

## 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 (im Folgenden kurz „Auftraggeber“ genannt) 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 Unternehmen (§ 14 BGB), 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, nicht jedoch gegenüber Verbrauchern und Privatpersonen.
- (3) Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten ausschließlich. Die Geltung entgegenstehender oder abweichender Bedingungen des Auftragnehmers wird ausgeschlossen, es sei denn der Auftraggeber stimmt ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich zu.
- (4) Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers gelten auch dann, wenn dieser 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) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten grundsätzlich auch für alle künftigen Verträge zwischen dem Auftraggeber und dessen Auftragnehmern über Dienst- und Werkleistungen, ohne dass der Auftraggeber in jedem Einzelfall wieder auf sie hinweisen müsste. Über Änderungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen wird der Auftraggeber den Auftragnehmer in diesem Fall unverzüglich mindestens in Textform informieren.
- (6) Im Einzelfall getroffene, individuelle Vereinbarungen mit dem Auftragnehmer (einschließlich Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen) haben in jedem Fall Vorrang vor diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

#### 2. Vertragsschluss/Salvatorische Klausel/ Nebenabreden/Schriftform/Vertragsergänzungen und dazugehörige Vollmacht

- (1) Der Vertrag kommt zu Stande, sobald der Auftragnehmer den Auftrag schriftlich angenommen hat oder der Auftraggeber ein Angebot des Auftragnehmers schriftlich angenommen hat. Einer Bestätigung eines so zu Stande gekommenen Vertrages bedarf es nicht, wenn Angebot/Auftrag und Annahme deckungsgleich sind. 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.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen hat nicht die Unwirksamkeit des ganzen Vertrages bzw. dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen zur Folge.
- (3) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen zum Vertrag werden nur wirksam, wenn sie durch schriftliche Erklärung von dazu bevollmächtigten Vertretern des Auftraggebers bestätigt werden. Die Vollmacht von nicht im Handelsregister eingetragenen, vertretungsberechtigten Organen oder Personen des Auftraggebers gilt nur einmalig für den jeweiligen Einzelfall.

#### 3. Ausführung der Leistung

- (1) Der Auftragnehmer hat die Leistungen unter eigener Verantwortung nach den vertraglichen Vereinbarungen auszuführen und dem Auftraggeber seine Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Rechts- und Sachmängeln zu verschaffen. Dabei hat er sämtliche gesetzlichen Vorschriften, Verordnungen, behördliche Vorgaben in Bescheiden und Allgemeinverfügungen, allgemein anerkannte Regeln der Technik einzuhalten und Fachnormen des betreffenden Gewerks zu beachten, die zum Zeitpunkt der Abnahme (Werkleistungen) bzw. Fertigstellung (Dienstleistungen) gelten bzw. gelten werden. Hinsichtlich derjenigen Qualitätsmaßstäbe vorstehender Art, die sich zwischen Vertragsschluss und Abnahme oder Fertigstellung ändern, übernimmt der Auftragnehmer die Vertragspflicht, sich vor und während der Vertragserfüllung über Änderungsverfahren und ihr Ergebnis laufend zu informieren.
- (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 dem Auftraggeber mindestens in Textform 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, vor Ausführungsbeginn auf deren ordnungsgemäße Ausführung und Eignung für die ihm übertragenen Leistungen zu prüfen sowie erkennbare Mängel an dem vom Auftraggeber oder anderen Firmen beigestellten Material oder an durchgeführten Leistungen oder Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung dem Auftraggeber unverzüglich mindestens in Textform mitzuteilen. Unterlässt er dies, kann er sich auf die sich auf seine Leistungen adäquat kausal auswirkende mangelhafte Eignung/Eigenschaft der vorstehend definierten Fremdleistung/Fremdmaterialien im Rahmen seiner eigenen Haftung dem Auftraggeber gegenüber nicht berufen.

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

- (1) Der Auftraggeber 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, vom Auftraggeber eingeholt.
- (3) Erfüllt der Auftraggeber die ihm nach Abs. 1 und 2 obliegenden Verpflichtungen nicht bzw. nicht rechtzeitig und führt dies zu Verzögerungen und/oder Mehraufwand beim Auftragnehmer, hat der Auftragnehmer einen Anspruch auf Anpassung der Vergütung an den ggf. höheren Aufwand und auf eine den Umständen entsprechende angemessene Verlängerung der Ausführungsfrist. Er hat den Mehrvergütungsanspruch binnen zwei Wochen nach Wegfall des hindernden Umstandes mindestens in Textform anzuzeigen (Ausschlussfrist), und in derselben Frist mit dem Auftraggeber eine neue verbindliche Ausführungsfrist zu vereinbaren. Andernfalls entfallen die durch diesen Abschnitt eingeräumten Ansprüche des Auftragnehmers.

#### 5. Personal und Subunternehmer

- (1) Der Auftragnehmer stellt die Leistungen mit sach- und fachkundigen, qualifizierten und zuverlässigen Mitarbeitern oder 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 des Auftraggebers solche Ausführungsanweisungen gegeben werden können, die sich nur auf das Werk bzw. das mit der Dienstleistung verbundene Leistungsziel, 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 Zustimmung des Auftraggebers mindestens in Textform. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber in jedem Fall von allen Ansprüchen des Subunternehmers auf erstes schriftliches Anfordern freizustellen.

#### 6. Vergütung und Zahlungsbedingungen

- (1) Die Dienst- und Werkleistungen werden auf Grundlage des jeweiligen Vertrages vergütet.
- (2) Jeder Einheitspreis oder Stundenlohn 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, es sei denn, gesetzliche Vorschriften oder bei Bauleistungen die vereinbarte VOB/B sehen zum Beispiel bei Änderungen, Leistungsmehrungen, Leistungsminderungen und/oder Vertragsablaufstörungen, die nicht vom Auftragnehmer verursacht sind, etwas anderes vor.
- (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, bei Bauverträgen, zu denen die VOB/B vereinbart wurde, innerhalb deren Fristen zu zahlen. Bei Auftragsvergaben über das Serviceportal MAREON erfolgt auch die Rechnungsstellung über dieses Serviceportal. In diesem Fall ist der Auftragnehmer nicht zu Abschlagsrechnungen berechtigt, es sei denn, gesetzliche Vorschriften oder bei Bauleistungen die vereinbarte VOB/B sehen zwingend etwas anderes vor.
- (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. Dies gilt nicht für einen Vertrag, der über das Serviceportal MAREON geschlossen wurde.

#### 7. Abnahme von Werkleistungen

- (1) Jede Werkleistung ist förmlich abzunehmen. Die konkludente Abnahme ist ausgeschlossen, es sei denn die Abnahmeersatzformen des BGB und der VOB/B (wenn vereinbart) werden vom Auftragnehmer gewählt (Fristsetzung mit

Abnahmeaufforderung). Die endgültige Abnahme erfolgt erst nach im Wesentlichen mangelfreier Fertigstellung der gesamten vertraglich vereinbarten Leistung. Unerhebliche Mängel berechtigen den Auftraggeber nicht zur Verweigerung der Abnahme.

- (2) Die Benutzung bzw. Inbetriebnahme sowie die Rechnungsstellung bzw. die schriftliche Mitteilung der Fertigstellung ersetzen die Abnahme nicht.
- (3) 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 der Mängelbeseitigung erneut zu beantragen.
- (4) Für Leistungen, die über das Serviceportal MAREON abgewickelt werden, ist eine förmliche Abnahme nach Abs. 1 bis Abs. 3 nicht erforderlich. Hier ersetzt die Zahlung der Rechnung durch den Auftraggeber die Abnahme.

#### **8. Gewährleistungsverpflichtung bei Werkleistungen**

- (1) Die Rechte des Auftraggebers im Falle der Leistungsstörung durch Nicht-, Schlecht- oder zu späte Erfüllung oder Verletzung von Vertragspflichten richten sich nach dem Gesetz oder der VOB/B, wenn diese vereinbart ist.
- (2) Sofern eine unverzügliche Nachbesserung – aus welchen Gründen auch immer – nicht möglich ist, hat der Auftragnehmer auf seine Kosten das Werk und andere Rechtsgüter des Auftraggebers gegen Gefährdungen jeglicher Art zu schützen.
- (3) Die Verpflichtung zur unverzüglichen Untersuchung und Mängelrüge gemäß § 377 ff. HGB ist ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um einen offenkundigen Mangel.

#### **9. 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.

#### **10. 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, den Auftraggeber insoweit von allen Schadensersatzansprüchen Dritter freizustellen. Die Entlastungsmöglichkeit des Auftragnehmers nach § 831 Abs. 1 Satz 2 BGB Dritten gegenüber 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 Gewerbeaufsichtsämter, der Straßenbau-, Polizei- und Ordnungsbehörden. Kontrollen und Anwesenheit des Auftraggebers schränken die Haftung des Auftragnehmers nicht ein.
- (3) Der Auftraggeber haftet für Schadensersatzansprüche aus Gesetz, Vertrag oder vorvertraglichen Vertrauensverhältnissen nur, wenn der Schaden auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit seiner Vertreter, Organe, Mitarbeiter oder Erfüllungsgehilfen beruht. Bei einfacher Fahrlässigkeit haftet der Auftraggeber 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 des Auftraggebers jedoch auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt. Der Höhe nach ist die Haftung des Auftraggebers auf die Deckungssumme der von ihm abgeschlossenen Betriebshaftpflichtversicherung (derzeit Euro: 5 Mio.) beschränkt, es sei denn es handelt sich um Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

#### **11. Versicherungen**

Der Auftragnehmer hat zur Abdeckung von Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die durch Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen des Auftragnehmers beim Auftraggeber oder den von ihm durchgeführten Bauvorhaben verursacht werden, eine ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen und wirksam in ausreichender Höhe aufrecht zu erhalten. Der Nachweis der Versicherung ist auf Verlangen vom Auftragnehmer vorzulegen.

#### **12. Verzug/Vertragsstrafe**

- (1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, jede Behinderung oder Gefährdung der sachgemäßen oder termingerechten Durchführung der Leistung dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- (2) Im Falle des Verzuges, den der Auftragnehmer zu vertreten hat, gelten die gesetzlichen Bestimmungen bzw. diejenigen der VOB/B, soweit diese vereinbart ist.
- (3) Werden vereinbarte Vertragsfristen (Zwischen- und Endfristen) schuldhaft überschritten bzw. nicht eingehalten, verwirkt der Auftragnehmer eine Vertragsstrafe, deren Höhe sich grundsätzlich darin unterscheidet, ob eine Zwischen- oder die Endfrist schuldhaft überschritten wurde.
  - a) Wird eine vereinbarte Zwischenfrist schuldhaft überschritten, hat der Auftragnehmer für jeden Werktag der schuldhaften Überschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,1 % des bis zum Tag der Zwischenfrist auf Grund der bis dahin erbrachten Leistungen vom Auftraggeber geschuldeten Werklohnes,

höchstens jedoch 5 % davon zu entrichten. Aus Vereinfachungsgründen ist Maßstab die Höhe der letzten geprüften Abschlagsrechnung vor dieser Zwischenfrist.

- b) Wird die vereinbarte Gesamtfertigstellungsfrist = Endfrist schuldhaft vom Auftragnehmer nicht eingehalten, so hat dieser dem Auftraggeber für jeden Werktag, um den die Gesamtfertigstellungsfrist = Endfrist schuldhaft überschritten wird, eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,1 % Gesamtauftragssumme (netto), zu zahlen, höchstens jedoch 5 % der Gesamtauftragssumme (netto).
- c) Eine Kumulation der Vertragsstrafen und auch der Obergrenzen von a) und b) findet nicht statt. Geschuldet ist bei Verwirkung von Vertragsstrafen nach a) und b) die sich daraus ergebende höhere Vertragsstrafe.
- d) Dem Auftraggeber steht es frei, einen über den Vertragsstrafenanspruch hinausgehenden Verzugschaden vom Auftragnehmer unter Anrechnung der Vertragsstrafe zu verlangen.

- (4) Der Auftraggeber ist verpflichtet, auf Verlangen des Auftragnehmers innerhalb einer angemessenen Frist zu erklären, ob er wegen der Verzögerung der Dienst- und / oder Werkleistung vom Vertrag zurücktritt und / oder Schadensersatz statt der Leistung verlangt oder auf die Leistung besteht.
- (5) Verzögerungen auf Grund von Regen- oder Frosttagen sowie auf Grund höherer Gewalt, zum Beispiel Streik, Aussperrung oder anderer unabdingbarer Ereignisse beim Auftragnehmer, werden auf die Frist zur Fertigstellung angerechnet, wenn sich der Auftragnehmer diese Tage vom Auftraggeber oder dessen Bevollmächtigten ordnungsgemäß bescheinigen lässt.

#### **13. Abtretung, Aufrechnung**

- (1) Eine Abtretung von Forderungen des Auftragnehmers an Dritte – gleich welchen Inhalts – ist ausgeschlossen, es sei denn, dies dient der Auftragsfinanzierung oder Unternehmensfinanzierung des Auftragnehmers.
- (2) Der Auftragnehmer ist zur Aufrechnung mit Gegenansprüchen nur berechtigt, wenn diese Ansprüche unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind.

#### **14. Gefahrübergang**

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

#### **15. Kündigung**

- (1) Den Parteien steht das Recht zur außerordentlichen Kündigung zu.
- (2) Der Auftraggeber hat insbesondere dann ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund, wenn
  - a) der Auftragnehmer schuldhaft gegen die vertraglichen Pflichten trotz Abmahnung mit einer angemessenen Frist zur Abhilfe in einer Weise verstößt, dass dem Auftraggeber die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann oder
  - b) der Auftragnehmer die vertraglich vereinbarte Leistungszeit ohne Verschulden des Auftraggebers überschritten hat und eine ihm vom Auftraggeber gesetzte angemessene Nachfrist ohne auftraggeberseitiges Verschulden 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 den Auftraggeber vom Auftragnehmer ausgeführten Leistungen sind möglichst auf der Grundlage einer gemeinsamen, protokollierten Leistungsfeststellung abzurechnen. Bleibt der Auftragnehmer der gemeinsamen Leistungsfeststellung fern bzw. wirkt daran – trotz Aufforderung und Nachfristsetzung mit angemessener Frist - nicht mit, kann der Auftraggeber die Leistung einseitig feststellen. Werden die Leistungen sodann von einem anderen Auftragnehmer weitergeführt, obliegt die Beweislast für eine gegenüber den einseitigen Feststellungen des Auftraggebers höheren oder wertigeren Leistung dem Auftragnehmer.

#### **16. Allgemeine Bestimmungen**

- (1) Alle in Erfüllung des Vertrages erbrachten Leistungen samt zugehöriger Dokumentation in digitaler, gedruckter oder anderer Form werden Eigentum des Auftraggebers.
- (2) Gerichtsstand ist der Sitz des Auftraggebers, 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.
- (4) Für alle Vertragsverhältnisse gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.