

Allgemeine Geschäftsleistungen für Bauleistungen und -lieferungen

Vertragsbestandteile und Vertragsgrundlagen, gültig bei etwaigen Widersprüchen in folgender Reihenfolge:

- der Bauvertrag für Bauherren mit den vorgenommenen Eintragungen
- das Verhandlungsprotokoll
- die Leistungsbeschreibung / das Leistungsverzeichnis und das auf dieser Grundlage gemachte Angebot (einschließlich des Abschlagszahlungsplans) sowie die zugrundeliegenden Zeichnungen
- die Baubeschreibung
- die hier vorliegenden Geschäftsbedingungen
- etwaige „Zusätzliche Vertragsbedingungen“
- etwaige „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen“
- die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches

Etwaige Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers werden nicht Vertragsbestandteil und zwar auch dann nicht, wenn der Auftragnehmer in späteren Schreiben auf sie hinweist.

1. Art und Umfang der Leistung

1.1 Die auszuführende Leistung wird nach Art und Umfang durch den Vertrag bestimmt.

1.2 Änderungen des Bauentwurfs anzuordnen, bleibt dem Auftraggeber vorbehalten. Der Auftragnehmer hat diese Änderungen auszuführen, es sei denn, er ist auf die Ergebnisse der Leistungen nicht eingerichtet oder es ist ihm aus sonstigen Gründen nicht zumutbar. Macht der Auftragnehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür.

1.3 Zusätzliche Leistungen, die zur Ausführung der vertraglichen Leistung erforderlich werden, hat der Auftragnehmer auf Verlangen des Auftraggebers mit auszuführen, außer wenn sein Betrieb aus derartigen Leistungen nicht eingerichtet oder die Leistungserbringung ihm aus sonstigen Gründen nicht zumutbar ist. Andere Leistungen könnten dem Auftragnehmer nur mit seiner Zustimmung übertragen werden.

2. Vergütung

2.1 Durch die vereinbarten Preise werden alle Leistungen abgegolten, die nach der Baubeschreibung / Leistungsbeschreibung, den vorliegenden Geschäftsbedingungen, den Zusätzlichen Vertragsbedingungen, den Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und der gewerblichen Verkehrssitte zur vertraglichen Leistung gehören.

2.3 Werden im Vertrag ausbedingene Leistungen des Auftragnehmers vom Auftraggeber selbst übernommen (zum Beispiel Lieferung von Bau-, Bauhilfs- und Betriebsstoffen), so gilt, wenn nichts anderes vereinbart wird, Ziffer 8.1 (2) entsprechend.

2.4

(1) Ist als Vergütung der Leistung eine Pauschalsumme vereinbart, so bleibt die Vergütung unverändert. Weicht jedoch die ausgeführte Leistung von der vertraglich vorgesehenen Leistung so erheblich ab, dass ein Festhalten an der Pauschalsumme nicht zumutbar ist (§ 313 BGB), so ist auf Verlangen ein Ausgleich unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu gewähren. Für die Bemessung des Ausgleichs ist von den Grundlagen der Preisermittlung auszugehen.

(2) Die Regelungen der Ziffern 2.3, 2.8 und 2.9 gelten auch bei Vereinbarung einer Pauschalsumme.

(3) Wenn nichts anderes vereinbart ist, gelten die Ziffern 2.1 und 2.2 auch für Pauschalsummen, die für Teile der Leistung vereinbart sind.

2.5 Vertragspreise bleiben unverändert ohne Rücksicht auf Lohnhöhungen oder Materialpreisteigerungen.

2.6 Die Angebots- und Vertragspreise gelten für die fertige Leistung bzw. Lieferung frei Bau einschließlich Abladen und Verpackung. Für die angebotenen Leistungen übernimmt der Auftragnehmer die Verpflichtung der Vollständigkeit, d. h. Leistungen und Nebenleistungen, die sich aus den Positionen zwangsläufig ergeben, sind einzukalkulieren, auch wenn sie im Leistungsverzeichnis nicht ausdrücklich erwähnt sind.

2.7 Die Einheitspreise sind die Vertragspreise. Sie sind Festpreise für die Dauer der Bauzeit und behalten auch dann ihre Gültigkeit, wenn Mengenänderungen eintreten.

2.8 Werden durch Änderungen des Bauentwurfs oder anderen Anordnungen des Auftraggebers die Grundlagen des Preises für eine im Vertrag vorgesehene Leistung geändert, so erhält der Auftragnehmer nur dann eine Mehrvergütung, wenn er vor der Ausführung der Leistungen ein schriftliches Nachtragsangebot ausgehändigt hat. Hierbei besteht zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer Einigkeit im Sinne des § 650 b BGB, dass für die Berechnung der Mehrvergütung, die Kalkulationsgrundlagen des Auftragnehmers unverändert bleiben, ihm die zusätzlichen Kosten (insbesondere Material und Personal) aber vom Auftraggeber erstattet werden. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Verlangen seine Urkalkulation offen zu legen und sein Angebot und seinen Preis nachvollziehbar darzulegen.

Ordnet der Auftraggeber die Leistungen dem Grunde nach an, hat der Auftragnehmer diese Leistungen auszuführen und erhält dann eine angemessene Vergütung seiner Leistungen nach den vorbenannten Grundsätzen.

2.9 Die Regelungen der Ziffer 2.8 finden entsprechende Anwendung, wenn der Auftraggeber vom Auftragnehmer die Ausführung einer im Vertrag nicht vorgesehenen Leistung verlangt.

2.10 Stundenlohnarbeiten werden nur vergütet, wenn sie als solche vor ihrem Beginn ausdrücklich vereinbart worden sind (Ziffer 15). Stundenlohnarbeiten müssen dem Auftraggeber zudem vorher schriftlich angekündigt werden.

3. Ausführungsunterlagen

3.1 Übergebene Pläne und das Leistungsverzeichnis / die Beschreibung / Baubeschreibung sind vom Auftragnehmer zu prüfen; auf Unstimmigkeiten oder zu befürchtende Mängel oder Bedenken hat er den Auftraggeber unverzüglich schriftlich hinzuweisen. Dem Planer / Entwurfsverfasser ist eine Abschrift zu übermitteln. Die Hinweispflicht der Ziffer 4.3 bleibt im Übrigen unberührt. Planlieferungen erfolgen entsprechend dem Baufortschritt.

3.2 Unterlagen über technische Anlagen, Installationen oder Ähnliches, die der Auftragnehmer nicht selbst erstellt sondern von Herstellerseite unentgeltlich erlangt hat, sind spätestens bei Abnahme unentgeltlich dem Auftraggeber zu übergeben.

3.3 Dem Auftragnehmer ist es untersagt, ihm im Rahmen der Erfüllung seiner Leistungspflicht übergebene Pläne, Zeichnungen und Berechnungen anderweitig zu verwenden, zu verwerten oder zu verändern.

4. Ausführung

4.1

(1) Der Auftraggeber 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 - zum Beispiel nach dem Baurecht, dem Straßenverkehrsrecht, dem Wasserrecht, dem Gewerbegebiet - herbeizuführen.

(2) Der Auftraggeber hat das Recht, die vertragsgemäße Ausführung der Leistung zu überwachen. Hierzu hat er Zutritt zu den Arbeitsplätzen, Werkstätten und Lagerräumen, wo die vertragliche Leistung oder Teile von ihr hergestellt oder die hierfür bestimmten Stoffe und Bauteile gelagert werden. Auf Verlangen sind ihm die Werkzeichnungen oder andere Ausführungsunterlagen sowie die Ergebnisse von Güteprüfungen zur Einsicht vorzulegen und die erforderlichen Auskünfte zu erteilen, wenn hierdurch keine Geschäftsgeheimnisse preisgegeben werden. Als Geschäftsgeheimnis bezeichnete Auskünfte und Unterlagen hat er vertraulich zu behandeln.

(3) Der Auftraggeber ist befugt, unter Wahrung der dem Auftragnehmer zustehenden Leitung (Ziffer 4.2) Anordnungen zu treffen, die zur vertragsgemäßen Ausführung der Leistung notwendig sind. Die Anordnungen sind grundsätzlich nur dem Auftragnehmer oder seinem für die Leitung der Ausführung bestellten Vertreter zu erteilen, außer wenn Gefahr im Verzug ist. Dem Auftraggeber ist mitzuteilen, wer jeweils als Vertreter des Auftragnehmers für die Leitung der Ausführung bestellt ist.

Allgemeine Geschäftsleistungen für Bauleistungen und -lieferungen

(4) Hält der Auftragnehmer die Anordnungen des Auftraggebers für unberechtigt oder unzweckmäßig, so hat er seine Bedenken geltend zu machen, die Anordnungen jedoch auf Verlangen auszuführen, wenn nicht gesetzliche oder behördliche Bestimmungen entgegenstehen. Wenn dadurch eine ungerechtfertigte Erschwerung verursacht wird, hat der Auftraggeber die Mehrkosten zu tragen.

4.2

(1) Der Auftragnehmer hat die Leistung unter eigener Verantwortung nach dem Vertrag auszuführen. Dabei hat er die anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen zu beachten. Es ist seine Sache, die Ausführung seiner vertraglichen Leistung zu leiten und für Ordnung auf seiner Arbeitsstelle zu sorgen.

(2) Er ist für die Erfüllung der gesetzlichen, behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Verpflichtungen gegenüber seinen Arbeitnehmern allein verantwortlich. Es ist ausschließlich seine Aufgabe, die Vereinbarungen und Maßnahmen zu treffen, die sein Verhältnis zu den Arbeitnehmern regeln.

4.3 Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren), gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer, so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich - möglichst schon vor Beginn der Arbeiten - schriftlich mitzuteilen; der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.

4.4 Der Auftraggeber hat, wenn nichts Anderes vereinbart ist, dem Auftragnehmer unentgeltlich zur Benutzung oder Mitbenutzung zu überlassen:

1. die notwendigen Lager- und Arbeitsplätze auf der Baustelle
2. vorhandene Zufahrtswege und Anschlussgleise,
3. vorhandene Anschlüsse für Wasser und Energie.

Die Kosten für den Verbrauch und den Messer oder Zähler trägt der Auftragnehmer, mehrere Auftragnehmer tragen sie anteilig.

4.5 Der Auftragnehmer hat die von ihm ausgeführten Leistungen und die ihm für die Ausführung übergebenen Gegenstände bis zur Abnahme vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Der Auftragnehmer hat die von ihm ausgeführten Leistungen und die ihm für die Ausführung übergebenen Gegenstände bis zur Abnahme vor Winterschäden, Regen, Grundwasser und Insektenfraß zu schützen, ferner Schnee und Eis zu beseitigen. Bei lang andauerndem Regen oder Starkregen hat der Auftragnehmer das Mauerwerk von oben mit Bohlen abzudecken. Diese Regelungen gelten auch über den Zeitpunkt der Abnahme hinaus, wenn das Gesamtbauwerk bei Abnahme nicht fertiggestellt ist. Er kann dafür keine zusätzliche Vergütung verlangen.

4.6 Stoffe oder Bauteile, die dem Vertrag oder den Proben nicht entsprechen, sind auf Anordnung des Auftraggebers innerhalb einer von ihm bestimmten Frist von der Baustelle zu entfernen. Geschieht es nicht, so können sie auf Kosten des Auftragnehmers entfernt oder für seine Rechnung veräußert werden.

4.7 Werden bei Ausführung der Leistung auf einem Grundstück Gegenstände von Altertums-, Kunst- oder wissenschaftlichem Wert entdeckt, so hat der Auftragnehmer vor jedem weiteren Aufdecken oder Ändern dem Auftraggeber den Fund anzuzeigen und ihm die Gegenstände nach näherer Weisung abzuliefern. Die Vergütung etwaiger Mehrkosten regelt sich nach Ziffer 2.9. Die Rechte des Entdeckers (§ 984 BGB) hat der Auftraggeber.

4.8 Der Zustand von Teilen der Leistung, deren Menge als auch das Aufmaß ist auf Verlangen gemeinsam von Auftraggeber und Auftragnehmer festzustellen, wenn diese Teile der Leistung durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden. Das Ergebnis ist schriftlich niederzulegen.

4.9 Der Auftragnehmer trägt die Kosten für Strom, Wasser, Container und Toilette während der gesamten Bauzeit. Stellt der Auftraggeber Strom und / oder Wasser an der Baustelle zur Verfügung, so kann er dafür jeweils 0,6 Prozent der Vertragssumme von der Schlussrechnung für Wasser und ebenso viel für Strom einbehalten, sofern der Auftragnehmer den Strom und / oder das Wasser in Anspruch nimmt und nicht niedrigere Kosten nachweisen kann. Sofern zusätzliche Aufwendungen anfallen, sind diese im Leistungsverzeichnis oder in den Zusätzlichen Vertragsbedingungen geregelt.

4.10 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Bautagebücher zu führen und hat Bautagesberichte aufzustellen. Das Bautagebuch ist dem Auftraggeber beziehungsweise dessen Vertreter am Ende jeder Woche vorzulegen. In das Bautagebuch sind alle Prozesse einzutragen, die erforderlich sind, um den Baufortschritt in der Art und Weise der Erstellung des Baus lückenlos nachvollziehen zu können.

4.11 Der Auftragnehmer hat die Massenermittlungen, das Leistungsverzeichnis / die -beschreibung, Zeichnungen, Baubeschreibungen und Pläne zu prüfen. Sollte er aufgrund seiner Erfahrung Bedenken gegen die vorgesehene Ausführung der Arbeiten haben, Unstimmigkeiten feststellen oder ein lückenhaftes Leistungsverzeichnis erkennen, so ist er verpflichtet, dieses unverzüglich dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen. Die Hinweispflicht der Ziffer 4.3 bleibt im Übrigen unberührt.

4.12 Der Auftragnehmer ist auf Verlangen des Auftraggebers dazu verpflichtet, jederzeit unter Einhaltung einer angemessenen Ladungsfrist an Baubegehungen teilzunehmen und die Baufortschritte anhand des Bautagebuchs zu erläutern.

4.13

(1) Der Auftraggeber hat bereits vor der Abnahme, daher während der Ausführungsphase, einen fälligen Anspruch auf mangelfreie Erstellung des Bauwerkes. Der Anspruch wird spätestens fällig, wenn der Auftragnehmer eine Leistung erbringt, die auf einer mangelhaften Leistung aufbaut, und so die Gefahr besteht, dass die Nachbesserung der mangelhaften Leistung erheblich erschwert wird.

(2) Leistungen, die schon während der Ausführung als mangelhaft oder vertragswidrig erkannt werden, hat der Auftragnehmer auf eigene Kosten durch mangelfreie zu ersetzen.

(3) Kommt der Auftragnehmer der Pflicht zur Beseitigung des Mangels nicht nach, so kann ihm der Auftraggeber eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels setzen, sofern eine Fristsetzung nicht gemäß § 636 BGB entbehrlich ist. § 323 Absatz 4 BGB gilt entsprechend.

(4) Nach fruchtloser Fristsetzung zur Mängelbeseitigung kann der Auftraggeber entweder die Mängel selbst auf Kosten des Auftragnehmers beseitigen oder beseitigen lassen, den Vertrag kündigen oder Schadenersatz statt der Leistung fordern.

(5) Der gesamte Vertrag kann jedoch nur dann gekündigt werden oder Schadenersatz statt der gesamten Leistung nur dann gefordert werden, wenn die Auftragsentziehung für den Fall des ergebnislosen Fristablaufs angekündigt wurde und der Mangel nicht unerheblich ist, beziehungsweise der Vertragsverstoß so schwerwiegend ist, dass dem Auftraggeber ein Festhalten am Vertrag nicht zugemutet werden kann.

(6) Unerheblich ist der Mangel, wenn er auch nach Abnahme noch beseitigt werden kann und zur Beseitigung weniger als 5 Prozent der vereinbarten Vertragssumme ohne Mehrwertsteuer aufzuwenden sind.

(7) Nach der Entziehung des Auftrags ist der Auftraggeber berechtigt, den noch nicht vollendeten Teil der Leistung zu Lasten des Auftragnehmers durch einen Dritten ausführen zu lassen, doch bleiben seine Ansprüche auf Ersatz weiteren Schadens bestehen.

4.14 Der Auftragnehmer hat die Leistung im eigenen Betrieb auszuführen. Die Hinzuziehung von Subunternehmern ist nicht gestattet, außer nach vorheriger rechtzeitiger Rücksprache. Erbringt der Auftragnehmer die Leistungen nicht im eigenen Betrieb oder zieht er einen Subunternehmer ohne Rücksprache hinzu, so kann der Auftraggeber den Vertrag kündigen. Nach der Kündigung ist der Auftraggeber berechtigt, den noch nicht vollendeten Teil der Leistung zu Lasten des Auftragnehmers durch einen Dritten ausführen zu lassen, doch bleiben seine Ansprüche auf Ersatz des etwa entstehenden weiteren Schadens bestehen.

4.15 Der Auftragnehmer hat alle Teile der Leistung, die durch eine weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden, besonders sorgfältig zu dokumentieren und dem Auftraggeber so rechtzeitig vorzulegen, dass dieser noch in der Lage ist, die Ausführungen nachprüfen zu können.

4.16 Der Auftragnehmer hat für seine Leistungen alle Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um Personen- und Sachschaden abzuwenden und sämtliche Verkehrssicherungspflichten zu erfüllen. Vor, während

Allgemeine Geschäftsleistungen für Bauleistungen und -lieferungen

und nach der Arbeit sowie in den Arbeitspausen hat der Auftragnehmer von sich aus für alle Schadensverhütungsmaßnahmen zu sorgen, wie Abschränkungen, Beleuchtung, Geländer, Fanggerüste, Abstufungen, Warntafel, Brandverhütung, Sturmsicherung aller Gegenstände, Vorschriftsmäßigkeit von elektrischen Geräten, Leitungen usw. Mängel an der Baustelle, auch an Geräten, Gerüsten usw. anderer Auftragnehmer hat der Benutzer unverzüglich zu beanstanden.

Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber ausdrücklich frei von Schadensersatzansprüchen, die er im Zusammenhang mit seinen Leistungen oder Lieferungen zu vertreten hat.

5. Ausführungsfristen

5.1 Der Anfangstermin ist 10 Arbeitstage nach schriftlicher Aufforderung durch den Auftraggeber. Der im Bauvertrag genannte Fertigstellungstermin ist verbindlich. Wird im Bauvertrag ein Fertigstellungstermin nicht benannt, sind die Angaben zur Dauer der Bauausführung verbindlich.

5.2 Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber jede erkennbar mögliche Verzögerung unverzüglich nach Kenntnis schriftlich anzuzeigen.

5.3 Verzögert der Auftragnehmer den Beginn der Ausführung oder hält er sonstige Vertragsfristen nicht ein, so kann der Auftraggeber dem Auftragnehmer eine angemessene Frist zur Leistung setzen und nach erfolglosem Ablauf den Vertrag kündigen, oder, soweit der Auftragnehmer die Verzögerung zu vertreten hat, Schadensersatz fordern. Nach der Kündigung ist der Auftraggeber berechtigt, den noch nicht vollendeten Teil der Leistung zu Lasten des Auftragnehmers durch einen Dritten ausführen zu lassen, doch bleiben seine Ansprüche auf Ersatz des etwa entstehenden weiteren Schadens bestehen.

5.4 Wenn Arbeitskräfte, Gerät, Gerüste, Stoffe oder Bauteile von der Menge und / oder Eignung so unzureichend sind, dass die Ausführungsfristen offenbar nicht eingehalten werden können, kann der Auftraggeber dem Auftragnehmer eine Frist zur Abhilfe setzen und nach dem erfolglosen Ablauf vom Vertrag zurücktreten.

6. Behinderung und Unterbrechung der Ausführung

6.1 Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber eine Behinderung unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

6.2 Witterungseinflüsse während der Ausführungszeit, mit denen bei Abgabe des Angebots gerechnet werden muss, gelten nicht als Behinderung.

6.3 Die Ausführungsfrist verlängert sich um die Dauer der Behinderung mit dem Zuschlag einer Wiederaufnahme und der Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit. Verschiebungen, die der Auftragnehmer zu verantworten hat, werden nicht vergütet.

7. Verteilung der Gefahr

Es gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

8. Kündigung durch den Auftraggeber

Es gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

8.1 Der Auftraggeber kann bis zur Vollendung der Leistung jederzeit den Vertrag kündigen.

Dem Auftragnehmer steht die vereinbarte Vergütung zu. Er muss sich jedoch anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Kosten erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt (§ 648 BGB).

8.2 Der Auftraggeber kann den Vertrag ganz oder für nach dem Vertrag bestimmbare Teile der Leistung aus wichtigem Grund kündigen (vgl. § 648 a BGB). Ein wichtiger Kündigungsgrund liegt insbesondere vor, wenn der Auftragnehmer in Vermögensverfall gerät oder von ihm oder einem Gläubiger mit Ausnahme des Auftraggebers das Insolvenzverfahren beantragt oder ein solches eröffnet wird. Weitere Kündigungsmöglichkeiten nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch bleiben unberührt.

8.3 Nach Kündigung des Vertrages ist unverzüglich eine gemeinsame Aufnahme des Leistungsstandes der Unternehmerleistungen durchzuführen. Es gilt § 648a BGB.

8.4 Die Kündigung des Vertrages muss schriftlich gegenüber dem Auftragnehmer erfolgen.

9. Kündigung durch den Auftragnehmer

9.1 Der Auftragnehmer kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Auftragnehmer unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann (§ 648 a BGB). Ein wichtiger Kündigungsgrund liegt insbesondere vor, wenn der Auftraggeber grundlos die Bezahlung fälliger Zahlungen verweigert. Im Übrigen gilt § 648 a BGB.

9.2 Die Kündigung des Vertrages muss schriftlich gegenüber dem Auftraggeber mitgeteilt werden.

10. Haftung der Vertragsparteien

Es gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

11. Vertragsstrafe

11.1 Wenn Vertragsstrafen vereinbart sind, gelten die §§ 339 bis 345 BGB.

11.2 Ist die Vertragsstrafe für den Fall vereinbart, dass der Auftragnehmer nicht in der vorgesehenen Frist erfüllt, so wird sie fällig, wenn der Auftragnehmer in Verzug gerät.

11.3 Ist die Vertragsstrafe nach Tagen bemessen, so zählen nur Werkstage; ist sie nach Wochen bemessen, so wird jeder Werktag angerechnet als 1/6-Woche gerechnet.

11.4 Hat der Auftraggeber die Leistung abgenommen, so kann er die Strafe nur verlangen, wenn er dies bei der Abnahme vorbehalten hat.

12. Abnahme

12.1 Die Abnahme hat förmlich zu erfolgen, sofern der Auftraggeber nicht auf eine solche ausdrücklich oder stillschweigend verzichtet. Wird eine förmliche Abnahme durchgeführt, kann der Auftraggeber einen Sachverständigen hinzuziehen. Der Auftragnehmer hat an der Abnahme nach angemessener Ladungsfrist teilzunehmen.

12.2 Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Auftragnehmer den Auftraggeber nach Fertigstellung des Werks schriftlich eine angemessene Frist zur Abnahme setzt und der Auftraggeber die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert bzw. nach dem Zugang des Schreibens des Auftragnehmers keine Reaktion erfolgt. Auf diese Rechtsfolge ist der Auftraggeber in Textform hinzuweisen.

12.3 Ein Werk ist dann fertiggestellt, wenn sämtliche Arbeiten erbracht sind und es nur mit unwesentlichen Mängeln behaftet ist.

12.4 Bei Verweigerung der Abnahme wegen Mängel, hat der Auftraggeber auf Verlangen des Auftragnehmers eine Zustandsfeststellung gemäß § 650 g durchzuführen. Mit der Zustandsfeststellung wird lediglich die Qualität der vom Auftragnehmer durchgeführten Arbeiten dokumentiert. Es gelten die Bestimmungen des § 650 g.

13. Mängelansprüche

13.1 Nach der Abnahme richten sich die Ansprüche des Auftraggebers wegen Mängeln nach §§ 633 ff. BGB.

13.2 Es gilt eine Verjährungsfrist von fünf Jahren für die Mängelansprüche gemäß § 634 a BGB.

14. Abrechnung

14.1 Der Auftragnehmer hat seine Leistungen auf der Grundlage der Leistungsbeschreibung / des Leistungsverzeichnisses, des Angebots und des Auftrags prüfbar abzurechnen. Er hat die prüffähige Schlussrechnung übersichtlich aufzustellen. Die zum Nachweis von Art und Umfang der Leistung erforderlichen Belege sind beizufügen. Der Auftraggeber kann selber auf Kosten des Auftragnehmers eine Rechnung erstellen, wenn der Auftragnehmer nach angemessener Fristsetzung keine prüfbare Rechnung vorlegt.

14.2 Die Abrechnung der Vergütung des Auftragnehmers ist beim Einheitspreisvertrag auf Basis eines von Auftragnehmer und Auftraggeber gemeinsam erstellten Aufmaßes vorzunehmen. Findet ein solches Aufmaß und ein gemeinsamer Termin nicht statt, so entfällt die Verpflichtung zur Erstellung des gemeinsamen Aufmaßes. Dem Auftraggeber bleiben dann Einwendungen gegen das vom Auftragnehmer einseitig erstellte Aufmaß unbenommen.

Allgemeine Geschäftsleistungen für Bauleistungen und -lieferungen

14.3. Die Schlussrechnung gilt als prüfbar, wenn der Auftraggeber nicht binnen 30 Tagen nach Erhalt der Schlussrechnung deren Prüffähigkeit gerügt hat.

15. Stundenlohnarbeit

15.1

(1) Stundenlohnarbeiten werden nach den vertraglichen Vereinbarungen abgerechnet.

(2) Soweit für die Vergütung keine Vereinbarungen getroffen worden sind, gilt die ortsübliche Vergütung. Ist diese nicht zu ermitteln, so werden die Aufwendungen des Auftragnehmers für Lohn- und Gehaltskosten der Baustelle, Lohn- und Gehaltsnebenkosten der Baustelle, Stoffkosten der Baustelle, Kosten der Einrichtungen, Geräte, Maschinen und maschinellen Anlagen der Baustelle, Fracht-, Fuhr- und Ladekosten, Sozialkassenbeiträge und Sonderkosten, die bei wirtschaftlicher Betriebsführung entstehen, mit angemessenen Zuschlägen für Gemeinkosten und Gewinn (einschließlich allgemeinem Unternehmerwagnis) zuzüglich Umsatzsteuer vergütet.

15.2 Verlangt der Auftraggeber, dass die Stundenlohnarbeiten durch einen Polier oder eine andere Aufsichtsperson beaufsichtigt werden, oder ist die Aufsicht nach den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften notwendig, so gilt Ziffer 1 entsprechend.

15.3 Stundenlohnarbeiten gemäß Ziffer 2.10 müssen dem Auftraggeber zudem vorher schriftlich angekündigt werden.

15.4 Stundenlohnzettel müssen, damit sie anerkannt sind, vom Auftragnehmer täglich oder wöchentlich, aber bis spätestens zu einem Zeitpunkt dem Auftraggeber vorgelegt werden, in welchem die Leistung für den Auftraggeber noch nachprüfbar ist. Als anerkannt gelten sie erst, wenn sie durch den Auftraggeber unterschrieben worden sind.

16. Zahlung

16.1 Der Anspruch auf Schlusszahlung wird erst fällig, nachdem das Bauwerk abgenommen wurde.

16.2 Der Auftragnehmer kann von dem Auftraggeber gemäß § 632 a BGB eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen. Diese Leistungen müssen zudem prüfbar und nachprüfbar in das Bautagebuch eingetragen worden sein. Ein gemeinsames Aufmaß und eine gemeinsame Mengenprüfung hat vor jeder Abschlagszahlung zu erfolgen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des in Rechnung gestellten Abschlags zuzüglich eines angemessenen Druckzuschlags verweigern.

16.3 Der Auftragnehmer hat vor Fälligkeit der Forderungen aus Abschlagsrechnungen oder der Schlussrechnung eine gültige Freistellungserklärung gemäß § 48 b Einkommensteuergesetz (EStG) im Original oder als beglaubigte Kopie vorzulegen. Andernfalls hat der Auftraggeber 15 Prozent der jeweils fälligen Zahlung gemäß §§ 48 ff EStG als Steuerabzug vorzunehmen. Der Auftragnehmer muss diesen Steuerabzug als auf den Werklohn geleistet gegen sich gelten lassen.

16.4 Im Falle von Überzahlungen des Auftragnehmers durch den Auftraggeber sind diese Beträge auf Verlangen des Auftraggebers binnen 14 Tagen nach Anforderung zurückzuerstatten. Die Verjährung dieses Rückzahlungsanspruchs beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Auftraggeber Kenntnis von der Überzahlung und des Rückforderungsanspruchs erlangt hat. Der Auftragnehmer kann sich nicht auf § 818 Absatz 3 BGB berufen, es sei denn, er hat keine Kenntnis von der Überzahlung oder hat die Ursache für die Überzahlung nicht selbst gesetzt.

17. Sicherheitsleistung

17.1 Der Auftragnehmer hat Sicherheit für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung bis zur Abnahme in Höhe der im Vertrag angegebenen Prozente der gesamten Vertragssumme mit Mehrwertsteuer an den Auftraggeber zu leisten.

17.2 Der Auftragnehmer hat die Erfüllungssicherheit binnen 18 Tagen nach Vertragsschluss zu leisten. Soweit er diese Verpflichtung nicht erfüllt hat, ist der Auftraggeber berechtigt, vom Guthaben des Auftragnehmers einen Betrag in Höhe der vereinbarten Sicherheit einzubehalten. In diesem Fall muss der Einbehalt, sofern vereinbart, auf

ein Sperrkonto, über das beide gemeinsam verfügen können, einbezahlt und dort verzinst werden.

17.3 Der Auftragnehmer kann die Vertragserfüllungssicherheit und die Gewährleistungssicherheit erbringen durch Hinterlegung von Geld auf einem Sperrkonto (Und-Konto), durch eine schriftliche, zeitlich unbefristete Bürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers, die unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage abgegeben wurde, oder durch vom Auftraggeber zu tätigende Einbehalte von Teilbeträgen in Höhe von bis zu 10 Prozent bei Vertragserfüllungssicherheit und bis zu 5 Prozent bei Gewährleistungssicherheit des jeweiligen Zahlungsbetrages bis die vereinbarte Vertragssumme mit Mehrwertsteuer erreicht ist. Bei jedem Einbehalt oder im Falle der Hinterlegung muss die Sicherheitsleistung vom Auftraggeber innerhalb von 18 Tagen auf ein Sperrkonto einbezahlt und dort verzinst werden (siehe vorliegende AGB).

17.4 Der Auftraggeber hat eine nicht verwertete Sicherheit für die Vertragserfüllung spätestens nach Abnahme und Stellung der Sicherheit für Mängelansprüche zurückzugeben, es sei denn, dass Ansprüche des Auftraggebers, die nicht von der gestellten Sicherheit für Mängelansprüche umfasst sind, noch nicht erfüllt sind. Dann darf er für die Vertragserfüllungsansprüche einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten. Wurde die Sicherheitsleistung durch Hinterlegung auf einem Sperrkonto geleistet, muss diese verzinst ausbezahlt werden.

17.5 Der Auftragnehmer hat Sicherheit für Mängelansprüche in Höhe von bis zu 5 Prozent (in Ausnahmefällen und bei einvernehmlicher Prüfung auch höher, bis maximal 10 Prozent) der Vertragssumme mit Mehrwertsteuer ab dem Zeitpunkt der Abnahme und nach Rückgabe der Vertragserfüllungssicherheit an den Auftraggeber zu leisten.

17.6 Die Sicherheit für Mängelansprüche ist spätestens nach Ablauf der Gewährleistungsfrist umgehend mit den üblichen Zinsen auszubahlen. Im Falle einer Bürgschaft ist diese umgehend auf Verlangen zurückzugeben.

17.7 Zahlt der Auftraggeber den einbehaltenen Betrag nicht innerhalb von 18 Tagen ein, so kann der Auftragnehmer nach Ablauf einer angemessenen Frist die sofortige Auszahlung des einbehaltenen Betrages verlangen und braucht dann keine Sicherheit mehr zu leisten.

18. Versicherung

Eine ausreichende Haftpflichtversicherung ist während der gesamten Vertragsdauer nachzuweisen. Eine Kopie der Haftpflichtversicherung mit Angabe der Deckungssumme ist als Anlage beizufügen.

Die Bauleistungsversicherung ist als Kopie mit Angabe der Deckungssumme ebenfalls als Anlage beizufügen.

19. Abtretung und Verpfändung von Ansprüchen

Die Abtretung oder rechtsgeschäftliche Verpfändung von Ansprüchen aus diesem Vertrag an Dritte ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers zulässig, hiervon ausgenommen ist die Abtretung an die Hausbank des Auftragnehmers.

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) - §§ 631 - 650 h

§ 631 Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag

- (1) Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.
- (2) Gegenstand des Werkvertrags kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein.

§ 632 Vergütung

- (1) Eine Vergütung gilt als stillschweigend vereinbart, wenn die Herstellung des Werkes den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist.
- (2) Ist die Höhe der Vergütung nicht bestimmt, so ist bei dem Bestehen einer Taxe die taxmäßige Vergütung, in Ermangelung einer Taxe die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen.
- (3) Ein Kostenanschlag ist im Zweifel nicht zu vergüten.

§ 632 a Abschlagszahlungen

- (1) Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer. § 641 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Leistungen sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. Die Sätze 1 bis 5 gelten auch für erforderliche Stoffe oder Bauteile, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum an den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder entsprechende Sicherheit hierfür geleistet wird.
- (2) Die Sicherheit nach Absatz 1 Satz 6 kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

§ 633 Sach- und Rechtsmangel

- (1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.
- (2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,
 1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
 2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.
 Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.
- (3) Das Werk ist frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf das Werk keine oder nur die im Vertrag übernommenen Rechte gegen den Besteller geltend machen können.

§ 634 Rechte des Bestellers bei Mängeln

- Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,
1. nach § 635 Nacherfüllung verlangen,
 2. nach § 637 den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
 3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern und
 4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311 a Schadensersatz oder nach § 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

§ 634 a Verjährung der Mängelansprüche

- (1) Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren
 1. vorbehaltlich der Nummer 2 in zwei Jahren bei einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht,
 2. in fünf Jahren bei einem Bauwerk und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht, und
 3. im Übrigen in der regelmäßigen Verjährungsfrist.
- (2) Die Verjährung beginnt in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit der Abnahme.
- (3) Abweichend von Absatz 1 Nr. 1 und 2 und Absatz 2 verjähren die Ansprüche in der regelmäßigen Verjährungsfrist, wenn der Unternehmer den Mangel arglistig verschwiegen hat. Im Fall des Absatzes 1 Nr. 2 tritt die Verjährung jedoch nicht vor Ablauf der dort bestimmten Frist ein.
- (4) Für das in § 634 bezeichnete Rücktrittsrecht gilt § 218. Der Besteller kann trotz einer Unwirksamkeit des Rücktritts nach § 218 Abs. 1 die Zahlung der Vergütung insoweit verweigern, als er auf Grund des Rücktritts dazu berechtigt sein würde. Macht er von diesem Recht Gebrauch, kann der Unternehmer vom Vertrag zurücktreten.
- (5) Auf das in § 634 bezeichnete Minderungsrecht finden § 218 und Absatz 4 Satz 2 entsprechende Anwendung.

§ 635 Nacherfüllung

- (1) Verlangt der Besteller Nacherfüllung, so kann der Unternehmer nach seiner Wahl den Mangel beseitigen oder ein neues Werk herstellen.
- (2) Der Unternehmer hat die zum Zwecke der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen, insbesondere Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten zu tragen.
- (3) Der Unternehmer kann die Nacherfüllung unbeschadet des § 275 Abs. 2 und 3 verweigern, wenn sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist.
- (4) Stellt der Unternehmer ein neues Werk her, so kann er vom Besteller Rückgewähr des mangelhaften Werkes nach Maßgabe der §§ 346 bis 348 verlangen.

§ 636 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz

Außer in den Fällen der §§ 281 Abs. 2 und 323 Abs. 2 bedarf es der Fristsetzung auch dann nicht, wenn der Unternehmer die Nacherfüllung gemäß § 635 Abs. 3 verweigert oder wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen oder dem Besteller unzumutbar ist.

§ 637 Selbstvornahme

- (1) Der Besteller kann wegen eines Mangels des Werkes nach erfolglosem Ablauf einer von ihm zur Nacherfüllung bestimmten angemessenen Frist den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn nicht der Unternehmer die Nacherfüllung zu Recht verweigert.
- (2) § 323 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung. Der Bestimmung einer Frist bedarf es auch dann nicht, wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen oder dem Besteller unzumutbar ist.
- (3) Der Besteller kann von dem Unternehmer für die zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Aufwendungen Vorschuss verlangen.

§ 638 Minderung

- (1) Statt zurückzutreten, kann der Besteller die Vergütung durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer mindern. Der Ausschlussgrund des § 323 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.
- (2) Sind auf der Seite des Bestellers oder auf der Seite des Unternehmers mehrere beteiligt, so kann die Minderung nur von allen oder gegen alle erklärt werden.

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) - §§ 631 - 650 h

(3) Bei der Minderung ist die Vergütung in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem zur Zeit des Vertragsschlusses der Wert des Werkes in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert gestanden haben würde. Die Minderung ist, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

(4) Hat der Besteller mehr als die geminderte Vergütung gezahlt, so ist der Mehrbetrag vom Unternehmer zu erstatten. § 346 Abs. 1 und § 347 Abs. 1 finden entsprechende Anwendung.

§ 639 Haftungsausschluss

Auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Bestellers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Unternehmer nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Werkes übernommen hat.

§ 640 Abnahme

(1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

(2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.

(3) Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk gemäß Absatz 1 Satz 1 ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in § 634 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Rechte nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme vorbehalten hat.

§ 641 Fälligkeit der Vergütung

(1) Die Vergütung ist bei der Abnahme des Werkes zu entrichten. Ist das Werk in Teilen abzunehmen und die Vergütung für die einzelnen Teile bestimmt, so ist die Vergütung für jeden Teil bei dessen Abnahme zu entrichten.

Die Vergütung des Unternehmers für ein Werk, dessen Herstellung der Besteller einem Dritten versprochen hat, wird spätestens fällig,

1. soweit der Besteller von dem Dritten für das Versprochene Werk wegen dessen Herstellung seine Vergütung oder Teile davon erhalten hat,
2. soweit das Werk des Bestellers von dem Dritten abgenommen worden ist oder als abgenommen gilt oder
3. wenn der Unternehmer dem Besteller erfolglos eine angemessene Frist zur Auskunft über die in den Nummern 1 und 2 bezeichneten Umstände bestimmt hat.

Hat der Besteller dem Dritten wegen möglicher Mängel des Werks Sicherheit geleistet, gilt Satz 1 nur, wenn der Unternehmer dem Besteller entsprechende Sicherheit leistet.

(3) Kann der Besteller die Beseitigung eines Mangels verlangen, so kann er nach der Fälligkeit die Zahlung eines angemessenen Teils der Vergütung verweigern; angemessen ist in der Regel das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten.

(4) Eine in Geld festgesetzte Vergütung hat der Besteller von der Abnahme des Werkes an zu verzinsen, sofern nicht die Vergütung gestundet ist.

§ 642 Mitwirkung des Bestellers

(1) Ist bei der Herstellung des Werkes eine Handlung des Bestellers erforderlich, so kann der Unternehmer, wenn der Besteller durch das Unterlassen der Handlung in Verzug der Annahme kommt, eine angemessene Entschädigung verlangen.

(2) Die Höhe der Entschädigung bestimmt sich einerseits nach der

Dauer des Verzugs und der Höhe der vereinbarten Vergütung, andererseits nach demjenigen, was der Unternehmer infolge des Verzugs an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwerben kann.

§ 643 Kündigung bei unterlassener Mitwirkung

Der Unternehmer ist im Falle des § 642 berechtigt, dem Besteller zur Nachholung der Handlung eine angemessene Frist mit der Erklärung zu bestimmen, dass er den Vertrag kündigt, wenn die Handlung nicht bis zum Ablauf der Frist vorgenommen werde. Der Vertrag gilt als aufgehoben, wenn nicht die Nachholung bis zum Ablauf der Frist erfolgt.

§ 644 Gefahrtragung

(1) Der Unternehmer trägt die Gefahr bis zur Abnahme des Werkes. Kommt der Besteller in Verzug der Annahme, so geht die Gefahr auf ihn über. Für den zufälligen Untergang und eine zufällige Verschlechterung des von dem Besteller gelieferten Stoffes ist der Unternehmer nicht verantwortlich.

(2) Versendet der Unternehmer das Werk auf Verlangen des Bestellers nach einem anderen Ort als dem Erfüllungsort, so findet die für den Kauf geltende Vorschrift des § 447 entsprechende Anwendung.

§ 645 Verantwortlichkeit des Bestellers

(1) Ist das Werk vor der Abnahme infolge eines Mangels des von dem Besteller gelieferten Stoffes oder infolge einer von dem Besteller für die Ausführung erteilten Anweisung untergegangen, verschlechtert oder unausführbar geworden, ohne dass ein Umstand mitgewirkt hat, den der Unternehmer zu vertreten hat, so kann der Unternehmer einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und Ersatz der in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen. Das Gleiche gilt, wenn der Vertrag in Gemäßheit des § 643 aufgehoben wird.

(2) Eine weitergehende Haftung des Bestellers wegen Verschuldens bleibt unberührt.

§ 646 Vollendung statt Abnahme

Ist nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen, so tritt in den Fällen des § 634a Abs. 2 und der §§ 641, 644 und 645 an die Stelle der Abnahme die Vollendung des Werkes.

§ 647 Unternehmerpfandrecht

Der Unternehmer hat für seine Forderungen aus dem Vertrag ein Pfandrecht an den von ihm hergestellten oder ausgebesserten beweglichen Sachen des Bestellers, wenn sie bei der Herstellung oder zum Zwecke der Ausbesserung in seinen Besitz gelangt sind.

§ 648 Kündigungsrecht des Bestellers

Der Besteller kann bis zur Vollendung des Werkes jederzeit den Vertrag kündigen. Kündigt der Besteller, so ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.

§ 648 a Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann.

(2) Eine Teilkündigung ist möglich; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks beziehen.

(3) § 314 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) - §§ 631 - 650 h

(4) Nach der Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt. Verweigert eine Vertragspartei die Mitwirkung oder bleibt sie einem vereinbarten oder einem von der anderen Vertragspartei innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Leistungsstandfeststellung fern, trifft sie die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung. Dies gilt nicht, wenn die Vertragspartei infolge eines Umstands fernbleibt, den sie nicht zu vertreten hat und den sie der anderen Vertragspartei unverzüglich mitgeteilt hat.

(5) Kündigt eine Vertragspartei aus wichtigem Grund, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf den bis zur Kündigung erbrachten Teil des Werks entfällt.

(6) Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

§ 649 Kostenanschlag

(1) Ist dem Vertrag ein Kostenanschlag zugrunde gelegt worden, ohne dass der Unternehmer die Gewähr für die Richtigkeit des Anschlags übernommen hat, und ergibt sich, dass das Werk nicht ohne eine wesentliche Überschreitung des Anschlags ausführbar ist, so steht dem Unternehmer, wenn der Besteller den Vertrag aus diesem Grund kündigt, nur der im § 645 Abs. 1 bestimmte Anspruch zu.

(2) Ist eine solche Überschreitung des Anschlags zu erwarten, so hat der Unternehmer dem Besteller unverzüglich Anzeige zu machen.

§ 650 a Bauvertrag

(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

(2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.

§ 650 b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

(1) Begehrt der Besteller

1. eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Absatz 2) oder
2. eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist,

streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an. Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, im Falle einer Änderung nach Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Änderung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür. Trägt der Besteller die Verantwortung für die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, ist der Unternehmer nur dann zur Erstellung eines Angebots über die Mehr- oder Mindervergütung verpflichtet, wenn der Besteller die für die Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer zur Verfügung gestellt hat. Begehrt der Besteller eine Änderung, für die dem Unternehmer nach § 650 c Absatz 1 Satz 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zusteht, streben die Parteien nur Einvernehmen über die Änderung an; Satz 2 findet in diesem Fall keine Anwendung.

(2) Erzielen die Parteien binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer keine Einigung nach Absatz 1, kann der Besteller die Änderung in Textform anordnen. Der Unternehmer ist verpflichtet, der Anordnung des Bestellers nachzukommen, einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist. Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

§ 650 c Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650 b Absatz 2

(1) Die Höhe des Vergütungsanspruchs für den infolge einer Anordnung des Bestellers nach § 650 b Absatz 2 vermehrten oder verminderten Aufwand ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln. Umfasst die Leistungspflicht des Unternehmers auch die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, steht diesem im Fall des § 650 b Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zu.

(2) Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach Absatz 1 entspricht.

(3) Bei der Berechnung von vereinbarten oder gemäß § 632 a geschuldeten Abschlagszahlungen kann der Unternehmer 80 Prozent einer in einem Angebot nach § 650 b Absatz 1 Satz 2 genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. Wählt der Unternehmer diesen Weg und ergeht keine anderslautende gerichtliche Entscheidung, wird die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung erst nach der Abnahme des Werks fällig. Zahlungen nach Satz 1, die die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung übersteigen, sind dem Besteller zurückzugewähren und ab ihrem Eingang beim Unternehmer zu verzinsen. § 288 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und § 289 Satz 1 gelten entsprechend.

§ 650 d Einstweilige Verfügung

Zum Erlass einer einstweiligen Verfügung in Streitigkeiten über das Anordnungsrecht gemäß § 650 b oder die Vergütungsanpassung gemäß § 650 c ist es nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich, dass der Verfügungsgrund glaubhaft gemacht wird.

§ 650 e Sicherungshypothek des Bauunternehmers

Der Unternehmer kann für seine Forderungen aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen. Ist das Werk noch nicht vollendet, so kann er die Einräumung der Sicherungshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und für die in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen.

§ 650 f Bauhandwerkersicherung

(1) Der Unternehmer kann vom Besteller Sicherheit für die auch in Zusatzaufträgen vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 Prozent des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen. Satz 1 gilt in demselben Umfang auch für Ansprüche, die an die Stelle der Vergütung treten. Der Anspruch des Unternehmers auf Sicherheit wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Besteller Erfüllung verlangen kann oder das Werk abgenommen hat. Ansprüche, mit denen der Besteller gegen den Anspruch des Unternehmers auf Vergütung aufrechnen kann, bleiben bei der Berechnung der Vergütung unberücksichtigt, es sei denn, sie sind unstreitig oder rechtskräftig festgestellt. Die Sicherheit ist auch dann als ausreichend anzusehen, wenn sich der Sicherungsgeber das Recht vorbehält, sein Versprechen im Falle einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Bestellers mit Wirkung für Vergütungsansprüche aus Bauleistungen zu widerrufen, die der Unternehmer bei Zugang der Widerrufserklärung noch nicht erbracht hat.

(2) Die Sicherheit kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden. Das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer darf Zahlungen an den Unternehmer nur leisten, soweit der Besteller den Vergütungsanspruch des Unternehmers anerkennt oder durch vorläufig vollstreckbares Urteil zur Zahlung der Vergütung verurteilt worden ist und die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Zwangsvollstreckung

Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) - §§ 631 - 650 h

ckung begonnen werden darf.

(3) Der Unternehmer hat dem Besteller die üblichen Kosten der Sicherheitsleistung bis zu einem Höchstsatz von 2 Prozent für das Jahr zu erstatten. Dies gilt nicht, soweit eine Sicherheit wegen Einwendungen des Bestellers gegen den Vergütungsanspruch des Unternehmers aufrechterhalten werden muss und die Einwendungen sich als unbegründet erweisen.

(4) Soweit der Unternehmer für seinen Vergütungsanspruch eine Sicherheit nach Absatz 1 oder 2 erlangt hat, ist der Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek nach § 650 e ausgeschlossen.

(5) Hat der Unternehmer dem Besteller erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung der Sicherheit nach Absatz 1 bestimmt, so kann der Unternehmer die Leistung verweigern oder den Vertrag kündigen. Kündigt er den Vertrag, ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder böswillig zu erwerben unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 Prozent der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.

(6) Die Absätze 1 bis 5 finden keine Anwendung, wenn der Besteller

1. eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren unzulässig ist, oder

2. Verbraucher ist und es sich um einen Verbraucherbauvertrag nach § 650 i oder um einen Bauträgervertrag nach § 650 u handelt.

Satz 1 Nummer 2 gilt nicht bei Betreuung des Bauvorhabens durch einen zur Verfügung über die Finanzierungsmittel des Bestellers ermächtigten Baubetreuer.

(7) Eine von den Absätzen 1 bis 5 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 650 g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung

(1) Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln,

hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.

(2) Bleibt der Besteller einem vereinbarten oder einem von dem Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen. Dies gilt nicht, wenn der Besteller infolge eines Umstands fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er dem Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. Der Unternehmer hat die einseitige Zustandsfeststellung mit der Angabe des Tages der Anfertigung zu versehen und sie zu unterschreiben sowie dem Besteller eine Abschrift der einseitigen Zustandsfeststellung zur Verfügung zu stellen.

(3) Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 oder 2 ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.

(4) Die Vergütung ist zu entrichten, wenn

1. der Besteller das Werk abgenommen hat oder die Abnahme nach § 641 Absatz 2 entbehrlich ist und

2. der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat.

Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist. Sie gilt als prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat.

§ 650 h Schriftform der Kündigung

Die Kündigung des Bauvertrags bedarf der schriftlichen Form.

MUSTER