

Allgemeine Vertragsbedingungen der Glatthaar Keller GmbH & Co. KG

§ 1 Geltungsbereich, Formvorschriften, Leistungsinhalt, Vertragsgrundlagen, Planungsverantwortung

- (1) Diese Allgemeinen Vertragsbedingungen gelten für alle Bauleistungen (kurz „Leistungen“ genannt) der Glatthaar Keller GmbH & Co. KG mit Sitz in Deutschland („Auftragnehmer“, kurz „AN“ genannt) an den Bauherrn („Auftraggeber“, kurz „AG“ genannt). AN und AG werden gemeinsam auch als „Vertragspartner“ bezeichnet.
- (2) Soweit diese Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Wirksamkeit rechtsgeschäftlicher Erklärungen und Vereinbarungen oder sonstiger Hinweise und Mitteilungen die Schriftform vorsehen, wird diese sowohl durch die elektronische Form im Sinne des § 126a BGB als auch durch die Textform im Sinne des § 126b BGB ersetzt.
- (3) Die Vertragsgrundlagen sowie die vom AN zu erbringenden Leistungen ergeben sich aus dem Bauvertrag und seinen Bestandteilen.
- (4) Die Planung des Gesamtbauvorhabens obliegt dem AG. Auch ist es allein Sache des AG die Bodenverhältnisse auf dem Baugrundstück durch geologische und hydrogeologische Untersuchungen ermitteln zu lassen und die sich hieraus ergebenden Erkenntnisse im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der AG hat dem AN die zweckentsprechende und funktionstaugliche Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie die ebensolche Hausstatik zur Verfügung zu stellen. Aus diesen Planungsunterlagen müssen sich insbesondere auch die Anforderungen an die Gründung, Auftriebssicherung und Abdichtung der vom AN nach dem Vertrag zu erbringenden Leistungen ergeben. Von der grundsätzlichen Planungsverantwortung des AG zu unterscheiden ist die eigene Werk- und Montageplanung des AN, die auf den Vorgaben der Ausführungsplanung des AG beruht. Einzelheiten zur Planung, der Ermittlung der Bodenverhältnisse sowie zu den Mitwirkungs- und Beistellungspflichten des AG beinhaltet die Technischen Aufbauvoraussetzungen, die dem Bauvertrag als Vertragsbestandteil beigelegt sind.

§ 2 Vergütung, Leistungsänderungen, Preisgarantie

- (1) Der Vertragspreis ergibt sich aus der Summe der Vergütung für die Grundaufführung und darüberhinausgehend vereinbarter Leistungsänderungen.
- (2) Der AG ist berechtigt, schriftlich Leistungsänderungen und Zusatzleistungen (hier einheitlich als „Leistungsänderungen“ bezeichnet) zu verlangen. Der AN wird ein Nachtragsangebot über die Mehr- oder Mindervergütung erstellen sobald ihm der AG die für die Leistungsänderungen erforderliche Planung übergeben hat. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen der §§ 650b ff. BGB.
- (3) Leistungsänderungen werden, soweit nicht schriftlich eine abweichende Vereinbarung getroffen wird, als Stundenlohnarbeiten auf Nachweis abgerechnet. Soll die Abrechnung nicht auf Stundenbasis erfolgen, bemisst sich der Vergütungsanspruch des AN für Leistungsänderungen nach Wahl des AN entweder nach den für den vermehrten oder verminderten Aufwand tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Baustellengemeinkosten sowie Wagnis und Gewinn oder nach den in der Urkalkulation des AN ausgewiesenen Preisen samt Zuschlägen.
- (4) Über die Regelungen des § 2 Abs. 3 hinaus hat der AN auch dann einen Anspruch auf zusätzliche Vergütung oder Anpassung der Vertragspreise, wenn infolge von auftretenden Erschwernissen aus dem Risikobereich des AG, insbesondere wegen der Bodenbeschaffenheit oder eines erhöhten Grundwasseranfalls, Leistungsänderungen erforderlich werden. Die Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) bleiben unberührt.
- (5) Ändert sich die gesetzliche Umsatzsteuer während der Vertragslaufzeit, sind die Vertragspreise anzupassen. Soweit im Bauvertrag gemäß § 1 Abs. 3 nicht abweichend vereinbart, gilt jedoch eine Preisgarantie von 4 Monaten ab Vertragsabschluss. Kommt es innerhalb von 4 Monaten nach Vertragsschluss nicht zur Fertigstellung, ohne dass der AN dies zu vertreten hat, erhöht oder verringert sich die vereinbarte Vergütung um den Prozentsatz, um den sich der Preisindex des statistischen Bundesamtes für „Neubau in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer; 1.1 Wohngebäude - Bauleistungen am Bauwerk; Betonarbeiten“ im Zeitraum von 4 Monaten nach Vertragsschluss und der Fertigstellung der vom AN zu erbringenden Bauleistungen erhöht oder verringert hat. Die Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) bleiben hiervon unberührt.

§ 3 Ausführungszeit, Behinderung

- (1) Über die unter vorstehendem § 1 Abs. 4 genannten Pläne und Unterlagen hinaus, hat der AG dem AN spätestens 10 Wochen vor Baubeginn die Baugenehmigung, den Baufreigabebachweis sowie den Finanzierungsnachweis, letzterer im Sinne der nachfolgenden unter § 9 getroffenen Regelungen, vorzulegen. ,
- (2) Ist für den Baubeginn keine Frist vereinbart, so hat der AG dem AN auf Verlangen Auskunft über den voraussichtlichen Baubeginn zu erteilen. Der AN wird in der Regel innerhalb von 5-8 Wochen nach erfolgter Aufforderung seitens des AG mit der Bauausführung beginnen. Weitere Voraussetzung für den Baubeginn ist, dass der AG den ihm nach dem Vertrag und den Vertragsgrundlagen obliegenden Mitwirkungspflichten nachgekommen ist.
- (3) Die Ausführungszeit verlängert sich um den Zeitraum, um den der AN in der Ausführung seiner Leistungen durch Umstände aus dem Risikobereich des AG, durch Streik, höhere Gewalt, Witterungseinflüsse oder andere für den AN unabwendbare Umstände behindert ist; im Falle einer Bauunterbrechung oder der Verschiebung des Baubeginns, in der Regel zuzüglich 8-10 Wochen Vorlaufzeit. Beruht eine Behinderung auf fehlenden/fehlerhaften Vorleistungen des AG, hat der AG entweder unverzüglich Abhilfe zu schaffen oder aber den AN anzuweisen die fehlenden/fehlerhaften Leistungen als Leistungsänderungen gemäß § 2 Absatz 3 zu erbringen. Vertragliche oder gesetzliche Vergütungs-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche des AN als Folge einer Behinderung bleiben unberührt.

§ 4 Hausrecht, Baustellentermine, Allgemeine Verkehrssicherungsmaßnahmen

- (1) Der AG überträgt dem AN das Hausrecht am Baugrundstück ab Beginn der Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen des AN. Das Hausrecht des AN endet mit der Anzeige der Fertigstellung seiner Leistungen gegenüber dem AG, ansonsten mit dem – aus wichtigem Grund zulässigen – Widerruf des AG. Im Zeitraum der Bauausführung des AN darf der AG die Baustelle aus Sicherheitsgründen nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem AN betreten.
- (2) Im Übrigen gelten die in den Technischen Aufbauvoraussetzungen für Vertragsleistungen enthaltenen Regelungen und Hinweise.

§ 5 Kündigung des Vertrages

- (1) Kündigt der AG gemäß § 648 BGB stehen dem AN, insoweit abweichend von der Vermutungsregelung des § 648 Satz 3 BGB, mindestens 10% der auf den noch nicht erbrachten Teil der Leistungen entfallenden vereinbarten Vergütung zu. Im Übrigen verbleibt es bei den gesetzlichen Regelungen.
- (2) Für eine Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund gelten die gesetzlichen Regelungen des § 648a BGB. Ein wichtiger Grund zur Kündigung des Vertrages durch den AN liegt insbesondere dann vor, wenn der AG mit fälligen Zahlungen, mit dem gemäß § 9 beizubringenden Finanzierungsnachweis oder mit einer ihm obliegenden Mitwirkungspflicht in Verzug kommt und dadurch den AN außerstande setzt seine Leistungen auszuführen, im Übrigen auch dann, wenn der AG dem AN nicht innerhalb von zwölf Monaten seit Abschluss des Vertrags die Möglichkeit verschafft, seine Bauleistungen zu erbringen und dadurch in Annahmeverzug gerät.
- (3) Kündigt der AN gemäß § 648a BGB aus wichtigem Grund und hat der AG den Kündigungsgrund im Sinne eines Verschuldens zu vertreten, wird zugunsten des AN vermutet, dass dem AN 10% der auf den noch nicht erbrachten Teil der Leistungen entfallenden vereinbarten Vergütung als Schadensersatz zustehen. Beiden Vertragsseiten bleibt es unbenommen einen höheren oder niedrigeren Schaden des AN dazulegen und zu beweisen.
- (4) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 6 Gefahrtragung

Wird die ganz oder teilweise ausgeführte Leistung vor der Abnahme durch höhere Gewalt, Krieg, Aufruhr oder andere objektiv unabwendbare, vom AN nicht zu vertretende Umstände beschädigt oder zerstört, so kann der AN die ausgeführten Leistungen nach den Vertragspreisen abrechnen und darüber hinaus vom AG Vergütung derjenigen Aufwendungen verlangen, die dem AN bereits entstanden und in den Vertragspreisen des nicht ausgeführten Teils der Leistungen enthalten sind. Ausgeführte Leistungen sind alle mit der baulichen Anlage unmittelbar verbundenen, in ihre Substanz eingegangenen Leistungen, unabhängig vom Fertigstellungsgrad. Noch nicht eingebaute Stoffe und Bauteile sowie die Baustelleneinrichtung gelten nicht als ausgeführte Leistungen.

§ 7 Abnahme, Mängelansprüche

- (1) AG und AN werden nach schriftlicher Fertigstellungsanzeige binnen 2 Wochen eine gemeinsame Abnahme der Vertragsleistungen durchführen. Kommt der AG seiner Verpflichtung nicht nach, so kann ihm der AN eine angemessene Nachfrist zur Abnahme setzen. Die Leistungen des AN gelten als abgenommen, wenn der AG die Abnahme nicht innerhalb der Nachfrist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert (Textform genügt). Der Abnahme steht es gleich, wenn der AG die Leistungen des AN in Gebrauch nimmt oder diese der weiteren Bauausführung zu Grunde legt. Verweigert der AG die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des AN an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands der erbrachten Leistungen mitzuwirken. Es gelten die Regelungen des § 650g BGB.
- (2) Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt 5 Jahre und beginnt mit der Abnahme. Für Einbauteile wie z.B. elektrotechnische Geräte, Fenster, etc. reduziert sich die Verjährungsfrist für Mängelansprüche auf zwei Jahre, wenn der AG nicht nachweislich die fachgerechte Wartung durchführen lässt. Die Mängelansprüche des AG sind grundsätzlich auf das Recht zur Nacherfüllung beschränkt. Das Recht zur Minderung, bei Fehlschlägen der Nacherfüllung, bleibt hiervon unberührt.

§ 8 Zahlungsbedingungen

- (1) Es gilt folgender Zahlungsplan als vereinbart: Bei Keller: 95% der Vertragssumme nach Deckenbetonierung, restliche Vertragssumme nach Fertigstellung. Bei Bodenplatte: 100 % der Vertragssumme nach Betonierung. Bei Zusatzleistungen: 100% der Vertragssumme nach Fertigstellung.
- (2) Abweichend von Abs. 1 hat der AN das Recht, für jeweils nachgewiesene vertragsgemäße Leistungen Abschlagszahlungen zu verlangen.
- (3) Zahlungen des AG sind innerhalb von acht Tagen nach Rechnungszugang ohne Abzug zu leisten.
- (4) Gegenüber fälligen Vergütungsansprüchen des AN kann der AG die Aufrechnung nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen erklären.

§ 9 Finanzierungsnachweis, Zahlungsbürgschaft, Eigentumsverhältnisse

- (1) Der AG hat dem AN spätestens fünf Wochen vor Baubeginn Sicherheit in Höhe der vertraglich vereinbarten Vergütung durch Übergabe einer selbstschuldnerischen Bürgschaft, nach Muster des AN, vom finanzierenden, in der europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitut, zu leisten. Die Kosten der Sicherheit trägt der AG.
- (2) Der AG bestätigt mit der einseitigen Unterschrift, dass er im Grundbuch eingetragener Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks ist. Hiervon abweichende Eigentumsregelungen müssen vom AG spätestens fünf Wochen vor Baubeginn dem AN schriftlich mitgeteilt werden.

§ 10 Sonstige Vereinbarungen

- (1) Schließen mehrere Personen den Bauvertrag gemeinsam als AG ab, so bevollmächtigen sie sich gegenseitig zur Entgegennahme rechtsgeschäftlicher Erklärungen im Zusammenhang mit der Vertragsabwicklung. Die Vollmacht kann nur schriftlich und aus wichtigem Grund gegenüber dem AN widerrufen werden.
- (2) Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vertragsbedingungen oder des jeweiligen Vertrages wegen Verstoßes gegen zwingendes Recht unwirksam oder nichtig sein oder werden, so hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieser Vertragsbedingungen oder des jeweiligen Vertrages keinen Einfluss.