Besondere Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (BVB)

der Infrareal Gruppe, hierzu zählen insbesondere auch die Pharmaserv GmbH, die Pharmapark Jena GmbH und die PharmaparkOrth Management GmbH

1. Vertragsbestandteile

1.1 Die Leistung des Auftragnehmers und ihre Ausführung wird nach Art und Umfang durch den Vertrag und folgende Unterlagen, die in angegebener Reihenfolge gelten, bestimmt:

- das Auftragsschreiben des Auftraggebers;
- das Verhandlungsprotokoll;
- diese besonderen Vertragsbedingungen (BVB);
- die Leistungsbeschreibung / das Leistungsverzeichnis (LV);
- die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen VOB / B in der neuesten Fassung;
- die gesetzlichen Regelungen des BGB und des ABGB;
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik;
- die Allgemeinen technischen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen VOB / C in der neuesten Fassung als Mindest- Standard für die technische Ausführung;
- gleichrangig zu den VOB / C auch die einschlägigen technischen Vorschriften und gültigen Europäischen Normen (EN), DIN-Normen, die VDI- und VDE-Vorschriften, ISO-Zertifizierungen sowie die Be- und Verarbeitungs- und Anwendungsvorschriften des Herstellers
- Richtlinie für Grabungsarbeiten des Auftraggebers

1.2 Bei Widersprüchen zwischen Text und Plänen geht die Darstellung vor, die als letzte in den Vertrag einbezogen wurde. Zwingende öffentlich-rechtliche Vorgaben, insbesondere das Vorliegen einer Baugenehmigung, wo eine solche benötigt wird, gehen allen andere obigen Vorgaben vor.

1.3 Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers werden nicht Vertragsbestandteil. Dies gilt auch dann, wenn in anderen Vertragsbestandteilen, insbesondere dem Angebot des Auftragnehmers, auf sie Bezug genommen wird.

2. Vertretung des Auftraggebers

Hat der Auftraggeber für die Abwicklung des Bauvorhabens einen Architekten und / oder einen Bauleiter eingeschaltet, so ist dieser berechtigt, Weisungen zu erteilen, die zur technisch und zeitlich ordnungsgemäßen Ausführung der Bauleistung erforderlich sind.

Weitergehende rechtsverbindliche Erklärungen abzugeben und / oder entgegenzunehmen bleibt ausschließlich dem Auftraggeber vorbehalten. Insbesondere ist der Architekt / der Bauleiter nicht dazu bevollmächtigt, finanzielle Verpflichtungen zu Lasten des Auftraggebers einzugehen, Vertragsänderungen anzuordnen, Zusatzleistungen zu vergeben oder Stundenlohnarbeiten zu beauftragen, es sei denn er ist vom Auftraggeber hierzu ausdrücklich schriftlich bevollmächtigt.

3. Abwicklung der Baustelle

3.1 Der Auftragnehmer hat vor Abgabe seines Angebotes zu prüfen, ob der Zustand der Baustelle bzw. des Baubereiches dem Verwendungszweck des Auftragnehmers entspricht.

3.2 Transportwege innerhalb des Betriebsgeländes und deren Tragfähigkeit hat der Auftragnehmer vorab beim Auftraggeber zu erfragen.

3.3 Sofern verkehrspolizeiliche Maßnahmen (Beschilderung, Ampelanlage, Umleitungen) gefordert werden, sind diese mit den zuständigen Behörden abzustimmen und genehmigen zu lassen. Die entstehenden Kosten der oben genannten Leistungen sind in den Einheitspreis der entsprechenden Position mit einzukalkulieren, wenn keine gesonderte Position im Leistungsverzeichnis aufgeführt ist.

3.4 Der Auftragnehmer hat ohne besondere Aufforderung Ordnung auf der Baustelle zu halten und ständig, mindestens aber einmal wöchentlich, den durch seine Leistungen entstandenen Schutt und Schmutz von der Baustelle zu beseitigen. Die Gestellung und Entsorgung von Schuttcontainern erfolgt durch den Auftragnehmer unter Einhaltung der abfallrechtlichen Bestimmungen. Für die ordnungsgemäße Beseitigung des Bauschutts und der Transportverpackungsmaterialien sowie für die ordnungsgemäße Baureinigung ist der Auftragnehmer beweispflichtig. Hierzu gehört auch die Reinigung der Straßen und Zufahrtswege. Dabei ist darauf zu achten, dass keine Verunreinigungen über die Sinkkästen in das Kanalsystem gelangen. Für den gesamten angefallenen Müll, Schutt und Erdaushub sind zum Ende einer jeden Maßnahme vom Auftragnehmer entsprechende Entsorgungsnachweise zu übergeben.

3.5 Nach Beendigung der Vertragsleistungen sind sowohl die Lager- und Arbeitsplätze als auch die Baustelle selbst zu räumen und in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

4. Ausführung der Bauleistung, Ausführungsunterlagen

4.1 Der Auftragnehmer benennt schriftlich bei der Auftragserteilung den für seine Arbeiten voll verantwortlichen Bauleiter. Dieser Bauleiter ist auch in vollem Umfang für die Durchführung der Arbeiten der vom Auftragnehmer eingesetzten Subunternehmer verantwortlich.

4.2 Der verantwortliche Bauleiter des Auftragnehmers muss über eine zur Leitung der Baustelle erforderliche Vollmacht verfügen. Er muss berechtigt sein, Weisungen und Mitteilungen des Auftraggebers in Empfang zu nehmen und notwendige Anordnungen zu treffen. Er muss über den Inhalt der Vertragsbedingungen unterrichtet sein. Er kann in der Regel nur mit Zustimmung des Auftraggebers ausgewechselt werden.

4.3 Der Auftragnehmer übernimmt die Bauleitung im Sinne der jeweils geltenden Landesbauordnung (LBO). Er ist verantwortlich für die ordnungsgemäße Ausführung der Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik. Die Übernahme der Bauleitung umfasst insbesondere die Koordinierung und Überwachung der Ausführung, die Sicherstellung der Einhaltung genehmigungsrechtlicher Vorgaben, sowie die Verantwortung für die Baustellensicherheit. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Bauleitung durch fachlich geeignetes Personal wahrzunehmen und mit den zuständigen Behörden sowie dem Auftraggeber eng abzustimmen. Die Bauleitung durch den Auftragnehmer entbindet diesen nicht von weiteren sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten, insbesondere nicht von der Verantwortung für die mangelfreie Herstellung des Bauwerks

4.4 Es ist täglich ein Bautagebuch vom Bauleiter des Auftragnehmers zu führen, das von ihm auf Verlangen des Auftraggebers wöchentlich vorzulegen ist und vom Auftraggeber jederzeit eingesehen werden kann.

Das Bautagebuch muss alle Angaben enthalten, die für die Ausführung und Abrechnung des Auftrages von Bedeutung sein können. Insbesondere muss das Bautagebuch folgende Angaben enthalten:

- Wetterlage;
- Anzahl der an diesem Tag auf der Baustelle tätigen Personen des Auftragnehmers;
- die vom Auftragnehmer ausgeführten Arbeiten, angelieferten Materialien, An- und Abtransport sowie der Einsatz der Geräte;
- die besonderen Vorkommnisse auf der Baustelle.

Das Bautagebuch wird fortlaufend nummeriert und ist der Schlussabrechnung beizufügen.

4.5 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sich über Lage und Verlauf unterirdisch verlegter Versorgungsleitungen zu vergewissern. Er ist insbesondere

verpflichtet, sich Unterlagen und Angaben für alle im Baubereich verlegten Kabel, Leitungen und Rohre selbst zu beschaffen, soweit ihm die Beschaffung möglich und zumutbar ist. Bei den Versorgungsunternehmen der Versorgungsleitungen ist rechtzeitig eine örtliche Einweisung zu beantragen. Für Arbeiten am Standort ist die beim Auftraggeber erhältliche Richtlinie für Grabungsarbeiten einzuhalten.

4.6 Falls für die Ausführung der Leistungen der Einsatz eines Kranes (mobil od. stationär) erforderlich ist, ist eine Kranaufstellerlaubnis bei dem Baumanagement des Auftraggebers zu beantragen. Die Beschilderung für Umleitungen usw. ist gemäß genehmigten Beschilderungsplan auszuführen.

4.7 Verlangt die Einhaltung der vereinbarten Termine Sonntags-, Feiertags- und / oder Nachtarbeiten, so ist es ausschließlich Sache des Auftragnehmers, die dafür erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

4.8 Der Auftragnehmer hat die ihm überlassenen Unterlagen, soweit sie einen technischen Zusammenhang mit der von ihm geschuldeten Leistung haben, auf Unstimmigkeiten zu überprüfen. Dies gilt insbesondere für Fehler, Abweichungen vom geäußerten Willen des Auftraggebers, Verstöße gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik oder die Bauvorschriften, Widersprüche und Lücken in den Unterlagen. Sämtliche Maße sind am Bau zu prüfen. Auf entdeckte oder vermutete Unstimmigkeiten hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich schriftlich hinzuweisen. Bei Unterlassung hat der Auftragnehmer für die daraus resultierenden Folgen aufzukommen.

5. Preisermittlung, Vergütung, Zahlung, Skonto

5.1 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.

5.2 Die Vertragspreise sind Festpreise für die Dauer der Bauzeit. § 2 Abs. 3 VOB/B und das Rechtsinstitut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage bleiben unberührt.

5.3 Für vom Auftraggeber gestellte Teile und Materialien sind notwendige Transportkosten innerhalb eines Standorts der Infrareal Gruppe sowie Schutzvorkehrungen nicht extra zu vergütende Nebenleistungen.

5.4 Baustrom und Wasser werden dem Auftragnehmer an einer zu vereinbarenden Stelle kostenfrei zur Verfügung gestellt.

5.5 Überstunden oder Sonn- und Feiertagsarbeiten werden nur vergütet, wenn der Auftraggeber sie zuvor schriftlich bestellt hat und die Vergütung vereinbart wurde.

Nach der Auftragserteilung eintretende Lohnerhöhungen und Materialpreissteigerungen werden nur dann besonders vergütet, wenn dies schriftlich festgelegt oder nachgewiesenermaßen mündlich vereinbart ist.

5.6 Mit den Vertragspreisen sind sämtliche Nebenleistungen abgegolten. Der Auftraggeber ist berechtigt, 2% Skonto abzuziehen, und zwar bei Abschlagszahlungen bei Zahlung innerhalb von 10 Werktagen und bei der Schlusszahlung bei Zahlung innerhalb von 28 Werktagen nach Zugang der jeweiligen ordnungsgemäßen Rechnung, sofern im Verhandlungsprotokoll nichts anderes vereinbart ist. Das Recht zum Skontoabzug setzt nur voraus, dass die jeweilige Rechnung innerhalb der Frist gezahlt wird. Berechtigte Skontoabzüge bei Abschlagsrechnungen sind bei der Erstellung späterer Zahlungsanforderungen und der Schlussrechnung als Gutschrift zu berücksichtigen.

5.7 Die Vertragspreise gelten für die fertige Leistung einschließlich Lieferung frei Bau und 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.

5.8 Fordert der Auftraggeber eine geänderte oder zusätzliche Leistung, streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung an. Erzielen die Parteien binnen 15 Kalendertagen nach Zugang des Änderungs- oder Zusatzbegehrens beim Auftragnehmer keine Einigung, kann der Auftraggeber die Änderung oder Zusatzleistung in Textform anordnen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, der Anordnung des Auftraggebers nachzukommen, einer Anordnung zur Änderung des vereinbarten Werkerfolgs jedoch nur, wenn ihm die Ausführung nicht unzumutbar ist. Den Auftragnehmer trifft die Beweislast für eine solche Unzumutbarkeit einer Anordnung. Jedenfalls hat der Auftragnehmer nur dann Anspruch auf besondere Vergütung, wenn die Änderung Mehrleistungen erfordert und der Auftragnehmer den Anspruch dem Auftraggeber schriftlich ankündigt, bevor er mit der Ausführung der Leistung beginnt. Bei der Abfassung des Nachtragsangebotes hat der Auftragnehmer – soweit möglich – auf die Einheitspreisliste sowie die in diesem Vertrag für Alternativleistungen oder Bedarfsleistungen vereinbarten Preise abzustellen. Sind dort keine Ansätze vorhanden, hat der Auftragnehmer seinem Nachtragsangebot die tatsächlich erforderlichen Kosten zu Grunde zu legen. Im Nachtragsangebot müssen die Summe der Einzelkosten der Teilleistungen, einschließlich aller kalkulierten Nachunternehmerkosten, die Baustellengemeinkosten (gegliedert nach Baustelleneinrichtungs-, abbau- und Baustellenvorhaltungskosten – monatlich) und die vereinbarten Zuschläge für Allgemeine Geschäftskosten und Wagnis und Gewinn (sofern diese tatsächlich anfallen) getrennt ausgewiesen sein. § 650b Abs. 2 BGB bleibt im Übrigen unberührt.

5.9 Legt der Auftragnehmer nicht spätestens mit Einreichung der ersten Abschlagsrechnung eine gültige Freistellungsbescheinigung nach § 48 b EStG vor, so ist der an das Finanzamt abzuführende Betrag von der Abschlagszahlung in Abzug zu bringen.

Damit der Auftraggeber seiner Verpflichtung nach § 48 b EStG nachkommen kann, hat der Auftragnehmer ihm spätestens mit Vorlage der Rechnung das für ihn zuständige Finanzamt, seine Steuernummer und die Bankverbindung seines Finanzamtes mitzuteilen.

6. Ausführungsfristen, Bauzeitenplan, Schadensersatzansprüche

6.1 Die im Verhandlungsprotokoll festgehaltenen relevante Zwischenfristen sind Vertragsfristen.

6.2 Sind die die Vertragsfristen hindernden Umstände von dem Auftragnehmer zu vertreten, so hat der Auftraggeber Anspruch auf Ersatz des ihm nachweislich entstandenen Schadens, des entgangenen Gewinns aber nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

7. Vertragsstrafe

7.1 Gerät der Auftragnehmer durch Überschreitung der vereinbarten Gesamtfertigstellungsfrist schuldhaft in Verzug, so verpflichtet er sich, für jeden Werktag des Verzuges 0,2 % der Nettoauftragssumme zu zahlen, höchstens jedoch 5 % der Nettoauftragssumme. Unter Nettoauftragssumme ist die von den Parteien bei der Auftragserteilung vereinbarte Nettovergütung zu verstehen.

7.2 Gerät der Auftragnehmer durch Überschreitung der vertraglich vereinbarten Zwischenfristen schuldhaft in Verzug, so verpflichtet er sich, für jeden Werktag des Verzuges 0,2 % des auf die Teilleistungen, auf die sich die jeweilige Zwischenfrist bezieht, entfallenden Anteils an der Nettoauftragssumme zu zahlen, höchstens jedoch 5 % des auf die Teilleistung entfallenden Anteils an der Nettoauftragssumme. Auf vorangehende Zwischenfristen verwirkte Vertragsstrafen werden bei Überschreitungen auch der Gesamtfertigstellungsfrist nach Ziffer 7.1 berücksichtigt, so dass eine Kumulierung der Vertragsstrafen nach Ziffer 7.1 und 7.2 ausgeschlossen ist. Bei Einhaltung der Gesamtfertigstellungsfrist, entfällt die verwirkte Vertragsstrafe der Überschreitung von Zwischenfristen.

7.3 Es wird klargestellt, dass die nach Ziffern 7.1 und 7.2 insgesamt zu verwirkende Vertragsstrafe auf maximal 5 % der Nettoauftragssumme begrenzt wird.

7.4 Dem Auftraggeber bleibt die Geltendmachung etwaiger Schadensersatzansprüche unter Anrechnung der gegebenenfalls verwirkten Vertragsstrafe vorbehalten. Durch den Einbehalt der Vertragsstrafe wird nicht ausgeschlossen, dass der Auftraggeber entsprechende weitergehende Forderungen geltend macht.

7.5 Bei einer einvernehmlichen Veränderung der mit Vertragsstrafen belegten Termine einschließlich Verlängerungen wegen Behinderungen gilt die Vertragsstrafen Regelung auch für die neuen Termine.

8. Leistungsänderungen und zusätzlichen Leistungen

8.1 Wünscht der Auftraggeber die Ausführung einer geänderten oder zusätzlichen Leistung, hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber unverzüglich, jedenfalls aber rechtzeitig vor Beginn der Ausführung, im Regelfalle innerhalb von 5 Arbeitstagen ab dem Änderungsbegehren, in Textform (schriftlich oder per E-Mail) ein Nachtragsangebot zu unterbreiten, welches die Kosten- und Terminfolgen geänderter oder zusätzlicher Leistungen unter Berücksichtigung der Vertragstermine detailliert ausweist. Bei der Abfassung des Nachtragsangebotes hat er -soweit möglich- auf die in dem Vertrag oder seinen Anlagen vereinbarten Preise abzustellen. Sind dort keine Ansätze für geänderte oder zusätzliche Leistungen vorhanden, hat der Auftragnehmer seinem Nachtragsangebot die tatsächlichen Kosten zuzüglich der vertraglich vereinbarten Zuschläge für Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn -sofern diese tatsächlich anfallen- zu Grunde zu legen.

8.2 Die Parteien bemühen sich, zeitnah, spätestens aber innerhalb von 30 Kalendertagen nach dem Änderungsbegehren des Auftraggebers, schriftliche Nachtragsvereinbarungen zu schließen. Der Auftragnehmer darf eine geänderte oder zusätzliche Leistung grundsätzlich nur nach Abschluss einer schriftlichen Nachtragsvereinbarung ausführen. Zur einseitigen Anordnung von geänderten und/ oder zusätzlichen Leistungen ist der Auftraggeber nach 30 Kalendertagen nach Zugang eines Änderungsbegehrens berechtigt. Im Interesse der störungsfreien Abwicklung des Projektes hat der Auftragnehmer die Leistungen schnellstmöglich auszuführen, obwohl noch keine Nachtragsvereinbarung zur Höhe der Vergütung von zusätzlichen und/ oder geänderten Leistungen getroffen wurde, wenn der Auftraggeber dem Grunde nach schriftlich bestätigt hat, dass es sich um eine geänderte oder zusätzliche Leistung handelt, oder der Auftraggeber die Ausführung dieser Leistungen schriftlich anordnet, es sei denn, der Auftraggeber verweigert endgültig und ernsthaft jegliche weitere Vergütung hierfür. Der Auftragnehmer ist in diesem Fall auch zur sofortigen Ausführung der Leistungen verpflichtet, wenn noch Streit darüber besteht, ob die Leistung zum vertraglichen Leistungsumfang des Auftragnehmers gehört und/ oder ob das Nachtragsangebot des Auftragnehmers prüfbar ist. § 650c Abs. 2 BGB bleibt im Übrigen unberührt.

8.3 Etwaige Hinweise des Auftragnehmers nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 1 Nr. 4 VOB / B haben schriftlich zu erfolgen. Der Auftragnehmer ist auch bei Behinderungen, deren Tatsache und Wirkungen für den Auftraggeber offenkundig sind, zur schriftlichen Behinderungsanzeige verpflichtet. Die Pflicht zur schriftlichen Behinderungsanzeige gilt auch, wenn die Behinderung ganz oder teilweise vom Auftragnehmer selbst verursacht wurde und der Auftragnehmer folglich keine Ansprüche hieraus geltend machen will.

8.4 Ist zwischen den Vertragsparteien streitig, wer eine drohende oder bereits eingetretene Überschreitung von Ausführungsfristen zu verantworten hat, verpflichten sich die Parteien, unter Aufrechterhaltung der jeweiligen Rechtsposition und der damit verbundenen Ansprüche, der tatsächlichen Terminsituation durch eine Fortschreibung des Bauzeitenplanes Rechnung zu tragen und hierdurch eine sichere Rechtsgrundlage für die weitere Vertragsabwicklung herbeizuführen. Beiden Parteien bleibt unbenommen, unbeschadet der Bauzeitenplanfortschreibung Ansprüche gegen den jeweiligen Vertragspartner geltend zu machen.

8.5 In allen Fällen von Meinungsverschiedenheiten sind die Vertragsparteien erst dann zu einer Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn trotz ernsthaften Bemühens innerhalb einer angemessenen Frist keine Einigung im Verhandlungswege erzielt wurde und dadurch die weitere Aufrechthaltung des Vertrages für die kündigende Vertragspartei unzumutbar wurde.

9. Abnahme

9.1 Alle Leistungen des Auftragnehmers sind förmlich abzunehmen. Eine fiktive Abnahme nach § 12 Abs. 5 VOB/B ist ausgeschlossen.

9.2 Der Auftraggeber ist zur Verweigerung der Abnahme berechtigt, wenn die Leistungen des Auftragnehmers wesentliche Mängel aufweisen. Ein wesentlicher Mangel, der zur Verweigerung der Abnahme berechtigt, liegt auch dann vor, wenn nicht alle Revisionspläne, Bestandspläne, Dokumentationen und Bedienungsanleitungen, die für die dauerhafte Nutzung und den Betrieb des Werks erforderlich sind, spätestens bei Abnahme vorgelegt werden. Verweigert der Auftraggeber die Abnahme wegen wesentlicher Mängel, so hat der Auftragnehmer nach Beseitigung dieser Mängel dem Auftragnehmer erneut eine schriftliche Fertigstellungsmitteilung zu erstatten.

9.3 Der Auftragnehmer hat sämtliche erforderlichen behördlichen Abnahmen und Abnahmebescheinigungen für seine Leistungen rechtzeitig zu beantragen, einzuholen und die hierfür anfallenden Kosten zu übernehmen.

10. Mängelansprüche

10.1 Die Mängelhaftung des Auftragnehmers richtet sich nach den Vorschriften der VOB / B mit der Maßgabe, dass an Stelle der Regelfrist des § 13 Abs. 4 Nr. 1 VOB / B eine Verjährungsfrist von fünf Jahren und sechs Monate tritt. § 13 Abs. 4 Nr. 2 VOB/B findet keine Anwendung.

10.2 Für Betonarbeiten, Flachdacharbeiten, Balkonarbeiten und Abdichtungsarbeiten des Auftragnehmers gilt jedoch eine besondere Gewährleistungsfrist von zehn Jahren. Die jeweilige Frist aus Ziffer 10.1 und 10.2 beginnt mit der Abnahme der gesamten Leistung. Für Mängel, die bereits vor der Abnahme auftreten, beginnt die Verjährung gleichfalls mit der Abnahme.

10.3 Kommt der Auftragnehmer seiner Pflicht zur Beseitigung eines während der Ausführung aufgetretenen Mangels (§ 4 Abs. 7 VOB / B) nicht nach, kann ihm der Auftraggeber eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels setzen und erklären, dass er nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Auftrag kündige. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist ist der Auftraggeber berechtigt, den Auftrag zu kündigen. Stattdessen und in Abweichung von der VOB / B kann der Auftraggeber auch nach Ablauf dieser Frist den Mangel durch einen Dritten beseitigen lassen und den Auftragnehmer mit den Kosten dieser Mängelbeseitigung belasten. In diesem Fall ist der Auftraggeber zur Kündigung gemäß § 8 Abs. 3 VOB / B nicht berechtigt.

11. Gefahrtragung, Haftung

11.1 Anstelle von § 7 VOB / B gelten für die Gefahrtragung die gesetzlichen Regelungen (§644 BGB / 1168a ABGB).

11.2 Vom Auftraggeber beigestellte Baustoffe hat der Auftragnehmer gegen Diebstahl und andere Schäden zu schützen und auf eigene Kosten zu versichern.

11.3 Zur Sicherstellung etwaiger Schadensersatzansprüche aus diesem Vertrag muss der Auftragnehmer eine bestehende Betriebshaftpflichtversicherung nachweisen. Die Deckungssummen je Schadensfall müssen mindestens betragen:

- für Personenschäden Euro 3 Mio.
- für sonstige Schäden Euro 3 Mio.

Die Versicherung hat auch die Zeit der Verjährungsfrist für Mängelansprüche abzudecken.

11.4 Ansprüche des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer sind durch die Begrenzung der Versicherungssumme nicht eingeschränkt.

12. Überzahlungen

12.1 Bei Rückforderungen des Auftraggebers aus Überzahlungen kann sich der Auftragnehmer nicht auf den Wegfall der Bereicherung oder gutgläubigen Verbrauch oder ähnliche Ausnahmevorschriften berufen.

12.2 Im Falle einer von durch den Auftragnehmer verschuldeter Überzahlung hat der Auftragnehmer den zu erstattenden Betrag – ohne Umsatzsteuer – vom Empfang der Zahlung an mit 4 % für das Jahr zu verzinsen, es sei denn, es werden höhere oder geringere gezogene Nutzungen nachgewiesen.

13. Sicherheitsleistungen

Soweit nicht anders vereinbart, hat der Auftragnehmer folgende Sicherheiten zu leisten:

13.1 Bei vereinbarten Vorauszahlungen stellt der Auftragnehmer im Voraus eine selbstschuldnerische Vorauszahlungsbürgschaft in Höhe der Vorauszahlung entsprechend der unter Ziffer 13.4 genannten Anforderungen. Die Bürgschaft ist spätestens mit Vorlage der Vorauszahlungsrechnung beim Auftraggeber einzureichen. Die vereinbarte Vorauszahlung wird nicht fällig, solange die Vorauszahlungsbürgschaft an den Auftraggeber nicht übergeben worden ist.

13.2 Als Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag, insbesondere die vertragsgemäße Ausführung der Leistung, hat der Auftragnehmer eine selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 10 % der Bruttoauftragssumme entsprechend der unter Ziffer 13.4 genannten Anforderungen zu stellen. Diese ist dem Auftraggeber innerhalb von 12 Werktagen ab Unterzeichnung des Vertrages zu übergeben. Abschlagszahlungen werden nicht fällig, solange die Vertragserfüllungsbürgschaft an den Auftraggeber nicht übergeben worden ist. Die Vertragserfüllungsbürgschaft wird auf Verlangen zurückgegeben, wenn sämtliche in ihr erfassten Verpflichtungen vertragsgemäß erfüllt sind, spätestens jedoch nach Abnahme und erfolgtem Sicherheitseinbehalt nach Ziffer 13.3, es sei denn, dass Ansprüche des Auftraggebers, die nicht von der Sicherheit für Mängelansprüche umfasst sind, noch nicht erfüllt sind. Dann darf der Auftraggeber für diese Vertragserfüllungsansprüche einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückbehalten. Soweit Mengenänderungen oder Nachtragsleistungen die vorläufige Bruttoauftragssumme um mindestens 10% erhöhen, kann der Auftraggeber eine entsprechende Erhöhung der Bürgschaftssumme verlangen. Die Bürgschaft muss nachstehender Ziffer 13.4 entsprechen.

13.3 Der Auftraggeber behält als Sicherheit für seine Mängelansprüche (Gewährleistungssicherheit) 5 % der Bruttoschlussrechnungssumme von der Schlussrechnung ein. Der nach Einreichung der Schlussrechnung einbehaltene Betrag kann gegen eine gleich hohe selbstschuldnerische Bürgschaft für Mängelansprüche (Gewährleistungsbürgschaft) entsprechend der unter Ziffer 13.4 genannten Anforderungen abgelöst werden. Die Sicherheit für Mängelansprüche (Gewährleistungssicherheit) hat der Auftraggeber abweichend von § 17 Abs. 8 Nr. 2 Satz 1 VOB / B nach Ablauf der Verjährungsfrist für die Mängelansprüche zurückzugeben. Soweit jedoch zu dieser Zeit seine Ansprüche noch nicht erfüllt sind, darf er einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückbehalten.

13.4 Die nach Ziffern 13.1 bis 13.3 zu stellenden Bürgschaften müssen jeweils den Mustern eines in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers entsprechen und sind von einem in der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer zu stellen. Die Kosten der Bürgschaften trägt der Auftragnehmer, einschließlich der in diesem Zusammenhang etwaige anfallenden Rechtsgeschäftsgebühren; der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber von solchen Kosten und Gebühren frei.

14. Kündigung

14.1 Die Kündigung des Vertrages richtet sich nach den Voraussetzungen der §§ 8 und 9 VOB / B.

14.2 Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.

14.3 Der Auftragnehmer ist dafür verantwortlich, unverzüglich nach Kündigung Aufmaß und Abnahme der von ihm ausgeführten Leistungen herbeizuführen; er hat unverzüglich eine prüfbare Rechnung über die ausgeführten Leistungen vorzulegen. Die förmliche Abnahme gemäß Ziffer 9.1 ist auch dann erforderlich, wenn der Bauvertrag mit dem Auftragnehmer gekündigt wird.

14.4 Der Anspruch des Auftraggebers auf eine wegen Verzugs bereits verwirkte, nach Zeit bemessene Vertragsstrafe bleibt für die Zeit bis zum Tag der Kündigung unberührt.

15. Wettbewerbsbeschränkungen

Wenn der Auftragnehmer aus Anlass der Vergabe eine Abrede getroffen hat, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt, hat er 3 % der Nettoauftragssumme an den Auftraggeber zu zahlen. Der Nachweis und die Geltendmachung eines höheren Schadens bleibt dem Auftraggeber vorbehalten. Dem Auftragnehmer bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens vorbehalten.

Dies gilt auch, wenn der Vertrag gekündigt oder bereits erfüllt ist.

16. Besondere Bedingungen für den Einsatz von Nachunternehmern

Für eigene Arbeitnehmer des Auftragnehmers sowie vom Auftragnehmer beauftragte Nachunternehmen geltem die nachstehenden weiteren Bedingungen:

16.1 Der Auftragnehmer versichert, dass er bei der Beschaffung seiner Arbeitnehmer die Arbeitsbedingungen nach den jeweils gültigen Arbeitnehmerüberlassungs-, Arbeitszeit -und Mindestlohngesetzen in der jeweils gültigen Fassung einhält. Der Auftragnehmer versichert weiterhin, dass er seinerseits Vertragspartner oder Subunternehmer auf der Baustelle nur einsetzen wird, wenn ihm diese schriftlich versichert haben, dass auch sie ihre Arbeitnehmer zu den Arbeitsbedingungen der geltenden Arbeitnehmerüberlassungs- und Mindestlohngesetzen in der jeweils gültigen Fassung beschäftigen.

16.2 Sollte der Auftraggeber von Arbeitnehmern des Auftragnehmers, Subunternehmern des Auftragnehmers oder eines von dem Auftragnehmer oder seinem Subunternehmer beauftragten Arbeitskräfteüberlassers bzw. Verleihers, einem Sozialversicherungsträger, einer Finanzbehörde, der Bauarbeiter-Urlaubs- und Abfertigungskasse oder ähnlichen Einrichtung im Zusammenhang mit diesem Punkt 16 in Anspruch genommen werden, verpflichtet sich der Auftragnehmer, den Auftraggeber von sämtlichen Ansprüchen frei zu stellen.

16.3 Bei einer Weitergabe von Leistungen an Dritte hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Anzahl der eingesetzten Beschäftigten und deren Einsatzzeiten zu benennen. Dies gilt insbesondere auch bei einem Einsatz von Leiharbeitnehmern und ausländischen Arbeitskräften. Diese Verpflichtung besteht ungeachtet dessen, ob die Weitergabe der Leistungen mit Zustimmung des Auftraggebers erfolgt. Sofern der Auftragnehmer auf Verlangen des Auftraggebers die erforderlichen vollständigen Informationen nicht unverzüglich bekannt gibt, kann ihm der Auftraggeber eine angemessene Frist zur Bekanntgabe der vollständigen Informationen setzen und erklären, dass ihm nach fruchtlosem Fristablauf der Auftrag entzogen werde.

16.4 Der Auftragnehmer hat für seine eigenen Leistungen allein und, soweit andere Nachunternehmer von ihm beauftragt werden, neben diesen dafür zu sorgen, dass die Vorschriften des Arbeitsschutzes, sämtliche Bestimmungen der Behörden, insbesondere auch der Sozialversicherungsträger und Berufsgenossenschaften, der Bauaufsicht, der Polizei, der Feuerwehr und des Gewerbeaufsichtsamtes eingehalten und alle erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Personen und Sachen getroffen werden. Entsprechende Unterlagen, insbesondere die Ersthelferbenennung sowie die Gefährdungsanalyse sind dem Auftraggeber auf Verlangen auszuhändigen. Der Auftragnehmer hat ferner seine auf der Baustelle eingesetzten Arbeitskräfte zu verpflichten, die von den zuständigen Sozialversicherungsträgern und Berufsgenossenschaften vorgeschriebenen persönlichen Schutzausrüstungen, z.B. Schutzhelme und Sicherheitsschuhe auf der Baustelle zu tragen. Schutzausrüstungen hat der Auftragnehmer in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen. Arbeitskräfte des Auftragnehmers, die ihrer Verpflichtung zum Tragen der Schutzausrüstungen nicht nachkommen, können von der Baustelle verwiesen werden.

17. Geheimhaltung

17.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, über den ihm erteilten Auftrag, insbesondere über dessen Umfang sowie die vereinbarten Termine, ferner über die Tatsachen, die ihm in Bezug auf das genannte Bauvorhaben bekannt werden, allen nicht am Bau beteiligten Dritten gegenüber Stillschweigen zu wahren, besonders gegenüber allgemeiner Presse, Fachpresse, Rundfunk und Fernsehen etc. Fotografieren und dergleichen auf der Baustelle ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Auftraggebers gestattet.

17.2 Dem Auftragnehmer übergebene Pläne dürfen nur zur Ausführung der Vertragsleistungen verwendet werden. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte, die an der Erbringung der Leistungen nicht beteiligt sind, ist untersagt.

17.3 Der Auftragnehmer hat auch alle seine Beschäftigten sowie die von ihm herangezogenen Nachunternehmer zur Einhaltung der Verpflichtungen aus Ziffern 17.1 und 17.2 zu verpflichten.

18. Sonstiges

18.1 Auf Verlangen hat der Auftragnehmer unverzüglich seine Mitgliedschaft in der zuständigen Sozialversicherung (insb. auch Unfallversicherung) oder Berufsgenossenschaft und die Erfüllung seiner Beitragsverpflichtungen nachzuweisen sowie Unbedenklichkeitsbescheinigungen seines zuständigen Finanzamtes und seiner zuständigen Krankenkasse beizubringen.

18.2 Das Vertragsverhältnis unterliegt den Bestimmungen des deutschen bürgerlichen Rechts sowie des jeweils anwendbaren nationalen Rechts an einem Standort der Infrareal Gruppe unter Ausschluss des einheitlichen UN-Kaufrechtes. Dies gilt auch dann, wenn internationales Privatrecht auf eine ausländische Rechtsordnung verweist. Im kaufmännischen Geschäftsverkehr wird als Gerichtsstand Frankfurt am Main

vereinbart. Der Auftragnehmer kann jedoch auch an seinem allgemeinen Gerichtsstand geklagt werden. Der Auftraggeber ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

18.3 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, Mitarbeitern des Auftraggebers keine Zuwendungen, z. B. in Form von Sach-, Geld- oder Dienstleistungen, oder sonstige Vorteile zu gewähren. Der Auftragnehmer wird seine Mitarbeiter entsprechend verpflichten.

18.4 Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Klauseln dieser Besonderen Vertragsbedingungen hat auf ihre Wirksamkeit im Übrigen oder die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt keinen Einfluss. Auftraggeber und Auftragnehmer sind sich darüber einig, dass eine eventuell unwirksame Klausel durch eine solche zu ersetzen ist, die ihrem wirtschaftlichen und ideellen Zweck unter Berücksichtigung des Vertrages in wirksamer Weise am nächsten kommt. Gleiches gilt bei Lücken dieser Besonderen Vertragsbedingungen.

Hinweis: Daten der Lieferanten werden im Rahmen von EDV-Vorgängen elektronisch gespeichert und verarbeitet, soweit dies zur ordnungsgemäßen Abwicklung der vertraglichen Beziehungen erforderlich ist.

Hinweise des Lieferanten auf mit uns bestehende Geschäftsbeziehungen zu Werbezwecken bedürfen unserer ausdrücklichen Zustimmung.

Infrareal Holding GmbH & Co. KG; Sitz: Marburg (Lahn) Amtsgericht Marburg
HRA 5325
Geschäftsführung: Antje Lobisch, Dr. Martin Egger, Peter Michael Weimar

Bankverbindung: DE 80 7004 0041 0223 611500
Commerzbank AG

Stand 28.05.2025