

**Nachtrag zum OS - Vertrag 366/145 649/02 - 10**

Gu / Se

**Vollunterhaltungsdienst mit Fernüberwachung "OS" für die Aufzugsanlagen**

**Fabrik-Nr. 47 NK 4145 - 4150**

**Standort 13127 Berlin, Aubertstr. 11 - 21**

**Kunden-Nr. AAD 693/01**

In den Vollunterhaltungsdienst - Vertrag vom 06.10.1998,  
der am 01.08.1998 in Kraft trat und abgeschlossen wurde

zwischen VE 0809 WEG Aubertstr. 11 - 21  
c/o ARWOBAU Apartment- und Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH  
Aussenstelle: Französisch Bucholz  
Rosenthaler Weg 47  
13127 Berlin

und **O T I S GmbH & Co. OHG**  
**Otisstr. 33**  
**13507 Berlin**

tritt mit Wirkung vom 01.01.2004 für die Eigentümergemeinschaft

WEG Aubertstr. 11 - 21

als neuer Verwalter ein:  
Ernst G. Hachmann GmbH  
Westfälische Str. 37  
10711 Berlin

Berlin, den 1. April 2004

*Ernst G. Hachmann*  
**Ernst G. Hachmann GmbH**  
Westfälische Straße 37  
10711 Berlin

Berlin, den 29.03.2004  
**O T I S GmbH & Co. OHG**

*J. Seibel*  
i.A. Ingeborg Seibel

Als Anlage erhalten Sie die Freistellungsbescheinigung.

# OTIS Servicevertrag OS

*Vollunterhaltung mit Fernüberwachung*

---

**Kunde**

VE 0809  
WEG Aubertstr. 11,13, 15, 17, 19 und 21 in 13127 Berlin  
c / o ARWOBAU Apartment- und Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Aussenstelle: Französisch Buchholz  
Rosenthaler Weg 47  
13127 Berlin

---

**( ABLÖSEVERTRAG )**

Vertragsnummer 366/145 649/02 - 10  
Kundennummer EG 2042/01

---

**Standort**

WEG Aubertstr. 11,13, 15, 17, 19 und 21  
13127 Berlin

---

**OTISLINE****01 30 - 24 07****OTIS**



**Im Rahmen des Servicevertrages OS verpflichtet sich OTIS zur Durchführung umfassender Dienstleistungen nach bewährten OTIS-Qualitätsstandards. Dieser Vertrag bietet alle Vorteile der Vollunterhaltung und kombiniert ideal permanente Fernüberwachung mit vorbeugender Wartung.**

**Unsere Standards beinhalten:**

## **1 ZUVERLÄSSIGKEIT UND SICHERHEIT**

### **Eine Verpflichtung für OTIS**

Mit geschultem Personal stellt OTIS sicher:

- die höchstmögliche Verfügbarkeit der Aufzugsanlage(n), permanent überwacht durch REM,
- daß die technische Leistungsfähigkeit über die Laufzeit des Vertrages konstant bleibt,
- daß eine minimale Störungsrate – gemessen in Anzahl pro Anlage und Zeiteinheit – erreicht wird.

Die Leistungsverpflichtungen sind im Datenblatt aufgeführt. Ausfälle aufgrund unsachgemäßer Nutzung, äußerer Einflüsse und geplanter Instandhaltungsarbeiten sind von dieser Verpflichtung ausgenommen.

#### **1.1 Qualifiziertes Personal**

Alle Arbeiten werden von qualifizierten Monteuren ausgeführt. Diese werden in regelmäßigen Trainingsprogrammen geschult und von regionalen, nationalen und internationalen Experten unterstützt, um die OTIS-Standards sicherzustellen.

#### **1.2 Vorbeugendes Wartungsprogramm**

Das vorbeugende Wartungsprogramm von OTIS bestimmt alle erforderlichen Prüfungen, Schmierungen, Reinigungen, Einstellungen, Austausch oder Reparatur von Komponenten. Dieses Programm basiert auf der technischen Charakteristik der Anlage(n) und ihrer Nutzung. Die Arbeiten werden während der betriebsüblichen werktäglichen Arbeitszeit (siehe Datenblatt) durchgeführt.

#### **1.3 Fernüberwachungssystem REM**

OTIS schließt alle in diesem Vertrag genannten Personenaufzüge an das Fernüberwachungssystem REM an.

Das REM-System überwacht die Funktion des Aufzuges 24 Stunden am Tag und meldet Fehler automatisch an die OTISLINE-Zentrale. Mit diesen Informationen aus dem REM-System leitet OTIS notwendige Maßnahmen ein, um das Risiko einer Betriebsunterbrechung zu reduzieren.

#### **1.4 Qualitätskontrolle**

Ein OTIS-Spezialist prüft jährlich die Anlage(n) bezüglich Sicherheit und Qualität. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird dem Kunden mitgeteilt, zusammen mit Vorschlägen bezüglich Verbesserungen oder Modernisierungen zur Leistungssteigerung der Anlage(n) oder zur Anpassung an neue Standards, Empfehlungen und Vorschriften.

## 1.5 Reparatur und Austausch von Komponenten

Soweit aufgrund von betriebsbedingtem Verschleiß erforderlich, tauscht bzw. repariert OTIS die nachfolgend aufgeführten Komponenten:

- Schneckenräder, Getriebe, Treibscheiben, Lager, Wicklungen und Kontakte für die Maschine
- Motoren und Generatoren, Bremsspulen und Wicklungen
- Relais, Leiterplatten und Kontakte für die Steuerungen und das Antriebssystem
- Tragseile, Ausgleichsseile, Reglerseile und Reglerteile
- Hängekabel, Führungen und Sicherheitseinrichtungen
- Türverschlüsse und Türgestänge
- Türantrieb inklusive Motor, Kontakte, Türhänger, Führungen und Führungsschienen
- Leuchtmittel für Fahrkorbbeleuchtung, Quittungslampen und Standortanzeiger
- Öl, Pumpen und Pumpenmotoren, Ventile und freiliegende Druckleitungen für Hydraulikanlagen

OTIS setzt qualitätsgeprüfte Original-Ersatzteile ein, um sichere und zuverlässige Instandsetzungsarbeiten zu gewährleisten. Die Ausführung geplanter Instandsetzungsarbeiten wird mit dem Kunden abgestimmt.

OTIS wird geplante Arbeiten, die mehr als einen Tag Stillstand erfordern, mindestens eine Woche vorher ankündigen.

## 1.6 Unterstützung bei gesetzlichen Prüfungen

Für die Hauptprüfung Ihrer Anlage(n) durch den Technischen Überwachungsverein (TÜV) bzw. die Technische Überwachung Hessen (TÜH) stellt Ihnen OTIS Servicetechniker zur Verfügung.

OTIS sorgt auch für die Bereitstellung von Belastungsgewichten oder übernimmt die Kosten für die Prüfung mit zugelassenen alternativen Systemen.

Für TÜV/TÜH-Zwischenprüfungen stellt OTIS auf Anforderung Servicetechniker zur Verfügung.

# 2 REAKTIONSSCHNELLIGKEIT

## Eine Verpflichtung für OTIS

Der OTIS Servicevertrag OS gewährleistet durch das dichte OTIS Servicenetz und die nachfolgend aufgeführten Einrichtungen:

- die Einleitung von Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb der im Datenblatt vereinbarten Zeit während der werktäglichen Arbeitszeit nach Eingang Ihrer Meldung bei OTIS
- im Falle eingeschlossener Personen
  - eine Sprechverbindung über REM
  - unverzüglich Maßnahmen zur Befreiung, gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 der Aufzugsverordnung
  - daß der OTIS Servicetechniker innerhalb der vorgegebenen Zeit laut den entsprechenden Vorschriften an der Anlage eintrifft.

## 2.1 OTISLINE

OTISLINE ist ein täglich 24 Stunden bundesweit gebührenfrei erreichbares Informationszentrum. Im Falle eines Anrufes erfolgt eine Information an den zuständigen Servicetechniker. Jeder Anruf ist gespeichert und wird durch ein Computersystem bis zur erfolgreichen Rückmeldung verfolgt, um sicherzustellen, daß die vertraglich vereinbarte Reaktionszeit eingehalten wird.

## 2.2 **REM: Beruhigung eingeschlossener Personen**

Wenn eine eingeschlossene Person den Notrufknopf drückt, stellt REM eine Sprechverbindung mit der OTIS-Zentrale her, damit diese Person beruhigt werden kann und Informationen über eingeleitete Maßnahmen zu ihrer Befreiung erhält.

## 2.3 **REM: Fehlerdiagnose**

Sobald ein Fehler erkannt wird, schickt REM automatisch eine Meldung an die OTIS-Zentrale. Mit dieser Information kann OTIS das Problem beseitigen.

## 2.4 **24-Stunden-Bereitschaft**

OTIS-Servicetechniker sind rund um die Uhr erreichbar und einsatzbereit. Betriebsunterbrechungen werden auch außerhalb der normalen Arbeitszeit beseitigt sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen gegen gesonderte Berechnung.

## 2.5 **Ersatzteilerhaltung**

Das OTIS-Ersatzteilzentrum liefert bei Bedarf durch Expressversand Ersatzteile und Komponenten an die örtlichen Servicestationen und sichert somit die Verfügbarkeit der Aufzugsanlage(n).

# 3 **INFORMATION UND TECHNISCHE BERATUNG**

## **Eine Verpflichtung für OTIS**

Im Rahmen des OTIS Servicevertrages OS erhält der Kunde jährlich einen detaillierten Bericht über

- die Verfügbarkeit der Aufzugsanlage(n)
- ihre technische Leistungsfähigkeit
- Betriebsunterbrechungen und durchgeführte Maßnahmen
- Sicherheitsprüfungen und Instandsetzungsmaßnahmen.

## 3.1 **Besuchsinformationen**

Der Servicetechniker meldet sich vor Beginn seiner Arbeiten an und informiert den Vertreter des Kunden im Gebäude über seine ausgeführten Arbeiten.

OTIS bringt innerhalb des Gebäudes Hinweisschilder am Aufzug an, um die Aufzugsbenutzer darüber zu informieren, daß eine geplante Instandsetzungsmaßnahme erfolgt und wie lange diese dauern wird.

## 3.2 **Informationen über neue Vorschriften und technische Beratung**

OTIS macht rechtzeitig Vorschläge zur Modernisierung der Aufzugsanlage(n), d.h. zur Verbesserung der Leistung, des Komforts, der Energieeinsparung, der Optik und der Reduzierung von Umweltbelastungen in Verbindung mit zu erwartenden meßbaren Vorteilen.

Bei Änderungen von Richtlinien und Vorschriften bezüglich Sicherheit und Leistung von Aufzugsanlagen wird OTIS geeignete Maßnahmen vorschlagen.

## 3.3 **Schulung für Personenbefreiung**

OTIS schult die für die Aufzugsanlage(n) verantwortlichen Mitarbeiter des Kunden. Die Schulung umfaßt Bedienung der Anlagen und die erforderlichen Maßnahmen zur Personenbefreiung. Diese Schulung erfolgt auf Anforderung durch den Kunden.

## 4 VERSICHERUNG UND HAFTUNG

- 4.1 OTIS haftet für die von ihr zu vertretenden Schäden im Rahmen der von ihr abgeschlossenen Betriebshaftpflichtversicherung. Danach ist die Haftung beschränkt auf DM 2.000.000,- pauschal für Personen- und Sachschäden sowie auf DM 1.000.000,- für Vermögensschäden je Schadensereignis.
- 4.2 Darüber hinausgehende Schadensersatzansprüche gegen OTIS sowie ihrer Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen, gleich aus welchem Grund (z.B. aus Beratung, positiver Vertragsverletzung, unerlaubter Handlung), insbesondere auch für indirekte und Folgeschäden, sind ausgeschlossen. OTIS haftet jedoch im vollen Umfang und unbegrenzt in Fällen des Vorsatzes bzw. grober Fahrlässigkeit sowie aufgrund der Vorschriften des Produkthaftungsgesetzes. OTIS haftet nicht in Fällen leichter Fahrlässigkeit.
- 4.3 Soweit Schadensersatzansprüche gegen OTIS, ihrer Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen bestehen, verjähren diese binnen einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Schadensverursachung.

## 5 VERTRAGSDAUER UND VERTRAGSPREIS

- 5.1 Dieser Vertrag beginnt am 01.08.1998, bleibt 20 Jahre in Kraft und verlängert sich danach jeweils um ein weiteres Jahr. Beide Vertragspartner können entweder zum Ablauf der genannten Zeit oder zum Ende jedes folgenden Jahres 3 Monate im voraus schriftlich kündigen.
- 5.2 Der Nettovertragspreis beträgt pro Jahr DM 42.060,- zzgl. Umsatzsteuer und ist zahlbar per widerruflichem Bankeinzug:
- 1/4 jährlich im voraus nach Rechnungslegung
  - 1/2 jährlich im voraus nach Rechnungslegung – 2%
  - jährlich im voraus nach Rechnungslegung – 3%
- 5.3 Bei Zahlungsverzug ist OTIS berechtigt, ihre Leistungen auszusetzen.
- 5.4 Der Vertragspreis entspricht den Kosten für Material und Löhne vom 01.12.1997. Bei Veränderungen der gesetzlichen oder tariflichen Lohn- und Lohnnebenkosten oder der Materialkosten sind beide Vertragsparteien zu einer entsprechenden Anpassung des Vertragspreises berechtigt.  
Anteil: 80 % Lohn- und Lohnnebenkosten, 20 % Materialkosten.

# 6 ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN

- 6.1 Folgende Teile werden, soweit es sich nicht um elektrische oder mechanische Verschleißteile handelt, von diesem Vertrag ausgenommen und nicht aufgearbeitet, instandgesetzt, gereinigt oder ersetzt:  
Einsatzfahrkorb, Schachtwandung, Stahlkonstruktion, Schachttürflügel, -rahmen und -schwelen, Erdschutzrohr für direkt angetriebene Hydraulikheber, Verglasungen und Beleuchtungsabdeckungen für die Fahrkorbbeleuchtung sowie Verschmutzungen, die nicht technisch bedingt sind.
- 6.2 OTIS führt alle Instandsetzungsarbeiten an normalen Arbeitstagen zu den betriebsüblichen Arbeitszeiten durch. Wenn diese Arbeiten in Ausnahmefällen außerhalb der betriebsüblichen Arbeitszeit an normalen Arbeitstagen durchgeführt werden müssen, werden Ihnen lediglich die üblichen tariflichen Arbeitszeitzuschläge berechnet.
- 6.3 Der Kunde stellt einen Telefonhauptanschluß im Triebwerksraum zur Verfügung, erstellt die erforderlichen Verbindungsleitungen zwischen den Triebwerksräumen und bezahlt die Telefongebühren. Für ein installiertes REM-System hat der Kunde ein Nutzungsrecht erworben. Bei Vertragsende ist OTIS berechtigt, das REM-System komplett zu demontieren und wieder in Besitz zu nehmen.
- 6.4 Der Kunde sorgt für ungehinderten Zugang zu allen Teilen des Gebäudes, in dem Teile der Aufzugsanlagen liegen, und hält alle Triebwerksräume und Schachtgruben frei von Wasser, gelagerten Materialien und jeglichen gefährlichen Stoffen.
- 6.5 Beide Parteien verpflichten sich, alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf evtl. Rechtsnachfolger – auch bei Vermietung oder Verpachtung – zu übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Zustimmung des anderen Vertragspartners.
- 6.6 Gerichtsstand ist Berlin bzw. bei Zuständigkeit des Amtsgerichtes Berlin-Wedding.
- 6.7 Sollten einzelne Klauseln dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, wird der Bestand des gesamten Vertrages hiervon nicht berührt. Im Falle der Unwirksamkeit oder Nichtigkeit gilt im Einzelfall die jeweilige gesetzliche Regelung, die den wirtschaftlichen Vorstellungen der Vertragsparteien am nächsten kommt. Änderungen, Ergänzungen sowie Aufhebung dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Dieser Vertrag besteht  
aus 7 Seiten.

**OTIS GmbH**

Berlin den 06.10.1998

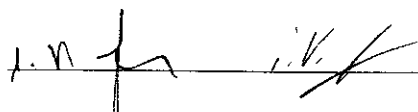
  
i.A. Marcus Gleiß

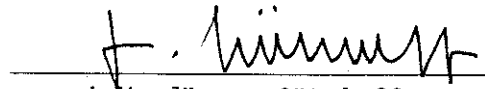
Auftrag erteilt  
Unterzeichnet in duplo

Auftrag bestätigt  
OTIS GmbH, Otisstraße 33, 13507 Berlin

Berlin den 22.11.1998

Berlin den 17.12.1998

  
i.V. Jürgen Götzloff

  
i.V. Jürgen Götzloff