

## Besondere Vertragsbedingungen Bau – BVB - (Stand 01/2018)

### 1. Vertragsbestandteile (zu § 1 VOB/B)

1.1. Die vertraglichen Bestimmungen für die jeweiligen Einzelverträge, welche auf diese Besonderen Vertragsbedingungen für Bauleistungen Bezug nehmen, gelten in nachfolgender Rang- und Reihenfolge:

- die vertraglichen Vereinbarungen des jeweiligen Rahmen- und /oder Einzelvertrages,
- diese Besonderen Vertragsbedingungen Bau,
- die Anlagen zum jeweiligen Rahmenvertrag,
- die Anlagen zum jeweiligen Einzelvertrag,
- die die VOB/B in der jeweils bei Einzelvertragsabschluss aktuellen Fassung,

1.2. Der Auftragnehmer (nachfolgend AN genannt) ist verpflichtet, die Leistungsbeschreibung, die überreichten Planunterlagen sowie die weiteren Vertragsunterlagen gewissenhaft zu prüfen (insbesondere hinsichtlich der Maße und Massen) und den Auftraggeber (nachfolgend AG genannt) auf Widersprüche, Unklarheiten und/oder Ungenauigkeiten einzelner Vertragsbestandteile, die sich auf Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen beziehen, schriftlich hinzuweisen.

1.3. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie weitere im Einzelvertrag vom AG genannten Vertragsbedingungen gelten ausschließlich. Der AN erkennt die Vertragsbedingungen des AG an. Entgegenstehende oder abweichende oder widersprechende Bedingungen des AN haben keine Geltung und zwar auch dann nicht, wenn im Angebot des AN oder in sonstigem Schriftverkehr des AN auf sie Bezug genommen wird oder wenn in Kenntnis entgegenstehender oder abweichender Bedingungen des AN die Leistungen vorbehaltlos abgenommen werden. Die Vertragsbedingungen gelten auch dann, wenn der AG Kenntnis entgegenstehender oder abweichender Bedingungen des AN hat und diesen nicht widerspricht. Entgegenstehende oder abweichende oder widersprechende Bedingungen des AN werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn der AG ausdrücklich schriftlich zustimmt.

### 2. Art und Umfang der Leistung (zu § 1 VOB/B)

2.1. Das Recht des AG, Leistungsänderungen oder zusätzliche Leistungen anzuordnen, gilt auch für Änderungen der Baumstände, der Bauzeit und für Ausführungsfristen.

2.2. Anordnungen im Sinne der § 1 Abs.3 und Abs.4 VOB/B bedürfen keiner besonderen Form.

2.3. Anordnungen im Sinne der § 1 Abs.3 und Abs.4 VOB/B werden nach Ablauf von 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim AN wirksam, sofern keine Einigung über Änderung und deren Vergütung erzielt wird.

2.4. Führt der AN Anordnungen im Sinne der § 1 Abs.3 und Abs.4 VOB/B vor Ablauf der Frist und trotz fehlender Einigung aus, gelten die Regelungen des § 2 VOB/B entsprechend.

### 3. Vergütung des AN (zu § 2 VOB/B)

3.1. Die vertraglich vereinbarten Preise (Einheitspreise, Pauschalsummen, Stundenlohnsätze, Selbstkosten) sind Festpreise für die Dauer der Bauzeit und der Vertragsausführung einschließlich deren Abwicklung.

Solange ist der AN an sie gebunden. Eine Gleitklausel für Lohn-, Material-, Geräte- und Stoffkosten wird nicht vereinbart.

3.2. Die Preise umfassen auch etwaige witterungsbedingte Erschwernisse.

3.3. Für Baustrom und Bauwasserentnahme durch den AN erfolgt – sofern dies vom AN genutzt wird – ein prozentualer Abzug von der Brutto-Abrechnungssumme. Die Stromentnahme für die Beleuchtung und Beheizung von Bauwagen und Containern ist gesondert zu erfassen. Die Kosten sind vom AN in der vertraglich vereinbarten Höhe zu tragen.

3.4. Die Vertragspreise sind jeweils ohne Umsatzsteuer anzubieten. Die Höhe einer gegebenenfalls zu berechnenden Umsatzsteuer richtet sich nach den jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen.

3.5. Der AN hat auf Verlangen die Preisermittlung für die vertragliche Leistung dem AG verschlossen zur Aufbewahrung zu übergeben. Die Preisermittlung wird nach vorbehaltloser Annahme der Schlusszahlung zurückgegeben.

Der AG darf die Preisermittlung bei Vereinbarung neuer Preise oder zur Prüfung von sonstigen vertraglichen Ansprüchen öffnen und einsehen, nachdem der AN davon rechtzeitig verständigt und ihm freigestellt wurde, bei der Einsichtnahme anwesend zu sein. Die Preisermittlung wird danach wieder verschlossen.

3.6. Sofern der AG Leistungsänderungen und/oder zusätzliche Leistungen verlangt, hat der AN umgehend unentgeltlich ein schriftliches Nachtragsangebot vorzulegen, aus dem sich auch ergibt, zu welcher Kostenerhöhung oder -ersparnis die Änderungswünsche des Auftraggebers führen und welche Auswirkungen sie auf die Dauer der Bauzeit haben werden.

### 4. Ausführungsunterlagen (zu § 3 VOB/B)

4.1. Der AN hat alle für die Erfüllung seiner Leistungsverpflichtungen erforderlichen Werk- und Arbeitspläne, Berechnungen, Nachprüfungen von Berechnungen oder andere für die geschuldeten Leistungen und Lieferungen erforderliche Unterlagen, Angaben und Daten, insbesondere auch solche, die für andere Gewerke von Bedeutung sind, als vertragliche Nebenleistungen im Sinne von Ziff. 4 dieser Allgemeinen Vertragsbestimmungen in die Vertragspreise einzukalkulieren und ohne besondere Vergütung zu erstellen bzw. beizubringen und dem AG rechtzeitig vor der Ausführung der betreffenden Bauleistung unter Angabe des vorgesehenen Ausführungsbeginns zur Prüfung und Gegenzeichnung vorzulegen.

4.2. Die Gegenzeichnung hat nur den Charakter der Kenntnisnahme und stellt keine Mitwirkung im Rechtssinne dar. Mit der Gegenzeichnung solcher Unterlagen oder der Entgegennahme solcher Angaben und Daten übernimmt der AG keinerlei Verantwortung und Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit.

4.3. Der AG darf die vom AN erstellten Unterlagen nutzen und verwerten. Ein etwaiger Vergütungsanspruch ist mit den vereinbarten Preisen abgegolten.

4.4. Der AN hat die für die Ausführung seiner Leistungen

erforderlichen und von dem AG zu beschaffenden Unterlagen so rechtzeitig anzufordern, dass dem AG eine angemessene Zeit für die Beschaffung dieser Unterlagen und dem AN selbst für die Arbeitsvorbereitung verbleibt, so dass der vereinbarte oder vorgesehene Beginn der eigentlichen (Ausführungs-) Leistungen unverzüglich erfolgen und ohne dadurch eintretende, vom AN zu vertretende Verzögerungen eingehalten werden kann.

- 4.5. Sämtliche Maße sind am Bau zu prüfen.
- 4.6. Kommen Alternativvorschläge des AN zur Ausführung, gehört das Beibringen von Planunterlagen, Beschreibungen und sonstigen Berechnungen - soweit erforderlich in geprüfter Form - zum vertraglich vereinbarten Leistungsumfang des AN.

## 5. Ausführung (zu § 4 VOB/B)

- 5.1. Der AN ist verpflichtet, sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der geplanten Baumaßnahme, über die städtebauliche Situation, über die Örtlichkeiten der Baustelle (einschließlich Grundstückszufahrt) und über den Zustand des Baugrundstücks sowie der Nachbargrundstücke und der umliegenden Bebauung ausreichend zu informieren und sämtliche Umstände, die für die Ausführung seiner Leistungen von Bedeutung sein können, zu ermitteln.
- 5.2. Der AN beschafft sämtliche, für die Durchführung und die Abnahme seiner Leistung erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen, Zeugnisse und/oder Testate. Soweit erforderlich, unterstützt ihn der AG dabei und stellt ihm alle erforderlichen Informationen zur Verfügung.
- 5.3. Der AN ist allein für die Verkehrssicherung und Verkehrsregelung im Bereich der Baustelle und ihrer Nebenanlagen verantwortlich. Der AN hat alle dafür im Bereich der Baustelle und ihrer Nebenanlagen erforderlichen Maßnahmen und Auflagen in seiner Verantwortung durchzuführen.
- 5.4. Der AN hat sich selbständig mit dem Sicherheitsbeauftragten, insbesondere dem Sicherheits- und Gesundheitskoordinator, abzustimmen und notwendige Klärungen und Besprechungen vorzunehmen und seine Mitarbeiter rechtzeitig in die Besonderheiten und Gefahren des Baustellenbetriebes einzuweisen.
- 5.5. Der AN darf seine Leistung in jedem Fall nur mit schriftlicher Zustimmung des AG auf Nachunternehmer übertragen. Der AN hat von ihm eingesetzte Nachunternehmer über die besonderen Anforderungen der Baustelle zu informieren.
- 5.6. Der AN stellt für seine Gewerke den Fachbauleiter nach den maßgeblichen Bestimmungen der Landesbauordnung. Der verantwortliche Fachbauleiter ist weisungsbefugt und bevollmächtigt, Anordnungen des AG für den AN entgegenzunehmen. Der AN kann sich insoweit nicht auf fehlende Empfangsvollmachten des verantwortlichen Bauleiters berufen. Der Fachbauleiter stimmt sich mit dem verantwortlichen Bauleiter LBO ab. Der AN hat den (jeweiligen) Fachbauleiter sowie den Leiter der technischen Bearbeitung namentlich zu benennen.
- 5.7. Die Objekt-/Bauüberwachung ist bevollmächtigt, den Auftraggeber bei den Belangen der örtlichen Baudurchführung zu vertreten. Zu Änderungen und Ergänzungen des Bauertrages sowie zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen, die über die örtliche Baudurchführung hinausgehen, ist sie nicht be-

vollmächtigt. Sie ist insbesondere nicht bevollmächtigt, Behinderungsanzeigen nach § 6 VOB/B entgegenzunehmen, Anordnungen nach § 2 Abs. 5 und 6 VOB/B zu erteilen, Abnahmen nach § 12 VOB/B i.V.m. Ziffer 12 BauVB zu erklären oder Vorbehaltserklärungen gegen die Schlusszahlungen gemäß § 16 Abs.3 VOB/B entgegenzunehmen.

- 5.8. Abweichend von § 4 Abs. 7 VOB/B ist der AG berechtigt, auch bereits vor der Abnahme festgestellte Mängel der Leistung des AN gemäß § 637 BGB im Wege der Selbstvornahme zu beseitigen. Einer Kündigung des Auftrags bedarf es dazu nicht.
- 5.9. Der AN ist verpflichtet, dem AG ohne gesonderte Aufforderung durch Vorlage entsprechender Bescheinigungen nachzuweisen, dass er seine tariflichen Verpflichtungen (Mindestlohn) und die Verpflichtungen gegenüber Sozialversicherungsträgern, Sozialkassen und Steuerbehörden (siehe auch 14.3) erfüllt. Legt der AN die Nachweise nicht vor, steht dem AG ein Zahlungsverweigerungsrecht zu. Der AN muss die gewerberechtlichen Voraussetzungen erfüllen und nachweisen sowie sicherstellen, dass alle von ihm oder seinen Nachunternehmern auf der Baustelle eingesetzten Beschäftigten die vorgeschriebenen Dokumente ständig mit sich führen.  
  
Der AN verpflichtet sich, darauf zu achten und auf Verlangen des AG unverzüglich nachzuweisen, dass diese Verpflichtungen auch die von ihm beauftragten Nachunternehmer erfüllen. Der AN stellt den AG von etwaigen Ansprüchen von Behörden, Sozialversicherungsträgern, Berufsgenossenschaften, berufsständigen Vereinigungen und Verbänden frei, die im Zusammenhang mit der Nichteinhaltung der Verpflichtungen des AN oder der von diesem beauftragten Nachunternehmer nach dem Arbeitnehmerentsendegesetz gegenüber dem AG geltend gemacht werden.
- 5.10. Der AN hat die von ihm beauftragten Nachunternehmer zu verpflichten, vor einer etwaigen beabsichtigten Weitergabe von Nachunternehmerleistungen die vorherige schriftliche Zustimmung des AG einzuholen.
- 5.11. Lagerflächen weist die örtliche Bauleitung zu. Unterkünfte und Lagerräume stellt der AG nicht zur Verfügung, sofern schriftlich nichts anderes vereinbart wird.
- 5.12. Der AG ist berechtigt, kostenfrei Gerüste des AN für Werbemaßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung zu benutzen. Entsprechendes gilt für den von dem AN gegebenenfalls errichteten Bauzaun.
- 5.13. Durch den AG werden auf dessen Anordnung regelmäßig oder bei Bedarf Baubesprechungen (Jour fixe) durchgeführt. Der AN ist verpflichtet, an diesen Baubesprechungen durch ausreichend bevollmächtigte und informierte Vertreter teilzunehmen.
- 5.14. Erlangt der AN vor oder während der Ausführung Kenntnis oder den Verdacht auf das Vorhandensein von Gefahrstoffen wie bspw. Hylotox, KTM, Asbest, Pak hat der AN eine Prüfung und Bewertung der Gefährdung (gemäß § 7 GefStoffV) von einem Mitarbeiter mit besonderen Fachkenntnissen und Erfahrung durchzuführen zu lassen und das Ergebnis schriftlich zu dokumentieren. Die aus der Gefährdungsanalyse abzuleitenden Schutzmaßnahmen sind einzuhalten.

Ist er dazu nicht in der Lage, hat er die Arbeiten in diesen Bereichen einzustellen und unverzüglich den AG zu informieren. Der AG entscheidet über das

weitere Vorgehen.

5.15. Zum Umgang mit Asbestrisiken hat der AN folgenden Pflichtenkatalog zu berücksichtigen:

- Der AN ist verpflichtet, die technischen und rechtlichen Regelungen zum Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Baustoffen zu kennen und zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Technischen Regeln Gefahrstoffe TRGS 519 und die Richtlinien für die Bewertung und Sanierung schwach gebundener Asbestprodukte in Gebäuden (Asbest-Richtlinien) in der jeweils geltenden Fassung. Die Asbest-Richtlinien gelten als allgemein anerkannte Regeln der Technik.
- Wird vor oder während der Arbeiten festgestellt, dass Asbestbaustoffe vorhanden sind, ist entsprechend Ziffer 5.14 zu verfahren. Besitzt der AN die erforderliche Fachkenntnis zum Umgang mit Asbest, hat er zunächst zu klären, welcher Asbestbaustoff vorhanden ist und welche Maßnahmen auf der Grundlage der rechtlichen und technischen Regelungen auszuführen sind und dies mit dem AG abzustimmen. Der AG legt im Einzelfall fest, welche Verfahren zur Anwendung kommen.
- Der AN muss die für die Arbeiten an Asbestbaustoffen geltenden rechtlichen und technischen Regelungen einhalten, über die erforderlichen technische Ausstattungen und Geräte verfügen und darf nur sachkundiges Personal einsetzen. Der Nachweis der erforderlichen Sachkunde, in Abhängigkeit von der Art der Arbeiten an Asbestbaustoffen, ist vor Beginn der Arbeiten dem AG schriftlich zur Verfügung zu stellen.
- Bei Arbeiten mit geringer Exposition der Beschäftigten sind Maßnahmen zu ergreifen, die Beschäftigte und andere Personen sowie die Umwelt vor Gefährdungen durch Asbest schützen.
- Abfälle, die asbesthaltiges Material enthalten, müssen von dem AN fachgerecht und den technischen und rechtlichen Vorschriften entsprechend entsorgt werden. Der AN ist verpflichtet, dem AG die fachgerechte Entsorgung nachzuweisen. Ohne entsprechende Nachweise wird der Vergütungsanspruch des AN nicht fällig.

5.16. Der AN hat auch darüber hinaus nur Baustoffe, Materialien, technische Einrichtungen und Ausführungsmethoden zu verwenden, welche nicht gesundheitsgefährdend oder gesundheitsbeeinträchtigend sind und insbesondere keine negativen Auswirkungen auf die speziellen Nutzungsformen des Bauvorhabens haben.

5.17. Der AN ist verpflichtet, dem AG auf dessen Aufforderung die Herkunft und Beschaffenheit der von ihm verwendeten Baustoffe und Bauteile, deren Güteüberwachung und deren bautechnische Zulässigkeit sowie den Beleg, dass die Qualität der von ihm verwendeten Stoffe und seiner Leistungen den vertraglichen Anforderungen entsprechen, nachzuweisen. Qualitätsprüfungen sind nach den DIN-Vorschriften durchzuführen.

5.18. Der AN hat für sein Gewerk – sofern es im Einzelvertrag vereinbart ist – eine Bestandsdokumentation anzufertigen, die folgende Unterlagen enthalten muss:

- eine Maßnahmenbeschreibung, die den Inhalt der Leistungen des Einzelvertrags wiedergibt; Ziel und Zweck der Maßnahmenbeschreibung ist es, Dritte über den Anlass und über die wesentlichen Planungs- und Ausführungsmerkmale

kurz und treffend informieren zu können;

- alle vorhandenen Bestandspläne vor Durchführung der Maßnahme, möglichst in einem offenen Format wie dwg, dxf sowie als plot- und pdf-Dateien, hilfsweise in Papierform;
- alle aktualisierten Bestandspläne nach Durchführung der Maßnahme, insb. alle Vermessungsunterlagen (Bestandseinmessungen/Katasterplan nach Fertigstellung), Leistungsmessungen sowie Berechnungen von BGF, BRI und Nutzflächen sowie sämtliche weitere Planungs- und Ausführungsunterlagen, welche der AN gemäß dem Einzelvertrag oder diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen anzufertigen oder beizubringen hat oder ihm in sonstiger Weise zugekommen sind;
- sämtliche relevanten Vertragsunterlagen wie Einzelvertrag mit Anlagen, insb. dem Angebot des AN, Leistungsverzeichnisse, Abnahmeprotokolle, Gewährbescheinigungen, Listen der behördlich geforderten Wiederholungsprüfungen, nachbarschaftliche Vereinbarungen etc.;
- sonstigen relevanten Unterlagen und Dokumente wie Genehmigungen, Bescheinigungen, Prüfzeugnisse, Zertifikate, Gutachten, Materialprüfungen, Messprotokolle etc.

Die vorstehende Auflistung ist nicht abschließend, sondern versteht sich nur als Anhaltspunkt. Der AN hat sämtliche von ihm zu erstellenden und beizubringenden Nachweise, Pläne, Unterlagen und Dokumente sowie sämtliche Nachweise, Pläne, Unterlagen und Dokumente, die in sonstiger Weise in seinen Besitz gelangt sind, mit der Bestandsdokumentation spätestens mit Stellung seiner Schlussrechnung dem AG zu übergeben.

5.19. Der AN ist während der gesamten Bauzeit zur ständigen Säuberung von Gehwegen, Hauseingängen und Treppenhäusern, sowie zum Schutz der Aufzugsanlagen verpflichtet, sowie zur Sicherung aller, im jeweiligen Objekt der Leistung/Baumaßnahme (Wohnung, Gebäude oder Grundstück) und in dessen Nähe, befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der angrenzenden Wohnungen, Gebäude und/oder Grundstücke.

5.20. Im Rahmen der Leistungserbringung ist der AN verpflichtet, den gegebenenfalls erforderlichen Kontakt mit dem Objektleiter, dem Hauswart des Objekts oder einem Vertreter des AG eigenständig herbeizuführen, sofern dies für die Leistung erforderlich ist. Die Ausführungstermine stimmt der AN eigenverantwortlich mit dem AG oder dem verantwortlichen Planungsbüro ab. Sofern notwendig, muss der AN den Zugang zu den Objekten und Anlagen des AG eigenständig organisieren und planen.

5.21. Der AN verpflichtet sich, ein von ihm angenommenes Nutzerverschulden dokumentiert an den AG weiterzugeben. Die Dokumentation erfolgt in Form von Fotos sowie einer Beschreibung des Schadensherganges einschließlich einer etwaigen Aussage des Objektleiters und/oder des Hauswarts des Objekts.

5.22. Handelt es sich bei der vom AN auszuführenden Leistung um die Beseitigung eines sogenannten Versicherungsschadens, so hat der AN den Schaden sowie die Schadensbeseitigung nach den nachfolgenden Vorgaben zu dokumentieren:

- Die Entstehung des Schadens ist zu beschreiben und soweit notwendig und möglich durch die Angaben des Objektleiters und/oder des Hauswarts des Objekts zu belegen. Gegebenenfalls

- ist eine Skizze anzufertigen.
  - Der eingetretene Schaden, das Schadensbild sind durch nachvollziehbare Fotos festzuhalten. Dabei muss der Schaden deutlich sichtbar abgebildet und insgesamt erkennbar sein. Auf Größenverhältnisse ist zu achten.
  - Der Leistungsaufwand zur Beseitigung des Schadens ist detailliert aufzuführen und zu begründen. Etwaige Stundenaufstellungen müssen den Anforderungen der Ziff. 07 entsprechen.
  - Der Abrechnung sind die oben genannten Nachweise beizufügen.
- 5.23. Sollte der AN vom AG für die Ausführung seiner Arbeiten Schlüssel zum jeweiligen Objekt erhalten, gilt Folgendes:
- Soweit infolge von Verlust oder Beschädigung hierüber hinausgehend Schlüssel angefertigt werden müssen, trägt der AN die hierfür entstehenden Kosten. Der AG darf auch insoweit gegen Vergütungsansprüche des AN aufrechnen. Die Nachfertigung von Schlüsseln darf ausschließlich der AG veranlassen.
  - Der AN dokumentiert die Schlüsselverwaltung lückenlos und kontinuierlich so, dass jederzeit jeder verfügbare Schlüssel personengenau zugeordnet werden kann.
  - Der AN haftet dem AG gegenüber uneingeschränkt für den Verlust von Schlüsseln, deren Empfang seine Erfüllungsgehilfen oder er zu quittieren haben. Spätestens mit Beendigung dieses Vertrages ist der AN verpflichtet, sämtliche ihm ausgehändigte und auch neu angefertigte Schlüssel dem AG zurückzugeben; sollten noch Restarbeiten ausgeführt werden müssen und der AG zustimmt, erfolgt die Schlüsselübergabe erst nach Abschluss dieser Restarbeiten. Ein Verlust von Schlüsseln während der Vertragslaufzeit ist dem AG unverzüglich mitzuteilen.
  - Darüber hinaus ist der AN dazu verpflichtet, für die Vertragslaufzeit eine Schlüsselversicherung abzuschließen und das Bestehen dieser Versicherung dem AG auf Verlangen durch Vorlage der Versicherungspolice nachzuweisen.
- 5.24. Insbesondere wenn es sich um ein Bauvorhaben handelt, welches ein Objekt betrifft, das derzeit bewohnt und/oder in sonstiger Weise genutzt wird, hat der AN folgende Pflichten zu erfüllen und Verbote zu beachten:
- Überall, in allen Räumen, Treppenhäusern, Fluren etc. herrscht absolutes Rauchverbot.
  - Der gefahrlose Zugang zu den bewohnten und benutzten Räumen und Gebäudeteilen ist jederzeit zu gewährleisten. Evtl. vorhandene Personenaufzüge dürfen für Material- und Schutttransporte nicht verwendet werden.
  - Schutt, Verpackungsmaterial usw. hat der AN unverzüglich, spätestens zum Ende jeden Arbeitstages zu beseitigen. Die Hausmüllbehälter dürfen hierfür nicht benutzt werden. Gang- und Arbeitsbereiche in den Objekten sind mit Folie o.ä. abzudecken. Entstehender Staub bei Stemm- und Bohrarbeiten ist sofort abzusaugen.
  - Die Schuttabfuhr ist in Abstimmung mit der Bauleitung, spätestens am Freitag jeder Woche oder vor gesetzlichen Feiertagen, durchzuführen.
  - Die den Bewohnern und Mitarbeitern des Objekts zugänglichen Verkehrsflächen sind zum Ende jeden Arbeitstages vollständig zu reinigen.
  - Soweit bewohnte oder in sonstiger Weise von Bewohnern oder Mitarbeitern des Objekts genutzte Räumlichkeiten von den Leistungen des AN betroffen sind, ist am Ende jeden Arbeitstages zumindest eine provisorische Benutzbarkeit sicherzustellen für: Wasserzapfstelle und WC, Stromversorgung und – soweit vorhanden – Gasherd.
  - Die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften gegen Baulärm und der Umweltschutzbestimmungen ist jederzeit unter allen Umständen vom AN zu gewährleisten. Die Lärmbelastung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Sollten unvermeidliche lärmintensive Arbeiten anfallen, so hat der AN vor Ausführungsbeginn mit dem AG und dem Objektleiter abzustimmen, an welchen Tagen zu welchen Uhrzeiten (genau begrenzte Zeiträume) diese Arbeiten auszuführen sind.
  - Auch sonstige Belästigungen der Bewohner und Mitarbeiter des Objekts sind auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.
- 5.25. Der AN übernimmt die Koordinierung der Arbeiten mit dem Objektleiter und ggf. dem Hauswart des Objekts eigenverantwortlich. Sämtliche Einzeltermine sind durch den AN eigenverantwortlich abzustimmen, Terminverschiebungen sind spätestens 24 Stunden vor vereinbartem Termin einvernehmlich mit dem Objektleiter und ggf. dem Hauswart des Objekts zu ändern. Terminverzögerungen sind durch Überstunden und/oder Samstagsarbeit auszugleichen, die mit den vereinbarten Einheitspreisen abgegolten sind, soweit nicht der AN die wirksame Erfüllung seiner Koordinierungspflicht nachweist. AG und Mieter sind über diese Ausgleichszeiten zu informieren.
- 5.26. Sollte der AN – aus welchem Grund auch immer – keinen Zugang zum Objekt bzw. seiner konkreten Arbeitsstelle erhalten, hat er dem AG dies unverzüglich schriftlich unter detaillierter Angabe der Sachlage mitzuteilen. Dasselbe gilt für sonstige Besonderheiten, deren Kenntnis für den AG von Bedeutung sein können.
- 5.27. Soweit im Einzelnen nicht anders bestimmt, sind alle Leistungsbestandteile und Erschwernisse aus den vorstehend genannten Punkten in den Preisen mit einkalkuliert und mit der vertraglich vereinbarten Vergütung abgegolten.

## **6. Verteilung der Gefahr (zu § 7 VOB/B)**

Die Gefahrtragung richtet sich nach § 644 BGB. § 7 VOB/B wird ausgeschlossen.

## **7. Kündigung durch den Auftraggeber (zu § 8 VOB/B)**

Abweichend zu § 8 Abs. 3 S.2 VOB/B ist eine Teilkündigung bereits dann möglich, wenn sie sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks bezieht, § 648a BGB.

## **8. Kündigung durch den Auftragnehmer (zu § 9 VOB/B)**

8.1. Eine Teilkündigung durch den AN ist ausgeschlossen.

8.2. Kündigt der AN aus wichtigem Grund gilt statt § 9 Abs.3 S.2 VOB/B die Regelungen des § 648a Abs. 5 BGB, Abs.6 bleibt unberührt.

## **9. Haftung (zu § 10 VOB/B)**

9.1. Soweit nicht nachfolgend oder an sonstiger Stelle des Vertrages oder seiner Anlagen Abweichendes geregelt

ist, haftet der AN nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Haftung umfasst alle Schäden, die aus dem Verantwortungsbereich des AN herrühren, wobei auch Feuer, Diebstahl, Frost, Wasser, Beschädigungen durch Dritte oder sonstige Ursachen erfasst sind. Die Haftung umfasst auch sämtliche Folgeschäden. Der AN stellt den AG von Ansprüchen Dritter frei.

- 9.2. Der AN hat dem AG spätestens zwölf Werktage nach Vertragsabschluss schriftlich den Abschluss und die fristgemäße Zahlung einer Haftpflichtversicherung gemäß nachfolgend vereinbartem Deckungsumfang und deren Aufrechterhaltung während der Vertragsdauer unaufgefordert nachzuweisen. Der AG ist berechtigt, Zahlungen bis zur Vorlage der entsprechenden Nachweise einzubehalten. Die Deckungssummen müssen – soweit nicht abweichend vereinbart – folgende Beträge je Schadensfall erreichen:

- Personenschäden in Höhe von 5 Mio. €
- Sachschäden in Höhe von 2 Mio. €
- Vermögensschäden in Höhe von 2 Mio. €

Der AN tritt hiermit die sich aus dem Versicherungsvertrag entstehenden Ansprüche sicherheitshalber an den AG ab, der die Abtretung hiermit annimmt. Der AN bleibt jedoch, solange er die ihm obliegenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllt, berechtigt, alle Ansprüche im eigenen Namen geltend zu machen.

Sofern gemäß Versicherungsvertrag eine Abtretung nicht zulässig ist, weist der AN hiermit die Versicherung unwiderruflich an, etwaige Zahlungen nur an den AG zu leisten.

- 9.3. Soweit der AG eine Bauleistungsversicherung/ Bauwesenversicherung abschließt, die das Interesse des AN mit umfasst, werden dem AN entsprechend seinem Leistungsanteil mit einem prozentualen Anteil der Bruttoschlussrechnungssumme entsprechend der vertraglichen Regelung in Abzug gebracht. Der AG ist bei schuldhaftem Verhalten des AN nicht verpflichtet, Ansprüche gegen den Versicherer im Interesse des AN selbst geltend zu machen. In diesem Falle hat er auf Verlangen des AN diesen zu bevollmächtigen, die Ansprüche aus dem Versicherungsverhältnis verfolgen zu dürfen. Werden Versicherungsansprüche wegen schuldhaften Fehlverhaltens des AN in dessen Interesse geltend gemacht, werden die Kosten der Geltendmachung und die Selbstbeteiligung vom AN getragen.

Hat der AG keine Bauleistungsversicherung/Bauwesenversicherung abgeschlossen, so hat der AN auf Verlangen des AG eine Bauleistungsversicherung mit ausreichender Deckung nach den Allgemeinen Bedingungen für Bauleistungsversicherungen von Gebäuden abzuschließen.

- 9.4. Der AN kann sich gegenüber dem AG nicht darauf berufen, dass er bei der Auswahl seiner Verrichtungsgehilfen und bei deren Überwachung die erforderliche Sorgfalt beachtet habe.

## **10. Vertragsstrafe (zu § 11 VOB/B)**

- 10.1. Im Falle einer vom AN zu vertretenen Verzögerung mit vereinbarten Vertragsfristen/Vertragsterminen hat der AN eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2 % der vereinbarten Netto-Auftragssumme je überschrittenen Werktag zu zahlen. Für die Vertragsstrafe wegen der schuldhaften Überschreitung von verbindlich vereinbarten Zwischenterminen ist Bemessungsgrundlage für die Vertragsstrafe die Vergütung, die auf den Leis-

tungsanteil entfällt, der zu dem jeweiligen Zwischentermin geschuldet ist. Tage, die bei der Überschreitung des Anfangstermins bzw. von Zwischenterminen in Ansatz gebracht wurden, werden bei weiteren Zwischenterminen bzw. dem Endtermin nicht noch einmal berücksichtigt.

- 10.2. Soweit sich Vertragsfristen aufgrund etwaiger berechtigter Bauzeitverlängerungsansprüche des AN verschieben oder soweit Vertragsfristen einvernehmlich neu festgelegt werden, knüpft die vorstehende Vertragsstrafenregelung an die neuen Termine an, ohne dass es hierzu einer erneuten besonderen Vereinbarung hinsichtlich der Vertragsstrafenregelung bedarf.
- 10.3. Die Vertragsstrafe für eine Überschreitung des Endfertigstellungstermins ist der Höhe nach insgesamt begrenzt auf maximal 5 % der Netto-Auftragssumme. Überschreitet der AN lediglich vereinbarte Zwischentermine, wird der Endfertigstellungstermin jedoch eingehalten, beträgt die maximale Vertragsstrafe 3 % der Netto-Auftragssumme. Auch bei Überschreitungen von Zwischenterminen und zusätzlich dem Endfertigstellungstermin ist die Vertragsstrafe insgesamt auf 5 % der Netto-Auftragssumme begrenzt. Sonstige aus dem Verzug resultierende Schadensersatzansprüche des AG bleiben unberührt. Eine verwirkte Vertragsstrafe wird jedoch auf diese Schadensersatzansprüche des AG angerechnet.
- 10.4. Eine verwirkte Vertragsstrafe kann vom AG bis zur Schlusszahlung geltend gemacht werden.

## **11. Abnahme (zu § 12 VOB/B)**

- 11.1. Die Leistungen des AN werden ausschließlich förmlich abgenommen. Auch § 640 Abs. 2, Satz 1 BGB ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für Leistungen zur Mängelbeseitigung.
- 11.2. Die Abnahme setzt die Übergabe der vereinbarten Dokumentation sowie etwa notwendige Probeläufe, Einweisungen oder Schulungen des Personals voraus. Zur Abnahme sind dem AG daneben entsprechend der geschuldeten Leistung die Nachweise, Bescheinigungen und sonstige nach dem Vertrag geschuldete Unterlagen zu übergeben.

## **12. Mängelansprüche (zu § 13 VOB/B)**

- 12.1. Für die Mängelansprüche wird abweichend von § 13 Abs. 4 Nr. 1 und 2 VOB/B mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Gewerke einschränkungslos eine Verjährungsfrist von 5 Jahren vereinbart.
- 12.2. Für sämtliche Abdichtungsarbeiten, insbesondere für Beton- und Stahlbeton in wasserundurchlässiger Ausführung (WU-Beton) und andere Abdichtungssysteme an erdberührenden Bauteilen sowie auch für Dachabdichtungsarbeiten werden 10 Jahre Verjährungsfrist vereinbart. Für Holzschutzarbeiten werden ebenfalls 10 Jahre vereinbart. Die Verjährung von Mängelansprüchen für Vegetationstechnik im Landschaftsbau (DIN 18035, 18915, 18916, 18917, 18918, 18920) betragen 2 Jahre.
- 12.3. Für Mängelbeseitigungsarbeiten beginnt die Gewährleistungsfrist mit Abnahme dieser erneut in dem oben vereinbarten Umfang.

## **13. Abrechnung (zu § 14 VOB/B)**

Sämtliche Rechnungen müssen den Anforderungen der §§ 14, 14a UStG entsprechen und insbesondere folgende Angaben enthalten:

Name und vollständige Anschrift des AN, einschl. Firmennummer

- fortlaufende Rechnungs-Nummern
- vollständige Auftrags/Bestell-Nummer
- Bauvorhaben-Nummer, Anschrift des Bauvorhabens und ggf. die Nr. der Wirtschaftseinheit
- Gewerk
- die vom Finanzamt zugeteilte Steuernummer
- Leistungszeitraum

#### 14. Zahlung (§16 VOB/B)

- 14.1. Die Anerkennung oder die Bezahlung der Schlussrechnung oder der Abschlagsrechnungen schließen Rückforderungen wegen fehlerhaft berechneter Leistungen und Forderungen oder sonstiger Gründe nicht aus. Bei Rückforderungen des AG aus Überzahlungen kann sich der AN nicht auf einen etwaigen Wegfall der Bereicherung (§ 818 Abs. 3 BGB) berufen. Die Rückerstattung von Überzahlungen ist mit dem Zugang der Zahlungsaufforderung sofort fällig. § 814 BGB ist ausgeschlossen. Als Beweiserleichterung werden die tatsächlich gezogenen Nutzungen mit 3 % über dem jeweils gültigen Basiszinssatz gem. § 247 BGB angenommen. Beiden Parteien bleibt der Nachweis höherer oder geringerer gezogener Nutzungen offen. Ein Anspruch des AG auf Verzugszinsen bleibt unberührt.
- 14.2. Die Zahlungsfrist beträgt für Abschlagszahlungen und die Schlusszahlung generell 21 Werktagen ab Zugang der jeweiligen prüfbareren Rechnung beim AG, sofern nicht anders vereinbart.
- 14.3. Soweit dies nicht schon mit der Angebotsabgabe geschehen ist, hat der AN unverzüglich nach Vertragsabschluss dem AG eine Freistellungsbescheinigung seines zuständigen Finanzamtes nach § 48 b EStG vorzulegen und bei Ablauf der zeitlichen Geltung unaufgefordert eine neue Bescheinigung nachzureichen. Der AN verpflichtet sich, jede vom zuständigen Finanzamt vorgenommene Änderung in Bezug auf die vorgelegte Freistellungsbescheinigung dem AG unverzüglich anzuzeigen.
- 14.4. Liegt dem AG keine gültige Freistellungsbescheinigung vor, ist der AN verpflichtet, dem AG unverzüglich seine Steuernummer, das für ihn zuständige Finanzamt und dessen Bankverbindung mitzuteilen. Liegt eine Freistellungsbescheinigung nicht vor oder wird eine vorgelegte Bescheinigung widerrufen oder zurückgenommen, ist der AG zu einem der zu entrichtenden Steuer der Höhe nach entsprechenden Einbehalt berechtigt.
- 14.5. Das gleiche gilt für die Bescheinigungen der Unfallkassen und Berufsgenossenschaften zu geleisteten Beiträgen sowie für Mindestlohnnachweise seiner Arbeitnehmer und Nachunternehmer etc. Der AN hat diese auf Verlangen des AG vorzulegen. Anderenfalls ist der AG berechtigt, Abschlagszahlungen oder die Schlusszahlung zu verweigern.

#### 15. Sicherheitsleistung (zu § 17 VOB/B)

- 15.1. Zur Sicherung der vertragsgemäßen Ausführung der Leistung des AN behält der AG einen Sicherheitseinbehalt in Höhe von 10% der vertraglich vereinbarten Bruttovergütung ein. Diese Sicherheit erstreckt sich auf die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen des AN aus dem Vertrag, insbesondere auf die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich Abrechnung, Mängelansprüche und Schadensersatz sowie auf Regress- und Freistellungsansprüche aus diesem Vertrag und auf die Erstattung von Überzahlungen einschließlich Zinsen. Umfasst ist auch die Absiche-

rung der Ansprüche bei Nichtzahlung des Mindestentgelts (§ 1a Arbeitnehmerentendegesetz), bei Nichtzahlung der Beiträge zur Urlaubskasse (§ 1a Arbeitnehmerentendegesetz) bzw. bei Nichtzahlung der Sozialversicherungsbeiträge (§ 28e Abs. 3a – f SGB IV). Der Einbehalt erfolgt in Teilbeträgen von seinen Zahlungen. Es gilt § 17 Abs. 6 VOB/B. Die Rückgabe der Sicherheit richtet sich nach § 17 Abs. 8 Nr. 1 VOB/B.

- 15.2. Zur Sicherung seiner Mängelansprüche vereinbaren die Vertragsparteien einen Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5% der geprüften Bruttoschlussrechnungssumme. Die Sicherheit für Mängelansprüche erstreckt sich auf die Erfüllung der Mängelansprüche (u. a. Nachbesserung von bei Abnahme festgestellten Mängeln und Restleistungen, Nachbesserung, Schadensersatz, Kostenvorschüsse sowie Minderung), die Erstattung von Überzahlungen einschließlich der Zinsen und auf Regress- und Freistellungsansprüche aus diesem Vertrag einschließlich ausgeführter Nachtragsleistungen. Umfasst ist weiterhin die Absicherung der Ansprüche bei Nichtzahlung des Mindestentgelts (§ 1a Arbeitnehmerentendegesetz), bei Nichtzahlung der Beiträge zur Urlaubskasse (§ 1a Arbeitnehmerentendegesetz) bzw. bei Nichtzahlung der Sozialversicherungsbeiträge (§ 28e Abs. 3a – f SGB IV). Die Sicherheit ist für die Dauer der vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche zu stellen. Die Rückgabe der Sicherheit richtet sich nach § 17 Abs. 8 Nr. 2 VOB/B mit der Maßgabe, dass eine Rückgabe erst nach Ablauf der vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche erfolgt und verlangt werden kann. § 17 Abs. 8 Nr. 2 Satz 2 VOB/B bleibt unberührt.
- 15.3. Die unter Ziff. 15.01 und 15.02 genannten Einbehalte können Zug um Zug gegen Übergabe einer Bürgschaft zur Sicherung der Ansprüche in selber Höhe abgelöst werden.

Diese Bürgschaften müssen schriftlich, unbedingt, unbefristet, unwiderruflich und selbstschuldnerisch von einer Bank, Sparkasse oder eines anerkannten Kreditversicherers mit Sitz oder Niederlassung in der Europäischen Union erklärt werden. In der Bürgschaft muss auf das Recht der Hinterlegung und die Einreden der §§ 770, 771 BGB verzichtet werden. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt jedoch nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des AN. Die

Bürgschaft hat sich auf die Erfüllung sämtlicher Pflichten des AN aus diesem Vertrag zu erstrecken und neben der vertragsgemäßen Ausführung Schadensersatz-, Regress-, Freistellungs-, und Rückzahlungsansprüche aus Überzahlungen abzusichern. Sie muss auch Ansprüche wegen Nichtzahlung des Mindestentgelts, Beiträgen zur Urlaubskasse sowie der Sozialversicherungsbeiträge (§ 1a AEntG § 28e Abs. 3a-f SGB IV) absichern. In der Bürgschaft muss festgelegt sein, dass auf sie deutsches Recht Anwendung findet, sie erst mit Rückgabe erlischt und die Bürgschaftsforderung nicht vor der gesicherten Hauptforderung verjährt, es sei denn, AG und AN treffen nach Abschluss des Bürgschaftsvertrages Vereinbarungen über die Verjährung. Der AG hat die nicht verwertete Bürgschaft erst nach Ablauf der vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche zurückzugeben. Soweit jedoch zu diesem Zeitpunkt seine geltend gemachten Ansprüche noch nicht erfüllt sind, darf er einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten. Als Gerichtsstand für Ansprüche aus der Bürgschaft ist Berlin zu bestimmen. Die Kosten für die Bürgschaft trägt der AN.

- 15.4. Macht der AN den Anspruch aus § 650e BGB geltend,

kann der AG – anstelle der Einräumung einer Sicherungshypothek oder Vormerkung – wahlweise auch Sicherheit durch Stellung einer Bankbürgschaft leisten. Eine bereits zugunsten des AN eingetragene Vormerkung oder Sicherungshypothek kann der AG jederzeit durch Bankbürgschaft ablösen. Das Recht des AN aus § 650f BGB bleibt unberührt.

- 15.5. Soll der AG dem AN Vorauszahlungen leisten, ist der AN vor Auszahlung verpflichtet, dem AG in Höhe vom AG geleisteter Vorauszahlungen als Sicherheit eine Bürgschaft zu stellen. Die Bürgschaft sichert die Erfüllung sämtliche Verpflichtungen aus dem Vertrag, insbesondere auch Rückzahlungsansprüche einschließlich Zinsen, Mängelansprüche, Schadensersatzansprüche, Ansprüche aus § 28e III (a) bis (e) SGB IV sowie alle Ansprüche aus § 14 AentG. Die Bürgschaft muss den Verzicht auf die Einreden aus §§ 770 bis 772 BGB sowie auf die Einrede der Aufrechenbarkeit enthalten, hier jedoch nur insoweit, wie die Gegenforderung des AN nicht unbestritten oder nicht rechtskräftig festgestellt ist. Die Hinterlegung ist ausgeschlossen. Die Bürgschaft muss schriftlich, unbeding, unbefristet, unwiderruflich und selbstschuldnerisch von einer Bank, Sparkasse oder eines anerkannten Kreditversicherers mit Sitz oder Niederlassung in der Europäischen Union erklärt werden.

## **16. Streitigkeiten**

- 16.1. Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag und über dessen Gültigkeit wird Berlin vereinbart, soweit dies in rechtlich zulässiger Weise vereinbart werden kann.
- 16.2. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag und über dessen Gültigkeit und dessen Durchführung findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

## **17. Abtretungen und Aufrechnung**

- 17.1. Die Abtretung oder Verpfändung einer Forderung des AN gegen den AG gleich welchen Inhalts an Dritte bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des AG. Ohne die erforderliche Zustimmung erfolgte Abtretungen sind unwirksam. Der AG wird die Zustimmung nur verweigern, wenn nach Prüfung im Einzelfall seine Interessen an der Aufrechterhaltung der Forderungsbeziehung die Interessen des Vertragspartners in der beabsichtigten Abtretung überwiegen.
- 17.2. Der AG ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus dem Vertrag im Ganzen mit befreiender Wirkung für ihn jederzeit auf eine ihm nahestehende Gesellschaft oder auf einen gleichermaßen solventen Dritten zu übertragen. Der AN darf eine gegebenenfalls erforderliche Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
- 17.3. Der AN ist zur Aufrechnung gegenüber dem AG nur berechtigt, soweit seine Gegenforderungen unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind.

## **18. Formerfordernisse**

Mündliche Abreden sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

## **19. Schlussbestimmungen**

Sollten einzelne Bestimmungen des jeweiligen Einzel-

vertrages oder dieser Besonderen Vertragsbedingungen unwirksam sein oder werden oder sollte sich herausstellen, dass der Vertrag eine Lücke enthält, so soll dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berühren. Die Vertragsparteien sind vielmehr in einem solchen Falle verpflichtet, die unwirksame oder fehlende Bestimmung durch eine solche Bestimmung zu ersetzen, die wirksam ist und dem mit der unwirksamen oder fehlenden Bestimmung angestrebten wirtschaftlichen Zweck soweit wie möglich entspricht.

