

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## 1. Angebote

Der Anbieter hält sich an das Angebot vier Wochen nach Angebotsabgabe gebunden. Entwürfe, Zeichnungen, Pläne sowie Leistungsbeschreibungen bleiben im Eigentum des Anbieters/Auftragnehmers (AN). Sie dürfen ohne dessen Zustimmung weder benutzt, vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Wird kein Auftrag erteilt, so sind die Unterlagen unverzüglich zurückzugeben.

## 2. Vertragsgrundlagen

Für die Ausführung der vertraglichen Leistungen sind Vertragsgrundlagen in der Reihenfolge nachstehender Aufstellung:

### 2.1 der Vertrag

### 2.2 das Angebot/die Leistungsbeschreibung

### 2.3 der Plan/die Pläne

### 2.4 diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen

Entgegenstehende Bedingungen des Auftraggebers (AG) sind nicht Vertragsbestandteil, auch wenn der AN einer entsprechenden Erklärung des AG nicht widerspricht.

## 3. Vergütung/Stundenlohnarbeiten

Durch die vereinbarten Preise werden alle Leistungen abgegolten, die nach den Vertragsgrundlagen und der gewerblichen Verkehrssitte zur vertraglichen Leistung gehören. Nachträglich vereinbarte oder vom AG angeordnete Leistungen werden, soweit keine abweichende Vereinbarung getroffen wird, nach den tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich eines Zuschlages in Höhe von 22% vergütet. Soweit Stundensätze vereinbart sind, werden anfallende Stunden nach den vereinbarten Stundensätzen vergütet. Für alle übrigen Kosten gilt Satz 2. Bei Durchführung von Stundenlohnarbeiten werden Wegezeiten (Fahrten von der Betriebsstätte des AN zur Baustelle und von der Baustelle zur Betriebsstätte des AN) gesondert vergütet. Ziffer 13. (Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b BGB) bleibt unberührt.

## 4. Ausführung – Pflichten des Auftraggebers

### 4.1 Ausführungsunterlagen/Grenzpunkte

Der AG ist verpflichtet, dem AN die für die Ausführung erforderlichen Unterlagen wie z. B. Leistungsverzeichnis, Bodengutachten, Lagepläne, Werkpläne, Kabelpläne o. ä. rechtzeitig und unentgeltlich in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu übergeben. Der AG ist verpflichtet, dem AN die für die Ausführung erforderlichen Grenzpunkte zu übergeben bzw. im Gelände anzugeben.

### 4.2 Der AG hat für die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle zu sorgen und das Zusammenwirken der verschiedenen Unternehmer zu regeln. Er hat die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse – z. B. nach dem Baurecht, dem Straßenverkehrsrecht, dem Wasserrecht, dem Gewerbebereich – herbeizuführen. Hierzu gehören auch die nach den Richtlinien der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und dem Stand der Technik erforderlichen LAGA-Analysen.

### 4.3 Lagerplätze und Anschlüsse

Der AG ist verpflichtet, die zur Ausführung erforderlichen Lagerplätze, Zuwege und Anschlüsse (Baustrom, Bauwasser u.a.) auf der Baustelle unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Baustrom und Bauwasser können vom AN in für die Ausführung erforderlicher Menge unentgeltlich entnommen werden.

### 4.4 Baugrundstück und Vorunternehmerleistungen

Der AG ist verpflichtet, dem AN das Baugrundstück rechtzeitig vertragsgemäß zur Verfügung zu stellen. Der AG ist verpflichtet, dem AN eine mangelfreie Vorunternehmerleistung rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

## 5. Fristen/Termine

Die vorgesehenen Ausführungsfristen und Termin sollen bei Vertragsschluss gemeinsam festgelegt werden. Ist für den Beginn der Ausführung keine Frist vereinbart, so hat der AG dem AN auf Verlangen Auskunft über den voraussichtlichen Ausführungsbeginn zu erteilen. Der AN hat innerhalb von 18 Werktagen nach Aufforderung zu beginnen. Vereinbarte Fristen und Termine gelten vorbehaltlich rechtzeitiger Belieferung des AN, wenn der AN bei zuverlässigen Lieferanten deckungsgleiche Bestellungen aufgeben hat und die Belieferung sich ohne Verschulden des AN verzögert.

## 6. Behinderung und Bauzeitverlängerung

Ausführungsfristen werden verlängert, wenn Behinderungen auftreten, die durch einen Umstand aus dem Risikobereich des AG, durch einen Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des AN oder in einem unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb oder durch höhere Gewalt oder andere für den AN unabwendbare Umstände verursacht werden.

Die Fristverlängerung wird berechnet nach der Dauer der Behinderung mit einem Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten und die etwaige Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit.

## 7. Selbstbelieferungsvorbehalt/Nichtverfügbarkeit der Leistung

Wird der AN, ohne dass ihn ein Verschulden trifft, selbst nicht mit zur Leistungserbringung erforderlichen Materialien beliefert, obwohl er bei einem zuverlässigen Lieferanten die erforderliche bzw. deckungsgleiche Bestellung aufgegeben hat, wird er von seiner Leistungspflicht frei und kann den Vertrag kündigen. § 648 a Abs. 2 BGB (Teilkündigung) gilt entsprechend. Der AN verpflichtet sich, den AG, der Verbraucher ist, in einem solchen Fall unverzüglich über die Nichtverfügbarkeit zu informieren und Gegenleistungen unverzüglich zu erstatten. Vorstehende Regelungen gelten entsprechend, wenn der AN mit einem Nachunternehmer ein Deckungsgeschäft geschlossen hat.

## 8. Abnahme

### 8.1 Verlangt der AN nach der Fertigstellung, gegebenenfalls auch vor Ablauf der vereinbarten Ausführungsfrist, die Abnahme, so hat sie der AG binnen 12 Werktagen durchzuführen; eine andere Frist kann vereinbart werden.

### 8.2 Auf Verlangen sind in sich geschlossene Teile der Leistung besonders abzunehmen.

### 8.3 Eine förmliche Abnahme hat stattzufinden, wenn der AN es verlangt. Jede Partei kann auf ihre Kosten einen Sachverständigen hinzuziehen.

### 8.4 Als abgenommen gilt das Werk auch, wenn der AN dem AG nach Fertigstellung des Werkes eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt und der AG die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines wesentlichen und tatsächlich vorhandenen Mangels verweigert hat.

### 8.5 Hat der AG die Leistung oder einen Teil der Leistung in Benutzung genommen, so gilt die Abnahme nach Ablauf von 6 Werktagen nach Beginn der Benutzung als erfolgt, wenn nichts anderes vereinbart ist.

### 8.6 Wünscht der AG die Freigabe von Teilen der baulichen Anlage zur Benutzung, so hat er sie auf Verlangen des AN abzunehmen, auch wenn es sich nicht um in sich geschlossene Teile der Leistung handelt. Andernfalls ist der AN nicht zur Freigabe verpflichtet.

## 9. Zustandsfeststellung/Ergänzung zu § 650g BGB

### 9.1 Abnahmeverweigerung

§ 650g BGB gilt in allen Fällen, in denen der AG die Abnahme verweigert.

### 9.2 Ingebrauchnahme

Wünscht der AG eine Ingebrauchnahme des Werks oder Teilen des Werks vor der Abnahme, so gilt § 650g BGB entsprechend.

## 10. Gefahrtragung

### 10.1 Wird die ganz oder teilweise ausgeführte Leistung vor der Abnahme durch höhere Gewalt, Krieg, Aufruhr oder andere, unabwendbare vom AN nicht zu vertretende Umstände beschädigt oder zerstört, so ist der AN berechtigt die ausgeführten Leistungen nach den Vertragspreisen abzurechnen und außerdem die Kosten zu verlangen, die dem AN bereits entstanden und in den Vertragspreisen des nicht ausgeführten Teils der Leistung enthalten sind.

### 10.2 Zu der ganz oder teilweise ausgeführten Leistung gehören alle mit der baulichen Anlage unmittelbar verbundenen, in ihre Substanz eingegangenen Leistungen, unabhängig von deren Fertigstellungsgrad.

## 11. Änderung des Vertrages/Anordnungsrecht des Bestellers

### 11.1 Änderungsbegehren bei Planungsverantwortung des Bestellers

Trägt der Besteller die Verantwortung für die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, ist der Unternehmer nur dann zur Erstellung eines Angebotes über die Mehr- oder Mindervergütung verpflichtet, wenn der Besteller die für die Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer die Planung in der gleichen Planqualität wie für die Kalkulation des Hauptauftrages zur Verfügung gestellt hat. Hat der Besteller dem Unternehmer für die Kalkulation des Hauptauftrages ein Leistungsverzeichnis zur Verfügung gestellt, so gehört zu der im Falle eines Änderungsbegehrens vorzulegenden Planung auch das entsprechend geänderte Leistungsverzeichnis.

### 11.2 § 650b Abs. 2 BGB wird wie folgt geändert:

Erzielen die Parteien binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer keine Einigung nach Abs. 1, kann der Besteller die Änderung in Textform anordnen. Der Unternehmer ist verpflichtet, der Anordnung des Bestellers nachzukommen, wenn die Änderung zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist.

## 12. Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b BGB

### 12.1 Zur Höhe des Vergütungsanspruchs gem. § 650c Abs. 1 Satz 1 BGB / Zuschläge:

Die Höhe der angemessenen Zuschläge für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn auf die tatsächlich erforderlichen Kosten im Sinne des § 650c Abs. 1 Satz 1 BGB beträgt 22%.

### 12.2 Zur Höhe der hypothetischen Kosten, die ohne die Änderung entstanden wären:

Es wird vermutet, dass die hypothetischen Kosten einschließlich der angemessenen Zuschläge für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn den vertraglich vereinbarten Kosten entsprechen. Behauptet eine Vertragspartei abweichende hypothetische Kosten, so trifft sie die Beweislast.

### 12.3 Sowieso-Kosten

§ 650c Abs. 1 Satz 2 BGB findet keine Anwendung bei Kosten, um die das Werk bei ordnungsgemäßer Ausführung von vornherein teurer geworden wäre (Sowieso-Kosten). Der AN hat einen Anspruch auf Vergütung der Sowieso-Kosten.

### 12.4 Kosten der Angebotserstellung

Die dem Unternehmer für die Erstellung eines Angebotes gem. § 650b Abs. 1 Satz 2 BGB entstehenden Kosten, insbesondere etwaige Kosten der Planung, trägt der Besteller.

### 12.5 § 650c Abs. 2 und Abs. 3 BGB bleiben unberührt.

## 13. Mängelansprüche/Haftung

### 13.1 § 634a Abs. 1 Ziffer 1. BGB wird dahingehend abbedungen, dass die Verjährungsfrist ein Jahr beträgt. Im übrigen gilt die gesetzliche Regelung.

### 13.2 Bei Verträgen, die Leistungen mit unterschiedlichen Verjährungsfristen betreffen (gemischte Leistungen), gilt für jede Leistung die jeweils für diese Leistung maßgebliche Verjährungsfrist.

### 13.3 Für Baustoffe, Bauteile, Pflanzen und Saatgut, die vom AG geliefert werden, wird vom AN keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt auch für Setzungsschäden, die aus Erdarbeiten anderer Unternehmer herrühren.

### 13.4 Im Falle einer unberechtigten Mängelrüge hat der AN Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, die für die Untersuchung oder Beseitigung eines vom AG behaupteten Mangels entstanden sind.

### 13.5 Der AN haftet nicht für das Verschulden seiner Lieferanten.

## 14. Eigentumsvorbehalt/Sicherheitsleistung des Bestellers

Der AN behält sich das Eigentum an den gelieferten Baustoffen, Bauteilen und Pflanzen bis zur vollständigen Zahlung des Werklohnes vor. Werden die Baustoffe, Bauteile oder Pflanzen be- oder verarbeitet, verbunden oder vermischt, so tritt der AG dem AN jetzt schon Eigentums- und Miteigentumsrechte ab. Mit dem Abschluss dieses Vertrages tritt der AG dem AN eventuelle, auch zukünftige Forderungen gegen seinen Auftraggeber in voller Höhe ab. Der AN nimmt die Abtretung an. Übersteigt der Wert der Sicherheit den Werklohnanspruch des AN um mehr als 20%, so ist der AN auf Verlangen des AG zur Rückübertragung verpflichtet.

## 15. Gerichtsstand

Im kaufmännischen Verkehr wird Frankfurt am Main als Gerichtsstand vereinbart

## 16. Rechtswahl

Für die Durchführung des Vertrages gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

## 17. Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des Vertrages berührt die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht. Anstelle der unwirksamen Regelung ist unter Anwendung von § 157 BGB eine Regelung zu finden, die den Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt.

## 18. Anwendungsbereich

Diese Bedingungen gelten ausschließlich für den Fall, dass ein Unternehmen der Immo Herbst Gruppe AN ist.

## 19. Schriftform

Änderungen und Ergänzungen sowie mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Zu Beweis Zwecken ist für Vertragsänderungen und -ergänzungen die Schriftform einzuhalten.