



Allgemeine Auftragsbedingungen BAU

Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Adler Real Estate AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen (AGB BAU)

1. Vertragsbestandteile

1.1. Bestandteile des Vertrages sind in nachstehender Reihenfolge

- das Auftragschreiben
- das Verhandlungsprotokoll (sofern erstellt)
- die Leistungsbeschreibung des Auftraggebers nebst Anlagen (sofern erstellt)
- die Einheitspreisliste des Auftraggebers (soweit vereinbart)
- die vorliegenden Allgemeinen Auftragsbedingungen
- die VOB, Teile B und C in der bei Vertragsunterzeichnung gültigen Fassung
- die zum Zeitpunkt der Abnahme geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik
- das Angebot des Auftragnehmers

1.2. Die Reihenfolge der Vertragsbestandteile ist zugleich deren Rangfolge im Falle von etwaigen Widersprüchen zwischen den Vertragsbestandteilen.

1.3. Allgemeine Geschäftsbedingungen (z.B. Liefer- und Zahlungsbedingungen, Auftragsbedingungen, Verkaufsbedingungen) des Auftragnehmers werden nicht Vertragsbestandteil. Dies gilt auch dann, wenn in dem Angebot des Auftragnehmers oder sonstigen Schriftstücken auf sie Bezug genommen wird und auch dann, wenn der Auftraggeber diesen nicht ausdrücklich widerspricht.

2. Leistungsumfang

2.1. Die vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen, Lieferungen und sonstigen Verpflichtungen bestimmen sich nach den in Ziff. 1 genannten Vertragsbestandteilen.

2.2. Sollten die vom AG bestellten Architekten, sonstigen Planer oder die Bauüberwachung Anordnungen treffen, die zu einer Veränderung der Kosten und/oder Termine bzw. Ausführungsfristen führen können, so ist rechtzeitig vor Ausführung die schriftliche Zustimmung des Auftraggebers einzuholen.

3. Vergütung

3.1. Die Angebotspreise sind Festpreise und bleiben bis zur Fertigstellung des Werks unverändert. Das gilt sowohl für Materialpreise, als auch für Löhne. Die Preisänderungsmöglichkeiten nach § 2 Abs. 3 und 7 VOB/B und sonstigen VOB/B-Bestimmungen, wie auch nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen, bleiben unberührt.

3.2. Sofern in der Leistungsbeschreibung gefordert, ist anzugeben, welche Materialpreise einschließlich Steuern, frei Baustelle abgeladen, dem Angebot zugrunde liegen. Alle sonstigen Zuschläge sind in den entsprechenden Positionen des Angebotes mit einzukalkulieren.

3.3. Der Auftragnehmer gewährt dem Auftraggeber ein Skonto von 2 % auf den jeweiligen Brutto-Rechnungsbetrag von Abschlags-, Teilschluss- oder der Schlussrechnung unter folgenden Voraussetzungen: Bei Zahlung auf jede prüffähige Rechnung und entsprechender Leistungserbringung innerhalb von 10 Werktagen nach Rechnungseingang, wenn Überweisungsaufträge innerhalb der Skontierungsfrist getätigt werden und das Konto eine entsprechende Deckung aufweist. Die

Skontierungsberechtigung jeder einzelnen Rechnung ist je für sich und unabhängig von der Abwicklung anderer Rechnungen (einschl. Schlussrechnung) zu beurteilen.

3.4. Sämtliche Baunebenkosten, wie insbesondere Bauwasser, Baustrom etc., die sein Gewerk betreffen, trägt der Auftragnehmer.

3.5. Der Auftraggeber hat eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen. Der Auftragnehmer trägt hiervon 0,2 % der Brutto-Schlussrechnungssumme. Im Falle der Inanspruchnahme der Versicherung hat der Auftragnehmer in jedem Falle den vereinbarten Selbstbehalt in Höhe von 500 € zu tragen.

4. Ausführungsunterlagen

4.1. Der Auftragnehmer erstellt eine laufende und umfassende Dokumentation über seine erbrachten Arbeiten. Diese enthält insbesondere eine Dokumentation über den Arbeitsverlauf, die Produktblätter und Bauteillisten für die verwendeten Produkte, die Prüfprotokolle (auch notwendige Sachverständigenabnahmen), Bestandsunterlagen und Revisionspläne sowie Bedienungsanleitungen / Wartungsanweisungen sowie Wartungsplan. Der Auftragnehmer übergibt diese zusammen mit den von ihm zur Erfüllung seiner Leistungen angefertigten Unterlagen spätestens bei der Abnahme in 2-facher Ausfertigung sowie in elektronischer Form.

4.2. Im Falle der Kündigung hat der Auftragnehmer sämtliche das Bauvorhaben betreffenden Unterlagen unverzüglich und übersichtlich geordnet an den Auftraggeber herauszugeben, um die kurzfristige und geordnete Weiterführung der Arbeiten durch ein Drittunternehmen zu gewährleisten und um den Anspruch der späteren Nutzer des Objektes gem. § 650n BGB erfüllen zu können. Ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht wird ausgeschlossen.

5. Ausführung

5.1. Der Auftragnehmer hat sich vor Abgabe des Angebotes von der Lage und Beschaffenheit der Baustelle und der Zufahrtswege zu überzeugen. Die erforderliche Herrichtung bzw. Wiederherstellung der Anfahrtswege und Lagerplätze ist Angelegenheit des Auftragnehmers in Abstimmung mit der Bauleitung.

5.2. Der Auftragnehmer ist für die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften, berufsgenossenschaftlichen Vorschriften verpflichtet. Hinsichtlich der ihm übertragenen Leistungen obliegt dem Auftragnehmer die Verkehrssicherungspflicht.

5.3. Auf Verlangen des Auftraggebers hat der Auftragnehmer während der Dauer der Vertragsarbeiten mindestens einen zuverlässigen Vorarbeiter als bevollmächtigten Vertreter zur Verfügung zu stellen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eine öffentlich-rechtliche Bauleitererklärung abzugeben und übernimmt die Fachbauleitung. Des Weiteren hat der Auftragnehmer sicherzustellen, dass mindestens ein Mitarbeiter mit der Aus-

ildung zum Ersthelfer auf der Baustelle während der Auftragsdurchführung anwesend ist.

6. Gesetzestreue

6.1. Der Auftragnehmer trägt die volle Verantwortung in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, dass bei der Baumaßnahme keine illegalen Arbeitskräfte beschäftigt werden. Er hat sicherzustellen, dass sämtliche Arbeitskräfte, auch die seiner Nachunternehmer, über die erforderlichen behördlichen Genehmigungen verfügen und entsprechend versichert sind sowie die Bestimmungen der Gewerbeordnung (GewO) und der Handwerksordnung (HandWO) eingehalten werden. Der Auftragnehmer versichert ferner, dass er den gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern (insbes. § 42d EStG) und Sozialabgaben, zur Zahlung der Gesamtsozialversicherungsbeiträge (§ 28e SGB IV) und der gesetzlichen



Unfallversicherungsbeiträge (§ 150 SGB VII) nachkommt und die Vorschriften des Arbeitnehmerentsendegesetzes (AEntG), des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes (AÜG), des Mindestlohngesetzes (MiLoG) sowie des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit (SchwarzArbG) einhält. Der Auftragnehmer versichert, dass neben den gesetzlichen Lohnabzügen keine weiteren Abzüge vorgenommen werden. Die Lohnunterlagen und Beitragsabrechnungen sind so zu gestalten, dass eine Zuordnung der Arbeitnehmer, des Arbeitsentgelts und des darauf entfallenden Gesamtsozialversicherungsbeitrages und des Beitrages zur gesetzlichen Unfallversicherung zu diesem Vertragsverhältnis möglich ist (§ 28f Abs. 1a SGB IV, § 165 Abs. 4 SGB VII). Der Auftragnehmer versichert, dass er der Berufsgenossenschaft angehört und ihr gegenüber seinen Verpflichtungen nachgekommen ist. Er verpflichtet sich weiter, die Regelungen zur Ausführung der Urlaubskassenbeiträge nach den tariflichen Vorschriften und dem Arbeitnehmerentsendegesetz (AEntG) einzuhalten. Er versichert, dass er gemäß dem Tarifvertrag über das Sozialkassenverfahren im Baugewerbe (VTV) i.V.m. dem AEntG für die Arbeitnehmer die Beiträge für die tarifvertraglich festgelegten Leistungen an Urlaub an die Urlaubs- und Lohnausgleichskasse der Bauwirtschaft (ULAK) abführt.

6.2. Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber von sämtlichen Ansprüchen frei, die gegen den Auftraggeber wegen Verstoßes des Auftragnehmers oder seiner Nachunternehmer gegen die vorgenannten Bestimmungen geltend gemacht werden. Bei der Beauftragung weiterer Nachunternehmer erstreckt sich die Freistellung auf sämtliche innerhalb der Nachunternehmerkette tätigen Unternehmen sowie auf die von diesen Unternehmen beauftragten Verleiher. Daneben trägt der Auftragnehmer die alleinige Verantwortung für alle sich aus der Nichtbeachtung der vorgenannten Vorschriften ergebenden Folgen, Geldbußen und Ordnungsgelder sowie für Personen- und Sachschäden. Er verpflichtet sich gegenüber dem Auftraggeber zur Zahlung von Schadenersatz, der aufgrund von Verstößen des Auftragnehmers oder einer seiner in der Nachunternehmerkette tätigen Unternehmen gegen die vorgenannten Vorschriften resultiert.

6.3. Auf Verlangen des Auftraggebers hat der Auftragnehmer das Vorliegen der unter Ziff. 6.1 genannten Voraussetzungen in geeigneter Weise nachzuweisen. Erfolgt dies nicht fristgerecht oder vollständig, ist der Auftraggeber nach Ablauf einer hierfür gesetzten Nachfrist zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund berechtigt. Der Auftragnehmer ist dem Auftraggeber zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

6.4. Der Auftragnehmer wird auf das Verbot wettbewerbsbeschränkender Absprachen bei Ausschreibungen gem. § 298 StGB hingewiesen. Derartige Preisabsprachen werden mit Freiheitsstrafe von bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft und berechtigen den Auftraggeber darüber hinaus zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund. Dasselbe gilt, wenn den mit der Auftragserteilung, Beaufsichtigung, Leitung, Abnahme oder sonst mit der Abwicklung der Leistung oder Lieferung beauftragten Beschäftigten des Auftraggebers oder von diesem beauftragten Dritten unmittelbar oder mittelbar persönliche Vorteile irgendwelcher Art vom Auftragnehmer angeboten oder gewährt werden.

7. Nachunternehmer

7.1. Der Auftragnehmer darf die beauftragten Leistungen im Falle des § 4 Abs. 8 VOB/B nur an Nachunternehmer übertragen, die fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sind und die ihren gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Sozialabgaben nachkommen. Dies ist dem Auftraggeber auf Verlangen in geeigneter Weise nachzuweisen, ansonsten ist der Auftraggeber zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.

7.2. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, mit dem Nachunternehmer keinerlei vertragliche Vereinbarungen zu treffen, die dessen Vertragsfreiheit, insbesondere Vereinbarungen mit dem Auftraggeber zu schließen, beschränken.

7.3. Der Auftragnehmer tritt sämtliche Ansprüche gegen seine Nachunternehmer und Lieferanten an den dies annehmenden Auftraggeber unter der aufschiebenden Bedingung ab, dass ein Fall des § 8 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B vorliegt. Der Auftragnehmer stellt sicher, dass der Auftraggeber mit dem Eintritt der vorstehend genannten Bedingung berechtigt ist, nach eigenem Ermessen in die Verträge des Auftragnehmers mit seinen Nachunternehmern zu den jeweils geltenden Konditionen einzutreten (Vertragsübernahme) und dass keine dieser Abtretungsvereinbarung widersprechenden Regelungen mit seinen Nachunternehmern und Lieferanten getroffen werden. Der Auftragnehmer stellt weiterhin sicher, dass auch etwaige Sicherheiten zugunsten der Nachunternehmer an den Auftraggeber abgetreten werden. Der Auftragnehmer bleibt dem Auftraggeber gleichwohl voll verpflichtet. Binnen 10 Werktagen nach Eintritt der Bedingung stellt der Auftragnehmer dem Auftraggeber sämtliche Dokumente und Informationen zur Verfügung, die zur Ausübung der vorstehend genannten Rechte erforderlich sind, insbesondere die Verträge mit den Nachunternehmern.

8. Ausführungsfristen

8.1. Die im Auftragschreiben genannten Fristen sowie etwaige im Verhandlungsprotokoll bestimmte Fristen sind Vertragsfristen im Sinne von § 5 Abs. 1 VOB/B.

8.2. Der Auftragnehmer hat auf Verlangen des Auftraggebers einen Bauzeitenplan auf der Grundlage der vereinbarten Fristen vorzulegen, der alle wesentlichen Tätigkeiten enthält und den „kritischen Weg“ erkennen lässt. Auf Verlangen des Auftraggebers hat der Auftragnehmer einen fortgeschriebenen Bauzeitenplan vorzulegen.

9. Vertragsstrafe

9.1. Sofern im Verhandlungsprotokoll vereinbart, hat der Auftragnehmer bei schuldhafter Überschreitung der im Verhandlungsprotokoll bestimmten Fertigstellungsfrist eine Vertragsstrafe zu zahlen, deren Höhe im Verhandlungsprotokoll festzulegen ist.

9.2. Für die schuldhafte Überschreitung von Zwischenfristen angefallene Vertragsstrafen werden auf Vertragsstrafen für nachfolgende Zwischenfristen und Vertragsstrafen für den Fertigstellungstermin angerechnet. Eine Kumulierung ist ausgeschlossen. Wegen Überschreitung von Zwischenfristen bereits verwirkte Vertragsstrafen entfallen nachträglich, sofern der Auftragnehmer gleichwohl den vereinbarten Endtermin einhält.

9.3. Sämtliche Vertragsstrafen aus diesem Vertrag werden insgesamt begrenzt auf 5 % der Gesamt-Brutto-Schlussrechnungssumme. Diese Beschränkung gilt auch bei einem Zusammentreffen verschiedener verschuldeter Fristüberschreitungen. Im Übrigen ist der Auftragnehmer berechtigt, den Einwand der Mitverursachung bzw. des Mitverschuldens zu erheben.

9.4. Der Auftraggeber kann sich Vertragsstrafenansprüche noch bis zur Schlusszahlung vorbehalten. Die Vertragsstrafe ist auf Schadenersatzansprüche wegen Verzuges anzurechnen.

9.5. Verlängern sich die Vertragsfristen (§ 6 Abs. 2 VOB/B) oder werden sie einvernehmlich neu festgelegt, gilt eine vereinbarte Vertragsstrafenregelung auch für die neuen Termine, ohne dass es hier zu einer ausdrücklichen Regelung bedarf.



10. Haftung, Haftpflichtversicherung

10.1. Der Auftragnehmer haftet für alle Schäden im Zusammenhang mit nicht ordnungsgemäßer, termingerechter und fachgerechter Erfüllung bzw. Nichterfüllung der ihm übertragenen Aufgaben und stellt den Auftraggeber insoweit von allen, diesem gegenüber geltend gemachten Schadensersatzansprüchen Dritter frei.

10.2. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen. Die Deckungssummen dieser Versicherung müssen für Personenschäden mindestens € 1.000.000,00, für sonstige Schäden mindestens € 2.000.000,00 betragen und in jedem Versicherungsjahr 2-fach zur Verfügung stehen.

10.3. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber auf Verlangen einen Nachweis über den in Ziff. 10.2 bestimmten Versicherungsschutz vorzulegen. Wird ein solcher Nachweis nach schriftlicher Aufforderung durch den Auftraggeber nicht binnen zwei Wochen vorgelegt, ist der Auftraggeber zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund berechtigt.

11. Sicherheitsleistungen

11.1. Der Auftraggeber darf als Sicherheit für die vertragsgemäße Erfüllung der Leistungen bis zur Abnahme 10 % der Brutto-Auftragssumme (einschl. erteilter Nachtragsaufträge) einbehalten. Der Einbehalt erfolgt nach Ziff. 5.1 in Höhe des vereinbarten Prozentsatzes von der jeweiligen Abschlagsrechnung, bis der vereinbarte Sicherheitseinbehalt erreicht ist.

11.2. Der Einbehalt darf vom Auftragnehmer gegen Übergabe einer Bürgschaft oder Hinterlegung abgelöst werden. Eine übergebene Bürgschaftsurkunde wird nach vollständiger Erfüllung der vertraglichen Leistung Zug-um-Zug gegen Übergabe der vereinbarten Sicherheit für die Gewährleistung zurückgegeben, d.h. u.a. nach Beseitigung sämtlicher Mängel aus der Vertragserfüllung.

11.3. Nach Abnahme der Leistungen hat der Auftragnehmer Sicherheit in Höhe von 5% der Brutto-Gesamtschlussrechnungssumme als Gewährleistungssicherheit zu leisten. Den entsprechenden Betrag behält der Auftraggeber bei seiner Schlusszahlung ein.

11.4. Dieser Einbehalt ist nach Ablauf der Gewährleistungszeit und nach Erfüllung der bis dahin erhobenen Ansprüche auszuführen.

11.5. Der Einbehalt darf vom Auftragnehmer gegen Übergabe einer Bürgschaft oder Hinterlegung abgelöst werden. Eine übergebene Bürgschaftsurkunde ist nach Ablauf der Gewährleistungszeit zurückzugeben, wenn die bis dahin erhobenen Ansprüche erfüllt sind.

11.6. Jede Bürgschaft ist durch ein den Anforderungen des § 17 Abs. 2 VOB/B entsprechendes Kreditinstitut oder einen solchen Kreditversicherer zu stellen. Sie muss selbstschuldnerisch und unbefristet sein und einen Verzicht des Bürgen auf die Rechte der Anfechtung und der Einrede der Vorausklage enthalten. Jede Bürgschaft muss die Erklärung enthalten, dass das Recht auf Hinterlegung des Bürgschaftsbetrages ausgeschlossen ist. Ebenso ist sicherzustellen, dass für Streitigkeiten aus einer solchen Bürgschaft ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung findet und Streitigkeiten aus der Bürgschaft am Erfüllungsort der Bauleistung durchzuführen sind.

11.7. Die Anwendung von § 650e BGB wird ausgeschlossen.

12. Abrechnung, Zahlung

12.1. Der Auftragnehmer hat seine Leistungen prüfbar abzurechnen und die insoweit erforderlichen Nachweise vorzulegen (§ 14 VOB/B). Alle Rechnungen müssen nachstehende Angaben enthalten:

- Rechnungsanschrift des Auftraggebers
- Rechnungsdatum
- Kreditorennummer
- Nummer der WI
- Postalische Anschrift der WI
- Nummer des Buchungskreises
- Massenangaben der einzelnen abzurechnenden Leistungen
- Einheitspreise der einzelnen abzurechnenden Leistungen
- Gesamtpreis netto je WI
- Umsatzsteuer in der zum Zeitpunkt der Abrechnung gültigen Höhe
- Gesamtpreis brutto je WI
- Gesonderte Ausweisung des steuerbegünstigten Anteils gem. EStG § 35a brutto

12.2. Mit der Angebotsabgabe, spätestens jedoch eine Woche nach Auftragserteilung hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber zur Vermeidung des Steuerabzugs bei Bauleistungen gem. § 48 EStG eine den gesetzlichen Anforderungen des § 48b EStG entsprechende Freistellungsbescheinigung seines zuständigen Finanzamtes vorzulegen. Nach Ablauf der zeitlichen Geltung ist unaufgefordert eine neue Bescheinigung nachzureichen. Der Auftragnehmer hat jede vom Finanzamt vorgenommene Änderung im Bezug auf die vorgelegte Freistellungsbescheinigung dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen.

12.3. Bei Rückforderungen des Auftraggebers aus Überzahlungen (§§ 812 ff. BGB) kann sich der Auftragnehmer nicht auf den Wegfall der Bereicherung (§ 818 Abs. 3 BGB) berufen.

12.4. Im Falle einer Überzahlung hat der Auftragnehmer den zu erstattenden Betrag - ohne Umsatzsteuer - vom Empfang der Zahlung an mit 4 v.H. für das Jahr zu verzinsen, es sei denn, es werden höhere oder geringere gezogenen Nutzungen nachgewiesen.

12.5. Eine Abtretung von Zahlungs- oder sonstigen Ansprüchen des Auftragnehmers gegen den Auftraggeber ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers



wirksam. Gegen Ansprüche des Auftraggebers kann der Auftragnehmer nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.

13. **Gerichtsstand**

Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag etwa entstehenden Streitigkeiten jedweder Art ist im kaufmännischen Geschäftsverkehr der Ort derjenigen Niederlassung des Auftraggebers, durch die der Auftragnehmer beauftragt wurde.

14. **Schriftform**

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden.

15. **Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung des Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. In einem solchen Fall verpflichten sich die Parteien, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die den mit der unwirksamen Bestimmung beabsichtigten Zweck am nächsten kommt. Dasselbe gilt, wenn eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke offenbar wird.