

Allgemeine und zusätzliche Vertragsbedingungen zum Bauvertrag der Cornelia Hopf Immobilienverwaltung

Nachfolgend sollen die Vertragsbedingungen zwischen Auftraggeber (AG) und Auftragnehmer (AN) geregelt sein:

1. Vor Abgabe des Angebotes hat sich der (AN) bezüglich der Anfuhr und Lagerung seiner Baumaterialien sowie der Möglichkeiten der Arbeitsausführung genauestens zu unterrichten. Jede spätere Berufung auf Unkenntnis der Sachlage ist ausgeschlossen. Ferner hat er sich nach den örtlichen geltenden behördlichen Bestimmungen und Vorschriften zu erkundigen und diese im Angebot zu berücksichtigen.
2. Massenänderungen führen nicht zu Änderungen von Einheitspreisen. In den Einheitspreisen bzw. Pauschalpreisen bzw. der Pauschalsumme sind alle Leistungen und Nebenleistungen enthalten, die zur vollständigen und ordnungsgemäßen Durchführung der Arbeiten notwendig sind. Diese sind Festpreise während der gesamten Bauzeit. Wurde der Auftrag als Pauschalauftrag vergeben, so gelten das Leistungsverzeichnis, die Planunterlagen und alle Leistungen in ihrer mittleren Qualität als vom AN geschuldete Leistungen für die Gewerke, für die der Auftrag erteilt wurde. Während der Bauzeit eintretende Lohn- und Materialpreiserhöhung können dem (AG) nicht in Rechnung gestellt werden. In den vorgenannten Einheitspreisen sind alle Nebenleistungen gemäß VOB/C enthalten. Ist eine Ausschreibung in technischer Hinsicht fehlerhaft oder unvollständig, so ist sie vom AN mit einem Anschreiben an den AG zu berichtigen bzw. zu ergänzen. Bedenken gemäß VOB/B sind bei den Vergabegesprächen schriftlich im Protokoll aufzunehmen. Ansonsten ist der AN verpflichtet, die Leistung kostenneutral und für den AG mängelfrei zu erbringen. Der AN ist verpflichtet, fachmännische Bedenken zu äußern und notfalls schriftlich vor Auftragserteilung Einspruch zu erheben. Anderenfalls übernimmt er die volle Verantwortung seiner Bauleistungen.
3. Stundenlohnarbeiten werden nur vergütet, wenn sie als solche vor ihrem Beginn ausdrücklich vereinbart worden sind. Dies geschieht nur auf schriftlicher Veranlassung durch den AG. Die Vorlage der Stundenlohnzettel hat innerhalb von zwei Tagen zur Anerkennung durch den AG zu erfolgen. Nachträglich vorgelegte Stundenlohnzettel oder nicht vereinbarte Stundenlohnarbeiten bleiben bei der Abrechnung unberücksichtigt.
4. Soweit nichts anders verhandelt wird, sind ohne besondere Vergütung für die Dauer der Bauausführung, alle Schutzmaßnahmen zu treffen, die zur Sicherung von baulichen Anlagen und Einrichtungen, Bäumen, gärtnerischen Anlagen sowie zur Sicherung dritter Personen auf der Baustelle erforderlich sind. Die Schutzvorkehrungen sind bis zum Ausschluss der Gefährdung zu belassen. In jedem Fall ist die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften zwingend erforderlich. Etwaige Kosten für Umrüstung, Ergänzung, Abbau etc. sind in den Einheitspreisen enthalten. Die Mitbenutzung der Gerüste, Schutzvorkehrungen etc. durch dritte Personen regelt sich kostenfrei, die Entfernung der Gerüste nur auf Genehmigung des Bauherren.

5. Die im Vertrag festgelegten Fristen gelten als verbindlich gemäß VOB/B. Zeitverluste durch Material- und Personalmängel, die der AN zu vertreten hat, werden nicht als Termin verschiebend gewertet. Für den Fall des Verzuges bleiben grundsätzlich weitgehende Schadenersatzansprüche auch nach BGB ausdrücklich vorbehalten.
6. Die Baustelleneinrichtungen sind in die Einheitspreise einzubeziehen. Die Baustelle ist unverzüglich nach Beendigung der Arbeiten zu räumen und in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Bei Unterlassung geschieht dies auf Kosten des AN. Beschädigungen und Verunreinigungen auf den Straßen / Grundstücksflächen durch den AN sind unaufgefordert, umgehend und kostenfrei für den AG zu beseitigen. Die Baustelleneinrichtung, Arbeits- und Lagerplätze etc. sind vorher mit dem AG abzustimmen. Bei eigenmächtiger Inanspruchnahme von Flächen kann der AG die Räumung innerhalb einer Tagesfrist anordnen. Grundsätzlich werden den AN keine Flächen und Räume innerhalb der Baustelle zur Verfügung gestellt. Gemäß Bauordnungsrecht besteht die Verpflichtung zu einer Bauschildanlage. Die Möglichkeit der Firmenwerbung kann durch ein einheitliches Bauschild für alle Firmen gegeben sein. Der AG behält sich vor, ein Bauschild anfertigen zu lassen und die Kosten dem AN aufzuerlegen.
7. Bauwasser und Baustrom sowie die Beschaffungskosten für Zähler etc., Unterhaltung dieser und Verbrauch an Bauwasser und Baustrom sind Auftragsleistungen und werden bei der Vergabe verhandelt.
8. Die Arbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften auszuführen, der AN haftet für die Einhaltung der berufsgenossenschaftlichen Auflagen, bau- bzw. ordnungspolizeilicher und privatrechtlicher Auflagen und Angaben. Die Baustelle ist dauernd zu sichern, so dass dritte Personen nicht zu Schaden kommen. Die verwaltungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich Beleuchtung, Ausschilderung, Verkehrssicherung etc. sind zu befolgen.
9. Der AN trägt während der gesamten Bauzeit die volle Verantwortung für alle Unfälle und Schäden, die durch Fahrlässigkeit und Vorsatz, insbesondere durch nicht Beachtung der bestehenden Vorschriften entstehen und haftet für alle Ansprüchen, die aus solchen Anlässen auch von Dritten gemacht werden.
10. Den verantwortlichen Fachbauleiter stellt der AN. Dieser ist den Behörden und dem AG gegenüber zu benennen.
11. Der AG behält sich vor, eine Bauleistungsversicherung für die Baumaßnahme abzuschließen. Die Prämienkosten werden umgelegt.
12. Jede beauftragte Firma hat verursachten Schutt ohne Aufforderung umgehend zu entfernen und bei Fertigstellung den Bau besenrein (ggf. Fensterreinigung nach Absprache mit dem AG) sowie die Baustelle Schutt frei zu übergeben. Geschieht dies nicht oder mangelhaft, werden diese Arbeiten durch Dritte ausgeführt, die Kosten sind vom AN zu tragen. Sollte Schutt von Dritten am Arbeitsplatz vorgefunden werden, so ist der AG schriftlich zu informieren.

13. Mögliche Abschlagszahlungen sind vorab ausdrücklich zu vereinbaren.
14. Der AN hat die Fertigstellung seiner Leistung schriftlich mitzuteilen.
15. Die Gefahrtragung des AN regelt sich bis zur förmlichen Abnahmen gem. § 644 BGB. Die Vertretung für den AG seitens Dritte, insbesondere durch Bauleiter, Architekten oder sonstigen Personen, bedarf zwingend der schriftlichen Vollmacht des AG.
16. Die Gesamtrechnung muss alle das Bauvorhaben betreffende Forderungen des AN enthalten. Sie gilt nur als vollständig in Verbindung mit prüfbareren Aufmaßen und Aufmaßzeichnungen und den im Auftrag genannten Rechnungsbestandteilen. Die Gesamtrechnung ist binnen 4 Wochen nach Fertigstellung in 2-facher Ausfertigung bei dem AG einzureichen. Spätere eingereichte Rechnungen werden nicht mehr anerkannt, auch wenn sie das gleiche Bauvorhaben betreffen. Der Sicherheitseinbehalt verbleibt in bar oder als (Bank-)Bürgschaft vom AN beim AG und wird nicht verzinst. Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist binnen 18 Werktagen nach Auftragserteilung durch den Auftragnehmer an den Auftraggeber zu übergeben. Der Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5% der Gesamtrechnungssumme wird nach Ablauf der Gewährleistung an den AN fällig, sofern keine (gesetzlichen) Ansprüche des AG gegenüber dem AN vorliegen. Die Bürgschaften sind von einem gemäß § 17 Nr. 2 VOB/B bzw. § 18 Nr. 2 VOL/B zugelassenen Kreditinstitut bzw. Kredit- oder Kautionsversicherer zu stellen. Die Bürgschaftsurkunden enthalten folgende Erklärung des Bürgen:
"Der Bürge übernimmt für den Auftragnehmer die unbedingte und unwiderrufliche selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht. Auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB und auf das Recht zur Hinterlegung wird verzichtet. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners. Die Forderung des Auftraggebers gegen den Bürgen verjährt nicht vor Ablauf der Verjährungsfrist der verbürgten Hauptforderung. Die Bürgschaft ist unbefristet; sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde. Gerichtsstand sowohl für den AN als auch für den AG ist Erfurt."
17. Die Gewährleistung beträgt nach § 13 VOB/B - 4 Jahre. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit dem Tag der förmlichen Abnahme der gesamten Bauleistung.
18. Eine Abnahme durch Inaugenscheinnahme ist ausgeschlossen. Die Abnahme findet nach Fertigstellung der gesamten Leistung und Übergabe der Revisionsunterlagen statt. Die Abnahme erfolgt durch schriftliche Bestätigung in einem Abnahmeprotokoll. Anerkennung oder Zahlung der Gesamtrechnung gilt nicht als Abnahme und schließt das Recht des AG auf Rückforderung auf zu früh gezahlte Beträge nicht aus.
19. Bei der Beseitigung eines Mangel während des Gewährleistungszeitraumes übernimmt der AN alle Kosten, die unmittelbar oder mittelbar in diesem Zusammenhang entstehen. Bei ausdrücklicher oder nur stillschweigend geduldeten Abweichungen von der Leistungsbeschreibung zu den Ausführungsplänen haftet der AN in vollem Umfang.
20. Mögliche erforderliche behördliche Abnahmen sind rechtzeitig zu beantragen. Die Bescheinigungen sind innerhalb von 14 Tagen vorzulegen. Die Kosten trägt der AN.
21. Gerichtsstand sowohl für den AN als auch für den AG ist Erfurt.

22. Der AN unterwirft sich bei Abgabe seines Angebotes vorstehenden allgemeinen und zusätzlichen Vertragsbedingungen zum Bauvertrag mit dem AG, vertreten durch die Cornelia Hopf Immobilienverwaltung. Eigene Liefer- und Zahlungsbedingungen, sofern sie im Widerspruch zu diesen stehen, treten damit außer Kraft, es sei den, sie werden ausdrücklich Vertragsgegenstand. Dies muss schriftlich festgehalten werden.

23. Die vorgenannten Auflagen, Bedingungen und Hinweise zum Bauvertrag mit dem AG, vertreten durch die Cornelia Hopf Immobilienverwaltung sind Vertragsbestandteile des VOB-Vertrages mit dem AN und sind im Büro der Cornelia Hopf Immobilienverwaltung, Salinenstraße 19/21 in 99086 Erfurt, einzusehen. Durch Abgabe des Angebotes gelten diese als bekannt und anerkannt.

Stand: April 2012

Cornelia Hopf Immobilienverwaltung
Salinenstraße 19/21
99086 Erfurt