

## Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Beauftragung von Werkleistungen

### 1. Geltungsbereich

Diese Bedingungen gelten für Werkaufträge der Wohnungsbau Stadt Moers GmbH und der Stadtbau Moers GmbH (nachfolgend Auftraggeber genannt) an Handwerksbetriebe und sonstige gewerbliche Unternehmen (nachfolgend Auftragnehmer genannt) für alle Arten von Arbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung und/oder Unterhaltung von Immobilien, insbesondere Wartungs-/Reparatur-und/oder Instandsetzungsarbeiten sowie Maßnahmen der energieeffizienten Sanierung.

### 2. Vertragsgrundlagen

- a) Grundlage eines Werkauftrages sind mit Vorrang die dazu im Auftragschreiben festgehaltenen Abreden (Auftragsbestätigung). Ist die Beauftragung über das EDV-Beschaffungssystem MAREON veranlasst, gelten die zur Teilnahme an diesem System verabredeten Bedingungen vorrangig. Im Übrigen gelten diese Bedingungen und sodann nachrangig die Bestimmungen der VOB/Teil B und Teil C, hilfsweise die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).
- b) Für die fachliche Ausführung gilt als Mindeststandard der zum Zeitpunkt der Ausführung geltende Stand der Technik und der allgemein anerkannten Regeln der Handwerkskunst als vereinbart. Für Maßnahmen der energieeffizienten Sanierung und alle sonstigen Arbeiten (insbesondere Sanierungsarbeiten an einer Gebäudeaußenhülle), die gesetzlichen Vorgaben unterliegen (insbesondere der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung oder jeweiligen Nachfolgevorschrift), sind die dafür geltenden gesetzlichen Zielvorgaben zwingend zu beachten. Ist eine konkret vereinbarte Ausführungsart nicht geeignet, diese Vorgaben zu erreichen, muss der Auftragnehmer darauf zwingend vor der Ausführung schriftlich hinweisen.

### 3. Reaktions- und Abrufzeiten für Werkleistungen

- (a) Ist keine andere Ausführungszeit (Beginn und Dauer) vereinbart, sind die Arbeiten spätestens binnen sieben Kalendertagen ab Erhalt der Auftragsbestätigung aufzunehmen und zügig abzuarbeiten, d.h. es wird ein der Aufgabenstellung angemessener Personaleinsatz vorausgesetzt, Unterbrechungen der Ausführung sind zu vermeiden, es sei denn, es sind aus technischen Gründen Wartezeiten (z.B. Trocknungszeiten) zu beachten.
- (b) Wenn Arbeiten in vermieteten Bereichen ausgeführt werden, gehört die Abstimmung mit dem Mieter zu den unentgeltlich zu erbringenden Nebenleistungen. Auf Einrichtung und Eigentum des Mieters ist in besonderer Weise Rücksicht zu nehmen und es sind alle gebotenen Schutzmaßnahmen unaufgefordert und als unentgeltliche Nebenleistung zu erbringen. Ist damit im Einzelfall ein unzumutbarer Aufwand verbunden, muss das beauftragte Unternehmen darauf vor der Ausführung schriftlich hinweisen und auf eine geeignete Ergänzung des Auftrages hinwirken.

### 4. Auftragsänderungen/-erweiterungen

Ergibt sich während der Ausführung ein Mehraufwand, darf dieser nur in Abstimmung mit dem Auftraggeber ausgeführt werden. Der Auftragnehmer ist als anspruchsbegründende Voraussetzung verpflichtet, den Mehraufwand zu dokumentieren in geeigneter Form (z. B. Fotografien, Tagesberichte mit genauer Beschreibung) und diese Dokumentation dem Auftraggeber binnen drei Werktagen mit einer Angabe der Mehrkosten zu übermitteln.

### 5. Fertigstellungsanzeige und Abnahme

Die Fertigstellung der Leistungen ist unverzüglich anzuzeigen. Eine Abnahmefiktion( § 12 Abs.5 VOB/B) ist ausgeschlossen. Die Leistung gilt als abgenommen, wenn die Rechnung des Auftragnehmers ohne Vorbehalte ausgeglichen wird mit dem Zeitpunkt des Rechnungsausgleichs. Zuvor steht es beiden Vertragsparteien frei, eine förmliche Abnahme zu verlangen.

**6. Rechnungsstellung**

Dem Auftragnehmer ist bekannt, dass eine kurzfristige und nachvollziehbare Rechnungsstellung für den Auftraggeber von besonderer Bedeutung ist, da regelmäßig eine Einstellung in Haushaltspläne, WEG-Abrechnungen o. ä. erforderlich ist. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, seine Leistungen prüfbar mit allen erforderlichen Nachweisen unter Angabe des Objekts, des Ausführungszeitraums und des Material- und Zeitaufwandes binnen 14 Kalendertagen abzurechnen und dem Auftraggeber zu übersenden.

**7. Mängelansprüche und Verjährung**

Ansprüche wegen Mängeln der Werkleistung verjähren gemäß den Vorschriften des BGB, d. h. in der Regel nach fünf Jahren ab der Abnahme (siehe zu 5.).

**8. Sicherheitsleistungen**

Wenn gemäß der Auftragsbestätigung eine Sicherheitsleistung vereinbart ist, erfolgt diese durch Einbehalt von berechtigten Werklohnforderungen des Auftragnehmers. Dieser ist berechtigt, den Einbehalt durch eine selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaft eines in Deutschland ansässigen Kreditinstituts oder einer Kreditversicherung abzulösen. Der Anspruch auf Einzahlung auf ein Sperrkonto (§ 17 Abs. 5 VOB/B) ist ausgeschlossen. Ist die Sicherheit nur zur Höhe durch einen Prozentsatz bezeichnet, gilt als Bezugsgröße die geprüfte Nettoabrechnungssumme des Auftragnehmers als vereinbart.

**9. Haftpflichtversicherung**

Jeder Auftragnehmer ist verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung für etwaige Schäden zu unterhalten und auf Anforderung nachzuweisen. Verursachte Schäden sind unverzüglich dem Auftraggeber und dieser Versicherung zu melden. Auf Anforderung hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber die erfolgte Schadensmeldung nachzuweisen und das Versicherungsunternehmen und einen Ansprechpartner zu benennen.

**10. Gerichtsstand**

Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Moers.

**11. Salvatorische Klausel**

Wird eine Regelung dieser Bedingungen nachträglich als unwirksam erkannt, bleibt davon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An Stelle der unwirksamen Regelung werden die Parteien eine neue Vereinbarung treffen, die wirtschaftlich der Unwirksamen am nächsten kommt.