

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### DER WOHNSTÄTTE KREFELD WOHNUNGS-AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DIENST- UND WERKLEISTUNGEN

#### 1. Geltungsbereich

- (1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG und ihren Auftragnehmern für Dienst- und Werkleistungen, auch diejenigen, die über das Auftragsportal MAREON abgewickelt werden, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.
- (2) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten nur gegenüber Kaufleuten, wenn der Vertrag zum Betrieb des Handelsgewerbes gehört, gegenüber juristischen Personen des öffentlichen Rechts und öffentlichem Sondervermögen im Sinne des § 310 Abs. 1 S. 1 BGB sowie gegenüber Handwerksbetrieben i.S.d. § 1 Abs.1 S.1, § 2 HandwO.
- (3) Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG gelten ausschließlich. Entgegenstehende oder abweichende Bedingungen des Auftragnehmers sind nur dann verbindlich, wenn und soweit die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich zustimmt.
- (4) Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG gelten auch dann, wenn die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG in Kenntnis entgegenstehender oder abweichender Bedingungen den Vertrag vorbehaltlos schließt. Abweichende Vereinbarungen gelten jeweils nur für einen bestimmten Vertrag und nicht für künftige Verträge.
- (5) Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten grundsätzlich auch für alle künftigen Verträge zwischen der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG und ihren Auftragnehmern über Dienst- und Werkleistungen, ohne dass die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG in jedem Einzelfall wieder auf sie hinweisen müsste. Über Änderungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen wird die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG den Auftragnehmer in diesem Fall unverzüglich informieren.
- (6) Im Einzelfall getroffene, individuelle Vereinbarungen mit dem Auftragnehmer (einschließlich Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen) haben in jedem Fall Vorrang vor diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
- (7) Hinweise auf die Geltung gesetzlicher Vorschriften haben nur klarstellende Bedeutung. Auch ohne eine derartige Klarstellung gelten daher die gesetzlichen Vorschriften, soweit sie in diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht unmittelbar abgeändert oder ausdrücklich ausgeschlossen werden.

#### 2. Umfang von Aufträgen

- (1) Bei Auftragsvergaben über das Serviceportal MAREON werden die auszuführenden Leistungen nach Art und Umfang in dem jeweils durch ein bis zum Vertragsschluss freibleibendes Angebot festgelegten Umfang als Dienstleistungen und / oder Werkleistungen nach den jeweils anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften sowie dem Vertrag zur Auftragsabwicklung über die Handwerker-anbindung des Serviceportals MAREON erbracht.
- (2) Die auszuführenden Leistungen werden in allen übrigen Fällen in dem jeweils durch ein bis zum Vertragsschluss freibleibendes Angebot festgelegten Umfang als Dienstleistungen und / oder Werkleistungen nach den jeweils anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften erbracht, soweit in diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht etwas anderes bestimmt ist.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen hat nicht die Unwirksamkeit des ganzen Vertrages bzw. dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen zur Folge.
- (4) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen zum Vertrag werden nur wirksam, wenn sie durch schriftliche Annahmeerklärung von dazu bevollmächtigten Vertretern der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG bestätigt werden.
- (5) Der Vertrag kommt zu Stande, sobald der Auftragnehmer den Auftrag schriftlich angenommen hat. Bei einem im Serviceportal MAREON eingestellten Auftrag erfolgt die Annahme nach den Vorschriften des § 2 des Vertrages zur Auftragsabwicklung über die Handwerkeranbindung des Serviceportals MAREON.

Bei Widersprüchen im Vertrag gelten nacheinander, sofern anwendbar:

- a) Vertrag zur Auftragsabwicklung über die Handwerkeranbindung des Serviceportals MAREON,
- b) diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie
- c) die Erläuterungen zu den gewerkspezifischen Einheitspreisabkommen.

#### 3. Ausführung der Leistung

- (1) Der Auftragnehmer hat die Leistungen unter eigener Verantwortung nach den vertraglichen Vereinbarungen auszuführen und der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG seine Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Rechts- und Sachmängeln zu verschaffen. Dabei hat er die anerkannten Regeln und den Stand der Technik sowie die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Die Einhaltung der erforderlichen und zur Ausführungszeit gültigen Vorschriften, Verordnungen, Normen, etc. ist vom Auftragnehmer zu gewährleisten.

- (2) Der Auftragnehmer hat die Maß- und Ausführungsangaben bzw. das Leistungsverzeichnis sowie die Pläne geprüft und mit der Örtlichkeit verglichen. Er ist mit der Art und dem Umfang der vorzunehmenden Arbeiten vertraut. Sollte er auf Grund seiner Erfahrungen Bedenken gegen die vorgesehene Ausführung der Arbeiten haben, so ist er verpflichtet, diese unverzüglich der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen ist er für die Einhaltung aller Maß- und Ausführungsangaben allein verantwortlich.

- (3) Der Auftragnehmer hat die von anderen ausgeführten Vorleistungen, mit oder an denen er seine Arbeiten ausführen soll, vorher auf deren ordnungsgemäße Ausführung zu prüfen sowie erkennbare Mängel an dem von der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG oder anderen Firmen beigestellten Material oder an durchgeführten Leistungen oder Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG unverzüglich mitzuteilen. Unterlässt er dies, übernimmt er damit die volle Verantwortung.

#### 4. Mitwirkungspflicht der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG

- (1) Die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG überlässt dem Auftragnehmer rechtzeitig vor Ausführung des Auftrags unentgeltlich alle hierzu erforderlichen Informationen, das heißt technische Unterlagen, Bestandspläne, etc., soweit dies für die Leistungserbringung erforderlich ist.
- (2) Die notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zur Ausführung der Arbeiten werden, soweit nicht anders vereinbart, von der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG eingeholt.
- (3) Erfüllt die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG die ihr nach Abs. 1 und 2 obliegenden Verpflichtungen nicht bzw. nicht rechtzeitig und führt dies zu Verzögerungen und / oder Mehraufwand beim Auftragnehmer, kann sich der vereinbarte Zeitrahmen verlängern bzw. die vereinbarte Vergütung entsprechend erhöhen.

#### 5. Personal und Subunternehmer

- (1) Der Auftragnehmer stellt die Leistungen mit sach- und fachkundigen qualifizierten und zuverlässigen Erfüllungsgehilfen her, für deren Einsatz und Kontrolle er als Arbeitgeber verantwortlich ist. Die arbeitsrechtliche Weisungsbefugnis des Auftragnehmers gegenüber seinen Mitarbeitern schließt nicht aus, dass seinen Beauftragten vor Ort von Seiten der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG solche Ausführungsanweisungen gegeben werden können, die sich nur auf das Werk, nicht aber auf einzelne, zur Herstellung des Werkes erforderliche Arbeitsverrichtungen der Erfüllungsgehilfen beziehen.
- (2) Die Weitervergabe der Leistung als Ganzes durch den Auftragnehmer an Subunternehmer ist ausgeschlossen. Die Ausführung von Teilen der Leistung aufgrund von Unterverträgen des Auftragnehmers mit Subunternehmern bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG. Der Auftragnehmer hat die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG in jedem Fall von allen Ansprüchen des Subunternehmers freizustellen.

#### 6. Änderung des Leistungsumfanges

- (1) Die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG kann nachträglich noch Änderungen des Leistungsumfanges im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Auftragnehmers unter Zugrundelegung der Einheitspreislisten oder von Leistungsverzeichnissen verlangen. Werden hierdurch die Grundlagen der Preisberechnung verändert, so ist die Vergütung anzupassen. Mehrvergütung für Leistungsänderungen, die die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG nicht zu vertreten hat, kann der Auftragnehmer nicht geltend machen.
- (2) Für alle im Verlauf der Arbeiten sich ergebenden zusätzlichen Leistungen sind unverzüglich und ohne besondere Aufforderung neue Preisangebote vorzulegen. Mit den Arbeiten darf erst nach ausdrücklicher Genehmigung durch die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG begonnen werden. Nachforderungen nach Beendigung der Arbeiten sind ausgeschlossen.

#### 7. Vergütung und Zahlungsbedingungen

- (1) Die Dienst- und Werkleistungen werden auf Grundlage der entsprechenden gewerkspezifischen Einheitspreisabkommen vergütet.
- (2) Jeder Einheitspreis ist ein Nettopreis und gilt für die vorgesehene Vertragslaufzeit als fest vereinbart. Er behält auch bei während der Laufzeit des Vertrages eintretenden Materialpreis- und/oder Lohnerhöhungen seine Gültigkeit.
- (3) Die Umsatzsteuer wird gesondert in Höhe des jeweils geltenden gesetzlichen Steuersatzes in der Rechnung ausgewiesen.
- (4) Rechnungen sind, soweit nichts anderes vereinbart, ausschließlich in Papierform DIN A4-Format vorzulegen und nach mangelfreier Abnahme und Rechnungsstellung innerhalb von 30 Tagen zu zahlen. Bei Auftragsvergaben über das Serviceportal MAREON erfolgt auch die Rechnungsstellung über dieses Serviceportal. In diesem Fall gibt es nur eine Schluss- und keine Zwischenrechnungen.
- (5) Rechnungen sind vom Auftragnehmer bis spätestens zum 10.01. des auf die Leistungserbringung folgenden Jahres einzureichen. Erstreckt sich der Auftrag über den 31.12. eines Jahres hinaus, so hat der Auftragnehmer die bis zum Jahresende erbrachten Leistungen bis spätestens zum 10.01. des Folgejahres anteilig abzurechnen.

## **8. Abnahme von Werkleistungen**

- (1) Jede Werkleistung ist abzunehmen. Die endgültige Abnahme der Leistung erfolgt erst nach Fertigstellung der gesamten vertraglich vereinbarten Leistung. Unerhebliche Abweichungen berechtigen die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG nicht zur Verweigerung der Abnahme.
- (2) Jede Werkleistung muss förmlich vor Ort durch die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG oder ihren Bevollmächtigten abgenommen werden.
- (3) Die Benutzung bzw. Inbetriebnahme sowie die Rechnungsstellung bzw. die schriftliche Mitteilung der Fertigstellung ersetzen die Abnahme nicht.
- (4) Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese vom Auftragnehmer unverzüglich zu beheben. Nach Beseitigung der Mängel ist die Abnahme erneut zu beantragen.
- (5) Für Leistungen, die über das Serviceportal MAREON abgewickelt werden, ist eine förmliche Abnahme nach Abs. 2 bis Abs. 4 nicht erforderlich. Hier ersetzt die Zahlung der Rechnung durch die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG die Abnahme.

## **9. Gewährleistungsverpflichtung bei Werkleistungen**

- (1) Der Auftragnehmer übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme frei von Rechts- und Sachmängeln sind, insbesondere die vertraglich zugesicherten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln und dem Stand der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit, den gewöhnlichen oder den nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.
- (2) Die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG kann im Fall des Vorliegens von Mängeln Nacherfüllung vom Auftragnehmer verlangen. Das Nacherfüllungsverlangen ist schriftlich zu fassen und mit einer angemessenen Frist zur Mängelbeseitigung zu versehen. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist kann die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG die Nachbesserung auf Kosten des Auftragnehmers durch Dritte ausführen lassen. Hiervon bleibt das Recht der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG unberührt, jederzeit nach ihrer Wahl zurückzutreten, zu mindern oder Ersatzlieferung und / oder Schadensersatz zu verlangen. Im Übrigen gelten für Mängelansprüche die §§ 631 ff. BGB.
- (3) Sofern eine unverzügliche Nachbesserung – aus welchen Gründen auch immer – nicht möglich ist, hat der Auftragnehmer auf seine Kosten Gefährdungen jeglicher Art auszuschließen.
- (4) Die Verpflichtung zur unverzüglichen Untersuchung und Mängelrüge gemäß § 377 ff. HGB ist ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um einen offenkundigen Mangel.

## **10. Verjährung**

- (1) Die Verjährung von Ansprüchen richtet sich, sofern nichts anderes vereinbart ist, nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (2) Die Verjährung von Mängelansprüchen bei Werkleistungen beginnt mit der Abnahme der Leistung. Nach Abnahme einer Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung die vereinbarte Verjährungsfrist erneut.

## **11. Haftung**

- (1) Der Auftragnehmer haftet für eigenes Verschulden sowie für Verschulden seiner Vertreter, Organe und Erfüllungsgehilfen und des von ihnen insbesondere sonstigen nach § 5 Abs. 1 eingesetzten Personals. Er haftet auch für alle Schäden, die Dritten in Ausführung der Arbeit schuldhaft zugefügt werden. Er ist verpflichtet, die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG insoweit von allen Schadensersatzansprüchen Dritter freizustellen. Die Entlastungsmöglichkeit des Auftragnehmers nach § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB wird ausgeschlossen.
- (2) Der Auftragnehmer ist für den verkehrssicheren Zustand der Baustelle / Einsatzstelle verantwortlich. Er haftet für die Einhaltung der Vorschriften und Anordnungen der Bauaufsichts- und Gewerbeaufsichtsamter, der Straßenbau-, Polizei- und Ordnungsbehörden. Kontrollen und Anwesenheit von Personal der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG schränken die Haftung des Auftragnehmers nicht ein.
- (3) Die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG haftet für Schadensersatzansprüche aus Gesetz, Vertrag oder vorvertraglichen Vertrauensverhältnissen nur, wenn der Schaden auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG, ihrer Vertreter, Organe oder Erfüllungsgehilfen beruht. Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG nur für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für Schäden aus der Verletzung einer wesentlichen Vertragsverpflichtung (Verpflichtung, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf); in diesem Fall ist die Haftung der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG jedoch auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt. Eine Haftung der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG für Schäden besteht nur im Rahmen der von ihr abgeschlossenen Betriebshaftpflichtversicherung, es sei denn es handelt sich um Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

## **12. Versicherungen**

Der Auftragnehmer hat zur Abdeckung von Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die durch Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers bei der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG verursacht werden, eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und wirksam in ausreichender Höhe aufrecht zu erhalten. Der Nachweis der Versicherung ist auf Verlangen vom Auftragnehmer vorzulegen.

## **13. Verzug**

- (1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, bei Behinderung oder Gefährdung der sachgemäßen oder termingerechten Durchführung der Leistung dies der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Im Falle des Verzuges, den der Auftragnehmer zu vertreten hat, kann die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG nach erfolgloser Fristsetzung den Auftrag anderweitig vergeben und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen vom Auftragnehmer verlangen.
- (2) Werden vereinbarte Vertragsfristen nicht eingehalten, so hat der Auftragnehmer für jeden Werktag, den der Vertragstermin schuldhaft überschritten wird, eine Vertragsstrafe von 0,1 % der leistungsstand-spezifischen (Teil-) Auftragssumme (netto) zu zahlen, höchstens jedoch 5 % der Gesamtauftragssumme (netto). Die Vertragsstrafe ist unabhängig vom Nachweis des tatsächlichen Schadens. Weitergehende Ansprüche der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG bleiben davon unberührt. Der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG steht es frei, einen über den Vertragsstrafenanspruch hinausgehenden Schaden vom Auftragnehmer unter Anrechnung der Vertragsstrafe ersetzt zu erlangen.
- (3) Die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG ist verpflichtet, auf Verlangen des Auftragnehmers innerhalb einer angemessenen Frist zu erklären, ob sie wegen der Verzögerung der Dienst- und / oder Werkleistung vom Vertrag zurück tritt und / oder Schadensersatz statt der Leistung verlangt oder auf die Leistung besteht.
- (4) Verzögerungen auf Grund von Regen- oder Frosttagen sowie auf Grund höherer Gewalt, zum Beispiel Streik, Aussperrung oder andere unabdingbare Ereignisse beim Auftragnehmer, werden auf die Frist zur Fertigstellung angerechnet, wenn sich der Auftragnehmer diese Tage von der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG oder ihren Bevollmächtigten ordnungsgemäß bescheinigen lässt.

## **14. Abtretung, Aufrechnung**

- (1) Eine Abtretung von Forderungen des Auftragnehmers an Dritte – gleich welchen Inhalts – ist ausgeschlossen.
- (2) Der Auftragnehmer ist zur Aufrechnung mit Gegenansprüchen nur berechtigt, wenn diese Ansprüche unstreitig und rechtskräftig festgestellt sind.

## **15. Gefahrübergang**

Die Gefahr für die Leistung geht nach den gesetzlichen Vorschriften über.

## **16. Kündigung**

- (1) Den Parteien steht das Recht zur außerordentlichen Kündigung zu.
- (2) Die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG hat insbesondere dann ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund, wenn
  - a) der Auftragnehmer schuldhaft gegen die vertraglichen Pflichten in einer Weise verstößt, dass der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann oder
  - b) der Auftragnehmer die vertraglich vereinbarte Leistungszeit ohne Verschulden der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG überschritten hat und eine ihm von der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG gesetzte angemessene Nachfrist ohne Verschulden der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG verstrichen ist oder
  - c) der Auftragnehmer die ihm zur Beseitigung eines schon während der Ausführung der Dienst- und / oder Werkleistung aufgetretenen Mangels gesetzte angemessene Frist schuldhaft verstreichen lässt oder
  - d) ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Auftragnehmers gestellt, dieser nicht innerhalb eines Monats zurückgenommen wird und ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Auftragnehmers eröffnet wird oder eine Verfahrensabweisung mangels Masse erfolgt.
- (3) Jede Kündigung ist schriftlich zu erklären.
- (4) Die bis zum Zeitpunkt der Kündigung durch die Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG vom Auftragnehmer ausgeführten Leistungen sind entsprechend abzurechnen, sofern der Auftragnehmer die entsprechenden Nachweise erbringt. Dem Auftragnehmer sind darüber hinaus auf Nachweis auch die Kosten zu ersetzen, die bereits entstanden und in den Kosten des nicht ausgeführten Teils der Leistung enthalten sind.

## **17. Allgemeine Bestimmungen**

- (1) Alle in Erfüllung des Vertrages erbrachten Leistungen samt zugehöriger Dokumentation in digitaler, gedruckter oder anderer Form werden Eigentum der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG.
- (2) Alleiniger Gerichtsstand ist der Sitz der Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG, sofern der Auftragnehmer Kaufmann im Sinne des HGB ist.
- (3) Zur Auslegung kann bei Werkleistungen die Verdingungsordnung für Bauleistungen, Teil B, in der bei Vertragsschluss gültigen Fassung herangezogen werden, wenn und soweit in vorstehenden Bedingungen nichts anderes vereinbart wurde oder sich diese als unwirksam erweisen. Im Übrigen gilt die Verdingungsordnung für Bauleistungen, Teil B, nur, soweit sie ausdrücklich in den Vertrag einbezogen wurde.
- (4) Für alle Vertragsverhältnisse gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.