



Wohnbau eG, Wohnungsbaugenossenschaft Essen, Rankestr. 15, 45144 Essen  
Allgemeine Vertragsbedingungen der Wohnbau eG  
für Lieferungen und Leistungen an und in Gebäuden, 2017

**1.0 Vorbemerkungen / Abkürzungen**

1.1 Dem Angebot und der Ausführung von Lieferungen und Leistungen für die Wohnbau eG, Essen, liegen unter ausdrücklichem Ausschluss aller vom Auftragnehmer vorgebrachten Vertrags-, Geschäfts- und Lieferbedingungen in der nachstehenden Reihenfolge zugrunde:

- Diese Allgemeinen Vertragsbedingungen der Wohnbau eG, Essen
- Das Auftragschreiben bzw. bei Kleinaufträgen der Reparaturauftrag
- Das Leistungsverzeichnis mit evtl. weiteren technischen oder zusätzlichen Bedingungen
- Die bei der Auftragserteilung gültige Fassung der VOB in den Teilen B und C
- Für Lieferungen und Leistungen, die nicht durch die VOB erfasst werden, die VOL, Teil B

Ausdrücklich nicht Bestandteil sind die Vergabebedingungen gemäß VOB/VOL Teil A.

1.2 Nachfolgende Abkürzungen werden - neben eingeführten Abkürzungen wie VOB, DIN, USt, usw. - verwendet:

AG für Auftraggeber (Wohnbau eG, Wohnungsbaugenossenschaft Essen)  
AN für Auftragnehmer (Bieter)  
LV für Leistungsverzeichnis / Leistungsbeschreibung  
EP für Einheitspreis

1.3 Die in diesen Vertragsbedingungen angegebenen Auftragswerte, Abrechnungssummen, usw., verstehen sich jeweils einschließlich der jeweils gültigen Umsatzsteuer.

**2.0 Angebot und Preiskalkulation**

2.1 Die Ausarbeitung des Angebotes ist für den AG kostenlos und unverbindlich. Der AN ist, soweit nichts anderes vereinbart, 6 Wochen an sein Angebot gebunden.

2.2 Änderungen im LV sind nur statthaft, wenn in einem gesonderten Anschreiben zum Angebot darauf hingewiesen wird und diese Änderung sachlich geboten ist (z. B. Produkt nicht mehr erhältlich). Sondervorschläge und Ergänzungen sind in einem Alternativ- oder Ergänzungsangebot mit den kostenmäßigen Auswirkungen darzulegen.

2.3 Der AN hat sich vor Abgabe seines Angebotes über die örtlichen Baustellenverhältnisse, insbesondere die Lager- und Anfuhrmöglichkeiten, eingehend zu informieren und diese in seiner Preiskalkulation zu berücksichtigen.

2.4 Vor- und Nebenarbeiten, die sich bei Ausführung der ausgeschriebenen Arbeiten zwangsläufig ergeben, sind in die Kosten der Angebotspositionen einzurechnen, insoweit besteht eine Verpflichtung zur Angebots- und Leistungsvollständigkeit.

2.5 Die Einheitspreise der im LV oder Angebot aufgeführten Arbeiten und Leistungen beinhalten, soweit nicht ausdrücklich anders vermerkt, die Lieferung aller Bau- und Werkstoffe, Bauhilfsstoffe sowie Werkzeug- und Gerätevorhaltung. Ebenfalls enthalten sein müssen die Kosten für das Abladen, Lagern,

Zwischenlagern und Verteilen von Materialien, Bauteilen und Bauhilfsstoffen, und weiterhin die vom AN zu zahlenden Lohnzuschläge und Lohnnebenkosten, sowie die Betriebs- und Baustellengemeinkosten.

- 2.6 Die eingesetzten Mengen von Ausschreibungen sind überschlägig ermittelt und insoweit unverbindlich. Der AG ist berechtigt, auch nach Auftragserteilung einzelne Positionen oder Teilleistungen aus dem Vertrag zu nehmen, soweit dieses sachlich begründet ist.
- 2.7 Die Sicherheitsvorschriften des Unfallschutzes der zuständigen Berufsgenossenschaft und des Staatlichen Amtes für Arbeitsschutz sind in Eigenverantwortung des AN auszuführen oder zu veranlassen und einzuhalten.
- 2.8 Der AN verpflichtet sich, den AG von allen Haftpflichtansprüchen freizustellen, die gegen ihn im Zusammenhang mit dem übernommenen Auftrag von Dritten erhoben werden, dies gilt nicht für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden des AG oder seiner Erfüllungsgehilfen. Unsere Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bleibt von den vorstehenden Haftungsbeschränkungen und -ausschlüssen unberührt.
- 2.9 Baustrom 230 V und Wasser werden im Zuge von Wohnungs-, Treppenhaus- und Kellermodernisierungen vom AG zur Verfügung gestellt, der Baustrom darf jedoch nicht zur Beheizung von Aufenthaltsräumen verwendet werden. Bei sonstigen kleineren Instandhaltungsmaßnahmen kann Baustrom im Bedarfsfall bei den Mietern bezogen werden, in diesem Fall sind die Stromkosten vom AN zu übernehmen und direkt dem Mieter zu vergüten, bzw. muss der Strom durch Betrieb eines externen Stromaggregats auf Kosten des AN erzeugt werden.
- 2.10 Bei Projektmaßnahmen und größeren Instandhaltungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baustelleneinrichtung geeignete Baustrom- und Wasseranschlüsse durch den AN zu errichten, vorzuhalten, später abzubauen und die Verbrauchskosten zu übernehmen. Im Regelfall erfolgt die Ausschreibung dieser Leistung im Hauptauftragsgewerk. Der AN dieses Leistungsbereiches ist dann verpflichtet, übrigen am Bau beteiligten Unternehmen und Handwerkern gegen Kostenvergütung Baustrom und Wasser zur Verfügung zu stellen.
- 2.11 Baustellenunterkünfte und Materialbuden sind ebenfalls durch den jeweiligen AN für seine Leistungen bereit zu stellen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass seitens des AG hierfür in den zu bearbeitenden Häusern Räumlichkeiten verfügbar sind.
- 2.12 Bei allen Baumaßnahmen größeren Umfangs, z. B. Wohnungs-, Treppenhaus-, Keller- und Grundleitungsmodernisierungen und -sanierungen, besonders bei Projektmaßnahmen und größeren, über mehrere Tage andauernden Instandhaltungsarbeiten, sind örtliche Bau-WC-Einrichtungen aufzustellen und für die Dauer der Bauzeit vorzuhalten. Die Ausschreibung dieser Leistungsposition erfolgt, wie unter 2.9 beschrieben, im Hauptleistungsgewerk. Die WC-Anlagen sind unentgeltlich auch den übrigen am Bau beteiligten AN zur Verfügung zu stellen.

### **3.0 Auftragserteilung und Ausführung der Bauleistungen**

- 3.1 Eine Auftragserteilung (Zuschlag) erfolgt durch Einzelvergabe je Bauvorhaben, Wohnung bzw. Bauteil, in jedem Fall aber schriftlich durch den AG. Durch Architekten gegebenenfalls vorab erteilte Aufträge haben i.d.R. lediglich informativen Charakter und bedürfen - soweit der Auftragsumfang mehr als 1.000 € ausmacht - der schriftlichen Zustimmung des AG.
- 3.2 Die Durchführung von Kleinaufträgen (Auftragswert bis 2.000 €) ist innerhalb von 10 Arbeitstagen nach Auftragserteilung vorzunehmen und abzuschließen.
- 3.3 Wenn auf einem Kleinauftrag/Reparaturauftrag unter dem Gliederungspunkt "Ausführungszeit" ergänzend der Hinweis "eilt" oder "sofort" angegeben ist, ist diese Arbeit umgehend, d. h. innerhalb von 1 bis 1 1/2 Tagen, auszuführen, bei "kurzfristig" sind diese Arbeiten innerhalb einer Woche auszuführen.
- 3.4 Der AN hat sich mit seinen Vorbereitungsarbeiten so einzurichten, dass er bei Aufträgen von 2.000 € bis 5.000 € mit der Ausführung innerhalb von einer Woche, bei größeren Aufträgen gem. VOB/B, § 5, nach Aufforderung beginnen kann. Der Arbeitsablauf erfolgt i.d.R. nach einem festgelegten Terminplan, der einzuhalten ist, ansonsten ist eine zügige Fertigstellung sicherzustellen.

3.5 Auf der Baustelle gewonnene oder vorgefundene Materialien unterliegen, soweit diese weiter verwendet werden können, der Entscheidung des örtlichen Bauleiters des AG.

3.6 Die Baustelle ist nach Abschluss der Arbeiten so bald wie möglich, i.d.R. innerhalb 2 Wochen, von Materialien, Geräten, Einrichtungen, usw., zu räumen. Befolgt der AN eine dahingehende Aufforderung nicht innerhalb der vorgenannten Frist, so kann der AG die Baustelle auf Kosten des AN abräumen lassen. Zur Verfügung gestellte Lager- und Arbeitsplätze sind bei der Räumung in den früheren Zustand zurück zu versetzen. Hierfür entstehende Kosten trägt der AN.

#### **4.0 Außervertragliche Leistungen / Zusatzarbeiten**

4.1 Stundenlohnarbeiten dürfen, auch wenn im LV eine gewisse Anzahl enthalten ist, nur auf besondere Anweisung der Bauleitung ausgeführt werden und sind wöchentlich vom örtlichen Bauleiter des AG bestätigen zu lassen. Polier- und Vorarbeiterstunden werden als Aufsichtsstunden nicht bezahlt, für Mitarbeit wird Facharbeiterlohn zugrunde gelegt.

4.2 Auch bei durch die örtliche Bauleitung bestätigten Stundenlohnarbeiten bleibt dem AG vorbehalten, im Nachhinein zu prüfen, ob die bescheinigten Leistungen ganz oder teilweise in Einheitspreispositionen enthalten sind, und damit die Anspruchsgrundlage für eine zusätzliche Vergütung entfällt.

#### **5.0 Weitergabe an Dritte / Abtretung von Forderungen / Vorauszahlungen**

5.1 Eine Weitergabe des Auftrags oder wesentlicher Teile daraus an Dritte ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des AG nicht zulässig.

5.2 Eine Abtretung von Ansprüchen des AN aus dem Auftrag ist, wenn nichts anderes in Textform vereinbart ist, ebenfalls unzulässig.

5.3 Vorauszahlungen auf Materialbeschaffung, Teilevorfertigung, Planungsleistungen o. Ä. werden nicht geleistet. Zahlungen erfolgen nur aufgrund örtlich erbrachter, in sich abgeschlossener Leistungen.

#### **6.0 Termineinhaltung / Leistungserfüllung**

6.1 Bei mangelhafter oder verspäteter Erfüllung des Auftrags sowie bei eigenmächtigen Abweichungen von den getroffenen Vereinbarungen haftet der AN auch für Schäden, die dadurch entstehen, dass hierdurch Verzögerungen oder Mehrkosten bei anderen AN entstehen, Mietausfälle eintreten oder dem AG sonstige Aufwendungen entstehen.

6.2 Insgesamt, insbesondere bei Arbeitsunterbrechungen, hat der AN für entsprechenden Schutz seiner Leistungen und/oder angelieferten Materialien gegen Frost-, Schnee-, Regen- und Windschäden zu sorgen.

#### **7.0 Rechnungslegung, Sicherheiten**

7.1 Die im LV eingesetzten Preise verstehen sich netto. Die USt ist am Schluss der Rechnung gesondert auszuweisen und zur Ermittlung der Angebotssumme hinzu zu schlagen. Nachlässe sind vor Beaufschlagung der USt zu berücksichtigen.

7.2 Schluss- und Abschlagzahlungen werden in der Regel zu 90 % der nachgewiesenen und in sich abgeschlossenen Bauleistung anerkannt und ausgewiesen. Der 10 %-ige Einbehalt wird nach mangelfreier Schlussabnahme und Vorlage einer Gewährleistungsbürgschaft - soweit diese vom AG verlangt wird (siehe auch Nr. 8.2) - ausbezahlt.

7.3 Abschlagzahlungen auf Teilleistungen werden nur dann geleistet, wenn die Auftragssumme einen Betrag von 20.000 € überschreitet und die Zahlungsanforderung 15 % der Auftragssumme, mindestens aber 10.000 €, ausmacht.

- 7.4 Ist für die Rechnungslegung ein örtliches Aufmaß erforderlich, sind die hierzu erforderlichen Feststellungen mit der Bauleitung des AG gemeinsam so rechtzeitig zu treffen, dass alle Angaben einwandfrei ermittelt werden können, ansonsten sind die von der Bauleitung des AG festgelegten Angaben für die Abrechnung maßgebend.
- 7.5 Die Abrechnung von Kleinaufträgen und Reparaturen - Auftragswert bis zu 5.000 € - hat spätestens 2 Wochen nach Abschluss der Arbeiten (Rechnungseingang beim AG) zu erfolgen, die Abrechnung größerer Baumaßnahmen - Auftragswert 5.000 bis zu 25.000 € - hat spätestens drei Wochen nach Abschluss der Arbeiten zu erfolgen. Bei einem Auftragswert von 25.000 bis 75.000 € ist die Schlussrechnung innerhalb eines Monats nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen, bei darüber liegenden Auftragssummen gilt eine 6-Wochen-Frist, es sei denn, es greift die Ausschlussfrist gemäß Nr. 7.6. **Generell gilt eine Ausschlussfrist zum 15. Januar eines jeden Jahres. Dieses bedeutet, dass alle Lieferungen und Leistungen eines Kalenderjahres bis spätestens zum 15. Januar des folgenden Jahres vollständig abgerechnet sein und die Schlussrechnung dem AG vorliegen müssen, geschieht dieses nicht, entfällt der Vergütungsanspruch hierfür.**
- 7.6 Soweit die Abrechnung über beauftragte Architekten oder Fachingenieure erfolgt, sind die Rechnungen zwar an den AG zu adressieren, jedoch ausschließlich über den beauftragten Architekten oder Ingenieur einzureichen, da dieser die Rechnungsprüfung vornimmt.
- 7.7 Sofern für Teilleistungen bereits Abschlagzahlungen geleistet wurden, sind diese bei eventuell weiteren Abschlaganforderungen und bei der Schlussrechnung mit aufzuführen und von der Gesamtsumme abzusetzen. Auch aus Abschlagsrechnungen muss jeweils der Gesamtstand der erbrachten Leistungen erkennbar sein.
- 7.8 In die Rechnungen sind alle Angaben aus dem Auftrag bzw. Leistungsverzeichnis zumindest in Kurzform, welches die wesentlichen Textangaben enthält, zu übernehmen. Dieses gilt auch für Abschlagrechnungen. Insbesondere sind die Positionsnummern des zugrunde liegenden Leistungsverzeichnisses anzugeben. Ferner sind auf dem Rechnungsdeckblatt anzugeben:
- Bezeichnung des Bauvorhabens, ggf. des Bauteils und des Gewerks,
  - Auftrags-, Kontierungs-, Bau- und Projekt-Nummer, soweit diese dem Auftragsschreiben zu entnehmen sind,
  - Abschlagrechnungen sind fortlaufend durchzunummerieren, Schlussrechnungen müssen den Vermerk "Schlussrechnung" tragen.

Abschlagsrechnungen und Reparaturrechnungen sowie Schlussrechnungen sind in 1-facher Ausfertigung unter Beifügung von Abrechnungszeichnungen und Aufmaßen, bei technischen Installationen auch der Revisionszeichnungen, einzureichen.

## **8.0 Abnahme und Rechte bei Mängelansprüchen (Gewährleistung)**

- 8.1 Der AN übernimmt die Gewähr für mangelfreie Ausführung der Arbeiten im Rahmen der Mängelansprücheregelung nach VOB/B § 13. Die sich hieraus ergebende Verpflichtung erstreckt sich auch auf Beseitigung von Schäden, die auf nicht den Vorgaben des AG entsprechende Arbeitsausführungen zurückzuführen sind. Die Verjährungsfrist beträgt generell 5 statt 4 Jahre, wobei die Bedingungen der VOB ansonsten unverändert bleiben. Die Frist beginnt mit der förmlichen Abnahme der Leistung, ersatzweise gilt das Datum der Schlussrechnung.
- 8.2 Bei Projektmaßnahmen und Großinstandhaltungen wird i.d.R. zur Absicherung von Mängelansprüchen eine Bankbürgschaft gefordert, wenn der AN erstmalig für die Wohnbau eG tätig wurde oder seitens des AG Bedenken im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Arbeitsausführung bestehen. Die Höhe beträgt 5 % der Abrechnungssumme, sie kann in begründeten Fällen auch deutlich höher verlangt werden. Die Bürgschaft ist dem AG kostenfrei zur Verfügung zu stellen.
- 8.3 Werden nach Annahme der Schlusszahlung Fehler in der Abrechnung oder in den Unterlagen der Abrechnungen festgestellt, die zu Kostenänderungen führen, verpflichten sich AG und AN, innerhalb eines Monats nach Kenntnis entsprechende Ausgleichszahlungen vorzunehmen.

## **9.0 Schlussbestimmungen / Versicherungen / Freistellungsbescheinigung** (vom AN einzusetzen)

- 9.1 Der AN erklärt hiermit,
- a) dass er im Rahmen der Betriebshaftpflicht mit seinem Unternehmen bei der \_\_\_\_\_-Versicherung in \_\_\_\_\_ unter der Police-Nr. \_\_\_\_\_ mit einer Mindest-Haftpflichtsumme für Personenschäden in Höhe von 1,5 Mio. € und für Sachschäden in Höhe von 0,5 Mio. € haftpflichtversichert ist und diese Versicherung laufend unterhält.
  - b) dass der Betrieb Mitglied der zuständigen Berufsgenossenschaft unter der Mitglieds-Nr. \_\_\_\_\_ bei der BG \_\_\_\_\_ ist,
  - c) dass das Gewerbe zur Ausführung der übertragenen Arbeiten behördlich angemeldet und unter der Nr. \_\_\_\_\_ mit Datum vom \_\_\_\_\_ registriert ist.
  - d) dass er den gesetzlichen Pflichten zur Zahlung von Steuern sowie Beiträgen zur Sozialversicherung (Kranken-, Pflege-, Renten- und Arbeitslosenversicherung) nachgekommen ist und weiterhin nachkommt,
  - e) dass er seinen Arbeitnehmern den nach dem aktuellen Tarifvertrag geltenden Lohn zahlt und dass er bei der Ausführung der Leistungen keine Leiharbeitnehmer unter Verstoß gegen die Vorschriften des Arbeitnehmer-Überlassungsgesetzes einsetzt.
- 9.2 Der AN verpflichtet sich, nach dem "Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe" eine Freistellungsbescheinigung gem. § 48b EStG des zuständigen Finanzamtes beizubringen und jeweils einen Monat vor dem Fristablauf unaufgefordert zu erneuern. Soweit diese Bescheinigung dem AG noch nicht vorliegt, ist sie vor Arbeitsaufnahme beizubringen, ansonsten dürfen für den AG keine oder keine weiteren Arbeiten ohne schriftliche Zustimmung des AG ausgeführt werden, erteilte Aufträge sind zurückzugeben, dem AG hierdurch eventuell entstehende finanzielle oder vermögensrechtliche Nachteile verpflichten den AN zum Schadensersatz.
- 9.3 Der AG ist berechtigt, aus der Geschäftsbeziehung oder im Zusammenhang mit dieser erhaltene Daten im Sinne des Bundesdatenschutzgesetzes zu verarbeiten.
- 9.4 Veröffentlichungen über Bauleistungen sowie gewerbliche Werbung auf der Baustelle durch den AN sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des AG zulässig.
- 9.5 Für den Fall, dass der AN oder ein Dritter die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt oder ein (auch außergerichtliches) Vergleichsverfahren anstrebt oder einleitet, besteht seitens des AG ein sofortiges Kündigungsrecht aller mit dem AN bestehenden Verträge. Entstehen hierdurch dem AG Zusatzkosten oder sonstige Schäden, werden diese dem AN belastet. Der AN ist verpflichtet, vorgenannte Verfahren oder deren Einleitung unverzüglich dem AG mitzuteilen.
- 9.6 Gerichtsstand für beide Vertragsparteien ist Essen, Erfüllungsort ist das im Auftrag angegebene Bauvorhaben. Die Wohnbau eG ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.
- 9.7 Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vorbemerkungen rechtlich unwirksam sein oder werden, bleiben die übrigen Vertragsbestandteile wirksam. Die Vertragsparteien werden nach einer einvernehmlichen und zulässigen Lösung suchen, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt und diese ersetzt.

Anerkannt:

\_\_\_\_\_  
Ort/Datum

\_\_\_\_\_  
Auftragnehmer