

**Zusätzliche Vertragsbedingungen der DGI mbH / Deutsche Gesellschaft für  
Immobilienkonzepte GmbH / Stand März 2021**

§ 1 Vertragsbestandteile	1
§ 2 Baustellenvertretung der Vertragsparteien	1
§ 3 Leistungsumfang und besondere Pflichten des ANs	1
§ 5 Beschaffenheit, Ausführung und Änderung der Leistung	4
§ 6 Ausführungsfristen	5
§ 7 Vertragsstrafe und Verzugsschaden	6
§ 8 Abrechnung, Zahlung und Skonto	6
§ 9 Abnahme	6
§ 10 Mängelansprüche	7
§ 12 Umlage Baustrom, Bauwasser, Bauschutt, Bauleistungsversicherung	8
§ 13 Sicherheiten	8
§ 14 Kündigung	9
§ 15 Aufrechnungs-, Abtretungs- u. Leistungsverweigerungsrecht	10
§ 16 Nachweisunterlagen u. Dokumentationspflichten	10
§ 17 Nachunternehmer- und Mitarbeitereinsatz	11
§ 18 Geheimhaltung, Datenschutz	12
§ 19 Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte, Lizenzen	12

## **§ 1 Vertragsbestandteile**

1. Diese Besonderen Vertragsbedingungen (nachfolgend: ZVB) werden Bestandteil des zwischen der DGI mbH (nachfolgend **AG**) und dem AN (nachfolgend **AN**) abgeschlossenen Bauvertrages, welcher regelmäßig durch Unterzeichnung eines Bauvertrags oder durch die Erteilung des Zuschlages durch den AG auf das in einem Verhandlungsprotokoll niedergelegte Ergebnis einer Vergabeverhandlung zustande kommt.
2. Angebotsbedingungen sowie sonstige Allgemeine Geschäftsbedingungen des ANs werden nicht Inhalt des Vertrages.
3. Im Falle von Widersprüchen gilt die in § 1 Ziffer 1 des Vertrags genannte Rang- und Reihenfolge. Bei Widersprüchen zwischen gleichrangigen Vertragsgrundlagen ist im Zweifel die höherwertigere Ausführung geschuldet.
4. Der AN erklärt hiermit, dass er die oben bezeichneten Vertragsbestandteile einschließlich sämtlicher vom AG übergebener Planungs-, Ausschreibungs- und technischen Unterlagen auf Vollständigkeit und mögliche Widersprüche überprüft und den AG auf etwa festgestellte Widersprüche hingewiesen hat. Der AN erklärt ferner, dass er die Baustelle besichtigt hat und mit den örtlichen Verhältnissen vertraut ist.

## **§ 2 Baustellenvertretung der Vertragsparteien**

Diese Personen sind vorbehaltlich der schriftlichen Zustimmung der jeweiligen Geschäftsführer nicht zur Anordnung kosten- und leistungsänderungsrelevanter Entscheidungen sowie Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen bevollmächtigt. Der AN-Vertreter ist jedoch zur Entgegennahme von rechtsgeschäftlichen o. sonstigen Erklärungen des AG bevollmächtigt.

## **§ 3 Leistungsumfang und besondere Pflichten des ANs**

1. Schutzmaßnahmen
  - a) Der AN ist zur Sicherung aller vertragsgegenständlichen Leistungen und eingebrachten Bauteile bis zum Übergang der Gefahr verpflichtet. Dies gilt auch bei Stillstand der Baumaßnahme und für Mängelbeseitigungsarbeiten nach der Abnahme.
  - b) Der AN schuldet alle notwendigen Maßnahmen zur Erhaltung des termingerechten Bauablaufs bis zur Abnahme. Er hat dabei auch bautechnisch mögliche Schutzmaßnahmen zur Vermeidung witterungsbedingter Unterbrechungen bzw. Schädigungen einzukalkulieren und auf eigene Kosten vorzunehmen
2. Baustellenreinigung
  - a) Der AN ist zur Pflege, Unterhaltung und zur fortlaufenden Grobreinigung des eigenen Gewerks sowie der Bewegungsfläche verpflichtet. Der AN hat laufend (arbeitstäglich) für die Sauberhaltung seines Leistungsbereiches innerhalb des Bauwerks ohne besondere Aufforderung des AG zu sorgen. Die Verpflichtung erfasst ferner auch die Außenanlagen und Zuwegungen sowie die Fassadenendreinigung vor Abbau des Gerüsts, soweit das Gewerk des ANs betroffen ist.
  - b) Kommt der AN der Verpflichtung zur Reinigung trotz einmaliger schriftlicher o.

mündlicher Aufforderung der Bauleitung des AG nicht rechtzeitig nach, so ist der AG zur Ersatzvornahme und Abzug der Kosten von der Abschlags- oder Schlussrechnung berechtigt. Der im Vertrag benannte Vertreter des AN bzw. dessen vor Ort eingesetzter Bauleiter sind empfangsberechtigt.

3. Der AN hat die für die Durchführung seiner vertraglich geschuldeten Leistungen erforderlichen und üblichen (behördlichen und vertraglichen) Genehmigungen, Zertifikate, Bescheinigungen, Sachverständigenabnahmen und seiner Nutzungserlaubnisse auf seine Kosten einzuholen. Der AN hat den AG unverzüglich darauf hinzuweisen, soweit ihm dies rechtlich nicht möglich ist.
4. Hinweispflichten
  - a) Der AN hat dem AG eventuelle Bedenken gegen die vom AG geplante Ausführung des Bauvorhabens oder Behinderungen bei der Bauausführung unverzüglich schriftlich anzuzeigen und nachvollziehbar zu begründen, so dass Bauzeitverzögerungen möglichst nicht entstehen. Ferner sind durch den AN die möglichen technischen, zeitlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen darzulegen. Der AN ist bei Bedenken gegen die Bauausführung verpflichtet, dem AG unverzüglich möglichst kostenneutrale und dem gehobenen Standard des Bauvorhabens entsprechende alternativ Ausführungsvarianten zu unterbreiten.
  - b) Der AN hat den AG im Rahmen der vereinbarten Leistungen über alle bei der Durchführung seiner Aufgaben wesentlichen Umstände, insbesondere über Qualitäts-, Kosten- oder Terminabweichungen unaufgefordert oder auf entsprechendes Verlangen des AGs unverzüglich zu unterrichten und dem AG Lösungsvorschläge zu unterbreiten. Der AN hat den AG auch auf mögliche Einsparungen hinzuweisen.

## **§ 4 Vergütung**

### 1. Pauschal festpreis

Ist ein Pauschal festpreis vereinbart, werden alle zur vertragsgemäßen Erstellung des beauftragten Werkes erforderlichen Leistungen mit dem Pauschal festpreis abgegolten. Der Pauschal festpreis versteht sich für die fertige Leistung nach dem abgeschlossenen Bauvertrag einschließlich etwaiger (Fach-) Planungsleistungen, soweit diese von dem AN zu erbringen sind, aller erforderlichen Bau- und Betriebsstoffe, Gerätemieten, Vorhaltekosten, Wegegelder, Kost und Logis, Auslösungen, Lohnnebenkosten, Überstunden- und Leistungszuschläge, Gebühren, Kosten für (Material-) Prüfverfahren sowie die verantwortliche Bauleitung. Mit dem Pauschal festpreis sind auch solche Leistungen abgegolten, die nicht im Einzelnen beschrieben sind, aber zur funktionsgerechten Herstellung einer beschriebenen Teil-Leistung erforderlich sind. Angaben in den Vergabe- oder Vertragsunterlagen zu Mengen und Massen sind nur Richtwerte; das Mengen- und Massenrisiko trägt der AN.

### 2. Einheitspreis

a. Ist eine Vergütung nach Einheitspreisen vereinbart, erfolgt diese auf der Grundlage der in der entsprechenden Vertragsgrundlage genannten Einheitspreise und der tatsächlich

ausgeführten, durch Aufmaß belegten Leistungen abzüglich des vereinbarten Nachlasses.

b. Die vereinbarten Einheitspreise sind Festpreise grundsätzlich Festpreise und bleiben für die gesamte Vertragsdauer verbindlich, sofern dem AN ein Festhalten daran nach Maßgabe von § 313 BGB, wofür er die Darlegungs- und Beweislast trägt, nicht ausnahmsweise unzumutbar ist.

c. Der vereinbarte Einheitspreis schließt die Vergütung von erforderlichen Nebenleistungen mit ein. Die weiteren nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen (z.B. Fachbauleitung, Revisionsunterlagen) sind mit den vereinbarten Einheitspreisen ebenso abgegolten, wie (Fach-)Planungsleistungen, soweit diese von dem AN zu erbringen sind. Eine Gleitklausel für Lohn-, Material-, Geräte- und Stoffkosten wird nicht vereinbart.

d. Die Abrechnung der Vergütung des ANs erfolgt auf der Grundlage des Aufmaßes der tatsächlich ausgeführten Leistungen. Das Aufmaß ist zwischen AN und AG gemeinsam zu erstellen und zu unterzeichnen. Dies gilt insbesondere für solche Leistungen, die bei der Weiterführung der Arbeiten nur noch schwer feststellbar sind. Der AN hat dem AG mit einem Vorlauf von mindestens 10 Arbeitstagen einen Termin zur Erstellung des Aufmaßes zu benennen. Erscheint der AG zu diesem Termin nicht oder leistet er einer Aufforderung zur Aufmaßerstellung innerhalb einer schriftlich zu setzenden angemessenen Nachfrist von mind. 5 Arbeitstagen keine Folge, entfällt die Verpflichtung zur Durchführung eines gemeinsamen Aufmaßes. Dem AG bleibt es aber unbenommen, das Aufmaß auf seine Richtigkeit nachzuprüfen.

### 3. Stundenlohn

a. Soweit in der Leistungsbeschreibung nicht enthaltene Stundenlohnarbeiten auszuführen sind, erfordert dies eine vorherige ergänzende Vereinbarung in Textform, in der diese Leistungen ausdrücklich als Stundenlohnarbeiten bezeichnet sind. Die Unterzeichnung von Stundenlohnzetteln, die arbeitstäglich einzureichen sind, gilt nicht als Anerkenntnis. Es bleibt dem AG die Prüfung vorbehalten, ob es sich um Stundenlohn- oder Vertragsarbeiten handelt. Die Originale der Stundenlohnzettel behält der AG, die bescheinigten Durchschriften erhält der AN.

b. Grundlage der Zeiterfassung bildet die reine Arbeitszeit. Fahr- und Wegezeiten sowie Auslöse o.ä. sind mit dem vereinbarten Stundenlohnsatz abgegolten.

Stundenlohnzettel müssen als Prüffähigkeits- und Fälligkeitsvoraussetzung enthalten:

- ⌘ das Datum,
- ⌘ die genaue Bezeichnung des Orts der Leistungserbringung auf der Baustelle,
- ⌘ die Art der Leistung,
- ⌘ die Namen der Arbeitskräfte und deren Berufs-, Lohn- oder Gehaltsgruppe,
- ⌘ die geleisteten Arbeitsstunden je nach Arbeitskraft

### 4. Umsatzsteuer

Sämtliche Zahlungen erfolgen zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Soweit die Umsatzsteuer vom AG nach § 13b UStG gegenüber den Finanzbehörden geschuldet wird, hat der AN keinen Anspruch auf Auszahlung der Umsatzsteuer. Dies ist in der Rechnung durch den Hinweis „Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers“ zu vermerken. Die

Umsatzsteuer ist in diesem Fall vom AG direkt an eine zuständige Finanzbehörde abzuführen.

## **§ 5 Beschaffenheit, Ausführung und Änderung der Leistung**

### 1. Beschaffenheit

a) Die Leistungen des ANs haben den anerkannten Regeln der Technik und der gewerblichen Verkehrssitte, nachrangig den einschlägigen Normen (u.a. alle EN- und DIN-Normen, VDI- und VDE-Vorschriften, Unfallverhütungsvorschriften, technischen Baubestimmungen der Bauaufsichtsbehörden) sowie Herstellerrichtlinien sowie Herstellervorschriften, zu entsprechen. Der AN hat dabei die spezifischen standort-, nutzungs-, planungs- und baurechtsbezogenen Einflüsse (u. a. Brand-/ Wärme/ Schallschutz sowie Barrierefreiheit) zu beachten.

b) Der AN darf nur Baustoffe, Materialien, technische Einrichtungen und Ausführungsmethoden zu verwenden, welche über die erforderlichen Allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, Prüfzeugnisse bzw. europäische technische Zulassungen einer staatlich anerkannten Einrichtung innerhalb der EU verfügen, schadstofffrei und nicht gesundheitsbeeinträchtigend sind.

### 2. Ausführung

a) Der AN ist verpflichtet, dem AG von etwaigen notwendigen Änderungen und Abweichungen von vorliegenden Plänen und Vertragsunterlagen unverzüglich zu unterrichten und seine schriftliche Genehmigung einzuholen.

b) Dem AN ist bekannt, dass zeitgleich auch andere ausführende Unternehmen Leistungen erbringen. Er hat sich bei der Koordinierung seiner Leistungen mit den anderen Unternehmen abzustimmen, um die Einhaltung der vertraglich vereinbarten Termine sicherzustellen.

c) Auf der Baustelle ist während der gesamten Ausführungszeit durchgängig ein deutschsprachiger Vorarbeiter des ANs zur Koordination und Abstimmung der Leistungen auf der Baustelle vor Ort und über Mobilfunk jederzeit erreichbar vorzuhalten.

An den vom AG angesetzten Baubesprechungen, hat ein ausreichend informierter und bevollmächtigter deutschsprachiger Vertreter des AN teilzunehmen.

Die Bautageberichte müssen alle für die Vertragsausführung und Abrechnung relevanten Angaben enthalten, wie beispielsweise Baufortschritt, Wetter, Temperatur, Zahl und Art der auf der Baustelle beschäftigten Arbeiter, Beginn und Ende von Leistungen größeren Umfangs, Abnahmen, Unterbrechungen der Arbeitszeit mit der Angabe der Gründe, Unfälle, behördliche Anordnungen und sonstige besondere Vorkommnisse.

d) Der AN hat dem AG rechtzeitig vor Ausführungsbeginn unaufgefordert sämtliche Güteprüfungen, Eignungsnachweise, Datenblätter bzw. Prüferzeugnisse / bauaufsichtliche Zulassungen der eingesetzten Materialien und Systeme vorzulegen und deren Haftung und Beschaffenheit nachzuweisen. Insbesondere bei im Innenbereich zur Anwendung kommenden Baustoffen ist die Umweltverträglichkeit durch Vorlage geeigneter Prüfzeugnisse entsprechend nachzuweisen. Probeentnahmen und Prüfungen von Baustoffen und Bauteilen hat der AN nach behördlichen bzw. öffentlich-rechtlichen Vorgaben durchzuführen. Das Ergebnis ist dem Veranlasser der Prüfung unverzüglich vorzulegen.

3. Leistungsänderung

a) Eine „Leistungsänderung“ liegt vor, soweit der AG nach Vertragsschluss die Ausführung geänderter und/oder zusätzlicher Leistungen verlangt, die über die fertige und funktionsbereite Ausführung der Leistung nach den vorliegenden Vertragsgrundlagen hinausgehen. Es werden sowohl notwendige als auch nicht notwendige Leistungen, Änderungen der Baumstände, Bauzeit bzw. Ausführungsfristen und Beschleunigungsmaßnahmen erfasst. Dies betrifft auch die Verpflichtung zur Erbringung von Leistungsänderungen, welche Änderungs- und Ergänzungswünsche von einzelnen Mietern der herzustellenden Wohnungen betreffen.

b) Ist der AG zur Anordnung der Leistungsänderung berechtigt, ist die Vergütung auf Basis der Angebotspreise des ANs einvernehmlich festzulegen. Sollte eine Festlegung auf Basis der Einheitspreise nicht möglich sein, richtet sich der Vergütungsanspruch des ANs entweder nach § 650c Abs. 1 BGB, mit der Einschränkung, dass Zuschläge ausgeschlossen sind, sofern sie nicht tatsächlich anfallen, oder nach § 650c Abs. 2 BGB. Im Falle des § 650c Abs. 2 BGB ist auf die für diesen Vertrag hinterlegte Urkalkulation des ANs zurückzugreifen.

c) Der AN ist verpflichtet, dem AG auf Verlangen unverzüglich, spätestens innerhalb von 7 Werktagen ab Zugang des Leistungsänderungsbegehrens des AGs, ein schriftliches Nachtragsangebot für Leistungsänderungen auf Basis der in seinem Leistungsangebot kalkulierten Einheitspreise bzw. der in diesem Vertrag oder seinen Anlagen für Zusatz-/Bedarfsleistungen vereinbarten Preise unentgeltlich zu erstellen. In dem Angebot sind die technischen Auswirkungen (Auswirkungen auf die Baugenehmigung, Machbarkeit), preislichen Auswirkungen (Mehr- oder Minderkosten) und die zeitlichen Auswirkungen (Auswirkungen auf den Fertigstellungstermin bzw. den Terminplan) nachprüfbar darzustellen und zu belegen.

d) Einigen sich die Parteien nicht auf die Höhe der Vergütung bzgl. der Leistungsänderung oder besteht Uneinigkeit darüber, ob die Leistung bereits zum vertraglichen Leistungsumfang des ANs gehört, hat der AN die Leistungen trotzdem durchzuführen, wenn der AG die Leistungsänderung in Textform anordnet und der AN nicht endgültig und dauerhaft eine Vergütungsanpassung verweigert. Der AN hat keinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung, wenn er die Leistungsänderung ohne eine schriftliche Nachtragsvereinbarung oder eine einseitige schriftliche Anordnung des AGs ausführt oder die Leistungsänderung verursacht hat. Dies gilt nicht, wenn der AN bei Gefahr im Verzug handelt.

e) Ist der AN zur Ausführung der Leistungsänderung verpflichtet, kann der AG im Falle vereinbarter oder geschuldeter Abschlagszahlungen 40 % der in seinem Nachtragsangebot (siehe § 5 Ziff. 3c) mitgeteilten Vergütung ansetzen. Darüber hinaus kann der Auftragnehmer eine Sicherheit gemäß § 650 f BGB in Höhe von 40 % der in seinem Nachtragsangebot (siehe § 5 Ziff. 3c) mitgeteilten Vergütung verlangen. Die vom AN mitgeteilte Nachtragsvergütung gilt nur bei Einhaltung der Vorgaben von § 5 Ziff. 3c als Nachtragsangebot.

## **§ 6 Ausführungsfristen**

1. Der AN hat dem AG jede sich anbahnende oder bereits eingetretene Verzögerung nebst ihren Gründen unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
2. Der AN kann eine Verlängerung der verbindlichen Vertragsfristen nur verlangen, soweit er die Frist-/Terminüberschreitung nicht zu vertreten hat. Er trägt dafür die Darlegungs- und Beweislast.
3. Sofern Leistungsänderungen im Sinne des § 5 zu einer Verlängerung der Ausführungsfristen führen, betrifft dies nur die jeweilige Zwischenfrist / den Fertigstellungstermin für diese Teile des vertragsgegenständlichen Gewerks, es sei denn, die Leistungsänderung hat Auswirkungen auf das gesamte vertragsgegenständliche Gewerk. Sofern der AN durch Leistungsänderungen bedingte Verzögerungen der Ausführungsfristen und -termine nicht spätestens bei Vorlage seines Nachtragsangebotes oder nicht innerhalb einer Frist von 7 Werktagen nach einer Anordnung des AG mitteilt, so ist eine Verlängerung der Vertragsfristen aufgrund der Leistungsänderung ausgeschlossen, es sei denn, die Notwendigkeit der Verlängerung ist für den AG offenkundig.

## **§ 7 Vertragsstrafe und Verzugsschaden**

1. Wird die im Bauvertrag bezeichnete verbindliche Fertigstellungsfrist entsprechend verlängert oder einvernehmlich neu festgelegt, gilt die Vertragsstrafenregelung dafür entsprechend.
2. Eine bereits verwirkte Vertragsstrafe entfällt nicht durch die Vereinbarung neuer Vertragsfristen.
3. Der AG kann einen über den Vertragsstrafenanspruch hinausgehenden Verzugsschaden vom AN unter Anrechnung etwaiger Vertragsstrafen darauf ersetzt verlangen.

## **§ 8 Abrechnung, Zahlung und Skonto**

1. Abschlagszahlungen werden spätestens 21 Werktage nach Zugang der prüffähigen Rechnung einschließlich des Aufmaßes und ggf. zusätzlich vom AN nach Bauvertrag vorzulegender bautechnischer Nachweise fällig.
2. Die Schlusszahlung ist 30 Werktage nach ordnungsgemäßer Erbringung und Abnahme der Bauleistung sowie Zugang der prüffähigen Schlussrechnung einschließlich der Vorlage sämtlicher, vom AN nach dem Bauvertrag oder auf Grund gesetzlicher Vorschriften zu erbringender bautechnischer Nachweise und Dokumentationen fällig.
3. In der Schlussrechnung sind die erfolgten Abschlagszahlungen unter Darstellung des jeweiligen Rechnungsbetrags und der ggf. hierauf geleisteten Mehrwertsteuer auszuweisen.
4. Stellt der AG bei der Prüfung der Schlussrechnung oder sonstigen Nachprüfungen fest, dass er gegenüber dem AN eine Überzahlung geleistet hat, ist dieser verpflichtet, den zu viel erhaltenen Betrag binnen zehn Arbeitstagen nach Zugang der Rückzahlungsaufforderung dem AG zurück zu erstatten. Bei solchen Rückforderungen kann sich der AN nicht auf den Wegfall der Bereicherung gemäß § 818 Abs. 3 BGB berufen.

## **§ 9 Abnahme**

1. Die Abnahme der Leistung des ANs erfolgt bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 640 Abs. 1 BGB ausschließlich förmlich unter Anwesenheit beider Parteien. Die Anzeige der Fertigstellung der Leistung und Aufforderung zur Abnahme ist dem AG mindestens zwei

Wochen im Voraus mitzuteilen. Über die Abnahme wird nach gemeinsamer Begehung ein schriftliches Protokoll angefertigt, das von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen ist. Behördliche Abnahmen oder die Ingebrauchnahme der Leistung bzw. die Inbetriebnahme des Bauvorhabens durch den AG ersetzen nicht die förmliche Abnahme.

Ein Anspruch des ANs auf die Durchführung von Teilabnahmen besteht nicht.

2. Die Regelungen von § 640 Abs. 3 BGB und § 650g BGB werden abbedungen.
3. Bei der Schlussabnahme hat der AN dem AG unaufgefordert eine vollständige Abschlussdokumentation zu seinen erbrachten Leistungen mit allen Lieferscheinen, Zertifikaten, Einbaunachweisen etc. zu übergeben. Die Übergabe der Dokumentation/Unterlagen stellt insoweit eine Hauptleistungspflicht des ANs und Abnahmevoraussetzung dar.

### **§ 10 Mängelansprüche**

1. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass das Werkvertragsrecht auch auf solche Leistungen des ANs Anwendung findet, die die Lieferung herzustellender oder zu erzeugender beweglicher Sachen zum Gegenstand haben.
2. Die Mangelgewährleistungsansprüche des AGs für die vertraglich geschuldeten Leistungen des ANs richten sich grundsätzlich nach den Regeln der 633 ff. BGB, jedoch beträgt abweichend davon die Verjährungsfrist fünf Jahre und sechs Monate, beginnend mit dem Zeitpunkt der Abnahme.

### **§ 11 Sicherungspflichten, Haftung und Versicherung**

1. Sicherungspflichten
  - a) Der AN hat alle zur Sicherung der Baustelle nach den gesetzlichen, polizeilichen und Unfallverhütungsvorschriften erforderlichen Maßnahmen für die Dauer der Baumaßnahme unter voller eigener Verantwortung auszuführen oder diese zu veranlassen. Der AN hat darüber hinaus die zur Sicherung von baulichen Anlagen und Einrichtungen aller Art erforderlichen Schutzeinrichtungen anzubringen und solange bestehen zu lassen, bis jede Gefährdung von Personen oder Sachen ausgeschlossen ist. Dem AG trifft im Verhältnis zum AN keine eigene Sicherungspflicht. Die Gefahrtragung richtet sich ausschließlich nach § 644 BGB.
  - b) Die Erfüllung von Verpflichtungen gegenüber Dritten bei Benutzung öffentlicher oder privater Wege/Grundstücke und Anlagen für den Baubetrieb des ANs sowie die Regelung aller eventuellen Schäden, die Dritten durch den Baubetrieb des ANs entstanden sind, obliegt ebenfalls dem AN.
2. Haftung
  - a) Er haftet für sämtliche aus der Unterlassung solcher Maßnahmen dem AG oder Dritten erwachsenden Schäden, sofern er diese zu vertreten hat. Diese Haftung umfasst weiterhin alle Schäden, die aus dem Verantwortungsbereich des ANs herrühren, sei es wegen Feuer, Diebstahl, Frost, Wasser oder sonstiger Ursachen, unabhängig davon, ob hierfür letztlich die vom AG abgeschlossene Bauleistungsversicherung eintritt. Die Haftung umfasst auch



sämtliche Folgeschäden, soweit gesetzlich vorgesehen und erstreckt sich auf Arbeiten, die der AN im Rahmen des Vertrages zu verrichten hat.

b) Der AN kann sich gegenüber dem AG nicht darauf berufen, dass er bei der Auswahl seiner Verrichtungsgehilfen und bei deren Überwachung die erforderliche Sorgfalt beachtet habe. Er ist auch für die von ihm am Bauvorhaben Beschäftigten insbesondere seine Bevollmächtigten, Erfüllungsgehilfen, Sub- und Nachunternehmer sowie deren Gehilfen und deren Vertreter verantwortlich und haftbar.

c) Den AG trifft im Verhältnis zum AN keine eigene Sicherungspflicht. Die Gefahrtragung richtet sich ausschließlich nach § 644 BGB.

### 3. Versicherung

a) Der AN hat eine Betriebshaftpflichtversicherung einschließlich der Deckung für Tätigkeitsschäden mit den im Vertrag vereinbarten Deckungssummen abzuschließen:

Der Vertragsabschluss ist dem AG unter Übergabe der Kopie eines Versicherungsscheins spätestens 10 Tage vor dem vertraglich vereinbarten Ausführungsbeginn nachzuweisen und bis zur Fertigstellung und Abnahme der Bauleistungen fortlaufend aufrecht zu erhalten.

b) Der AN hat die Erbringung der fälligen Beitragszahlungen zur Versicherung und das Weiterbestehen des Deckungsschutzes unaufgefordert und auf Verlangen des AGs jederzeit nachzuweisen. Kommt der AN dieser Pflicht nicht nach, ist der AG zur außerordentlichen Vertragskündigung bzw. dem angemessenen Einbehalt von Vergütungszahlungen berechtigt.

## **§ 12 Umlage Baustrom, Bauwasser, Bauschutt, Bauleistungsversicherung**

Der AG stellt dem AN die Versorgung mit Strom und Wasser sowie einen Container zur Bauschuttentsorgung zur Verfügung. Diese Kosten werden auf den AN pauschal gemäß den im Bauvertrag vereinbarten Prozentsätzen umgelegt und von der vertraglich vereinbarten Vergütung in Abzug gebracht, sofern eine tatsächliche Inanspruchnahme der Versorgungs-/Entsorgungsleistungen des AG erfolgt.

Der AG schließt ferner eine Bauleistungsversicherung unter Einbeziehung der Leistungen des AN ab, für welche ebenfalls eine pauschale Kostenumlage auf den AN entsprechend der vertraglich vereinbarten Höhe erfolgt.

## **§ 13 Sicherheiten**

### 1. Vertragserfüllungssicherheit

Die Sicherheit für die Vertragserfüllung umfasst alle Ansprüche des AGs auf die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen des ANs aus diesem Vertrag im Zeitraum bis zur Abnahme, insbesondere auf die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich Abrechnung, Mängelansprüche, Schadensersatz wegen Nichterfüllung, Vertragsstrafe, Rückzahlung von Überzahlungen einschließlich Zinsen. Darüber hinaus dient die Vertragserfüllungssicherheit der Absicherung von Regressansprüchen des AG gegen den AN, die dem AG aufgrund seiner Inanspruchnahme bei Nichtzahlung des gesetzlichen Mindestlohns (§13 MiLoG) oder der tariflichen Mindestentgelte an Arbeitnehmer (§ 14 AEntG), bei Nichtzahlung der Beiträge an eine gemeinsame Einrichtung der Tarifvertragsparteien, z.B. Urlaubskasse oder

ZVK (§ 14 AEntG), bei Nichtzahlung der Sozialversicherungsbeiträge (§ 28e Abs. 3 a – f SGB IV SGB IV) und bei Nichtzahlung der Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung (§ 150 Abs. 3 SGB VII) durch den AN zustehen.

2. Gewährleistungssicherheit

Die Mängelsicherheit umfasst alle Mängelansprüche des AGs ab dem Zeitpunkt der Abnahme, also Ansprüche für die Erfüllung der dem AN aus diesem Vertrag (auch geänderte und zusätzliche Leistungen) obliegenden Verpflichtungen hinsichtlich der Mängelbeseitigung (inkl. sämtlicher mit Mängeln zusammenhängender Zahlungs- und Schadensersatzansprüche), sowie Ansprüche auf Rückzahlung von Überzahlungen einschließlich Zinsen. Darüber hinaus dient die Vertragserfüllungssicherheit der Absicherung von Regressansprüchen des AG gegen den AN, die dem AG aufgrund seiner Inanspruchnahme bei Nichtzahlung des gesetzlichen Mindestlohns (§13 MiLoG) oder der tariflichen Mindestentgelte an Arbeitnehmer (§ 14 AEntG), bei Nichtzahlung der Beiträge an eine gemeinsame Einrichtung der Tarifvertragsparteien, z.B. Urlaubskasse oder ZVK (§ 14 AEntG), bei Nichtzahlung der Sozialversicherungsbeiträge (§ 28e Abs. 3 a – f SGB IV SGB IV) und bei Nichtzahlung der Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung (§ 150 Abs. 3 SGB VII) durch den AN zustehen.

Eine Verpflichtung zur Rückgabe der Gewährleistungssicherheit besteht erst nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Verjährungsfrist für die Mängelansprüche des AGs. Verjähren Mängelansprüche für einzelne Leistungen früher, hat der AN einen Anspruch auf angemessene Enthftung.

3. Der AN hat jederzeit das Recht, vom AG die Auszahlung des aus den fälligen Zahlungen vorgenommenen Vertragserfüllungs- oder Gewährleistungseinbehalts Zug um Zug gegen Stellung der vertragsgemäßen Bürgschaft zu verlangen. Eine Einzahlung des Einbehalts auf ein Sperrkonto und eine Verzinsung kann der AN nicht verlangen.

4. Anforderung für alle Bürgschaften

Der Bürge muss ein in der europäischen Gemeinschaft zugelassenes Kreditinstitut oder Kreditversicherer sein. Die Bürgschaftserklärung muss selbstschuldnerisch, unbeding, unkündbar und unbefristet sowie schriftlich und unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage (§ 771 BGB) abgegeben werden. Ferner muss der Bürge erklären, dass für Streitigkeiten aus einer solchen Bürgschaft ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung findet und Gerichtsstand der Ort des Bauvorhabens ist, soweit die Parteien des Bürgschaftsvertrages Vollkaufleute sind. Weiter hat er zu erklären, dass die Ansprüche aus dieser Bürgschaft – begrenzt durch § 199 Abs. 4 BGB - nicht vor den sie sichernden Hauptforderungen verjährt und das Recht auf Hinterlegung des Bürgschaftsbetrages ausgeschlossen ist. Das Recht des ANs zum Austausch der hingegebenen Bürgschaft bleibt unberührt.

5. Der AN verzichtet auf das ihm zustehende Recht zur Eintragung einer Sicherungshypothek gem. § 650e BGB.

## **§ 14 Kündigung**

1. Der Vertrag kann von beiden Parteien mit einer Frist von vier Wochen ordentlich und im Übrigen nur aus wichtigem Grund gemäß § 648a BGB fristlos gekündigt werden. Ein

wichtiger Grund zur Kündigung durch den AG - auch zur Teilkündigung gemäß § 648a Abs. 2 BGB - liegt insbesondere dann vor, wenn der AN

- a) wesentliche Ausführungsmängel seiner Bauleistungen, auch solche, die bereits während der Bauzeit auftreten, trotz schriftlicher Aufforderung nicht binnen angemessener Frist beseitigt,
  - b) ohne angemessenen Grund die Arbeit nicht zügig aufnimmt oder längere Zeit unterbricht,
  - c) die vertraglich vereinbarte Mindestanzahl an Arbeitskräften auf der Baustelle nicht vorhält,
  - d) einen Nachunternehmer bzw. Arbeitnehmer einsetzt, die nicht über die erforderlichen Genehmigungen verfügen.
  - e) die vertraglich vereinbarten Ausführungsfristen trotz Nachfristsetzung schuldhaft überschreitet.
2. Jede Kündigung ist schriftlich zu erklären. Eine elektronische Übermittlung ist nicht ausreichend.

### **§ 15 Aufrechnungs-, Abtretungs- u. Leistungsverweigerungsrecht**

1. Eine Abtretung von Zahlungs- oder sonstigen Ansprüchen des ANs gegen den AG ist nur mit schriftlicher Zustimmung des AGs wirksam. Der AG kann die Zustimmung nur aus berechtigtem Grund verweigern.
2. Der AN ist zur Aufrechnung, Zurückbehaltung sowie zur Einrede des nicht erfüllten Vertrags nur berechtigt, wenn die Gegenansprüche rechtskräftig festgestellt, anerkannt oder unbestritten sind. Das Recht des ANs zur Aufrechnung besteht uneingeschränkt, soweit seine aufgerechnete Forderung mit der Hauptforderung synallagmatisch verknüpft ist. Bestreitet die andere Vertragspartei die Berechtigung der Geltendmachung des Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrechtes, so ist sie berechtigt, die Geltendmachung durch Sicherheitsleistung in Höhe des bezifferten Betrages abzuwenden. Sicherheit kann geleistet werden durch Hinterlegung oder durch Stellung einer Bürgschaft einer deutschen Bank, Sparkasse oder eines anerkannten Kreditversicherers. Diese Bestimmungen gelten auch dann, wenn der AN den Vertrag wegen Verzuges des AGs kündigen will und der AG den Verzug bestreitet. Der AG kann in diesem Fall die Kündigung durch Sicherheitsleistung abwenden.

### **§ 16 Nachweisunterlagen u. Dokumentationspflichten**

1. Freistellungserklärung gemäß § 48 b Einkommenssteuergesetz (EStG)  
Der AN hat dem AG bereits bei Vertragsschluss eine wirksame Freistellungsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes nach § 48b EStG vorzulegen und den AG unverzüglich zu unterrichten, sofern diese zurückgenommen oder widerrufen wird. Der AN ist verpflichtet, jede vom zuständigen Finanzamt vorgenommene Änderung in Bezug auf die dem AG vorgelegte Freistellungsbescheinigung dem AG gegenüber unverzüglich anzuzeigen und bei Ablauf unaufgefordert eine neue Bescheinigung vorzulegen.

Liegt dem AG keine gültige Freistellungsbescheinigung vor, ist er entsprechend den §§ 48 ff. berechtigt, von fälligen Vergütungsansprüchen des ANs 15% des jeweiligen Bruttobetrag einbehalten und mit befreiender Wirkung gegenüber dem AN direkt an das zuständige Finanzamt zahlen. Diesen Steuerabzug muss der AN als auf den Werklohn geleistet gegen sich gelten lassen.

2. Der AN verpflichtet, dem AG vor Ausführungsbeginn und fortlaufend über die gesamte Zeit seiner Leistungserbringung jeweils gültige Nachweisbescheinigungen im Original wie folgt vorzulegen: Freistellungserklärung gemäß § 48 b EStG zur Bauabzugssteuer, Enthaltungsbescheinigung der SOKA-Bau, Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Berufsgenossenschaft, Krankenkasse u. Sozialkasse sowie eine Mindestlohnbescheinigung (monatlich).
3. Als Voraussetzung für die Abnahme sind spätestens zu diesem Zeitpunkt dem AG die kompletten Revisionsunterlagen der ausgeführten Leistungen in digitaler Form zu übergeben. Diese beinhalten unter anderem folgende Unterlagen:
  - alle vertraglich vereinbarten Nachweise über Eigenschaften von Baustoffen
  - alle Prüfatteste und Abnahmebescheinigungen, sofern gesetzlich oder bautechnisch vorgeschrieben bzw. ortsüblich
  - sämtliche Werks-, Montage- und Verlegepläne sowie Prüfprotokolle zur Inbetriebnahme, Wartungs- und Betriebsanleitungen
  - Fachunternehmererklärung u. Fachbauleitererklärung (wenn gesetzliche Pflicht)

Bei teilweiser o. vollständiger Nichterfüllung von Ziff. 1 u. 2 steht dem AG ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich fälliger Vergütungszahlungen in angemessener Höhe zu.

4. Bei teilweiser o. vollständiger Nichterfüllung von Ziff. 1 u. 2 steht dem AG ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich fälliger Vergütungszahlungen in angemessener Höhe zu.

### **§ 17 Nachunternehmer- und Mitarbeiterereinsatz**

1. Der AN darf vertraglich geschuldete Leistungen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des AGs an dafür zugleich qualifizierte, erfahrene und leistungsfähige Nachunternehmer, wofür er die Darlegungs- und Beweislast trägt, vergeben. In diesem Fall hat er den Nachunternehmerverträgen ebenfalls die im Vertrag mit dem AG enthaltenen wesentlichen Bestimmungen zugrunde legen. Der AN ist verpflichtet, dem AG auf Verlangen Kopien der von ihm abgeschlossenen Nachunternehmerverträge zur Verfügung zu stellen.
2. Der AN darf nur solche Mitarbeiter auf der Baustelle einsetzen, die - soweit erforderlich - eine gültige Arbeitserlaubnis, und/oder einen gültigen Sozialversicherungs-ausweises sowie einen Personalausweis / Pass bei sich führen. Dies ist auf Verlangen des AGs nachzuweisen. Der AN sichert zu, allen ihm gegenüber bestehenden Verpflichtungen des Arbeitnehmerendgesetzes, des Mindestlohngesetzes und des Sozialgesetzbuchs uneingeschränkt nachzukommen, insbesondere der Zahlung des Mindestentgelts an seine Arbeitnehmer und der Zahlung der Beiträge an die Sozialkassen und sonstigen gesetzlich oder tarifvertraglich festgelegten Einrichtungen vollständig und fristgerecht nachzukommen und entsprechend leistungsfähig zu sein. Der AN hat dies auf Verlangen unverzüglich durch

Vorlage der Dokumente nachzuweisen. Der AN steht dafür wie eigenes Verschulden ein, dass seine Nachunternehmer die Verpflichtungen aus der nachfolgenden Ziffer 2 ebenfalls einhalten.

3. Der AN stellt den AG im Falle der Verletzung obiger Verpflichtungen von einer etwaigen Inanspruchnahme durch Dritte frei. Zugleich steht dem AG in diesem Fall ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich einer fälligen Vergütungszahlung zu.

### **§ 18 Geheimhaltung, Datenschutz**

1. Der AN verpflichtet sich, die ihm mündlich, schriftlich, als Zeichnung, auf Datenträgern oder in sonstiger Weise im Zusammenhang mit der Realisierung des Projekts übermittelten Informationen und den Vertragsinhalt streng vertraulich zu behandeln und nicht ohne Zustimmung des AG an Dritte weiterzugeben. Er darf diese jeweils nur zum Zwecke der Erbringung der vertragsgegenständlichen Leistungen intern verwenden, sofern dem keine berechtigten Interessen des AN entgegenstehen.
2. Der AN ist verpflichtet, die vertraulichen Informationen technisch und organisatorisch nach dem Stand der Technik gegen unbefugten Zugriff zu sichern und zu dokumentieren. Dem AG ist diese Verpflichtung auf erstes Anfordern nachzuweisen.
3. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen die Geheimhaltungsverpflichtung verpflichtet sich der AN eine Vertragsstrafe in Höhe von 2.500,00 € (netto) je Verletzungsfall, dies unter Ausschluss der Einrede des Fortsetzungszusammenhangs zu zahlen, die auf einen möglichen Schadensersatzanspruch Anrechnung findet. Die Vertragspartner haften jeweils auch für ihre eigenen Mitarbeiter sowie für Subunternehmer oder sonstige von ihnen hinzugezogene Verrichtungsgehilfen wie für ihre eigenen Erfüllungsgehilfen.
4. Der AG ist berechtigt, diesen Vertrag bei einem Verstoß gegen diese Geheimhaltungspflichten aus wichtigem Grund zu kündigen.

### **§ 19 Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte, Lizenzen**

1. Unbeschadet seiner etwaigen Urheberpersönlichkeitsrechte räumt der AN dem AG alle weiter übertragbaren Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte an dem erstellten Werk und allen dafür erstellten Unterlagen (verkörpert oder in elektronischer Form) ein. Insbesondere kann der AG ohne Mitwirkung des AN alle von diesem erstellten Unterlagen vervielfältigen, soweit dies für Errichtung, Finanzierung, Umbau, Vermietung und Veräußerung und andere Zwecke im gesamten Lebenszyklus des Bauwerks erforderlich ist.
2. Der AN gewährleistet, dass seine Leistungen frei von Rechten Dritter sind, und hat den AG gegen mögliche Ansprüche Dritter freizustellen, die sich aus einer Verletzung von Urheber- und Leistungsschutzrechten oder anderer Rechte durch den AN ergeben.
3. Der AG darf die ihm übertragenen Rechte Dritten übertragen, insbesondere Rechtsnachfolgern oder Erwerbern der Gebäude und darf die Rechte von Dritten ausüben und ausführen lassen sowie Dritten hieran weitere Rechte einräumen, einschließlich des Rechts zur Weiterübertragung.
4. Die vereinbarte Vergütung deckt alle Ansprüche des ANs im Zusammenhang mit der Übertragung der Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte am Werk und den

Unterlagen des ANs ab, auch wenn dieser Vertrag – gleich aus welchem Grund - vorzeitig endet.

5. Der AN hat dem AG alle für die dauerhafte und zweckentsprechende Benutzung seiner Leistungen eventuell erforderlichen Lizenzen oder ähnliche Rechte, zu verschaffen.