Zusätzliche Vertragsbedingungen
für die Ausführung von Bauleistungen

1 Leistungsverzeichnis / Vertragsbestandteile

Ist im Leistungsverzeichnis bei einer Teilleistung eine Bezeichnung für ein bestimmtes Fabrikat mit dem Zusatz „oder gleichwertiger Art“ verwendet worden, und fehlt die für das Angebot geforderte Bieterangabe, gilt das im Leistungsverzeichnis genannte Fabrikat als vereinbart.

2 Preisermittlungen

Die nachfolgenden Regelungen gelten nur für den Fall, dass der Auftragnehmer Vergütung auf Basis einer Fortschreibung der Urkalkulation begehrt.

2.1 Der Auftragnehmer hat auf Verlangen die Preisermittlung für die vertragliche Leistung dem Auftraggeber verschlossen zur Aufbewahrung zu übergeben. Der Auftraggeber darf die Preisermittlung bei Vereinbarung neuer Preise oder zur Prüfung von sonstigen vertraglichen Ansprüchen öffnen und einsehen, nachdem der Auftragnehmer davon rechtzeitig verständigt und ihm freigestellt wurde, bei der Einsichtnahme anwesend zu sein. Die Preisermittlung wird danach wieder verschlossen. Die Preisermittlung wird nach vorbehaltloser Annahme der Schlusszahlung zurückgegeben.

2.2 Sind nach § 2 Abs. 3, 5, 6, 7 oder 8 Abs. 2 Preise zu vereinbaren, hat der Auftragnehmer auf Verlangen seine Preisermittlungen für diese Preise einschließlich der Aufgliederung der Einheitspreise (Zeitansatz und alle Teilkostenansätze) spätestens mit dem Nachtragsangebot vorzulegen sowie die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

2.3 Die Ziffern 2.1 und 2.2 gelten auch für Nachunternehmerleistungen

3 Einheitspreise

Der Einheitspreis ist der vertragliche Preis, auch wenn im Angebot der Gesamtbetrag einer Ordnungszahl (Position) nicht dem Ergebnis der Multiplikation von Mengenansatz und Einheitspreis entspricht.

4 Baustellenbesprechungen

Der Auftragnehmer hat zu den Baustellenbesprechungen, die der Auftraggeber regelmäßig durchführt, einen geeigneten bevollmächtigten Vertreter zu entsenden. Den Termin der Baustellenbesprechungen beraumt der Auftraggeber an.

5 Werbung

Werbung auf der Baustelle ist nur nach vorheriger Zustimmung des Auftraggebers zulässig.

6 Umweltschutz

Behördliche Anordnungen oder Ansprüche Dritter wegen der Auswirkungen der Arbeiten hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

7 Abfallentsorgung / Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

7.1 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle im Rahmen der beauftragten Bauleistungen anfallenden Abfälle nach Maßgabe der geltenden abfallrechtlichen Vorschriften, insbesondere des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie der einschlägigen landes- und kommunalrechtlichen Bestimmungen, zu vermeiden, zu verwerten oder zu beseitigen. Die Pflichten zur Abfallvermeidung (§ 5 KrWG), zur Verwertung (§§ 7, 8 KrWG) und zur gemeinwohlverträglichen Beseitigung (§ 15 KrWG) treffen den Auftragnehmer für den Auftraggeber als Abfallerzeuger und Abfallbesitzer im Sinne des § 3 Abs. 5, 6 KrWG unmittelbar.

7.2 Der Auftragnehmer hat sicherzustellen, dass Abfälle nur an zugelassene Entsorgungsfachbetriebe im Sinne des § 56 KrWG übergeben werden. Auf Verlangen des Auftraggebers hat der Auftragnehmer geeignete Nachweise über die ordnungsgemäße Entsorgung (z. B. Entsorgungsnachweise, Wiegescheine, Begleitscheine) unverzüglich vorzulegen.

7.3 Kosten der Abfallentsorgung sind, soweit nicht ausdrücklich gesondert vereinbart, mit den vertraglichen Einheitspreisen vom Auftragnehmer kalkuliert und mithin abgegolten. Bei einer Leistungsänderung ist der neue Preis unter Berücksichtigung des Aufwandes für die Abfallentsorgung durch den Auftragnehmer zu kalkulieren.

7.4 Bei Verstößen gegen die Verpflichtungen aus 7.1 und 7.2 stellt der Auftragnehmer den Auftraggeber von sämtlichen daraus resultierenden behördlichen Anordnungen, Bußgeldern, Schadensersatzansprüchen sowie sonstigen Kosten und Nachteilen frei. Weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

8 Nachunternehmer

Der Auftragnehmer hat die Leistungen im eigenen Betrieb auszuführen. Sofern er Leistungen, auf die sein Betrieb eingerichtet ist, dennoch auf Nachunternehmer übertragen möchte, so ist dies nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers möglich. Zu diesem Zweck wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber den potenziellen Nachunternehmer unter Angabe der Zahl seiner Arbeitnehmer rechtzeitig benennen und eine Erklärung des Nachunternehmers beibringen, dass sämtliche seiner Arbeitskräfte über alle notwendigen behördlichen Genehmigungen verfügen, entsprechend versichert sind und keine Verstöße gegen das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung vorliegen. Auf Verlangen hat der Auftragnehmer dies dem Auftraggeber nachzuweisen und alle erforderlichen Erklärungen abzugeben, die es dem Auftraggeber ermöglichen, die lückenlose Zahlung durch den Nachunternehmer zu überprüfen (insbesondere Vollmachten der SOKA-BAU, Negativbescheinigungen der jeweiligen Berufsgenossenschaften, Finanzämter und Sozialversicherungsträger). Auf Verlangen des Auftraggebers sind sämtliche Unterlagen, die für den Einsatz der eigenen Mitarbeiter des Nachunternehmers bzw. der Mitarbeiter von dessen Nachunternehmern maßgeblich sind (z. B. Arbeitsvertrag, Meldebestätigung, Entsendebescheinigung, Versicherungsnachweis etc.) auf Deutsch vorzulegen.

Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber von allen Schäden freistellen, die durch einen fehlerhaften Einsatz von Subunternehmern und deren Arbeitskräften durch den Auftragnehmer entstehen. Dies umfasst insbesondere Zahlungen nebst Zinsen und Gebühren, die der Auftraggeber im Rahmen der Generalunternehmerhaftung gemäß § 28 e III SGB IV, § 150 III SGB VII, zu leisten hat sowie Sozialversicherungs- und Steuernachzahlungen wegen fehlender unabhängiger Tätigkeit von Nachunternehmen und alle Ansprüche aus § 14 AentG anstelle des Nachunternehmers oder anstelle von dessen Nachunternehmern. Hierzu zählen auch alle mit einer unerlaubten Arbeitnehmerüberlassung in Verbindung stehenden Geldbußen und -strafen; darüberhinausgehende Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.

9 Haftpflichtversicherung, Mitteilung von Bauunfällen

9.1 Zur Sicherstellung etwaiger Haftpflichtansprüche aus diesem Vertrag ist vom Auftragnehmer eine Betriebshaftpflichtversicherung nachzuweisen, und zwar durch Vorlage einer aktuellen Versicherungsbestätigung, in der die Versicherungssummen aufgeführt sind. Dieser Versicherungsschutz muss bis zum Ablauf der Verjährung der Mängelansprüche aufrechterhalten werden. Die Höhe der Deckungssummen muss mindestens betragen:

für Personenschäden 10.000.000,00 EUR
für sonstige Schäden 5.000.000,00 EUR

9.2 Höhere Deckungssummen dürfen nicht reduziert werden.

9.3 Ergänzend zu den vorstehenden allgemeinen Deckungssummen hat der Auftragnehmer sicherzustellen, dass Schäden im Zusammenhang mit Asbest sowie asbesthaltigen Materialien, insbesondere Personen-, Sach- und daraus resultierende Vermögensschäden, ausdrücklich vom Versicherungsschutz der Betriebshaftpflichtversicherung erfasst sind.
Für derartige Schäden ist eine gesonderte Mindestversicherungssumme (Sublimit) von mindestens 1.000.000,00 EUR je Schadensereignis nachzuweisen. Dieses Sublimit kann Bestandteil der allgemeinen Deckungssummen sein, darf diese jedoch nicht unterschreiten oder anderweitig einschränken.
Etwaige in der Versicherungs-Police enthaltene Ausschlüsse, Selbstbehalte, Aggregatbegrenzungen oder weitergehende Sublimitierungen für Asbestschäden sind dem Auftraggeber vor Vertragsbeginn mit entsprechendem Hinweis schriftlich offenzulegen und bedürfen dessen ausdrücklicher Zustimmung.

9.4 Der Auftragnehmer hat Bauunfälle, bei denen Personen- oder Sachschaden entstanden ist, dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen.

10 Vertragsstrafe

10.1 Im Falle des Verzuges mit der Einhaltung verbindlich vereinbarter Vertragszwischentermine schuldet der Auftragnehmer dem Auftraggeber je Werktag des Verzuges eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,1 % der Nettoschlussrechnungssumme. Die Vertragsstrafe für verbindlich vereinbarte Vertrags(zwischen)termine ist der Höhe nach auf maximal 5 % des anteiligen Auftragswertes für die bis dahin vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen begrenzt. Eine einmal verwirkte Vertragsstrafe wegen Überschreitung eines vertraglichen Zwischentermins wird bei Überschreitung der folgenden vertraglichen Zwischentermine angerechnet. Eine doppelte Berechnung der Vertragsstrafe findet nicht statt.

10.2 Kommt der Auftragnehmer mit der Einhaltung des vereinbarten Endfertigstellungstermins in Verzug, schuldet er dem Auftraggeber je Werktag des Verzuges eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,1 % der Nettoschlussrechnungssumme. Die Vertragsstrafe ist der Höhe nach auf 5 % der Nettoschlussrechnungssumme begrenzt. Hat der Auftragnehmer bereits zuvor Vertragsstrafen wegen einer Überschreitung von Zwischenterminen verwirkt, sind die Vertragsstrafen auf die Vertragsstrafe wegen Nichteinhaltung des Endfertigstellungstermins anzurechnen. Eine doppelte Berechnung von Vertragsstrafen findet nicht statt. Sofern der Auftragnehmer den Endtermin einhält, keine Behinderungen für nachfolgende Unternehmen/Gewerke verursacht und dem Auftraggeber keine sonstigen Nachteile entstehen, entfallen die Vertragsstrafen auf Zwischentermine.

11 Zahlungen / Rechnungen

11.1 Der AN hat mit Vertragsabschluss im Hinblick auf das Gesetz zur Eindämmung illegaler Beschäftigung im Baugewerbe (Bauabzugssteuer) eine zum Zeitpunkt der Gegenleistung gültige Freistellungsbescheinigung gemäß § 48b Einkommensteuergesetz (EStG) im Original oder als beglaubigte Kopie vorzulegen. Liegt eine gültige und aktualisierte Freistellungsbescheinigung gemäß § 48b 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. Diesen Steuerabzug muss der AN als auf den Werklohn geleistet gegen sich gelten lassen.

11.2 Rechnungen sind nach ihrem Zweck als Abschlags- oder Schlussrechnung zu bezeichnen; sie sind durchlaufend zu nummerieren und kumulierend aufeinander aufzubauen. Sie sind nach den Einzelpositionen in der Reihenfolge und entsprechend den Titeln des Leistungsverzeichnisses aufzuschlüsseln, auf Verlangen des AG auch nach Bauteilen oder Bauwerken. Ist ein Zahlungsplan vereinbart, so ist der Rechnungsbetrag in der Rechnung entsprechend den Vorgaben des Zahlungsplans prüfbar darzustellen. Die Rechnungen müssen den Anforderungen nach § 14 Absatz 4 Umsatzsteuergesetz (UStG) entsprechen. Die Umsatzsteuer ist gesondert auszuweisen, soweit nicht der AG nach § 13b UStG Steuerschuldner ist.

11.3 Abschlagszahlungen werden im Rahmen der Regelung des §16 (1) VOB/B gewährt, wobei die Rechnungen den Voraussetzungen des § 14 VOB/B genügen muss.

11.4 Die Schlussrechnung ist innerhalb von 30 Tagen nach Fertigstellung der Leistung und Durchführung der Abnahme nach diesem Vertrag mit allen notwendigen Unterlagen in prüffähiger Form aufzustellen und dem AG zuzuleiten. Die Schlussrechnungsstellung setzt in jedem Falle die ordnungsgemäße Abnahme nach diesem Vertrag voraus.

11.5 Die Schlussrechnung muss alle Forderungen des AN aus dem Auftrag einschließlich der Nachträge enthalten. In der Schlussrechnung müssen die bisher geleisteten Abschlagszahlungen jeweils nochmals einzeln aufgeführt werden. Die Schlusszahlung im Sinne des § 16 Abs.3 Nr.1 VOB/B wird binnen 30 Kalendertagen nach Eingang einer prüffähigen und den vertraglichen Anforderungen entsprechenden Schlussrechnung beim AG fällig.

11.6 Für den Fall einer Umsatzsteuersatzänderung verpflichtet sich der AN wirtschaftlich abgrenzbare Teile der von ihm geschuldeten und erbrachten Leistungen nach § 13 Absatz 1 Nr. 1a Satz 2 und 3 UStG abzurechnen und hierfür jeweils Rechnungen mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer zu legen. Die Abrechnung und Vergütung der Umsatzsteuer hat jedoch vorrangig und in jedem Fall nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu erfolgen.

12 Überzahlungen

Bei Rückforderungen des Auftraggebers aus Überzahlungen (§§ 812 ff BGB) kann sich der Auftragnehmer nicht auf Wegfall der Bereicherung (§ 818 Abs. 3 BGB) berufen.
Im Falle einer Überzahlung hat der Auftragnehmer den überzahlten Betrag zu erstatten.
Leistet er innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang des Rückforderungsschreibens nicht, befindet er sich ab diesem Zeitpunkt mit seiner Zahlungsverpflichtung in Verzug und hat Verzugszinsen in Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz des § 247 BGB zu zahlen.

13 Abtretung

13.1 Forderungen des Auftragnehmers gegen den Auftraggeber können ohne Zustimmung des Auftraggebers nur abgetreten werden, wenn die Abtretung sich auf alle Forderungen in voller Höhe aus dem genau bezeichneten Auftrag einschließlich aller etwaiger Nachträge erstreckt. Teilabtretungen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers gegen ihn wirksam.

13.2 Eine Abtretung wirkt gegenüber dem Auftraggeber erst, wenn sie ihm vom alten Gläubiger (Auftragnehmer) und vom neuen Gläubiger unter genauer Bezeichnung der auftraggebenden Stelle und des Auftrages unter Verwendung des vorgegebenen Formblattes des Auftraggebers schriftlich angezeigt worden ist und wenn der neue Gläubiger dabei folgende Erklärung abgegeben hat:
„Ich erkenne an,
a) dass die Erfüllung der Forderung nur nach Maßgabe der vertraglichen Bestimmungen beansprucht werden kann,
b) dass mir gemäß § 404 BGB die Einwendungen entgegengesetzt werden können, die zur Zeit der Abtretung gegen den bisherigen Gläubiger begründet waren,
c) dass die Aufrechnung mit Gegenforderungen in den Grenzen des § 406 BGB zulässig ist,
d) dass eine durch mich vorgenommene weitere Abtretung gegenüber dem Auftraggeber nicht wirksam ist. Zahlungen, die der Auftraggeber nach der Abtretung an den Auftragnehmer leistet, lasse ich gegen mich gelten, wenn vom Zugang der Abtretungsanzeige beim Auftraggeber bis zum Tag der Zahlung (Barzahlung), Abgang des Überweisungsauftrages oder des Schecks an die Kasse noch nicht 6 Werktage verstrichen sind. Dies gilt nicht, wenn der die Zahlung bearbeitende Zentralbereich schon vor Ablauf dieser Frist von der Abtretungsanzeige Kenntnis hatte."

13.3 Abtretungen aus mehreren Aufträgen sind für jeden Auftrag gesondert anzuzeigen.

13.4 Ohne Einhaltung der Abtretungsvoraussetzungen kann der Auftragnehmer Geldforderungen an einen Dritten abtreten, wenn der Auftragnehmer Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB) ist und das Rechtsgeschäft, das die Forderung begründet hat, für ihn ein Handelsgeschäft ist.

14 Sicherheitsleistungen

14.1 Überschreitet die Auftragssumme (netto) den Betrag von 100.000,- € ist eine Sicherheit für die Vertragserfüllung ist in Höhe von zehn Prozent der Netto-Auftragssumme (ohne Umsatzsteuer oder Nachträge) zu leisten. Die Sicherheit für Mängelansprüche beträgt fünf Prozent der geprüften Netto-Schlussrechnungssumme.

14.2 Wenn und soweit der AN keine Sicherheitsleistung durch Bürgschaft wählt, kann der AG die Sicherheit in Teilbeträgen, mithin bei jeder Abschlagsrechnung, von seinen Zahlungen einbehalten.

15 Bauhandwerkersicherungshypothek

Der Auftraggeber ist berechtigt, den Anspruch des Auftragnehmers aus § 650e BGB, wenn er geltend gemacht wird, durch selbstschuldnerische Bankbürgschaft, abzuwenden und auch eine etwa bereits gemäß § 650e BGB eingetragene Vormerkung oder Hypothek durch eine entsprechende selbstschuldnerische Bankbürgschaft abzulösen. § 650f BGB bleibt unberührt.

16 Verträge mit Auftragnehmer mit Sitz im Ausland

Bei Auslegung des Vertrages ist ausschließlich der in deutscher Sprache abgefasste Vertragswortlaut verbindlich. Erklärungen und Verhandlungen erfolgen in deutscher Sprache. Für die Regelung der vertraglichen und außervertraglichen Beziehungen zwischen den Vertragspartnern gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland, für ein evtl. gerichtliches Verfahren das Prozessrecht der Bundesrepublik Deutschland.

17 Vertragsänderungen

Jede Änderung des Vertrages bedarf der Schriftform. Auf die Einhaltung dieser Klausel kann nur schriftlich verzichtet werden.

18 Antikorruptionsklausel

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, alle erforderlichen und angemessenen Maßnahmen zur Vermeidung von Korruption zu ergreifen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich daher, weder durch Mitarbeiter, Organmitglieder oder Dritte Zuwendungen oder sonstige Vorteile Mitarbeitern und Geschäftsführern oder sonstigen Personen auf Seiten des Auftraggebers einschließlich deren Angehörigen anzubieten, zu versprechen oder zu gewähren noch in sonstiger Weise durch Dritte anbieten, versprechen oder gewähren zu lassen. Schadensersatzansprüche bleiben vorbehalten.

19 Datenverarbeitung und Datenschutz

19.1 Der Auftragnehmer erhält vom Auftraggeber im Einzelfall personenbezogene Daten im Rahmen der Geschäftsbeziehung übermittelt, etwa zum Zwecke der Durchführung von Arbeiten in vermieteten Wohnungen die Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) der betroffenen Mieter. Die Weitergabe dieser Daten erfolgt ausschließlich zur Ermöglichung der Leistungserbringung an den Auftraggeber, etwa zur Terminabstimmung mit Mietern zur Durchführung der Arbeiten.

19.2 Der Auftragnehmer verpflichtet sich gegenüber allen Gesellschaften der LEG-Gruppe (diese definiert als sämtliche derzeit und zukünftig mit der LEG Immobilien SE nach den §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen)

a) die übermittelten Daten in eigener datenschutzrechtlicher Verantwortung als Verantwortlicher im Sinne der DSGVO zu verarbeiten;

b) die gesetzlichen und behördlichen Vorgaben, insbesondere der DSGVO und des BDSG, bei der Verarbeitung der Daten einzuhalten und alle mit der Verarbeitung der Daten betrauter Personen zur Vertraulichkeit zu verpflichten;

c) die erhaltenen personenbezogenen Daten ausschließlich zu dem von der LEG freigegebenen Zweck, etwa der Terminvereinbarung und Durchführung der beauftragten Arbeiten, zu verwenden; eine darüber hinausgehende Nutzung oder Speicherung sowie Weitergabe der personenbezogenen Daten an Dritte ist dem Auftragnehmer untersagt;

d) zur unentgeltlichen Unterstützung bei der Erfüllung der gesetzlichen Pflichten zum Datenschutz, etwa in Bezug auf Betroffenenrechte;

e) zur jederzeitigen und unverzüglichen Löschung oder Rückgabe der Daten auf Anfrage des Auftraggebers, jedoch spätestens - und ohne gesonderte Aufforderung - mit Abschluss des jeweiligen Auftrags; soweit gesetzlichen Aufbewahrungspflichten bestehen, hat die Löschung unverzüglich nach deren Ablauf zu erfolgen; die Löschung ist dem Auftraggeber nachzuweisen, etwa in Form einer kurzen Bestätigung, aus der ersichtlich ist, dass die Daten gelöscht wurden und keine weitere Verarbeitung erfolgt.

19.3 Der Auftragnehmer hat die LEG-Gruppe bei Nichtbeachtung der Verpflichtungen nach Absatz 2 von hierdurch entstehenden Schäden freizustellen. Der Auftragnehmer steht für ein etwaiges Verschulden der von ihm beauftragten oder involvierten Mitarbeiter, Nachunternehmer, Berater etc. ein.

19.4 Die vom AN im Rahmen der vertraglichen Leistungen erstellten Unterlagen stehen ausschließlich der LEG-Gruppe zu. Der AN ist verpflichtet, diese Unterlagen spätestens bei Beendigung des Vertrages an die LEG-Gruppe zu übereignen.

19.5 Insoweit die Durchführung der Geschäftsbeziehung zwischen den Parteien es erfordert, dass Unternehmen der LEG-Gruppe personenbezogene Daten des Auftragnehmers oder dessen Mitarbeiter verarbeiten, geltend die Datenschutzhinweise der LEG-Gruppe unter https://www.leg-wohnen.de/unternehmen/datenschutz.

20 Sonstiges

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vertragsbedingungen ungültig sein oder werden, so wird damit die Gültigkeit aller ihrer übrigen Teile nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Fall zu der Vertragsergänzung, die dem gewollten Zweck am nächsten kommt. Das gleiche gilt, wenn infolge fehlender Bestimmungen die Vertragsbedingungen lückenhaft sein sollten.