

# **ALLGEMEINE BEDINGUNGEN FÜR BAULEISTUNGEN**

## **DES AUFTRAGGEBERS (ABBAs) Vers.2.0**

### **§ 1 Vertragsbestandteile**

(1) Bestandteil des Vertrags sind die nachfolgend unter § 1 Abs. 2 genannten Unterlagen bzw. Normen und Regelwerke. Grundlage des Vertrags ist die VOB/B in der bei Vertragsschluss gültigen Fassung, die durch diese allgemeinen Bedingungen für Bauleistungen angepasst und ergänzt wird. Wenn und soweit die VOB/B und diese allgemeinen Bedingungen für Bauleistungen keine spezielleren Regelungen enthalten, gilt das Werkvertragsrecht (insbesondere auch das Bauvertragsrecht der §§ 650a ff. BGB, die ausdrücklich für anwendbar erklärt werden) des BGB.

(2) bei Widersprüchen im Vertrag gelten nacheinander die folgenden Vertragsbestandteile:

1. das Auftragsschreiben,
2. das Angebot des/der Auftragnehmers einschließlich aller Bestandteile, insbesondere:
  - a) diese Allgemeinen Bedingungen für Bauleistungen des Auftraggebers
  - b) die VOB/B in der bei Vertragsschluss gültigen Fassung
  - c) das Leistungsverzeichnis/die Leistungsbeschreibung einschließlich der dort enthaltenen und/oder genannten Ausschreibungsunterlagen
3. die VOB/C in der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik,
4. das Schreiben „Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes“ einschließlich der dort beschriebenen Ausschreibungsunterlagen und Vergabebedingungen,
5. die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere das Werk- und Bauwerkvertragsrecht des BGB.

Vertragsbedingungen des/der Auftragnehmers\*in werden nicht Vertragsbestandteil.  
Ein Widerspruch liegt nicht vor, wenn in einem nachrangigen Vertragsbestandteil eine Regelung enthalten ist, zu der die vorrangigen Vertragsbestandteile schweigen.

- (3) soweit im Leistungsverzeichnis auf Technische Spezifikationen (z.B. nationale Normen, mit denen europäische Normen umgesetzt werden, europäische technische Zulassungen, gemeinsame technische Spezifikationen, internationale Normen) Bezug genommen wird, werden auch ohne den ausdrücklichen Zusatz: "oder gleichwertig", immer gleichwertige Technische Spezifikationen in Bezug genommen.

## **§ 2 Anordnungsrechte und Vergütung**

- (1) Der

§ 1 Abs. 3 und 4 VOB/B und

§ 2 Abs. 5 und 6 VOB/B

werden nicht vereinbart. Anstelle dieser Regelungen treten die §§ 650b und 650c BGB, und zwar nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen.

- (2) Wenn der Auftraggeber eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs oder eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, begehrt, gilt § 650b BGB. Es wird vereinbart, dass die Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine Bestandteil des vereinbarten Werkerfolgs im Sinne des § 650b BGB sind. Unter den Voraussetzungen dieses Vertrags und des § 650b BGB kann der Auftraggeber auch insoweit Änderungen anordnen.
- (3) Anstelle der Frist von 30 Tagen nach § 650b Abs. 2 BGB tritt eine im Einzelfall angemessene Frist, die mindestens 7 Kalendertage, höchstens jedoch 30 Kalendertage beträgt. Im Regelfall beträgt die Frist 14 Kalendertage. Das Anordnungsrecht des Auftraggebers entsteht bereits dann vor Ablauf der im Einzelfall angemessenen Frist, wenn feststeht, dass eine Einigung über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung innerhalb der Frist nicht erzielt werden kann, insbesondere wenn,

1. Der/die Auftragnehmer\*in kein prüffähiges Angebot abgibt, obwohl er/sie zuvor unter Setzung einer angemessenen Frist hierzu aufgefordert worden ist, oder
  2. Der/die Auftragnehmer\*in ein Angebot abgibt, das nicht den Anforderungen des § 650c Abs. 1 oder 2 BGB entspricht und er/sie dieses Angebot trotz Ablauf einer angemessenen Nachfrist nicht nachbessert, oder
  3. Der/die Auftragnehmer\*in die Verhandlungen über sein/ihr Angebot verweigert. Dem Verweigern der Verhandlungen steht es gleich, wenn der/die Auftragnehmer\*in einem vereinbarten oder einem vom Auftraggeber innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Verhandlungstermin fernbleibt. § 648a Abs. 4 Satz 3 gilt entsprechend.
- (4) Für die Anpassung der Vergütung im Falle des § 650b Abs. 2 BGB gilt § 650c BGB. Der/die Auftragnehmer\*in ist verpflichtet, zum Vertragsabschluss eine aussagekräftige Urkalkulation beim Auftraggeber zu hinterlegen. Es wird zudem vereinbart, dass der/die Auftragnehmer\*in zur Berechnung der Vergütung für alle Nachträge auf die Urkalkulation zurückgreifen muss. Eine Berechnung des Nachtrags auf der Basis des § 650c Abs. 1 BGB findet nur statt, wenn und soweit die Urkalkulation keine vergleichbaren Ansätze enthält oder ein Vertragspartner nachweist, dass die Ansätze aus der hinterlegten Urkalkulation nicht den Anforderungen des § 650c Abs. 1 BGB entsprechen und die weiteren Voraussetzungen einer Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB vorliegen.
- (5) Werden im Vertrag ausbedungene Leistungen des/der Auftragnehmers\*n vom Auftraggeber selbst übernommen (z.B. Lieferung von Bau-, Bauhilfs- und Betriebsstoffen), so gilt § 648 BGB.

### **§ 3 Ausführungsunterlagen**

Der Ausführung dürfen nur Unterlagen zugrunde gelegt werden, die vom Auftraggeber durch einen Sichtvermerk oder durch eine andere ausdrückliche Erklärung zur Ausführung freigegeben sind. Der/die Auftragnehmer\*in hat alle von ihm/ihr zu erstellenden Unterlagen (insbesondere die vom/n der Auftragnehmer\*in zu erstellenden Planungsunterlagen) so rechtzeitig zur Prüfung und Freigabe vorzulegen, dass unter Berücksichtigung der notwendigen Prüfungszeit und möglicher notwendiger Änderungen die Fristen und Termine nicht überschritten werden und Behinderungen nicht entstehen.

Die Verantwortung und Haftung des/der Auftragnehmers\*in wird durch die Genehmigung von Ausführungsunterlagen nicht eingeschränkt.

### **§ 4 Ausführung**

- (1) § 4 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B gilt mit der Maßgabe, dass der Auftraggeber die erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse nur dann herbeiführen muss, wenn dies dem/der Auftragnehmer\*in nicht ausdrücklich übertragen worden ist.
- (2) § 4 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B gilt mit der Maßgabe, dass der Auftraggeber das Recht hat, die vertragsgemäße Ausführung der Leistung selbst oder durch Dritte zu überwachen.
- (3) Der/die Auftragnehmer\*in hat die Bestimmungen des § 59 der gültigen Landesbauordnung zu beachten. Der/die Auftragnehmer\*in hat den/die Bauleiter\*in im Sinne der Landesbauordnung zu stellen.

- (4) § 4 Abs. 5 VOB/B gilt mit der Maßgabe, dass der/die Auftragnehmer\*in die von ihm ausgeführte Leistung und die ihm/ihr für die Ausführung übergebenen Gegenstände auch vor Winterschäden und Grundwasser zu schützen hat. Der/die Auftragnehmer\*in hat Schnee und Eis zu beseitigen. Eine gesonderte Vergütung steht dem/der Auftragnehmer\*in hierfür nicht zu. Etwaige Kosten sind in die Einheitspreise einzukalkulieren.
- (5) Der/die Auftragnehmer\*in hat bei der Weitervergabe von Bauleistungen an Nachunternehmen diese Allgemeinen Bedingungen für Bauleistungen sowie die darin genannten Vertragsbestandteile zugrunde zu legen. Es wird auf § 4 Abs. 8 VOB/B hingewiesen, wonach der/die Auftragnehmer\*in die Leistungen im eigenen Betrieb auszuführen hat. Sämtlicher Nachunternehmenseinsätze bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.
- (6) Im Falle des § 4 Abs. 10 VOB/B gelten die Regelungen der § 648a Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 BGB entsprechend. Maßgeblich ist jedoch nicht der Zeitpunkt der Kündigung, sondern der Zeitpunkt der Überbauung.
- (7) Innerhalb des Bauvorhabens dürfen Materialien nur mit Genehmigung des Auftraggebers und auf eigenes Risiko gelagert werden. Etwa zur Lagerung überlassene Räume sind vollständig zu räumen und in einwandfreiem Zustand zu übergeben.
- (8)
1. Bewachung und Verwahrung der dem/der Auftragnehmer\*in oder seinen/ihren Erfüllungsgehilfen\*innen gehörenden Baubuden, Arbeitsgeräte, Arbeitskleider usw., der eingebauten, aber noch nicht abgenommenen Teile, sowie Installationsgegenstände und sonstige Materialien, ferner der vom Auftraggeber beigestellten Materialien – auch während der Arbeitsruhe – ist Sache des/der Auftragnehmers\*in; der Auftraggeber ist hierfür nicht verantwortlich, auch wenn sich die Gegenstände auf seinen Grundstücken befinden.

2. Stellt der Auftraggeber zusätzlich eine Bauwache, entbindet dies den/die Auftragnehmer\*in nicht von seinen/ihren vorstehenden Verpflichtungen.
3. Hat der Auftraggeber auf Grund gesetzlicher Vorschriften Erfüllungsgehilfen des/der Auftragnehmers\*in wegen Personen- oder Sachschäden Ersatz zu leisten, der bei oder gelegentlich der Ausführung des Vertrags entstanden ist, steht ihm der Rückgriff gegen den/die Auftragnehmer\*in zu, wenn der Schaden durch Verschulden des/der Auftragnehmers\*in oder seiner/ihrer Erfüllungsgehilfen\*innen herbeigeführt worden ist. Hat außerdem ein Verschulden des/der Auftragnehmers\*in oder seiner/ihrer Erfüllungsgehilfen\*innen mitgewirkt, findet § 254 BGB entsprechende Anwendung.
4. Der Auftraggeber ist berechtigt, sich durch Aufrechnung schadlos zu halten, unbeschadet des Rechts, weitergehende Ansprüche geltend zu machen.

## **§ 5 Ausführungsfristen**

- (1) Die Ausführung ist nach den verbindlichen Fristen (Vertragsfristen) zu beginnen, angemessen zu fördern und zu vollenden. Ein vom Auftraggeber erstellter Bauzeitenplan wird bei der Auftragsvergabe zum Vertragsbestandteil, die dort vereinbarten Termine sind bindend und vom/n der Auftragnehmer\*in einzuhalten.
- (2) Der/die Auftragnehmer\*in hat die Ausführung der Leistungen nach Auftragserteilung innerhalb von 12 Werktagen zu beginnen, wenn nichts anderes vereinbart ist. Rechtzeitig vor Beginn seiner/ihrer Arbeiten hat sich der/die Auftragnehmer\*in zu überzeugen, ob die Vorbedingungen für die Erbringung seiner/ihrer Leistungen einwandfrei sind. Etwaige Einwendungen und/oder Behinderungen sind dem Auftraggeber sofort mitzuteilen.

## **§ 6 Bauwesenversicherung**

Der Auftraggeber schließt für die Baumaßnahme eine Bauwesenversicherung ab. Die anteilige Versicherungsprämie wird in Höhe von 0,16 % von der Netto-Auftragssumme einbehalten. Der Einbehalt erfolgt ab einer Brutto-Auftragssumme von 5.000,-Euro. Die Selbstbeteiligung für jeden Schadensfall, der unter die Ersatzpflicht des Versicherers entfällt, beträgt 250,00 € netto und ist vom/n der Auftragnehmer\*in zu tragen. Die Versicherungsunterlagen können beim Auftraggeber eingesehen werden.

## **§ 7 Vertragsstrafe**

- (1) Wenn der Termin für die Fertigstellung unter Vertragsstrafe gestellt ist, ist die Frist gewahrt, wenn die vollständige Vertragsleistung gebrauchstauglich hergestellt ist, und zwar ohne wesentliche Mängel.

Es gelten neben den nachfolgenden Vorschriften die §§ 339 bis 345 BGB.

- (2) Hat der/die Auftragnehmer\*in die Überschreitung des Fertigstellungstermins zu vertreten, so verpflichtet er/sie sich, für jeden Werktag der verschuldeten Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,3 % der Netto-Abrechnungssumme des Auftrages, max. 5 % der Netto-Abrechnungssumme des Auftrages zu zahlen.
- (3) Weitergehende Schadensersatzansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt. Die Vertragsstrafe wird jedoch auf solche Schadensersatzansprüche angerechnet.

- (4) Soweit sich Vertragsfristen aufgrund etwaiger berechtigter Bauzeitverlängerungsansprüche des/der Auftragnehmers\*in verschieben oder soweit Vertragsfristen einvernehmlich neu festgelegt werden, knüpft die vorstehende Vertragsstrafenregelung an die neuen Termine an, ohne dass es hierzu einer erneuten besonderen Vereinbarung hinsichtlich der Vertragsstrafenregelung bedarf.
- (5) Eine wegen Verzugs verwirkte, nach Zeit bemessene Vertragsstrafe kann nur für die Zeit bis zum Tag der Kündigung des Vertrags gefordert werden.
- (6) Hat der Auftraggeber die Leistung abgenommen, so kann er die Vertragsstrafe nur verlangen, wenn er dies bei Erklärung der Abnahme, spätestens jedoch bei der Mitteilung des Prüfergebnisses der Schlussrechnung vorbehalten hat.

## **§ 8 Abnahme**

Anstelle der Regelungen in § 12 Abs. 5 VOB/B (die nicht vereinbart werden) tritt die Regelung des § 640 Abs. 2 BGB. Der Auftraggeber verlangt bereits jetzt die förmliche Abnahme.

## **§ 9 Teilkündigung**

Eine Teilkündigung ist möglich. Es gilt § 648a Abs. 2 BGB mit der Maßgabe, dass ein abgrenzbarer Teil des geschuldeten Werks dann vorliegt, wenn die teilgekündigten Leistungen durch Aufmaß (also nach Maß, Zahl oder Gewicht) abgrenzbar sind.



## § 10 Mängelansprüche

In Konkretisierung von § 13 Abs. 4 VOB/B wird vereinbart, dass die Gewährleistungszeit für alle Leistungen einheitlich 5 Jahre beträgt. Die Gewährleistungszeit für die Dichtigkeit eines Dachs beträgt 10 Jahre.

## § 11 Stundenlohnarbeiten

- (1) Stundenlohnzettel sind bei der Bauleitung des Auftraggebers einzureichen. Für den Zeitpunkt der Einreichung gilt § 15 Abs. 3 VOB/B.
- (2) Stundenlohnarbeiten werden nur vergütet, wenn sie als solche vor ihrem Beginn ausdrücklich vereinbart worden sind.

## § 12 Zahlung

- (1) Rechnungen inklusiv zur Rechnungsprüfung notwendige Anlagen und Dokumente sind mit der bei der Auftragserteilung mitgeteilten SAP-Bestellnummer, in 1-facher Ausfertigung an die zentrale Rechnungsadresse „**Grundstücksverwaltung Stadt Essen GmbH, Postfach 10 03 18, 57003 Siegen**“ zu senden. Alternativ können die Rechnungen auch per E-Mail an [Rechnungen@gve.essen.de](mailto:Rechnungen@gve.essen.de) gesendet werden. Die Rechnungen müssen in Bezug auf formelle Anforderungen und in Bezug auf den Adressaten den Vorgaben des Auftraggebers entsprechen. Sollte eine Teilabnahme erklärt worden sein, sind die jeweils teilabgenommenen Leistungen gesondert teilschlusszurechnen.

Bei Ihrer Rechnungsstellung bitten wir unbedingt zu beachten, dass die Dokumente (Rechnung samt allen Anlagen) in einem (1) PDF-Dokument zu übersenden sind. Pro E-Mail bitte nur eine Rechnung. Leider können aus technischen Gründen mehrere einzelne Dateien nicht verarbeitet werden.

- (2) Der/die Auftragnehmer\*in verpflichtet sich, jede vom zuständigen Finanzamt vorgenommene Änderung in Bezug auf eine vorgelegte Freistellungsbescheinigung (§ 48b EStG) dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- (3) Der/die Auftragnehmer\*in ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers zur Abtretung der gegenüber dem Auftraggeber bestehenden oder zukünftig entstehenden Forderungen an Dritte oder zur Verpfändung der Forderungen berechtigt. Dies gilt nicht für rechtskräftig festgestellte oder unstreitige Forderungen. Der Auftraggeber wird diese Zustimmung nicht rechtsmissbräuchlich verweigern.
- (4) Aufgrund der besonderen Natur oder Merkmale der Vereinbarung wird die Frist für die Schlusszahlung gem. § 16 Absatz 3 Nummer 1 VOB/B und den Eintritt des Verzuges gem. § 16 Absatz 5 Nummer 3 VOB/B verlängert auf 50 Tage.

### **§ 13 Sicherheitsleistung**

- (1) Für die vereinbarten Sicherheitsleistungen gelten die Vorschriften der VOB/B sowie die §§ 232 bis 240 BGB, soweit sich aus den nachstehenden Bestimmungen nichts ausdrücklich anderes ergibt.
- (2)
  - 1. Der/die Auftragnehmer\*in stellt zugunsten des Auftraggebers zur Absicherung der Erfüllung dieses Vertrages, sofern keine abweichende Vereinbarung in den Ausschreibungsunterlagen getroffen wurde, bei Überschreitung der Auftragssumme von 250.000 Euro ohne Umsatzsteuer – auch wenn die Überschreitung nachträglich im Wege etwaiger Nachträge erfolgt –, innerhalb von 18 Tagen nach Vertragsabschluss eine Vertragserfüllungssicherheit in Höhe von 5% des Bruttoauftragswertes. Die Sicherheit muss den nachfolgend beschriebenen Anforderungen und den Anforderungen der VOB/B entsprechen. Diese Sicherheit haftet für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zur Vertragserfüllung einschließlich der hiermit verbundenen Ansprüche des Auftraggebers auf Zahlung von Schadensersatz, Erstattung von Überzahlungen einschließlich Zinsen und aus Vertragsstrafe.

Stattdessen kann der Auftraggeber auch entscheiden, dass die Sicherheit in Teilbeträgen von seinen Zahlungen einbehalten wird, § 17 Abs. 6 VOB/B.

2. Leistet der/die Auftragnehmer\*in durch Bürgschaft Sicherheit, richten sich die Anforderungen nach § 17 VOB/B. Die Bürgschaft erlischt erst mit Rückgabe der Bürgschaftsurkunde. Die Bürgschaft sichert die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Vertrag, insbesondere auch Rückzahlungsansprüche einschließlich Zinsen, Mängelansprüche (auch entfernte Mangelfolgeschäden), Schadensersatzansprüche und Ansprüche auf Zahlung einer Vertragsstrafe.
3. Weiter ist sicherzustellen, dass für Streitigkeiten aus der Bürgschaft deutsches Recht zur Anwendung kommt und Streitigkeiten aus der Bürgschaft am Erfüllungsort der Baumaßnahme durchzuführen sind. Ferner muss die Bürgschaft vorsehen, dass die Ansprüche aus der Bürgschaft nicht vor den gesicherten Ansprüchen verjähren.

(3)

1. Der Auftraggeber ist berechtigt, sofern keine abweichende Vereinbarung in den Ausschreibungsunterlagen getroffen wurde bei Überschreitung der Auftragssumme von 250.000 Euro ohne Umsatzsteuer – auch wenn die Überschreitung nachträglich im Wege etwaiger Nachträge erfolgt –, für die Erfüllung der Gewährleistungspflicht, spätestens bei Einreichung der Schlussrechnung, eine Sicherheit in Höhe von 3 % des Bruttoschlussrechnungsbetrages einzubehalten.
2. Der Sicherheitseinbehalt kann von dem/der Auftragnehmer\*in durch eine Sicherheitsleistung, die den Anforderungen dieses Vertrags entsprechen muss, abgelöst werden. Diese Sicherheit haftet für alle vertraglichen und gesetzlichen Ansprüche, die kausal auf eine mangelhafte Werkleistung des/der Auftragnehmers\*in zurückzuführen sind. Wenn der/die Auftragnehmer\*in durch Bürgschaft Sicherheit leistet, muss die Bürgschaft den Anforderungen des § 17 VOB/B entsprechen.

3. Weiter ist sicherzustellen, dass für Streitigkeiten aus der Bürgschaft deutsches Recht zur Anwendung kommt und Streitigkeiten aus der Bürgschaft am Erfüllungsort der Baumaßnahme durchzuführen sind. Die Bürgschaft wird jedoch erst wirksam, wenn der Auftraggeber die vollständige Schlusszahlung auf das unstreitige Guthaben geleistet hat. Eine nicht verwertete Sicherheit ist nach Ablauf der für die Mängelansprüche geltenden Verjährungsfrist zurückzugeben.

4. Der Auftraggeber gibt die gewährte Vertragserfüllungssicherheit spätestens nach Abnahme und mit Stellung der Gewährleistungssicherheit zurück. Sofern zu diesem Zeitpunkt noch Ansprüche unbeglichen sind, die nicht von der Gewährleistungssicherheit erfasst sind, kann der Auftraggeber einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten.

(4) § 650e BGB ist ausgeschlossen. Anstelle des § 650e tritt § 650f BGB, mit der Maßgabe, dass der Auftraggeber auf die Erstattung der Avalkosten verzichtet.

## **§ 14 Bürgschaften**

Wird Sicherheit durch Bürgschaft geleistet, ist dafür das jeweils einschlägige Formblatt des Auftraggebers zu verwenden oder die Bürgschaftserklärung muss den Formblättern des Auftraggebers entsprechen, sehen Sie hierzu auch § 13 Abs. 3 Satz 2, und zwar für

1. die Vertragserfüllung das Formblatt 421
2. die Mängelansprüche das Formblatt 422
3. die Abschlags-/Vorauszahlung das Formblatt 423

zu 3: Die Urkunde über die Abschlagszahlungsbürgschaft wird zurückgegeben, wenn die Stoffe und Bauteile, für die Sicherheit geleistet worden ist, eingebaut sind.

Die Urkunde über die Vorauszahlungsbürgschaft wird zurückgegeben, wenn die Vorauszahlung auf fällige Zahlungen angerechnet worden ist.

## **§ 15 Werbung**

Werbung auf der Baustelle ist nur nach vorheriger Zustimmung des Auftraggebers zulässig.

## **§ 16 Schlussbestimmungen**

- (1) Gerichtsstand und Erfüllungsort ist ausschließlich Essen.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Sollte eine der vorgenannten Bestimmungen unwirksam sein oder sich als unwirksam herausstellen oder unwirksam werden, wird der restliche Vertragsinhalt im Übrigen hiervon nicht berührt. Die Parteien werden unverzüglich an einer entsprechend neuen, wirksamen Bestimmung wechselseitig mitarbeiten. Dies gilt auch für Regelungslücken.