

Wartungsvertrag für eine Lüftungs-/RLT-Anlage

Muster-Wartungsvertrag über die regelmäßige Wartung und Inspektion raumluftechnischer Anlagen in Anlehnung an VDMA 24186-1 und DIN 31051. Blau markierte Felder sind Platzhalter zum Ausfüllen.

zwischen

[Auftraggeber – Name, Anschrift, ggf. vertreten durch]

– nachfolgend „Auftraggeber“ (Betreiber) –

und

[Auftragnehmer – Fachbetrieb, Anschrift, ggf. vertreten durch]

– nachfolgend „Auftragnehmer“ (Wartungsfirma) –

wird der folgende Wartungsvertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand und Anlagenbeschreibung

Gegenstand dieses Vertrages ist die regelmäßige Wartung und Inspektion der nachfolgend bezeichneten raumluftechnischen Anlage(n) des Auftraggebers. Die im Vertrag erfassten Anlagen sind in der Anlagenliste (Anlage 1) im Einzelnen aufgeführt.

Kurzbezeichnung der Anlage(n): **[z. B. Zentrales RLT-Gerät Verwaltung, Zu-/Abluft, mit/ohne Luftbefeuchtung]**

Standort / Objekt: **[Objektadresse]**

Hersteller / Typ / Baujahr: **[Angaben laut Typenschild]**

§ 2 Leistungsumfang

Der Auftragnehmer erbringt die Wartungsleistungen fachgerecht nach den anerkannten Regeln der Technik, in Anlehnung an das Leistungsprogramm VDMA 24186-1 (Lufttechnische Geräte und Anlagen) sowie die Herstellervorgaben. Der Leistungsumfang umfasst insbesondere:

Komponente	Wartungsleistung (Beispiel)
Filter	Sicht-/Differenzdruckkontrolle, Filterwechsel nach Enddruckdifferenz bzw. Herstellervorgabe
Ventilatoren / Antrieb	Prüfung von Lagern, Laufruhe, Verschmutzung; Keilriemen prüfen und nachspannen
Wärmeübertrager / WRG	Sicht- und Funktionsprüfung, Reinigung, Kontrolle der Frostschutzfunktion
Luftbefeuchter	Reinigung, Kontrolle des Umlaufwassers, Sichtprüfung (erhöhte Hygieneanforderung)
Klappen / Stellantriebe	Gängigkeit, Dichtheit und Probelauf der Außen-, Misch- und Absperrklappen

Kondensatablauf	Reinigung, Kontrolle Geruchverschluss und freier Ablauf
Regelung / MSR	Funktionsprüfung von Sensoren, Aktoren, Sollwerten und Sicherheitsfunktionen
Volumenstrom	Kontrolle bzw. Abgleich gegen die Auslegung (nach Vereinbarung)

Der konkrete, positionsgenaue Leistungskatalog ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Leistungsverzeichnis. Nicht eingeschlossen sind – soweit nicht ausdrücklich vereinbart – Instandsetzungen (Reparaturen), der Austausch defekter Bauteile sowie Verbrauchs- und Ersatzmaterial (siehe § 6).

Abgrenzung nach DIN 31051: Dieser Vertrag umfasst Wartung (Erhalt des Soll-Zustands) und Inspektion (Feststellen des Ist-Zustands). Instandsetzung und Verbesserung sind gesondert zu beauftragen.

§ 3 Wartungsintervalle

Die Wartung wird **[Anzahl: z. B. 2]**-mal jährlich durchgeführt. Die Termine werden zwischen den Parteien rechtzeitig abgestimmt. Die Intervalle richten sich nach Nutzung, Verschmutzungsgrad und Herstellervorgaben.

§ 4 Sonderleistungen: Hygiene (VDI 6022) und Brandschutzklappen

Die folgenden sicherheits- und hygienerelevanten Prüfungen unterliegen eigenen Qualifikations-, Intervall- und Dokumentationsanforderungen. Sie sind nur dann Vertragsbestandteil, wenn nachfolgend ausdrücklich eingeschlossen:

- ☐ Hygieneinspektion nach VDI 6022 (alle 2 Jahre mit Luftbefeuchtung, alle 3 Jahre ohne) durch qualifiziertes Personal (Kat. A). **[eingeschlossen / nicht eingeschlossen]**
- ☐ Prüfung/Wartung der Brandschutzklappen (Intervall nach Zulassung/Landesrecht, häufig halbjährlich, dann jährlich) durch befähigte Person. **[eingeschlossen / nicht eingeschlossen]**

Sind diese Leistungen nicht eingeschlossen, verbleibt die Verantwortung für ihre fristgerechte Durchführung beim Betreiber (Auftraggeber).

§ 5 Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber gewährt dem Auftragnehmer zu den vereinbarten Terminen ungehinderten Zugang zur Anlage, stellt die erforderlichen Unterlagen (u. a. Anlagendokumentation, frühere Wartungsnachweise) bereit und meldet erkennbare Störungen unverzüglich. Für den sicheren Zugang zu hochgelegenen Anlagenteilen sorgt der Auftraggeber, soweit nicht anders vereinbart.

§ 6 Ersatzteile und Verbrauchsmaterial

Verbrauchsmaterial (insbesondere Filter, Keilriemen, Schmierstoffe) sowie Ersatzteile sind **[im Wartungspreis enthalten / gesondert nach Aufwand zu vergüten]**. Erforderliche Instandsetzungen werden vor Ausführung angezeigt und gesondert beauftragt.

§ 7 Vergütung und Zahlungsbedingungen

Die Vergütung für die Wartung beträgt **[Betrag]** € netto je Wartung bzw. **[Betrag]** € netto als Jahrespauschale, zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Leistungen außerhalb des Wartungsumfangs (Regiearbeiten, Störungsdienst, Ersatzteile) werden nach Aufwand zu den jeweils gültigen Sätzen berechnet. Zahlungsziel: **[z. B. 14 Tage netto]**.

§ 8 Störungsdienst und Reaktionszeiten

Der Auftragnehmer **[bietet / bietet keinen]** Störungsdienst außerhalb der regulären Wartung an. Vereinbarte Reaktionszeit im Störfall: **[z. B. innerhalb von 24 Stunden an Werktagen]**. Der Störungsdienst wird nach Aufwand vergütet, soweit nicht anders vereinbart.

§ 9 Dokumentation und Wartungsnachweis

Über jede Wartung erstellt der Auftragnehmer einen Wartungsnachweis (Protokoll) mit Datum, ausgeführten Leistungen, festgestellten Mängeln und empfohlenen Maßnahmen. Der Auftraggeber erhält je eine Ausfertigung für sein Anlagen-/Betriebsbuch. Prüfungen nach VDI 6022 und an Brandschutzklappen werden – soweit beauftragt – gesondert und nachweisfähig dokumentiert.

§ 10 Laufzeit und Kündigung

Der Vertrag beginnt am **[Datum]** und läuft zunächst **[z. B. ein Jahr]**. Er verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, sofern er nicht mit einer Frist von **[z. B. drei Monaten]** zum Laufzeitende gekündigt wird. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Kündigungen bedürfen der Textform.

§ 11 Haftung und Gewährleistung

Der Auftragnehmer haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet er nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und begrenzt auf den vertragstypisch vorhersehbaren Schaden. Auf die ausgeführten Wartungsarbeiten leistet der Auftragnehmer Gewähr nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Auftragnehmer unterhält eine Betriebshaftpflichtversicherung.

§ 12 Preisanpassung

Ändern sich nach Vertragsschluss die Lohn- oder Materialkosten, kann der Auftragnehmer die Vergütung entsprechend anpassen. Die Anpassung wird dem Auftraggeber in Textform mitgeteilt und gilt für Leistungen, die nach Zugang der Mitteilung erbracht werden.

§ 13 Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Textform. Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist, soweit zulässig, **[Ort]**. Anlagen 1 (Anlagenliste) und 2 (Leistungsverzeichnis) sind Bestandteil dieses Vertrages.

Ort, Datum · Auftraggeber

Ort, Datum · Auftragnehmer

Rechtlicher Hinweis: Dieses Muster ist eine unverbindliche Orientierungshilfe und ersetzt keine Rechtsberatung. Klauseln zu Haftung, Preisanpassung, Laufzeit und Kündigung unterliegen der AGB-Kontrolle (§§ 305 ff. BGB); sicherheitsrelevante Betreiberpflichten (u. a. VDI 6022, Brandschutzklappen, ArbStättV, BetrSichV, Landesbauordnung) sind vertraglich nicht abbedingbar. Vor Verwendung an den Einzelfall anpassen und fachlich/juristisch prüfen lassen. Bereitgestellt von KlimaCraft – Branchensoftware für Kälte-, Klima- und Lüftungstechnik, Beckprocon, Nordenham. www.klimacraft.de

Anlage 1 - Anlagenliste

Alle von diesem Wartungsvertrag erfassten raumluftechnischen Anlagen:

Nr.	Anlage / Standort	Hersteller / Typ	Baujahr	Luftbefeuchtung (ja/nein)	Brandschutzklappen (Anz.)
1					
2					
3					
4					
5					
6					