

Allgemeine Vertragsbedingungen  
für Bauleistungen und damit zusammenhängende  
Dienst- und Planungsleistungen  
der Stadtwerke Heidenheim AG Unternehmensgruppe

(AVB-B-HDH)

## **§ 1 Regelungsgegenstand, Vertragsabschluss, Zusammenarbeit**

- 1.1 Gegenstand dieser Vertragsbestimmungen sind die Ausführung/Erbringung von Bauleistungen/Baugewerken sowie der damit zusammenhängenden Dienst- und Planungsleistungen. Die Stadtwerke Heidenheim AG Unternehmensgruppe wird nachfolgend als Auftraggeber bezeichnet. Im Zweifel ist beim Auftraggeber lediglich die Stelle zur Annahme und Abgabe rechtlicher Erklärungen bevollmächtigt, die den Hauptvertrag abschließt und entsprechende Vollmacht vorweist.
- 1.2 Der Vertrag zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer kommt, soweit kein eigenständiger Werkvertrag geschlossen wird, durch Auftragserteilung in Vergabeverhandlungen oder durch Zugang eines Auftrags- und Bestätigungsschreiben zustande.
- 1.3 Vom Auftraggeber beauftragte Dritte (beispielsweise Architekten, externe Fachplaner und Bauüberwacher etc.) sind nicht berechtigt, den Auftraggeber rechtsgeschäftlich zu vertreten.
- 1.4 Der Auftragnehmer darf Dritten ohne Einwilligung des Auftraggebers keine Auskünfte erteilen oder Pläne aushändigen, die sich auf das Bauvorhaben beziehen.
- 1.5 Für den Vertrag gelten ausschließlich diese allgemeinen Vertragsbedingungen; andere Bedingungen werden nicht Vertragsinhalt, auch wenn ihnen nicht ausdrücklich von Seiten des Auftraggebers widersprochen wird.

## **§ 2 Vertragsbestandteile**

- 2.1 Maßgebend für den Leistungsumfang des Auftragnehmers sind vorbehaltlich konkreter Vereinbarungen folgende Unterlagen und Bedingungen:
  - a. die Bestellungen des Bauvertrags mit seinen Anlagen,
  - b. diese Allgemeinen Vertragsbedingungen für Bauleistungen und damit zusammenhängende Dienst- und Planungsleistungen des Auftraggebers (AVB-B-HDH),
  - c. die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere alle EU-Vorschriften, alle DIN-Vorschriften, alle einschlägigen Gewerbe- und Brandschutzbestimmungen, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Umweltschutz und zur Arbeitssicherheit, die Unfallverhütungsvorschriften, die Herstellerhinweise, die VDI-, VDE- und VDS-Bestimmungen, alle Vorschriften der Berufsgenossenschaft in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung,
  - d. die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teile B und C (VOB/B und VOB/C) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung,
  - e. die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung.
- 2.2 Bei Widersprüchen zwischen den oben aufgeführten Vertragsgrundlagen bestimmt sich das Rangverhältnis nach der Reihenfolge der vorstehenden Aufzählung. Bei Widersprüchen zwischen gleichrangigen Vertragsgrundlagen oder innerhalb einer Vertragsgrundlage ist im Zweifel die spezieller beschriebene Ausführung maßgebend, bei gleich speziellen die höherwertigere Ausführung. Ein Widerspruch im vorgenannten Sinne liegt nicht vor, wenn eine nachrangige Vertragsgrundlage eine vorige ergänzt oder konkretisiert.

2.3 Die vorstehenden rechtlichen Vorschriften gelten in der Fassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, die vorstehenden technischen Vorschriften in der Fassung zum Zeitpunkt der Abnahme der Leistungen des Auftragnehmers.

### **§ 3 Leistungsumfang des Auftragnehmers, Auskunftspflicht**

3.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, sämtliche Bau- (und ggf. Planungsleistungen) zu erbringen, die zur vollständigen, funktions- und betriebsbereiten, mängelfreien sowie fristgerechten Erstellung der beauftragten Leistung erforderlich sind. Materialauswahl, konstruktive Lösungen und Gestaltungen sowie technischer und optischer Standard aller Leistungen sind unter Einhaltung der unter § 2 festgelegten Vertragsbestandteile zu erbringen. Er hat sich rechtzeitig darüber zu vergewissern, dass seiner Leistungserbringung (Bauausführung und / oder Planung) öffentlich-rechtliche Hindernisse und Bedenken nicht entgegenstehen.

3.2 Der Auftragnehmer hat sich vor Vertragsabschluss umfassend über die örtliche Situation auf dem Baugrundstück, die umliegende Bebauung und die Zufahrtswege informiert und die daraus resultierenden Umstände bei der Bestimmung seines Leistungsumfanges sowie seiner Preiskalkulation berücksichtigt.

3.3 Der Auftragnehmer hat die ihm bis zum Vertragsabschluss zur Verfügung gestellten Unterlagen und sonstige Angaben des Auftraggebers geprüft und bestätigt im Rahmen seiner Prüfungspflicht nach § 4 Nr. 3 VOB/B, dass diese zur Bestimmung seines Leistungsumfanges und seiner Preiskalkulation ausreichend waren. Erkennt der Auftragnehmer Widersprüche oder hat er diesbezüglich Bedenken, so teilt er dies dem Auftraggeber unverzüglich ab Kenntniserlangung schriftlich mit.

3.4 Der Auftragnehmer hat insbesondere alle erforderlichen Detail-, Montage-, Fertigteil-, Arbeitsvorbereitungs-, Abrechnungs- und Terminpläne (einschließlich die zur Leistungserbringung erforderlichen Detailterminpläne) auf seine Kosten anzufertigen.

3.5 Der Leistungsumfang des Auftragnehmers umfasst alle Lieferungen, Leistungen und Nebenleistungen sowie Maßnahmen und Kosten, die erforderlich sind, sein Gewerk nach den Bestimmungen dieses Vertrages vollständig, funktions- und betriebsbereiten, mängelfreien sowie fristgerecht zu erstellen, so dass es zu den sich aus den Vertragsbestandteilen ergebenden Zwecken uneingeschränkt genutzt werden kann.

3.6 Seitens des Auftragnehmers wird ohne zusätzliche Vergütung die Lieferung und Zusammenstellung der Bestands- und Abnahmeunterlagen geschuldet, insbesondere (abhängig vom jeweiligen Gewerk):

- Revisions- und Bestandspläne entsprechend der tatsächlichen Ausführung im Maßstab 1:100 (gegliedert nach Bau-, Konstruktions- und Installationsplänen einschließlich eventuell erforderlicher Detailpläne), Installationspläne in den DIN-Farben angelegt, in dreifacher Fertigung in Papierform und in digitaler Form auf CD-ROM,
- sämtliche für die Vertragsleistung des Auftragnehmers behördlich geforderten öffentlich-rechtliche Nachweise, Genehmigungen, Abnahmen, Gutachten und Prüfungen durch Behörden, TÜV etc. einschließlich Abnahme- und Prüfbescheinigungen,
- geprüfte statische Unterlagen (Pläne, Berechnungen) mit Prüfzeugnissen, soweit erforderlich,
- Abnahmebescheinigung der Feuerungs- und Kaminanlagen,

- Abnahmeunterlagen von Prüfungen durch Gewerbeaufsicht, Gesundheitskontrolldienst, Brandschutzbehörde etc.,
- Betriebsbeschreibungen, Gebrauchsanweisungen, Bedienungs- und Wartungsanleitungen, Anlagenbeschreibungen, Strom-, Schalt- und Funktionspläne, Mess- und Prüfprotokolle (insbesondere zu Druck- und Dichtigkeitsproben) und Leistungsbeschreibungen für technische Anlagen, insbesondere Heizung, Lüftungs- und Klimaanlage, Sanitäranlagen, Alarmanlagen, Rauchwarnanlagen, Tür- und Fensteranlagen einschließlich eventueller Oberlichter, Pumpen, Abscheider, Hebeanlagen, Schmutz- und Regenwasseranlagen, Toranlagen etc.,
- Unterlagen zu den Verbrauchserfassungseinrichtungen, insbesondere Eintragung der Zählerstandorte in eine Grundrisszeichnung und Erfassung der Zählerstände bei Abnahme,
- Bautagebücher,
- Rohrreinigungsprotokolle, insbesondere Dokumentation der Kamerabefahrung der Hauptleitungen einschließlich der unterschriebenen Bestätigung des ausführenden Unternehmers über die durchgeführten und auf einem Entwässerungsplan visualisierten Maßnahmen unter Datumsangabe,
- sämtliche Entsorgungsnachweise für belastete, vom Baugrundstück abgefahrene Materialien, einschließlich Wiegescheinen,
- Mengen- und Materialnachweise (insbesondere Wiegescheine) für sämtliche auf das Baugrundstück verbrachte Bodenmaterialien,
- Gütenachweise und Ergebnisse von Baustoff- und Bauteilprüfungen,
- verbindliche Angebote für den Abschluss von Wartungsverträgen,
- Einweisungsprotokolle,
- Fachbauleiter- und Unternehmererklärungen.

3.7 Die Ausführung des Bauvorhabens hat den modernen, heute gültigen bauökologischen Anforderungen zu entsprechen. Insbesondere dürfen keine asbest- und formaldehydhaltigen Baustoffe verwendet werden. Der Auftragnehmer sichert den Einbau erprobter, mangelfreier, ungebrauchter und normgerechter Materialien und Baustoffe und deren vorschriftsmäßigen Einsatz zu. Es darf kein Recyclingmaterial bzw. aufbereitetes Material eingebaut werden.

3.8 Fehlen dem Auftragnehmer zur Ausführung seiner Leistungen erforderliche, nicht von ihm geschuldete Unterlagen, Pläne und sonstige Vorgaben, oder sind sonstige Voraussetzungen zur vertragsgerechten (insbesondere termingerechten) Leistungserbringung nicht gegeben, ist der Auftragnehmer verpflichtet, dies sofort schriftlich dem Auftraggeber anzuzeigen. Unterlässt der Auftragnehmer dies, kann er sich später auf die vorerwähnten Behinderungen in der Durchführung seiner Leistung nicht berufen.

3.9 Der Auftragnehmer stellt den verantwortlichen Fachbauleiter entsprechend der jeweiligen Landesbauordnung und gibt die entsprechenden Anzeigen gegenüber den zuständigen Behörden ab. Der Auftragnehmer wird den vorgenannten Personenkreis dem Auftraggeber vor Vertragsabschluss benennen (Name, Anschrift, Qualifikation). Soweit wichtige Gründe vorliegen, kann der Auftraggeber die Abberufung eines Bauleiters verlangen.

3.10 Der Auftragnehmer nimmt an behördlichen Bauabnahmen teil.

3.11 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, ein förmliches Bautagebuch, in welchem der Bauablauf und alle wesentlichen Vorgänge und Maßnahmen (insbesondere Besetzung der Baustelle, Fortgang der Arbeiten, Wetter usw.) festgehalten werden, zu führen und dem Auftraggeber

wöchentlich Abschriften vorzulegen, ohne dass damit irgendeine Bestätigung oder Anerkenntnis des Auftraggebers verbunden ist.

- 3.12 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, an den vom Auftraggeber festgesetzten Baustellengesprächen teilzunehmen.
- 3.13 Als Vertragspartner des Auftraggebers darf der Auftragnehmer keine Interessen Dritter, z.B. der Lieferanten oder anderer Unternehmen, vertreten. Er hat gemäß seines Berufs- und Standesrechts die im Rahmen des Vertrags übertragene Leistung ausschließlich im Interesse des Auftraggebers zu erbringen.
- 3.14 Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber auf Anforderung über seine Leistungen unverzüglich und ohne besondere Vergütung schriftliche Stellungnahmen abzugeben, bis das Rechnungsprüfungsverfahren abgeschlossen ist.

#### **§ 4 Ausführung der Leistung, Nachunternehmer**

- 4.1 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, während der Erbringung nicht nur nebensächlicher Leistungen auf der Baustelle eine der Art und dem Umfang seines Leistungsbereiches entsprechende sachverständige technische Aufsicht (Bauleiter, Montageleiter, Poliere) zu stellen.
- 4.2 Der verantwortliche Bauleiter bzw. sein Vertreter haben während der üblichen Arbeitszeit ständig auf der Baustelle anwesend zu sein, sofern nicht lediglich nebensächliche Arbeiten vorgenommen werden. In letzterem Fall und außerhalb der normalen Arbeitszeit muss er zumindest fernmündlich erreichbar sein. Der Auftraggeber ist berechtigt, einen Austausch von einzelnen Mitgliedern der technischen Aufsicht zu verlangen, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt.
- 4.3 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle für die Erbringung seiner Leistung erforderlichen Abstimmungen mit dem Auftraggeber, der Bau- und Projektleitung, seinen Nachunternehmern, Fachplanern, Behörden, Prüfstatikern, Versorgungsunternehmen, Anliegern und allen weiteren Beteiligten vorzunehmen.
- 4.4 Der Auftragnehmer hat auf der Grundlage der vereinbarten Ausführungsfristen spätestens 2 Wochen nach Auftragserteilung einen Detailterminplan und einen daraus abgeleiteten Zahlungsplan zu erstellen. Der Detailterminplan sowie der Zahlungsplan werden mit Genehmigung des Auftraggebers verbindlich. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Detailterminplan sowie den Zahlungsterminplan entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf fortzuschreiben.
- 4.5 Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer, wenn möglich, auf dem Baugrundstück kostenlos bis zum Ende der vereinbarten Bauzeit eine „nach Lage und Größe“ angemessene Baustelleneinrichtungsfläche zur Verfügung.
- 4.6 Der Auftragnehmer wird unaufgefordert innerhalb von 2 Wochen nach Vertragsabschluss nachweisen, dass er den gesetzlichen Pflichten zur Zahlung der Steuern, der Beiträge zu allen Sozialversicherungen und der Berufsgenossenschaft ordnungsgemäß nachkommt. Der Auftragnehmer hat ferner auf Verlangen nachzuweisen, dass er die Regelungen des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit, des Arbeitnehmerentsendegesetzes und alle sonstigen gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der illegalen Beschäftigung von Arbeitskräften strikt beachtet, dies gilt insbesondere für die Bezahlung des Mindestlohnes.

- 4.7 Eine Weitergabe von Leistungen an Nachunternehmer bedarf der Zustimmung des Auftraggebers. Bei jeder Weitergabe sind die beauftragten Unternehmen namentlich zu benennen. Die Regelungen unter 4.6, und 4.10 gelten dann entsprechend auch für den Nachunternehmer, welcher hierzu vom Auftragnehmer anhand eigener Vereinbarungen zu verpflichten ist. Dies gilt auch für die Verpflichtung zum Nachweis gegenüber dem Auftraggeber.
- 4.8 Der Auftragnehmer hat die Baustelle täglich in einem sauberen, aufgeräumten Zustand zu hinterlassen. Für den Fall, dass der Auftragnehmer Müll auf der Baustelle hinterlässt, wird der Auftraggeber dem Auftragnehmer eine angemessene Nachfrist zur Beseitigung des Mülls setzen. Im Anschluss ist er berechtigt, den Müll auf eigene Kosten zu entsorgen. Neben den Kosten der Entsorgung ist der Auftraggeber in diesem Fall berechtigt, eine Bearbeitungspauschale in Höhe von € 200,00 für seinen eigenen Aufwand in Abzug zu bringen. Dem Auftragnehmer wird der Nachweis eröffnet, dass dem Auftraggeber hieraus kein oder ein geringer Aufwand entstanden ist.
- 4.9 Die Parteien vereinbaren, dass hinsichtlich der vom Auftragnehmer einzubauenden Bauteile, Materialien und Stoffe Bemusterungen stattfinden werden. Die Bemusterungen erfolgen auf der Grundlage einer zwischen den Parteien abzustimmenden Bemusterungsliste, in der neben den zu bemusternden Bauteilen etc. auch der zeitliche Ablauf der Bemusterung anzugeben ist. Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber innerhalb von zwei Wochen nach Erteilung des Auftrages einen Entwurf für eine Bemusterungsliste übergeben. Alle Muster sind so rechtzeitig vorzulegen, dass unter Berücksichtigung einer Prüfzeit für den Auftraggeber keine Verzögerung in der Bauausführung entstehen kann. Bemusterungen sind grundsätzlich mit mehreren kostenneutralen Varianten (mind. 3 Varianten) vorzunehmen. Zur besseren Bewertung sind grundsätzlich nur zusammenhängende Bereiche zu bemustern.
- 4.10 Der Auftragnehmer sichert dem Auftraggeber zu, die Regelungen zum Mindestlohn nach dem Mindestlohngesetz vom 11. August 2014 in seiner aktuellen Fassung einzuhalten. Soweit Dritte im Rahmen dieses Vertrages einbezogen oder beauftragt werden sollen, bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Auftraggebers. Dabei wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber vorab nachweisen, dass dabei auch die Einhaltung des Mindestlohngesetzes gewährleistet wird. Der Auftragnehmer räumt dem Auftraggeber zur Absicherung der Mindestlohnregelung bei Verlangen Einsichtnahme- und Kontrollrechte ein, die sich auch auf die Aufzeichnungen über geleistete Arbeitsstunden und hierfür gezahlte Arbeitsentgelte sowie auf die Einsichtnahme in die anonymisierten Lohn- und Gehaltslisten beziehen. Diese Einsichtnahme- und Kontrollrechte des Auftraggebers wird der Auftragnehmer auch mit ggf. von ihm beauftragten Dritten vereinbaren. Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber vollumfänglich frei von Ansprüchen Dritter für die Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns an Arbeitnehmer des Auftragnehmers oder von ihm beauftragter Dritter.

## **§ 5 Vergütung**

- 5.1 Die Vergütung des Auftragnehmers erfolgt auf der Grundlage der von ihm angebotenen und verhandelten Einheitspreise und der tatsächlich ausgeführten, durch Aufmaß belegten Leistungen sowie der für Teilleistungen etwaig vereinbarten Pauschalpreise.
- 5.2 Die vereinbarten Einheits- und Pauschalpreise sind Festpreise und bleiben für die gesamte Vertragsdauer verbindlich. Sie schließen die Vergütung für Nebenleistungen ein. Eine Gleitung für Lohn-, Material-, Geräte- und Stoffkosten wird nicht vereinbart. § 2 Abs. 3 VOB/B und § 313 BGB bleiben unberührt.

5.3 Alle Preise verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, derzeit 19 %.

5.4 Hinsichtlich der Vergütung bei Teilkündigungen wird auch auf Ziff. 15.4 und 15.5 dieser AVB verwiesen.

## **§ 6 Freistellung gemäß § 48b EStG**

6.1 Soweit dies nicht schon mit der Angebotsabgabe geschehen ist, hat der Auftragnehmer unverzüglich nach Vertragsschluss dem Auftraggeber eine Freistellungsbescheinigung seines zuständigen Finanzamtes nach § 48b EStG vorzulegen und bei Ablauf der zeitlichen Geltung unaufgefordert eine neue Bescheinigung nachzureichen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, jede vom zuständigen Finanzamt vorgenommene Änderung in Bezug auf die vorgelegte Freistellungsbescheinigung dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen.

6.2 Liegt dem Auftraggeber keine gültige Freistellungsbescheinigung vor, ist der Auftragnehmer verpflichtet, dem Auftraggeber unverzüglich seine Steuernummer, das für ihn zuständige Finanzamt und dessen Bankverbindung mitzuteilen. Ohne Vorlage einer wirksamen Freistellungsbescheinigung wird der Auftraggeber von fälligen Vergütungsansprüchen des Auftragnehmers 15 % des jeweiligen Bruttobetrag einbehalten und mit befreiender Wirkung gegenüber dem Auftragnehmer an das Finanzamt zahlen.

## **§ 7 Leistungsänderungen, Stundenlohnarbeiten**

7.1 Die Anordnung von Leistungsänderungen und deren Vergütung richtet sich nach den Vorschriften der VOB/B.

7.2 Anordnungen erfolgen aus Beweisgründen schriftlich und dürfen nur von Personen erteilt werden, die zur Anordnung von Leistungsänderungen nach den Regelungen des Vertrages berechtigt sind.

7.3 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber vor Ausführung der Leistung ein Nachtragsangebot vorzulegen, in dem die für die Leistungsänderung entstehenden Mehr- oder Minderkosten auf der Grundlage der Urkalkulation dargestellt werden. Ferner sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Leistungsänderung auf den Bauablauf anzugeben. Ohne vorherige, schriftliche Beauftragung ist eine Leistungsänderung/ein Nachtrag vom Auftraggeber nicht zu vergüten.

7.4 Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber bei Angebotsabgabe eine Urkalkulation in einem verschlossenen Umschlag zu übergeben. Die Urkalkulation wird gegebenenfalls vor Vertragsschluss den Ergebnissen der Verhandlung angepasst. In der Kalkulation müssen folgende Kosten je LV-Position getrennt ausgewiesen sein:

- a. Summe der Einzelkosten der Teilleistungen,
- b. Summe der Baustellengemeinkosten,
- c. Allgemeine Geschäftskosten,
- d. Wagnis,
- e. Gewinn.

- 7.5 Der Auftraggeber ist berechtigt, die hinterlegte Kalkulation zur Prüfung in Anwesenheit des Auftragnehmers nach vorheriger Benachrichtigung zu öffnen.
- 7.6 Soweit nichts Abweichendes vereinbart ist, werden auf die Auftragssumme gewährte Nachlässe auch bei der Vereinbarung eines neuen Preises für Nachtragsleistungen berücksichtigt.
- 7.7 Im Rahmen der Vorbereitung einer Entscheidung des Auftraggebers über die Ausführung einer Leistungsänderung hat der Auftragnehmer den Auftraggeber umfassend zu unterstützen. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber alle Informationen zur Verfügung zu stellen, die der Auftraggeber benötigt, um zu entscheiden, ob er eine Leistungsänderung vornehmen soll.
- 7.8 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eine geänderte oder zusätzliche Leistung nach §§ 1 Abs. 3, 1 Abs. 4 S. 1 VOB/B auch dann auszuführen, wenn die Parteien vor Ausführung der Arbeiten keine Vereinbarung abschließen, in der die Auswirkung der Leistungsänderung auf die Vergütung (§§ 2 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6 VOB/B) und auf die vereinbarten Ausführungsfristen festgelegt werden.
- 7.9 Stundenlohnarbeiten müssen vor deren Durchführung durch den Auftraggeber oder dessen Beauftragten genehmigt werden.
- 7.10 Der Auftragnehmer hat die Erstschrift der vom Auftraggeber oder seinem Vertreter bescheinigten Stundenlohnzettel innerhalb einer Woche beim Auftraggeber einzureichen. Diese müssen außer den Angaben nach § 15 Nr. 3 VOB/B das Datum, die Bezeichnung der Baustelle, die Namen, die Berufsgruppe der Arbeitskräfte, die geleisteten Arbeitsstunden je Arbeitskraft und die Art der Leistung enthalten. Ergibt eine spätere Nachprüfung, dass diese Leistungen im vom Auftragnehmer geschuldeten Leistungsumfang enthalten sind oder anderweitig abgegolten oder durch Verschulden des Auftragnehmers notwendig wurden, werden sie nicht als Stundenlohnarbeiten vergütet. Die Unterschrift unter einem Stundenlohnzettel gilt nicht als Rechnungsanerkennung und begründet den Vergütungsanspruch nicht, vielmehr betrifft die Anerkenntniswirkung nur Art und Umfang der erbrachten Leistungen.

## **§ 8 Ausführungsfristen, Vertragsstrafe**

8.1 Bezüglich der vertraglich vereinbarten Fristen und Termine gilt:

- a. Die Vertragsfristen verschieben sich nur, soweit die Verschiebung durch einen vom Auftraggeber zu vertretenden Umstand, durch höhere Gewalt oder durch vom Auftragnehmer nicht zu vertretende Ursachen begründet ist, jedoch höchstens um die Dauer der tatsächlichen Verzögerungen oder Behinderungen (Anzahl der Werkzeuge).
- b. Witterungseinflüsse während der Fertigstellungszeit, mit denen bei Vertragsabschluss normalerweise gerechnet werden muss, gelten nicht als Behinderung und führen nicht zur Verschiebung der Termine.
- c. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen, wenn die Einhaltung der Fertigstellungszeit gefährdet ist, insbesondere wenn die Arbeiten unterbrochen werden.
- d. Verlangt der Auftraggeber vom Auftragnehmer über den geschuldeten Leistungsumfang hinausgehende Leistungen, führt dies unbeschadet einer etwaigen Vergütung nach Maßgabe dieses Vertrages nur zu einer Verlängerung der Vertragsfristen, wenn der Auftragnehmer die zusätzlichen Leistungen nicht durch verstärkten Personal- und/oder Geräteinsatz innerhalb der vorgesehenen Ausführungszeit erbringen kann und der



- Auftragnehmer die notwendige Fristenverlängerung gegenüber dem Auftraggeber schriftlich ankündigt, bevor er mit der Ausführung der zusätzlichen Leistung beginnt.
- e. Kann der Auftragnehmer an einer Stelle der Baumaßnahme ohne eigenes Verschulden zunächst nicht die vorgesehenen Arbeiten ausführen, hat er bei gegebener Möglichkeit in sofortiger Abstimmung mit dem Auftraggeber andere Arbeiten vorzuziehen oder zu verstärken.
  - f. Behinderungsanzeigen bedürfen auch dann der Schriftform, wenn die zugrunde liegenden Tatsachen und deren hindernde Wirkung offenkundig sind.
- 8.2 Kommt der Auftragnehmer mit einem vereinbarten Fertigstellungstermin in Verzug, hat er für jeden Werktag, um den sich die Fertigstellung verzögert, 0,15 % der vereinbarten Nettoabrechnungssumme als Vertragsstrafe an den AG zu zahlen. Der Höchstsatz der Vertragsstrafe beträgt maximal 5 % der vereinbarten Nettoabrechnungssumme.
- 8.3 Für die Vertragsstrafe gilt:

- a. Die Vertragsstrafe ist unabhängig vom Nachweis des tatsächlichen Schadens. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt. Die Vertragsstrafe wird jedoch auf einen eventuellen Schadensersatzanspruch angerechnet. Wird der garantierte Fertigstellungstermin nicht eingehalten und scheidet daran eine termingerechte Übergabe an die Mieter/Nutzer des Bauvorhabens, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber von allen Ansprüchen freizustellen, die den Mietern/Nutzern wegen Nichteinhaltung des angekündigten oder vereinbarten Übergabetermins gegenüber dem Auftraggeber zustehen bzw. hat entsprechenden Schadensersatz für hieraus folgende Schäden des Auftraggebers zu leisten.
- b. Bereits verwirkte Vertragsstrafen entfallen nicht durch Vereinbarung eines neuen Fertigstellungstermins, auch nicht für den Zeitraum zwischen Terminvereinbarung und neuen Fertigstellungstermin. Die vorstehende Vertragsstrafenregelung gilt auch für den Verzug mit einem neu vereinbarten Fertigstellungstermin.
- c. Der Auftraggeber kann sich die Geltendmachung der Vertragsstrafe bis zur Fälligkeit der Schlussrechnung vorbehalten.

## **§ 9 Zahlung**

### 9.1 Für Zahlungen gilt:

- a. Zahlungen erfolgen durch den Auftraggeber innerhalb von 18 Werktagen ab Anforderung des Auftragnehmers. Für die Schlusszahlung gilt § 16 Abs. 3 S. 1 VOB/B.
- b. Voraussetzung für die Fälligkeit einer Zahlung ist, dass der Auftragnehmer eine prüfbare Rechnung (Abschlagsrechnung oder Schlussrechnung) in 3-facher Ausfertigung unter Beachtung der umsatzsteuerrechtlichen Vorschriften erstellt. Voraussetzung für die Fälligkeit der ersten Zahlung ist das Vorliegen der Nachweise für das Bestehen der Versicherungen und die Bezahlung der laufenden Versicherungsprämien, sowie das Vorliegen einer Freistellungsbescheinigung gem. § 48 b EStG (vgl. § 6).
- c. Der Auftraggeber kann Einbehalte wegen Mängeln auch bei einzelnen Teil- oder Abschlagszahlungen vornehmen, sofern solche Mängel in schriftlicher Form konkret und nachprüfbar bezeichnet werden.
- d. Die Fälligkeit der Schlusszahlung setzt zusätzlich neben einer vertragsgemäßen Leistungserbringung und Abnahme sowie unabhängig von den Voraussetzungen des § 16

- VOB/B voraus, dass der Auftragnehmer dem Auftraggeber die vertraglich geschuldeten Unterlagen, Pläne und Dokumentationen ausgehändigt hat.
- e. Für bis zur Schlusszahlung nicht ausgeführte Restarbeiten wird ein Einbehalt in Höhe des zweifachen Betrages der diesbezüglichen Kosten vorgenommen. Unberührt bleiben mögliche Einbehalte wegen bestehender Mängel.
  - f. Dem Auftraggeber steht ein Skontoabzug in Höhe von 3 % auf alle Teilzahlungen zu, die innerhalb von 30 Bankarbeitstagen nach vertragsgemäßer Rechnungsvorlage und Vorliegen der sonstigen Fälligkeitsvoraussetzungen erfolgen. Die Skontofrist gilt als gewährt mit Tätigung des Überweisungsauftrags an die Bank des Auftraggebers bzw. dem Abschicken des Schecks an den Auftragnehmer innerhalb der vereinbarten Frist. Diese Skontoabrede gilt entsprechend für die Schlusszahlung des Auftraggebers mit der Maßgabe, dass die Frist zur Zahlung ab Eingang der ordnungsgemäß aufgestellten Schlussrechnung 18 Bankarbeitstage beträgt.
  - g. Im Falle eines berechtigten Einbehaltes des Auftraggebers beginnt die Skontofrist für den einbehaltenen Betrag mit Wegfall des Grundes des Einbehaltes, z.B. nach Bestätigung des Auftraggebers über die Beseitigung von Mängeln durch den Auftragnehmer, nach Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft beim Auftraggeber zur Ablösung eines vereinbarten Sicherheitseinbehaltes oder nach Vorlage der Vertragserfüllungsbürgschaft.
  - h. Klargestellt wird, dass sich die vorstehende Skontovereinbarung auch auf Vergütungsansprüche des Auftragnehmers aufgrund von Leistungsänderungen oder Stundenlohnarbeiten bezieht. Ebenso klargestellt wird, dass der Auftraggeber den Skontoabzug auch dann für die fristgemäß bezahlten Beträge geltend machen kann, wenn einzelne Zahlungen außerhalb der Skontofrist erfolgen.
  - i. Durch Zahlungen erkennt der Auftraggeber die Mängelfreiheit von Leistungen nicht an; ebenso wird hierdurch keine Abnahme erklärt.
  - j. Überzahlungen, die durch den Auftraggeber festgestellt werden, sind unverzüglich vom Auftragnehmer zurückzuzahlen (§§ 812 ff. BGB). Der Auftragnehmer erklärt insoweit den ausdrücklichen Verzicht, sich auf einen etwaigen Wegfall der Bereicherung zu berufen (§ 818 Abs. 3 BGB).
  - k. Der Auftraggeber ist berechtigt, bis zur Abnahme von den Abschlagsrechnungen einen Einbehalt von 5 % zur Absicherung etwaiger Ansprüche gegen den Auftragnehmer vorzunehmen und insoweit lediglich 90 % der Abschlagsrechnungen auszugleichen. Mit Abnahme der geschuldeten Leistung wird die Auszahlung dieses Einbehalts fällig.

9.2 Verlangt der Auftragnehmer, für den Fall, dass der Anwendungsbereich des § 648 a BGB eröffnet sein sollte, eine Sicherheit gemäß § 648 a BGB, so richtet sich die Fälligkeit der Abschlagszahlungen nach § 632 a BGB.

## **§ 10 Aufmaß**

10.1 Die Abrechnung der Vergütung des Auftragnehmers erfolgt auf der Grundlage des Aufmaßes der tatsächlich ausgeführten Leistungen. Das Aufmaß ist zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber möglichst gemeinsam zu erstellen und zu unterzeichnen.

10.2 Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber mit einem Vorlauf von wenigstens 6 Werktagen einen Termin zur Erstellung des Aufmaßes zu benennen. Äußert sich der Auftraggeber zu diesem Terminvorschlag nicht und bleibt bei dem Termin unentschuldigt fern, entfällt die Verpflichtung zur Durchführung eines gemeinsamen Aufmaßes. Erscheint der Auftraggeber zu einem vereinbarten Termin nicht, hat der Auftragnehmer ihm unter Berücksichtigung einer

angemessenen Frist einen neuen Termin vorzuschlagen. Dem Auftraggeber bleibt es unbenommen, das Aufmaß auf seine Richtigkeit nachzuprüfen.

## **§ 11 Abnahme, Zustandsfeststellungen**

- 11.1 Nach vertragsgemäßer Erstellung des Gewerks (Fertigstellung) und Erfüllung aller aus dem Vertrag sich sonst bis zur Abnahme ergebenden Verpflichtungen erfolgt eine förmliche Abnahme nach § 12 Nr. 4 VOB/B, die nicht durch frühere Benutzung der Bauleistungen, Fertigstellungsanzeigen des Auftragnehmers oder auf andere Weise ersetzt werden kann. Eine konkludente oder fiktive Abnahme gemäß § 12 Nr. 5 VOB/B ist ausgeschlossen.
- 11.2 Der Abnahmetermin ist zwischen dem Auftragnehmer und dem Auftraggeber abzustimmen. Der Auftraggeber kann verlangen, dass der Abnahmetermin innerhalb eines Zeitraumes von 28 Werktagen ab Fertigstellung stattfindet. Rechtzeitig vor der Abnahme sind dem Auftraggeber die für die Abnahme erforderlichen Pläne, Dokumentationen und Revisionspläne (soweit vertraglich vereinbart) auszuhändigen.
- 11.3 Im Rahmen der Abnahme der Bauleistungen findet eine gemeinsame Baubegehung statt, bei der ein von den Vertragsparteien zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll erstellt wird. Hierin sind etwaige Mängel und nicht bzw. nicht vollständig ausgeführte Leistungen (Restarbeiten) des Auftragnehmers festzuhalten; dies gilt auch dann, wenn die Mängel von einer der Vertragsparteien nicht anerkannt werden, was im Protokoll jedoch zu vermerken ist.
- 11.4 Geräte, Hilfsmittel und Hilfskräfte, die für die Untersuchungen zum Zwecke der Abnahme erforderlich oder zweckdienlich sind, hat der Auftragnehmer auf seine Kosten gemäß Anforderung des Auftraggebers zu stellen.
- 11.5 Der Auftraggeber kann verlangen, dass die technischen Gewerke Heizung, Lüftung / Klima, Sanitär und Elektro durch einen vom Auftraggeber zu bestimmenden Gutachter technisch abgenommen werden. Die insoweit entstehenden Kosten trägt der Auftraggeber.
- 11.6 Bei der Abnahme festgestellte Mängel oder offene Restarbeiten hat der Auftragnehmer vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen im Abnahmeprotokoll unverzüglich, spätestens innerhalb von 2 Wochen nach der Abnahme, zu beseitigen bzw. durchzuführen. Auch die Mängelbeseitigungsarbeiten und Restarbeiten sind förmlich abzunehmen (Nachabnahme).
- 11.7 Alle dem Auftraggeber im Zusammenhang mit erforderlichen Nachabnahmen, auch im Zusammenhang mit einer verspäteten Fertigstellung entstehenden Kosten und Aufwendungen trägt der Auftragnehmer.
- 11.8 Die Aufforderung zu einer Zustandsfeststellung gem. § 650g BGB (Zustandsfeststellung) hat schriftlich mit angemessener Frist zu erfolgen. Eine Zustandsfeststellung können sowohl der Auftragnehmer als auch der Auftraggeber verlangen. Die Ergebnisse sind aussagekräftig schriftlich zu protokollieren. Jede Partei trägt die Kosten der Zustandsfeststellung selbst, es sei denn, der Auftragnehmer hat den Auftraggeber zur Abnahme und Zustandsfeststellung aufgefordert, obwohl das Werk offensichtlich wesentliche Mängel aufwies, wobei dann der Auftragnehmer alle Kosten trägt.
- 11.9 Soweit die Vertragsparteien im Bauverlauf technische Zustandsfeststellungen protokollieren, insbesondere für solche Leistungen, die durch nachfolgende Bauleistungen überdeckt oder

einer nachfolgenden Prüfung entzogen werden, ersetzen diese nicht die förmliche Endabnahme und stellen keine Teilabnahme dar. Diejenige Vertragspartei, die bei Abnahme vom protokollierten Zustand abweichende Tatsachen behauptet, trägt hierfür die Beweislast.

## **§ 12 Mängelansprüche**

- 12.1 Die anfängliche Mängelhaftung des Auftragnehmers richtet sich nach den Vorschriften der VOB/B mit der Maßgabe, dass an Stelle der Regelfrist des § 13 Abs. 4 Nr. 1 und 2 VOB/B eine Verjährungsfrist von 5 Jahren gilt. Für Mängel an der kompletten Außenhaut des Gebäudes (Dach, Außenwände, Fassade, Bodenplatte, Abdichtungsarbeiten gegen Bodenfeuchtigkeit, nicht drückendes, drückendes und temporär drückendes Wasser) gilt eine Verjährungsfrist von 10 Jahren.
- 12.2 § 13 Abs. 4 Nr. 2 VOB/B findet keine Anwendung.

## **§ 13 Sicherheiten**

- 13.1 Als Sicherheit für die Mängelansprüche übergibt der Auftragnehmer dem Auftraggeber eine unbefristete Bürgschaft eines den Anforderungen des § 17 Abs. 2 VOB/B entsprechenden Kreditinstituts oder Kreditversicherers. Die Höhe der Sicherheit hat 5 % der Netto-Auftragssumme zu betragen. Die Sicherheit für Mängelansprüche erstreckt sich auf die Erfüllung der Mängelansprüche einschließlich Schadensersatz sowie auf die Erstattung von Überzahlung einschließlich der Zinsen.
- 13.2 Die 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.
- 13.3 § 17 Abs. 3 VOB/B bleibt unberührt.

## **§ 14 Haftung, Versicherungen, Verkehrssicherungspflicht, Gefahrtragung**

- 14.1 Der Auftragnehmer schließt auf seine Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer ausreichenden Deckungssumme für Personenschäden, Vermögensschäden sowie Sach- und sonstige Schäden ab. Die Festlegung der Versicherungssummen ergibt sich im Zweifel aus den projektspezifischen Vorbemerkungen des Leistungsverzeichnisses. Der Abschluss der Betriebshaftpflichtversicherung ist dem Auftraggeber spätestens vor Beginn der Leistungserbringung durch Übersendung einer Bestätigung der Versicherung unaufgefordert nachzuweisen. Auf 9.1.2 wird verwiesen.
- 14.2 Eine Bauleistungsversicherung (Bauwesenversicherung) wird vom Auftraggeber abgeschlossen. Die Umlage hierfür beträgt 0,25 % der Abrechnungssumme und wird an der Schlussrechnung in Abzug gebracht, sofern eine etwaig vereinbarte Selbstbeteiligung den Wert der Werkleistung nicht überschreitet.
- 14.3 Der Auftragnehmer ist bis zur endgültigen und vollständigen Räumung der Baustelle für alle für die Baumaßnahme in Anspruch genommenen Flächen verkehrssicherungspflichtig. Eine

vorherige Rückübertragung der Verkehrssicherungspflicht für einzelne Flächen, auf denen die Arbeiten bereits vollständig abgeschlossen worden sind, ist möglich. Voraussetzung hierfür ist die vollständige Räumung der Flächen und eine ausdrückliche schriftliche Einigung der Vertragsparteien, dass die Verkehrssicherungspflicht auf den Auftraggeber oder Dritte übertragen wird.

- 14.4 Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber von allen Ansprüchen, die Dritte im Zusammenhang mit der Ausführung der Arbeiten gegen ihn geltend machen, frei.
- 14.5 Die Gefahrtragung richtet sich ausschließlich nach § 644 BGB.

## **§ 15 Kündigung, Teilkündigung**

- 15.1 Dieser Vertrag kann von beiden Parteien aus wichtigem Grund, vom Auftraggeber zudem ordentlich gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
- 15.2 Als wichtiger Grund für eine Kündigung gelten insbesondere grobe Vertragsverletzungen durch eine Vertragspartei, der Verzug einer Vertragspartei mit Leistungspflichten nach vorheriger Setzung einer angemessenen Frist und Hinweis auf die Kündigungsfolge sowie die Zahlungseinstellung des Auftragnehmers oder des Auftraggebers und die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines der Vertragspartner; der Eröffnung dieses Verfahrens steht die Abweisung mangels Masse gleich. Weiter gilt als wichtiger Grund für eine Kündigung ein Eigeninsolvenzantrag einer Vertragspartei. Ein wichtiger Grund liegt für den Auftraggeber auch dann vor, wenn ein Drittgläubiger des Auftragnehmers Ansprüche des Auftragnehmers aus diesem Vertrag gepfändet und die Pfändung nicht innerhalb von 10 Tagen wieder freigegeben hat.
- 15.3 Ein wichtiger Grund liegt ferner dann vor, wenn der Baubeginn länger als 2 Wochen gegenüber dem vereinbarten Termin in Rückstand gerät bzw. wenn der Auftragnehmer mit vertraglich vereinbarten Zwischenterminen länger als 2 Wochen in Rückstand gerät, ohne dass dies durch den Auftraggeber zu vertreten ist.
- 15.4 Sofern die Kündigung vom Auftragnehmer zu vertreten ist, besteht ein Vergütungsanspruch des Auftragnehmers nur, soweit seine Leistungen in das Bauvorhaben eingeflossen und für den Auftraggeber von Nutzen sind.
- 15.5 Sofern die Kündigung vom Auftraggeber zu vertreten ist, steht dem Auftragnehmer die vereinbarte Vergütung zu; er muss sich jedoch anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Kosten erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft oder seines Betriebs erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Zur Abrechnung etwaiger Ansprüche des Auftragnehmers ist von diesem zwingend seine Urkalkulation vorzulegen bzw. bei einer bereits vorliegenden Urkalkulation darf diese vom Auftraggeber zu Prüfzwecken geöffnet werden.
- 15.6 Wird eine Kündigung des Vertrages aus Gründen ausgesprochen, die keine der Vertragsparteien zu vertreten hat, werden die vom Auftragnehmer bis dahin ausgeführten Leistungen nach § 6 Abs.5 VOB/B abgerechnet. Der Auftragnehmer hat dazu seine Kalkulation offenzulegen. Weitergehende Ansprüche stehen dem Auftragnehmer nicht zu.
- 15.7 Eine Teilkündigung gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 VOB/B muss sich immer auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werkes beziehen.

## **§ 16 Abtretung von Forderungen, Zurückbehaltungsrecht, Aufrechnung**

- 16.1 Die Abtretung einer Forderung gleich welchen Inhalts bedarf der Zustimmung des Auftraggebers. Ohne die erforderliche Zustimmung erfolgte Abtretungen sind unwirksam. Der Auftraggeber 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.
- 16.2 Der Auftragnehmer ist zur Aufrechnung, Zurückbehaltung sowie zur Einrede des nicht erfüllten Vertrags nur berechtigt, wenn die Gegenansprüche rechtskräftig festgestellt, anerkannt oder unbestritten sind. Das Recht des Auftragnehmers zur Aufrechnung besteht uneingeschränkt, soweit seine aufgerechnete Forderung mit der Hauptforderung synallagmatisch verknüpft ist.

## **§ 17 Schlussbestimmungen, Schweigepflicht, Abwerbeklausel**

- 17.1 Änderungen dieses Vertrags oder seiner Bestandteile bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Klausel. Mündliche Nebenabsprachen haben keine Wirkung.
- 17.2 Den Vertragsparteien ist es untersagt mit Mitarbeitern des jeweils anderen Vertragspartners ein Arbeitsverhältnis zu gründen bzw. über das Vertragsverhältnis hinausgehende Dienste von diesen Mitarbeitern in Anspruch zu nehmen. Im Übrigen werden die Vertragsparteien alle Aktivitäten unterlassen, die auf die Begründung eines derartigen Arbeits- bzw. Dienstverhältnisses mit Mitarbeitern des jeweils anderen Vertragspartners gerichtet sind. Die sich aus dieser Vertragsbestimmung ergebende Verpflichtung bleibt 2 Jahre nach Beendigung des Vertragsverhältnisses wirksam.
- 17.3 Der Auftragnehmer/Vertragspartner ist zeitlich unbegrenzt verpflichtet, über Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse sowie über alle als vertraulich bezeichneten Informationen, die ihm im Zusammenhang mit der Auftragsausführung bekannt werden, Stillschweigen zu wahren. Die Weitergabe an nicht mit der Durchführung des Auftrages beschäftigte Personen darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Auftraggebers erfolgen. Der Auftragnehmer/Vertragspartner verpflichtet alle von ihm zur Durchführung des Auftrages eingesetzten Personen schriftlich auf die Einhaltung.
- 17.4 Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Ort des Bauvorhabens. Sind Auftraggeber und Auftragnehmer Vollkaufleute, gilt Heidenheim als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.
- 17.5 Für die Durchführung dieses Vertrags gilt ausnahmslos das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 17.6 Sollte etwaige Bestimmungen dieser Allgemeinen Vertragsbedingungen unwirksam sein oder werden, oder sollten die Vertragsbestimmungen eine Regelungslücke enthalten, so wird hierdurch die Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen im Übrigen nicht berührt.