

## Vertragsbedingungen des Auftraggebers für Bauleistungen

### Vertragsbedingungen des Auftraggebers für Bauleistungen

Die nachstehenden Paragraphen beziehen sich auf die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung.

#### 1 Rechnungen (§ 14)

Aus Abrechnungszeichnungen oder anderen Aufmaßunterlagen müssen alle Maße, die zur Prüfung einer Rechnung nötig sind, unmittelbar zu ersehen sein. Die Originale der Aufmaßblätter, Wiegescheine u. ä. Abrechnungsbelege erhält der Auftraggeber. Rechnungen sind mit den Positionsnummern des Angebotes zu versehen (gilt nur für Einheitspreisverträge) und ihrem Zweck nach als Abschlags- oder Schlussrechnung zu bezeichnen. Die Abschlags- und Teilschlussrechnungen sind durchlaufend zu nummerieren. Alle Zahlungen werden bargeldlos in Euro geleistet.

In jeder Rechnung sind Umfang und Wert aller bisherigen Leistungen und die bereits erhaltenen Zahlungen mit gesondertem Ausweis der darin enthaltenen Umsatzsteuerbeträge anzugeben. Der Auftraggeber kann dem Auftragnehmer aufgeben, seine Abrechnungsunterlagen auf der Basis eines ihm näher bekanntzugebenden CAD-Programms zu erstellen.

#### 2 Festpreise (§ 2)

Der abzuschließende Vertrag ist ein Festpreisvertrag für die Dauer der Bauzeit zzgl. 2 Monate und solche Verlängerungen, die der Auftraggeber nicht zu vertreten hat. Lohn- und Materialpreisgleitklauseln werden nicht vereinbart.

#### 3 Geänderte/zusätzliche Leistungen (§ 2)

Begehrt der Auftraggeber eine geänderte oder zusätzliche Leistung oder ist aus sonstigen Gründen eine Änderung des Leistungsumfanges erforderlich, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber auf etwa entstehende Mehrkosten und terminliche Auswirkungen in Textform hinzuweisen. Sofern der Auftragnehmer in einem solchen Fall zusätzliche Vergütungsansprüche geltend machen will, hat er unverzüglich, jedenfalls vor Ausführung der Leistung, ein prüffähiges Nachtragsangebot vorzulegen, welches Kosten- und Terminfolgen der Ausführung detailliert beschreibt und dabei auch etwaige Möglichkeiten zur Kostenminderung und Beschleunigung aufzeigt. Im Nachtragsangebot sind alle erkennbaren Bauzeitfolgen zu beschreiben und kostenmäßig zu berücksichtigen. Die nachträgliche Geltendmachung von Ansprüchen setzt einen ausdrücklichen Vorbehalt des Auftragnehmers im Nachtragsangebot voraus. Die Vorlage eines derartigen Angebotes ist Voraussetzung für die Anwendung des § 650 c Abs. 3 BGB.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, möglichst zeitnah schriftliche Vereinbarungen zu schließen, welche die Kosten- und Terminauswirkungen von Leistungsänderungen und zusätzlichen Leistungen sowie etwaige Beschleunigungen abschließend regeln.

Im Interesse einer behinderungsfreien Abwicklung der Baustelle kann der Auftraggeber die Ausführung von geänderten oder zusätzlichen Leistungen schriftlich anordnen, auch wenn noch keine schriftliche Nachtragsvereinbarung zustande gekommen ist, sofern die Ausführung der Leistungen aufgrund des Fortgangs der Bauarbeiten zeitlich nicht aufgeschoben werden kann und der Auftraggeber zumindest dem Grunde nach – allerdings unter dem Vorbehalt der Nachprüfung zur Höhe – Mehrvergütungs- und Terminverlängerungsansprüche anerkennt und berechnete Interessen des Auftragnehmers nicht entgegenstehen. Eine derartige Anordnung und das Anerkenntnis von Mehrvergütungs- und

Terminverlängerungsansprüchen müssen schriftlich erfolgen. Dem Auftragnehmer steht kein Zurückbehaltungsrecht wegen Streitiges über die Höhe einer Vergütung für geänderte oder zusätzliche Leistungen oder aber für die Frage zu, ob eine vom Auftraggeber geforderte Leistung dem vertraglichen Bau-Soll zuzuordnen ist, es sei denn, der Auftraggeber verschließt sich mutwillig und unter Verstoß gegen seine Kooperationspflicht der Klärung von Nachtragsfragen. Der Auftragnehmer muss der Anordnung dann nicht Folge leisten, wenn die geänderte oder zusätzliche Leistung für den vereinbarten Werkerfolg nicht erforderlich und für den Auftragnehmer nicht zumutbar ist. Die Zumutbarkeit wird vermutet, wenn der Betrieb des Auftragnehmers – unter Hinzuziehung von Nachunternehmern – auf die in Rede stehenden Leistungen eingerichtet ist.

Grundsätzlich gelten alle Bedingungen des Hauptauftrages auch für geänderte und/ oder zusätzliche Leistungen.

#### 4 Bautagesberichte/Behinderungsanzeigen (§ 6)

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, arbeitstäglich Bautagesberichte anzufertigen und dem Auftraggeber eine Kopie dieser Berichte spätestens nach 1 Woche zu übergeben. Die Bautagesberichte müssen alle Angaben enthalten, die für die Ausführung und Abrechnung des Vertrages von Bedeutung sein können, insbesondere Wetter, Zahl und Art der auf der Baustelle beschäftigten Arbeitnehmer, Zahl und Umfang der eingesetzten Großgeräte, Baufortschritt, Beginn und Ende von Leistungen größeren Umfanges, Abnahmen, Unterbrechungen der Arbeitszeit mit Angabe der Gründe, Unfälle behördliche Anordnungen und sonstige Vorkommnisse.

Behinderungsanzeigen jeglicher Art muss der Auftragnehmer in seinem Bautagebuch erwähnen. Die Erwähnung im Bautagebuch gilt jedoch nicht als förmliche Anzeige. Die Anzeige einer Behinderung muss vielmehr in einem gesonderten Schreiben an den Auftraggeber erfolgen. In diesem Schreiben muss sich der Auftragnehmer insbesondere zu dem Grund der Behinderung und mögliche Ausgleichsmaßnahmen erklären. Auch die Beendigung muss vom Auftragnehmer gesondert schriftlich angezeigt werden. Die Pflicht zu einer Behinderungsanzeige besteht auch, falls zusätzliche oder geänderte Leistungen Auswirkungen auf Termine haben sollten. Die vorstehenden Regelungen gelten auch für Ansprüche gemäß § 642 BGB.

#### 5 Abnahme (§ 12)

Die Leistung wird ausschließlich förmlich abgenommen. Der Auftragnehmer hat keinen Anspruch auf rechtliche Teilabnahmen. Er hat die Abnahme rechtzeitig schriftlich zu beantragen. § 12 Abs. 5 VOB/B wird ausgeschlossen. Der Auftragnehmer hat bei der Abnahme mitzuwirken und die erforderlichen Arbeitskräfte und Messgeräte auf seine Kosten zu stellen. Die Verpflichtung des Auftraggebers, die Abnahme rechtzeitig zu erklären bleibt hiervon unberührt.

#### 6 Mängelhaftung (§§ 4 und 13)

Für die Gewährleistung des Auftragnehmers gilt § 13 VOB/B mit der Maßgabe, dass die Verjährungsfrist generell fünf Jahre und sechs Wochen beträgt.

Kommt der Auftragnehmer einer Aufforderung des Auftraggebers zur Mängelbeseitigung während der Bauausführung – vor Abnahme – in einer vom Auftraggeber gesetzten, angemessenen Frist nicht nach, so kann der Auftraggeber nach seiner Wahl anstelle der sich aus der VOB/B ergebenden Rechte auch die Mängel auf Kosten des Auftragnehmers beseitigen lassen (analoge Anwendung von § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B).

## Vertragsbedingungen des Auftraggebers für Bauleistungen

### 7 Terminplanung

Der Rahmenterminplan wird durch Detailterminpläne zur Steuerung und Koordinierung aller Beteiligten ergänzt und fortgeschrieben. Die darin enthaltenen Anfangs-, Zwischen- und Endtermine werden einvernehmlich zwischen dem Auftraggeber, dem Auftragnehmer und den sonst fachlich Beteiligten oder Betroffenen festgelegt und sind dann für den Auftragnehmer verbindlich. Scheitert eine einvernehmliche Terminfestlegung, kann der Auftraggeber nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung einerseits der Projekterfordernisse und andererseits der Interessen der Betroffenen einseitig die Termine festlegen.

### 8 Vertragsstrafen (§ 11)

Der Auftragnehmer hat als Vertragsstrafe für jeden Werktag des Verzuges mit der Fertigstellungsfrist 0,15 % der Nettoauftragssumme, maximal jedoch 5 % der Nettoauftragssumme zu zahlen. Die Geltendmachung der Vertragsstrafe muss nicht bei der Abnahme vorbehalten werden. Sie kann auch im Rahmen der Schlusszahlung erfolgen.

Verschiebt sich der Fertigstellungstermin infolge von geänderten und/oder zusätzlichen Leistungen oder Behinderungen, gilt die Vertragsstrafe auch für diesen neuen, verschobenen Termin, ohne dass es einer entsprechenden Vereinbarung oder eines ausdrücklichen Vorbehaltes des Auftraggebers hierzu bedarf.

### 9 Stundenlohnarbeiten (§ 15)

Stundenlohnarbeiten dürfen nur ausgeführt werden, wenn diese entweder bereits vertraglich vorgesehen sind oder etwaigen nachträglichen Vereinbarungen mit dem Auftraggeber entsprechen. Der Auftragnehmer hat in diesen Fällen über Stundenlohnarbeiten arbeitstäglich Stundenlohnzettel in zweifacher Ausfertigung bei der Bauleitung einzureichen und sie von dieser bestätigen zu lassen. Die Stundenlohnzettel müssen das Datum, die Bezeichnung der Baustelle, den genauen Ausführungsort auf der Baustelle, die Art der Leistung, die Namen der Arbeitskräfte, deren Berufs-, Lohn- oder Gehaltsgruppe, die Gerätegrößen enthalten sowie die geleisteten Arbeitsstunden je Arbeitskraft gegebenenfalls mit Aufgliederung nach Mehr-, Nacht-, Sonntags- und Feiertagsarbeit einschließlich in dem Verrechnungssatz nicht enthaltener Erschwernisse.

Die Abzeichnung von Stundenlohnzetteln durch den Bauleiter und die damit verbundene Anerkenntniswirkung begründen keinen Vergütungsanspruch. Sie betreffen vielmehr nur Art und Umfang der erbrachten Leistung. Insbesondere bleibt die Prüfung vorbehalten, ob es sich um Stundenlohn- oder Vertragsarbeiten handelt.

### 10 Nachunternehmereinsatz (§4 Abs. 8)

Der Auftragnehmer darf Leistungen an Nachunternehmer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers übertragen, wenn diese fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sind. Hierzu gehört insbesondere, dass sie ihren gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Sozialabgaben nachkommen und die gewerberechtlichen Voraussetzungen erfüllen. Für den Fall, dass der Auftragnehmer oder Nachunternehmer ihre diesbezüglichen Pflichten verletzen, stellt der Auftragnehmer den Auftraggeber von einer etwaigen Inanspruchnahme Dritter (beispielsweise der Sozialkassen) frei.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass ständig und in ausreichender Zahl fließend deutschsprechendes Personal auf der Baustelle anwesend ist. Eine Weitervergabe durch Nachunternehmer des

Auftragnehmers ist im Regelfall ausgeschlossen und nur ausnahmsweise mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers zulässig.

### 11 Sicherheiten (§ 17)

Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber eine Sicherheit gemäß § 17 Abs. 1 VOB/B in Höhe von 10 % der Bruttoauftragssumme für die Vertragserfüllung, d.h. die Ausführung der Leistung einschließlich der Abrechnung, Vertragsstrafe, Schadensersatz und die Erstattung von Überzahlungen einschließlich der Zinsen. Gesichert sind auch etwaige Pflichten gegenüber den Sozialkassen. Sofern sich die Bruttoauftragssumme durch berechtigte Nachtragsforderungen oder in sonstiger Weise erhöht, ist der Auftragnehmer auf Verlangen des Auftraggebers verpflichtet, die Vertragserfüllungssicherheit entsprechend (d.h. in Höhe von 10% des brutto-Erhöhungsbetrages) aufzustoeken.

Nach Abnahme ist die Sicherheit für die Vertragserfüllung gemäß vorstehendem Absatz gegen eine Sicherheit für Mängelansprüche (also für nach Abnahme auftretende Mängel) in Höhe von 5 % der Bruttoabrechnungssumme Zug um Zug auszutauschen. Diese Sicherheit bezieht sich auf die Erfüllung sämtlicher vertraglicher oder gesetzlicher Verpflichtungen, insbesondere die vertragsgemäße Ausführung der beauftragten Leistung einschließlich der Abrechnung, Vertragsstrafe, Schadensersatz, Mängelansprüche und die Erstattung von Überzahlungen einschließlich der Zinsen.

Die Regelungen des § 17 Nr. 1 bis 7 VOB/B bleiben hiervon unberührt. Das gilt insbesondere auch für das Recht des Auftragnehmers, unter den verschiedenen Arten der Sicherheit zu wählen und eine Sicherheit (insbesondere den Bareinbehalt) durch eine andere zu ersetzen. Bareinbehalte werden bei der ersten Abschlagsrechnung in der vollen Höhe (10 % der Bruttoauftragssumme) vorgenommen. Will der Auftragnehmer die Sicherheiten durch Bürgschaft erbringen, kommen allein Bürgschaften einer deutschen Großbank, Sparkasse oder eines Kreditversicherers nach deutschem Recht und nach den jeweiligen Mustern (einzusehen unter folgender URL: <https://www.neusserbauverein.de/einkauf/>) in Betracht.

Bei Brutto-Auftragssummen von unter € 20.000 € entfällt die Pflicht zur Sicherheitsleistung für die Gewährleistung.

Die Sicherheit für Mängelansprüche ist von dem Auftraggeber nach Ablauf der unter Ziffer 6 aufgeführten Verjährungsfrist zurückzugeben, wenn die innerhalb dieser Frist geltend gemachten Ansprüche des Auftraggebers vollständig erfüllt sind. Ist darüber hinaus für einzelne Gewerke eine längere Frist vereinbart, ist unter den o.g. Voraussetzungen die Sicherheit auf einen Betrag in Höhe von 5 % der auf diese Gewerke entfallenden Bruttoabrechnungssumme zu reduzieren und erst dann endgültig zurückzugeben, wenn die innerhalb der längeren Frist geltend gemachten Ansprüche des Auftraggebers vollständig erfüllt sind. Ist dies nicht der Fall, ist nach Fristablauf die Sicherheit insoweit freizugeben, als zu diesem Zeitpunkt keine durchsetzbaren Mängelansprüche mehr bestehen.

### 12 Haftpflichtversicherung

Zur Sicherstellung etwaiger Ersatzansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer aus diesem Vertrag hat der Auftragnehmer den Abschluss einer Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

### 13 Tarifvertragstreue/Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen gegen Schwarzarbeit, illegale AN-Überlassung

Der Auftragnehmer wird auf seine Pflichten zur Einhaltung der Tarifvertragstreue bzw. Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen

## Vertragsbedingungen des Auftraggebers für Bauleistungen

gegen Schwarzarbeit und illegale Arbeitnehmerüberlassung (insbesondere §§ 404 Abs. 1 SGB III, dem AÜG, § 1 Abs. 2 SchwarzArbG) hingewiesen. Sollte der Auftragnehmer diese Pflichten verletzen und dem Auftraggeber hierdurch ein Schaden entstehen, ist der Auftragnehmer in vollem Umfang zum Schadensersatz bzw. zur Freistellung des Auftraggebers verpflichtet. Darüber hinaus ist der Auftraggeber berechtigt, diesen Vertrag aus wichtigem Grund fristlos (bei nachholbaren Verpflichtungen nach angemessener Fristsetzung mit Kündigungsandrohung) zu kündigen, wenn der Auftragnehmer aus von ihm zu vertretenden Gründen gegen die vorstehenden Pflichten verstößt.

### 14 Bauabzugsteuer

Die Abführung der Bauabzugssteuer gemäß §§ 48 ff. EStG kann nur unterbleiben, wenn der Auftragnehmer dem Auftraggeber eine Freistellungsbescheinigung zum Steuerabzug bei Bauleistungen gemäß § 48 b Abs. 1 Satz 1 EStG übergibt. Eine zeitlich befristete Freistellungsbescheinigung kann dem Auftraggeber in Kopie übergeben werden. Eine auf die jeweilige Einzelmaßnahme beschränkte Freistellungsbescheinigung muss dem Auftraggeber im Original ausgehändigt werden.

Eine gültige Freistellungsbescheinigung ist Grundvoraussetzung für eine Beauftragung. Kann der Auftragnehmer nach Ablauf der Gültigkeit keine aktuell gültige Freistellungsbescheinigung vorlegen, wird für den erhöhten Verwaltungsaufwand pro Rechnung eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr von 150,00 € fällig. Die Bearbeitungsgebühr wird vom Auftraggeber mit dem jeweiligen Rechnungsbetrag verrechnet.

### 15 Dokumente und Nachweise des Auftragnehmers

Der Auftraggeber wird die Herausgabe der gängigen Nachweise, Verpflichtungserklärungen und Unbedenklichkeitsbescheinigungen des Auftragnehmer und dessen Subunternehmer verlangen. Diese können u.a. im Einzelnen folgende sein: Freistellungsbescheinigung, Haftpflichtversicherungsnachweis, Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) Sozialkasse, UB Krankenkasse, UB Berufsgenossenschaft, UB Mindestlohn, UB Finanzamt.

Das Einreichen der vorgenannten aktuellen Dokumente ist Grundvoraussetzung für die Beauftragung bzw. Abrechnung bereits bestehender Aufträge.

### 16 Abtretungsverbot

Der Auftragnehmer darf Forderungen gegen den Auftraggeber nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers abtreten.

### 17 Umlagen

Der Auftraggeber schließt eine Bauleistungsversicherung ab. Der Auftragnehmer beteiligt sich an den Kosten in Höhe von 0,4 % der Bruttoabrechnungssumme. Im Falle eines Schadens hat der Auftragnehmer die Versicherungsbedingungen, die er beim Auftraggeber einsehen kann, zu beachten. Danach ist insbesondere jeder Schaden unverzüglich dem Auftraggeber zu melden. Außerdem übernimmt der Auftragnehmer eine Selbstbeteiligung in Höhe 150,00 €.

Für Bauwasser, Baustrom und sonstige, auftraggeberseitig dem Auftragnehmer zur Verfügung gestellte Baustelleneinrichtungen sowie das Baustellenschild, wird insgesamt 1 % der Bruttoabrechnungssumme in Abzug gebracht.

### 18 Ordnung auf der Baustelle

Der Auftragnehmer hat durch seine Leistungen anfallenden Müll, Bauschutt sowie Verunreinigungen unverzüglich fachgerecht zu beseitigen. Er hat darüber hinaus die durch seine Leistungen betroffenen Baustellenbereiche stets aufgeräumt zu halten, soweit dies im Rahmen der Leistungsausführung möglich und zumutbar ist.

Werbeschilder usw. dürfen am Gebäude, Bauzaun, Gerüst usw. nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Bauleitung angebracht werden.

### 19 Austausch des Leitungspersonals

Der Auftraggeber ist berechtigt, den Austausch der Projektleitung und der stellvertretenden Projektleitung des Auftragnehmers zu verlangen, wenn dies aus sachlichem, in der jeweiligen Person liegenden Gründe gerechtfertigt ist. Davon abgesehen darf der Auftragnehmer die vorgenannten Personen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers austauschen, wobei der Auftraggeber die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern darf.

### 20 Umweltschutz und Bauökologie

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die anerkannten Grundsätze des Umweltschutzes zu beachten. Zum Schutz der Umwelt und der Mitarbeiter hat er die durch die Arbeiten hervorgerufenen Beeinträchtigungen auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Es sind Baustoffe und die zu ihrer Verarbeitung erforderlichen Hilfsmittel (Bauhilfsstoffe, z.B. Beschichtungen, Anstriche, Grundierungen, Kleber, Spachtelmassen, etc.) zu verwenden, die sowohl für die menschliche Gesundheit als auch für die Umwelt unbedenklich sind. Auch in eingebautem Zustand dürfen keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch das Freisetzen von toxischen Bestandteilen in Form von Gasen, Dämpfen und Schwebstoffen/Fasern entstehen. Insbesondere sind während der Verarbeitung der Bau- und Hilfsstoffe alle einschlägigen Vorschriften zu beachten, wie beispielsweise die Gefahrstoffverordnung und die jeweils gültigen technischen Regeln für Gefahrstoffe.

### 21 Schlussbestimmungen

Erfüllungsort für die Leistungen des Auftragnehmers ist der Ort der Baustelle. Gerichtsstand ist der Sitz des Auftraggebers.

Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein sollten oder werden, bleibt die Rechtsgültigkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Etwaige unwirksame Bestimmungen sind durch solche zu ersetzen, die dem Vertragswillen der Parteien am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, falls Lücken des Vertrages auftreten sollten.

Die Parteien vereinbaren Schriftform. Das Schriftformerfordernis gilt auch für Änderungen und Ergänzungen bzw. die Vertragsaufhebung. Es kann selbst nur schriftlich abgedungen werden.

Stand: 20.01.2022

Neusser Bauverein GmbH, Am Zollhafen 1, 41460 Neuss