

**ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN**  
**DER VONOVIA SE**  
**FÜR**  
**BAULEISTUNGEN**  
**(„AVBAU“)**

**1. Anwendungsbereich**

Diese Allgemeinen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (nachfolgend „AVBau“) finden auf sämtliche von der Vonovia SE und ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften in Auftrag gegebenen Bauleistungen entsprechend den Regelungen in den jeweiligen Verträgen, insbesondere den Rahmenverträgen bzw. Kontrakten, einem etwaigen Verhandlungsprotokoll, den Aufträgen und Abrufen sowie den Ausschreibungsunterlagen Anwendung.

Der jeweilige Auftraggeber wird nachfolgend „AG“, der jeweilige Auftragnehmer „AN“ genannt.

**2. Vertragsbestandteile**

2.1. Für einen unter Einbeziehung dieser AVBau geschlossenen Vertrag gelten die folgenden Vertragsbestandteile:

- 2.1.1. die in dem jeweiligen Auftragschreiben, der jeweiligen Bestellung oder dem jeweiligen Abruf aufgeführten Vertragsbestandteile und Unterlagen;
- 2.1.2. die in den jeweiligen Rahmenverträgen bzw. Kontrakten oder einem etwaigen Verhandlungsprotokoll für Bauleistungen (VHP Bau) aufgeführten Vertragsbestandteile und Unterlagen;
- 2.1.3. der Geschäftspartnerkodex der Vonovia SE, barrierefrei abrufbar unter: <https://www.vonovia.de/Ihre-Services/Fuer-Geschaeftpartner>;
- 2.1.4. die Regelungen der VOB/C, mit Ausnahme der Hinweise für das Aufstellen der Leistungsbeschreibung und der Abrechnungsregelungen (Rubriken 0 und 5);
- 2.1.5. alle Euronormen (EN) und DIN-Normen des Deutschen Instituts für Normung e. V., ferner die VDI-, VDE-Vorschriften, die Trinkwasserverordnung, die EnEV, Bestimmungen des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton, die abfall- und gefahrgutrechtlichen Gesetze und sonstigen Vorschriften, die Unfallverhütungsvorschriften alle sonstigen gültigen technischen Vorschriften/Bestimmungen/Richtlinien/behördlichen Auflagen der in Deutschland allgemein anerkannten Fach-, Sicherheits- und Aufsichtsbehörden sowie Gütegemeinschaften sowie die technischen Baubestimmungen der Bauaufsichtsbehörden;
- 2.1.6. die allgemein anerkannten Regeln der Technik/Baukunst;
- 2.1.7. die Anschlussbedingungen der örtlichen Versorgungsträger und der Gas-, Wasser-, Fernwärme- und Stromversorgungsunternehmen;
- 2.1.8. für Bauleistungen im Sinne des § 1 VOB/A die Regelungen der VOB/B, in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung;
- 2.1.9. das Werkvertragsrecht des BGB (§§ 631 ff.).

- 2.2. Die Vertragsbestandteile ergänzen sich gegenseitig und sind im Sinne eines sinnvollen Ganzen zu verstehen. Sollte es dennoch zu ausdrücklichen Widersprüchen, Unstimmigkeiten und Unklarheiten, die sich zwischen den Vertragsbestandteilen ergeben, kommen, ist die in Ziffer 2.1 aufgeführte Reihenfolge der Vertragsbestandteile sogleich deren Rangfolge.
- 2.3. Die Baustelle, ihre Zugänglichkeit sowie alle für die Preisfindung und Baudurchführung relevanten Tatsachen sind dem AN aufgrund eigener Besichtigungen und Erkundungen bekannt.
- 2.4. Nicht in der Leistungsbeschreibung oder im Leistungsverzeichnis aufgeführte Neben- und zusätzliche Leistungen nach ATV (DIN 18299) gehören, soweit für die Leistungen des AN erforderlich, zum Leistungsumfang des AN.
- 2.5. Der AN hat sämtliche ihm vor oder nach Vertragsschluss übergebenen oder von ihm bei der Ausführung seiner Leistung herangezogenen Planungsunterlagen fachkundig zu überprüfen. Der AN hat dem AG bei der Überprüfung etwa feststellbare Unrichtigkeiten, Unklarheiten, Unstimmigkeiten, Lücken oder Abweichungen von den Vertragsbestandteilen unverzüglich anzuzeigen. Der AN trägt die volle Verantwortung für die Ausführung seiner Leistung, sofern er nicht rechtzeitig schriftlich Bedenken gegen die Planung, die Art der Ausführung oder das vorgeschriebene Material vorgebracht hat. Alle Maßangaben in übergebenen Plänen sind vor der Fortsetzung der Planung bzw. Bauausführung an der Baustelle vom AN zu prüfen.
- 2.6. Der AN ist verpflichtet, vom AG abgerufene Leistungen, die in Bedarfspositionen/Eventualpositionen oder Wahlpositionen/Alternativpositionen beschrieben sind, auszuführen. Der AG soll die Bedarfs-/Eventualpositionen rechtzeitig beim AN abrufen, so dass die Erbringung der übrigen Leistungen nicht eingeschränkt oder behindert wird.

### **3. Ausführung der Leistung**

- 3.1. Die Leistungspflicht des AN umfasst sämtliche Lieferungen und Leistungen, die erforderlich sind, um seine Bauleistung vollständig, funktionsfähig und mangelfrei herzustellen. Bei Widersprüchen oder Unklarheiten zu Ausführungs- und Qualitätsstandards (z. B. Materialangaben) ist stets der höherwertige Standard verbindlich.
- 3.2. Die Lieferungen und Leistungen des AN haben den anerkannten Regeln der Technik/Baukunst und der gewerblichen Verkehrssitte zu entsprechen. Der AN hat seine Leistungen nach den vom AG freigegebenen Plänen und Unterlagen auszuführen.
- 3.3. Der AN hat ausschließlich die im Produkthandbuch oder sonstigen Produktvorgaben festgelegten Produkte, Materialien oder Fabrikate zu verbauen bzw. einzubauen.
- 3.4. Der AN hat nur Baustoffe, Materialien, technische Einrichtungen und Ausführungsmethoden zu verwenden, welche nicht gesundheits- oder umweltgefährdend sowie nicht gesundheits- bzw. umweltbeeinträchtigend sind und insbesondere keine negativen Auswirkungen auf die speziellen Nutzungsformen des Bauvorhabens haben.
- 3.5. Der AN hat geeignete, DIN-gerechte und gütegeprüfte Baustoffe und Einbauteile zu verwenden. Der AG kann einen Gütenachweis für diese Materialien verlangen. Wenn der AN Baustoffe oder Einbauteile verwendet, die nicht gütegeprüft sind, hat er auf seine Kosten den Gütenachweis zu erbringen. Unbeschadet der Gewährleistungspflicht des AN ist der AG berechtigt, die Verwendung nicht normgerechter oder ungeeignet erscheinender Materialien abzulehnen.

- 3.6. Mit der Vergütung des AN sind insbesondere auch die folgenden Pflichten, Leistungen und Risiken abgegolten und sind vom AN auf eigene Kosten zu erbringen:
- 3.6.1. Die Erfüllung aller öffentlich-rechtlicher Normen, Verpflichtungen und Auflagen der Baugenehmigungen sowie der sonstigen Auflagen, Anordnungen und Vorschriften der Behörden bis zur Abnahme; die Erfüllung aller Anordnungen und Vorschriften der Verwaltungen im Rahmen des bei Vertragsabschluss Erkennbaren oder Üblichen; die Anforderungen der in den Vertragsgrundlagen enthaltenen Gutachten sind zu beachten.
  - 3.6.2. Die selbständige Information über die Anschlusspunkte an Medien und Versorgungsleitungen einschließlich der Einholung von Schacht und Versorgungsplänen mit den entsprechenden Angaben bei den zuständigen Behörden und Stellen.
  - 3.6.3. Die Gewährleistung der Sicherheit der Baustelle nach allen gesetzlichen, polizeilichen und Unfallverhütungsvorschriften im Rahmen und für die Dauer der Leistungsausführung sowie die Sicherung der Baustelle und der Gefahrenbereiche durch geeignete Maßnahmen wie z.B einen Bauzaun. Bauunfälle mit Personen- oder Sachschäden sind vom AN dem AG unverzüglich mitzuteilen und spätestens innerhalb von 2 Werktagen schriftlich zu bestätigen.
  - 3.6.4. Die Vermeidung von Beschädigungen und Verunreinigungen benachbarter Grundstücke und Gebäude.
  - 3.6.5. Die Freistellung des AG von Ansprüchen der Mieter, Nachbarn oder Dritter wegen von dem AN oder seinen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachter Schäden oder Beeinträchtigungen.
  - 3.6.6. Die Koordination seiner Leistungen mit den sonstigen Projektbeteiligten, ohne dass hiermit eine Verantwortung des AN für Leistungen der Dritten einhergeht.
  - 3.6.7. Die rechtzeitige und umfassende Information der betroffenen Mieter, Eigentümer oder Nutzer über den Beginn, den Umfang, die Auswirkungen, die Dauer und das Ende der Leistungen des AN. Die Information hat schriftlich in der gebotenen Form zu erfolgen; der AN hat die Mustervorlagen des AG zu nutzen.
- 3.7. Der AN wird auf die Bewohner und die umliegende Nachbarschaft Rücksicht nehmen. Der AG ist als Wohnungsbauunternehmen auf ein positives Image in der Öffentlichkeit besonders angewiesen. Der AN wird deshalb dafür sorgen, dass zwischen 22:00 Uhr und 7.00 Uhr keine ruhestörenden Belästigungen von der Baustelle und deren Umfeld, z.B. durch Arbeitsvorbereitungen oder durch mit laufenden Motoren parkende LKW etc. ausgehen. Auch während der Arbeitszeiten hat der AN die Belästigung der Bewohner und unmittelbaren Nachbarn durch seine Leistungen möglichst gering zu halten.
- 3.8. Der AN trägt die volle Verantwortung in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, dass bei der Baumaßnahme keine illegalen Arbeitskräfte beschäftigt werden und keine Schwarzarbeit im Sinne des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung (SchwarzArbG) geleistet wird. Arbeitserlaubnispflichtige und ausländische Arbeitnehmer darf der AN zur Erfüllung seiner vertraglichen Leistungen nur einsetzen, wenn es sich um Arbeitnehmer des AN handelt. Voraussetzung ist weiterhin, dass diese Arbeitnehmer im Besitz einer Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis sind, die für den räumlichen und zeitlichen Bereich der auszuführenden Arbeiten gilt. Der AN wird sich vor einer Tätigkeit dieser Arbeitnehmer vom Vorliegen dieser Voraussetzungen überzeugen. Alle auf der Baustelle eingesetzten ausländischen Arbeitnehmer sind tagaktuell mit Name, Vorname, Geburtsdatum, Sozialversicherungsnummer und Bild durch den AN zu erfassen. Diese Liste ist für alle ausländischen Arbeitnehmer ebenso wie eine gültige Arbeitserlaubnis auf der Baustelle vorzuhalten. Der AN hält auf

der Baustelle ferner jederzeit eine aktuelle Kopie der Meldung der eingesetzten Mitarbeiter bei der zuständigen Finanzkontrolle Schwarzarbeit vor.

Mit dem Vertragsabschluss erklärt der AN gegenüber dem AG und den verbundenen Unternehmen, dass bisher keine Ermittlungen aufgrund des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes (AEntG) oder des Mindestlohngesetzes (MiLoG) gegen den AN durchgeführt wurden oder derartige Ermittlungen ergebnislos geblieben sind. Außerdem verpflichtet sich der AN, den AG davon in Kenntnis zu setzen, wenn gegen ihn wegen der Verletzung von arbeitserlaubnis- bzw. aufenthaltsrechtlicher Bestimmungen oder wegen eines Verstoßes gegen das AEntG Ermittlungen durch die zuständige Behörde aufgenommen werden.

- 3.9. Der AN verpflichtet sich, den im Rahmen der gesetzlichen und tariflichen Bestimmungen, insbesondere des MiLoG, des AEntG sowie der einschlägigen Tarifverträge, festgelegten Mindestlohn sowie vereinbarte Zuschläge inklusive der Beiträge zur Sozialversicherung, Arbeitsförderung sowie Aufwendungen zur sozialen Sicherung an sämtliche Beschäftigte zu gewähren. Der AN verpflichtet sich weiter, sämtliche Vorgaben des MiLoG einzuhalten und dem AG die Einhaltung dieser Vorschriften auf Verlangen des AG durch Vorlage geeigneter Belege nachzuweisen.

Der AN stellt sicher, dass die auf der Baustelle eingesetzten Mitarbeiter jederzeit ein gültiges Ausweisdokument sowie gültige Krankenversicherungsnachweise mit sich führen.

- 3.10. Der AN ist verpflichtet, die Sozialversicherungsbeiträge wie auch die Beiträge für die Sozialkassen und Berufsgenossenschaften für seine auf der Baustelle eingesetzten Arbeitnehmer rechtzeitig und vollständig abzuführen und auch bei etwaigen Nachunternehmern für die rechtzeitige und vollständige Abführung der Sozialversicherungsbeiträge wie auch die Beiträge für die Sozialkassen und Berufsgenossenschaften für deren auf der Baustelle eingesetzte Arbeitnehmer Sorge zu tragen. Er wird dem AG die Erfüllung dieser Verpflichtung auf Verlangen nachweisen.

- 3.11. Beim Einsatz ausländischer Mitarbeiter wird der AN die entsprechenden Dokumente und Papiere auf aktuellem Stand und in deutscher Sprache – ggf. in Form einer beglaubigten Kopie – vorhalten.

Der AN sichert zu, dass er die für die jeweilige Tätigkeit erforderlichen Qualifikationen und Nachweise besitzt – z.B. Meisterbriefe, Eintrag in die Handwerksrolle, Schweißnachweise etc. – sowie die erforderlichen Konzessionen der für die jeweilige Baumaßnahme zuständigen Medien- und Energieversorger besitzt. Er hat die Einhaltung dieser Vorgaben auf Verlangen des AG durch Vorlage geeigneter Belege nachzuweisen.

- 3.12. Der AG ist berechtigt, den AN, Mitarbeiter des AN sowie alle sonstigen für oder im Auftrag des AN tätigen Unternehmen oder Personen, hinsichtlich derer die in den Ziffern 3.8 bis 3.11 genannten Unterlagen nicht vorliegen oder Verpflichtungen nicht eingehalten werden oder deren Einhaltung nicht nachgewiesen ist, jederzeit und ohne vorherige Rüge oder Abmahnung von der Baustelle zu verweisen, ohne dass hierdurch die qualitative oder zeitliche Leistungsverpflichtung des AN in irgendeiner Form beeinträchtigt wird.

- 3.13. An den vom AG und/oder von dessen beauftragten Architekten/Projektsteuerer angesetzten Baubesprechungen, die in regelmäßigem Turnus stattfinden werden, hat ein ausreichend informierter und bevollmächtigter Vertreter des AN teilzunehmen.

#### **4. Leistungsänderungen**

- 4.1. Der AG ist berechtigt, eine Änderung des vereinbarten Werkerfolges oder eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig ist, anzuordnen, wobei nach Möglichkeit vor deren

Ausführung eine schriftliche Nachtragsvereinbarung, welche insbesondere eine umfassende Preisvereinbarung sowie eine Regelung über die Auswirkungen auf die Bauzeit enthält, getroffen werden soll. Dieses Anordnungsrecht umfasst ausdrücklich auch das Recht des AG, Änderungen der Baumstände, Bauzeit bzw. Ausführungsfristen oder eine Bauunterbrechung zu verlangen. Eine Änderung des vereinbarten Werkerfolges oder eine Änderung der Baumstände, Bauzeit bzw. Ausführungsfristen oder einer Bauunterbrechung kann der AN zurückweisen, wenn eine solche Anordnung für den AN unzumutbar ist.

4.2. Sofern der AG Leistungsänderungen und/oder zusätzliche Leistungen verlangt, hat der AN umgehend, unentgeltlich und schriftlich die Kostenerhöhung oder -ersparnis der Änderungswünsche des AG in sog. „Z-Positionen“ zum Leistungsverzeichnis darzulegen und anzugeben, welche Auswirkungen sie auf die Bauzeit haben werden.

4.3. Die Ermittlung der „Z-Positionen“ hat unter Berücksichtigung der Mehr- und Minderkosten auf Basis des Leistungsverzeichnisses zu erfolgen. Dabei ist auch ein gewährter Nachlass zu berücksichtigen.

Für den Fall, dass die Vergütung für geänderte oder zusätzliche Leistungen nicht anhand des Leistungsverzeichnisses ermittelt werden kann, ist entsprechend § 650c Abs. 1 BGB auf die nachgewiesenen tatsächlich erforderlichen Kosten mit einem Zuschlag von 10 % für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn abzustellen.

4.4. Der AG hat das Recht, die Ausführung von Leistungsänderungen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben auch dann anzuordnen und die Ausführung zusätzlicher Leistungen auch dann zu fordern, wenn der AN und der AG zum Zeitpunkt der Anordnung bzw. der Anforderung noch keine Preisvereinbarung hinsichtlich der geänderten oder zusätzlichen Leistungen und/oder bezüglich der terminlichen Auswirkung getroffen haben.

4.5. Sofern der AN durch Leistungsänderungen oder zusätzliche Leistungen bedingte Verzögerungen der Ausführungsfristen und -termine nicht spätestens bei Vorlage seines Nachtragsangebotes mitteilt, so ist eine Verlängerung der Vertragsfristen aufgrund der Leistungsänderung oder der zusätzlichen Leistung ausgeschlossen, es sei denn, die Notwendigkeit der Verlängerung ist offenkundig. Eine Verlängerung der Vertragsfristen ist ebenso ausgeschlossen, wenn und soweit die Verzögerungen vom AN durch zumutbare Anstrengungen terminlich kompensiert werden können.

4.6. Ohne vorherige schriftliche Ankündigung kann der AN für eigenmächtige Zusatzleistungen weder Aufwendungsersatz- noch Bereicherungsansprüche geltend machen. § 2 Abs. 8 Nr. 3 VOB/B findet keine Anwendung.

4.7. Stundenlohnarbeiten dürfen nur auf ausdrückliche schriftliche Anordnung des AG ausgeführt werden und sind durch Stundennachweise zu belegen, die dem AG spätestens zwei Tage nach der Durchführung zur Anerkennung vorgelegt werden müssen. Abrechnungsfähig sind ausschließlich die Zeiten der ausführenden Arbeitskräfte, nicht dagegen die An- und Abfahrt sowie der Einsatz des Bauleiters, der Poliere oder sonstiger Führungspersonen.

## 5. **Mitwirkung des AG**

5.1. Der AN hat keinen Anspruch darauf, dass seine Leistungen überwacht oder überprüft werden. Er trägt für seine nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen vielmehr uneingeschränkt die Verantwortung in technischer, zeitlicher und finanzieller Hinsicht. Ungeachtet möglicher Mitwirkungen des AG kann sich der AN unter keinen Umständen darauf berufen, nicht ausreichend überwacht oder überprüft worden zu sein.

- 5.2. Der AN hat den AG auf alle Mitwirkungshandlungen (z.B. auf erforderliche Entscheidungen) rechtzeitig unter Berücksichtigung einer ausreichenden Vorlaufzeit schriftlich hinzuweisen. Sofern eine Verzögerung des Bauablaufs droht, hat er den AG unter Setzung einer angemessenen Frist schriftlich anzumahnen. Dies gilt auch, wenn der AG in Kenntnis des AN Dritte einsetzt. Der AG ist für von Dritten verursachte Verzögerungen außer in Fällen des § 278 BGB nicht verantwortlich.

## 6. **Ausführungsfristen**

- 6.1. Die im Rahmen des Auftrages, des VHP Bau oder im Nachgang zu einem Auftrag von den Parteien vereinbarten und/oder die im Bauzeitenplan benannten, als solche gekennzeichneten Fristen und Termine sind verbindliche Vertragsfristen im Sinne des § 5 Abs. 1 VOB/B.
- 6.2. Der AN hat dem AG und dem ggf. vom AG beauftragten Architekten/Projektsteuerer jede sich anbahnende oder bereits eingetretene Verzögerung nebst ihren Gründen unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Soweit der AN seiner Anzeige- und Vorlageverpflichtung nicht nachkommt, bleiben die Ablaufbehinderungen terminlich unberücksichtigt, soweit nicht dem AG diese Umstände positiv bekannt sind. Der AN kann aus nicht mitgeteilten oder nicht offenkundigen Umständen weder herleiten, dass er sich nicht in Leistungsverzug befunden habe, noch kann er aus ihnen einen AG-seitigen Verzug mit Mitwirkungsobliegenheiten oder -pflichten herleiten.
- 6.3. Der AN kann eine Verlängerung der verbindlichen Vertragsfristen nur verlangen, soweit er die Frist-/Terminüberschreitung nicht zu vertreten hat. Der AN hat darzulegen und zu beweisen, dass eine eventuelle Terminüberschreitung nicht durch ihn zu vertreten ist. Der AG hat in einem solchen Fall dem AN, wenn die Behinderungen auf dem „kritischen Weg“ liegen oder Einfluss auf ihn haben, eine angemessene Verlängerung der Vertragsfristen zu gewähren, wobei die Verlängerung sich – soweit möglich – allein auf die betroffenen Bauteile oder Leistungsbestandteile bezieht. Auch diese neuen Fristen oder Termine sind Vertragstermine im Sinne von Ziffer 6.1.

Der AN hat – soweit möglich und zumutbar – Beschleunigungsmaßnahmen aufzuzeigen, die zur Einhaltung des vorgegebenen Endtermins führen; über deren Umsetzung ist eine gesonderte Regelung zu treffen.

- 6.4. Befindet sich der AN aus von ihm zu vertretenden Gründen bei Eintritt der Behinderung mit seinen Leistungen bereits im Rückstand, bleiben Behinderungen, die zu einer Verlängerung der Bauzeit führen würden, unberücksichtigt, sofern und soweit die Behinderung ohne den Rückstand des AN keine Auswirkungen auf den Bauablauf gehabt hätte.

## 7. **Vertragsstrafe**

- 7.1. Gerät der AN mit dem gemäß Ziffer 6.1 vereinbarten Fertigstellungstermin in Verzug, so ist er verpflichtet, dem AG für jeden Werktag, um den der Termin schuldhaft überschritten wird, eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,1% der Nettoauftragssumme zu zahlen.
- 7.2. Die insgesamt zu verwirkende Vertragsstrafe beträgt maximal fünf Prozent der Nettoauftragssumme.
- 7.3. Die Vertragsstrafe kann vom AG noch bei der Schlussabrechnung vorbehalten und geltend gemacht werden.
- 7.4. Der AG kann einen über den Vertragsstrafenanspruch hinausgehenden Verzugsschaden vom AN unter Anrechnung etwaiger Vertragsstrafen ersetzt verlangen.

7.5. Wird ein vereinbarter Fertigstellungstermin verschoben oder einvernehmlich neu festgelegt, gilt die vorstehende Vertragsstrafenregelung entsprechend für den insoweit verschobenen oder neu vereinbarten Fertigstellungstermin.

## 8. Abrechnung und Zahlung

8.1. Abschlagszahlungen erfolgen für erbrachte Leistungen in Höhe von 95 % der auf den jeweiligen Leistungsstand entfallenden anteiligen Vergütung. Zur Bestimmung der Abschlagszahlung ist der tatsächlich auf der Baustelle erbrachte Leistungsstand maßgeblich, den der AN nachzuweisen hat.

8.2. Für erforderliche Stoffe oder Bauteile, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, kann der AN Abschlagszahlungen unter der Voraussetzung verlangen, dass er in Höhe der jeweiligen Abschlagsforderung eine den Anforderungen der Ziffer 12.1 entsprechende Sicherheit leistet.

8.3. Abschlagszahlungen werden nicht unter EUR 3.000,00 je Abschlagszahlung, jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (z.Zt. 19 %) geleistet.

8.4. Abschlagszahlungen werden spätestens 18 Werktage nach Zugang der prüffähigen Rechnung und des Nachweises des tatsächlichen Leistungsstandes vom AG geleistet, sofern

8.4.1. der Leistungsstand vom AG anerkannt oder vom AN in sonst geeigneter Form nachgewiesen ist;

8.4.2. der AN zusammen mit der Abschlagsrechnung eine aktuelle und von einem bevollmächtigten Vertreter des AN unterzeichnete Erklärung vorlegt, dass die Freistellungsbescheinigung nach § 48 b Einkommenssteuergesetz (EStG) nicht widerrufen wurde;

8.4.3. vom AN gemäß Ziffern 3.8 bis 3.11 sowie Ziffer 14.4 vorzulegende oder vom AG diesbezüglich geforderte Unterlagen oder Nachweise vorliegen;

8.4.4. die gemäß Ziffer 12.1 vereinbarte kombinierte Bürgschaft für Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche vorliegt; im Falle einer Abschlagsrechnung nach Ziffer 8.2 einschließlich der dort genannten ergänzenden Sicherheit;

8.4.5. die Versicherungsnachweise gemäß Ziffer 11.2 vom AN erbracht worden sind.

8.5. Die Schlussrechnung ist innerhalb von vier Wochen nach Fertigstellung der Leistung und Abnahme mit allen notwendigen Unterlagen in prüffähiger Form in dreifacher Ausfertigung und dem Ausweis der Umsatzsteuer dem AG und dem ggf. vom AG beauftragten Architekten/Projektsteuerer zuzuleiten. In der Schlussrechnung müssen die bisher geleisteten Abschlagszahlungen nochmals einzeln aufgeführt werden.

8.6. Bis zur Vorlage der folgenden Unterlagen (sofern und soweit für die Leistungen des AN einschlägig) bzw. Vorliegen der nachfolgenden Voraussetzungen steht dem AG ein Zurückbehaltungsrecht in angemessener Höhe bis maximal zur gesamten Schlusszahlung zu:

8.6.1. Erledigung aller Restleistungen;

8.6.2. beanstandungsfreie Abnahmebescheinigungen und Prüfzeugnisse, sofern und soweit sie die Leistungen des AN betreffen;

8.6.3. Vorliegen der in den Ziffern 8.4.2 bis 8.4.5 genannten Unterlagen;

8.6.4. Mängelfreiheit;

- 8.6.5. Auffüllen der gemäß Ziffer 12.1 vereinbarten kombinierten Bürgschaft für Vertragserfüllungs- und Mangelansprüche gemäß Ziffer 12.6.
- 8.7. Zahlungen sind gemäß Ziffern 8.4 und 8.5 rechtzeitig geleistet, wenn die Zahlung innerhalb der Zahlungs- / Skontierungsfrist vom AG angewiesen worden sind, d.h. Überweisungsaufträge des AG innerhalb der Zahlungs- / Skontierungsfrist gegenüber dem ausführenden Kreditinstitut erteilt worden sind. Auf die Gutschrift auf dem Konto des AN kommt es hinsichtlich der Rechtzeitigkeit nicht an.
- 8.8. Der AN hat im Hinblick auf das Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe (Bauabzugssteuer) eine gültige Freistellungserklärung gemäß § 48 b EStG im Original oder als beglaubigte Kopie vorzulegen. Liegt eine gültige Freistellungserklärung gemäß § 48 b EStG bei Fälligkeit von Forderungen aus Abschlagsrechnungen oder der Schlussrechnung nicht vor, hat der AG 15 % der jeweils fälligen Zahlung gemäß §§ 48 ff. EStG als Steuerabzug vorzunehmen. Diesen Steuerabzug muss der AN als auf den Werklohn geleistet gegen sich gelten lassen. Für eine Inanspruchnahme des AG wegen Zahlungsrückständen des AN oder seiner Nachunternehmer haftet der AN.
- 8.9. Der AN verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass es zu keiner Inanspruchnahme nach § 14 AEntG oder anderen Durchgriffshaftungsvorschriften im Zusammenhang mit seinem Leistungsbereich kommen wird und hält den AG entsprechend frei. Erfolgt trotzdem eine Inanspruchnahme des AG, so kann der AG sofort die Stellung einer zusätzlichen Sicherheit in Höhe der geforderten Inanspruchnahme vom AN verlangen. Bis zur Stellung der Sicherheit ist der AG berechtigt, Vergütungsansprüche des AN in entsprechender Höhe zurückzubehalten.
- 8.10. Der AN hat im Falle einer Überzahlung den zu viel erhaltenen Betrag innerhalb von zehn Kalendertagen nach Zugang der Zahlungsaufforderung zurückzubezahlen. Dabei kann er sich nicht auf den Wegfall der Bereicherung berufen. Auf § 650c Abs. 3 Satz 3 BGB wird ausdrücklich hingewiesen; dieser findet ausdrücklich auch auf andere als die in § 650c Abs. 3 BGB genannten Überzahlungen Anwendung.
- 8.11. Der AN hat auf jeder Rechnung die Bestellnummer, das betroffene Objekt sowie die Nummer der Wirtschaftseinheit aufzuführen, unter der das Bauvorhaben beim AG geführt wird. Betrifft das Bauvorhaben mehrere Wirtschaftseinheiten, wird der AN die Rechnungen entsprechend einem vom AG vorgegebenen Schlüssel nach den Wirtschaftseinheiten aufschlüsseln.

## 9. **Abnahme**

- 9.1. Der AN hat den Termin zur Abnahme mindestens sechs Werktage im Voraus anzukündigen. Der AN kann den AG erst zur Abnahme auffordern, nachdem alle Leistungen im Wesentlichen fertiggestellt sowie sämtliche mehr als nur unwesentlichen Mängel, Beanstandungen oder Restarbeiten abgearbeitet sind und der AN dem AG hierüber schriftlich Bericht erstattet hat.
- 9.2. Die Abnahme wird förmlich durch beiderseitige Unterzeichnung eines Protokolls erfolgen. Bei einer mehrtägigen Abnahmeprüfung gilt der letzte Tag als Abnahme. Im Protokoll sind etwaige Restleistungen und Mängel festzuhalten.
- 9.3. Der AN hat an der Abnahme aktiv mitzuwirken und muss erforderliche Arbeitskräfte und Messgeräte auf seine Kosten bereitstellen.
- 9.4. Der AG ist u.a. berechtigt, die Abnahme zu verweigern, wenn
- 9.4.1. die Leistungen nicht vollständig oder nicht ohne wesentliche Mängel sind;
- 9.4.2. Schutt, Müll, Verpackungsmaterial etc. nicht beseitigt sind;

- 9.4.3. Verschmutzungen im Leistungsbereich des AN oder im Leistungsbereich Dritter, verursacht durch den AN, nicht beseitigt sind;
- 9.4.4. die Baustelleneinrichtung noch nicht in allen wesentlichen Bereichen entfernt wurde.
- 9.5. Bei Reparaturarbeiten mit einer Bruttoschlussrechnungssumme von weniger als EUR 3.000,00 ist eine förmliche Abnahme nur auf Verlangen des AG erforderlich. Im Übrigen gelten auch hinsichtlich solcher Leistungen die Regelungen der Ziffern 9.1 bis 9.4 uneingeschränkt.
- 9.6. Eine fiktive Abnahme nach § 12 Abs. 5 VOB/B ist ausgeschlossen. Eine fiktive Abnahme nach § 640 Abs. 2 BGB kann nur hinsichtlich der Endabnahme und nur dann erfolgen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen und der AN den AG in Textform unter ausdrücklichem Hinweis auf die Abnahmefiktion mit einer Frist von mindestens drei Wochen zur Abnahme aufgefordert hat.
- 9.7. Es kann aus dem Umstand, dass infolge von Termindruck bereits vor einer förmlichen Abnahme das Gebäude bezogen wird, keine konkludente Abnahme gefolgert werden. Gleiches gilt, wenn Einbauten (auch durch Nutzer) vor Abnahme vorgenommen werden. Behördliche Abnahmen oder eine Inbetriebnahme des Bauvorhabens durch den AG ersetzen nicht die förmliche Abnahme.
- 9.8. Eine Abnahme von Teilleistungen erfolgt, soweit keine abweichenden Vereinbarungen getroffen werden, grundsätzlich nicht.
- 9.9. Soweit die Vertragsparteien technische Zustandsfeststellungen, insbesondere für Leistungen protokollieren, die durch nachfolgende Bauleistungen überdeckt oder einer nachfolgenden Prüfung entzogen werden, ersetzen diese nicht die förmliche Endabnahme und stellen keine Teilabnahme dar.

Der AN kann vom AG eine gemeinsame Zustandsfeststellung für die Ausführungsbereiche verlangen, die im Zuge von weiteren Arbeiten oder Ausbauarbeiten des Mieters berührt, insbesondere verdeckt oder verändert werden. Über die Feststellung des Bauzustandes ist ein vom AN und AG zu unterzeichnendes schriftliches Protokoll zu fertigen, welches Beweisfunktion für die Abnahme hat. Diejenige Vertragspartei, die bei Abnahme vom protokollierten Zustand abweichende Tatsachen behauptet, trägt hierfür die Beweislast.

- 9.10. Soweit bei der Abnahme Mängel vorbehalten werden, trägt der AN hinsichtlich dieser weiter die Beweislast für die mangelfreie Leistungserbringung.

## 10. Mängelansprüche

- 10.1. Der Gewährleistungsumfang für Bauleistungen richtet sich nach der VOB/B, für Ingenieur- und Planungsleistungen nach dem BGB. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Werkvertragsrecht auch auf solche Leistungen des AN Anwendung findet, die die Lieferung herzustellender oder zu erzeugender beweglicher Sachen zum Gegenstand haben.
- 10.2. Die Verjährungsfristen für Mängelansprüche betragen abweichend von § 13 Abs. 4 VOB/B für sämtliche Lieferungen und Leistungen fünf Jahre ab Abnahme, soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist.
- 10.3. Für nachfolgend benannte Ausführungsbereiche werden folgende von der Regelfrist gemäß Ziffer 10.2 abweichende Verjährungsfristen für Mängelansprüche vereinbart:
- 10.3.1. für Abdichtung gegen drückendes und nicht drückendes Wasser zehn Jahre;
- 10.3.2. für Dichtigkeit des Dachs und der Fassade einschließlich Fenstern und Türen zehn Jahre;

- 10.3.3. für Arbeiten an einem Grundstück zwei Jahre;
  - 10.3.4. für vom Feuer berührte Teile von Feuerungsanlagen zwei Jahre;
  - 10.3.5. für Leuchtmittel ein Jahr.
- 10.4. Die in den Ziffern 10.2 und 10.3 festgelegten Verjährungsfristen gelten unabhängig davon, ob der AG für bestimmte, insbesondere haustechnische Leistungen einen Wartungsvertrag mit dem AN, dessen Nachunternehmern oder Dritten abgeschlossen hat.
- 10.5. Der AN hat den AG sechs Wochen vor Ablauf der jeweiligen Mängelverjährungsfrist schriftlich zur Nachbegehung aufzufordern zwecks gemeinsamer Feststellungen von etwaigen Mängelansprüchen. Versäumt er dies, so verlängert sich die betreffende Mängelverjährungsfrist um weitere sechs Monate.
- 10.6. Der AG kann Mängel auch bereits vor Abnahme auf Kosten des AN beseitigen lassen, wenn der AN der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer vom AG gesetzten angemessenen Frist nicht nachkommt. Einer Kündigung bedarf es hierzu ausdrücklich nicht.
- 10.7. Eventuelle Wartungsverträge können auf Seiten des AG von Konzern- oder Drittunternehmen abgeschlossen werden. Der AN wird dem AG / Nutzer angemessene Wartungsverträge unterschriftsreif andienen. Die Wartungsangebote müssen eine Mindest-Bindungsfrist von sechs Monaten nach Endabnahme der Bauleistungen vorsehen. Der AG / Nutzer ist zum Abschluss dieser Wartungsverträge nicht verpflichtet.
- 10.8. Mängel- und Schadensersatzansprüche des AG richten sich, sofern dieser Vertrag keine abweichende Regelung trifft, nach der VOB/B. Die Beschränkungen des § 13 Abs. 7 VOB/B finden keine Anwendung.
- 10.9. Die bei der Abnahme festgestellten Mängel oder Minderleistungen müssen in einer von dem AG festgesetzten angemessenen Frist von dem AN kostenlos beseitigt werden. Diese Verpflichtung umfasst alle für die vertragsgerechte Herstellung der Leistung des AN erforderlichen Arbeiten, Lieferungen und Leistungen, auch solche, die nicht zum Gewerk oder ursprünglichen Leistungsumfang des AN gehören, aber von der Mängelbeseitigung betroffen werden.
- Der AN kann sich hinsichtlich der Herstellung einer vertragsgerechten Leistung nicht auf Unverhältnismäßigkeit berufen, es sei denn eine Mängelbeseitigung wäre ihm schlechterdings unzumutbar. Dies gilt ausdrücklich auch für sog. „optische“ Mängel. Minderleistungen sind auf Wunsch des AG als Minderung von der Vergütung abzusetzen.
- 10.10. Die Art der Mängelbeseitigung ist mit dem AG abzustimmen. Mängelbeseitigungsarbeiten sind unter Berücksichtigung der Belange des AG, der Mieter und der Gebäudenutzer auszuführen.
- 10.11. Kommt der AN der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer vom AG gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann der AG die Mängel auf Kosten des AN beseitigen lassen oder wahlweise die Vergütung mindern.
- 10.12. Bei schriftlicher Aufforderung zur Mängelbeseitigung durch den AG hat der AN die Erledigung der Mängelbeseitigung schriftlich dem AG anzuzeigen.
- 10.13. Eine Mängelrüge des AG gilt als „Beginn der Verhandlung“ nach § 203 BGB und hemmt die Verjährung des Mängelanspruches bis zur endgültigen Beseitigung des Mangels oder bis zur endgültigen Verweigerung der Mängelbeseitigung durch den AN.

- 10.14. Der AG ist nicht verpflichtet, mehr als zwei Nacherfüllungsversuche wegen Sachmängeln zu dulden. Er kann dann die Nacherfüllung für fehlgeschlagen erklären.
- 10.15. Für nachgebesserte Leistungen beginnt mit der Abnahme der Nachbesserung abweichend von § 13 Abs. 5 Nr. 1 S. 3 VOB/B die ursprünglich vereinbarte Verjährungsfrist erneut zu laufen.
- 10.16. Auch bei Durchführung einer Selbstvornahme durch den AG verbleibt die Mängelhaftung und Verantwortung für die Werkleistung beim AN. Für den Fall der Selbstvornahme wird hiermit klargestellt, dass der AN die Beweislast für die Mangelhaftigkeit der Selbstvornahme und deren eventueller Auswirkungen über den Bereich der Selbstvornahme hinaus zu tragen hat.

## 11. **Gefahrtragung, Versicherungen und Haftung**

- 11.1. Die Gefahrtragung richtet sich ausschließlich nach § 644 BGB.
- 11.2. Der AN ist verpflichtet, für die Dauer der Bauzeit und der Gewährleistungszeit eine Betriebshaftpflichtversicherung mit Versicherungssummen von mindestens EUR 5.000.000,00 für Personen- sowie mindestens EUR 2.500.000,00 für Sach- und Vermögensschäden jeweils je Schadensfall auf seine Kosten abzuschließen, zu unterhalten und binnen zwei Wochen nach Vertragsschluss durch Vorlage des Versicherungsvertrages nebst Versicherungspolice sowie der Versicherungsbedingungen nachzuweisen. Die Versicherung muss insbesondere Bearbeitungsschäden, Mietsachenschäden, Leitungsschäden, Unterfangungs-/Unterfahrungsschäden, Allmählichkeits- und Abwasserschäden, Schäden durch Abhandenkommen von Sachen und Schlüsseln, Schäden durch die Beauftragung von Subunternehmern abdecken.
- 11.3. Der AN ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, wenn und soweit Deckung in der vereinbarten Höhe nicht mehr besteht.
- 11.4. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des AN oder einer Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse tritt der AN bereits jetzt alle künftigen Ansprüche gegen seine Versicherung zur eigenen Geltendmachung an den AG ab, der diese Abtretung annimmt (aufschiebend bedingte Sicherungsabtretung).
- 11.5. Der AN tritt für alle Personen-, Sach- und sonstigen Schäden ein, die bei der Erbringung seiner Bauleistungen entstehen. Der AN stellt den AG insoweit von allen Ansprüchen Dritter, insbesondere Schadensersatzansprüchen, frei, und zwar ohne Rücksicht auf Verschulden durch ihn oder seine Nachunternehmer bzw. jeweils von ihm Beauftragten. Entsteht einem Dritten im Zusammenhang mit den Leistungen des AN ein Schaden, für den aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen beide Vertragsparteien haften, so trägt im Innenverhältnis der AN den Schaden alleine. Dies gilt insbesondere für Ansprüche von Mietern, Nachbarn wegen Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Schäden an Gebäuden.

Dem AG steht hinsichtlich des Freistellungsanspruchs das Wahlrecht zu, Zahlung an sich oder an Dritte zu verlangen. Ist ein Mangel auf ein Verschulden des AN oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen, so ist der AN außerdem verpflichtet, dem AG alle unmittelbaren und mittelbaren Schäden einschließlich aller Mangelfolgeschäden zu ersetzen.

## 12. **Sicherheiten**

- 12.1. Der AN hat auf eigene Kosten innerhalb von 12 Werktagen nach Vertragsschluss eine kombinierte Bürgschaft für Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche in Höhe von 5 % der Bruttoauftragssumme zu stellen.

- 12.2. Die Bürgschaft hat dem Muster des AG zu entsprechen. Nicht diesem Muster entsprechende Sicherheiten gelten als nicht gestellt.
- 12.3. Bei der kombinierten Bürgschaft für Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche muss es sich um eine selbstschuldnerische, unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaft von in Deutschland zugelassenen Banken oder Sparkassen mit Sitz oder jedenfalls einer Niederlassung in Deutschland handeln. Die Bürgschaft darf keine Hinterlegungsklausel enthalten und muss als Gerichtsstand Bochum vorsehen. Die Bürgschaftsurkunde hat klarzustellen, dass die Bürgschaft in keinem Fall früher verjährt, als die gesicherte Forderung. Es ist keine Bürgschaft auf erstes Anfordern zu stellen. Der Bürge verzichtet auf die Einreden der Anfechtbarkeit und der Vorausklage nach §§ 770 Abs. 1, 771 BGB sowie auf das Recht zur Hinterlegung.

Die Bürgschaft kann verwertet werden, wenn der AN seinen Verpflichtungen nicht nachkommt oder ersichtlich nicht nachkommen kann (z.B. wegen Insolvenz). Ein Verzug mit der Stellung der Sicherheit gilt als vom AN verschuldeter, wichtiger Grund für die Kündigung dieses Vertrages.

- 12.4. Die kombinierte Bürgschaft für Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche muss die Erfüllung aller Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag absichern einschließlich:
- 12.4.1. Freihaltungsansprüchen wegen Durchgriffshaftung (§ 14 AEntG etc.);
  - 12.4.2. etwaiger Rückzahlungsansprüche einschließlich der Zinsen;
  - 12.4.3. Ansprüchen aus ungerechtfertigter Bereicherung;
  - 12.4.4. Rückzahlungsansprüchen nach § 650c Abs. 3 BGB einschließlich Zinsen;
  - 12.4.5. Mängelansprüchen während der gesamten Verjährungszeit;

Das Austauschrecht nach § 17 Nr. 3 VOB/B wird für diese Bürgschaft abbedungen.

- 12.5. Die kombinierte Bürgschaft für Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche ist nach Ablauf der letzten Verjährungsfrist zurückzugeben, wenn sie bis dahin nicht in Anspruch genommen wurde und alle bis dahin erhobenen Ansprüche des AG erfüllt sind.
- 12.6. Der AN ist verpflichtet, verwertete Sicherheiten unverzüglich wieder auf die vereinbarte Höhe aufzufüllen. Wurde die Bürgschaft für Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche ganz oder teilweise in Anspruch genommen, so ist der AG berechtigt, bis zum Auffüllen oder Anpassen der Bürgschaft für Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche auf 5 % der Bruttoschlussrechnungssumme in Höhe des aufzufüllenden bzw. anzupassenden Betrages einen Einbehalt von der Schlusszahlung vorzunehmen.
- 12.7. § 650e BGB wird ausdrücklich abbedungen. Die Rechte des AN aus § 650f BGB bleiben unberührt.

### 13. Kündigung

- 13.1. Das Recht der Parteien zur Kündigung richtet sich nach den Regelungen der §§ 8 und 9 VOB/B sowie §§ 648 und 648a BGB.

Ein wichtiger Grund zur Kündigung durch den AG liegt insbesondere auch dann vor, wenn der AN

- 13.1.1. bezüglich der Bauleistungen unzulässige Preisabsprachen mit Dritten trifft;
- 13.1.2. Personen, die auf Seiten des AG mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder der Durchführung des Bauvorhabens befasst sind, Vorteile bietet, verspricht oder gewährt;

- 13.1.3. ohne angemessenen Grund die Arbeit nicht aufnimmt oder unterbricht;
- 13.1.4. die Arbeiten so langsam ausführt, dass die rechtzeitige Vertragserfüllung ausgeschlossen erscheint;
- 13.1.5. es unterlässt, einer bindenden Weisung des AG nachzukommen;
- 13.1.6. nachhaltig und erheblich die Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen unterlässt;
- 13.1.7. durch sein Verhalten oder seine Leistung die Sicherheit, Gesundheit oder das Leben von Mietern des AG oder sonstigen Bewohnern und Nutzern der Objekte gefährdet;

und ihn der AG hinsichtlich der unter Ziffern 13.1.1 bis 13.1.7 genannten Gründe schriftlich unter Benennung der zu beanstandenden Umstände abgemahnt und der AN nicht unverzüglich nach Zugang der Abmahnung die beanstandeten Umstände behoben hat.

Einer Abmahnung bedarf es nicht, d.h. eine Kündigung aus wichtigem Grund ist auch ohne eine solche zulässig, wenn

- 13.1.8. der AN wegen der gleichen oder einer vergleichbaren Verfehlung an anderer Stelle abgemahnt wurde und durch die Wiederholung einer Verfehlung die weitere Zusammenarbeit für den AG unzumutbar wird;
- 13.1.9. aktuell Gefahr für die Sicherheit, Gesundheit oder das Leben von Mietern des AG oder sonstigen Bewohnern und Nutzern der Objekte besteht.

13.2. Jede Kündigung ist schriftlich zu erklären.

13.3. Der AG ist berechtigt, die Kündigung zu Lasten des AN auf vertragliche Teilleistungen zu beschränken, auch wenn es sich nicht um abgeschlossene Leistungen im Sinne der §§ 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. 12 Abs. 2 VOB/B handelt. Der gekündigte Leistungsteil muss abgrenzbar im Sinne des § 648a Abs. 2 BGB sein.

#### 14. **Nachunternehmereinsatz**

14.1. Der AN hat die geschuldeten Leistungen im eigenen Betrieb auszuführen. Mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des AG ist der AN berechtigt, Teilleistungen an qualifizierte, erfahrene und leistungsfähige Nachunternehmer zu vergeben. Der Einsatz von Nachunternehmern entbindet den AN nicht von seiner alleinigen Verpflichtung gegenüber dem AG zur vollständigen Vertragserfüllung.

14.2. Der AN hat sicherzustellen, dass die von ihm zur Erfüllung des Vertrages beauftragten Nachunternehmer ohne vorherige schriftliche Zustimmung des AG ihrerseits keine weiteren Nachunternehmer beauftragen. Der AN wird die eingeschalteten Nachunternehmer entsprechend den eigenen Verpflichtungen gegenüber dem AG verpflichten.

14.3. Der AG ist berechtigt, ohne seine Zustimmung auf der Baustelle befindliche Nachunternehmer oder deren Nachunternehmer oder deren Mitarbeiter jederzeit und ohne vorherige Rüge oder Abmahnung von der Baustelle zu verweisen, ohne dass hierdurch die qualitative oder zeitliche Leistungsverpflichtung des AN in irgendeiner Form beeinträchtigt wird.

14.4. Der AN trägt die volle Verantwortung dafür, dass seine etwaigen Nachunternehmer sowie deren etwaige Nachunternehmer die Verpflichtungen gemäß Ziffern 3.8 bis 3.11, 8.8, 8.9 sowie 11.2 bis 11.5 vollumfänglich einhalten. Erfolgt trotzdem eine Inanspruchnahme des AG auch bezogen auf Verstöße durch Nachunternehmer des AN sowie deren etwaige Nachunternehmer, so kann der AG sofort die

Stellung einer zusätzlichen Sicherheit in Höhe der geforderten Inanspruchnahme vom AN verlangen. Bis zur Stellung der Sicherheit ist der AG berechtigt, Vergütungsansprüche des AN in entsprechender Höhe zurückzubehalten.

## 15. **Abfallbeseitigung / Anschlüsse**

15.1. Der AN hat Sorge zu tragen für die Beseitigung aller durch die Bauleistungen des AN verursachten Abfälle, Verunreinigungen auf dem Baugrundstück, den umliegenden Grundstücken sowie den Verkehrswegen während und nach Abschluss der Baumaßnahmen; der AN hat dem AG ferner unaufgefordert alle eventuell erforderlichen Entsorgungsnachweise zu übergeben;

Die Baustelle hat sich ständig in einem gesäuberten und aufgeräumten Zustand zu befinden. Die Treppenhäuser sind täglich besenrein zu verlassen. Es ist sicherzustellen, dass nach Ende eines jeden Arbeitstages die Wohnungs- und Gebäudehaustür verschlossen sowie das Material gesichert und barrierefrei gelagert ist.

15.2. Kommt er den Verpflichtungen gemäß Ziffer 15.1 trotz Fristsetzung nicht nach, kann der AG den Bauschutt bzw. die Abfälle auf Kosten des AN beseitigen lassen.

15.3. Sofern und soweit der AG dem AN Baustrom und Bauwasser an einem zentralen Übergabepunkt zur Verfügung stellt, hat der AN die tatsächlichen Anschluss- und Verbrauchskosten zu tragen. Andernfalls hat sich der AN für seine Leistungen notwendige Anschlüsse und Verbrauchsstoffe einschließlich Strom und Wasser etc. selbst und auf eigene Kosten zu beschaffen.

Bei Mitbenutzung von Einrichtungen oder Anschlüssen anderer auf der Baustelle tätiger Firmen hat der AN mit diesen unmittelbar Vereinbarungen über die Benutzung und Kostentragung zu treffen. Bei Benutzung oder Mitbenutzung von Einrichtungen oder Anschlüssen des AG kann er nach billigem Ermessen eine angemessene Kostenpauschale festlegen, wenn ein Nachweis der tatsächlichen Kosten der Inanspruchnahme nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

15.4. Eine Entnahme von Strom und Wasser zu Lasten von Mietern ist nicht gestattet.

## 16. **Abtretung**

16.1. Eine Abtretung von Zahlungs- oder sonstigen Ansprüchen des AN gegen den AG ist nur mit Zustimmung des AG wirksam. Der AG kann die Zustimmung nur aus berechtigtem Grund verweigern.

16.2. Der AN tritt seine Erfüllungs- und Mängelansprüche, die ihm gegen die von ihm beauftragten Nachunternehmer zustehen, sicherheitshalber an den AG ab, der die Abtretung annimmt. Die Abtretung umfasst auch künftige Sicherheiten. Die Ansprüche des AG gegen dem AN werden durch die Abtretung nicht berührt. Der AG ermächtigt den AN bis zum Widerruf aus wichtigem Grund, die Erfüllungs- und Mängelansprüche im eigenen Namen gegenüber den Nachunternehmern geltend zu machen. Ein zum Widerruf berechtigender wichtiger Grund liegt vor, wenn der AN mit der Erfüllung der entsprechenden vertraglichen Ansprüche gegenüber dem AG in Verzug ist oder die entsprechenden vertraglichen Ansprüche des AG gegen den AN nicht mehr bestehen.

## 17. **Informationsgewährung**

Der AN ist verpflichtet, dem AG und dessen Vertretern während der Ausführungs- und Gewährleistungszeit nach angemessener vorheriger Ankündigung und zu üblichen Bürozeiten und soweit rechtlich zulässig unverzüglich Zugang zu sämtlichen relevanten Unterlagen (einschließlich des Rechts, Kopien der vorgenannten Unterlagen anzufertigen) sowie zu Geschäftsführern, Personalabteilung, Buchhaltung und dem Projektleiter zu gewähren zu veranlassen, die benannten im angemessenen

Umfang zu veranlassen mit dem AG und dessen Vertretern zusammenzuarbeiten, jeweils sofern und soweit dieser Zugang für den AG zur Überprüfung der Erfüllung der vom AN im Hinblick auf sein Unternehmen wie auch die von ihm eingeschalteten Nachunternehmer oder deren Nachunternehmer oder deren Mitarbeiter gemäß Ziffern 3.8 bis 3.11, 8.8, 8.9, 11.2 bis 11.5 sowie 14 übernommenen Verpflichtungen erforderlich ist. Der AN wird sämtliche sich auf vorgenannten Zeitraum beziehenden Bücher und Unterlagen gemäß den maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften und Fristen aufbewahren und wird dafür Sorge tragen, dass seine Nachunternehmer oder deren Nachunternehmer dieser Pflicht ebenfalls nachkommen.

**18. Bundesdatenschutzgesetz**

Der AN ist damit einverstanden, dass der AG personenbezogene Daten hinsichtlich des AN, seiner Mitarbeiter sowie aller im Auftrag des AN tätigen Unternehmen und Personen speichert und bearbeitet, soweit dies zur Erfüllung und Abwicklung der Beauftragung erforderlich ist.

**19. Vertraulichkeit**

Der AN ist verpflichtet, alle ihm im Rahmen des Vertrages bekannt gemachten oder gewahr gewordenen Informationen über den AG und die Mieter und Bewohner der vertragsgegenständlichen Objekte vertraulich zu behandeln. Hierbei steht der AN für Handlungen seiner Mitarbeiter sowie aller im Auftrag des AN tätigen Unternehmen und Personen wie für eigens Handeln ein.

**20. Schlussbestimmungen**

- 20.1. Als Baustellensprache wird deutsch festgelegt. Eine mit der deutschen Sprache in Wort und Schrift vertraute verantwortliche Aufsichtsperson des AN muss stets auf der Arbeitsstelle zugegen bzw. auf der Baustelle erreichbar sein. Ferner hat der AN sicherzustellen, dass sämtliche von ihm oder seinen Nachunternehmern auf der Baustelle eingesetzten Mitarbeiter in der Lage sind bzw. in die Lage versetzt werden, sämtliche für die von ihnen auszuführenden Arbeiten erforderlichen Dokumente zu verstehen, zu befolgen bzw. umzusetzen.
- 20.2. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss der Kollisionsnormen des deutschen internationalen Privatrechts. Vertragssprache ist Deutsch.
- 20.3. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Bochum, soweit beide Vertragsparteien Kaufleute und/oder juristische Personen des öffentlichen Rechts sind.
- 20.4. Sämtliche Anlagen, die diesem Vertrag beigelegt sind, stellen, wie alle Unterlagen, auf die in diesem Vertrag ausdrücklich Bezug genommen wird, einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages dar.
- 20.5. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Aus Beweisgründen ist für Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages die Schriftform zu wählen.