

A hand holding a silver pen with a gold clip, poised over a document on a table. In the background, several glasses of water are visible, suggesting a meeting or office environment. The lighting is soft and focused on the hand and pen.

Unsere Vertragsbedingungen auf einen Blick

Allgemeine Vertragsbedingungen
der Vonovia SE für Bauleistungen (AVBau)

Gültigkeit auch für sämtliche BUWOG Projektgesellschaften.

Diese sind Tochtergesellschaften der Vonovia SE

1. Anwendungsbereich / Rangfolge

- 1.1 Diese Allgemeinen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (nachfolgend „AVBau“) finden auf sämtliche von der Vonovia SE und ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften in Auftrag gegebene Bauleistungen Anwendung. Sie gelten auch für Nachträge und für Verträge über einen Kauf mit Montageverpflichtung. Der jeweilige Auftraggeber wird nachfolgend „AG“, der jeweilige Auftragnehmer „AN“ genannt.
- 1.2. Soweit nicht in einem vorrangigen Vertragsbestandteil abweichend vereinbart, gilt folgende Reihen- und (bei Widersprüchen) Rangfolge der Vertragsgrundlagen:
 - 1.2.1 ein etwa geschlossener schriftlicher Bauvertrag nebst Anlagen
 - 1.2.2 ein etwa unterzeichnetes Verhandlungsprotokoll nebst Anlagen
 - 1.2.3 ein Bestellschreiben des AG nebst Anlagen
 - 1.2.4 diese AVBau
 - 1.2.5 ein etwaiges Leistungsverzeichnis/Baubeschreibung
 - 1.2.6 eine Baugenehmigung
 - 1.2.7 die VOB/C (mit Ausnahme des jeweiligen Abschnitts O)
 - 1.2.8 die VOB/B in der Fassung bei Auftragserteilung/Vertragsschluss
 - 1.2.9 soweit für die vertragsgegenständlichen Leistungen einschlägig die Anschlussbedingungen der örtlichen Versorgungsträger für Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme und Strom
 - 1.2.10 das Angebot des AN; Allgemeine Geschäftsbedingungen des AN gelten nicht, auch wenn ihnen nicht ausdrücklich widersprochen wurde.
 - 1.2.11 der Geschäftspartnerkodex der Vonovia SE in der bei Vertragsschluss unter <https://www.vonovia.de/de-de/ihre-services/fuer-geschaeftpartner> abrufbaren Fassung

2. Leistungsumfang

- 2.1. Die Baustelle, ihre Zugänglichkeit sowie alle für die Preisfindung und Baudurchführung relevanten Tatsachen sind dem AN aufgrund eigener Besichtigungen und Erkundungen bekannt.
- 2.2. Nicht in der Leistungsbeschreibung oder im Leistungsverzeichnis aufgeführte Neben- und besondere Leistungen nach der jeweiligen DIN gehören, soweit für die Leistungen des AN erforderlich, zum Leistungsumfang des AN. Alle Maßangaben in übergebenen Plänen sind vor der Fortsetzung der Planung bzw. Bauausführung an der Baustelle vom AN zu prüfen.
- 2.3. Der AN versichert, dass er in der Kalkulation keine dem AG nicht offengelegten Umstände berücksichtigt hat, insbesondere keine verdeckten Synergieeffekte o.ä.

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. Soweit die einschlägigen DIN-Normen eine Ausführung nach unterschiedlichen Anforderungen vorsehen, schuldet der Auftragnehmer jeweils mindestens die erhöhten Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Schallschutz, Oberflächenbeschaffenheit und Güte.
- 3.2. Der AN hat ausschließlich die im Produkthandbuch oder sonstigen Produktvorgaben festgelegten Produkte, Materialien oder Fabrikate zu verbauen bzw. einzubauen.
- 3.3. Der AN hat nur Baustoffe, Materialien, technische Einrichtungen und Ausführungsmethoden zu verwenden, die nicht gesundheits- bzw. umweltbeeinträchtigend sind und insbesondere keine negativen Auswirkungen auf die speziellen Nutzungsformen des Bauvorhabens haben.

- 3.4. Der AN hat DIN-gerechte und gütegeprüfte Baustoffe und Einbauteile zu verwenden. Der AG kann – als im Vertragspreis enthalten – 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.
- 3.5. Mit der Vergütung des AN sind insbesondere auch die folgenden Pflichten, Leistungen und Risiken abgegolten:
 - 3.5.1. Die Erfüllung aller öffentlich-rechtlicher Normen, Verpflichtungen und Auflagen der Baugenehmigung sowie der sonstigen Auflagen, Anordnungen und Vorschriften der Behörden bis zur Abnahme; die Anforderungen der in den Vertragsgrundlagen enthaltenen Gutachten sind zu beachten.
 - 3.5.2. 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.
 - 3.5.3. Die Gewährleistung der Sicherheit der Baustelle nach allen einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften 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 schriftlich mitzuteilen.
 - 3.5.4. Die Vermeidung von Beschädigungen und Verunreinigungen benachbarter Grundstücke und Gebäude.
 - 3.5.5. Die Freistellung des AG von Ansprüchen der Mieter, Nachbarn oder Dritter wegen von dem AN oder seinen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachter Schäden oder Beeinträchtigungen.
 - 3.5.6. Die Koordination seiner Leistungen mit den sonstigen Projektbeteiligten, ohne dass hiermit eine Verantwortung des AN für Leistungen der Dritten einhergeht.
 - 3.5.7. Das Schließen von Gerüstankerlöchern soweit Fassadenarbeiten zum Leistungsumfang des AN gehören
 - 3.5.8. Sichern von Leitungen, Kabeln, Dränen, Kanälen, Grenzsteinen, Bäumen, Pflanzen und dergleichen vor Beeinträchtigung durch die Leistungen des AN.
- 3.6. 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.
- 3.7. 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 eingestellt worden 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.

- 3.8. 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 Ausweis-dokument sowie gültige Krankenversicherungsnachweise mit sich führen.
- 3.9. 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.
- 3.10. 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.
- 3.11. 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 3.7 bis 3.10 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.

3.12. An den vom AG und/oder von dessen beauftragten Architekten/Projektsteuerer angesetzten Baubesprechungen, die in regelmäßigem Turnus stattfinden werden, hat ein informierter und Vertreter des AN teilzunehmen. Der AN erklärt, dass die zu Baubesprechungen von ihm entsandten Mitarbeiter umfassend bevollmächtigt sind, sämtliche rechtsgeschäftlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

4. Leistungsänderungen

- 4.1. Der AG ist berechtigt, Änderungen des vereinbarten Werkerfolges oder Änderungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig sind, 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.
- 4.2. 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.
- 4.3. Der AN hat durch Leistungsänderungen oder zusätzliche Leistungen bedingte Verzögerungen der Ausführungsfristen und -termine oder Mehrkosten spätestens bei Vorlage seines Nachtragsangebotes mitzuteilen. Alle durch den Nachtrag bedingten Umstände sind mit dem Nachtragsangebot abgegolten. Eine Verlängerung der Vertragsfristen oder Verzögerungsmehrkosten sind ausgeschlossen, wenn und soweit die Verzögerungen vom AN durch zumutbare Anstrengungen terminlich kompensiert werden können.
- 4.4. Abrechnungsfähig sind – sofern eine Abrechnung nach Zeit im Einzelfall ausdrücklich und schriftlich als solche vereinbart ist – bei Stundenlohnarbeiten ausschließlich die Stundensätze der ausführenden Arbeitskräfte mit der erforderlichen Qualifikation, nicht dagegen die Stundensätze eingesetzter Arbeitskräften mit einer für die Arbeit im Einzelfall nicht benötigten höheren Qualifikation.
- 4.5. Vereinbarte Nachlässe gelten auch für Mengenmehrungen und Nachträge.

5. Mitwirkung des AG

Der AN hat den AG auf alle erforderlichen Mitwirkungshandlungen des AG (z. B. auf erforderliche Entscheidungen) rechtzeitig unter Berücksichtigung einer ausreichenden Vorlaufzeit schriftlich hinzuweisen.

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 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 und Abhilfemaßnahmen unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Soweit der AN seiner Anzeigeverpflichtung nicht nachkommt, bleiben die Ablaufbehinderungen terminlich unberücksichtigt, soweit nicht dem AG diese Umstände und Auswirkungen positiv bekannt sind. Der AN kann aus nicht mitgeteilten oder nicht offenkundigen Umständen keinen AG-seitigen Verzug mit Mitwirkungsobliegenheiten 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 des Nichtvertretenmüssens 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 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 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 Gesamtfertigstellungstermin in Verzug, so ist er verpflichtet, dem AG für jeden Werktag, um den der Termin schuldhaft überschritten wird, eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2 % der Bruttoauftragssumme inkl. der Nachträge zu zahlen.
- 7.2. Die insgesamt zu verwirkende Vertragsstrafe beträgt maximal fünf Prozent der Bruttoauftragssumme inkl. der Nachträge.
- 7.3. Die Vertragsstrafe kann vom AG noch bei der Schlusszahlung vorbehalten und geltend gemacht werden.
- 7.4. Wird ein vereinbarter Fertigstellungstermin verschoben oder einvernehmlich neu festgelegt, gilt die vorstehende Vertragsstrafenregelung entsprechend für den insoweit verschobenen oder neu vereinbarten Gesamtfertigstellungstermin. Bereits entstandene Ansprüche werden unter Beachtung von Ziffer 7.2. hierdurch nicht berührt.

8. Abrechnung und Zahlung

- 8.1. Abschlagszahlungen erfolgen für erbrachte Leistungen nach dem jeweiligen Leistungsstand, den der AN nachzuweisen hat. In Abweichung zu §632a S. 3 BGB erfolgen keine Abschlagszahlungen für noch nicht eingebaute Stoffe oder Bauteile.
- 8.2. Abschlagsrechnungen dürfen erst ab Erreichen des Betrages von EUR 3.000,00 oder 10 % der Nettoauftragssumme je nachdem, was zuletzt eintritt, je Abschlagszahlung, jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (z. Zt. 19 %) gestellt werden.

- 8.3. Abschlagszahlungen werden spätestens 21 Kalendertage nach Zugang der prüffähigen Rechnung geleistet, sofern
 - 8.3.1. der Leistungsstand vom AG anerkannt oder vom AN in sonst geeigneter Form nachgewiesen ist;
 - 8.3.2. 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;
 - 8.3.3. vom AN gemäß Ziffern 3.8 bis 3.10 sowie Ziffer 14.4 vorzulegende oder vom AG diesbezüglich geforderte Unterlagen oder Nachweise vorliegen, ferner Nachweis über die Gewerbeanmeldung, Eintragungsnachweis Handwerkskammer (soweit eintragungspflichtig), Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Krankenkassen mit Angabe der Versichertenanzahl, qualifizierte Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft, Unbedenklichkeitsbescheinigung der Sozial-/Urlaubskasse, Personalliste über das auf der Baustelle einzusetzende Personal einschließlich etwa erforderlicher Arbeitserlaubnisse. Sämtliche Bescheinigungen dürfen nicht älter als 3 Monate sein.
 - 8.3.4. die Versicherungsnachweise gemäß Ziffer 11.2 vom AN erbracht worden sind.
- 8.4. Die Schlussrechnung ist mit allen notwendigen Unterlagen in prüffähiger Form dem AG und dem ggf. vom AG beauftragten Architekten/Projektsteuerer zuzuleiten. In der Schlussrechnung müssen die bisher geleisteten Abschlagszahlungen nochmals einzeln aufgeführt werden.
- 8.5. Bis zum Vorliegen der nachfolgenden Voraussetzungen steht dem AG ein Zurückbehaltungsrecht in angemessener Höhe zu:
 - 8.5.1. Erledigung aller Restleistungen;
 - 8.5.2. beanstandungsfreie Abnahmebescheinigungen und Prüfzeugnisse
 - 8.5.3. Vorliegen der in den Ziffern 8.3.2 bis 8.3.4 genannten Unterlagen;
 - 8.5.4. Mängelfreiheit;
- 8.6. Zahlungen sind rechtzeitig geleistet, wenn die Zahlung innerhalb der Zahlungs-/Skontierungsfrist vom AG angewiesen worden sind. Auf die Gutschrift auf dem Konto des AN kommt es hinsichtlich der Rechtzeitigkeit nicht an.
- 8.7. Der AN hat eine gültige Freistellungserklärung gemäß § 48 b EStG 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 und an das Finanzamt abzuführen. Diesen Steuerabzug muss der AN als auf den Werklohn geleistet gegen sich gelten lassen.
- 8.8. Der AN verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass es zu keiner Inanspruchnahme des AG nach § 14 AEntG oder anderen Durchgriffshaftungsvorschriften im Zusammenhang mit seinem Leistungsbereich kommen wird und hält den AG entsprechend frei. Erfolgt gleichwohl 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.

- 8.9. Der AN kann sich im Falle einer Überzahlung nicht auf den Wegfall der Bereicherung berufen. Überzahlungen sind ab dem Tage des Eingangs der ursprünglichen Zahlung vom AN mit 4 %-Punkten über dem Basiszins zu verzinsen.
- 8.10. 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, hat der AN die Rechnungen entsprechend einem vom AG vorgegebenen Schlüssel nach den Wirtschaftseinheiten aufzuschlüsseln.
- 8.11. Sofern ein Skontoabzug vereinbart ist, kann der AG von jeder Zahlung, die innerhalb von 10 Tagen (Abschlagsrechnung) bzw. 15 Tagen (Schlussrechnung) seit Zugang der jeweiligen Rechnung geleistet wird, einen Skontoabzug in der vereinbarten Höhe (%-Satz der Nettorechnungssumme) in Abzug bringen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung gilt Ziffer 8.6.

9. Abnahme

- 9.1. Die Abnahme erfolgt förmlich durch beiderseitige Unterzeichnung eines Protokolls. Bei einer mehrtägigen Abnahmeprüfung gilt der letzte Tag als Datum der Abnahme. Im Protokoll sind etwaige Restleistungen und Mängel festzuhalten.
- 9.2. Der AN hat an der Abnahme aktiv mitzuwirken und muss erforderliche Arbeitskräfte und Messgeräte auf seine Kosten bereitstellen.
- 9.3. Der AG ist u.a. berechtigt, die Abnahme zu verweigern, wenn
 - 9.3.1. die Leistungen nicht vollständig oder nicht ohne wesentliche Mängel sind;
 - 9.3.2. Schutt, Müll, Verpackungsmaterial etc. nicht beseitigt sind;
 - 9.3.3. Verschmutzungen oder Schäden im Leistungsbereich des AN oder Verschmutzungen oder Schäden im Leistungsbereich Dritter, verursacht durch den AN, nicht beseitigt sind;
 - 9.3.4. Die Baustelleneinrichtung noch nicht in allen wesentlichen Bereichen entfernt wurde.
- 9.4. Beschränkt sich der Auftrag auf 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.
- 9.5. Eine fiktive Abnahme nach § 12 Abs. 5 VOB/B ist ausgeschlossen.
- 9.6. Der Bezug des Gebäudes oder die Verwendung für weitere Leistungen stellen keine konkludente Abnahme dar. Behördliche Abnahmen oder eine Inbetriebnahme des Bauvorhabens durch den AG ersetzen nicht die förmliche Abnahme.
- 9.7. 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.

10. Mängelansprüche

- 10.1. Die Parteien vereinbaren, dass der Auftraggeber auch vor Abnahme Anspruch auf Mängelbeseitigung hat.
- 10.2. Der Gewährleistungsumfang richtet sich nach dem Vertrag und nachrangig nach der der VOB/B (mit Ausnahme von §13 Abs. 7 und §13 Abs. 4 Nr. 1 und 2). Die Verjährungsfristen

für Mängelansprüche betragen abweichend von § 13 Abs. 4 VOB/B für sämtliche Lieferungen und Leistungen fünf Jahre und 4 Wochen ab Abnahme, soweit nachfolgend nichts Anderes geregelt ist. Für nachfolgend benannte Ausführungsbereiche werden folgende Verjährungsfristen für Mängelansprüche vereinbart:

- für Abdichtung gegen drückendes und nicht drückendes Wasser zehn Jahre;
- für Dichtigkeit des Dachs und der Fassade einschließlich Fenstern und Außentüren zehn Jahre;

Die zuvor festgelegten Verjährungsfristen gelten unabhängig davon, ob der AG einen Wartungsvertrag mit dem AN, dessen Nachunternehmern oder Dritten abgeschlossen hat.

- 10.3. 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 Kündigungsandrohung oder Kündigung bedarf es hierzu ausdrücklich nicht.
- 10.4. Eventuelle Wartungsverträge können auf Seiten des AG an seiner Stelle auch von Konzern- oder Drittunternehmen oder Erwerbern abgeschlossen werden. Der AN wird dem A/Nutzer angemessene Wartungsverträge unterschriftsreif anbieten. Die Wartungsangebote müssen eine Mindest-Bindungsfrist von sechs Monaten nach Endabnahme der Bauleistungen vorsehen. Der AG/Nutzer ist zum Abschluss dieser Wartungsverträge nicht verpflichtet.
- 10.5. Die Art der Mängelbeseitigung ist mit dem AG abzustimmen. Mängelbeseitigungsarbeiten sind unter Berücksichtigung der Belange des AG, der Mieter und der Gebäudenutzer auszuführen.
- 10.6. Auch bei Durchführung einer Ersatzvornahme durch den AG verbleibt die Mängelhaftung und Verantwortung des AN für seine eigene Werkleistung beim AN. Für den Fall der Ersatzvornahme wird hiermit klargestellt, dass der AN die Beweislast dafür trägt, dass ein Mangel durch die Ersatzvornahme verursacht wurde.

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 2.500.000,00, 2-fach maximiert für Personen- Sach- und Vermögensschäden 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 und Umwelthaftpflicht abdecken.
- 11.3. Der AN ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, wenn und soweit Deckung in der vereinbarten Höhe nicht mehr besteht. Auf Verlangen des AG hat der AN das Bestehen der Versicherung und die aktuelle Prämienzahlung jederzeit nachzuweisen.
- 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 im Außenverhältnis beide Vertragsparteien oder ausschließlich der AG 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.

12. Sicherheiten

- 12.1. Von Abschlagszahlungen darf der AG einen Betrag von 10 % des jeweils fälligen Bruttorechnungsbetrages als Sicherheit für die Vertragserfüllung einbehalten. Sofern Rechnungen ohne Umsatzsteuer gemäß § 13 b UStG gestellt werden, bleibt die Umsatzsteuer bei der Berechnung des Sicherheitseinhalts unberücksichtigt. Diesen Bareinbehalt kann der AN durch eine Vertragserfüllungsbürgschaft gem. Ziffer 12.2. – 12.6. ablösen.
- 12.2. Bürgschaften haben dem Muster des AG zu entsprechen.
- 12.3. Bürgschaften müssen schriftlich, selbstschuldnerisch, unbedingt, unbefristet und unwiderruflich und von in Deutschland zugelassenen Banken, Versicherungen oder Sparkassen mit Sitz oder jedenfalls einer Niederlassung in Deutschland ausgestellt sein. Bürgschaften müssen als Gerichtsstand den vereinbarten Gerichtsstand des Bauvertrages mit dem AN vorsehen, ersatzweise den Ort des Bauvorhabens. Die Bürgschaftsurkunde hat klarzustellen, dass die Forderung aus der 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 und der Aufrechenbarkeit, es sei denn, die Gegenforderung ist rechtskräftig festgestellt oder unstrittig. 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 eine Kündigung dieses Vertrages.
- 12.4. Bürgschaften für Vertragserfüllungsansprüche müssen die Erfüllung aller Verpflichtungen des AN (mit Ausnahme der Mängelansprüche nach Abnahme) 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. Mängelansprüchen bis zur Abnahme;
- 12.5. Die Bürgschaft für Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche bis zur Abnahme ist nach Abnahme und Stellung einer Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Bruttoschlussrechnungssumme zurückzugeben, wenn sie bis dahin nicht in Anspruch genommen wurde und alle bis dahin berechtigterweise erhobenen Ansprüche des AG erfüllt sind. Das weitere Austauschrecht nach § 17 Abs. 3 VOB/B wird für diese Bürgschaft abbedungen.

- 12.6. Der AN ist verpflichtet, verwertete Sicherheiten unverzüglich wieder auf die vereinbarte Höhe aufzufüllen. Wurde eine Bürgschaft ganz oder teilweise in Anspruch genommen oder vom AN nicht gestellt oder hat sich durch Nachträge die Auftragssumme erhöht, so ist der AG berechtigt, bis zum Stellen, Auffüllen oder Anpassen der Bürgschaft in Höhe des zu sichernden Betrages einen entsprechenden Einbehalt von jeweils fälligen Zahlungen vorzunehmen.
- 12.7. Die Gewährleistungsbürgschaft bleibt bis zum Ablauf der 5-jährigen Gewährleistungsfrist aufrecht erhalten und richtet sich im Übrigen nach §17 VOB/B.
- 12.8. § 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 AVBau, insbesondere nach Ziffer 10.3 (Ersatzvornahme ohne Kündigung) und nachrangig nach §§ 8 und 9 VOB/B. 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. 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 diesbezüglich schriftlich erfolglos abgemahnt hat. Einer Abmahnung bedarf es insbesondere nicht, wenn
 - 13.1.4. 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;
 - 13.1.5. aktuell Gefahr für die Sicherheit, Gesundheit oder das Leben von Mietern des AG oder sonstigen Bewohnern und Nutzern der Objekte besteht.
- 13.2. Der AG ist berechtigt, Kündigungen zu Lasten des AN auf vertragliche Teilleistungen zu beschränken, auch wenn es sich nicht um in sich abgeschlossene Leistungen im Sinne der §§ 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. 12 Abs. 2 VOB/B handelt.

14. Nachunternehmerinsatz

- 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.
- 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 3.10, 8.8, 8.9 einhalten. Erfolgt gleichwohl 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 unmittelbar nach Abschluss der täglichen Arbeiten in einem gesäuberten und aufgeräumten Zustand zu befinden. Die Treppenhäuser sind täglich besenrein zu verlassen. Es ist sicherzustellen, dass nach Ende eines jeden Arbeitstages etwa vorhandene Wohnungs- und Gebäudehaustüren verschlossen sowie das Material gesichert und ohne Behinderung anderer Gewerke gelagert sind.
- 15.2. 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, falls keine Umlage vereinbart ist. 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 – unter Freistellung des AG – unmittelbar Vereinbarungen über die Benutzung und Kostentragung zu treffen.
- 15.3. 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.
- 16.2. Der AN tritt seine Erfüllungs- und Mängelansprüche, die ihm gegen die von ihm beauftragten Nachunternehmer zustehen, erfüllungshalber an den AG ab, der die Abtretung annimmt. Die Abtretung umfasst auch künftige Sicherheiten. Die Ansprüche des AG gegen den 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) zu gewähren.

18. Datenschutz

Der AG speichert und verarbeitet personenbezogene Daten des AN im Rahmen der Datenschutzbestimmungen, abrufbar unter <https://www.vonovia.de/de-de/ihre-services/fuer-geschaeftpartner> oder auf Wunsch Zusendung per Post. Der AN erklärt hierzu sein Einverständnis.

19. Vertraulichkeit

Der AN ist verpflichtet, alle ihm im Rahmen des Vertrages bekannt gewordenen Informationen über das Bauvorhaben, den AG und die Mieter und Bewohner der vertragsgegenständlichen Objekte vertraulich zu behandeln.

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, 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 sowie unter Ausschluss des CISG (UN-Kaufrecht). 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. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Aus Beweisgründen ist für Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages die Schriftform zu wählen. Soweit in diesem Vertrag oder seinen sonstigen Bestandteilen Schriftform vorgeschrieben ist, genügt zu deren Einhaltung auch der Versand einer einfachen E-Mail ohne qualifizierte Signatur.