Auftraggeber schriftlich anzuzeigen. Der Auftraggeber trägt dafür Sorge, dass der Auftragnehmer das Objekt ungehindert zum Zwecke der Inspektion betreten kann und bei der Durchführung etwaiger erforderlicher Instandhaltungsarbeiten nicht behindert wird. Dabei kann der Auftragnehmer einzelne Inspektionstermine direkt mit den jeweiligen Wohnungsnutzern eigenverantwortlich absprechen.

(3)

Der Auftragnehmer hat darüber hinaus das Recht, auf eigene Kosten und nach vorheriger Absprache mit dem Auftraggeber, über diesen Vertrag hinausgehende Zwischenkontrollen vorzunehmen.

§ 5 Vergütung

(1)

Für die Inspektions- und Instandhaltungsarbeiten gemäß § 3 dieser Vereinbarung erhält der Auftragnehmer eine Vergütung gemäß Angebot vom.....

für das 1. Inspektions- und Instandhaltungsintervall

für das 2. Inspektions- und Instandhaltungsintervall

für das 3. Inspektions- und Instandhaltungsintervall

Gesamtsumme:

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zum Zeitpunkt der Ausführung.

(2)

Der Auftragnehmer wird den Inspektionsdurchgang nach Ausführung, bzw. nach Ausführung in sich abgeschlossener Teilabschnitte der Inspektion abrechnen. Die Vergütung ist binnen 18 Werktagen nach Zugang der Rechnung beim Auftraggeber fällig.

§ 6 Vorzeitige Kündigung des Vertrages

(1)

Der Auftraggeber kann diesen Vertrag jederzeit kündigen.

(2)

Der Auftragnehmer kann den Vertrag kündigen, wenn

- der Auftraggeber eine ihm obliegende Handlung unterlässt und dadurch den Auftragnehmer außer Stande setzt, die Leistungen auszuführen
- der Auftraggeber eine fällige Zahlung nicht leistet oder sonst in Schuldnerverzug gerät

und der Auftragnehmer dem Auftraggeber zuvor ohne Erfolg eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung gesetzt und erklärt hat, dass er nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Vertrag kündigen wird.

(3)

Der Auftragnehmer kann darüber hinaus mit sofortiger Wirkung den Vertrag kündigen, wenn über das Vermögen des Auftraggebers ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beim zuständigen Amtsgericht gestellt wurde.

(4)

Die Kündigung ist in jedem Fall schriftlich zu erklären.

(5)

Wird der Inspektions- und Instandhaltungsvertrag vorzeitig gekündigt, verbleibt es grundsätzlich bei der im ursprünglichen Werkvertrag vereinbarten Gewährleistungsfrist, beginnend mit dem Zeitpunkt der nach dem ursprünglichen Werkvertrag erbrachten Leistung.

§ 7 Sonstiges

(1)

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.

(2)

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, so berührt dies nicht die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen. Die Parteien verpflichten sich für den vorgenannten Fall und/oder das Vorliegen einer Vertragslücke einvernehmlich eine zulässige Bestimmung zu vereinbaren, die dem was die Parteien ursprünglich gewollt haben, wirtschaftlich am nächsten kommt.

....., den

Ort

Datum

(Auftraggeber)

.....

(Auftragnehmer)