

**Allgemeine Vertragsbedingung des Erzbistums Berlin**  
(AGB Bau EBO)

**§ 1 Vertragsbestandteile**

1.1 Vertragsbestandteile sind in der nachfolgenden Rangfolge:

1.1.1 Der Vertrag vom: \_\_\_\_\_

1.1.2 das Verhandlungsprotokoll vom: \_\_\_\_\_

1.1.3 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen

1.1.4 die Leistungsbeschreibung mit LV vom: \_\_\_\_\_

1.1.5 das Kostenangebot des AN vom: \_\_\_\_\_

1.1.6 die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B)

1.1.7 die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB/C) bzw. die technischen und Fachvorschriften für die jeweiligen Leistungen, insbesondere DIN-Vorschriften, VDE-, VDI-, VBG-Bestimmungen usw., in der zur Zeit der Ausführung geltenden Fassung

1.1.8 das Werkvertragsrecht gem. §§ 631 ff. BGB

1.2 Etwaige allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers finden keine Anwendung.

**§ 2 Vergütung der Leistung, Leistungsänderungen**

2.1 Bei Vereinbarung eines Einheitspreisvertrag gilt:

2.1.1 Die Vergütung erfolgt auf Grundlage der durch Aufmaß ermittelten tatsächlich ausgeführten Leistungen nach den Einheitspreisen der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis aus dem geprüften Kostenangebot des AN.

2.1.2 Die dem Auftrag zu Grunde liegenden Einheitspreise sind Festpreise für die Dauer der im Auftragschreiben vorgesehenen Bauzeit zuzüglich 6 Monate. § 2 Nr. 3 VOB/B ist ausgeschlossen. Preisänderungsmöglichkeiten nach § 2.3 sowie nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen bleiben erhalten.

## 2.2 Bei Vereinbarung eines Pauschalvertrages gilt:

Mit dem Pauschalpreis werden sämtliche Leistungen abgegolten, die zur vollständigen und mangelfreien Herstellung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen erforderlich sind. Eventualpositionen laut Vertrags-LV sind zusätzlich im Falle des Abrufs und der Ausführung nach den vereinbarten Einheitspreisen abzüglich des Nachlasses zu berechnen, der sich aus den vom AN angebotenen Einheitspreisen und den im Angebot enthaltenen Massen im Verhältnis zu dem vereinbarten Pauschalpreis ergeben.

## 2.3 Leistungsänderungen

Anstelle der Regelungen in § 2 Abs. 5 und Abs. 6 VOB/B gelten die gesetzlichen Bestimmungen mit nachfolgenden Modifikationen:

2.3.1 Der AN ist verpflichtet, im Falle eines Änderungsbegehrens im Sinne von § 650b Abs. 1 BGB das Angebot unverzüglich zu erstellen. Das ist in der Regel innerhalb einer Frist von 5 Arbeitstagen. Innerhalb dieser Frist hat er (in Textform) auch zu erklären, falls er sich auf die Unzumutbarkeit der Änderung beruft.

2.3.2 Abweichend von § 650b Abs. 2 BGB kann der AG die Änderung in Textform auch vor Ablauf der 30 Tage nach Zugang des Änderungsbegehrens beim AN anordnen, wenn entweder die Verhandlungen über die Mehr- oder Mindervergütung gescheitert sind, oder aber aus wichtigen Gründen, insbesondere wegen des Fortgangs der Bauarbeiten oder Behinderung anderer Gewerke ein schnellerer Beginn der geänderten Arbeiten erforderlich ist.

2.3.3 Die Vergütung für den Nachtrag richtet sich abweichend von § 650c Abs. 1 BGB nicht nach den tatsächlich erforderlichen Kosten, sondern ergibt sich nach § 650c Abs. 2 Satz 1 aus der Fortschreibung der Preise der Urkalkulation. Dem AN bleibt der Nachweis offen, dass bei Fortschreibung der Preise aus der Urkalkulation die sich daraus ergebende Vergütung nicht die tatsächlichen Kosten deckt. Ebenso kann der AG nachweisen, dass die aus der Urkalkulation vom AN ermittelten Preise oberhalb der tatsächlich erforderlichen Kosten liegen.

derlichen Kosten liegt. In beiden Fällen richtet sich die Vergütung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten zzgl. der angemessenen Zuschläge gem. § 2.3.5. In Bezug auf die Zuschläge nach § 2.3.5 ist es dabei ohne Bedeutung, ob eine Über- oder Unterdeckung der durch diese Zuschläge zu deckenden Kosten besteht.

2.3.4 Der AN hat dem AG bei Vertragsschluss die Urkalkulation in verschlossenem Briefumschlag übergeben. Die Einsicht erfolgt gemeinsam, wenn die Parteien über die vom AN geforderte Vergütung für geänderte Leistungen kein Einvernehmen erzielen können und eine Partei die Einsichtnahme in die Urkalkulation fordert.

2.3.5 Die angemessenen Zuschläge im Sinne von § 650c Abs. 1 BGB für die Kosten der geänderten Leistung sind vorrangig zu etwaigen in der Urkalkulation genannten die folgenden:

Allgemeine Geschäftskosten: \_\_\_\_\_ %

Wagnis und Gewinn: \_\_\_\_\_ %

### **§ 3 Zahlung**

3.1 Bei ordnungs- und fristgemäßer Ausführung der Arbeiten werden Abschlagszahlungen entsprechend dem Baufortschritt in Höhe der jeweils nachgewiesenen Leistungen erbracht. Dies gilt nicht, wenn das voraussichtliche Auftragsvolumen bis zu € 5.000,00 netto beträgt. Abschlagsrechnungen dürften nicht öfter als im Abstand von 30 Kalendertagen gestellt werden.

3.2 Die Schlusszahlung wird nach Abnahme und spätestens 6 Wochen nach Vorlage einer prüffähigen Schlussrechnung fällig.

3.3 Der AN gewährt 3 v.H. Skonto bei Zahlung von Abschlagsrechnungen innerhalb von 10 Arbeitstagen und/oder bei Zahlung der Schlussrechnung innerhalb von 15 Arbeitstagen jeweils nach Zugang beim AG. Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit von Zahlungen ist das Datum der Überweisung seitens des AG. Skonti werden gewährt in Höhe des gezahlten Betrages unbeschadet der Frage, ob zum Zeitpunkt der Zahlung höhere Beträge fällig waren.

## **§ 4 Bauausführung**

- 4.1 Vor Beginn der Baustelleneinrichtung hat der AN auf Verlangen des AG einen Baustelleneinrichtungsplan vorzulegen.
- 4.2 Der AN ist täglich zur Beseitigung seines Bauschutts und seiner Abfälle verpflichtet. Kommt er dieser Verpflichtung trotz Fristsetzung nicht nach, kann der AG den Bauschutt bzw. die Abfälle auf Kosten des AN beseitigen lassen.
- 4.3 Straßen, Wege, Lager- und Arbeitsplätze innerhalb des Baugeländes können vom AN auf eigene Gefahr benutzt werden.
- 4.4 Vom AG zur Verfügung gestellte Lager- und Arbeitsplätze sowie Straße und Wege innerhalb des Baugeländes sind bei der Räumung im früheren Zustand zurückzugeben.
- 4.5 Werbung auf der Baustelle ist nur nachvorheriger Zustimmung des AG zulässig.
- 4.6 Der AN stellt den nach der jeweiligen Landesbauordnung erforderlichen verantwortlichen Fachbauleiter. Der Fachbauleiter ist sofort nach Auftragserteilung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde gegenüber zu benennen und die Mitteilung schriftlich dem AG vorzulegen.
- 4.7 Der AN hat die üblichen Bautagebücher zu führen und wöchentlich eine Durchschrift der Aufzeichnungen an den AG zu übergeben. Der AG kann jederzeit Einsicht in die Bautagebücher verlangen. Die Bautagebücher müssen alle für die Vertragsausführung und Abrechnung relevanten Angaben enthalten.
- 4.8 Der AN 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.
- 4.9 Der Auftragnehmer hat vor der beabsichtigten Übertragung Art und Umfang der Leistung sowie Name, Anschrift und Berufsgenossenschaft (einschließlich Mitgliedsnummer) des hierfür vorgesehenen Nachunternehmers schriftlich bekannt zu geben. Die Vergabe von Leistungen an Nachunternehmer bedarf der vorherigen Zustimmung des AG in Textform; dieser wird die Zustimmung nur aus wichti-

gem Grund verweigern, insbesondere dann, wenn der zu beauftragende Nachunternehmer die in § 4.9 genannten Anforderungen nicht erfüllt.

- 4.10 Der AN muss sicherstellen, dass der Nachunternehmer die ihm übertragenen Leistungen nicht an weitere Nachunternehmer weitergibt, es sei denn der AG hat zuvor in Textform zugestimmt.
- 4.11 Beauftragt der AN ohne formgerechte Zustimmung des AG Nachunternehmer, kann der AG dem AN ohne eine angemessene Frist zur Aufnahme der Leistungen im eigenem Betrieb setzten und erklären, dass er ihm nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Auftrag entziehe. Dem ungenehmigt tätigen Nachunternehmer kann der AG Baustellenverbot erteilen.
- 4.12 Setzt der AG dem AN eine Frist zur Beseitigung von vor Abnahme der Leistungen festgestellten Mängeln, kann der AG nach ergebnislosem Ablauf der Frist und Androhung der Ersatzvornahme abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B eine Ersatzvornahme zu Lasten des AN durchführen, ohne ihm vorher den Auftrag ganz oder teilweise zu entziehen. Die übrigen Regelungen in § 8 Abs. 3 VOB/B bleiben unberührt.
- 4.13 Der AN tritt hiermit alle Ansprüche, die ihm zukünftig aus Gewährleistung gegen den Nachunternehmer zustehen, erfüllungshalber an den AG ab. Die Abtretung wird mit Abschluss des Bauvertrages wirksam. Sie lässt die Gewährleistungspflicht des AN unberührt. Der AN bleibt zur Durchsetzung der Ansprüche in eigenem Namen seinen Nachunternehmern gegenüber berechtigt, bis der AG die Durchsetzung an sich zieht, indem er den Nachunternehmer in Anspruch nimmt. Die Inanspruchnahme des Nachunternehmers lässt die Ansprüche des AG gegen den AN für die Mängel in den seinerseits dem AG geschuldeten Leistungen unberührt.

## **§ 5 Ausführungsfristen**

Die im Vertrag genannten Termine für Beginn und Fertigstellung der Arbeiten sind verbindliche Vertragstermine. Gleiches gilt für dort genannte verbindliche Zwischentermine.

## **§ 6 Abnahme**

- 6.1 Die vom AN erbrachten Leistungen sind ausschließlich förmlich abzunehmen. Der AN hat die Abnahme rechtzeitig schriftlich zu beantragen. Vor Beantragung der Abnahme hat sich der AN von der mängelfreien Ausführung seiner Leistungen zu überzeugen. Die Abnahme wird durch ein allseits unterzeichnetes Abnahmeprotokoll bescheinigt. Teilabnahmen sind ausgeschlossen.
- 6.2 Das Abnahmeprotokoll wird erteilt nach vorangegangener Baustellenbegehung, an der der abnahmeberechtigte AN teilzunehmen hat.
- 6.3 Fiktive Abnahmeformen gemäß § 12 Abs. 5 VOB/B sowie § 640 Abs. 2 BGB sind ausgeschlossen. Die Abnahme wird weder durch eine frühere Nutzung, Inbetriebnahme oder behördliche Abnahme, Weiterführung der Arbeiten noch durch die Mitteilung des AN über die Fertigstellung ersetzt. Auch die vorbehaltlose Schlusszahlung ersetzt nicht die Abnahme.

## **§ 7 Kündigung**

- 7.1 Kündigt der AG den Vertrag nach § 8 Abs. 1 VOB/B, so sind AG und AN verpflichtet, einander Auskünfte zu erteilen und diese zu belegen, soweit dies notwendig ist, um die Höhe des Vergütungsanspruches zu bemessen.
- 7.2 Jede Kündigung des Vertrages bedarf der Schriftform (§ 650h BGB).

## **§ 8 Stundenlohnarbeiten**

- 8.1 Die Ausführung von Stundenlohnarbeiten über eventuell in der Ausschreibung bereits abgefragte hinaus ist nicht vorgesehen.
- 8.2 Sollten jedoch zusätzliche Stundenlohnarbeiten erforderlich werden, werden diese nur vergütet, wenn sie vor Ausführung vom AG in Textform beauftragt wurden. Stundenlohnzettel sind werktäglich, spätestens am folgenden Arbeitstag nach Leistungserbringung von der Bauleitung des AG abzuzeichnen. Sie müssen den Anforderungen des § 15 VOB/B entsprechen. Diese Abzeichnung und die damit verbundene Anerkenntniswirkung betreffen nur Art und Umfang der erbrachten

Leistungen, nicht aber die Verpflichtung des AG, die erbrachten Arbeiten im Stundenlohn oder über die vereinbarte Vergütung (Pauschale bzw. Einheitspreise) hinaus zu bezahlen.

## **§ 9 Vertragsstrafe**

- 9.1 Die Nichteinhaltung des im Vertrag genannten Fertigstellungstermins durch den AN berechtigt den AG, für jeden Werktag (Montag – Sonnabend) der schuldhaften Überschreitung eine Vertragsstrafe zu fordern, ohne dass es des Nachweises eines Schadens bedarf.
- 9.2 Die Vertragsstrafe gilt auch für neu vereinbarte Fertigstellungstermine.
- 9.3 Die Höhe der Vertragsstrafe beträgt je Werktag 0,2 % der Nettoabrechnungssumme. Die Vertragsstrafe wird auf maximal 5 % der Nettoabrechnungssumme begrenzt.
- 9.4 Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche neben der Vertragsstrafe bleibt unberührt. Eine verwirkte Vertragsstrafe wird auf Schadensersatzansprüche angerechnet.
- 9.5 Der AG ist berechtigt, eine verwirkte Vertragsstrafe bis zur Fälligkeit der Forderung aus der jeweiligen Schlussrechnung geltend zu machen.

## **§ 10 Versicherung, Umlagen**

- 10.1 Die Leistungen des AN werden durch die Bauleistungsversicherung des AG abgedeckt. Wegen der Versicherungsprämie werden 0,175 % der Nettoabrechnungssumme zuzüglich Versicherungssteuer in Höhe von 19% in Abzug gebracht.
- 10.2 Sofern der AN von einem Versicherungsfall betroffen ist, trägt er den Selbstbehalt im Verhältnis zum Schadensfall. Die Selbstbeteiligung beträgt pro Versicherungsfall € 250,00.

10.3 Von der Schlussrechnung werden, sofern im Vertrag nicht abweichend vereinbart, folgende Pauschalumlagen abgezogen:

Verbrauch von Bauwasser:	0,1 % der Bruttoauftragssumme
Verbrauch von Baustrom:	0,1 % der Bruttoauftragssumme
Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen:	0,1 % der Bruttoauftragssumme

## **§ 11 Auftragsänderung / Auftragserweiterung**

Vorstehende Vertragsbedingungen gelten in gleicher Weise für Auftragsänderungen, Auftragserweiterungen und Auftragsnachträge. Diese bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, und müssen sich auf diesen Vertrag beziehen. Auf die Genehmigungspflicht nach § 14 wird hingewiesen.

## **§ 12 Schlussbestimmungen**

12.1 Sollten Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder nichtig, wird davon die Wirksamkeit der übrigen Bestandteile nicht berührt, wenn davon auszugehen ist, dass die Regelung auch ohne den nichtigen oder unwirksamen Teil getroffen worden wäre. Anstelle der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung gilt dann, was dem Willen der Vertragsparteien unter Berücksichtigung des Gesetzes am nächsten kommt.

12.2 Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Verträge ist Berlin.