

Vertrags- und Lieferbedingungen

Die BB Modernisierungs GmbH (im folgenden M-AG genannt) bietet durch fachlich qualifizierte und kompetente Handwerksunternehmen und Dienstleister Komplettleistungen für Modernisierungen und/oder Renovierungen an. Dabei werden im Auftrag, als auch im Namen und für Rechnung des Bauherrn, Leistungen aufgrund detaillierter Leistungsbeschreibungen an Handwerksunternehmen und Dienstleister vergeben. Der M-AG obliegt dabei die Ermittlung der zu beauftragenden Leistungen sowie die Koordinierung einzelner Handwerksunternehmen und Dienstleister für die zu erbringenden Maßnahmen im Rahmen der technischen Baubetreuung.

§ 1 Technische Baubetreuung

Die technische Baubetreuung umfasst insbesondere:

- die Beratung des Bauherrn durch kompetente und von der M-AG geschulte Modernisierungsberater (Architekten),
- die Ermittlung der für die Realisierung der Baumaßnahme erforderlichen Leistungen, benötigter Gewerke und Erstellung detaillierter Leistungsbeschriebe,
- die sorgfältige Auswahl geeigneter Handwerksunternehmen,
- die sorgfältige und umfangreiche Qualitätsprüfung der ausführenden Handwerksunternehmen,
- die finanzielle Bonitätsprüfung der ausführenden Handwerksunternehmen,
- die Kalkulation der Baukosten und deren Abstimmung mit dem Bauherrn vor den jeweiligen Auftragsvergaben,
- die Mitwirkung bei einer etwaig erforderlichen Erwirkung einer Baugenehmigung,
- den Abschluss der zur Realisierung der Baumaßnahme erforderlichen Verträge,
- die Erfüllung etwaiger Mitwirkungs- und Überwachungspflichten des Bauherrn für diesen,
- die Überwachung von Baufristen- und Zahlungsplänen,
- die Wahrung der im Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehenden Belange des Bauherrn gegenüber Behörden, Ingenieuren, bauausführenden Handwerkern und Unternehmern, Lieferanten und sonst an dem Bau direkt oder indirekt Beteiligten,
- die Mitwirkung an einer etwaig erforderlichen Bauabnahme und bei der Beschaffung etwaig erforderlicher behördlicher Schlussabnahmebescheinigungen,
- die Ausarbeitung und Dokumentation eines Bauzeiten-/ablaufplans,
- die Kostenkontrolle sowie Steuerung und Koordination aller administrativen Prozesse im Zusammenhang mit der beauftragten Baumaßnahme,
- die Auflistung und Dokumentation der Gewährleistungsfristen aller ausführenden Gewerke,
- die Überwachung des Baufortschrittes und der etwaigen Mängelbeseitigung,
- die Überprüfung der das Bauvorhaben betreffenden Rechnungs- und Zahlungsbelege sämtlicher an der Durchführung des Bauprojektes Beteiligter und die Veranlassung der Zahlung nach der Prüfung.

§ 2 Rechte und Pflichten

- (1) Der Bauherr hat die M-AG bei der Erfüllung ihrer Aufgabe zu unterstützen, insbesondere die zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben.
- (2) Der Bauherr ist befugt, nachträglich Anweisungen über Änderungen und Sonderwünsche in Absprache mit der M-AG zu erteilen, hierdurch entstehende Mehrkosten sind auf Anforderung durch die M-AG fällig und zahlbar.
- (3) Es wird ausdrücklich hervorgehoben, dass ein reibungsloser Bauablauf nur unter strikter Beachtung der vorhergehenden Absätze gewährleistet ist, da die M-AG eine ordnungsgemäße effektive Koordination und Einhaltung der Bauzeit nur gewährleisten kann, soweit keine Reibungs- und Informationsdefizite entstehen, etwa durch nicht abgesprochenes Eingreifen durch den Bauherrn in die wie vor bezeichnete Tätigkeit durch die M-AG.
- (4) Die M-AG verpflichtet sich für den Fall, dass ein oder mehrere Handwerksunternehmen und Dienstleister ihren Vertrag bis zur mängelfreien Übergabe durch Insolvenz nicht erfüllen kann oder können, dafür einzustehen, dass die Arbeiten ordnungsgemäß und mängelfrei von einer anderen Firma zu Ende geführt werden.
- (5) Die M-AG hat nicht für die Erreichung steuerlicher oder sonstiger mit der Modernisierung- und/oder Renovierung verfolgten Ziele einzustehen oder für die Einhaltung eines etwaigen Baukostenlimits.
- (6) Die M-AG haftet für die Erfüllung seiner Verpflichtungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Im Falle grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Verletzung seiner Baubetreuungspflichten durch sie selbst oder einen ihrer Erfüllungsgehilfen sowie bei einfach fahrlässiger Verletzung von Kardinalverpflichtungen ist die M-AG unter Ausschluss weitergehender Ansprüche zum Ersatz des unmittelbaren Vermögensschadens verpflichtet. Unberührt bleibt die Haftung bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

§ 3 Zahlungsbedingungen

- (1) Im beauftragten Angebot sind sowohl die Eigenleistungen der M-AG (Baubetreuungsleistungen), als auch die Fremdleistungen der Handwerker und Dienstleister jeweils separat ausgewiesen. Für diese Leistungen zahlt der Bauherr zur Erfüllung und Abgeltung sämtlicher Vergütungsforderungen der einzuschaltenden Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen als auch zur Abgeltung aller Vergütungsansprüche der M-AG die dort definierten Beträge.
- (2) Die Abschlags- und die Schlussrechnungen der beauftragten Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen gehen bei der M-AG ein und werden unverzüglich nach Prüfung an den Bauherren weitergereicht, der diese mit befreiender Wirkung an die M-AG zahlt.

- (3) Die Baubetreuungsleistungen der M-AG werden gekoppelt mit den Rechnungen der Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen fällig, und zwar in Höhe desjenigen Prozentanteils des vereinbarten Gesamtbetreuungshonorars, welcher dem erbrachten und abgerechneten Leistungsstand gemäß den Rechnungen der Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen in Relation zu deren Gesamtvolumen entspricht. Die Rechnungen der M-AG enthalten jeweils die besonders auszuweisende Mehrwertsteuer.
- (4) Des Weiteren ist dem Bauherrn bekannt und er ist damit einverstanden, dass die M-AG von den ausführenden Unternehmen Vergütungen für Leistungen erhält, die sie für diese erbringt.
- (5) Aufrechnungen und Zurückbehaltungsrechte gegen die Vergütungsansprüche der ausführenden Unternehmen innerhalb des vereinbarten Preises sind nur mit von diesen schriftlich anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

§ 4 Bauwasser und Baustrom

Der Bauherr sorgt dafür, dass den ausführenden Firmen Entnahmestellen für Bauwasser und Baustrom in ausreichender Kapazität den einschlägigen Vorschriften entsprechend, zur Verfügung stehen.

§ 5 Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die M-AG schließt automatisch bei Zustandekommen des Baubetreuungsvertrages für jeden Bauherren eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab.

§ 6 Vertragsdauer

- (1) Dieser Vertrag endet durch Zweckerreichung. Sie gilt als gegeben, wenn der Baubetreuer berechtigt die Leistungen der ausführenden Unternehmungen nach Maßgabe des beauftragten Angebotes abgenommen und die Gesamtabrechnung geprüft und freigegeben hat.
- (2) Beide Vertragsparteien können den Baubetreuungsvertrag nur aus wichtigem Grunde schriftlich kündigen. Wird der Vertrag aus einem wichtigem Grunde gekündigt der im Bereich des Baubetreuers liegt, so kann der Baubetreuer ein den erbrachten Leistungen entsprechendes Honorar verlangen.
- (3) Eine Kündigung der mit den ausführenden Unternehmen geschlossenen Verträge kommt ebenfalls nur schriftlich aus wichtigem Grunde in Betracht. Hat der Baubetreuer einen derartigen wichtigen Grund nicht mitzuvertreten, ist er unbeschadet etwaiger Schadensersatzansprüche des Bauherrn gegen die ausführende Unternehmung befugt, ohne Bindung an den Komplettpreis ein fachlich qualifiziertes und kompetentes Ersatzhandwerks- und/oder Dienstleistungsunternehmen zur Erbringung der Restleistung des ausgeschiedenen Unternehmens zu ortsüblichen und angemessenen Preisen für das Bauprojekt einzuschalten.

§ 7 Vollmacht

- (1) Der Bauherr bevollmächtigt den Baubetreuer unwiderruflich für die Dauer des Baubetreuungsvertrages, seine Rechte bei dem Modernisierungs- und/oder Renovierungsprojekt wahrzunehmen sowie für ihn alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben sowie entgegenzunehmen, die zur Durchführung des Projektes erforderlich sind. Diese Vollmacht gilt auch für die Vertretung vor Behörden.
- (2) Der Baubetreuer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit, dies gilt insbesondere, soweit der Baubetreuer rechtsgeschäftlich und/oder mit geschäftsähnlichen Handlungen etwaig auch für die ausführenden Unternehmungen tätig werden sollte, insbesondere abrechnungstechnisch.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung gilt als durch eine solche ersetzt, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am Nächsten kommt. Entsprechendes gilt, soweit dieser Vertrag lückenhaft sein sollte.
- (2) Der Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland