

Allgemeine Auftragsbedingungen der DO! Bau & Immo GmbH

Geltungsbereich Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen gelten nur gegenüber Unternehmen im Sinne des § 14 BGB.

1. Vertragsgrundlagen

- a) Vertragsgrundlagen sind nacheinander
 - aa) das Auftragschreiben
 - bb) das Verhandlungsprotokoll einschließlich dazugehöriger Anlagen
 - cc) diese Allgemeinen Auftragsbedingungen
 - dd) das Angebot des Nachunternehmers (nachfolgend als „Nachunternehmer“ bezeichnet) mit den laut Verhandlungsprotokoll vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen
 - ee) die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) in der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung.
- b) Bei Widersprüchen zwischen der textlichen Leistungsbeschreibung und Zeichnungen geht die Leistungsbeschreibung vor.
- c) Allgemeine Liefer-, Montage-, Verkaufs- und Zahlungsbedingungen sowie andere Allgemeine Geschäftsbedingungen des Nachunternehmers werden nicht Vertragsbestandteil, auch wenn auf sie im Angebot oder in sonstigen Schriftstücken des Nachunternehmers Bezug genommen wird.
- d) Zu einer Änderung des Vertrages, insbesondere Anordnungen zur Änderung der Ausführung oder Erbringung zusätzlicher Leistungen, ist nur die Geschäftsleitung der DO! Bau & Immo GmbH befugt. Sonstige Personen, auch der Bauleiter, sind nur berechtigt, rechtsgeschäftliche Erklärungen für die DO! Bau & Immo GmbH abzugeben oder entgegenzunehmen, wenn sie dazu durch die Geschäftsleitung schriftlich bevollmächtigt worden sind oder dies zur Abwendung einer unmittelbar drohenden Gefahr für die DO! Bau & Immo GmbH erforderlich ist. In letzterem Fall hat der Nachunternehmer die DO! Bau & Immo GmbH unverzüglich schriftlich darüber zu informieren.

2. Vergütung

- a) Die Vertragspreise sind Festpreise für die Dauer der Bauzeit. Mit den Vertragspreisen sind alle Leistungen und Nebenleistungen, gleich welcher Art (einschl. Überstunden-, Feiertags- und sonstige Zuschläge), die mit der Ausführung der vertraglich geschuldeten Leistung im Zusammenhang stehen, abgegolten. Lohn- und Materialpreiserhöhungen nach Vertragsabschluss werden nicht vergütet. Soweit in gesetzlichen oder vertraglichen Vorschriften, insbesondere § 2 VOB/B, etwas anderes vorgesehen ist, bleiben diese Vorschriften unberührt.
- b) Ist ein Pauschalpreis vereinbart, deckt dieser sämtliche Arbeiten ab, die erforderlich sind, um die vom Nachunternehmer nach dem Vertrag und den Vertragsbestandteilen geschuldeten Leistungen vollständig (fix und fertig) zu erbringen. In diesem Fall kann der Nachunternehmer insbesondere keine Preisänderung verlangen, wenn sich im Leistungsverzeichnis veranschlagte Mengen erhöht haben, ohne dass Leistungsänderungen oder zusätzliche Leistungen angeordnet worden waren. § 313 BGB bleibt unberührt.
- c) In den Preisen sind die Kosten für die Einweisung des Personals des Kunden der DO! Bau & Immo GmbH in Bedienung und Wartung der vom Nachunternehmer gelieferten und/oder montierten Anlagen enthalten.
- d) Auf Verlangen der DO! Bau & Immo GmbH hat der Nachunternehmer die Preisermittlung für die vertragliche Leistung im verschlossenen Umschlag zu übergeben. Die DO! Bau & Immo GmbH darf die Preisermittlung einsehen und Ablichtungen hiervon fertigen, wenn dies zur Prüfung von Ansprüchen des Nachunternehmers auf Anpassung der Vergütung aufgrund von vertraglichen oder gesetzlichen Ansprüchen erforderlich erscheint. Dieses Recht hat die DO! Bau & Immo GmbH insbesondere, wenn neue Preise wegen Mengenabweichungen (§ 2 Abs. 3 VOB/B) oder nach Kündigung oder Teilkündigung die Vergütung für erbrachte Leistungen festzulegen sind oder eine Kündigungsentschädigung (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B) zu ermitteln ist. Dem Nachunternehmer wird Gelegenheit gegeben werden, bei der Öffnung anwesend zu sein.

3. Geänderte und zusätzliche Leistungen („Leistungsänderungen“): Für Leistungsänderungen gelten abweichend von § 1 Abs. 3 und 4 VOB/B sowie § 2 Abs. 5 und 6 VOB/B die gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe folgender Regelungen:

- a) Leistungsänderung im Sinne von § 650b BGB sind auch die Baumstände betreffende Anordnungen der DO! Bau & Immo GmbH sowie die Bauzeitbetreffende Anordnungen, durch die die Leistung

DO! Bau & Immo GmbH, Magdalenenstr 2, 49080 Osnabrück

Stand: Januar 2020

- des Nachunternehmers auf einen späteren Zeitpunkt als vertraglich vereinbart verschoben wird. Für diese Anordnungen gelten § 650b Abs. 1 Satz 2 und 3 sowie Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB entsprechend.
- b) Wünscht die DO! Bau & Immo GmbH eine Leistungsänderung, so ist der Nachunternehmer verpflichtet, der DO! Bau & Immo GmbH unverzüglich schriftlich ein prüfbares Nachtragsangebot vorzulegen, mit welchem er die Höhe des geltend gemachten Vergütungsanspruchs nach den vereinbarten Berechnungsgrundsätzen herleiten muss. Aus dem Angebot muss sich
 - aa) Art und Umfang der Leistungsänderungen,
 - bb) einschließlich der gegenzurechnenden entfallenden Leistungen, die separat auszuweisen sind
 - cc) sowie die Berechnung der Vergütungsanpassung nach den vereinbarten Berechnungsgrundsätzen ergeben. Hält der Nachunternehmer diese Vorgaben nicht ein, kann die DO! Bau & Immo GmbH das Angebot zurückweisen und dem Nachunternehmer eine angemessene Nachfrist zur Aufstellung eines diesen Vorgaben entsprechenden Angebots setzen. Bei Nichteinhaltung dieser Vorgaben gilt das jeweilige Nachtragsangebot als nicht zugegangen, mit der Folge, dass der Nachunternehmer aus diesem Angebot keine Rechte herleiten kann.
 - c) Erzielen die Parteien binnen 14 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Nachunternehmer keine Einigung über die Höhe der dem Nachunternehmer für die Leistungsänderung zustehenden Vergütungsanpassung, kann die DO! Bau & Immo GmbH die Ausführung der Leistungsänderung in Textform anordnen, soweit zwischen den Parteien keine andere Frist vereinbart wurde. Davon abweichend kann die DO! Bau & Immo GmbH die Ausführung der Leistungsänderung sofort anordnen
 - aa) bei Gefahr in Verzug oder
 - bb) wenn ohne eine sofortige Anordnung die Bau-, Planungs- oder Projektabläufe nicht nur unwesentlich beeinträchtigt werden und
 - der Nachunternehmer auch innerhalb der ihm gemäß Ziff. 3. c) gesetzten Nachfrist kein prüfbares, den Vorgaben entsprechendes Nachtragsangebot vorlegt oder
 - die DO! Bau & Immo GmbH eine Leistungsänderung begehrt, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig ist oder
 - die DO! Bau & Immo GmbH eine Änderung des vereinbarten Werkerfolges begehrt und die Ausführung der Änderung unter Abwägung der beiderseitigen Interessen für den Nachunternehmer zumutbar ist.
 - cc) Die Höhe des Vergütungsanspruchs für den vermehrten oder verminderten Aufwand einer Leistungsänderung ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln, sofern die Parteien im Verhandlungsprotokoll keine abweichende Berechnungsart vereinbart haben.

4. Ausführungsunterlagen

- a) Der Nachunternehmer hat die ihm überlassenen Unterlagen, soweit sie einen technischen Zusammenhang mit der von ihm geschuldeten Leistung haben, auf Unstimmigkeiten zu überprüfen. Dies gilt insbesondere für Fehler, Widersprüche und Lücken sowie Verstöße gegen die anerkannten Regeln der Technik oder die Bauvorschriften. Sämtliche Maße sind am Bau zu prüfen. Auf entdeckte oder vermutete Unstimmigkeiten hat der Nachunternehmer die DO! Bau & Immo GmbH unverzüglich schriftlich hinzuweisen.
- b) Der Nachunternehmer ist verpflichtet, sich über Lage und Verlauf unterirdisch verlegter Leitungen zu vergewissern. Soweit er sie ohne weitere Unterlagen nicht hinreichend sicher beurteilen kann, hat er diese rechtzeitig bei der DO! Bau & Immo GmbH anzufordern.
- c) Hat der Nachunternehmer die für die Ausführung seiner Leistungen notwendigen Ausführungs-, Konstruktions- und Detailpläne, statische Berechnungen, Schalpläne oder sonstige Unterlagen nach dem Vertrag selbst zu erstellen oder zu beschaffen, hat er sie der DO! Bau & Immo GmbH so rechtzeitig vor Beginn der Ausführung vorzulegen, dass eine Prüfung und Abstimmung mit anderen Gewerken möglich ist. Vertraglich vereinbarte Planvorlagefristen sind zu beachten.
- d) Dem Nachunternehmer übergebene Pläne dürfen nur zur Ausführung der Vertragsleistungen verwendet werden. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte, die an der Erbringung der Leistungen nicht beteiligt sind, ist untersagt.
- e) Der Nachunternehmer hat rechtzeitig zu Beginn seiner Leistungserbringung zu klären, welche Dokumentationen, Abnahmen und Nachweise er zur Fertigstellung seiner Leistung der DO! Bau &

Allgemeine Auftragsbedingungen der DO! Bau & Immo GmbH

Immo GmbH bzw. dessen Kunden vorzulegen hat. Der Nachunternehmer hat dann rechtzeitig, soweit technisch möglich 4 Wochen vor Fertigstellung seiner Leistung, unaufgefordert die für seine Leistung geschuldeten Bestandspläne, Wartungs- und Bedienungsunterlagen, Musternachweise, behördliche Zulassungen, TÜV- und aufsichtsrechtliche Abnahmen usw. der DO! Bau & Immo GmbH vorzulegen, spätestens jedoch zur Abnahme.

5. Ausführung, Qualitätssicherung

- a) Der Nachunternehmer hat die Leistung im eigenen Betrieb auszuführen (§ 4 Abs. 8 VOB/B). Der Nachunternehmer ist verpflichtet, für ausgebildetes, hinreichend qualifiziertes Personal für die Planung, Organisation und Durchführung seiner Leistung zu sorgen, wobei eine deutschsprachige, dauerhaft vor Ort präsente Führungskraft zu gewährleisten ist. Beabsichtigt der Nachunternehmer im Einzelfall, Teile der ihm übertragenen Leistungen auf einen weiteren Nachunternehmer zu übertragen, bedarf dieses der schriftlichen Zustimmung der DO! Bau & Immo GmbH. Hierzu hat der Nachunternehmer die Erlaubnis zur Untervergabe mit dem Formular „Antrag auf Freigabe von Nachunternehmern“ unter Einreichung der dort aufgeführten Unterlagen zu beantragen. Soweit der Nachunternehmer zur Erfüllung der sich aus diesem Vertrag gegenüber der DO! Bau & Immo GmbH bestehenden Leistungspflichten weitere Nachunternehmer oder Lieferanten beauftragt oder bereits beauftragt hat, tritt er der DO! Bau & Immo GmbH mit Auftragserteilung sicherungshalber sämtliche aus diesen Aufträgen gegenüber den Nachunternehmer oder Lieferanten bestehenden und künftigen Erfüllungs-, Mängel- und Schadenersatzansprüche einschließlich der Ansprüche aus etwaigen - auch künftigen - Sicherheiten ab. Die DO! Bau & Immo GmbH nimmt die Abtretung hiermit an. Der Nachunternehmer ist bis zum Widerruf berechtigt, die abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung geltend zu machen. Die DO! Bau & Immo GmbH ist zum Widerruf und damit zur Geltendmachung der abgetretenen Rechte berechtigt, wenn und soweit sich der Nachunternehmer mit seiner gegenüber der DO! Bau & Immo GmbH bestehenden Leistungspflicht in Verzug befindet oder der mit dem Nachunternehmer geschlossene Vertrag gekündigt wird oder wenn vom Nachunternehmer oder zulässigerweise von der DO! Bau & Immo GmbH oder einem Dritten das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Nachunternehmers beantragt ist, ein solches eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird. Die Weitervergabe von Leistungen durch von der DO! Bau & Immo GmbH freigegebene Nachunternehmer an weitere Nachunternehmer ist ausdrücklich untersagt. Der Nachunternehmer ist verpflichtet, den Ausschluss der Beauftragung weiterer Nachunternehmer mit seinem Nachunternehmer ausdrücklich zu vereinbaren und dieses gegenüber der DO! Bau & Immo GmbH auf Verlangen nachzuweisen.
- b) Der Nachunternehmer hat grundsätzlich ein Bautagebuch nach Formvorschrift der DO! Bau & Immo GmbH zu führen und der DO! Bau & Immo GmbH ohne besondere Aufforderung arbeitstäglich vorzulegen. An Baubesprechungen hat ein bevollmächtigter Vertreter des Nachunternehmers auf Verlangen der DO! Bau & Immo GmbH teilzunehmen.
- c) Die Baustelleneinrichtung, insbesondere die Einrichtung von Arbeits- und Lagerplätzen, ist vor Aufnahme der Arbeiten mit der DO! Bau & Immo GmbH abzustimmen.
- d) Soweit im Einzelfall nichts anderes vereinbart ist, schuldet der Nachunternehmer eine Ausführung, die den zum Zeitpunkt der Abnahme maßgeblichen anerkannten Regeln der Technik entspricht. Auf Änderungen dieser Regeln, die während der Bauzeit eintreten und die in der vertraglichen Leistungsbeschreibung nicht berücksichtigt worden sind, hat der Nachunternehmer die DO! Bau & Immo GmbH rechtzeitig hinzuweisen.
- e) Der Nachunternehmer ist auf Verlangen der DO! Bau & Immo GmbH verpflichtet, von ihm geschaffene Energieversorgungsanschlüsse anderen Bauhandwerkern zur Mitbenutzung zur Verfügung zu stellen, auch über die Zeit der eigenen Vertragsleistung hinaus. In diesem Fall hat der Nachunternehmer einen Anspruch auf Erstattung der durch den anderen Bauhandwerker verursachten Verbrauchskosten einschließlich eines dem Verhältnis dieser Kosten entsprechenden Anteils an den Kosten für die Schaffung des Energieversorgungsanschlusses. Gelingt es dem Nachunternehmer nicht, eine Kostenerstattung von dem anderen Bauhandwerker zu erlangen, erfolgt sie durch die DO! Bau & Immo GmbH. Ist eine genaue Erfassung der Verbrauchskosten wegen des Fehlens von Zwischenzählern oder ähnlichen Einrichtungen nicht möglich, richten sich die Kosten-

DO! Bau & Immo GmbH, Magdalenenstr 2, 49080 Osnabrück Stand: Januar 2020

anteile der Unternehmen, die den Energieversorgungsanschluss benutzt haben, nach dem Verhältnis der den Unternehmen gegenüber der DO! Bau & Immo GmbH jeweils zustehenden Vergütungssummen.

- f) Der Nachunternehmer hat die Baustelle ständig in ordentlichem und sauberem Zustand zu halten und alle Verunreinigungen, insbesondere Abfälle und Bauschutt, die von seinen Arbeiten herrühren, ordnungsgemäß zu beseitigen. Kommt der Nachunternehmer dieser Verpflichtung innerhalb einer ihm von der DO! Bau & Immo GmbH gesetzten angemessenen Frist nicht nach, kann die DO! Bau & Immo GmbH die Verunreinigungen auf Kosten des Nachunternehmers beseitigen lassen.
- g) Die DO! Bau & Immo GmbH führt während der Ausführung des Bauvorhabens ständig eine Kontrolle der bereits ausgeführten Leistungen aus, die dazu dient, Mängel und Störungen im Bauablauf zu vermeiden und die Einhaltung der Bauablaufplanung für das Bauvorhaben zu gewährleisten. Sie dient auch dazu, die Koordination der Leistungen sämtlicher Baubeteiligter möglichst zu optimieren und dadurch eine wirtschaftliche und zügige Baudurchführung zu erreichen. Der Nachunternehmer ist verpflichtet, bereits während der Durchführung seiner Leistungen selbst daran mitzuwirken und auch die Maßnahmen zur Kontrolle seiner Leistungen im Hinblick auf Mangelfreiheit und Rechtzeitigkeit durchzuführen, die in den für seine Leistungen gelten DIN-Normen und anderen technischen Regelwerken vorgesehen sind. Der Nachunternehmer ist insbesondere verpflichtet,
- aa) der DO! Bau & Immo GmbH vor Ausführung seiner Leistung schriftlich darzustellen, welche Maßnahmen zur Vermeidung von Mängeln und Störungen im Bauablauf er durchzuführen beabsichtigt,
- bb) die mitgeteilten Maßnahmen auszuführen, soweit keine Änderungen vereinbart werden,
- cc) dabei mindestens auch die Maßnahmen auszuführen, die sich aus der „DO! Bau & Immo-Standard-Prüfliste“ ergeben, soweit diese im Rahmen des Nachunternehmer-Startgesprächs übergeben wurde, und daran mitzuwirken, einen optimierten Maßnahmenkatalog zu erstellen, der die Besonderheiten der Vertragsleistungen des Nachunternehmers und die in der „DO! Bau & Immo-Standard-Prüfliste“ vorgesehenen Qualitätssicherungsmaßnahmen berücksichtigt. Gerät der Nachunternehmer mit der Erfüllung der vorgeschriebenen Verpflichtung in Verzug, kann die DO! Bau & Immo GmbH Ersatz des dadurch entstandenen Schadens verlangen. Sie ist nach fruchtlosem Ablauf einer dem Nachunternehmer hierfür gesetzten angemessenen Nachfrist außerdem berechtigt, die geschuldeten Qualitätssicherungsmaßnahmen auf Kosten des Nachunternehmers durch Dritte ausführen zu lassen. Rechte, die der DO! Bau & Immo GmbH nach § 4 Absatz 1 Nr. 2 und 3 VOB/B zustehen, bleiben unberührt.
- h) Der Nachunternehmer hat der DO! Bau & Immo GmbH vor Beginn seiner Leistungen einen Bauablaufplan vorzulegen, aus dem Beginn und Ende der einzelnen Teile der Vertragsleistungen hervorgehen. Dabei hat er Rücksicht auf die Planung des gesamten Bauablaufs durch die DO! Bau & Immo GmbH zu nehmen und auf Anforderung der DO! Bau & Immo GmbH die Angaben zu machen, die für die Koordination der Vertragsleistungen mit den Leistungen anderer Baubeteiligter notwendig sind. Hierzu gehören auch Angaben zu Zeitpunkten und den Umfängen von Materiallieferungen zum Zwecke der Koordination von Lager- und Umschlagplätzen sowie Transportwegen auf der Baustelle. Anordnungen der DO! Bau & Immo GmbH zur Aufrechterhaltung geordneter Verhältnisse auf der Baustelle, insbesondere die Zuweisung von Lager- und Umschlagplätzen, hat der Nachunternehmer zu befolgen.
- ### 6. Bemusterung, Nachweise
- a) Nach dem Vertrag geschuldete sowie nach den für die Erbringung der geschuldeten Leistung maßgeblichen technischen Normen, den sonstigen technischen Regelwerken und den anerkannten Regeln der Technik übliche und notwendige Muster, Eignungs- und Gütenachweise hat der Nachunternehmer der DO! Bau & Immo GmbH so rechtzeitig vorzulegen, dass dieser ein angemessener Zeitraum zur Prüfung und Freigabe zur Verfügung steht. Hierbei hat der Nachunternehmer auch darauf zu achten, dass vertragliche Einzel- und Ausführungsfristen eingehalten werden. Werden Muster, Eignungs- oder Gütenachweise nicht rechtzeitig oder nicht in einer Art und Weise und ausreichender Menge vorgelegt, die für eine Entscheidung darüber erforderlich sind, oder entsprechen sie nicht den in Satz 1 dieses Absatzes festgelegten Anforderungen, geht eine damit verbundene zeitliche Verzögerung zu Lasten des Nachunternehmers.
- b) Der Nachunternehmer sichert zu, dass er nur Baustoffe verwendet und Verfahren durchführt, die für die Gesundheit und für die Umwelt unbedenklich sind.

Allgemeine Auftragsbedingungen der DO! Bau & Immo GmbH

- c) Der Nachunternehmer hat während der Leistungserstellung sowie rechtzeitig vor Zwischen- oder Schlussabnahmen die nach dem Vertrag geschuldeten sowie nach den maßgeblichen technischen Normen, den sonstigen technischen Regelwerken und den anerkannten Regeln der Technik üblichen und notwendigen Prüfungen und Leistungsnachweise vorzulegen. Die Kosten hierfür, seien es eigene oder jene von Dritten wie z. B. Prüfinstituten, usw., sind in den Leistungspreisen enthalten.

7. Ausführungsfristen

- a) Die Vertragsleistungen sind innerhalb der vereinbarten Fristen fertigzustellen. Im Verhandlungsprotokoll ausdrücklich vereinbarte Einzelfristen/Zwischenfristen gelten ausdrücklich als Vertragsfristen i. S. d. § 5 Abs. 1 S. 1 VOB/B.
- b) Auf Verlangen der DO! Bau & Immo GmbH hat der Nachunternehmer ihr Angaben über die vorgesehenen Arbeitsabläufe zu machen, insbesondere Termine für einzelne Teilleistungen oder Leistungsabschnitte bekannt zu geben. Dies gilt insbesondere dann, wenn vereinbarte oder ursprünglich vom Nachunternehmer zugesagte Termine überschritten worden sind oder auf Grund des Verhaltens des Nachunternehmers die Nichteinhaltung von Vertragsfristen zu befürchten ist oder die DO! Bau & Immo GmbH die Angaben zu Zwecken der Bauablaufplanung benötigt.
- c) Im Fall von Leistungsänderungen gem. Ziff. 3 bleiben die vereinbarten Vertragsfristen grundsätzlich unverändert, es sei denn, der Nachunternehmer hat spätestens mit Vorlage seines Nachtragsangebots die Auswirkungen auf die Bauzeit im Einzelnen nachvollziehbar dargelegt.

8. Vertragsstrafe wegen Verzuges

- a) Gerät der Nachunternehmer mit der Gesamtfertigstellung seiner Leistungen in Verzug, hat er der DO! Bau & Immo GmbH eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2 % der im Verhandlungsprotokoll genannten Netto-Auftragssumme je Werktag der Überschreitung zu zahlen, insgesamt jedoch höchstens 5 % dieser Netto-Auftragssumme.
- b) Bei schuldhafter Überschreitung mehrerer Fertigstellungszwischenfristen beträgt die insgesamt verwirkte Vertragsstrafe gleichwohl höchstens 5 % der anteiligen, im Verhandlungsprotokoll genannten Netto-Auftragssumme, die auf diejenigen vertraglich geschuldeten Bauleistungen entfällt, die zur Einhaltung der letzten überschrittenen Zwischenfrist erforderlich sind. Eine einmal verwirkte Vertragsstrafe für die Überschreitung einer Fertigstellungszwischenfrist wird auf verwirkte Vertragsstrafen für die Überschreitung nachfolgender Fertigstellungszwischenfristen und die Überschreitung der Gesamtfertigstellungsfrist angerechnet. Der Gesamtbetrag aller Vertragsstrafen ist begrenzt auf höchstens 5 % der im Verhandlungsprotokoll genannten Netto-Auftragssumme und höchstens 0,2 % dieser Netto-Auftragssumme je Werktag, an dem eine oder mehrere Vertragsstrafen fällig werden.
- c) Schadenersatzansprüche der DO! Bau & Immo GmbH wegen Verzugs neben der Vertragsstrafe bleiben von der Vertragsstrafe unberührt. Die Vertragsstrafe wird jedoch auf etwaige Schadenersatzansprüche aus demselben Haftungsgrund angerechnet. Der Nachunternehmer wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die DO! Bau & Immo GmbH ihrem Auftraggeber regelmäßig eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 % der Vergütung schuldet, die für sämtliche bei der Baumaßnahme von der DO! Bau & Immo GmbH zu erbringenden Bauleistungen vereinbart wurde, sofern die DO! Bau & Immo GmbH die mit dem Auftraggeber vereinbarten Vertragsfristen schuldhaft nicht einhält.
- d) Eine verwirkte Vertragsstrafe kann bis zur Schlusszahlung geltend gemacht werden.

9. Arbeitnehmer-Entsendegesetz, staatliche Arbeitsvorschriften

- a) Der Nachunternehmer sichert der DO! Bau & Immo GmbH die Einhaltung seiner Pflichten nach dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG), dem Sozialgesetzbuch III, IV und VII (SGB III, IV, VII), dem Mindestlohngesetz (MiLoG), dem Arbeitnehmerüberlassungsgesetz (AÜG), dem Aufenthaltsgesetz (AufenthG), dem Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz (SchwarzArbG) und den gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen zur Arbeitssicherheit zu. Er ist verpflichtet, der DO! Bau & Immo GmbH auf Verlangen unverzüglich sämtliche Auskünfte zu erteilen, die Aufschluss über die Einhaltung dieser Pflichten geben, und die Einhaltung durch Unterlagen nachzuweisen. Zu diesen Unterlagen gehören - auf Verlangen im Original oder in deutscher Übersetzung - insbesondere:

- aa) Liste der eingesetzten Arbeitnehmer mit vollständigen Namen und Anschriften
bb) Reisepässe ausländischer Arbeitnehmer

DO! Bau & Immo GmbH, Magdalenenstr 2, 49080 Osnabrück

Stand: Januar 2020

- cc) Arbeitserlaubnisse, Aufenthaltstitel oder Visa-Sichtvermerke ausländischer Arbeitnehmer, sofern gesetzlich erforderlich
- dd) Genehmigung des Bauvertrages durch das Arbeitsamt
- ee) Aufzeichnungen über Beginn, Ende und Dauer der täglichen Arbeitszeit jedes Arbeitnehmers
- ff) Arbeitsverträge
- gg) Belege über die Zahlung der Beiträge zu den Sozialkassen, Lohnlisten, Urlaubspläne, Melde- und vergleichbare Unterlagen
- hh) Niederschriften über die Arbeitsbedingungen nach § 2 NachwG und § 11 Abs. 1 AÜG.

Darüber hinaus ist der Nachunternehmer verpflichtet, der DO! Bau & Immo GmbH die Erfüllung seiner laufenden Verpflichtungen gegenüber den Trägern der Sozialversicherung einschließlich der SOKA -Bau für die ULAK und die ZVK und der für den Nachunternehmer zuständige Berufsgenossenschaft unaufgefordert durch Vorlage aktueller

- aa) qualifizierter Unbedenklichkeitsbescheinigungen der für die eingesetzten Mitarbeiter zuständigen Einzugsstellen für den Gesamtsozialversicherungsbeitrag,
- bb) qualifizierter Unbedenklichkeitsbescheinigungen der SOKA -Bau (ULAK und ZVK) bzw. entsprechende Negativtestate
- cc) qualifizierter Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Berufsgenossenschaft

lückenlos über die gesamte Dauer der Bauzeit nachzuweisen. Der Nachunternehmer hat dafür zu sorgen, dass alle in seinem und im Auftrag seiner Nachunternehmer auf der Baustelle tätigen Personen gemäß § 2a Abs. 2 SchwarzArbG auf ihre Mitführungspflicht für Ausweispapiere hingewiesen werden und jederzeit ihren Personalausweis, Pass oder Pass - bzw. Ausweisersatz bei sich führen und diese auf Verlangen der Bauleitung der DO! Bau & Immo GmbH vorzulegen haben. Der Nachunternehmer ist damit einverstanden, dass die DO! Bau & Immo GmbH bei den Arbeitnehmern des Nachunternehmers Auskünfte über die Zahlung der Mindestentgelte im Sinne des § 1 4 AEntG einholt. Er ist auch mit der Einholung von Auskünften bei der Urlaubs- und Lohnausgleichskasse der Bauwirtschaft (ULAK) und der Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes VVaG (ZVK) über die Zahlung von Beiträgen im Sinne des vorgenannten Gesetzes einverstanden. Das gleiche gilt für Auskünfte bei den Behörden der Zollverwaltung und der Bundesagentur für Arbeit über Arbeitsgenehmigungen und die Beschäftigung erlaubende Aufenthaltstitel für vom Nachunternehmer beschäftigte Arbeitnehmer. Der Nachunternehmer erteilt der DO! Bau & Immo GmbH Vollmacht, bei den vorgenannten Personen und Behörden sowie der SOKA-Bau und den für den Nachunternehmer zuständigen Berufsgenossenschaften, entsprechende Auskünfte einzuholen und verpflichtet sich, diese Vollmacht auf Wunsch in gesonderter Urkunde zu bestätigen. Der Nachunternehmer ist auf Verlangen der DO! Bau & Immo GmbH verpflichtet, die Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns bzw. des gültigen Tariflohns sowie der Abgaben zur Sozialversicherung einschließlich der an die SOKA-Bau für die ULAK und die ZVK und an die für den Nachunternehmer zuständige Berufsgenossenschaft zu zahlenden Beiträge durch Vorlage eines geeigneten Testats eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers nachzuweisen.

- b) Vergibt der Nachunternehmer Leistungen an einen weiteren Nachunternehmer weiter, so hat er diesem Nachunternehmer die in Ziff. 9. a) genannten Verpflichtungen aufzuerlegen und sich die genannten Rechte einräumen zu lassen. Er hat der DO! Bau & Immo GmbH für die Einhaltung der Verpflichtungen dieses Nachunternehmers aus dem AEntG, dem AufenthG und den Vorschriften des SGB III über Ausländerbeschäftigung einzustehen. Die in Ziff. 9. a) geregelten Auskünfte und Unterlagen hat er auch vorzulegen, soweit sie die Verhältnisse eines von ihm eingesetzten weiteren Nachunternehmers betreffen.
- c) Erfüllt der Nachunternehmer seine Verpflichtung zur Auskunftserteilung und zur Vorlage der genannten Unterlagen nach Ziff. 9. a) oder 9. b) innerhalb einer ihm hierzu gesetzlich angemessenen Frist nicht oder nicht vollständig, kann die DO! Bau & Immo GmbH einen angemessenen, von ihr nach billigem Ermessen anhand des im konkreten Einzelfall bestehenden Sicherungsinteresses festzusetzenden Teil der Vergütung als Sondereinbehalt zurückhalten. Dem Nachunternehmer

bleibt nachgelassen, ein geringeres Sicherungsinteresse der DO! Bau & Immo GmbH nachzuweisen. Zudem ist die DO! Bau & Immo GmbH nach erfolglosem Ablauf einer dem Nachunternehmer gesetzten angemessenen Nachfrist zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund gem. § 648a BGB berechtigt. Der Fristsetzung bedarf es nicht, wenn die sofortige Kündigung zur Einhaltung gesetzlicher Verpflichtungen, insbesondere zur Abwehr von Ordnungs- oder Strafmaßnahmen, notwendig oder ein Abwarten aus sonstigen Gründen für die DO! Bau & Immo GmbH unzumutbar ist.

- d) Verstößt der Nachunternehmer im Zusammenhang mit der zu erbringenden Vertragsleistung gegen ausländer-, arbeits- oder sozialversicherungsrechtliche Vorschriften oder gegen die Vorschriften des AEntG ist die DO! Bau & Immo GmbH zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund gem. § 648a BGB berechtigt, wenn der Nachunternehmer die den Verstoß begründenden Umstände auch innerhalb einer ihm von der DO! Bau & Immo GmbH gesetzten angemessenen Frist nicht beseitigt. Die Beseitigung des Verstoßes ist der DO! Bau & Immo GmbH innerhalb der Frist durch Übergabe aussagekräftiger Unterlagen nachzuweisen. Der Fristsetzung bedarf es nicht, wenn die sofortige Kündigung zur Einhaltung gesetzlicher Verpflichtungen, insbesondere zur Abwehr von Ordnungs- oder Strafmaßnahmen, notwendig ist oder ein Abwarten aus sonstigen Gründen für die DO! Bau & Immo GmbH unzumutbar ist. 9.5 Bei schuldhafter Verletzung der Verpflichtungen aus den Ziff. 9. a) und 9. b) ist der Nachunternehmer der DO! Bau & Immo GmbH außerdem zum Ersatz des dadurch entstehenden Schadens verpflichtet.
- e) Der Nachunternehmer verpflichtet sich, die DO! Bau & Immo GmbH von einer Haftung gemäß a) § 14 A EntG für die Verpflichtungen des Nachunternehmers, eines von ihm oder eines von diesem wiederum beauftragten weiteren Nachunternehmers oder eines von dem Nachunternehmer oder einem der weiteren Nachunternehmer beauftragten Verleihers zur Zahlung des Mindestentgelts an Arbeitnehmer oder zur Zahlung von Beiträgen an eine gemeinsame Einrichtung der Tarifvertragsparteien nach § 8 AEntG,b) § 28e Abs. 3 a SGB IV für die Erfüllung der Zahlungspflicht des Nachunternehmers oder eines von ihm beauftragten Verleihers c) § 150 Abs. 3 SGB VII für die Beitragshaftung des Nachunternehmers in der gesetzlichen Unfallversicherungd) § 13 MiLoG für die Verpflichtungen des Nachunternehmers, eines von ihm oder eines von diesem wiederum beauftragten weiteren Nachunternehmer oder eines von dem Nachunternehmer oder einem der weiteren Nachunternehmer beauftragten Verleihers zur Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns gem. § 1 MiLoG an Arbeitnehmerfreizustellen bzw. der DO! Bau & Immo GmbH den Schaden, der ihr aus der nach diesen Vorschriften erfolgten Inanspruchnahme entstanden ist, zu erstatten.

10. Vertragsstrafe wegen Verstoßes gegen das AEntG sowie das MiLoG.

- a) Verstößt der Nachunternehmer schuldhaft gegen die Bestimmungen des AEntG, indem er einem oder mehreren für die Erfüllung der vertragsgegenständlichen Arbeiten eingesetzten Arbeitnehmern die für die Dauer ihrer jeweiligen Einsatzzeiten anfallenden Mindestentgelte, Urlaubsentgelte oder zusätzlichen Urlaubsentgelte nicht zahlt oder die entsprechenden Beiträge an die Urlaubs- und Lohnausgleichskasse der Bauwirtschaft (ULAK) nicht abführt, hat er eine Vertragsstrafe in Höhe von 2.500,00 € je betroffenem Arbeitnehmer zu zahlen. Die Vertragsstrafe ist auch verwirkt, wenn ein vom Nachunternehmer eingesetzter weiterer Nachunternehmer den Verstoß begeht und dieses für den Nachunternehmer bei Einholung der in Ziff. 9. a) und 9. b) benannten Auskünfte und Unterlagen erkennbar gewesen wäre. Eine verwirkte Vertragsstrafe wird auf einen gegen den Nachunternehmer wegen desselben Verstoßes bestehenden Regressanspruch der DO! Bau & Immo GmbH angerechnet.
- b) Verstößt der Nachunternehmer schuldhaft gegen die Bestimmungen des MiLoG, indem er einem oder mehreren Arbeitnehmern den diesen nach § 1 MiLoG zustehenden Mindestlohn nicht zahlt, gilt Ziff. 10. a) entsprechend.
- c) Diese Vertragsstrafe wegen Verstoßes gegen das AEntG sowie das MiLoG gem. Ziff. 10. a) und 10. b) ist auf insgesamt 5 % der Netto-Auftragssumme begrenzt. Auch wenn zudem Vertragsstrafeansprüche wegen Verzugs gem. Ziff. 8 verwirkt sind, beträgt die Summe aller verwirkten Vertragsstrafen höchstens 5 % der im Verhandlungsprotokoll genannten Netto -Auftragssumme.
- d) Eine verwirkte Vertragsstrafe kann bis zur Schlusszahlung geltend gemacht werden.

11. Abnahme

- a) Der Nachunternehmer hat die nach dem Vertrag geschuldeten sowie den maßgeblichen technischen Normen, den sonstigen technischen Regelwerken und den anerkannten Regeln der Technik

üblichen und notwendigen Dokumentationen, Betriebsanleitungen, Nachweise, Prüfzeugnisse und Bestandsunterlagen rechtzeitig in Abstimmung mit der DO! Bau & Immo GmbH vorzulegen. Die Unterlagen sind vierfach zu übergeben und zusätzlich auf digitalem Datenträger zur Verfügung zu stellen. Die Kosten hierüber sind von den Vertragspreisen abgegolten. Fehlen wesentliche der in Satz 1 genannten Unterlagen, kann die DO! Bau & Immo GmbH die Abnahme verweigern. Wesentlich sind insbesondere solche Unterlagen, die für den Betrieb, die Wartung oder die Erteilung öffentlich-rechtlicher Erlaubnisse und Abnahmen von Bedeutung sind.

- b) Die Abnahme erfolgt förmlich. § 12 Abs. 5 VOB/B gilt nicht. § 640 Abs. 2 Satz 1 BGB bleibt unberührt.
- c) Ein Anspruch des Nachunternehmers auf Teilabnahmen von Teilleistungen besteht nicht. Die DO! Bau & Immo GmbH ist jedoch berechtigt, Teilabnahmen zu erklären.

12. Mängelansprüche

- a) Der Nachunternehmer ist während der gesamten Bauzeit verpflichtet, seine Leistungen vertragsgemäß und frei von Mängeln zu erbringen. Sind die im Stadium vor Abnahme vom Nachunternehmer erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß oder weisen sie Mängel auf, kann die DO! Bau & Immo GmbH dem Nachunternehmer eine angemessene Frist setzen, seine Leistungen vertragsgemäß herzustellen bzw. vorhandene Mängel zu beseitigen. Läuft die Frist fruchtlos ab, ist die DO! Bau & Immo GmbH berechtigt, die Leistungen selbst vertragsgemäß herzustellen bzw. die Mängel zu beseitigen und vom Nachunternehmer Ersatz der hierfür erforderlichen Aufwendungen zu verlangen. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Nachunternehmer vor Ablauf der Frist gegenüber der DO! Bau & Immo GmbH erklärt, bis zur Fälligkeit der Gesamtleistung die Leistungen vertragsgemäß herzustellen bzw. vorhandene Mängel zu beseitigen und a) auf die nicht vertragsgemäßen bzw. mangelhaften Leistungen keine Folgearbeiten Dritter aufbauen, die vor der Fälligkeit der Gesamtleistung des AN ausgeführt werden müssen, oder b) bei Ausführung der Leistungen nach Ablauf der Frist keine nicht unerhebliche Störung des Bauablaufs droht. Gesetzliche Regelungen bleiben unberührt.
- b) Ansprüche wegen Mängeln nach Abnahme richten sich nach § 13 VOB/B mit folgenden Ausnahmen:
- aa) die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt abweichend von § 13 Abs. 4 VOB/B 5 Jahre zusätzlich 3 Monate; § 13 Abs. 4 Nr. 2 VOB/B gilt nicht;
- bb) soweit § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B vorschreibt, dass ein Mangelbeseitigungsverlangen des Auftraggebers schriftlich zu erfolgen hat, ist ausreichend, dass die DO! Bau & Immo GmbH den Nachunternehmer in Textform, auch per Email, zur Mangelbeseitigung auffordert;
- cc) die Beschränkungen des gesetzlichen Minderungsrechts in § 13 Abs. 6 VOB/B und der gesetzlichen Schadenersatzansprüche in § 13 Abs. 7 VOB/B finden keine Anwendung; insoweit gelten die Bestimmungen des BGB.

13. Stundenlohnarbeiten

- a) Der Nachunternehmer hat über Stundenlohnarbeiten arbeitstäglich Stundenlohnzettel in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Diese müssen außer den Angaben nach § 15 Abs. 3 VOB/B zusätzlich folgende Angaben enthalten:
- aa) das Datum
- bb) die Bezeichnung der Baustelle
- cc) die Art der Leistung
- dd) die Namen der Arbeitskräfte und deren Berufs-, Lohn - oder Gehaltsgruppe
- ee) die geleisteten Arbeitsstunden je Arbeitskraft, gegebenenfalls aufgegliedert nach Mehr-, Nacht -, Sonntags- und Feiertagsarbeit sowie nach im Verrechnungssatz nicht enthaltenen Erschwernissen und
- ff) die Gerätekenngößen. Stundenlohnrechnungen müssen entsprechend den Stundenlohnzetteln aufgegliedert werden. Soweit im Stundenlohn abgerechnete Arbeiten ihrer Art nach anderen Vertragsleistungen, die nach Einheitspreisen oder einem Pauschalpreis abzurechnen sind, zugeordnet werden können, sind sie in Rechnungen bei diesen anderen Vertragsleistungen übersichtlich aufzuführen. 13.2 Stellt sich heraus, dass die im Stundenlohn berechneten Arbeiten bereits in anderen Vertragsleistungen enthalten sind oder zu nicht besonders zu vergütenden Nebenleistungen gehören, kann der Nachunternehmer hierfür keine zusätzliche Vergütung verlangen. 13.3 Stundenlohn-

arbeiten werden nach den vertraglichen Vereinbarungen abgerechnet. Sieht der Vertrag Stundenlohnarbeiten nicht vor, ergibt sich eine nachträgliche Vereinbarung darüber nicht allein aus der Unterzeichnung von Stundenlohnnachweisen. Die Abzeichnung von Stundenlohnzetteln und die damit verbundene Anerkennungswirkung betreffen Art und Umfang der erbrachten Leistungen.

14. Zahlungen, Skonto, Rechnungen

- a) Abschlagszahlungen kann der Nachunternehmer nach dem zwischen den Parteien vereinbarten Zahlungsplan verlangen. Ist kein Zahlungsplan vereinbart worden, kann der Nachunternehmer Abschlagszahlungen nach Maßgabe von § 16 Abs. 1 VOB/B beanspruchen. Mehr als eine Abschlagszahlung pro Monat kann der Nachunternehmer nicht fordern.
- b) Sind für die Abrechnung Feststellungen auf der Baustelle notwendig, sind sie gemeinsam vorzunehmen; der Nachunternehmer hat sie rechtzeitig zu beantragen. Die Beteiligung der DO! Bau & Immo GmbH an der Ermittlung des Leistungsumfanges gilt jedoch nicht als Anerkenntnis.
- c) Aus Abrechnungszeichnungen oder anderen Aufmaßunterlagen müssen alle Maße, die zur Prüfung der Rechnung nötig sind, unmittelbar zu ersehen sein.
- d) Alle Rechnungen und die notwendigen ergänzenden Unterlagen sind einfach einzureichen. Aus der Rechnung müssen prüffähig die Leistungen seit Baubeginn sowie die bereits geleisteten einzelnen Abschlagszahlungen ersichtlich sein. Der Rechnung zugrunde gelegte Aufmaße, Massenberechnungen, Stundenlohnzettel und sonstige Abrechnungsunterlagen sollen nach Möglichkeit vorab dem Bauleiter der DO! Bau & Immo GmbH zur Prüfung zugeleitet werden.
- e) Bei Begleichung einer Vorauszahlungs-, Abschlags-, Teilschluss- oder Schlussrechnung innerhalb von 14 Tagen ab Eingang der Rechnung im Original gewährt der Nachunternehmer der DO! Bau & Immo GmbH Skonto in Höhe von 3 % der berechtigten Forderung. Bei einer Teilschluss- oder Schlussrechnung beginnt die Skontofrist frühestens mit dem Zeitpunkt der (Teil-) Abnahme der abgerechneten Leistung. Der Abzug kann bereits von der jeweiligen fristgerechten Voraus-, Abschlags- oder Teilschlusszahlung in Abzug gebracht werden. Sind Rechnungen nicht prüffähig und beanstandet die DO! Bau & Immo GmbH dies unverzüglich, beginnt die Skontofrist erst mit Eingang der fehlenden Unterlagen. Sind Rechnungen nach den vertraglichen Vereinbarungen innerhalb einer kürzeren Frist als der in Satz 1 genannten Skontofrist fällig, ist die DO! Bau & Immo GmbH zum Skontoabzug nicht berechtigt. Der DO! Bau & Immo GmbH steht es frei, innerhalb der Skontofrist einzelne Vorauszahlungs-, Abschlags-, Teilschluss- oder Schlussrechnungen zu bezahlen und Skonto zu ziehen und andere Rechnungen für Leistungen aus demselben Vertragsverhältnis mit längerer Frist ohne Skonto zu bezahlen. Wird eine Abschlags-, Teilschluss- oder Schlussrechnung nur teilweise innerhalb der Skontofrist bezahlt, ist der Skontoabzug nach dem gezahlten Betrag zu berechnen und zulässig. Als Tag der Zahlung gilt bei Überweisung oder Auszahlung von einem Konto der DO! Bau & Immo GmbH der Tag der Hingabe oder Absendung des Überweisungsauftrags an die Post oder an das Geldinstitut, soweit das Konto der DO! Bau & Immo GmbH eine für die Ausführung des Überweisungsauftrags ausreichende Deckung ausweist. 14.6 Der Nachunternehmer hat in seine Rechnungen folgenden Hinweis aufzunehmen: „Leistungsempfänger ist Schuldner gemäß § 13b Abs. 1 Ziff. 4 UStG“. Dies gilt nicht, soweit der Nachunternehmer ausnahmsweise keine Bauleistungen im Sinne von § 13b Abs. 1 Ziff. 4 UStG erbringt. Die DO! Bau & Immo GmbH als Leistungsempfängerin bestätigt, dass die vom Nachunternehmer an die DO! Bau & Immo GmbH erbrachte Bauleistung ihrerseits selbst zur Erbringung einer Bauleistung verwendet wird.

15. Sicherheitsleistung

- a) Soweit im Einzelfall nichts anderes vereinbart ist, hat der Nachunternehmer zur Sicherstellung der vertragsgemäßen Ausführung seiner Leistungen und der Erfüllung aller sonstigen vertraglichen Pflichten, einschließlich der Erstattung von Überzahlungen sowie der Erfüllung der Mängelansprüche für bis zur und bei der Abnahme festgestellter Mängel, aber ausgenommen aller Ansprüche der DO! Bau & Immo GmbH, die erst nach der Abnahme entstehen, eine unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische, nicht auf erstes Anfordern und ohne Ausschluss des § 768 BGB ausgestellte Bürgschaft eines von der BaFin zugelassenen Kreditinstituts gemäß Muster der DO! Bau & Immo GmbH in Höhe von 10 % der Auftragssumme ohne Mehrwertsteuer zu stellen. Die Bürgschaft hat die Regelung zu enthalten, dass Ansprüche aus dieser Bürgschaft in keinem Fall früher als die gesicherte Hauptforderung, im Höchstfall jedoch nach Ablauf der Frist des § 202 Abs. 2 BGB verjähren. Die Bürgschaft ist innerhalb von 14 Werktagen nach Vertragsschluss zu stellen. Sie ist nach

Abnahme zurück zu geben, es sei denn, dass zum Zeitpunkt der Abnahme entstandene Ansprüche der DO! Bau & Immo GmbH, zu deren Sicherung die Bürgschaft dient, noch nicht erfüllt sind; in diesem Fall kann der Nachunternehmer die Rückgabe nur gegen Stellung einer reduzierten, der Höhe nach den zu sichernden Ansprüchen angemessenen Bürgschaft verlangen.

- b) Erhöht sich der geschuldete Leistungsumfang nach Vertragsabschluss durch die Vereinbarung oder die Anordnung von Leistungsänderungen nach Ziff. 3, hat der Nachunternehmer auf Verlangen der DO! Bau & Immo GmbH innerhalb von 14 Werktagen eine weitere Bürgschaft in Höhe von 10 % der auf die Leistungsänderung entfallenden zusätzlichen Netto -Vergütung zu stellen. Für den Inhalt und die Rückgabe gilt Ziff. 15. a) entsprechend. Führt die Leistungsänderung zu einer Minderung der vereinbarten Vergütung, hat die DO! Bau & Immo GmbH die Vertragserfüllungssicherheit auf Anforderung des Nachunternehmers entsprechend anteilig in Höhe von 10 % der auf die Leistungsänderung entfallenden geminderten Netto -Vergütung zu enthaften.
 - c) Stellt der Nachunternehmer die Bürgschaft nach Ziff. 15. a) oder etwaige nach Ziff. 15. b) geschuldete weitere Bürgschaften nicht fristgerecht, kann die DO! Bau & Immo GmbH einen dem Betrag der fehlenden Bürgschaft entsprechenden Einbehalt von fälligen Zahlungen vornehmen. Die Verpflichtung der DO! Bau & Immo GmbH zur Einzahlung des Einbehalts auf ein Sperrkonto gem. § 17 Abs. 6 VOB/B wird abbedungen. Sind fällige Zahlungsansprüche des Nachunternehmers, von denen ein Einbehalt vorgenommen werden könnte, nicht oder noch nicht in ausreichender Höhe vorhanden, kann die DO! Bau & Immo GmbH den Vertrag fristlos kündigen. Die Kündigung ist zulässig, nachdem die DO! Bau & Immo GmbH dem Nachunternehmer eine angemessene Nachfrist unter Androhung der Kündigung gesetzt hat. Der Nachunternehmer ist jederzeit berechtigt, einen vorgenommenen Einbehalt durch Übergabe einer den Vorgaben der Ziff. 15. a) entsprechenden Bürgschaft in gleicher Höhe zu ersetzen.
 - d) Zur Sicherung der Mängelansprüche der DO! Bau & Immo GmbH für Mängel, die die DO! Bau & Immo GmbH nicht bereits vor oder bei Abnahme sondern nach Abnahme festgestellt hat, einschließlich der auf diesen Mängeln beruhenden Ansprüche auf Schadens- und Aufwendungsersatz sowie Minderung, kann die DO! Bau & Immo GmbH nach Abnahme einen Einbehalt in Höhe von 5 % der Schlussrechnungssumme (Gesamtvergütung einschließlich Vergütung für sanitäre Einrichtungen, Energieverbrauch, Entsorgung, Bauschild und sonstige Baustellenkosten der DO! Bau & Immo GmbH) ohne Mehrwertsteuer vornehmen. Der Einbehalt dient zudem der Absicherung der nach Abnahme entstehenden Freistellungs- und Regressansprüche der DO! Bau & Immo GmbH gegen den Nachunternehmer nach Ziff. 9.6, die darauf beruhen, dass die DO! Bau & Immo GmbH nach § 14 A EntG, § 28 e Abs. 3 a SGB IV, § 150 Abs. 3 SGB VII oder § 13 MiLoG wegen nicht geleisteter Zahlungen des Nachunternehmers oder eines von ihm eingesetzten Nachunternehmer oder Verleiher in Anspruch genommen wird. Die Verpflichtung der DO! Bau & Immo GmbH zur Einzahlung des Einbehalts auf ein Sperrkonto gem. § 17 Abs. 6 VOB/B wird abbedungen. Macht der Nachunternehmer von seinem Austauschrecht nach § 17 Abs. 3 VOB/B durch Übergabe einer Bürgschaft Gebrauch, so hat er eine unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische, nicht auf erstes Anfordern und ohne Ausschluss des § 768 BGB ausgestellte Bürgschaft eines von der BaFin zugelassenen Kreditinstituts gemäß Muster der DO! Bau & Immo GmbH zu stellen. Die Bürgschaft hat die Regelung zu enthalten, dass Ansprüche aus dieser Bürgschaft in keinem Fall früher als die gesicherte Hauptforderung, im Höchstfall jedoch nach Ablauf der Frist des § 202 Abs. 2 BGB verjähren. Die DO! Bau & Immo GmbH hat eine nicht verwertete Gewährleistungssicherheit nach Ablauf der vereinbarten Verjährungsfrist für Ansprüche wegen Mängeln nach Abnahme zurückzugeben. Im Übrigen gelten die Regelungen des § 17 VOB/B, insbesondere § 17 Abs. 8 Nr. 2 Satz 2 VOB/B, unverändert.
- #### 16. Gefährtragung, Versicherung
- a) Der Nachunternehmer trägt die Gefahr für sämtliche nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen und Lieferungen bis zur Abnahme gem. §§ 644, 645 BGB. § 7 VOB/B wird ausgeschlossen.
 - b) Wird die DO! Bau & Immo GmbH von Dritten wegen Schäden in Anspruch genommen, die im Verantwortungsbereich des Nachunternehmers liegen, so ist der Nachunternehmer verpflichtet, die DO! Bau & Immo GmbH unverzüglich von diesen Schadenersatzansprüchen freizustellen, es sei denn, der Nachunternehmer weist nach, dass er die betreffenden Schäden nicht schuldhaft verursacht hat.

Allgemeine Auftragsbedingungen der DO! Bau & Immo GmbH

- c) Der Nachunternehmer ist verpflichtet, für alle durch ihn zu vertretenden Schäden den Abschluss sowie den Bestand einer ausreichenden Betriebshaftpflichtversicherung nachzuweisen.
- d) Der Nachunternehmer tritt schon heute unwiderruflich seine Ansprüche gegenüber seinem Haftpflichtversicherer auf Freistellung von künftigen Haftpflichtansprüchen an die DO! Bau & Immo GmbH für den Fall ab, dass der DO! Bau & Immo GmbH ihrerseits ein eigener Schaden durch eine Tätigkeit des Nachunternehmers entsteht oder die DO! Bau & Immo GmbH von Dritten wegen eines durch eine Tätigkeit des Nachunternehmers entstandenen Schadens in Anspruch genommen wird. Als Tätigkeit im vorstehenden Sinn ist auch ein etwaiges pflichtwidriges Unterlassen des Nachunternehmers zu verstehen.

17. Kündigung

- a) Für die Kündigung des Vertrages gelten § 648a BGB sowie die §§ 8 und 9 VOB/B, jedoch kann die Kündigung entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 VOB/B auch auf Teile der vertraglichen Leistung beschränkt werden, wenn diese Teile abgrenzbare Teile der vertraglichen Leistungen darstellen (§ 648a Abs. 2 BGB). Ein wichtiger, die Kündigung rechtfertigender Grund im Sinne des § 648a BGB liegt neben den in Ziff. 9. c), 9. d) und 15. c) aufgeführten Gründen insbesondere vor, wenn der Nachunternehmer
 - aa) bezüglich des Bauvorhabens unzulässige Preisabsprachen mit Dritten trifft oder
 - bb) Personen, die auf Seiten der DO! Bau & Immo GmbH mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder der Durchführung des Bauvorhabens befasst sind, Vorteile bietet, verspricht oder gewährt oder
 - cc) ohne angemessenen Grund die Arbeit nicht aufnimmt oder unterbricht oder
 - dd) die Arbeiten so langsam ausführt oder die Baustelle mit Personal oder Material zu unzureichend besetzt ist, dass die rechtzeitige Vertragserfüllung ausgeschlossen erscheint, oder
 - ee) es unterlässt, einer bindenden Weisung der DO! Bau & Immo GmbH nachzukommen, oder
 - ff) nachhaltig die Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen unterlässt und dadurch die ordnungsgemäße Abwicklung des Gesamtbauvorhabens insgesamt mehr als nur unerheblich beeinträchtigt oder konkret gefährdet oder
 - gg) trotz ausdrücklicher Aufforderung durch die DO! Bau & Immo GmbH einen Mangel seiner Leistung nicht beseitigt und die Mangelbeseitigung bei Fortführung des Bauvorhabens mit erheblichen zusätzlichen Aufwendungen verbunden wäre oder
 - hh) nachhaltig in erheblichem qualitativen oder quantitativem Maß mangelhaft leistet oder
 - ii) seine gegenüber der DO! Bau & Immo GmbH aus der erbrachten Leistung bestehenden Werklohnforderungen ganz oder teilweise mit Arrest belegt oder gepfändet werden und ihn die DO! Bau & Immo GmbH hinsichtlich der unter c) bis i) genannten Gründe schriftlich unter Benennung der zu beanstandenden Umstände abgemahnt und der Nachunternehmer die beanstandeten Umstände nach Zugang der Abmahnung innerhalb der ihm hierfür gesetzten angemessenen Frist nicht beheben hat.

18. Bauschild / Werbung

- a) Falls der Nachunternehmer wünscht, dass seine Beteiligung an dem Bauvorhaben durch Bauschilder kenntlich gemacht wird, hat er dies der DO! Bau & Immo GmbH bei Angebotsabgabe mitzuteilen. Soweit die DO! Bau & Immo GmbH beabsichtigt, ein gemeinsames Bauschild für alle Baubeteiligten aufzustellen, wird der Nachunternehmer auf diesem Bauschild genannt werden. Die Aufstellung eines eigenen Bauschildes durch den Nachunternehmer ist ausgeschlossen. An den Kosten des gemeinsamen Bauschildes hat sich der Nachunternehmer, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, mit einem Betrag zu beteiligen, der dem Verhältnis seiner Abrechnungssumme zu dem Verhältnis der Abrechnungssummen der anderen auf dem Bauschild aufgeführten Nachunternehmer entspricht. Dieser Betrag wird von der Schlusszahlung einbehalten.
- b) Außerhalb des Bauschildes darf der Nachunternehmer keine Werbung auf der Baustelle anbringen, es sei denn, die DO! Bau & Immo GmbH hat nach Art und Umfang schriftlich zugestimmt.
- c) Der Nachunternehmer darf Fotos von der Baustelle ohne schriftliche Zustimmung der DO! Bau & Immo GmbH nicht veröffentlichen, soweit darauf nicht nur Leistungen oder Mitarbeiter oder dessen Nachunternehmer erkennbar sind. Untersagt ist insbesondere eine Veröffentlichung von Fotos, die das Baugrundstück, das im Bau befindliche oder fertige Gebäude oder Teile davon oder Personen, die nicht zu dem in Satz 1 genannten Personenkreis gehören, zeigen.

19. Allgemeines

DO! Bau & Immo GmbH, Magdalenenstr 2, 49080 Osnabrück Stand: Januar 2020

- a) Der Nachunternehmer ist nicht berechtigt, Vereinbarungen bzw. Absprachen irgendwelcher Art, die diesen Auftrag betreffen, direkt mit dem Kunden der DO! Bau & Immo GmbH zu treffen.
- b) Der Nachunternehmer ist nur mit schriftlicher Genehmigung der DO! Bau & Immo GmbH berechtigt, Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag ganz oder teilweise an Dritte abzutreten.
- c) Der Nachunternehmer hat der DO! Bau & Immo GmbH jeden kraft Gesetzes eintretenden Vertrags- und Forderungsübergang und jede Änderung seiner Firma und seines Geschäftssitzes unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- d) Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder werden, bleibt die Rechtsgültigkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Etwaige unwirksame Bestimmungen sind durch solche zu ersetzen, die den Vertragswillen der Parteien in rechtlich zulässiger Weise regeln. Gleiches gilt im Fall einer Regelungslücke. § 306 Abs. 2 BGB bleibt jedoch unberührt.
- e) Soweit es sich bei dem Nachunternehmer um einen Kaufmann handelt, ist Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ausschließlich Osnabrück.
- f) Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt deutsches Recht unter Ausschluss der Regelungen des internationalen Privatrechts. Vertragssprache ist deutsch.