

Besondere Vertragsbedingungen

zu

Name und Anschrift des Auftraggebers:

Anne und Dr. Peter Knüvener
Komturstraße 6
02763 Zittau

Beschreibung des Bauvorhabens:

Restaurierung und Nutzungsänderung eines leerstehenden Stadthauses zu einem Wohnhaus mit Wiederherstellung der ursprünglichen Dachform

Anschrift der Baustelle:

Baderstraße 1, 02763 Zittau

Lage des Grundstücks:

innerstädtisch, zentral

Vergabeeinheit:

Titel: Mauer- und Betonarbeiten
Datum: 21.11.2024
Status: Vergabe

Besondere Vertragsbedingungen

1. Art und Umfang der Leistung (§ 1 VOB/B)

Die Vertragsleistung umfasst alle Leistungen und Lieferungen, die erforderlich sind, um das Gewerk funktionsfähig herzustellen. Unvollständigkeiten, Unklarheiten und Widersprüche sind dahingehend aufzulösen, dass eine den übrigen Vorschriften des Vertrages entsprechenden funktionsfähige Leistung geschuldet wird.

2. Mengenabweichungen (§ 2 Abs. 3 VOB/B)

Die Klausel „Massenänderungen – auch über 10% - sind vorbehalten und berechtigen nicht zu einer Preiskorrektur“ ist unwirksam.

3. Ausführungsunterlagen (§ 3 Abs. 5 und 6 VOB/B)

Der Ausführung dürfen nur Unterlagen zugrunde gelegt werden, die vom Auftraggeber als zur Ausführung bestimmt gekennzeichnet sind.

Sämtliche Maße sind vom Auftragnehmer am Bau zu prüfen.

Der Auftragnehmer hat auf Verlangen des Auftraggebers einen Baustelleneinrichtungsplan und ein Geräteverzeichnis zu erstellen und dem Auftraggeber zu übergeben.

Der Auftragnehmer hat auf Verlangen des Auftraggebers einen Bauterminplan für seine Leistungen zu erstellen und dem Auftraggeber zu übergeben.

Dieser Bauterminplan muss auf der Basis des vom Auftraggeber vorgelegten Bauzeitenplans erstellt werden.

Dieser Bauterminplan muss Abhängigkeiten zu Vorleistungen anderer Gewerke berücksichtigen und - sofern erforderlich - Trockenzeiten, Lieferzeiten und dergleichen enthalten.

4. Werbung (§ 4 Abs. 1 VOB/B)

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

Diesbezügliche Anfragen sind an das AB Neuer zu richten.

5. Umweltschutz (§ 4 Abs. 2 und 3 VOB/B)

Der Auftragnehmer hat zum Schutz der Umwelt, Landschaft und Gewässer die durch die Arbeiten verursachten Beeinträchtigungen auf das unvermeidliche Mindestmaß zu beschränken.

Der Auftragnehmer hat behördliche Anordnungen oder Ansprüche Dritter dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

6. Benutzung von Arbeitsplätzen (§ 4 Abs. 4 VOB/B)

Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer die notwendigen Arbeitsplätze gemäß § 4 Abs. 4 VOB/B unentgeltlich zur Verfügung. Die Arbeitsplätze stehen nur in beschränktem Umfang auf dem Grundstück/ Baufeld zur Verfügung (ca. 5m x 5m).

7. Benutzung von Lagerplätzen (§ 4 Abs. 4 VOB/B)

Der Auftraggeber kann dem Auftragnehmer keine Lagerplätze auf der Baustelle gemäß § 4 Abs. 4 VOB/B zur Verfügung stellen. Stattdessen bestehen folgende Lagermöglichkeiten:

Lagermöglichkeiten auf dem Grundstück/ Baufeld stehen nur in sehr beschränktem Umfang zur Verfügung.

Außerordentlich beengte Situation im Innenhof, keine Zugänglichkeit mit Fahrzeug oder Ähnlichem, händischer Transport über EG Wohnhaus und Treppe bis EG/1.OG/2.OG/MG/DG

Der dadurch verursachte Aufwand ist in den Angebotspreis der betreffenden Leistungen einzurechnen.

8. Benutzung von Zufahrtswegen und Anschlussgleisen (§ 4 Abs. 4 VOB/B)

Für die Benutzung von Zufahrtswegen gelten folgende Einschränkungen:

Außerordentlich beengte Situation im Innenhof, keine Zugänglichkeit mit Fahrzeug oder Ähnlichem, händischer Transport über EG Wohnhaus und Treppe bis EG/1.OG/2.OG/MG/DG

9. Benutzung von Wasser- und Energieanschlüssen (§ 4 Abs. 4 VOB/B)

Die Anschlussanlagen für Wasser und Energie (wie im LV beschrieben) werden bauseits gestellt.

Von den Kosten hierfür sowie für die Verbrauchskosten trägt der Auftragnehmer einen Betrag von - siehe Besondere Vertragsbedingungen % seiner Schlussrechnungssumme.

10. Sonstige Gemeinschaftskosten

Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer folgende Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung:

Miettoilette auf dem Baufeld

Von den Kosten hierfür sowie für die Verbrauchskosten trägt der Auftragnehmer einen Betrag von - siehe Besondere Vertragsbedingungen - von seiner Schlussrechnungssumme.

11. Baureinigung und Abfallbeseitigung

Dem Auftragnehmer obliegt die Baureinigung nach Abschnitt 4.1 der DIN 18299 (aktuelle Fassung) und der einschlägigen gewerkespezifischen Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB/C). Kommt der AN dem innerhalb einer angemessenen, ihm gesetzten Frist samt Kündigungsandrohung nicht nach, ist der Auftraggeber zur Teilkündigung und anschließenden Selbstbeseitigung auf Kosten des Auftragnehmers berechtigt.

Dabei werden vom Auftraggeber die tatsächlich entstandenen Kosten zugrunde gelegt.

Der Auftragnehmer wird sich bemühen, bei der Erbringung seiner Leistung Abfälle zu vermeiden.

Der Auftragnehmer trifft alle erforderlichen Vorkehrungen, um Bau- und Abbruchabfälle nach den geltenden Vorschriften getrennt zu erfassen und zu halten sowie einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Die nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Entsorgung erforderlichen Erklärungen, Bestätigungen, Belege usw. sind dem Auftraggeber vorzulegen.

12. Weitervergabe an Nachunternehmer (§ 4 Abs. 8 VOB/B)

Der Auftragnehmer darf Leistungen nur an Nachunternehmer übertragen, die fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sind; dazu gehört auch, dass sie ihren gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Sozialabgaben nachgekommen sind und die gewerberechtlichen Voraussetzungen erfüllen. Der Auftragnehmer hat vor der beabsichtigten Übertragung Art und Umfang der Leistungen sowie Name, Anschrift und Berufsgenossenschaft (einschließlich Mitgliedsnummer) des hierfür vorgesehenen Nachunternehmers dem Auftraggeber schriftlich bekannt zu geben.

Beabsichtigt der Auftragnehmer Leistungen zu übertragen, auf die sein Betrieb eingerichtet ist, hat er vorher die schriftliche Zustimmung des Auftraggebers gemäß § 4 Abs. 8 Nr. 1, Satz 2 VOB/B einzuholen.

Der Auftragnehmer muss sicherstellen, dass der Nachunternehmer die ihm übertragenen Leistungen nicht weitervergibt, es sei denn, der Auftraggeber hat zuvor schriftlich zugestimmt.

Bei Verstößen des Auftragnehmers oder der von ihm beauftragten Nachunternehmer gegen die sich aus dem Vertrag ergebenden Bedingungen für die Beauftragung von Nachunternehmern, hat der Auftragnehmer eine Vertragsstrafe gemäß besonders anzufertigender Urkunde zu zahlen.

13. Ausführung der Leistung (§ 4 Abs. 10 VOB/B)

Für die Teile der Leistung, die durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden, wird die gemeinsame Feststellung auf der Baustelle über deren Zustand, ihre

Vertragsmäßigkeit sowie deren Art und Umfang verlangt. Der Auftragnehmer hat die gemeinsame Feststellung rechtzeitig zu beantragen.

14. Ausführungsfristen (§ 5 VOB/B)

Für die Ausführungsfristen wird der den Vergabeunterlagen beigefügte Bauzeitenplan verbindlich vereinbart.

15. Vertragsstrafe (§ 11 VOB/B)

Der Auftraggeber ist berechtigt, für jeden Fall der vom Auftragnehmer verschuldeten Überschreitung des Endtermins als Vertragsstrafe 0,2 % der Brutto-Auftragssumme je Werktag der Überschreitungszeit geltend zu machen, insgesamt jedoch höchstens 5 % der Netto-Auftragssumme. Die Vertragsstrafe für die nicht fristgerechte Erfüllung kann neben dem Anspruch auf Erfüllung geltend gemacht werden. Dem Auftragnehmer bleibt der Mitverursachungs-/ Mitverschuldenseinwand erhalten.

Der Auftraggeber ist berechtigt, für jeden vom Auftragnehmer auf der Baustelle eingesetzten Schwarzarbeiter als Vertragsstrafe 0,2 % der Netto-Auftragssumme je Werktag und Mann geltend zu machen, insgesamt jedoch höchstens 10 % der Netto-Auftragssumme, maximal aber 250.000,-EUR.

Die Vertragsstrafe ist spätestens bei der Abnahme vorzubehalten und kann von der sich aus der Schlussrechnung ergebenden noch offenen Werklohnforderung des Auftragnehmers in Abzug gebracht werden.

16. Verteilung der Gefahr (§ 7 VOB/B), Bauwesenversicherung

Vom Auftraggeber beigestellte Baustoffe hat der Auftragnehmer gegen Diebstahl und andere Schäden zu schützen

Der AG hat eine Bauwesenversicherung abgeschlossen, welche die Leistungen des Auftragnehmers mit abdeckt. Die Selbstbeteiligung beträgt pro Versicherungsfall Euro.

Sofern der AN durch einen Versicherungsfall betroffen ist, trägt er diesen Selbstbehalt im Verhältnis zum Auftraggeber. Der Auftragnehmer beteiligt sich an der Versicherungsprämie mit 0,2%. Der Betrag kommt von der Schlussrechnung in Abzug.

17. Haftung (§ 10 Abs. 2 VOB/B)

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eigenverantwortlich alle notwendigen Sicherheitsvorkehrungen im eigenen Leistungsbereich zu treffen, um Schäden von Personen und Sachen innerhalb des Baugeländes und des Baubereichs abzuwenden (Verkehrssicherungspflicht). Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber im Innenverhältnis von sämtlichen Schadensersatzansprüchen aus schuldhafter Verkehrssicherungspflichtverletzung im eigenen Leistungsbereich frei, insbesondere bei etwaigen von ihm schuldhaft verursachten Schäden an Nachbargebäuden oder -grundstücken (vgl. § 10 Abs. 2, Satz 1, Halbsatz 2 VOB/B).

Der Auftragnehmer hat Bauunfälle, bei denen Personen- oder Sachschäden entstanden sind, dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen.

18. Abnahme (§ 12 VOB/B)

Die Abnahme erfolgt förmlich unter Erstellung eines von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnenden Protokolls. Die Abnahme ist innerhalb einer Frist von zwölf Werktagen nach Fertigstellungsmeldung durch den Auftragnehmer durchzuführen, wenn einer der Vertragspartner die Vornahme der Abnahme verlangt.

Wenn sich die Vertragspartner über den Abnahmetermin nicht einigen, wird dieser vom Auftraggeber unter Beachtung einer ausreichenden und § 12 Abs. 1 VOB/B beachtenden Frist festgesetzt und der Auftragnehmer hierzu geladen.

Die Abnahme kann auch in Abwesenheit des Auftragnehmers durchgeführt werden, wenn der Abnahmetermin vereinbart war oder der Auftraggeber mit genügender Frist hierzu geladen hatte. Das Ergebnis der Abnahme ist dem Auftragnehmer dann alsbald mitzuteilen.

Die Abnahme kann wegen nicht vollständig erbrachter Leistung oder wesentlicher Mängel verweigert werden. Wird die Abnahme in dieser Weise verweigert, so hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber nach Leistungserbringung oder Mängelbeseitigung wiederum schriftlich die Fertigstellung mitzuteilen.

19. Mängelansprüche und deren Verjährung (§ 13 Abs. 1, 4 und 7 VOB/B)

Die Sachmängelhaftung bestimmt sich nach § 13 VOB/B. Als Verjährungsfrist für Mängelansprüche wird generell die Dauer von 5 Jahren, beginnend ab der Abnahme, vereinbart. Diese Dauer der Gewährleistung wird ausdrücklich auch vereinbart für wartungsrelevante Teile, selbst wenn der Auftraggeber dem Auftragnehmer die Wartung derselben nicht übertragen hat. (nicht zutreffend für die Gewerke: Abbruch, Baustelleneinrichtung und Gerüstbau)

20. Abrechnung (§ 14 VOB/B)

Das Aufmaß wird von den Vertragspartnern gemeinsam genommen und ist bei Einvernehmen anerkannte Berechnungsgrundlage für die Abrechnung. Beiden Vertragspartnern wird deshalb das Recht zum Bestreiten des Aufmaßergebnisses nicht genommen.

Aus Abrechnungszeichnungen oder anderen Aufmaßunterlagen müssen alle Maße, die zur Prüfung einer Rechnung nötig sind, unmittelbar zu ersehen sein.

Die Originale der Aufmaßblätter, Wiegescheine und ähnlicher Abrechnungsbelege erhält der Auftraggeber, die Durchschriften der Auftragnehmer.

Bei Aufmaß und Abrechnung sind Längen und Flächen mit zwei Stellen nach dem Komma, Rauminhalte und Gewichte mit drei Stellen nach dem Komma zu berechnen. Geldbeträge sind auf zwei Stellen nach dem Komma zu runden.

Rechnungen sind ihrem Zweck nach als Abschlags-, Teilschluss oder Schlussrechnung zu bezeichnen. Die Abschlags- und Teilschlussrechnungen sind durchlaufend zu nummerieren.

Alle Rechnungen sind in zwei-facher Ausfertigung und an den Auftraggeber adressiert einzureichen.

Die notwendigen Rechnungsunterlagen (z.B. Mengenberechnungen, Abrechnungszeichnungen, Handskizzen) sind in zwei-facher Ausfertigung den Rechnungen beizufügen.

Die Rechnungen sind mit den Vertragspreisen ohne Umsatzsteuer aufzuführen; der Umsatzsteuerbetrag ist am Schluss der Rechnung mit dem Steuersatz einzusetzen, der zum Zeitpunkt des Entstehens der Steuer, bei Schlussrechnungen zum Zeitpunkt des Bewirkens der Leistung gilt.

Beim Überschreiten von Vertragsfristen, die der Auftragnehmer zu vertreten hat, wird die Differenz zwischen dem aktuellen Umsatzsteuerbetrag und dem beim Fristablauf maßgebenden Umsatzsteuerbetrag nicht erstattet.

In jeder Rechnung sind Umfang und Wert aller bisherigen Leistungen und die bereits erhaltenen Zahlungen mit gesondertem Ausweis der darin enthaltenen Umsatzsteuerbeträge anzugeben.

Die Schlussrechnung ist vom Auftragnehmer in prüfbarer Form innerhalb von 30 Tagen nach Fertigstellung vorzulegen.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, jede vom zuständigen Finanzamt vorgenommene Änderung in Bezug auf eine vorgelegte Freistellungsbescheinigung (§ 48b EStG) dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

21. Stundenlohnarbeiten (§ 15 VOB/B)

Für im Vertrag nicht vorgesehene Leistungen (Nachträge) gilt § 2 Abs. 6 VOB/B. Für diese sind grundsätzlich mengenbezogene Einheitspreise anzubieten. Eine Abrechnung als Stundenlohnarbeiten ist nur nach ausdrücklicher vorheriger Zustimmung des Auftraggebers zulässig.

Bei Stundenlohnarbeiten gelten die vereinbarten Verrechnungssätze unabhängig von der Anzahl der geleisteten Stunden.

Der Auftragnehmer hat über Stundenlohnarbeiten arbeitstäglich Stundenlohnzettel in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Diese müssen außer den Angaben nach § 15 Abs. 3 VOB/B enthalten: das Datum, die Bezeichnung des Ausführungsortes innerhalb der Baustelle, die Art der Leistung, die Namen der Arbeitskräfte und deren Berufs-, Lohn oder Gehaltsgruppe, die geleisteten Arbeitsstunden

je Arbeitskraft, ggf. aufgliedert nach Mehr-, Nacht-, Sonntags- und Feiertagsarbeit, sowie nach im Verrechnungssatz nicht enthaltenen Erschwernissen und die Gerätekenngößen.

Stundenlohnrechnungen müssen entsprechend den Stundenlohnzetteln aufgliedert werden.

Die Originale der Stundenlohnzettel behält der Auftraggeber, die bescheinigten Durchschriften erhält der Auftragnehmer.

Die Abzeichnung von Stundenlohnzetteln durch den Auftraggeber oder den Bauleiter und die damit verbundene Anerkenntniswirkung betreffen nur Art und Umfang der erbrachten Leistung. Es bleibt die Prüfung vorbehalten, ob es sich bei den bescheinigten Arbeiten überhaupt um vergütungspflichtige Leistungen handelt und ob diese dann auf Stundenlohn- oder Einheitspreisbasis abzurechnen sind.

22. Zahlungen, Vorauszahlungen (§ 16 VOB/B)

Der Anspruch auf Schlusszahlung wird innerhalb von 60 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung fällig.

Alle Zahlungen werden bargeldlos in Euro geleistet.

Als Tag der Zahlung gilt bei Überweisung von einem Konto der Tag, an dem das Geldinstitut den ausführbaren Zahlungsauftrag erhalten hat.

Das Bautagebuch ist der Schlussrechnung beizufügen.

23. Sicherheitsleistung (§ 17 VOB/B)

Der Auftraggeber darf als Sicherheit für die vertragsgemäße Erfüllung der Leistungen bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist 3 % der Bruttoabrechnungssumme (einschl. erteilter Nachtragsaufträge) einbehalten.

Der Einbehalt darf vom Auftragnehmer gegen Übergabe einer unbedingten, unbefristeten, unwiderruflichen selbstschuldnerischen und hinterlegungsklauselfreien Bürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers abgelöst werden.

24. Änderung der Vertragspreise

Lohn- und Stoffpreisgleitklauseln (Material- und Transportgleitklauseln) werden nicht vereinbart. Die vereinbarten Preise sind - von § 2 Abs. 3 VOB/B und sonst in der VOB/B vorgesehenen wie auch sich sonst nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen ergebenden Preisänderungsmöglichkeiten abgesehen - Festpreise.

25. Verträge mit ausländischen Auftragnehmern (§ 18 VOB/B)

Für die Auslegung des Vertrags ist ausschließlich der in deutscher Sprache verfasste Wortlaut der Vergabeunterlagen verbindlich.

Erklärungen und Verhandlungen erfolgen in deutscher Sprache.

Für die Regelung der vertraglichen und außervertraglichen Beziehungen zwischen den Vertragspartnern gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.