

Angebots- und Auftragsbedingungen für Bauleistungen (AAB)

der Neuapostolischen Kirche Süddeutschland K.d.ö.R., Heinestraße 29, 70597 Stuttgart (Degerloch)

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für alle Leistungen/Lieferungen, die der Auftraggeber (AG) dem Auftragnehmer (AN) überträgt.

§ 1 Vertragsbestandteile

1. Die Regelungen des Auftragschreibens,
2. Das Verhandlungsprotokoll,
3. Diese Angebots- und Auftragsbedingungen für Bauleistungen (AAB),
4. Die Festlegungen des Leistungsverzeichnisses unter Einschluss der im Leistungsverzeichnis aufgeführten zusätzlichen technischen Vorschriften,
5. Der Bauzeitenplan,
6. Das Angebot des AN
7. Die VOB/B und VOB/C in ihrer bei Vertragsabschluss gültigen Fassung.

Die Vertragsbestandteile ergänzen einander. Ergeben sich Widersprüche zwischen älteren und neueren Plänen des AG, Beschreibungen und sonstigen Vertragsbestandteilen, so ist im Zweifel eine Ausführung entsprechend dem zeitlich jüngeren Vertragsbestandteil geschuldet. Soweit hiernach Widersprüche und/oder Unklarheiten hinsichtlich der Ausführungsqualität verbleiben, gilt die jeweils weitergehende und/oder qualitativ höherwertige Anforderung / Leistung als vereinbart. Im Übrigen gelten im Falle von Widersprüchen oder Unklarheiten die Bestandteile des Vertrages in vorstehender Rangfolge. Die Geltung abweichender Bedingungen des AN ist ausgeschlossen, soweit nicht ausdrücklich schriftlich vereinbart.

§ 2 Vertragsgrundlagen

1. Alle für das Projekt einschlägigen Vorschriften, Richtlinien, Gesetze, Verordnungen und Ortssatzungen, die das Bauvorhaben betreffen.
2. Die zum Zeitpunkt der Abnahme geltenden technischen Vorschriften und Normen in der jeweils aktuellen Fassung wie z.B. DIN-Normen, EN-Normen, ISO-Normen, VDI/VDE-Richtlinien, soweit sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, die Herstellerrichtlinien und -vorschriften sowie die sonstigen allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sofern und soweit DIN-Normen oder andere der vorgenannten Vorschriften nicht (mehr) den anerkannten Regeln der Baukunst/Technik entsprechen, gilt nicht die DIN-Norm oder die entsprechende Vorschrift, die Leistungen sind in diesem Falle vielmehr entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst/Technik zu erbringen.
3. Die einschlägigen Bestimmungen zum Arbeitsschutz wie z.B. die Baustellenverordnung und die Regelungen zum Arbeitsschutz auf Baustellen, das Arbeitsschutzgesetz, die Richtlinien und Vorschriften und die Bestimmungen der Berufsgenossenschaften (Unfallverhütungsvorschriften, insbesondere die einschlägigen UVV) und die Herstellerrichtlinien und -vorschriften.
4. Die Bestimmungen des BGB, insbesondere des Bauvertragsrecht (§§ 650a ff. BGB).

§ 3 Baustelleneinrichtung, Umlagen

1. Baustelleneinrichtung und Lagerung von Material und Gerät erfolgt im Einvernehmen mit dem AG. Soweit die benötigten Flächen, insbesondere Lager-, Aufstell- und Arbeitsflächen nicht auf dem Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden können, hat der AN sich Ersatzflächen auf eigene Kosten und eigene Verantwortung zu beschaffen.
2. Der AG kann bei Umbauten und Neubauten, nicht jedoch bei Renovierungen, ein gemeinsames Bauschild erstellen. Der AN beteiligt sich an den Kosten hierfür anteilig im Verhältnis seiner Auftragssumme zu der Gesamtauftragssumme des Objektes.
Zur Aufstellung eines eigenen Bauschildes oder Werbeschildes ist der AN nur mit ausdrücklicher Zustimmung des AG berechtigt.
3. Anschlüsse für Baustrom und Wasser / Abwasser werden bauseits gestellt. Der AN bezahlt im Fall der Inanspruchnahme dieser Anschlüsse für seinen Verbrauch pauschal einen Anteil von 0,3 % seines Netto-Vergütungsanspruchs. Verlangt der AN Abrechnung nach dem tatsächlichen Verbrauch, hat er auf eigene Kosten einen Verbrauchsmengenzähler anzubringen. Abweichend hiervon trägt der Rohbauunternehmer seine Verbrauchskosten und schließt hierfür eigene Versorgungsverträge ab, eine Pauschalabrechnung im Verhältnis zum AG erfolgt in diesem Fall nicht. Der AN hat nur Anspruch auf die Nutzung vorhandener Versorgungsleitungen, nicht aber auf die Neuanbringung oder auf die Verlegung vorhandener Anschlüsse.
4. Der AN hat alle von seinen Arbeiten herrührenden Verunreinigungen, z. B. Abfälle, Bauschutt und Verpackungsmaterial arbeitstäglich zu beseitigen und die Baustelle nach Abschluss seiner Arbeiten unverzüglich zu räumen.
5. Der AG kann Forderungen gegen den AN aus vorstehenden Ziff. 2 und 3 von fälligen Vergütungsansprüchen des AN absetzen.

§ 4 Ausführungsfristen, Vertragsstrafe

1. Anfangstermin, Zwischentermine und Fertigstellungstermin sind Vertragsfristen. Ihre Festlegung ergibt sich aus dem Verhandlungsprotokoll oder aus einem evtl. vereinbarten Bauzeitenplan. Sofern die Parteien für Teilleistungen und/oder die Gesamtleistung eine verbindliche Ausführungsdauer vereinbart haben, bleibt diese von der Verschiebung vereinbarter Termine unberührt, sofern die Parteien keine abweichende Vereinbarung treffen.
2. Bei schuldhafter Nichteinhaltung einer Vertragsfrist durch den AN hat er dem AG für jeden Werktag dieser Verspätung eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,1 % des Netto-Vergütungsanspruchs zu bezahlen. Die Vertragsstrafe ist insgesamt jedoch auf 5 % des Netto-Vergütungsanspruchs begrenzt. Im Fall der Überschreitung von Zwischenterminen errechnet sich die Höhe der Vertragsstrafe abweichend hiervon nicht aus dem Netto-Vergütungsanspruch für die Gesamtleistung, sondern nur aus dem Netto-Vergütungsanspruch, der sich auf die zu den Zwischenterminen fertig zu stellenden Teilleistungen bezieht, wobei aufgrund vorangegangener Zwischentermine entstandene Verzüge bei nachfolgenden Zwischenterminen berücksichtigt werden (keine Kumulierung). Der Vorbehalt der Vertragsstrafe kann bis zur Fälligkeit der Schlusszahlung erklärt werden. Eine Vertragsstrafe ist auch verwirkt, wenn es zu einer einvernehmlichen oder behinderungsbedingten Fortschreibung des Gesamtfertigstellungstermins oder eines Zwischentermins gekommen ist und der AN auch mit der Einhaltung des neuen Termins in Verzug gerät.
3. Dem AG bleibt es vorbehalten, einen über die Vertragsstrafe hinausgehenden Schaden geltend zu machen. Eine verwirkte Vertragsstrafe wird jedoch auf solche Schadensersatzansprüche angerechnet.

§ 5 Bauleitung

1. Der AG benennt einen Bauleiter, der berechtigt ist, die Rechte des AG zu wahren und sicherzustellen, dass die ausführenden Unternehmer ihre Leistungen vertragsgemäß erfüllen.
2. Der Bauleiter ist nicht berechtigt, Verträge abzuschließen, bestehende Verträge zu ändern oder zu ergänzen, dies gilt auch für die Anweisung von Tagelohnarbeiten.

3. Der AN benennt einen über ausreichende Deutschkenntnisse verfügenden örtlichen Ansprechpartner, welcher gleichzeitig für die ihm obliegenden Aufgaben Fachbauleiter im Sinne der jeweils gültigen Landesbauordnung ist und insoweit anstelle des Bauleiters des AG tritt. Der AN hat dafür zu sorgen, dass auch bei Abwesenheit seines Ansprechpartners jederzeit ein anderer deutschsprechender Ansprechpartner auf der Baustelle anwesend ist.
4. Die "Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen" in der jeweils aktuellen Fassung ist zu beachten. Dem vom AG benannten Koordinator obliegt die Planung, Organisation und Überwachung aller Arbeitsschutzmaßnahmen.

§ 6 Nachunternehmer

Beabsichtigt der AN, Leistungen, auf die sein Betrieb eingerichtet ist, auf einen Nachunternehmer zu übertragen, hat er vorher die schriftliche Zustimmung des AG einzuholen.

§ 7 Vergütung, Abrechnung, Abtretung

1. Die Vergütung des AN erfolgt zu den vereinbarten Einheitspreisen oder dem vereinbarten Pauschalpreis.
Die vereinbarten Preise sind Festpreise bis zum Ende der Bauzeit und behalten auch dann ihre Gültigkeit, wenn Massenänderungen i.S.v. § 2 Abs. 3 VOB/B eintreten.
2. Stundenlohnarbeiten werden nur vergütet, wenn sie als solche vor Beginn ausdrücklich vereinbart worden sind. Sie sind zu den im Leistungsverzeichnis genannten Sätzen abzurechnen.
Stundenlohnzettel sind arbeitstäglich in 2-facher Ausfertigung einzureichen und müssen die Angaben gemäß § 15 Abs. 3 VOB/B sowie Angaben über Ausführungsort, Leistungsbeschreibung, Namen und Lohngruppe der Arbeitskräfte und deren jeweils geleistete Arbeitsstunden, beinhalten. Die Abrechnung von Stundenlohnarbeiten muss nach den Stundenlohnzetteln aufgegliedert sein. Die Unterzeichnung der Stundenlohnzettel begründet keinen Vergütungsanspruch.
3. Abschlagszahlungen für vertragsgemäß erbrachte Leistungen werden auf Antrag des AN geleistet. Die Bezahlung von Abschlagsrechnungen stellt weder eine Anerkennung des erreichten Leistungsstandes, noch eine Abnahme der ausgeführten Leistungen dar. Soweit der AN die Vertragserfüllungssicherheit gemäß § 10 Ziffer 1 noch nicht erbracht hat ist der AG berechtigt, vom Guthaben des AN einen Betrag in Höhe der vereinbarten Sicherheit einzubehalten; hierzu darf der AG die Zahlung jeweils um 10 % kürzen, bis die vereinbarte Sicherheitssumme erreicht ist.
4. Soweit für die Abrechnung gemeinsame Feststellungen auf der Baustelle notwendig sind, muss der AN diese rechtzeitig beantragen.
5. Einzureichen sind prüffähige Rechnungen unter Beifügung sämtlicher zur Prüfung notwendiger Unterlagen. Bereits geleistete Abschlagszahlungen müssen ausgewiesen sein.
6. Die Schlussrechnung muss spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Abnahme eingereicht werden.
7. Spätestens bei Auftragserteilung muss dem AG eine rechtswirksame Freistellungsbescheinigung nach dem Gesetz zum Steuerabzug bei Bauleistungen gemäß § 48 b Abs. 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) vorgelegt werden. Sie ist ständig zu aktualisieren und nach deren Ablauf und Widerruf zu erneuern. Solange die Freistellungsbescheinigung nicht vorliegt, wird der AG Einbehalte nach § 48 EStG in Höhe von 15 % des Bruttorechnungswertes vornehmen.
8. Eine Abtretung oder Verpfändung der Forderungen des AN gegen den AG ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des AG gestattet.

§ 8 Versicherungen, Kostenbeteiligung

1. Der AN ist zum Abschluss einer Betriebs-Haftpflichtversicherung zu angemessenen tarifmäßigen Bedingungen verpflichtet. Der AG kann verlangen, dass ihm der Abschluss der Versicherung innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach Auftragserteilung nachgewiesen wird. Nach fruchtlosem Fristablauf kann der AG dem AN eine weitere Frist von 2 Wochen setzen und androhen, dass er nach Ablauf dieser Frist eine entsprechende Versicherung auf Kosten des AN abschließt. Nach Ablauf dieser Frist kann der AG entsprechend der Androhung verfahren.
2. Der AG hat für das Bauprojekt eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen. Sofern die Bauleistungen des AN hiernach ganz oder teilweise mitversichert sind, beteiligt sich der AN an den Kosten der Bauleistungsversicherung mit 0,25 % seines Netto-Vergütungsanspruches.

§ 9 Abnahme, Mängelansprüche

1. Die Abnahme erfolgt nach Fertigstellung aller Leistungen. Die Abnahme hat förmlich unter Anfertigung einer Niederschrift zu erfolgen, jede Partei erhält eine Ausfertigung dieser Niederschrift. Die Abnahme wird weder durch eine frühere Benutzung, Inbetriebnahme oder behördliche Abnahme, noch durch die Mitteilung des AN über die Fertigstellung ersetzt; die in der VOB/B vorgesehenen Möglichkeiten einer konkludenten oder fiktiven Abnahme (§ 12 Abs. 5 Nr. 1 und 2 VOB/B) sind ausgeschlossen. Bei vorzeitiger Nutzung einzelner Gebäude oder Gebäudeteile werden vorab Teilabnahmen durchgeführt, ein Anspruch des AN auf Teilabnahmen besteht im Übrigen jedoch nicht.
2. Der AN hat dem AG die Abnahmereife schriftlich mitzuteilen und mit dem AG einen Abnahmetermin zu vereinbaren.
3. Die Mängelhaftung richtet sich nach den Vorschriften der VOB/B. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt - abweichend von den Regel Fristen des § 13 Abs. 4 VOB/B - einheitlich 5 Jahre, für Leuchtmittel 6 Monate. Die Verjährungsfristen für Mängelansprüche beginnt mit der förmlichen Abnahme der Gesamtleistung, dies gilt auch für Gebäude und Gebäudeteile, für welche Teilabnahmen durchgeführt wurden.

§ 10 Sicherheitsleistung

1. Der AN hat mit Abschluss des Werkvertrags als Sicherheit für die vertragsgemäße Erfüllung sämtlicher vertraglicher Pflichten des AN sowie für den Fall der Überzahlung dem AG eine schriftlich unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage, der Aufrechenbarkeit sowie unter Verzicht auf die Möglichkeit zur Hinterlegung gegebene selbstschuldnerische, nicht auf bestimmte Zeit begrenzte Vertragserfüllungsbürgschaft eines in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstituts in Höhe von 10 % der Brutto-Auftragssumme zu stellen. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für Forderungen des AN gegen den AG, die unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Solange und soweit die Erfüllungsbürgschaft dem AG nicht vorliegt, kann er den Sicherheitsbetrag nach Maßgabe § 7 Ziff. 3 von seinen Zahlungen einbehalten.
Diese Sicherheit wird i.d.R. ab einer Brutto-Auftragssumme von 100.000 € vereinbart.
2. Als Sicherheit für die Mängelansprüche dient ein Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5 % des Brutto-Vergütungsanspruches. Dieser Einbehalt kann durch eine schriftlich unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage, der Aufrechenbarkeit sowie der Befugnis zur Hinterlegung gegebene selbstschuldnerische, nicht auf bestimmte Zeit begrenzte Gewährleistungsbürgschaft eines in den Europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstituts abgelöst werden. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für Forderungen des AN gegen den AG, die unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Dieser Sicherheitseinbehalt wird i.d.R. ab einer Brutto-Auftragssumme von 100.000 € vereinbart. Der AG hat eine nicht verwertete Sicherheit für Mängelansprüche nicht vor Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche zurückzugeben. Soweit zu diesem Zeitpunkt seine geltend gemachten Ansprüche noch nicht erfüllt sind, darf der AG einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten.

3. Abweichend von § 17.6 VOB/B muss ein Sicherheitseinbehalt, den der AN nicht durch vertragsmäßige Bürgschaft ablöst, vom AG nicht auf ein Sperrkonto eingezahlt werden.

§ 11 Änderungen des Vertrages, Vergütungsanpassung

1. Die Anordnung von Leistungsänderungen richtet sich nach § 650b BGB mit folgenden Maßgaben:

Der AN hat dem AG ein Angebot gemäß § 650b Abs. 1 Satz 2 BGB über die Mehr- oder Mindervergütung unverzüglich, jedenfalls innerhalb von einer Woche nach Zugang des schriftlichen (Textform, z.B. per E-Mail, ist ausreichend) Änderungsbegehren beim AN, vorzulegen. Darin sind auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Änderung auf den Bauablauf den Fertigstellungstermin anzugeben. Zur Fristwahrung ist der Eingang des Schreibens beim AG maßgeblich. Auf eine Unzumutbarkeit der Ausführung der Änderung kann sich der AN nur binnen einer Ausschlussfrist von einer Woche nach Zugang des Änderungsbegehrens berufen, wobei zur Fristwahrung die Gründe der Unzumutbarkeit im Einzelnen schriftlich darzulegen und im Falle des § 650b Abs. 1 Satz 3 auch nachzuweisen sind. Zur Fristwahrung ist der Eingang des Schreibens beim AG maßgeblich. Sofern der AN im Falle des § 650b Abs. 1 Satz 4 BGB zur Angebotserstellung Planungsleistungen des AG benötigen sollte, hat er diese innerhalb einer Frist von einer Woche schriftlich beim AG anzufordern, wobei zur Fristwahrung die zur Angebotserstellung benötigten Planungsleistungen im Einzelnen zu bezeichnen sind; in diesem Fall beginnt die Frist zur Angebotserstellung am Tag nach Zurverfügungstellung der zur Angebotserstellung objektiv benötigten Planungsleistungen erneut zu laufen. Zur Fristwahrung ist der Eingang des Schreibens beim AG maßgeblich.

Abweichend von § 650b Abs. 2 Satz 1 BGB kann der AG die Änderung bereits vor Ablauf der 30-Tage-Frist anordnen, wenn der AN eine der in vorstehendem Absatz genannten Fristen aus vom AN zu vertretenden Gründen versäumt oder wenn feststeht, dass eine Einigung vor Ablauf der 30-Tage-Frist nicht erzielt werden wird.
2. Der AN ist verpflichtet, dem AG mit seinem Angebot sowohl eine Berechnung der Vergütung nach § 650c Abs. 1 BGB (tatsächlich erforderlichen Kosten – Berechnungsvariante 1), als auch eine Berechnung der auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebenen Vergütung (§ 650c Abs. 2 BGB – Berechnungsvariante 2) vorzulegen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Hinterlegung der Urkalkulation vereinbart wurde. Solange sich die Parteien über die Höhe der Mehrvergütung nicht geeinigt haben und keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht, kann der AN bei der Anforderung von Abschlagszahlungen nach § 650c Abs. 3 Satz 1 BGB nur die Berechnungsvariante zugrunde legen, die zu einer geringeren Mehrvergütung führt.

§ 12 Schwarzarbeit, Arbeitnehmer-Entsendegesetz, Mindestlohn

Der AN verpflichtet sich, die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen gegen Schwarzarbeit, illegale Arbeitnehmerüberlassung und gegen Leistungsmissbrauch einzuhalten und die Verpflichtungen nach dem Mindestlohngesetz und aus Sozialkassentarifverträgen zu erfüllen. Die Pflicht umfasst die rechtzeitige Zahlung des gesetzlich festgesetzten Mindestlohns (§§ 20,1, 2 MiLoG), die Erfüllung der Aufzeichnungspflichten (§ 17 MiLoG) und die Einhaltung etwa erforderlicher Meldepflichten (§ 16 MiLoG). Der AN verpflichtet sich, Nachunternehmer nur unter der Voraussetzung zu beauftragen, dass diese sämtliche vorstehend genannten Verpflichtungen ebenfalls übernehmen.

§ 13 Gerichtsstand und Erfüllungsort

Gerichtsstand und Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist der Ort des Bauvorhabens. Der Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.