

Besondere Vertragsbedingungen für die Inspektion von Rauchwarnmeldern

1. Inspektion und Dokumentation

- 1.1 Die Inspektion der Rauchwarnmelder durch den Auftragnehmer erfolgt auf Grundlage der anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der DIN 14676 in der aktuellen Fassung, 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 umfasst gemäß DIN 14676
 - bei Rauchwarnmelder Typ A / B die jährliche Funktionsprüfung in Form von Alarm- und Sichtprüfung vor Ort
 - bei Rauchwarnmelder Typ C die jährliche Funktionsprüfung in Form von Ferninspektion
 - bei ferninspizierbaren Rauchwarnmelder die Auswertung der Daten (Achtung! auch hier kann Bedarf für Sichtprüfungen und andere Maßnahmen vor Ort entstehen)
- 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 dem erforderlichen kostenpflichtigen Austausch/Instandsetzung des Gerätes und einer Erprobung nach Instandsetzung.
- 1.4 Gänzlich oder teilweise erneuerte Rauchwarnmelder unterfallen dem Umfang dieses Vertrages ohne gesonderte Vereinbarung.
- 1.5 Der Auftragnehmer dokumentiert die Maßnahmen der Inspektion.
- 1.6 Die Dokumentation wird vom Auftragnehmer archiviert und kann dem Auftraggeber auf Anforderung zur Verfügung gestellt werden.
- 1.7 Der Auftragnehmer wir dem Auftraggeber auf Anfrage die erfolgte Inspektion mitteilen und den Auftraggeber insbesondere über auftretende Probleme in angemessener Zeit unterrichten. Dies betrifft vornehmlich Probleme beim Zutritt gemäß Ziffer 2.4.

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 - dies gilt auch bei Leerstand oder ungenutzten Räumlichkeiten.
- 2.3 Die Maßnahmen der Inspektion, mit Ausnahme des Not- und Störsdienstes, werden vom Auftragnehmer zwei Wochen vorher gegenüber dem Auftraggeber schriftlich und gegenüber den jeweiligen Nutzern durch entsprechenden Hausaushang angekündigt.
- 2.4 Soweit dem Auftragnehmer Maßnahmen der Inspektion 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 2.3 dieser Besonderen Vertragsbedingungen informieren. Die Kosten für diesen Ersatztermin sind in der Zusatzpreisliste des Auftragnehmers zu finden.
- 2.5 Für die Dauer der mangelnden Zutrittsmöglichkeit ist der Auftragnehmer von seiner Verpflichtung zur Inspektion und Haftung befreit. Der Auftraggeber bleibt zur Zahlung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.

3. Pflichten des Auftraggebers

- 3.1 Bei Störungen der Rauchwarnmelder außerhalb der turnusmäßig vorzunehmenden Funktionsprüfungen hat der Auftraggeber den Auftragnehmer unverzüglich und umfassend über die Art der Störung zu informieren. Dies können ebenfalls die Nutzer der betroffenen Wohnung übernehmen. Dazu hält der Auftragnehmer eine 24-Stunden-Hotline unter der 069 50953330 vor, welche außerhalb der normalen Geschäfts- und Bürozeiten erreichbar ist. Er beauftragt den Auftragnehmer bereits jetzt mit den zur Störungsbeseitigung erforderlichen kostenpflichtigen Maßnahmen der Instandsetzung.
- 3.2 Für den Fall, dass eingebaute Rauchwarnmelder zwischen den Inspektionsintervallen demontiert oder, z. B. durch Bau- und Renovierungsarbeiten, in ihrer Funktionsfähigkeit möglicherweise beeinträchtigt werden, gewährleistet der Auftraggeber, dass die Rauchwarnmelder wieder an den vorgesehenen Stellen in den betroffenen Räumlichkeiten montiert werden und beauftragt den Auftragnehmer mit einer kostenpflichtigen außerordentlichen Funktionsprüfung und etwaigen weiteren erforderlichen 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 von auszustattenden Räumen auf der Basis dieses Vertrages den Wohnungsmieter/-Nutzer von einer eigenen Verpflichtung zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder mietvertraglich befreien kann.
- 3.5 Über Änderungen der Mindestanforderungen oder der Raumnutzung, die die Montage weiterer/anderer Rauchwarnmelder bzw. die Änderung der aktuellen Anordnung der vorhandenen Geräte oder sonstige Eingriffe in die bestehende Installation erforderlich machen, verpflichtet sich der Auftraggeber, den Auftragnehmer unverzüglich zu unterrichten. Voraussetzung für die Ausführung der in Satz 1 genannten Maßnahme(n) durch den Auftragnehmer ist aber ein förmlicher Auftrag des Auftraggebers.

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 jeweils zwei Wochen 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 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 Zusatzpreisliste 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 und in jedem Falle auf typische und vorhersehbare Schäden 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 3 Mio. EUR pro Jahr/Schadenfall 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 verpflichtet sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag seinem Rechtsnachfolger im Immobilieneigentum mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass dieser sie auch jedem weiteren Rechtsnachfolger aufzuerlegen hat. Allerdings ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, einen Vertrag mit dem Rechtsnachfolger einzugehen.
- 8.2 Bei Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an der Liegenschaft verpflichtet sich der Auftraggeber, für 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. Es gilt insoweit ebenfalls Ziffer 8.1 Satz 2.
- 8.5 Der Auftraggeber haftet für sämtliche bis zu einem vorbehaltlich Ziffer 8.1 Satz 2 wirksamen Rechtsübergang begründete Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag.

9. Kündigungen

- 9.1 Die ordentliche Kündigung des Vertrages während der Vertragslaufzeit ist ausgeschlossen.
- 9.2 Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages aus wichtigem 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.