

## 1. Vertragsparteien

Die Projekt Kraft Facility- und Projektmanagement GmbH wird in diesen Allgemeinen Auftragsbedingungen als AG bezeichnet. Der im Auftragsprotokoll (früher Verhandlungsprotokoll) als Auftragnehmer oder AN bezeichnete Unternehmer wird hier als AN bezeichnet

## 2. Vertragsgrundlagen

Die Vertragsgrundlagen sind, sofern im Auftragsprotokoll (früher Verhandlungsprotokoll) nichts anderes vereinbart wurde:

- a) das Leistungsverzeichnis einschließlich der dem Leistungsverzeichnis zugrunde liegenden Zeichnungen, Muster und Pläne (soweit beiden Parteien vorliegend),
- b) der Bauzeitenplan (soweit dieser beiden Parteien vorliegend),
- c) diese Allgemeinen Auftragsbedingungen des AG,
- d) die für den Ort des Bauvorhabens anerkannten Regeln der Technik in der bei Abnahme geltenden Fassung
- e) die für die Leistungsbereiche des AN und den Ort des Bauvorhabens geltenden technischen Vorschriften und Richtlinien, insbesondere DIN-Normen VDE- und VDI-Richtlinien, Hersteller und Liefervorgaben in der bei Abnahme geltenden Fassung
- f) die für den Ort des Bauvorhabens maßgeblichen Durchführungsverordnungen und -bestimmungen der Bauberufsgenossenschaft
- g) die VOB/B und die VOB/C in der bei Vertragsschluss gültigen Fassung,
- h) das Werkvertragsrecht des BGB

Bei Widersprüchen gilt die vorstehende Rang- und Reihenfolge.

Geschäftsbedingungen des AN (insbesondere Lieferungs- Leistungs- und Zahlungsbedingungen) sowie Änderungs-/Ergänzungsvermerke des AN im Leistungsverzeichnis oder in sonstigen Ausschreibungsunterlagen sind nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie vom AG ausdrücklich schriftlich anerkannt worden sind.

## 3. Vom AN beizubringende Unterlagen

Der AN ist verpflichtet, mit seinem Angebot, spätestens jedoch 6 Werktage nach Auftragserteilung, folgende Unterlagen vorzulegen:

- Nachweis über den Eintrag in die Handwerksrolle (Kopie)
- Eintrag in das Handelsregister (Kopie)
- Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft und der Ortskrankenkasse

- im Auftragsprotokoll (früher Verhandlungsprotokoll) oder in den sonstigen Vertragsunterlagen geforderte Versicherungsnachweise.
- Unbedenklichkeitserklärung des Finanzamtes oder eine entsprechende Erklärung eines Steuerberaters / Wirtschaftsprüfers
- Bauleitererklärung im Sinne des einschlägigen Bauordnungsrechts
- Freistellungsbescheinigung gemäß § 48 EStG.

Der AG kann die Bezahlung von Abschlags- und der Schlussrechnung vom Vorliegen der vorgenannten Unterlagen abhängig machen.

## 4. Ausführung

Der AN ist verpflichtet, die von ihm benötigten Planunterlagen rechtzeitig schriftlich abzufordern.

Der Ausführung dürfen nur Unterlagen zugrunde gelegt werden, die vom AG zur Ausführung freigegeben sind. Durch die Freigabe übernimmt der AG keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit der Unterlagen.

Der AN hat spätestens 6 Werktage nach Auftragserteilung schriftlich seinen umfassend bevollmächtigten Vertreter auf der Baustelle, den für seine Leistungen verantwortlichen Bauleiter und Fachbauleiter entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie ggf. einen Sachbearbeiter für technisch vorbereitende Arbeiten zu benennen.

Die Weitergabe von dem AN obliegenden Leistungspflichten an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des AG.

Kommt der AN *einer* Aufforderung zur Mangelbeseitigung innerhalb einer vom AG gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann der AG auch schon während der Bauausführung und vor der Abnahme die Mängel auf Kosten des AN selbst beseitigen oder durch Dritte beseitigen lassen, ohne dass es einer Teilkündigung bedarf. Dies gilt entsprechend für die nicht fristgerechte oder nicht vertragsgemäße Ausführung von Teil- oder Restleistungen.

Soweit nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart, übernimmt der AG keine Verpflichtung oder Einstandspflicht für die Erfüllung von Vorleistungen der von ihm beauftragten Unternehmen. Insbesondere übernimmt der AG keine Verpflichtung, das Bauwerk zu den vereinbarten Fristen, wie für die konkrete Nachunternehmerleistung geeignet, zur Verfügung zu stellen.

## 5. Vergütung

### Für Einheitspreisverträge

Die Einheitspreise gelten für die Dauer der Bauzeit. Während dieser Zeit sind Erhöhungen von Materialpreisen oder Lohnkosten ausgeschlossen, es sei denn es handelt sich um vom

AN nicht vorherzusehende Preissteigerungen, die in ihrer Höhe für den AN unzumutbar sind. Dies hat der AN im Falle eines Preissteigerungsverlangens nachzuweisen. § 2 Abs.3 VOB/B bleibt unberührt.

#### Für Pauschalpreisverträge

Der Pauschalpreis ist ein Festpreis für die Dauer der Bauzeit. Während dieser Zeit sind Nachforderungen auch für den Fall der außergewöhnlichen Steigerung von Materialpreisen oder Lohnkosten in der Bauwirtschaft ausgeschlossen. Der Pauschalpreis versteht sich für alle Lieferungen und Leistungen, die zur vollständigen, ordnungsgemäßen und funktionsgerechten vertraglichen Leistung erforderlich sind. Soweit in den Leistungsbeschreibungen, insbesondere in den Planunterlagen, Leitmengen angegeben sind, wurden diese vom AN auf Grundlage der in Ziffer 2 aufgeführten Vertragsgrundlagen überprüft. Der AN hat die Massen aus den angegebenen Plänen selbständig und eigenverantwortlich ermittelt. Aufgrund seiner eigenen Überprüfung wird der AN seine Leistungen unabhängig von der Richtigkeit der Leitmengen erbringen. Massenausschreitungen bzw. -überschreitungen sind im vereinbarten Pauschalpreis bereits berücksichtigt und berechtigen nicht zu Mehrforderungen. Ein entsprechendes Pauschalierungsrisiko hat der AN berücksichtigt. Dieses ist mit der vertraglichen Vergütung abgegolten. Der AN ist auch verpflichtet, das Leistungsverzeichnis auf Vollständigkeit der ausgeschriebenen Leistungen zur Erbringung der funktionsgerechten, vertraglich geschuldeten Gesamtleistung zu überprüfen und sämtliche erkennbaren erforderlichen Leistungen, Teilleistungen, Hilfsleistungen und Nebenleistungen einzukalkulieren, auch wenn sie im Einzelfall nicht ausgeschrieben waren. Die Massenausschreibung selbst hat für den hier in Rede stehenden Vertrag nur insoweit Bedeutung, als sie der Einheitspreislite als Teil derselben angegliedert wird und für gegebenenfalls zu vergütende Mehrleistungen, wie auch für die Bemessung des Substanzwertes aller Minderleistungen im Falle einer vom AG angeordneten Änderung des Bauentwurfes heranzuziehen ist.

Mit den im Auftragsprotokoll (früher Verhandlungsprotokoll) genannten Preisen sind alle zur ordnungsgemäßen und vollständigen Erbringung der beschriebenen Leistungen notwendigen Arbeiten abgegolten, einschließlich aller Nebenleistungen, die nach den allgemeinen technischen Vertragsbedingungen der VOB Teil C oder nach den sonstigen Vertragsbedingungen ohne besondere Vergütung zu erbringen sind.

## 6. Ausführung

Der AN versichert, dass die ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben ausreichend waren, um sämtliche zur Preisbildung erforderlichen Umstände erfassen und damit die übernommenen Leistungen abnahmereif und funktionsfähig nach Ausführungsart und Umfang erbringen zu können.

Der AN verpflichtet sich, sich vor Beginn der Ausführungen von dem Zustand des Baues und der Baustelle zu überzeugen

und festzustellen, ob er seine Arbeiten ohne Gefahr von Schäden und Mängeln ausführen kann. Etwaige Einwände sind vor Beginn der Ausführung schriftlich gegenüber dem AG geltend zu machen.

Sind die Vorarbeiten anderer Unternehmer, auf denen der AN mit seinen Arbeiten aufbaut, mangelhaft, so muss der AN dies ebenfalls vor Beginn der Ausführung schriftlich gegenüber dem AG rügen. Andernfalls hat er für seine Arbeiten in vollem Umfang Gewähr zu leisten (vgl. §§ 4 Abs. 3, 13 Abs. 3 VOB/B)

## 7. Leistungsänderungen / Vergütungsanpassung

(1)

Leistungsänderungen (Änderungen des Vertrages i. S. d. § 650b Abs. 1 Satz 1 BGB) darf der AN nur nach vorheriger Anordnung des AG in Textform ausführen.

(2)

Die Regelungen des § 1 Abs. 3 und 4 VOB/B finden keine Anwendung. Für Leistungsänderungen gilt – ungeachtet der Einordnung des Vertrages als Bauvertrag i. S. v. § 650a BGB – § 650b BGB mit folgenden Maßgaben:

a) Das Angebot des AN gemäß § 650b Abs. 1 Satz 2 BGB hat nach Wahl des AN den Anforderungen gemäß § 650c Abs. 1 oder Abs. 2 BGB und nachstehendem Absatz (3) zu entsprechen und in Textform zu erfolgen. Es sind prüfbare Nachweise beizufügen

b) Das Angebot gemäß lit. a) ist vom AN unverzüglich, spätestens aber innerhalb von 8 Werktagen ab Zugang des Änderungsbegehrens des HU (§ 650b Abs. 1 Satz 1 BGB) beim AN an den AG zu übergeben, es sei denn Art und Umfang des Änderungsbegehrens lassen keine Angebotserstellung innerhalb dieser Frist zu und der AN teilt dies innerhalb dieser 8 Werktage dem AG unter konkreter Angabe der Gründe und der benötigten Werktage mit.

c) Hat der AG gemäß § 650b Abs. 1 Satz 4 BGB für die Angebotserstellung eine Planung zur Verfügung zu stellen, ist diese vom AN nach Zugang des Änderungsbegehrens unverzüglich, spätestens aber innerhalb von 4 Werktagen beim AG unter Benennung der für die Angebotserstellung notwendigen Informationen in Textform anzufordern. In diesem Fall beginnt die Frist gemäß lit. b) ab Zugang der Planung beim AN.

d) Kommt der AN mit der Übergabe eines den Anforderungen des lit. a) entsprechenden Angebotes in Verzug, ist der AG auch schon vor Ablauf von 30 Tagen zur Anordnung gemäß § 650b Abs. 2 BGB berechtigt. Das Gleiche gilt, wenn der AN die Erstellung oder Übergabe eines Angebotes ernsthaft und endgültig verweigert.

e) In dringenden Fällen, in denen dem AG das Abwarten der Frist von 30 Tagen gemäß § 650b Abs. 2 Satz 1 BGB

nicht zumutbar ist, hat er das Recht, diese Frist nach billigem Ermessen angemessen zu verkürzen und dies dem AN bereits mit Erklärung des Änderungsbegehrens in Textform unter Angabe der Gründe mitzuteilen. Das Anordnungsrecht des AG gemäß § 650b Abs. 2 Satz 1 BGB gilt dann bereits mit Ablauf der verkürzten Frist.

f) Nach Ablauf der Frist von 30 Tagen gemäß § 650b Abs. 2 Satz 1 BGB ist der AG in jedem Fall zur Anordnung der Leistungsänderung in Textform berechtigt.

(3)

Die Regelungen des § 2 Abs. 5, 6, 7 Nr. 2 und 8 Nr. 2 VOB/B finden keine Anwendung. Für die Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Abs. 2 i. V. m. vorstehendem Absatz (2) gilt – ungeachtet der Einordnung des Vertrages als Bauvertrag i. S. v. § 650a BGB – § 650c BGB mit folgenden Maßgaben:

a) Zur Höhe der Zuschläge für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn bei der Berechnung der Höhe des Mehr- oder Mindervergütungsanspruchs gemäß § 650c Abs. 1 Satz 1 BGB gilt das zwischen den Parteien Vereinbarte. Sofern die Parteien dazu keine Vereinbarung getroffen haben, gilt die gesetzliche Regelung.

b) Zwischen den Parteien vereinbarte Einheitspreise für Mehr- und Minderleistungen gelten vorrangig zu § 650c Abs. 1 und Abs. 2 BGB und beinhalten sämtliche Zuschläge.

## 8. Ausführungsfristen

Sind zum Zeitpunkt der Auftragserteilung nur ungefähre Zeitangaben über den voraussichtlichen Baubeginn möglich und wird daher lediglich die Ausführungsdauer verbindlich festgelegt, ist mit den Arbeiten nach Aufforderung innerhalb der vertraglich festgelegten, sonst angemessenen Abruffrist zu beginnen.

Die sich daraus in Verbindung mit den vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere im Auftragsprotokoll (früher Verhandlungsprotokoll) ergebenden Termine sind verbindliche Vertragstermine. Eingetretener Verzug des AN wird durch die Fortschreibung der Termine und Fristen nicht aufgehoben.

## 9. Kündigung

Die Kündigung des Vertrages ist unter den Voraussetzungen der §§ 8 und 9 VOB/B oder § 648a BGB möglich. Ein wichtiger Grund zur Kündigung durch den AG liegt insbesondere dann vor, wenn der AN

- ohne berechtigten Grund die Arbeiten nicht aufnimmt oder unterbricht,
- die Arbeiten so langsam ausführt, dass die rechtzeitige Vertragserfüllung ausgeschlossen erscheint,

- es unterlässt, einer berechtigten bindenden Weisung des AG nachzukommen oder
- nachhaltig und erheblich die Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen unterlässt

und ihn der AG schriftlich unter Benennung der zu beanstandenden Umstände abgemahnt und der AN nicht unverzüglich nach Zugang der Abmahnung die beanstandeten Umstände behoben hat.

Teilkündigungen des AG sind nach Maßgabe des § 8 VOB/B oder des § 648a BGB zulässig.

Der AN ist verpflichtet, nach erfolgter Kündigung die zur Fortsetzung und Schlussabnahme der Leistung erforderlichen Unterlagen unverzüglich an den AG herauszugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht des AN gegenüber dem Herausgabeanpruch des AG ist ausgeschlossen.

## 10. Abnahme

AG und AN vereinbaren eine förmliche Abnahme.

Zur Abnahme hat der AN den AG schriftlich aufzufordern.

Voraussetzung für die Abnahme ist eine mangelfreie, vertragsgerechte Fertigstellung der vom AN zu erbringenden Leistungen. Voraussetzung für die Abnahme ist ferner die Übergabe sämtlicher vom AN im Zusammenhang mit einer vertragsgerechten Erbringung seiner Leistung geschuldeten Unterlagen (z.B. Revisionsunterlagen, Prüfzeugnisse, TÜV-Abnahmeprotokolle, Bedienungs- und Pflegeanweisungen, vertragliche Nachweise über Eigenschaften bestimmter Baustoffe / Bauteile etc.)

Verweigert der AG die Abnahme unter Angaben von Mängeln, gilt § 650g BGB mit der Maßgabe, dass das Verlangen des AN nach einer gemeinsamen Zustandsfeststellung der Textform bedarf.

Für den Gefahrenübergang gilt § 644 BGB, § 7 VOB/B findet keine Anwendung.

## 11. Mängelhaftung

Die Parteien vereinbaren abweichend von § 13 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 eine Verjährungsfrist für Mängelansprüche von 5 Jahren und 4 Wochen gerechnet ab Abnahme der vertraglichen Leistungen., sofern im Verhandlungsprotokoll nichts anderes vereinbart wurde.

Bei Bedachungen, Fassaden- und Abdichtungsarbeiten – soweit beauftragt – beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche 10 Jahre und 4 Wochen, sofern im Verhandlungsprotokoll nichts anderes vereinbart wurde.

## 12. Vertragsstrafe

Soweit Zwischen- oder Endfertigstellungstermine sich aufgrund etwaiger berechtigter Bauzeitverlängerungsansprüche verschieben oder soweit Zwischen- oder Endfertigstellungstermine einvernehmlich neu festgelegt werden, knüpfen vereinbarte Vertragsstrafen an die neuen Termine an. Im Verzugsfall ist die Nichteinhaltung der neuen Termine entsprechend sanktioniert, ohne dass es bei Verschiebung oder Neufestlegung der Termine einer besonderen Vereinbarung bedarf. Dies gilt auch, wenn der ursprüngliche Bauzeitenplan wesentlich geändert oder der Bauablauf neu geordnet werden muß.

Der Vorbehalt der Vertragsstrafe kann bis zur Fälligkeit der Schlussrechnung geltend gemacht werden. Ein Vorbehalt bei der Abnahme ist nicht erforderlich.

Die Geltendmachung von weitergehenden Schäden, insbesondere von solchen, die dem AG dadurch entstehen, dass er aufgrund des Verzuges des AN selbst gegenüber seinem Auftraggeber zur Entrichtung von Vertragsstrafen verpflichtet ist, bleibt dem AG unbenommen.

### 13. Rechnung und Zahlung

Zu einer Zahlungsaufforderung berechtigen nur solche Leistungen, die in das Bauwerk eingebracht worden sind. Werkstatteleistungen und Materiallieferungen berechtigen nicht zu einer Zahlungsaufforderung, außer wenn im Einzelfall etwas anderes vereinbart wurde.

### 14. Besondere Pflichten des AN

Der AN verpflichtet sich zur Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Sozialgesetzbuches III, des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes, des Arbeitnehmerentsendegesetzes und des Gesetzes zur Bekämpfung der illegalen Beschäftigung. Der AN versichert, dass er und ein von ihm gegebenenfalls beauftragter Nachunternehmer bei dem vertragsgegenständlichen Bauvorhaben ausschließlich Mitarbeiter aus Ländern der Europäischen Union einsetzt oder nur solche Mitarbeiter aus Drittländern, die im Besitz einer gültigen Arbeiterlaubnis sind.

Wird bei der Erfüllung des Auftrages nachweislich gegen Absatz 1 verstoßen, hat der AN für jeden Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe von € 2.000,00 je betroffenen Mitarbeiter zu zahlen.

Außerdem verpflichtet sich der AN in vollem Umfang zum Ersatz des darüber hinausgehenden Schadens, den der AG aus dem Verstoß des AN erleidet. Der AG ist berechtigt, im Falle eines Verstoßes gegen die vorgenannten Gesetze diesen Auftrag und andere zwischen AG und AN bestehende Verträge fristlos zu kündigen.

Soweit der AG Schutz- und Sicherungseinrichtungen stellt, werden diese bei der Übergabe gemeinsam abgenommen.

Sie sind vom AN eigenverantwortlich zu unterhalten und erforderlichenfalls zu ergänzen. Der AN wird sie nach Abschluß der Arbeiten dem AG ordnungsgemäß zurückgeben. Vorhandene Schutzabdeckungen, Geländer o.ä., die zur Durchführung der Arbeiten vorübergehend entfernt werden müssen, sind wieder ordnungsgemäß herzustellen. Für die Dauer der Entfernung müssen alle Gefahrenstellen durch andere geeignete Maßnahmen unfallsicher abgesperrt und beschildert werden.

Der AN verpflichtet sich, bei der Ausführung der Leistungen die für die Arbeitsverhältnisse der eingesetzten Arbeitnehmer geltenden tarifvertraglichen Bestimmungen einzuhalten, ebenso diejenigen der jeweiligen Berufsgenossenschaft.

Der AN ist verpflichtet, den Vertretern des AG auf Verlangen die Sozialversicherungsausweise des eingesetzten Personals vorzulegen. Bei Nichtvorlage ist der AG berechtigt, die betroffenen Arbeitnehmer des AN von der Baustelle zu weisen. Der AN ist auch verpflichtet, auf Anforderung des AG durch Vorlage entsprechender Beitragserfüllungs- bzw. Unbedenklichkeitsbescheinigungen die Erfüllung seiner laufenden Verpflichtungen gegenüber Berufsgenossenschaften, Sozialversicherungsträgern und Steuerbehörden nachzuweisen. Dies gilt auch für sonstige Nachweise, die der AG benötigt, um seine eigenen gesetzlichen Verpflichtungen erfüllen zu können.

Wenn keine gültigen Arbeiterlaubnisse bzw. Sozialversicherungsausweise vorliegen oder eine bestehende Arbeits-/Aufenthaltslaubnis oder ein Sozialversicherungsausweis infolge Befristung seine Gültigkeit verloren hat, so hat der AN die betreffenden Arbeitskräfte unverzüglich von der Baustelle zu entfernen und durch andere zu ersetzen.

Nach § 14 AEntG haftet der AG für die Verpflichtungen des AN zur Zahlung des Mindestentgeltes an seine Arbeitnehmer oder zur Zahlung von Beiträgen an seine gemeinsame Einrichtung der Tarifvertragsparteien wie ein selbstschuldnerischer Bürge. Der AN verpflichtet sich, den AG von der Haftung nach § 14 AEntG freizustellen. Eine vom AN gestellte Vertragserfüllungsbürgschaft und/oder Gewährleistungsbürgschaft sichert auch diesen Anspruch des AG.

Der AN hat täglich auf eigene Kosten Bautagebücher zu führen. Darin sind festzuhalten:

- Die Anzahl und die Tätigkeitsdauer der für die Durchführung des Werkes jeweils Beschäftigten
- die Art der Tätigkeit, Name, Anzahl, Art und Dauer der Tätigkeit
- bei Arbeitnehmerüberlassung der Leiharbeiter und
- bei Beauftragung eines ausländischen Nachunternehmers der ausländischen Arbeitnehmer

### 15. Sonstige Vereinbarungen

---

Forderungsabtretungen des AN sind ohne ausdrückliche, schriftliche Zustimmung des AG ausgeschlossen.

Eine Aufrechnung von Forderungen des AN gegen Forderungen des AG ist nur mit Forderungen des AN zulässig, die entweder vom AG nicht bestritten werden oder rechtskräftig festgestellt sind.

Im Geschäftsverkehr mit Kaufleuten, die ein Handelsgewerbe betreiben, oder mit solchen natürlichen oder juristischen Personen, die durch Eintragung im Handelsregister oder durch Gesetz solchen Kaufleuten gleichgestellt sind, ist Gerichtsstand Freiburg im Breisgau.

Diese Gerichtsstandsvereinbarung gilt darüber hinaus auch, wenn der AN keinen Allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland hat, der AN nach Vertragsschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Geltungsbereich der Zivilprozessordnung der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Nachunternehmervertrages unwirksam sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen der Vertragsunterlagen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, in einem solchen Fall die unwirksame Bestimmung durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Regelung möglichst nahe kommt.

Für die Durchführung dieses Vertrages gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland mit Ausnahme der Kollisionsregelungen des deutschen Internationalen Privatrechts sowie des Wiener UN-Kaufrechts (CISG). Soweit in diesem Vertrag oder seiner Vertragsbestandteile auf die für den Ort des Bauvorhabens maßgeblichen Bestimmungen verwiesen wird, ist für diese jedoch das am Ort des Bauvorhabens anzuwendende Recht maßgebend.

Projekt Facility- und Projektmanagement GmbH  
Freiburg 2024