

Zusätzliche Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (Z-VOB/B)

(Stand Juni 2018)

Vorbemerkungen:

Es gelten ausschließlich die nachfolgenden Bedingungen des Auftraggebers. Abweichende Bedingungen des Auftragnehmers erkennt der Auftraggeber nicht an, auch dann nicht, wenn er ihnen nicht ausdrücklich widersprochen hat. Sie finden daher keine Anwendung, es sei denn, der Auftraggeber stimmt ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich zu.

Soweit im Einzelfall nichts Abweichendes schriftlich vereinbart wird, gelten die "Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen" DIN 1961 (VOB Teil B), Ausgabe 2016, sowie die "Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen" (VOB Teil C) in der jeweils neuesten Fassung, wobei vorrangig die nachfolgenden Regelungen Anwendung finden.

1. Bestellungen

- a) Aufträge/Bestellungen sind nur verbindlich, wenn sie vom Auftraggeber (vertreten durch die Covivio Immobilien GmbH - Abteilung "Einkauf") schriftlich oder über das Internetportal „Handwerkerkopplung“ elektronisch erteilt werden. Dies gilt entsprechend auch für etwaige Nachtragsaufträge und die Bestellung von Zusatzleistungen.
- b) Sämtliche vom Auftragnehmer im Geschäftsverkehr mit dem Auftraggeber verwendete Unterlagen müssen die Bestellnummer und die vollständige Objektbezeichnung enthalten.

2. Vergütung / Preise (zu § 2 VOB/B)

Der Auftragnehmer muss sich vor Angebotsabgabe, spätestens vor Beginn der Arbeiten, über die örtlichen Verhältnisse, die Bodenbeschaffenheit und Lage der Baustelle einschließlich der Verkehrsverhältnisse sowie den Verlauf von Leitungen, Kabeln und Kanälen unterrichten, um diesbezüglich eventuell erforderliche Nachträge von vornherein zu vermeiden.

3. Ausführung / Leistungsumfang (zu § 4 VOB/B)

- a) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, Leistungen, die zu einem Handwerk i. S. d. Handwerksordnung (HWO) gehören, nur dann auszuführen, wenn er oder der von ihm mit der Ausführung beauftragte Nach-/ Subunternehmer für dieses Handwerk in der Handwerksrolle eingetragen ist. Kommt der Auftragnehmer dieser Verpflichtung schuldhaft nicht nach, hat er dem Auftraggeber sämtliche Schäden zu ersetzen, die ihm im Zusammenhang mit dieser Pflichtverletzung entstehen. Bei der Beauftragung von Nach-/Subunternehmern hat der Auftragnehmer ferner nachstehende Ziffer 4 zu beachten.
- b) Der Auftragnehmer hat bei der Ausführung der Bauleistung die Interessen des Auftraggebers zu wahren.
Der Auftraggeber ist berechtigt, den Einsatz einer Arbeitskraft des Auftragnehmers bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in der Person dieser Arbeitskraft, insbesondere in deren Verhalten, zu untersagen. In diesem Fall ist der Auftragnehmer verpflichtet, diese Arbeitskraft bei der Ausführung der vom Auftraggeber beauftragten Leistungen nicht weiter einzusetzen.
- c) Es ist Sache des Auftragnehmers, für die ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen, unter Einhaltung aller gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen, zu sorgen.
- d) Sofern der Auftraggeber dem Auftragnehmer die von ihm benötigten Materialien beistellt, bleiben diese Eigentum des Auftraggebers. Sie sind gesondert zu lagern und als Eigentum des Auftraggebers zu kennzeichnen. Beigestellte Materialien dürfen nur für Zwecke des Auftraggebers verwendet werden. Der Auftragnehmer hat die beigestellten Materialien rechtzeitig schriftlich beim Auftraggeber anzufragen und unverzüglich zu übernehmen. Er hat diese unverzüglich zu prüfen und dem Auftraggeber schriftlich Mitteilung zu machen, wenn Mängel erkennbar sind, welche die Eignung der beigestellten Materialien für das bestellte Werk beeinträchtigen. Der Auftragnehmer trägt ab dem Zeitpunkt der Übernahme alle Gefahr für Verschlechterung und Verlust der beigestellten Materialien.
- e) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die gesetzlichen und/oder behördlichen sowie die von technischen Verbänden erlassenen Vorschriften zu beachten, insbesondere die in diesen Vorschriften und von den Energieversorgungsunternehmen geforderten Schutzmaßnahmen zu befolgen. Hierzu gehören insbesondere auch die vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) bekanntgegebenen „Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS)“ sowie die Vorschriften des BNatSchG. Ebenso ist der Auftragnehmer verpflichtet, die vom Auftraggeber vorgegebene Baustellenordnung in der zuletzt vom Auftragnehmer anerkannten Fassung einzuhalten.
- f) Vor Beginn von Baumaßnahmen, auch Teilleistungen, die eine besondere Gefährdung mit sich bringen und außergewöhnliche

Sicherungsmaßnahmen erfordern, ist der Bauleiter des Auftraggebers zu verständigen.

- g) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, einen Fachbauleiter zur Übernahme der örtlichen Bauaufsicht zu bestellen und dem Auftraggeber, auf dessen Verlangen, namentlich zu benennen.
- h) Der Auftragnehmer ist ferner verpflichtet, die Regeln zum Arbeitsschutz auf Baustellen (RAB) einzuhalten und alle erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Arbeitsunfällen und Gesundheitsgefahren für die auf der Baustelle Beschäftigten, sowie für Dritte, zu treffen. Dies ist durch ein eigenes Arbeitsschutzmanagementsystem sicherzustellen. Bei größeren Bauvorhaben gemäß Baustellenverordnung, die aufgrund von Umfang und Art der Arbeiten eine Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordination erfordern, sind alle relevanten Unterlagen (z.B. Gefährdungsanalysen, Sachkundennachweise, Genehmigungen, etc.) vor Baubeginn anzufertigen/ bereitzustellen und dem Auftraggeber-Bauleiter vorzulegen.

4. Einschaltung von Nach-/Subunternehmern, Arbeitsgemeinschaften (zu § 4 VOB/B)

- a) In den Fällen, in denen gemäß § 4 (8) 1. VOB/B eine Zustimmung des AG nicht erforderlich ist, hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber (vertreten durch die Abteilung "Einkauf" der Covivio Immobilien GmbH) Nach-/Subunternehmer spätestens vor Beginn der Ausführung der vertraglichen Leistungen schriftlich zu benennen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber bei Bedarf Einsicht in die Verträge mit Nach-/Subunternehmern zu gewähren.
- b) Arbeitsgemeinschaften zur Erbringung der vertraglich geschuldeten Leistungen darf der Auftragnehmer nur nach schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers (vertreten durch die Abteilung "Einkauf" der Covivio Immobilien GmbH) eingehen.

5. Ausführungsfristen (zu § 5 VOB/B)

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber, unter Angabe der Gründe, unverzüglich, schriftlich zu informieren, wenn eine Fristüberschreitung absehbar wird.

6. Behinderung und Unterbrechung der Ausführung (zu § 6 VOB/B)

Der Auftraggeber ist berechtigt, aus wichtigem Grund eine Unterbrechung der Bauleistung zu verlangen. Zur Verringerung des daraus resultierenden Schadens behält der Auftraggeber sich vor, den Auftragnehmer mit vergleichbaren Leistungen an einer anderen Baustelle zu beauftragen.

7. Haftung und Haftpflichtversicherung (zu § 10 VOB/B)

Der Auftragnehmer hat auf eigene Kosten eine (Betriebs-) Haftpflichtversicherung abzuschließen und für die Dauer der Durchführung des Auftrages aufrechtzuerhalten, und zwar mit folgenden Mindestdeckungssummen für:

Personenschäden	2.000.000 EUR je Versicherungsfall,
Sach- und Vermögensschäden	2.000.000 EUR je Versicherungsfall.

Durch diese Versicherung oder eine entsprechende Zusatzversicherung muss auch das Umwelthaftpflichtrisiko in dem vorgenannten Umfang abgesichert sein.

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber den Abschluss der vorstehend aufgeführten Versicherung auf Verlangen, unter Vorlage einer Versicherungsbestätigung, jederzeit nachzuweisen.

8. Abnahme (zu § 12 VOB/B)

Bei allen Bauleistungen im Werte von über 2.500,- EUR bedürfen die Leistungen des Auftragnehmers der förmlichen Abnahme durch schriftliche Erklärung des Auftraggebers auf seinem dafür vorgesehenen Formular.

9. Mängelansprüche (zu § 13 VOB/B)

- a) Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt, sofern keine anderen Fristen schriftlich vereinbart sind, für Flachdächer und Folienabdichtungen 10 Jahre, für Wartungsleistungen 2 Jahre und für alle anderen Leistungen 5 Jahre.
- b) Bei Teilen von maschinellen oder elektrotechnischen/elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, beträgt für diese Anlagenteile die Verjährungsfrist für Mängelansprüche auch dann 5 Jahre, wenn der Auftraggeber innerhalb der Frist bis zur ersten, gemäß den Herstellerangaben fälligen Wartung der Anlage, die Wartung beauftragt hat.
- c) Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beginnt mit der Schlussabnahme sämtlicher vertraglich geschuldeter Leistungen, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart ist.

10. Abrechnung und Zahlung (zu §§ 14 und 16 VOB/B)

- a) Sämtliche Rechnungen sind in zweifacher Ausfertigung ausschließlich an die im Auftrag benannte Abteilung des Auftraggebers einzureichen.
- b) Abschlagszahlungen können, unter gleichzeitiger Vorlage prüffähiger Unterlagen, vom Auftragnehmer in der Regel nur für Beträge in Höhe von mindestens 2.500 EURO beantragt werden. Der Auftraggeber leistet für nachgewiesene, vertragsgemäß erbrachte Leistungen des Auftragnehmers Abschlagszahlungen unter Abzug eines 10%igen Sicherheitseinbehaltes innerhalb von 21 Tagen nach Zugang der prüffähigen Abschlagsrechnung; insgesamt bis zu maximal 90% des Auftragswertes. Bei Pauschalpreisverträgen werden Abschlagszahlungen nur dann geleistet, wenn diese spätestens bei Vertragsabschluss in Gestalt eines Zahlungsplans schriftlich vereinbart wurden.
- c) Wird nach der Schlusszahlung eine Überzahlung auf Grund von Abrechnungsfehlern oder fehlerhafter Abrechnungsunterlagen festgestellt, so hat der Auftragnehmer zuviel erhaltene Beträge unverzüglich zurückzahlen. Die Berufung auf einen etwaigen Wegfall der Bereicherung gemäß § 813 Abs. 3 BGB ist ausgeschlossen.
- d) Die Übertragung von Forderungen und anderen Rechten des Auftragnehmers aus dem Vertragsverhältnis auf Dritte bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. § 354a HGB bleibt unberührt.
Der Auftragnehmer kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.
- e) Der Auftraggeber ist berechtigt, gegen Forderungen, die dem Auftragnehmer gegen den Auftraggeber zustehen, nicht nur mit seinen eigenen Forderungen, sondern auch mit solchen Forderungen aufzurechnen, die denjenigen Gesellschaften, an denen der Auftraggeber zum Zeitpunkt Aufrechnung unmittelbar oder mittelbar mit Mehrheit beteiligt ist, gegen den Auftragnehmer zustehen.

11. Stundenlohnarbeiten (zu § 15 VOB/B)

Stundenlohnarbeiten dürfen nur ausgeführt werden, wenn ihnen vom Auftraggeber vorher schriftlich zugestimmt wurde. Die Nachweise über die geleisteten Lohnstunden sind für jeden Arbeitstag zu erbringen. Sie müssen Namen, Vornamen und Qualifikation des Beschäftigten enthalten und sind spätestens am folgenden Werktag, in zweifacher Ausfertigung, dem örtlich zuständigen Bauleiter des Auftraggebers bzw. der vom Auftraggeber beauftragten Covivio Immobilien GmbH, zur schriftlichen Anerkennung vorzulegen. Verspätet vorgelegte Nachweise werden nicht berücksichtigt, es sei denn, der Auftragnehmer weist nach, dass er die verspätete Vorlage nicht zu vertreten hat.

12. Sicherheitsleistung (zu § 17 VOB/B)

- a) Bei sämtlichen Aufträgen mit einem Auftragswert von mindestens 20.000,- EUR hat der Auftragnehmer zur Sicherstellung der Mängelansprüche des Auftraggebers spätestens bei Einreichung der Schlussrechnung eine Sicherheit in Höhe von 5 % der geprüften Brutto-Schlussrechnungssumme - bzw. in den Fällen, in denen gem. § 13b UStG vom Auftraggeber keine Umsatzsteuerzahlung an den Auftragnehmer geschuldet ist, der geprüften Netto-Schlussrechnungssumme - zu leisten. Die Sicherheitsleistung kann durch Einbehalt von der Schlusszahlung, der auf schriftliches Verlangen des Auftragnehmers auf ein Sperrkonto bei einem Geldinstitut einzuzahlen ist, oder durch selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstitutes oder Kreditversicherers erfolgen, sofern das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer in der Europäischen Gemeinschaft oder in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassen ist und einen Sitz in der Bundesrepublik Deutschland hat. Leistet der Auftragnehmer Sicherheit in Gestalt einer Bürgschaft, so muss die Bürgschaftserklärung den Vorgaben des Auftraggebers, d. h. dem vom Auftraggeber vorgegebenen Bürgschaftsformular in vollem Umfang entsprechen.
- b) Die Kosten der Sicherheitsleistung trägt der Auftragnehmer.
- c) Der Auftraggeber hat eine nicht verwertete Sicherheit für Mängelansprüche nach Ablauf der Verjährungsfrist zurückzugeben. Sofern für bestimmte Leistungen betreffende Mängelansprüche eine längere Verjährungsfrist als 5 Jahre gilt, ist eine nichtverwertete Sicherheit nach Ablauf von 5 Jahren nach der Abnahme dieser Leistungen zurückzugeben. Soweit zu dem hier bestimmten Rückgabezeitpunkt geltend gemachte Ansprüche des Auftraggebers noch nicht erfüllt sind, darf er einen angemessenen Teil der Sicherheit zurückhalten.

13. Mindestlohn

In dem Fall, dass der Auftraggeber von einem Arbeitnehmer des Auftragnehmers, eines vom Auftragnehmer beauftragten Nachunternehmers und/oder eines vom Auftragnehmer oder seinem Nachunternehmer beauftragten Verleihers auf die Zahlung des Mindestentgelts gemäß § 13 MiLoG und/oder § 14 AEntG in Anspruch genommen wird, ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Auftraggeber von den Forderungen des Arbeitnehmers vollumfänglich freizustellen und dem Auftraggeber den

ihm im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme durch den Arbeitnehmer etwaig entstehenden Schaden zu ersetzen.

14. Erfüllungsort, Gerichtsstand (zu § 18 VOB/B)

Für alle Streitigkeiten aus Rechtsverhältnissen, in die diese zusätzlichen Vertragsbedingungen einbezogen sind und bei denen beide Parteien Kaufleute, juristische Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlichen Sondervermögens sind, ist der ausschließliche Gerichtsstand Essen. Gleiches gilt, wenn der Auftragnehmer keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder seinen Sitz nach Vertragsschluss aus dem Inland verlegt.

15. Anzuwendendes Recht

Für alle Rechtsbeziehungen zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des Gesetzes zum Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 11.04.1980 über Verträge über den internationalen Wareneinkauf (CISG) in seiner jeweils gültigen Fassung.

16. Verbot der Werbung/Geheimhaltung

- a) Die Benutzung von Anfragen, Bestellungen der Covivio Immobilien GmbH und / oder des Auftraggebers sowie des damit verbundenen Schriftwechsels zu Werbezwecken bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Covivio Immobilien GmbH. bzw. des Auftraggebers
- b) Der Auftragnehmer wird über alle betrieblichen Vorgänge, Einrichtungen, Anlagen, Unterlagen usw. des Auftraggebers und seiner Kunden sowie der Covivio Immobilien GmbH, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, auch nach Abgabe der jeweiligen Angebote bzw. Erledigung des Vertrages, Dritten gegenüber Stillschweigen bewahren und entsprechende Kenntnisse und Informationen Dritten nicht zugänglich machen. Die Verpflichtung zur Geheimhaltung gilt nicht für Informationen und Kenntnisse, die dem Auftragnehmer vor dem Empfang bekannt waren oder der Öffentlichkeit vor dem Empfang zugänglich waren oder der Öffentlichkeit nach dem Empfang zugänglich wurden, ohne dass der Auftragnehmer oder seine Nach-/Subunternehmer hierfür verantwortlich waren. Er wird seinen Erfüllungs- bzw. Verrichtungsgehilfen entsprechende Verpflichtungen auferlegen.

17. Teilunwirksamkeit

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vertragsbedingungen oder des abgeschlossenen Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit dieser Vertragsbedingungen und des Vertrages im Übrigen davon unberührt.

18. Datenschutz

Der Auftraggeber weist gemäß § 33 BDSG darauf hin, dass er Daten des Auftragnehmers und dessen Mitarbeiter, insbesondere Namen und Kontaktdaten, auf der Grundlage des Bundesdatenschutzgesetzes zum Zwecke der Angebotsprüfung und/oder Auftragsabwicklung speichern wird.