



Besondere Vertragsbedingungen (Stand 04/2020)

Besondere Vertragsbedingungen nach der VOB/B (BVB)

Die besonderen Vertragsbedingungen beziehen sich auf die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B)

Inhaltsübersicht:

- 1 Objekt-/ Bauüberwachung
- 2 Ausführung
- 3 Ausführungsfristen
- 4 Vertragsstrafen
- 5 Rechnungen
- 6 Sicherheitsleistungen
- 7 Bauwesensversicherung
- 8 Rahmenbedingungen des AG

Besondere Vertragsbedingungen (Stand 04/2020)

Hinweis:

Die Paragraphenbezeichnungen in den jeweiligen Klammern beziehen sich auf die Paragraphen in den Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B).

- 1 Projekt-/Objekt-/Bauüberwachung (§ 4 Abs. 1)
 - 1.1 Die Projekt-/Objekt-/Bauüberwachung obliegt der **HWG mbH als Auftraggeber**. Vor Beginn der Ausführung wird festgelegt, welcher Mitarbeiter des Auftraggebers konkret für die Maßnahme der maßgebliche Ansprechpartner ist. Anordnungen anderer Personen, als von den benannten, dürfen nicht befolgt werden.
Soweit ein Zeitvertrag abgeschlossen wird, ist für die Erteilung von Einzelaufträgen die **Abteilung Wohnungswirtschaft** berechtigt, soweit im Bietergespräch oder im Vertrag nichts Abweichendes vereinbart wird.
- 2 Ausführung
 - 2.1 Dem Auftragnehmer werden unentgeltlich überlassen (§ 4 Abs. 4):
 - 2.1.1 Lager- und Arbeitsplätze:
in Abhängigkeit der Örtlichkeit (ggf. sind Abstimmungen mit dem Auftraggeber zu treffen)
Für die Nutzung zugewiesener Plätze werden keine zusätzlichen Kosten erhoben. Sie sind durch die Vertragspreise abgegolten.
Soweit darüber hinaus weitere Lager- und Arbeitsplätze erforderlich sind, hat der Auftragnehmer diese selbst zu beschaffen und die notwendigen Kosten zu tragen.
 - 2.1.2 Verkehrswege innerhalb der Baustelle:
in Abhängigkeit der Örtlichkeit (ggf. sind Abstimmungen mit dem Auftraggeber zu treffen)
Soweit darüber hinaus weitere Verkehrswege erforderlich sind, hat der Auftragnehmer diese selbst zu beschaffen und die notwendigen Kosten zu tragen.
 - 2.1.3 Wasseranschlüsse
nein, sind vom Auftragnehmer selbst zu veranlassen und zu bezahlen
Dies gilt auch dann, wenn das Objekt aufgrund des Leerstandes vor der Maßnahme von sämtlichen Medien, auch von Wasser und Abwasser, getrennt worden ist.
 - 2.1.4 Stromanschlüsse
nein, sind vom Auftragnehmer selbst zu veranlassen und zu bezahlen
Dies gilt auch dann, wenn das Objekt aufgrund des Leerstandes vor der Maßnahme von sämtlichen Medien, auch von Strom, getrennt worden ist.
 - 2.1.5 Bautoiletten
nein, sind vom Auftragnehmer im erforderlichen Umfang selbst zu veranlassen und zu bezahlen
 - 2.1.6 Bauwärme
nein, ist vom Auftragnehmer selbst zu veranlassen und zu bezahlen
 - 2.2 Schachtscheine über die Lage etwaiger Kabel, Leitungen usw. sind eigenständig und vollständig für alle maßgeblichen Ver- und Entsorger einzuholen. Zusätzliche Kosten, insbesondere anfallende Gebühren, sind mit den Vertragspreisen abgegolten. Auftretende Schäden wegen unterlassenen Erkundigungen sind vom Auftragnehmer auf seine Kosten zu beseitigen.
 - 2.3 Leistungen, die im Rahmen der Ausführung in den Wintermonaten witterungsbedingt erforderlich werden (z. B. Zuschlagsstoffe, zusätzliche Abdeckungen und Verschlüsse von Öffnungen), werden nicht gesondert vergütet, soweit die Leistung nicht gesondert ausgeschrieben ist.
 - 2.4 Die Beseitigung des Baumülls auf der Baustelle sowie im gesamten Baubereich ist durch den Auftragnehmer selbst zu veranlassen und zu bezahlen.

Besondere Vertragsbedingungen (Stand 04/2020)

3 Ausführungsfristen (§ 5)

3.1 Für Leistungen, die nicht auf der Grundlage eines Zeitvertrages beauftragt werden, bestimmen sich die Fristen für Beginn und Vollendung der Leistungen (= Ausführungsfristen) wie nachfolgend benannt, soweit im Vertrag nichts Abweichendes vereinbart wird:

3.1.1 Mit der Ausführung der Leistung ist zu beginnen:

- am **00.00.202X**.
- spätestens 12 Werktagen nach Zugang der Auftragsbestätigung des Auftraggebers zur Ausführung der Maßnahme.
- innerhalb von 12 Werktagen nach Zugang der Aufforderung zum Beginn der Ausführung der Leistung durch den Auftraggeber (§ 5 Abs. 2 Satz 2 VOB/B). Die Aufforderung durch den Auftraggeber erfolgt voraussichtlich bis zum **DATUM**.
- nach der dem Vertrag beigefügten Bauzeitenplan ausgewiesenen Frist für den Ausführungsbeginn.

3.1.2 Die Leistung ist zu vollenden (abnahmereif fertigzustellen)

- am **00.00.202X**.
- innerhalb von **XX** Werktagen nach vorstehend angekreuzter Frist für den Ausführungsbeginn.
- in der **XX** KW, spätestens am letzten Werktag dieser KW.
- in der dem Vertrag beigefügten Bauzeitenplan ausgewiesenen Fertigstellungsfrist.

3.1.3 Verbindliche Fristen (= Vertragsfristen) gemäß § 5 Abs. 1 VOB/B sind:

- die vorstehende Frist für den Ausführungsbeginn.
- die vorstehende Frist für die Vollendung der Leistung (abnahmereife Fertigstellung).
- folgende Einzelfristen:
 -
 -
- die nachfolgenden, aus dem dem Vertrag beigefügten Bauzeitenplan benannten Fristen (§ 5 Abs. 1 Satz 2):
 -
 -
- ohne Bezugnahme auf einen Bauzeitenplan die nachfolgend ausdrücklich genannten Fristen:
 -
 -
- Die Vertragsparteien verpflichten sich, weitere anfallende Zwischenfristen bei Erfordernis schriftlich im Bauherrenbesprechungsprotokoll festzuhalten, welches von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben ist. Die darin enthaltenen Zwischenfristen sind Vertragsfristen.

3.2 Bei Zeitverträgen bestimmen sich die Ausführungsfristen aus den entsprechenden Festlegungen in den Einzelaufträgen.

3.2.1 Sofern in der Auftragserteilung keine anderen Vorgaben enthalten sind, ist die Leistung innerhalb einer Woche zu erbringen. Die Frist beginnt mit dem Tag nach Eingang des Auftrages beim Auftragnehmer. Kann diese Frist nicht eingehalten werden, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

3.2.2 Soweit die beauftragte Leistung bei Mietern des Auftraggebers zu erfolgen hat, sind die terminlichen Absprachen mit dem Mieter zu treffen. Sollte der Mieter trotz zweimaligen Versuchs nicht angetroffen werden, ist der Auftraggeber davon in Kenntnis zu setzen. Für den dritten Termin wird dem Mieter die Anfahrt kostenmäßig in Rechnung gestellt.

3.3 Erforderliche Aushänge in Vorbereitung der Durchführung der Leistung sowie andere Informationen seitens des Auftragnehmers an die Mieter des Auftraggebers werden nicht gesondert vergütet.

3.4 Besteht mit dem Auftragnehmer eine zusätzliche Vereinbarung zur Nutzung der Handwerkeranbindung des Serviceportals MAREON, hat er die darin enthaltenen Fristen zu beachten.

Besondere Vertragsbedingungen (Stand 04/2020)

4 Vertragsstrafen (§ 11)

- 4.1 Der Auftragnehmer hat als Vertragsstrafe für jeden Werktag des Verzugs zu zahlen:
 - 4.1.1 bei Überschreitung der Ausführungsfrist
0,15 % je Kalendertag der Bruttoschlussabrechnungssumme
 - 4.1.2 bei Überschreitung von Einzelfristen
0,15 % je Kalendertag der der Bruttoschlussabrechnungssumme
- 4.2 Diese Vertragsstrafe wird auf insgesamt **5 %** der Bruttoschlussabrechnungssumme (nach Schlussabrechnung maßgeblichen Bruttovertragssumme) begrenzt.

5 Rechnungen (§ 14)

- 5.1 Alle Rechnungen sind bei der HWG mbH **einfach und nur einmal** einzureichen. Soweit das Vertragsverhältnis ausschließlich durch ein Auftragsschreiben des Auftraggebers entsteht, hat der Auftragnehmer den entsprechende Auftragsschein in Kopie jeder Rechnung beizufügen. Rechnungen können sowohl elektronisch bei entsprechender Zustimmung durch den Auftraggeber oder in Papierform eingereicht werden. Elektronische Rechnungen sind an folgende E-Mail-Adresse Rechnungseingang@hwgmbh.de zu senden und in der Betreff-Zeile der E-Mail mit „Elektronische Rechnung“ auszuweisen. Pro E-Mail darf der Auftragnehmer nur eine Rechnung übersenden.
- 5.2 Die notwendigen Rechnungsunterlagen (z.B. Mengenerrechnungen, Abrechnungszeichnungen, Handskizzen) sind **einfach** einzureichen.
- 5.3 Erfolgt die Baumaßnahme im bewohnten Zustand und macht der Auftraggeber die durch die Maßnahme entstehenden Baukosten als Modernisierungsumlage nach § 559 BGB gegenüber seinen Mietern geltend, so hat der Auftragnehmer die Rechnungslegung gegenüber dem Auftraggeber so vorzunehmen, dass die Mieterhöhung den Mietern zeitnah nach Beendigung der Maßnahme zugestellt werden können. Den genauen Termin, bis zu dem die Rechnung an den Auftraggeber zu übergeben ist, benennt der Auftraggeber separat. Die Rechnungslegung hat so zu erfolgen, dass die erbrachten Leistungen mieteinheitsbezogen dargestellt werden bzw. dem Auftraggeber das Umlageverfahren ermöglicht wird. Auf Aufforderung des Auftraggebers stellt der Auftragnehmer erforderliche Unterlagen für die Abrechnung der Leistung zur Verfügung.
- 5.4 Besteht mit dem Auftragnehmer eine zusätzliche Vereinbarung zur Nutzung der Handwerkeranbindung des Serviceportals MAREON, hat er die darin festgelegten Kriterien für die Rechnungslegung zu beachten sowie die zugehörigen Unterlagen beizufügen.

6 Sicherheitsleistungen (§ 17)

- 6.1 Stellung der Sicherheit
Sicherheit für die Vertragserfüllung (Vertragserfüllungssicherheit) ist in Höhe von 5 % der Bruttoauftragssumme (einschließlich aller erteilten Zusatz- bzw. Nachtragsaufträge) zu stellen. Die für Mängelansprüche zu leistende Sicherheit (Nacherfüllungssicherheit) beträgt 5 % der Bruttoschlussabrechnungssumme (einschließlich aller erteilter Zusatz- bzw. Nachtragsaufträge).
Stellt der Auftragnehmer die Vertragserfüllungssicherheit weder durch Hinterlegung noch durch Vorlage einer Bürgschaft innerhalb von 18 Werktagen nach Vertragsabschluss (bzw. Zugang der Auftragsbestätigung des Auftraggebers zur Ausführung der Maßnahme), so ist der Auftraggeber berechtigt, Einbehalte von Abschlagszahlungen bis zur Höhe des zu leistenden Sicherheitsbetrages vorzunehmen.
Nach Abnahme und Erfüllung aller bis dahin erhobenen Ansprüche einschließlich Schadenersatz kann der Auftragnehmer verlangen, dass die Sicherheit für die Vertragserfüllung in die Nacherfüllungssicherheit umgewandelt wird.
- 6.2 Art der Sicherheit

Besondere Vertragsbedingungen (Stand 04/2020)

Der Auftragnehmer kann Sicherheit nach seiner Wahl durch Hinterlegung oder Bürgschaft leisten. Er hat das Recht, die von ihm gewählte Sicherheit durch ein andere zu ersetzen. Im Vertrag wird nach entsprechender Absprache die vom Auftragnehmer zunächst gewählte Sicherheit benannt.

6.3 Sicherheitsleistung durch Bürgschaft

6.3.1 Die Bürgschaft ist von einem

- in den Europäischen Gemeinschaften oder
- in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
- in einem Staat der Vertragsparteien des WTO – Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen zugelassenen Kreditinstitut bzw. Kredit- oder Kautionsversicherer zu stellen.

6.3.2 Die Bürgschaftsurkunden enthalten folgende Erklärung des Bürgens:

- Der Bürge übernimmt für den Auftragnehmer die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht.
- Auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung, sofern die aufzurechnende Forderung nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt ist und solange diese nicht aus Fertigstellungskosten oder Mangelbeseitigungskosten herrührt, sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet.

6.3.3 Die Bürgschaft ist unbefristet; sie erlischt mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an den Bürgen oder an den Auftragnehmer.

6.3.4 Die Bürgschaftsforderung verjährt nicht vor der gesicherten Hauptforderung. Nach Abschluss des Bürgschaftsvertrages getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer sind für den Bürgen nur im Falle seiner schriftlichen Zustimmung bindend.

6.3.5 Gerichtsstand (für Ansprüche aus dieser Bürgschaft) ist der Sitz des Auftraggebers, somit Halle (Saale)."

6.3.6 Die Bürgschaft ist über den Gesamtbetrag der zu leistenden Sicherheit in nur e i n e r Urkunde zu stellen.

6.3.7 Die Urkunde über die Vertragserfüllungsbürgschaft wird nach vorbehaltloser Annahme der Schlusszahlung zurückgegeben, wenn der Auftragnehmer

- die auszuführende Leistung vertragsgemäß erfüllt hat,
- etwaige erhobene Ansprüche (einschließlich Ansprüche Dritter) befriedigt hat und
- die vereinbarte Nacherfüllungssicherheit geleistet hat.

6.3.8 Die Urkunde über die Nacherfüllungsbürgschaft wird auf Verlangen zurückgegeben, wenn die Verjährungsfristen für Nacherfüllungs-/Mängelansprüche zuzüglich der sich durch Hemmung oder Neubeginn ergebenden Verlängerung abgelaufen und die bis dahin erhobenen Ansprüche erfüllt sind.

6.3.9 Die Urkunde über die Bürgschaft zur Sicherung des Freistellungsanspruchs des AG gegenüber dem AN im Fall seiner Inanspruchnahme nach MiLoG wird auf Verlangen zurückgegeben, wenn die regelmäßige Verjährung nach § 195 BGB abgelaufen ist, wobei die Frist mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem die Gesamtabnahme der Maßnahme erfolgt ist.

7 Bauwesenversicherung

Der AG hat eine Bauwesenversicherung abgeschlossen, die mit einer Umlage von 0,3 % zzgl. 19% Versicherungssteuer von der Bruttoschlussrechnungssumme abgezogen wird, soweit es sich um eine versicherbare Leistung handelt.

8 Rahmenbedingungen des Auftraggebers

Folgende Kriterien sind bei der Durchführung der Arbeiten unbedingt zu beachten:

- Mieter und Anwohner sind über die Ausführung der Leistung durch den Auftragnehmer zu unterrichten, soweit die Ausführung der Leistung für diese wahrnehmbar ist.

Besondere Vertragsbedingungen (Stand 04/2020)

- Die Ausführung der Arbeiten hat umsichtig zu erfolgen. Der Auftragnehmer hat den Mietern und Nachbarn des Auftraggebers höflich und hilfsbereit entgegenzutreten. Beschädigungen an Einrichtungsgegenständen des Mieters und am Eigentum des Nachbarn, welche in einer nicht ordnungsgemäßen Ausführung der Leistung begründet sind, gehen zu Lasten des Auftragnehmers.
- Die Schmutz- und Lärmbelästigung für ggf. noch im Objekt wohnende Mieter und die angrenzenden Anwohner ist auf ein erträgliches Maß zu beschränken. Es darf nur zu unwesentlichen Beeinträchtigungen kommen (siehe § 906 BGB). Die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- und Richtwerte sind in der Regel nicht zu überschreiten, deren Einhaltung nachweislich zu dokumentieren und auf Aufforderung durch den Auftraggeber nachzuweisen.
- Der Auftraggeber hat für die Beauftragung und Rechnungslegung der Leistungen auf der Grundlage eines Zeitvertrages ein elektronisches Verfahren (MAREON) eingeführt. Dafür ist ein Internetanschluss erforderlich. Soweit der Auftragnehmer noch nicht über einen Internetanschluss verfügt, hat er diesen auf eigene Kosten zu errichten.
- Der Auftragnehmer hat die vom Auftraggeber geforderten und sonstige erforderlichen Dokumentationen einschließlich Revisionsunterlagen nach Fertigstellung, jedoch spätestens bis zur Vorlage der Schlussrechnung beizubringen. Die Übergabe der Unterlagen ist Fälligkeitsvoraussetzung für die Schlussrechnung im Sinne von § 16 Abs. 3 VOB/B, § 271 Abs. 2 BGB.
- Wegen der gesetzlichen Haftung des Auftraggebers nach § 13 MiLoG in Verbindung mit § 14 AEntG wird Nachfolgendes vereinbart:
Dem Auftragnehmer sind die Bestimmungen des Mindestlohngesetzes (MiLoG) bekannt. Er erklärt, diese Bestimmungen vollumfänglich zu beachten. Dies gilt insbesondere für den allen Arbeitnehmern zu gewährenden Mindestlohn, deren er sich für die Erfüllung des Vertrages bedient unabhängig davon, ob es seine Arbeitnehmer oder die eines Dritten sind, soweit sie den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen. Er erklärt daher weiterhin, dass er dafür Sorge tragen wird, dass der Mindestlohn auch von den durch ihn gebundenen Nachunternehmern beachtet wird. Sollte der Auftragnehmer die Vorschriften des Mindestlohngesetzes nicht einhalten und deswegen der Auftraggeber in Anspruch genommen werden, stellt der Auftragnehmer den Auftraggeber von dieser Haftung frei. Diese Freistellung umfasst sowohl Lohnzahlungen, eventuell gegenüber dem Auftraggeber geltend gemachte Bußgelder und sämtliche im Zusammenhang mit der Geltendmachung der Forderung entstehenden Kosten. Der Auftragnehmer hat gegenüber dem Auftraggeber jederzeit und unverzüglich auf einfache Aufforderung in geeigneter Form nachzuweisen, dass er bzw. seine Auftragnehmer die Anforderungen an den Mindestlohn gegenüber den eingesetzten Arbeitnehmern einhalten.