Angebots-, Vergabe- und Vertragsbedingungen (AVV) der WOBAG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH

1. Vertragsbestandteile und Vertragsgrundlagen in der nachstehenden Reihen- und Rangfolge sind:

1.1 das Auftragsschreiben mit den vorgenommenen Eintragungen,
1.2 die vorliegenden Angebots-, Vergabe- und Vertragsbedingungen (AVV),
1.3 die Leistungsbeschreibung (Leistungsverzeichnis) sowie vorliegende Zeichnungen,
1.4 etwaige weitere zusätzliche technische Vertragsbedingungen,
1.5 die VOB Teil B und C in der jeweils gültigen Fassung,
1.6 die Vorschriften des BGB.
1.7 Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers gelten nicht. Dies gilt auch, wenn der Auftraggeber deren Geltung nicht ausdrücklich widersprochen hat.

2. Angebot des Auftragnehmers

2.1 Der AN ist an das von ihm abgegebene Angebot, welches bei Vertragsschluss Vertragsbestandteil wird, 30 Kalendertage nach Zugang des Angebots beim AG gebunden.
2.2 Bei der Angebotsabgabe hat der AN dem AG eine Freistellungsbescheinigung seines zuständigen Finanzamtes nach § 48b Abs. 1 EStG vorzulegen und bei Ablauf der zeitlichen Geltung unaufgefordert eine neue Bescheinigung nachzureichen. Der AN verpflichtet sich, jede vom zuständigen Finanzamt vorgenommene Änderung in Bezug auf die vorgelegte Freistellungsbescheinigung dem AG unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

3. Vergütung

3.1 Die vereinbarten Preise sind Festpreise und gelten für die Dauer der Vertragslaufzeit.
3.2 Nachträge werden auf der Grundlager der VOB/B beauftragt und angerechnet, wobei die Höhe der Nachtragsvergütung gemäß § 2 Abs. 5 und 6 VOB/B die Kalkulationsgrundlagen des Auftragnehmers (Basis Urkalkulation für das Angebot) maßgebend sind (vorkalkulatorische Preisfortschreibung). Der AG kann vom AN nach Vertragsabschluss verlangen, dass er seine Angebotskalkulation in einem verschlossenen Umschlag bei AG hinterlegt. Im Falle von Nachträgen kann dieser zwecks Überprüfung der Nachtragskalkulation von beiden Parteien gemeinsam geöffnet werden.
3.3 Soweit nichts Abweichendes vereinbart ist, werden auf die Auftragssumme gewährte Nachlässe und Skonti auch bei Nachträgen berücksichtigt!

4. Ausführungsunterlagen

4.1 Der AN hat die Verpflichtung, erhaltene Ausführungsunterlagen unverzüglich auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen. Etwaige Bedenken gegen die Ausführungsart, Bauteile, Baustoffe oder gegen Leistungen anderer Unternehmen hat der AN gegenüber dem AG unverzüglich und noch vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen.
4.2 Ausführungspläne müssen den Freigabevermerk der Objekt- bzw. Fachplanenden sowie etwaiger Sonderfachleute tragen.
4.3 Der AN ist verpflichtet, Bautagebücher zu führen und diese auf Verlangen dem zuständigen Objekt- bzw. Fachplanenden vorzulegen.
4.4 Auf Verlangen des AG sind vom AN innerhalb von 8 Werktagen unentgeltliche Materialproben, Eignungsnachweise, Herstellerbescheinigungen u.ä. vorzulegen. Dasselbe gilt für behördlich vorgeschriebene Materialprüfzeugnisse und Gütenachweise. Der AN ist ferner verpflichtet, auf Verlangen des AG von seinen Lieferungen und/oder Leistungen Bestandspläne, Berechnungsgrundlagen und/oder Bedienungsanleitungen anzufertigen und dem AG nach Fertigstellung der geschuldeten Leistung, spätestens aber binnen zwei Wochen nach Zugang der Schlussrechnung beim AG, auszuhändigen. Die Regelung in § 2 Abs. 9 VOB/B bleibt hiervon unberührt.

5. Ausführung

5.1 Der AN hat für seine Leistungen einen Bau- bzw. Fachbauleiter zu stellen und diesen namentlich dem AG mitzuteilen.
5.2 Der AN hat alle für die Sicherung und Regelung des Verkehrs im Rahmen der Ausführung seiner vertraglichen Leistung erforderlichen Maßnahmen auch außerhalb der Arbeitszeit zu treffen.
5.3 Der AN hat jede Änderung hinsichtlich seiner Zugehörigkeit zur Berufsgenossenschaft innerhalb von drei Werktagen dem AG mitzuteilen.
5.4 Ergänzend zu § 4 Abs. 8 VOB/B gilt Folgendes: Der AN darf Leistungen nur an Nachunternehmer übertragen, die fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sind. Dazu gehört auch, dass sie ihren gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Sozialabgaben nachkommen und die gewerberechtlichen Voraussetzungen erfüllen. Der AN hat vor der beabsichtigten Übertragung Art und Umfang der Leistungen sowie Name, Anschrift und Berufsgenossenschaft (einschließlich Mitgliedsnummer) des hierfür vorgesehenen Nachunternehmers schriftlich bekannt zu geben. Beabsichtigt der AN Leistungen zu übertragen, auf die sein Betrieb eingerichtet ist, hat er vorher die schriftliche Zustimmung gem. § 4 Abs.8 Satz 1 VOB/B einzuholen. Der AG ist berechtigt, Nachweise über die Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des vom AN vorgesehenen Nachunternehmers zu verlangen.
5.5 Setzt der AN bei Leistungen Nachunternehmer ein, kann der AG dem AN nach fruchtlosem Ablauf einer dem AN gesetzten angemessenen Frist zur Abhilfe den Auftrag entziehen (§ 8 Abs. 3 VOB/B), wenn die eingesetzten Nachunternehmer nicht fachkundig, leistungsfähig oder zuverlässig sind. Der Auftrag kann auch dann entzogen werden, wenn der AN die Fachkunde, Leistungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit des Nachunternehmers nicht innerhalb einer vom AG gesetzten angemessenen Frist nachweist.
5.6 Strom und Wasser verbrauchsabhängig werden, soweit keine anderweitige Regelung besteht, vom AG gegen eine zu vereinbarende und angemessene Vergütung zur Verfügung gestellt. Notwendige Installationen von der Hauptentnahmestelle zu den Verwendungsstellen werden vom AG hergestellt und dem AN zur Verfügung übergeben.

6. Ausführungsfristen

6.1 Sämtliche Termine und Fristen, auch Zwischentermine und Zwischenfristen des Terminplanes/ Bauvertrages, sind Vertragsfristen i.S.v. § 5 Abs. 1 VOB/B.
6.2 Nachträglich vereinbarte Fristen, durch die bestehende Vertragsfristen einvernehmlich abgeändert werden, gelten ebenfalls als Vertragsfristen i.S.v. § 5 Abs.1 VOB/B.
6.3 Eine Verlängerung der Ausführungsfristen kommt nur nach Maßgabe der Regelung in § 6 VOB/B in Betracht. Für eine etwaige Behinderung und Unterbrechung der Ausführung gilt insgesamt § 6 VOB/B.

7. Vertragsstrafe

7.1 AN und AG vereinbaren eine Vertragsstrafe auf die Überschreitung des Endtermins. Die vereinbarte Vertragsstrafe gilt auch für neu vereinbarte Endtermine gemäß Ziffer 6.2.
7.2 Der AG ist berechtigt, für jeden Fall der vom AN verschuldeten Überschreitung des Endtermins eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,15 % der Netto-Auftragssumme je Werktag geltend zu machen, insgesamt jedoch höchstens 5 % der Netto-Auftragssumme. Weicht die Netto-Schlussrechnungssumme von der Netto-Auftragssumme ab, ist die Netto-Schlussrechnungssumme für die Berechnung der Vertragsstrafe maßgebend. Die Geltendmachung der Vertragsstrafe bleibt zur Schlusszahlung vorbehalten.
7.3 Weitergehende Schadensersatzansprüche wegen der vom AN verschuldeten Überschreitung des Endtermins bleiben unberührt. Die Vertragsstrafe wird jedoch auf solche Schadensersatzansprüche angerechnet.

8. Abnahme

8.1 AG und AN vereinbaren die förmliche Abnahme unter Anfertigung einer Niederschrift (Abnahmeprotokoll).
8.2 Der Termin der Abnahme ist dem AG von dem AN mindestens drei Wochen vor Abnahmereife schriftlich mitzuteilen. Der Abnahmetermin ist mit dem AG abzustimmen.

8.3 In jedem Fall wird die förmliche Abnahme durch vorherige Teilabnahmen, die Schlusszahlung oder Benutzung der Werkleistung nicht ersetzt. Eine fiktive Abnahme wird zwischen AG und AN ausgeschlossen.

8.4 Bis zur Abnahme nicht mehr sichtbare oder nicht mehr zugängliche Teilleistungen sind nach ihrer Fertigstellung, die dem AG schriftlich anzuzeigen ist, gemeinsam zu überprüfen. Hierüber hat der AN ein schriftliches Protokoll zu erstellen. Derartige Überprüfungen haben nicht den Charakter von Teilabnahmen oder Abnahmen.

9. Gewährleistung

9.1 Für die Gewährleistungsverpflichtung des AN gilt § 13 VOB/B.

9.2 Gemäß § 13 Abs.4 VOB/B vereinbaren AG und AN folgende Gewährleistungsfristen:
- 5 Jahre für alle Bau- und sonstigen Leistungen aus dem Vertrag,
- 2 Jahre für die Anwachsgarantie bei allen Pflanzarbeiten, sofern dem AN der Entwicklungspflegevertrag erteilt wurde.

9.3 Bei maschinellen und elektrotechnischen/ elektronischen Anlagen oder Teilen davon, bei denen die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche 2 Jahre, wenn der AG sich dafür entschieden hat, dem AN die Wartung für die Dauer der 5-jährigen Verjährungsfrist nicht zu übertragen. Der AN verpflichtet sich, Gewährleistungsansprüche gegen den Hersteller der o.g. Anlagen an den AG abzutreten, sofern ihm die Wartung übertragen wurde. Diese Abtretungserklärung ist dem AG mit dem Angebot vorzulegen. Für Geräte ohne Wartungsaufwand beträgt die Gewährleistungsfrist 5 Jahre.

10. Abrechnung und Zahlungen

10.1 Der AN erhält Abschlagszahlungen entsprechend dem Bruttowert der durch prüfbare Rechnungen gem. § 14 VOB/B nachgewiesenen vertraglichen Leistung. Maßgebend für die Verpflichtung des AG zur Zahlung von Abschlagsrechnungen ist der tatsächliche Leistungsstand. Bei Vereinbarung eines Zahlungsplanes ist der entsprechende Leistungsstand gem. Zahlungsplan durch den AN nachzuweisen.

10.2 Abschlagszahlungen werden in Höhe von 90 % des Brutto-Rechnungsbetrages geleistet. Der AG ist berechtigt, in Höhe von 10 % des jeweiligen Brutto-Rechnungsbetrages einen Sicherheitseinbehalt vorzunehmen, sofern keine anderweitige Sicherungsleistung vorliegt.

10.3 Die Schlussrechnung hat sämtliche Leistungen des AN aufzuführen und zu enthalten.

10.4 Der AN verpflichtet sich, den vom AG zu zahlenden Werklohn nur für die Erstellung der Vertragsleistung zu verwenden.

10.5 Abschlags- und Schlussrechnungen sind als E Rechnung (im Format ZUGFeRD oder XRechnung) per Mail an (rechnung@wobaggvm.de) zu senden. Die Rechnungen sind mit der zugehörigen Auftragsnummer des AG zu versehen. Bis zum 31.12.2026 ist die Stellung einer Rechnung im pdf-Format noch möglich. Ab 01.01.2027 werden vom Auftraggeber ausschließlich E-Rechnungen akzeptiert. Anlagen als Word-, Excel- oder Bilddateien werden durch das Erfassungssystem des AG nicht erfasst und sind dem AG sowie ggf. dem Projektverantwortlichen Objekt- bzw. Fachplanenden separat zuzustellen.

11. Stundenlohnarbeiten

11.1 Stundenlohnarbeiten werden nur vergütet, wenn sie ausdrücklich als solche vom AG vor Leistungsbeginn angeordnet worden sind.

11.2 Im Übrigen gilt § 15 VOB/B.

12. Abtretungen/ Aufrechnung

12.1 Die Abtretung von Ansprüchen des AN aus diesem Vertrag an Dritte ist nur mit Zustimmung des AG zulässig.

12.2 Eine Aufrechnung des AN gegen Ansprüche des AG ist nur mit unbestrittenen und/oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig. Dies gilt nicht für Gegenforderungen, die aus demselben Vertragsverhältnis und dem diesen zugrunde liegenden Austauschverhältnis resultieren, mit solchen Gegenforderungen ist due Aufrechnung zulässig.

13. Sicherheitsleistungen

13.1 Der AG ist berechtigt, einen Gewährleistungseinbehalt in Höhe von 5% der Brutto-Schlussrechnungssumme für die vertragsgemäße Erfüllung der Gewährleistung für die gesamte Dauer der Gewährleistungsfrist vorzunehmen, sofern keine anderweitige Sicherheitsleistung vorliegt.

13.2 Der AN ist berechtigt, den Gewährleistungseinbehalt gegen Vorlage einer unbefristeten, unbedingten, unwiderruflichen sowie selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstituts, die den Ausschluss der Einreden der §§ 770,771 BGB enthält sowie ohne Hinterlegungsklausel ausgestellt ist, abgelöst werden.

14. Nebenleistungen des AG

14.1 Der AG schließt für alle am Bau Beteiligten Auftragnehmer eine Bauleistungsversicherung gem. ABN-Versicherungsbedingungen ab (diese können von dem AN beim AG angefordert werden). Der Selbstbehalt je Schadensfall beträgt 150 Euro. Schadensmeldung und Rechnung sind an den Versicherer über den AG zu adressieren. Die anteiligen Kosten hierfür werden in Höhe von 0,15% der Auftragssumme als Umlage von der Schlussrechnung in Abzug gebracht.

15. Vertragsergänzungen/-änderungen/Nebenabreden

15.1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich vereinbart sind. Dies gilt auch für die Vereinbarung, die diese Schriftformregelung aufhebt.

15.2 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, im Falle der Ungültigkeit einzelner Bestimmungen, diese neu zu vereinbaren, dass der mit ihr beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird.

16. Mindestlohn

16.1 Soweit der Gegenstand dieses Auftrages in den persönlichen Anwendungsbereich eines gesetzlichen Mindestlohns fällt, verpflichtet sich der AN den Beschäftigten des Unternehmens bei der Ausführung dieser Leistung ein Entgelt zu zahlen, das in Höhe und Modalitäten den Vorgaben desjenigen Tarifvertrages bzw. derjenigen Rechtsvorschrift entspricht, denen der AN unterfällt. Das Gleiche gilt für die nach dem Arbeitnehmerüberlassungsgesetz (§ 3a AÜG) erlassenen Rechtsvorschriften.

16.2 Dem AG steht die Berechtigung zu, die ordnungsgemäße Lohnzahlung an die mit der Ausführung der beauftragten Leistung befassten Beschäftigten zu kontrollieren. Der AG ist berechtigt, durch geeignete Nachweise die Einhaltung der Mindestlohnvorschriften zu prüfen. Hierzu können Bescheinigungen des Steuerberaters, Wirtschaftsprüfers oder sonstige geeignete Nachweise verlangt werden.

16.3 Für den Fall einer Verletzung dieser Vertragsbestimmung räumt der AN dem AG ein außerordentliches fristloses Kündigungsrecht ein. Besteht die Vertragsverletzung darin, dass prüffähige Unterlagen nicht vorgelegt werden, so entsteht das Kündigungsrecht erst nach angemessener Fristsetzung. Im Falle des Verstoßes gegen die einschlägigen Rechtsvorschriften verpflichtet sich der AN zum Ersatz des dem Auftraggeber hieraus entstehenden Schadens bzw. stellt den AG von Ansprüchen Dritter frei.

17. Gerichtsstand

Soweit gesetzlich zulässig, wird für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag Schwerin als ausschließlicher Gerichtsstand vereinbart.