

Einleitung

Der Fenster-, Tür- und Fassadenhersteller übernimmt für die gelieferten und eingebauten Produkte nach ordnungsgemäßer Abnahme die Gewährleistung im Rahmen der vertraglichen Verpflichtungen. Hierbei handelt es sich um Gegenstände, zu deren Erhalt der Nutzungssicherheit und Gebrauchstauglichkeit eine regelmäßige Instandhaltung (Wartung/Pflege, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung) erforderlich ist.

Instandhaltung ist Voraussetzung für eine Gewährleistung!

Instandhaltung ist i.d.R. nicht Bestandteil der vertraglichen Leistungen des Fenster-, Tür- und Fassadenherstellers. Durch die Landesbauordnungen werden der Ersteller und/oder Betreiber jedoch zur ordnungsgemäßen Instandhaltung verpflichtet, damit die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

- Mit einer periodischen Wartung und Kontrolle von Fenstern, Türen, Rollläden erhält der Eigentümer die größtmögliche Gewähr für die Werterhaltung der montierten Bauteile.
- Durch die Früherkennung von Abnutzungserscheinungen - vor allem bei den mechanischen Teilen, können größere Instandsetzungsarbeiten rechtzeitig vermieden werden.
- Mit einem regelmäßigen Unterhalt und einer sorgfältigen Beurteilung (die nicht Gegenstand dieses Vertrages ist) behalten die Bauteile auf Dauer ihre Funktion und ihr gepflegtes Aussehen.
- Der vorliegende Wartungsvertrag ersetzt nicht die Bestimmungen über Garantieleistungen des Unternehmers nach Werkvertrag.

1. Vertragliche Leistungen

Der Wartungsvertrag beinhaltet die Rechte und Pflichten der Vertragspartner. Die Inspektions- und Wartungsarbeiten des Auftragnehmers umfassen nachfolgende Leistungen, die vom Auftragnehmer auch an Unterauftragnehmer weitergeleitet werden können:

- Prüfung von Schäden an der inneren und äußeren Glas- und Dichtungsebene
- Prüfung von Schäden an den Anschlüssen des Fensters an den Baukörper
- Beseitigung von Funktionsmängeln hinsichtlich Gängigkeit und Bedienbarkeit
- Ersatz defekter Schließteile / Schrauben und Stifte aus dem Unternehmer-Sortiment*
- Reinigen, Justieren und Ölen der Beschläge
- Kontrolle der Rahmen- und Überschlagsdichtung.
- Beseitigung von Schäden an der Dichtung bzw. den Dichtungen der Falzebene
- Überprüfung der Entwässerungseinrichtung
- Kontrollbericht über auffällige Mängel

*nur wenn Mangel nicht bauseits verursacht wurde (z.B. unsachgemäße Bedienung usw.)

1.2 Wartungsprotokoll

Das jeweils gültige Wartungsprotokoll ist Bestandteil der durchzuführenden Wartungsarbeiten. Das ausgefüllte Wartungsprotokoll dient als Bericht bzw. Nachweis der durchgeführten Wartung.

Im Wartungsprotokoll sind die sicherheitsrelevanten und die allgemeinen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten getrennt aufgeführt.

Der Auftragnehmer bestätigt, dass die Einzelpunkte auf der Wartungs-Checkliste überprüft und, wo notwendig, vorhandene Mängel abgestellt wurden bzw. dem Auftraggeber gemeldet werden. Der Auftragnehmer unterbreitet in dem Fall Vorschläge, wie diese Mängel dauerhaft abgestellt werden können, so dass der Auftraggeber über die Ausführung der notwendigen Arbeiten entscheiden kann und entsprechend den Auftrag erteilt.

Bei den sicherheitsrelevanten Arbeiten gilt der Nachweis, dass die Fenster zum Zeitpunkt der Wartung in einwandfreiem Zustand waren. Bei festgestellten notwendigen sicherheitsrelevanten Arbeiten, die zum Zeitpunkt der Wartung nicht durchgeführt werden konnten (siehe Punkt Zusatzarbeiten), werden die jeweils betroffenen Fenster, Türen, Fassadenbauteile, Rollläden als gesperrt gekennzeichnet und außer Funktion genommen.

1.3 Zusatzarbeiten

Über den vereinbarten Leistungsumfang hinausgehende und nicht der Gewährleistungspflicht des Auftragnehmers unterliegende Instandsetzungsarbeiten, die für die Funktionsfähigkeit erforderlich sind, werden bis zu einem Gesamtbetrag von 10% des Gesamtwartungsauftrags ohne ausdrückliche Auftragserteilung sofort ausgeführt. Für größere Instandsetzungsarbeiten, die einen über den o.g. Betrag hinausgehenden Zeit- und Materialaufwand erwarten lassen, holt der Auftragnehmer einen gesonderten Auftrag des Auftraggebers ein.

Zusatzarbeiten (Reparaturen, Ersatz von Bestandteilen usw.), die nicht Bestandteil dieses Vertrages sind, sind separat in Auftrag zu geben.

Für Zusatzarbeiten erfolgt eine detaillierte Rechnungsstellung nach Arbeitsaufwand und Materialverbrauch gemäß unterzeichnetem Einsatzbericht, zzgl. Anfahrtspauschale.

Änderungen, wie etwa Erweiterungen oder Teilerneuerungen an den von dem Auftragnehmer aufgeführten Fenstern, Türen und/oder Fassadenbauteilen dürfen während der Geltungsdauer dieses Wartungsvertrages ausschließlich von dem Auftragnehmer ausgeführt werden.

1.4 Abgrenzung / Verpflichtung des Auftraggebers

Im Pauschalbetrag nicht enthalten sind folgende Leistungen: evtl. Gerüste / Kontrolle und Wartung von Storen / Sonnenschutzanlagen und Flachdach- oder Terrassenanschlüsse.

Der Auftraggeber bzw. der Bauherr hat für die notwendigen Instandhaltungs- und Werterhaltungsmaßnahmen, an den ihm übergebenen Leistungen selbständig Sorge zu tragen. Bereits mit der (Teil-) Abnahme einer Leistung beginnt die Verpflichtung des Auftraggebers zur Wartung/Pflege und Inspektion, soweit nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist.

1.5 Reinigung

Eine regelmäßige Reinigung ist eine Grundvoraussetzung zur Erhaltung der Lebensdauer und Funktionsfähigkeit hochwertiger Produkte. Die Reinigung ist nicht Bestandteil der Instandhaltung und ist nach der (Teil-) Abnahme in der Verantwortung des Auftraggebers. Es sind Außen- und Innenseiten der Fenster und Türen sowie der Falzbereich zu reinigen.

Hierfür sind zulässige Reinigungsmittel verwenden. Die Reinigungsmittel müssen dabei auf das entsprechende Material abgestimmt sein, was vor Beginn der Arbeiten zu prüfen ist. Dabei darf der Korrosionsschutz der Teile nicht angegriffen werden. Im Allgemeinen sind Säuren wie Laugen (z.B. Mittel außerhalb der pH Werte zwischen 5-8) und grobe Reinigungsmittel (z. B. Scheuermittel, Stahl wolle, Scheuerschwämme, Klingen) sowie lösemittelhaltige Reiniger (z.B. Verdünner, Benzin) ungeeignet und können irreparable Schäden verursachen. Zum Reinigen sollten möglichst Netzmittellösungen mit einem pH Wert zwischen 5 und 8 Verwendung finden. Im Zweifelsfall ist der Hersteller nach der Eignung der Reinigungsmittel zu befragen. Die einschlägigen gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften (UVV) sowie Umweltschutzaufgaben und Auflagen des Umgebungsschutzes sind zu beachten! Zur Reinigung beschichteter Metalloberflächen ist die Gütesicherung der Gütegemeinschaft für die Reinigung von Metallfassaden e.V. (RAL-GZ 632) zu beachten. Zur Reinigung von Glas hat der Bundesverband Flachglas eine Info-Broschüre veröffentlicht.

1.6 Zeitpunkt der Ausführung

Der Zeitpunkt der Arbeitsausführung wird gegenseitig vereinbart. Die Arbeiten werden innerhalb der üblichen Arbeitszeiten ohne Unterbrechung und bei gleichzeitiger Zugänglichkeit zu allen Räumen ausgeführt. Für etappenweise Ausführung erfolgt die Verrechnung des Mehraufwandes.

Mitwirkung und technische Hilfeleistung des Kunden

Der Auftraggeber sorgt dafür, dass der Auftragnehmer das Objekt ungehindert zum Zwecke der Wartung betreten kann, freien Zugang von innen zu den Fenstern, Türen und/oder Fassadenbauteilen hat und die Wartung nicht behindert wird. Der Auftraggeber ist auf seine Kosten zur technischen Hilfeleistung verpflichtet, insbesondere zur kostenlosen Gestellung der erforderlichen Hilfsmittel wie Strom und Wasser einschließlich der erforderlichen Anschlüsse.

Zeitliche Erfüllung des Vertrages

1. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die beauftragten Wartungsarbeiten gemäß den vertraglich vereinbarten Intervallen durchzuführen.
2. Der Auftragnehmer teilt dem Auftraggeber den Beginn der Wartungsarbeiten spätestens 14 Tage vorher mit. Sollte die Durchführung der Wartungsarbeiten zu dem vorgesehenen Termin auf Seiten des Auftraggebers nicht möglich sein, so hat er dies dem Auftragnehmer umgehend, spätestens jedoch 7 Tage vorher mitzuteilen.

2. Garantie

Auf die ausgeführten Wartungs- und Unterhaltsarbeiten kann keine Garantie übernommen werden. Vorbehalten bleiben ab- sichtlich oder grobfahrlässig verursachte Schäden. Aus dem Wartungsvertrag können keinerlei Garantiesprüche am gewarteten Objekt selbst abgeleitet werden. Treten in der Zeit zwischen zwei Kontrolldaten Mängel auf, ist die Wartungsfirma sofort zu informieren. Die Wartungsfirma hat zudem das Recht, auf eigene Kosten und vorherige Anmeldung jederzeit Zwischenkontrollen vorzunehmen.

Gewährleistung und Haftung

1. Der Auftragnehmer führt die Wartungsarbeiten fachgerecht und sorgfältig gemäß Wartungsprotokoll durch. Die ausgeführten Arbeiten sind vom Auftraggeber oder dessen Beauftragten auf dem Protokoll abzuzeichnen.
2. Für die in diesem Wartungsprotokoll aufgeführten Tätigkeiten übernimmt der Auftragnehmer die Gewähr, insbesondere die Pflicht zur Nachbesserung für den Fall, dass seine Leistung nachweislich mangelhaft wäre.
3. Wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Vertrages noch Gewährleistungsverpflichtungen von anderen Firmen am vorgenannten Objekt bestehen, ist der Auftraggeber verpflichtet, dieses vor Beginn der ersten Wartungsarbeiten dem Auftraggeber schriftlich unter Nennung der betreffenden Gewerke, der gewährleistungspflichtigen Firmen sowie der Dauer der Gewährleistungsfristen mitzuteilen.

Soweit dem Auftragnehmer im Zuge der Wartungsarbeiten Mängel an den der Gewährleistungspflicht anderer Firmen unterliegenden Gewerken bekannt werden, hat er diese dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen.

3. Kündigung

Der Vertrag wird für die Zeit von der Abnahme der Leistung für die Zeit von 2 Jahren geschlossen. Er verlängert sich jeweils um 1 weiteres Jahr, wenn er nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird. Veränderungen zu diesem Vertrag sind ausschließlich in schriftlicher Form verbindlich.

4. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Berlin.

5. Salvatorische Klausel

Beginn und Dauer des Vertrages bedarf der Schriftform.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine dieser Bestimmung möglichst nahekommende wirksame Regelung zu treffen.

Stand: März 2020