

1. Grundlagen des Vertrages

Für Preisbildung, Vergabe, Ausführung und Abrechnung der im Leistungsverzeichnis ausgeschriebenen Arbeiten gelten folgende Unterlagen dem Vertrag nachrangig:

- die allgemeinen Vorbemerkungen
- das Leistungsverzeichnis
- die Werk - und die Detailplanung
- die zusätzlichen Vertragsbedingungen
- die technischen Vorbemerkungen
- die Angaben der örtlichen Bauleitung
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie alle einschlägigen DIN Vorschriften und Richtlinien neuester Fassung
- die allgemeinen Vertragsbedingungen VOB/B DIN 1961
- die technischen Vorschriften der VOB/C in der neuesten Fassung
- die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches

2. Zuschlag

Die Zuschlagsfrist läuft 15 Werktagen ab Zugang des Angebots. Eine geringfügige Überschreitung gilt als zulässig. Der Auftraggeber ist an die Vorschriften der VOB/A nicht gebunden; er hat vielmehr die freie Wahl unter den Bietern (freihändige Vergabe).

BESONDERE VERTRAGSBEDINGUNGEN DES AUFTRAGGEBERS (AG)

1. Allgemeines

Dem Werkvertrag liegen die besonderen Bedingungen des AG zugrunde. Der Auftragnehmer (AN) bestätigt ausdrücklich, die besonderen Vertragsbedingungen des AG anzuerkennen. Eventuelle Liefer- und Zahlungsbedingungen des AN gelten nicht, auch wenn diese dem Angebot beiliegen oder vom AN erwähnt sind.

Für das Vertragsverhältnis gelten die in Reihenfolge nacheinander fallend aufgeführten Unterlagen:

Das Auftragsschreiben.

Das von beiden Parteien unterschriebene Verhandlungsprotokoll.

Die besonderen Vertragsbedingungen des AG.

Die Leistungsbeschreibung mit besonderen Vorbemerkungen.

Die vom AG genehmigten Zeichnungen.

Die vom AG genehmigten Terminpläne.

Die VOB Teil B, neuste Fassung.

Die technischen Vorschriften für Bauleistungen, VOB Teil C und die anerkannten Regeln der Baukunst.

2. Angebot

Der AN gibt sein Angebot für den AG kostenlos ab, das gilt entsprechend auch für zusätzliche Entwürfe und Berechnungen.

Der AN hält sich 3 Monate nach Angebotsabgabe an sein Angebot gebunden. Im Falle eines (seltenen) Submissionsverfahrens beginnt die Frist mit dem Tag des Eröffnungstermins.

Der AN hat sich vor Beginn der Arbeiten mit der Örtlichkeit vertraut zu machen und das Angebot auf seine Durchführbarkeit zu prüfen. Spätere Nachforderungen wegen Unkenntnis sind ausgeschlossen.

Wenn nicht gesondert ausgeschrieben, sind in die Einheitspreise alle Kosten für das Herstellen und Unterhalten von Absperrmaßnahmen, Zuwege, Gerüsten Schutzgerüsten Baustelleneinrichtung, Schnee und Eisbeseitigung, Anmieten von Geländen, Baustellenbeleuchtung, Baustellenüberwachung, Gebühren für Behördengenehmigungen und die für die Baustellenversorgung notwendige Strom-, Wasserver- und Entsorgung einzurechnen. Liefert das Bauhauptgewerbe Strom und Wasser, verpflichten sich die Nebengewerke, die Kosten dafür zu vergüten.

3. Auftrag

Mündliche Nebenabsprachen sind unzulässig. Der Auftrag erfolgt in jedem Fall im Namen und für Rechnung des Bauherrn (meist Eigentümer des Objektes und Auftraggeber für den Verwalter). Alle Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

Die Einheitspreise sind *absolute Festpreise* bis zum Ende der Bauzeit, Material oder Lohngleitklauseln werden nicht vereinbart. Änderungen der Mehrwertsteuer werden nach oben und unten gleichermaßen weitergegeben. Bei der Vergabe von Pauschalaufträgen hat der AN vor der Vergabe alle Massen, Pläne und Berechnungen auf Vollständigkeit zu prüfen. Spätere Nachforderungen sind ausgeschlossen. Mit dem Pauschalpreis sind alle Leistungen des AN abgegolten, die zur einwandfreien Durchführung dieser Arbeiten notwendig sind.

4. Vergütung

Stundenlohnarbeiten werden grundsätzlich nur vergütet, wenn diese vom AG oder von der Bauleitung verlangt und anerkannt werden. Stundenlohnzettel sind bis spätestens 72 Stunden nach Ausführung zur Unterschrift vorzulegen. Später vorgelegte Stundenlohnzettel werden nicht anerkannt, es sei denn der AN kann zweifelsfrei nachweisen, dass er für die Verzögerung nicht verantwortlich ist.

Vor Ausführung von Leistungen, die nicht oder anders im Leistungsverzeichnis vorgesehen sind, hat der AN ein schriftliches Angebot für die Nachträge einzureichen, die Ausführung darf erst nach Auftragserteilung durch den AG erfolgen.

Eventuell erbrachte, jedoch nicht beauftragte Leistungen werden nicht vergütet und müssen auf Wunsch des AG wieder entfernt werden.

5. Ausführung

Die Baustelleneinrichtung des AN ist mit der Bauleitung abzustimmen.

Der AN ist zur Führung eines Bautagebuchs verpflichtet.

Der AN darf Teilleistungen seines Auftrages nur mit Zustimmung des AG an Dritte vergeben.

Der AN ist verpflichtet, alle Verunreinigungen des Bauwerks die von seinen Arbeitsleistungen herrühren, zu beseitigen. Schutt, Materialreste, Verpackungsrückständen usw. sind vom AN kostenlos abzufahren. Kommt der AN dieser Verpflichtung trotz Fristsetzung, hier reicht auch mündliche Aufforderung durch die Bauleitung, nicht nach, ist der AG berechtigt, die Verunreinigungen bzw. den Schutt usw. auf Kosten des AN beseitigen zu lassen. Lässt sich nachträglich nicht mehr feststellen, wer für die Verunreinigungen verantwortlich ist, werden die durch die Reinigung entstehenden Kosten auf alle am Bau beteiligten Unternehmer umgelegt, und zwar im Verhältnis der jeweiligen Auftragssumme zur Gesamtbausumme.

Die Kosten für die Beseitigung von Schäden, die bei der Durchführung der Arbeiten oder durch fehlerhafte Leistungen entstehen, haben grundsätzlich die den Schaden verursachenden Seiten zu tragen.

6. Ausführungsfristen

Alle vereinbarten Ausführungsfristen auch Einzelfristen in einen Bauzeitenplan werden Vertragsbestandteil.

Unterbrechungen der Arbeit durch wilde Streiks und Arbeitsniederlegungen beim AN verlängern die Ausführungsfrist nicht.

Amtlich anerkannte Schlechtwettertage verlängern die Bauzeit, die Bauleitung ist davon unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

Der AN haftet dem AG für alle sich aus dem Verzug entstandenen Schäden, auch für den entgangenen Gewinn. Eine eventuell vereinbarte Konventionalstrafe gilt vom vereinbarten Fertigstellungstermin bis zur Abnahme der Leistung durch den AG. Weitergehende Regressansprüche wegen des Terminverzugs bleiben hiervon unberührt.

Bei zeitweilig entstehenden Arbeitsunterbrechungen steht dem AN keine gesonderte Vergütung zu.

Bei vermieteten Objekten sind die Arbeiten, die zur Beeinträchtigung der Mietverhältnisse führen können rechtzeitig beim AG anzumelden i.d.R. 6 Wochen vorher. Abweichungen der Frist sind vom AG zu bestätigen.

7. Gefahrtragung, Haftung

Der AN trägt in Abweichung von § 7 VOB /B die Gefahr für alle von ihm erbrachten Leistungen einschließlich der seiner Obhut übergebenen Werte, soweit diese Schäden nicht durch die Bauwesenversicherung gez. Ziffer 7.3 gedeckt sind. Der AN haftet für alle Schäden und Verluste bis zur förmlichen Abnahme. Den AG trifft keine Sicherungspflicht. Der AN hat seine Leistungen so zu schützen, dass diese durch den weiteren Bauablauf nicht gefährdet werden.

Der AN hat für seine Haftung für Schäden an Personen und Sachen eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Falls der AG für das gesamte Bauvorhaben eine Bauwesenversicherung abschließt, verpflichtet sich der AN, sich an der Prämie im Verhältnis seiner Auftragssumme zu den Gesamtbaukosten zu beteiligen und erklärt sich mit Abzug aus der Schlussrechnung einverstanden. Vor Tätigkeitsbeginn hat sich der AN die Deckungszusage vom AG einzuholen.

8. Kündigung des Auftrages

Der AN die vereinbarte Ausführungsfrist nicht ein oder ist die Ausführung mangelhaft, kann der AG nach erster schriftlicher Aufforderung frühestens innerhalb von einer Woche kündigen. In diesem Fall ist von der Bauleitung am Tage der Kündigung der Bautenstand per Aufmaß festzustellen, der als Abrechnungsgrundlage dient. Entstehen den AG zur Restfertigstellung der Leistungen Mehrkosten, sind diese vom AN zu tragen. Weitergehende Regressansprüche des AG bleiben hiervon unberührt.

9. Abnahme

Die Abnahme hat förmlich zu erfolgen. Eine schriftliche Mitteilung des AN über die Fertigstellung der Leistung führt nicht zu einer Abnahme. Technische Zwischenabnahmen nach VOB / B § 12. 2 b sind für den Gewährleistungsbeginn ohne Bedeutung. *Teilabnahmen werden grundsätzlich nicht zugelassen.*

Schlussabnahmen finden erst nach Abnahme durch das BWA des TÜV oder des LafA statt, falls vereinbart bzw. vorgeschrieben. Außenanlagen müssen, sofern nicht anders vereinbart, nicht fertig gestellt sein.

Spätestens bis zur Abnahme sind dem AG alle Bedienungs- Wartungs- und Pflegearbeiten zu übergeben.

10. Gewährleistungen

Die Gewährleistung beginnt mit dem Tage der förmlichen Abnahme und beträgt 5 Jahre. Bei Dachdeckerarbeiten werden abweichend von der VOB 18 § 13.2 ebenfalls fünf Jahre vereinbart, es sei denn, im Verhandlungsprotokoll ist etwas anderes vereinbart.

11. Abrechnung

Zwischen- und Schlussabrechnungen sind in dreifacher Ausfertigung an den AG adressiert über das Büro der Immobilien Verwaltung einzureichen.

12. Zahlungen

Zwischenrechnungen: Auf Teilschlussrechnungen oder Zwischenrechnungen werden jeweils 90 % des freigegebenen Betrages zuzüglich Mehrwertsteuer freigegeben.

Die in den Zwischenrechnungen ausgeführten Massen und Einheitspreise werden nicht anerkannt, auch wenn diese bezahlt werden. Zwischenrechnungen sind fortlaufend zu nummerieren.
Schlussrechnung: Aus der Gesamtrechnung werden 95 % gezahlt. 5 % Sicherheit werden einbehalten, sofern keine anderen Vereinbarungen getroffen wurden. Vorausgegangene Zahlungen sind abzusetzen.

13. Bauschild

Der AN erklärt sich einverstanden, die Kosten für das Bauschild, sofern eine Aufstellung vorgesehen ist, anteilig seinem Verhältnis an den Gesamtkosten zu übernehmen.

14. Schriftwechsel

Der gesamte Schriftwechsel des AN ist über die Immobilien Verwaltung, Claus Kretzschmar, Fischerstr. 11, 16259 Bad Freienwalde, abzuwickeln.

15. Vertragsbedingungen des AN

Die Vertragsbedingungen sowie eventuelle Zahlungs- und Lieferbedingungen gelten nicht, es sei denn, im Verhandlungsprotokoll wird etwas Derartiges ausdrücklich festgelegt.

16. Nachaufträge

Eventuelle Nachaufträge unterliegen den gleichen Bedingungen wie der Hauptauftrag. Das gilt auch für die verhandelten Nachlässe und Zahlungsbedingungen. Sollte sich durch die Erweiterung des Auftrages eine Terminverschiebung ergeben, so ist das der Bauleitung unverzüglich mitzuteilen.

17. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vertragsbedingungen unwirksam sein, so berührt das die Wirksamkeit des Gesamtvertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt dann die in der VOB für diesen Fall vorgesehene Regelung.

18. Gerichtsstand

In Falle von eventuellen Streitigkeiten wird als Gerichtsstandort Bad Freienwalde vereinbart.

Abkürzungen

Auftraggeber = AG;

Auftragnehmer = AN;

VOB = Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen;