

Allgemeine Vertragsbedingungen für Bauverträge (AVB)

§ 1 Vertragsgegenstand

Der AG beauftragt den AN mit Bauleistungen hinsichtlich des im Verhandlungsprotokoll näher beschriebenen Bauvorhabens. Er überträgt dem AN die im Verhandlungsprotokoll näher umschriebenen Leistungen.

§ 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) das Verhandlungsprotokoll mit den dort genannten Genehmigungen und Plänen,
- b) das Angebot des AN mit ausgefüllter Leistungsbeschreibung,
- c) eventuelle zusätzliche technische Vertragsbedingungen,
- d) diese allgemeinen Vertragsbedingungen,
- e) die allgemeinen technischen Bedingungen für Bauleistungen VOB/C,
- f) das BGB.

Ergibt sich bei Widersprüchen zwischen den einzelnen Bestandteilen keine Lösung im Wege der Auslegung, geht der früher aufgezählte Bestandteil dem nachfolgenden im Rang vor. Allgemeine Geschäftsbedingungen des AN sind selbst dann nicht Vertragsgegenstand, wenn auf sie im Angebot des AN Bezug genommen wird.

§ 3 Vertragsänderungen

1. Zu Vertragsänderungen ist nur der AG (nicht sein Architekt oder andere Handwerker) befugt.
2. Der AG darf Änderungen des vereinbarten Werkerfolgs oder solche, die zur Errichtung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig sind, verlangen. Treffen die Parteien über die Änderungen und die Mehr- bzw. Minderkosten keine Einigung, so kann der Besteller nach Ablauf von 30 Tagen die Änderung anordnen. Der AN hat dieser Anordnung nachzukommen, im Falle der Änderung des Werkerfolgs jedoch dann nicht, wenn ihm dies unzumutbar oder sein Betrieb darauf nicht eingerichtet ist.
3. Der AG kann auch vom AN verlangen, durch zusätzliche Maßnahmen (bspw. Überstunden oder Sonderschichten) die Ausführung seiner Leistung zu beschleunigen. Dies gilt nicht, wenn der AN den Nachweis führt, zu diesen Maßnahmen nicht in der Lage zu sein oder im Verhandlungsprotokoll Beschleunigungsmaßnahmen ausgeschlossen sind.
4. Wird eine Leistungsänderung verlangt, so soll der AN ein schriftliches Nachtragsangebot vor Ausführung der Leistungen erstellen. Die Nachträge sind fortlaufend zu nummerieren. Das Nachtragsangebot soll auch Ausführungen zu einer eventuellen Verlängerung des Fertigstellungstermins enthalten. Enthält es keine Ausführungen zum Termin, so besteht kein Anspruch auf Verlängerung der Ausführungsfrist, außer wenn eine zeitliche Verzögerung für den AG offenkundig sein musste.
5. Die Nachtragsangebote sind nicht an die ursprüngliche Kalkulation gebunden. Der AN ist gem. § 650c BGB berechtigt, die tatsächlichen Kosten der Leistungsänderung anzusetzen, mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis

und Gewinn. Die Bedingungen des Hauptauftrages gelten im Übrigen auch für die Nachträge.

6. Können sich die Parteien trotz Beachtung der Nr. 4, 5 nicht verständigen, ob und ggf. in welcher Höhe ein zusätzlicher Vergütungsanspruch besteht, ist der AN nicht berechtigt, die Arbeiten einzustellen, wenn der AG entweder nach § 650f BGB oder auf Verlangen des AN durch selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe des streitigen Betrages Sicherheit leistet.
7. Ein Anspruch auf zusätzliche Vergütung besteht jedoch nicht, wenn keine Änderung des Werkerfolgs vorliegt und der Nachtrag auf Umständen beruht, die aus den Angebotsunterlagen (Baupläne und Leistungsbeschreibung) im Zusammenhang mit der Baustellenbesichtigung für gewissenhafte Bauunternehmer ersichtlich gewesen wären, und gleichwohl vor Vertragsschluss kein Hinweis unter Angabe der Mehrkosten erfolgt ist. Solche Leistungen gelten dann als Nebenleistungen, die in die mit der Leistungsbeschreibung abgefragten Preise einkalkuliert sind.

§ 4 Vergütung

1. Durch die vereinbarten Preise werden alle nach diesem Vertrag und dem Verhandlungsprotokoll vereinbarten Leistungen abgegolten.
2. Stundenlohnarbeiten werden, soweit sie nicht bereits vereinbart sind, nur vergütet, wenn sie als solche vor ihrem Beginn ausdrücklich vereinbart worden sind (§ 16).

§ 5 Leistungsumfang

1. Der AN ist verpflichtet, seine Bauleistungen mangelfrei und innerhalb des vorgesehenen Zeitrahmens zu erbringen.
2. Der AN hat einen verantwortlichen Fachbauleiter zu bestellen und dessen Wechsel unverzüglich anzuzeigen.
3. Schon bei den Vertragsverhandlungen hat der AN die Baustelle in Augenschein zu nehmen. Eventuelle Behinderungen und Erschwernisse sind bei den Vertragsverhandlungen zu erwähnen. Unterbleibt dies, so sind alle für einen ordentlichen Bauhandwerker bei einer Besichtigung der Baustelle ohne Weiteres erkennbaren Behinderungen und Erschwernisse mit den vereinbarten Preisen abgegolten.
4. Darüber hinaus hat der AN folgende Pflichten:
 - a) Er übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für sein Gewerk. Insbesondere hat er die Unfallverhütungsmaßnahmen der Berufsgenossenschaft zu beachten.
 - b) Er hat die Baustelleneinrichtung für sein Gewerk vorzuhalten.
 - c) Er hat die von ihm ausgeführte Leistung bis zur Abnahme vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Hierzu gehört auch der Schutz vor Winterschäden und Grundwasser.
 - d) Er beschäftigt ständig einen Mitarbeiter an der Baustelle, der der deutschen Sprache in Wort und Schrift mächtig ist.
 - e) Er hat die Baustelle täglich von Abfällen, Verpackungsmaterial usw., die sein Gewerk betreffen, zu reinigen. Die Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

- f) Der AN nimmt an allen Baustellenbesprechungen, die sein Werk betreffen, entweder selbst oder durch den verantwortlichen Fachbauleiter teil.

§ 6 Ausführung der Leistungen

1. Der AN hat die Leistungen im eigenen Betrieb auszuführen. Eine Weitergabe an einen Nachunternehmer ist nur aus wichtigem Grund und mit schriftlicher Zustimmung des AG möglich. In diesem Fall hat er unaufgefordert den Namen und die Anschrift des Nachunternehmers bekannt zu geben. Der AG darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
2. Hat der AN Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung, gegen die Güte der vom AG gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die (Vor-) Leistungen anderer Unternehmer, so hat er sie dem AG unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Eine Mitteilung an den Architekten ist nicht ausreichend.

§ 7 Pflichten des Auftraggebers

1. Der AG hat die Ausführungspläne, soweit sie von ihm zur Verfügung zu stellen sind, sowie alle sonstigen erforderlichen Informationen für die Ausführung des AN rechtzeitig zu übergeben.
2. Der AG hat im Verhältnis zum AN die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse herbeizuführen.

§ 8 Ausführungsfristen

1. Der AN hat die Arbeiten zum im Verhandlungsprotokoll genannten Zeitpunkt zu beginnen und bis zum dort genannten Abnahmetermin abnahmefähig fertig zu stellen.
2. Verzögert sich der Baubeginn aus vom AN nicht zu vertretenden Gründen, so hat er seine Leistung spätestens binnen zehn Arbeitstagen nach Aufforderung zu beginnen. Der Beginn der Ausführung ist anzuzeigen.
3. Der AN hat die Baustelle stets mit einer angemessenen Mitarbeiterzahl zu besetzen, um die Leistung kontinuierlich zu bewirken. Auf Verlangen hat er dem AG unverzüglich nachzuweisen, dass er mit den von ihm eingesetzten Mitarbeitern die Bauarbeiten innerhalb der vorgesehenen Fertigstellungsfristen ausführen kann.
4. Der AN hat die im Verhandlungsprotokoll besonders benannten Termine (Vertragsfristen) einzuhalten.
5. Der AN hat die Baustelle mit Arbeitskräften, Geräten, Gerüsten, Stoffen oder Bauteilen so ausreichend zu bestücken, dass er die Fristen einhalten kann. Ist dies nicht der Fall, hat er auf Verlangen des AG unverzüglich Abhilfe zu schaffen.
6. Gerät er mit der Aufnahme der Arbeiten, den Vertragsfristen, der Abnahme oder der Pflicht, die Baustelle ausreichend zu besetzen oder auszustatten, in Verzug, so kann der AG unbeschadet seiner verzugsbedingten Rechte unter Setzung einer angemessenen Nachfrist unter Kündigungsandrohung den Auftrag nach fruchtlosem Ablauf der Frist ganz oder teilweise – bezogen auf abgrenzbare Teile des geschuldeten Werkes – entziehen.

§ 9 Behinderung

1. Glaubt sich der AN in der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistung behindert, so hat er es dem AG unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er die Anzeige, so hat er

nur dann Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, wenn dem AG die Behinderung bekannt war.

2. Sofern die Behinderung vom AG zu vertreten oder durch vom AN nicht vertretbare Umstände eingetreten ist, hat er Anspruch auf Bauzeitverlängerung.
3. Der AN hat alles zu tun, was ihm billigerweise zugemutet werden kann, um die Weiterführung der Arbeiten zu ermöglichen.
4. Die Verlängerung der Bauzeit berechnet sich nach der Dauer der Behinderung mit einem Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten und die etwaige Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit.
5. Hat eine der Parteien die Behinderung schuldhaft zu vertreten, so hat die andere Anspruch auf Schadensersatz. Rechte aus Verzug bleiben hiervon unberührt.

§ 10 Gefahrtragung

Die Gefahrtragung richtet sich nach § 644 BGB.

§ 11 Kündigung durch den Auftraggeber

1. Der AG kann den Vertrag jederzeit kündigen. Liegt kein wichtiger Grund vor, so hat der AN die Rechte aus § 648 BGB.
2. Der AG kann den Vertrag aus wichtigem Grund kündigen, wenn seitens des AN eine schuldhafte schwerwiegende Vertragsstörung vorliegt.
3. Eine schuldhafte schwerwiegende Vertragsstörung liegt vor, wenn der AN die Zahlungen an etwaige von ihm beauftragte Nachunternehmer einstellt oder wenn ein nicht vertragswidriges Verhalten trotz Abmahnung mit Kündigungsandrohung nicht abgestellt wird. § 8 Nr. 6 bleibt unberührt. Eine schwerwiegende Vertragsstörung liegt auch vor, wenn der AN einen Eigenantrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens stellt.
4. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.
5. Auf Verlangen einer Vertragspartei haben binnen drei Arbeitstagen eine Abnahme und ein gemeinsames Aufmaß stattzufinden.
6. Nach der Kündigung ist der AG berechtigt, den noch nicht vollendeten Teil der Leistung zu Lasten des AN durch einen Dritten ausführen zu lassen. Weitergehende Ansprüche auf Schadensersatz bleiben unberührt.

§ 12 Kündigung durch den Nachunternehmer

1. Der AN ist nur aus wichtigem Grund berechtigt, das Vertragsverhältnis zu kündigen.
2. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn
 - der AG seine Zahlungen einstellt,
 - der AG Insolvenz beantragt,
 - er einen Eigenantrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens stellt,
 - über sein Vermögen von dritter Seite Insolvenz Antrag gestellt wird oder
 - eine sonstige schwerwiegende Vertragsverletzung vorliegt.
3. Eine sonstige schwerwiegende Vertragsverletzung liegt dann vor, wenn der AG ein nicht vertragswidriges Verhalten trotz Abmahnung mit Kündigungsandrohung nicht abstellt.

4. § 11 Nr. 4, 5 finden entsprechende Anwendung.
5. Im Falle der Kündigung sind die bis dahin bewirkten Leistungen nach den Vertragspreisen abzurechnen. Im Übrigen steht dem AN für die nicht bewirkten Leistungen Anspruch auf die vereinbarte Vergütung abzüglich der ersparten Aufwendungen zu.

§ 13 Vertragsstrafe

1. Gerät der AN mit der Fertigstellung (Abnahme) schuldhaft in Verzug, so verwirkt er eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,15 % der Netto-Schlussrechnungssumme pro Arbeitstag, maximal 5,0 % der Netto-Schlussrechnungssumme.
2. Gerät der AN nach der Abnahme mit der Beseitigung von im Abnahmeprotokoll enthaltenen Mängeln schuldhaft in Verzug, so wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,02 % der Netto-Schlussrechnungssumme pro Arbeitstag, maximal 2,0 % der Netto-Schlussrechnungssumme verwirkt. Auch unter Berücksichtigung der Vertragsstrafe nach Nr. 1 dürfen nicht mehr als maximal 5,0 % der Netto-Schlussrechnungssumme als Vertragsstrafe einbehalten werden.
3. Die Vertragsstrafe braucht bei der Abnahme nicht vorbehalten zu werden. Sie kann innerhalb der Prüffrist der Schlussrechnung (§ 17 Nr. 3) geltend gemacht werden. Im Falle der Nr. 2 kann sie noch zwei Wochen nach Zugang der schriftlichen Anzeige der Mängelbeseitigung durch den AN vom AG schriftlich geltend gemacht werden.
4. Dem AG steht frei, neben oder anstelle der Vertragsstrafe Schadensersatz zu fordern.

§ 14 Abnahme

1. Es findet eine förmliche Abnahme statt, wenn eine der Vertragsparteien dies verlangt. Beide Parteien haben das Recht, zur Abnahme mit einer Frist von sieben Arbeitstagen einzuladen.
2. Beide Parteien können sich bei der Abnahme auf eigene Kosten durch Sachverständige beraten oder vertreten lassen.
3. Es ist ein Abnahmeprotokoll zu fertigen, in dem auch die Mängel zu bezeichnen sind, die noch beseitigt werden müssen. In diesem Protokoll ist auch das Datum aufzunehmen, bis zu dem die Mängel zu beseitigen sind. Das Abnahmeprotokoll ist von beiden Parteien, ggf. unter Angabe von Vorbehalten, zu unterschreiben.

§ 15 Abrechnungen

1. Sofern im Verhandlungsprotokoll kein Zahlungsplan vereinbart wird, kann der AN Abschlagsrechnungen in angemessenem Abstand nach Baufortschritt stellen. Es ist prüfbar abzurechnen. Die Belege (Mengennachweis, Zeichnungen, Lieferscheine oder Ähnliches) sind beizufügen.
2. Der AN hat den AG zum gemeinsamen Aufmaß schriftlich zu laden. Ist der AG nicht geladen worden und kann der AN den Nachweis der Mengen nicht führen, so ist auf Verlangen des AG nach den Plänen oder der Statik abzurechnen.

§ 16 Stundenlohnarbeiten

1. Stundenlohnarbeiten bedürfen der Vereinbarung.
2. Die Stundennachweise sind jeweils am nachfolgenden Werktag vorzulegen. Aus ihnen muss sich ergeben

- Name der eingesetzten Mitarbeiter,
- Umfang der geleisteten Stunden,
- verbrauchtes Material,
- genaue Bezeichnung der Arbeiten.

Die Stundennachweise sind vom AG unverzüglich, ggf. mit Vorbehalten, zu unterschreiben und zurückzugeben.

§ 17 Zahlungen

1. Der AN hat Anspruch auf Abschlagszahlungen in Höhe von 90 % der nachgewiesenen Leistungen, es sei denn, es liegt eine Vertragserfüllungsbürgschaft vor (dann 100 %). Abschlagsrechnungen sind zehn Arbeitstage nach Eingang einer prüfbaren Rechnung fällig.
2. Zahlungen auf die Abschlagsrechnungen erfolgen stets unter Vorbehalt. Ihnen ist kein Anerkenntnis hinsichtlich der erbrachten Mengen oder Leistungen zu entnehmen. Eine Abschlagszahlung kann auch nicht als konkludente Annahme eines Nachtragsangebotes gewertet werden.
3. Die Forderung auf Schlusszahlung ist für einen Zeitraum von 30 Tagen ab Zugang der Schlussrechnung zinslos gestundet.

§ 18 Mängelhaftung

1. Der AN haftet, wenn seine Leistung zur Zeit der Abnahme Sach- oder Rechtsmängel aufweist (§ 633 BGB). Ein Sachmangel liegt auch vor, wenn seine Leistung nicht mindestens den Regeln der Technik entspricht. Hat der AN eine Eigenschaft zugesichert, kann er sich in der Regel nicht auf die in § 635 Abs. 3 BGB angesprochenen Erfüllungsverweigerungstatbestände berufen.
2. Ist ein Mangel auf die Leistungsbeschreibung oder auf Anordnungen des AG, auf die von ihm gelieferten oder vorgeschriebenen Stoffe oder Bauteile oder die Beschaffenheit der Vorleistung eines anderen Unternehmers zurückzuführen, haftet der AN nur dann nicht, wenn er seine Mitteilungspflicht nach § 6 Nr. 2 erfüllt hat oder ihn wegen der unterlassenen Mitteilung kein Verschulden trifft.
3. Die Gewährleistungsfrist richtet sich nach den Bestimmungen des BGB. Im Verhandlungsprotokoll können abweichende Gewährleistungsfristen vereinbart werden.
4. Die Einzelheiten der Mängelhaftung ergeben sich unmittelbar aus dem BGB. Abweichend hiervon ist jedoch der Rücktritt ausgeschlossen.

§ 19 Sicherheitsleistung

1. Taugliche Bürgschaften im Sinne dieses Vertrages sind unbefristet und selbstschuldnerisch. Sie müssen von einer deutschen Bank, Sparkasse oder einem deutschen Kreditversicherer ausgestellt sein. Sie dürfen keine Hinterlegungsklausel enthalten.

Soweit sie vom AN beigebracht werden, müssen sie sich auch auf Ansprüche gegen den AN beziehen, die sich aus der Hinzuziehung von Architekten, Sonderfachleuten oder Rechtsanwälten ergeben können, sowie auf Ansprüche wegen des Ersatzes von Verfahrenskosten. Darüber hinaus müssen sie auch Ansprüche nach § 21 dieses

Vertrages abdecken. Gerichtsstand aus der Bürgschaft muss jeweils der Ort der Baustelle sein.

2. Hat der AN eine Vertragserfüllungsbürgschaft zu leisten, so ist diese 14 Tage nach Auftragserteilung unaufgefordert zu übergeben. Gerät er mit der Übergabe in Verzug, ist der AG unbeschadet seiner sonstigen Rechte berechtigt, die Sicherheitsleistung von der ersten Abschlagszahlung einzubehalten. Soweit es zu Nachträgen kommt, hat der AN die Sicherheit in der vereinbarten prozentualen Höhe vom Nettonachtragswert binnen 14 Tagen zu erhöhen, andernfalls gilt S. 2 entsprechend.
3. Hat der AG eine Zahlungsbürgschaft zu stellen und dies nicht bis zum Tag des vereinbarten Arbeitsbeginns getan, so liegt unbeschadet der sonstigen Rechte des AN auch ohne Anzeige eine Behinderung vor.
4. Der AG kann einen Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5 % der Schlussrechnungssumme vornehmen. Der Sicherheitseinbehalt kann durch Bürgschaft abgelöst werden.

§ 20 Skonti

Sind im Verhandlungsprotokoll Skonti vereinbart, so kann der Abzug von jeder Zahlung vorgenommen werden, die innerhalb der im Verhandlungsprotokoll genannten Frist geleistet wird.

§ 21 Freistellung, Einhaltung gesetzlicher Vorschriften

Der AN stellt den AG von allen Ansprüchen nach § 14 AEntG, soweit sie mit diesem Bauvorhaben zusammenhängen, frei. Hierfür hat er bis längstens zum Ablauf der Gewährleistungsfrist Sicherheit zu leisten. Er stellt den AG auch von allen Ansprüchen frei, die daraus resultieren, dass er selbst oder die nachfolgend beauftragten Unternehmen oder Planer ihren zu erfüllenden Pflichten nicht nachkommen, insbesondere die steuer- und sozialversicherungspflichtigen Abgaben nicht entrichten oder der gesetzliche Mindestlohn nicht gezahlt wird, und der AG hierfür in Anspruch genommen wird.

§ 22 Formvorschriften

Die einfache Schriftform im Sinne dieses Vertrages ist auch dann gewahrt, wenn die Erklärungen per Telefax oder per E-Mail mit qualifizierter Signatur zugehen.

§ 23 Schlussbestimmungen

1. Sollte eine der vorhergehenden Klauseln unwirksam sein, so wird der Vertragsinhalt im Übrigen nicht berührt.
2. Sind die Parteien Unternehmer, ist Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag der Gerichtsstand der Baustelle.