

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN (AGB) DER RESO GmbH FÜR SUBUNTERNEHMERLEISTUNGEN

Stand: März 2026

§ 1 Geltungsbereich, Vorrang und Einbeziehung dieser AGB

1.1 Grundsatz: Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „AGB“) gelten uneingeschränkt und ausschließlich für sämtliche Vertragsbeziehungen, Subunternehmeraufträge, Werkverträge und alle damit im Zusammenhang stehenden Rechtsgeschäfte zwischen der RESO GmbH (im Folgenden „AG“ oder „Auftraggeber“) und Subunternehmern (im Folgenden „AN“ oder „Auftragnehmer“). Sie regeln umfassend die Vergabe, Abwicklung, Ausführung und Abrechnung sämtlicher Leistungen, einschließlich aller Neben- und Zusatzpflichten. Die RESO GmbH ist Generalunternehmer für technische Gebäudeausrüstung und koordiniert im Rahmen ihrer Tätigkeit Subunternehmerleistungen für Bauprojekte.

1.2 Zukünftige Geltung: Die Parteien sind sich einig, dass diese AGB nicht nur für den einzelnen Auftrag, sondern – unbeschadet einer erneuten Übersendung oder ausdrücklichen Bestätigung – für sämtliche künftigen Vertragsbeziehungen zwischen AG und AN gelten (§ 305 Abs. 2 BGB). Der AN erklärt durch Unterzeichnung des ersten Werkvertrages seine uneingeschränkte Unterwerfung unter diese AGB auch für alle zukünftigen Aufträge.

1.3 Vorrang der AGB: Abweichende, widersprechende oder ergänzende Geschäftsbedingungen des AN werden unter keinen Umständen Vertragsbestandteil. Dies gilt selbst dann, wenn der AG ihnen nicht ausdrücklich widerspricht oder Dokumente des AN (z. B. Angebote, Auftragsbestätigungen, Lieferscheine, Rechnungen) unterzeichnet oder entgegennimmt. Eine abweichende Vereinbarung muss ausdrücklich und schriftlich von der Geschäftsführung des AG genehmigt werden.

1.4 Schweigen ≠ Zustimmung: Das Schweigen des AG auf vom AN übersandte AGB, Angebote, Bestätigungen oder sonstige Korrespondenz gilt in keinem Fall als Zustimmung (§ 151 BGB analog). Konkludentes Handeln durch Entgegennahme von Leistungen oder Zahlung von Rechnungen begründet keine Zustimmung zu den AGB des AN.

1.5 Schriftformerfordernis: Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen dieser AGB bedürfen der Schriftform (§ 126 BGB) und müssen von der Geschäftsführung des AG unterzeichnet sein. Mündliche Nebenabreden, WhatsApp-Nachrichten, SMS oder andere informelle Kommunikationswege haben keinerlei rechtliche Wirkung und können vertragliche Vereinbarungen weder begründen noch ändern.

1.6 Integrationsklausel: Diese AGB werden jeder Beauftragung beigelegt und gelten damit automatisch als vollständiger Vertragsbestandteil (§ 305 Abs. 1 BGB). Der Einbeziehung stehen weder die räumliche Entfernung der Parteien noch die Art der Kommunikation entgegen.

1.7 Rangfolge: Bei Widersprüchen zwischen diesen AGB und den Bedingungen des jeweiligen Einzelvertrages (Auftragsbestätigung, Subunternehmervertrag, Verhandlungsprotokoll) hat der Einzelvertrag Vorrang, soweit die Abweichung ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

§ 2 Vertragsgegenstand und Leistungsumfang

2.1 Geschuldeter Werkerfolg: Der AN schuldet die vollständige, fachgerechte, betriebsfertige und mängelfreie Ausführung der vertraglich beauftragten Leistungen (§ 631 BGB). Geschuldet ist stets der vollständige Werkerfolg, nicht bloß die Erbringung einzelner Teilleistungen. Maßgeblich für den Umfang der Leistungspflicht ist das vertraglich beschriebene Gesamtergebnis.

2.2 Mindestanforderungen: Die im Leistungsverzeichnis und/oder in der Leistungsbeschreibung enthaltenen Positionen stellen Mindestanforderungen an eine vertragsgemäße Leistungserbringung dar. Der AN schuldet darüber hinaus alle Leistungen, die nicht ausdrücklich aufgeführt, aber zur Erreichung des geschuldeten Werkerfolgs technisch notwendig sind und auf die der Betrieb des AN eingerichtet ist. Lücken im Leistungsverzeichnis gehen nicht zu Lasten des AG.

2.3 Normen und Vorschriften: Der AN verpflichtet sich zur Einhaltung sämtlicher zum Zeitpunkt der Abnahme gültigen Gesetze, Rechtsnormen, behördlichen Vorschriften, Verordnungen und Auflagen, insbesondere: VDE- und DIN-Normen (anerkannte Regeln der Technik einschließlich Gelbdrucke), DGUV- und Arbeitsschutzbestimmungen, EEG und sonstige gesetzliche Vorschriften, GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz), Schallschutzbestimmungen gem. DIN 4109 und VDI 4100, alle baurechtlichen, wasserrechtlichen und umweltrechtlichen Vorschriften sowie die Verarbeitungsrichtlinien von Produktherstellern und Fachverbänden. Eine Vergütungspflicht für die Einhaltung dieser Vorschriften besteht nicht gesondert.

2.4 Mitbeauftragte Nebenleistungen: Alle Leistungen, die für die vollständige und ordnungsgemäße Vertragserfüllung notwendig sind, gelten als mitbeauftragt und sind ohne Mehrvergütung auszuführen (vgl. § 2 Abs. 1 VOB/B). Dazu gehören insbesondere: Baustelleneinrichtung, Absicherung, Reinigung und Räumung; Entsorgung von Verpackungsmaterial und Bauschutt; Bereitstellung aller Werkzeuge, Geräte und Maschinen; Erstellung sämtlicher Prüfprotokolle, Nachweise, Mess- und Prüfberichte sowie Fotodokumentationen; Koordination mit anderen Gewerken; Anfertigung und Übergabe aller technischen Dokumentationen, Schaltpläne, Revisionsunterlagen, Bedienungs- und Wartungsanleitungen; Einweisung des AG in die Bedienung der Anlage; Durchführung behördlicher Abnahmen sowie Abstimmung mit Netzbetreibern und Behörden.

2.5 Materialverantwortung: Ungeachtet dessen, ob Material vom AN, vom AG oder von Dritten gestellt wird, trägt der AN die volle Verantwortung für korrekte Montage und Verarbeitung nach Herstellervorgaben. Die Missachtung von Herstellervorgaben begründet die volle Haftung des AN für alle dadurch entstandenen Schäden, Mängel und Folgekosten. Dieser Grundsatz gilt auch für vom AG vorgeschriebenes, aber nicht vom AG geliefertes Material.

2.6 Anerkannte Regeln der Technik: Alle Leistungen des AN und die dazugehörigen Baustoffe müssen den einschlägigen anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme entsprechen – auch dann, wenn die vertraglich vereinbarte Ausführungsart diese noch nicht berücksichtigt. Werden dem AN technische Entwicklungen bekannt, die eine Anpassung erfordern, hat er den AG unverzüglich schriftlich zu informieren.

§ 2a Pflichten des AN: PSA, Geräte, Logistik und Sicherheit

2a.1 PSA-Pflicht: Der AN ist verpflichtet, jedem auf der Baustelle eingesetzten Mitarbeiter persönliche Schutzausrüstung (PSA) zu stellen, deren ordnungsgemäßen Einsatz zu überwachen und auf deren Einhaltung zu bestehen (§ 3 ArbSchG, DGUV-Vorschriften). Dazu gehören mindestens: Schutzhelm, Sicherheitsschuhe, Schutzweste, Arbeitsschutzhandschuhe sowie spezifische PSA für besondere Tätigkeiten (Gurte bei Höhenarbeiten, Gehörschutz bei Lärmarbeiten etc.).

2a.2 Gerätepflicht: Der AN beschafft auf eigene Kosten und eigenes Risiko alle für die Ausführung erforderlichen Geräte, Maschinen, Werkzeuge, Kräne, Gerüste, Hebebühnen, Hebezeuge, Transportmittel und Betriebsstoffe. Der AG ist zu keinerlei Gerätestellung verpflichtet.

2a.3 Keine Bereitstellungspflicht des AG: Der AG ist weder verpflichtet, PSA noch Geräte, Maschinen oder Hilfsmittel zu stellen. Stellt der AG auf freiwilliger Basis Geräte oder Hilfsmittel zur Verfügung, erfolgt deren Nutzung ausschließlich auf eigenes Risiko des AN. Der AG haftet nicht für Schäden, die durch die Nutzung seiner Geräte durch den AN entstehen.

2a.4 Logistikpflicht: Alle Transporte, Hebearbeiten, Materialverbringungen, Einlagerungen und Entsorgungen liegen ausschließlich in der Verantwortung und auf Kosten des AN. Der AG ist nicht zur Unterstützung der Logistik verpflichtet.

2a.5 Verkehrssicherung und Schutzmaßnahmen: Der AN hat auf eigene Kosten alle erforderlichen Sicherheits- und Schutzmaßnahmen zu treffen, insbesondere Abschränkungen, Beleuchtungen, Gerüste, Geländer, Warntafeln, Stromsicherungen sowie Maßnahmen zum Schutz seiner Arbeiten gegen Beschädigung, Verschmutzung, Witterungsschäden und sonstige vorhersehbare Einflüsse. Schäden aus unterlassener Vorsorge fallen in die Sphäre des AN.

2a.6 Reinhaltung: Die Reinhaltung der Baustelle und der Räume des Bauwerks ist Sache des AN und ohne Zusatzkosten zu erbringen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die Baustelle und alle betroffenen Räumlichkeiten besenrein zu übergeben.

2a.7 Unterweisung: Der AN stellt sicher, dass die gesetzlichen Bestimmungen und Regeln der Arbeitssicherheit seiner Belegschaft in verständlicher Form dargelegt werden. Unterweisungen erfolgen erforderlichenfalls in der jeweiligen Muttersprache der Mitarbeiter.

§ 3 Anzeige von Leistungen, Teilleistungen und Bedenkenhinweis

3.1 Anzeigepflicht: Jede Teilleistung muss dem AG vor Abrechnung schriftlich oder per E-Mail an die im Vertrag angegebene Projekt-E-Mail-Adresse angezeigt werden. Die Anzeige hat zu enthalten: eine präzise Beschreibung

der erbrachten Leistung unter Angabe der Leistungsposition aus dem Vertrag, Datum und Uhrzeit der Fertigstellung sowie eine vollständige Fotodokumentation des Leistungsstands.

3.2 Unzulässige Kommunikationswege: Anzeigen per WhatsApp, SMS, Telefonanruf oder anderen informellen Kanälen sind nicht ausreichend und begründen keinen Zahlungsanspruch. Nur schriftliche oder per E-Mail übermittelte Anzeigen an die im Vertrag genannte Projektadresse erfüllen die Formvoraussetzung.

3.3 Verdeckte Leistungen: Leistungen, die nach ihrer Fertigstellung für eine spätere Prüfung nicht mehr zugänglich sind (verdeckte Leistungen), sind dem AG vor dem Verdecken anzuzeigen und zu dokumentieren. Der AG ist berechtigt, eine Prüfung und ein gemeinsames Aufmaß zu verlangen. Wird die Anzeige versäumt, hat der AN auf Verlangen des AG die betreffenden Leistungen auf eigene Kosten freizulegen.

3.4 Bedenkenhinweispflicht: Erkennt der AN Unstimmigkeiten, Fehler oder Widersprüche in den Vertragsunterlagen, Planunterlagen oder Vorleistungen anderer Auftragnehmer, oder bestehen Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung (auch hinsichtlich der Sicherheit gegen Unfallgefahren), gegen die Güte der vom AG gelieferten Stoffe oder Bauteile, hat der AN den AG unverzüglich – möglichst vor Beginn der Arbeiten – schriftlich zu informieren. Ohne schriftlichen Bedenkenhinweis kann sich der AN nicht auf bekannte Mängel von Vorleistungen oder Planunterlagen berufen.

3.5 Folge fehlender Anzeige: Ohne ordnungsgemäße Anzeige nach Ziffer 3.1 besteht kein Anspruch auf Abschlagszahlung. Zahlungsansprüche entstehen erst mit formgerechter Anzeige und Anerkennung durch den AG.

§ 4 Zahlungsbedingungen und Fälligkeiten

4.1 Abschlagszahlungen: Abschlagszahlungen werden ausschließlich für ordnungsgemäß angezeigte und durch den AG festgestellte Leistungen (§ 3) gezahlt. Fälligkeit: 21 Tage nach Zugang einer prüffähigen Abschlagsrechnung beim AG; bei Zahlung binnen 14 Kalendertagen unter Abzug von 2 % Skonto (Pflichtabzug gemäß Ziffer 4.5). Die Abschlagszahlung setzt die vollständige und mängelfreie Herstellung der abgerechneten Teilleistungen voraus. Wegen Mängeln an ausgeführten Leistungen kann der AG Abschlagszahlungen in Höhe des Doppelten der für die Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten zurückhalten.

4.2 Schlusszahlung: Die Schlusszahlung ist fällig 30 Tage nach Zugang einer prüffähigen Schlussrechnung beim AG, jedoch frühestens nach förmlicher schriftlicher Abnahme der Leistungen und Vorlage sämtlicher vertragsgemäß geschuldeter Unterlagen. Die prüfbare Schlussrechnung ist spätestens einen Monat nach der Fertigstellung einzureichen. In der Schlussrechnung sind alle geleisteten Abschlagszahlungen unter Darstellung des jeweiligen Rechnungsbetrags und der darauf geleisteten Umsatzsteuer auszuweisen.

4.3 Vorrang dieser AGB: Abweichende Zahlungsbedingungen des AN sind nichtig (§ 307 BGB). Der AG ist nicht verpflichtet, abweichenden Zahlungszielen, Skontobedingungen oder Fälligkeitsregelungen des AN zuzustimmen.

4.4 Zurückbehaltungsrecht: Der AG darf Zahlungen zurückhalten, wenn: (a) Mängel an den ausgeführten Leistungen bestehen – in Höhe des Doppelten der Mängelbeseitigungskosten; (b) erforderliche Unterlagen oder Nachweise nicht vorgelegt wurden; (c) Ansprüche auf Vertragsstrafe, Schadensersatz oder Rückforderungen des AG bestehen; (d) die Vertragserfüllungsbürgschaft nicht gestellt wurde. Das Zurückbehaltungsrecht besteht bis zur vollständigen Erfüllung der jeweiligen Voraussetzung.

4.5 Skonto – Pflichtabzug: Von jeder Abschlags- und Schlussrechnung werden 2 % Skonto als verbindlicher Pflichtabzug einbehalten. Das Skonto ist kein Wahlrecht des AN, sondern eine fest vereinbarte Zahlungsbedingung. Bemessungsgrundlage: 3. Zwischensumme brutto (nach Sicherheitseinbehalt und abzgl. bereits gezahlter Abschlagsrechnungen). Skontoziel: 14 Kalendertage ab Eingang einer prüffähigen Rechnung (Frist gewahrt, wenn AG Zahlung angewiesen hat). Der Skontoabzug gilt auch für die Auszahlung von Gewährleistungseinbehalten und sonstiger zu Recht einbehaltener Beträge. Eine Rechnung ohne Skontoausweis wird durch den AG entsprechend korrigiert.

4.6 Umlagen: Von jeder Abschlags- und Schlussrechnung werden folgende Umlagen als Pflichtabzüge einbehalten, sofern im Einzelvertrag nichts Abweichendes vereinbart ist: (a) Umlage Bauwasser und Baustrom: 1,5 % der Netto-Abrechnungssumme nach Abzug des Nachlasses (1zu1-Weitergabe vom Bauherrn); (b) Umlage Bauleistungsversicherung (BLV): 1,5 % der Netto-Abrechnungssumme nach Abzug des Nachlasses (1zu1-Weitergabe vom Bauherrn). Gesamt-Umlage: 3,0 % der Netto-Abrechnungssumme. Die Umlagen mindern den Vergütungsanspruch des AN ohne gesonderte Rechnungsstellung durch den AG. Der AN hat die Umlagen bei der Kalkulation einzuplanen.

4.7 Rechnungsadresse: Sämtliche Rechnungen sind ausschließlich in elektronischer Form als PDF an die im Vertrag genannte Projekt-E-Mail-Adresse (reso@goerg-elektro.de) einzureichen. An andere Adressen gesandte Rechnungen gelten als nicht eingereicht und begründen keine Fälligkeit.

§ 5 Rechnungsstellung und Prüffähigkeit

5.1 Prüffähige Rechnung – Pflichtangaben: Jede Rechnung (Abschlags- oder Schlussrechnung) muss kumulativ und prüffähig aufgebaut sein. Folgende Angaben sind zwingend: (a) vollständiger Firmennamen und Anschrift des AN; (b) Projektnummer, Projektname und Projektadresse gemäß Vertrag; (c) vertraglich vereinbarte Auftragssumme; (d) bereits geleistete Abschlagszahlungen (nicht skontiert); (e) aktuell abgerechnete Leistungen mit Angabe des prozentualen Ausführungsstands pro Leistungsposition; (f) Gliederung entsprechend dem Leistungsverzeichnis des Vertrages; (g) zugehörige Nachweise: Aufmaßblätter, Lieferscheine, Fotodokumentationen, Bautagesberichte.

5.2 Aufmaß: Bei Vergütung nach Einheitspreisen findet auf Verlangen des AG ein gemeinsames Aufmaß statt. Die Terminkoordinierung obliegt dem AN. Verdeckte Leistungen sind rechtzeitig vor dem Verdecken aufzumessen; anderenfalls hat der AN auf eigene Kosten freizulegen. Die Messurkunden sind vom AN auf seine Kosten leicht prüfbar gemäß den Angebotspositionen aufzustellen.

5.3 Nicht prüffähige Rechnungen: Rechnungen, die den Anforderungen nach Ziffer 5.1 nicht entsprechen, gelten als nicht gestellt (§ 271 BGB) und begründen keine Fälligkeit. Der AG ist berechtigt, derartige Rechnungen ohne weitere Prüfung zurückzuweisen. Das Risiko für Verzögerungen in der Abrechnung und Auszahlung infolge nicht prüffähiger Rechnungen trägt ausschließlich der AN.

5.4 Rechnungsmuster Abschlagsrechnung: Abschlagsrechnungen sollen nach folgendem Muster aufgebaut sein: Wert der geleisteten Arbeit (netto) → abzgl. Nachlass/Abgebot → 1. Zwischensumme netto → abzgl. Umlagen → abzgl. Vertragsstrafe/Schadensersatz → 2. Zwischensumme netto → zzgl. 19% MwSt. → Brutto-Abrechnungssumme → (10) ./. Sicherheitseinbehalt 10 % (aus Brutto-Abrechnungssumme) → (11) ./. bereits bezahlte Abschlagsrechnungen (nicht skontiert, vollständig aufgelistet) → (12) ./. verschuldeter Mehraufwand / Selbstbeteiligung Versicherung → (13) = Zwischensumme brutto → (14) ./. 2 % Skonto (Pflichtabzug) → (15) = ABSCHLAGSAUFGABUNG BRUTTO.

5.5 Rechnungsmuster Schlussrechnung: Schlussrechnungen müssen nach folgendem Pflichtenheft aufgebaut sein: (1) Schlussrechnungsbetrag netto laut AN → (2) ./. Nachlass/Abgebot (vereinbarter %) → (3) = 1. Zwischensumme netto → (4) ./. Umlage Bauwasser & Baustrom 1,5 % → (5) ./. Umlage Bauleistungsversicherung 1,5 % → (6) ./. Vertragsstrafe/Schadensersatz (falls angefallen) → (7) = 2. Zwischensumme netto → (8) + Mehrwertsteuer (19 % oder 0 % bei § 13b UStG) → (9) = Brutto-Abrechnungssumme → (10) ./. bereits bezahlte Abschlagsrechnungen (nicht skontiert, vollständig aufgelistet) → (11) ./. Einbehalt für Restleistungen (falls zutreffend) → (12) ./. verschuldeter Mehraufwand/Selbstbeteiligung Versicherung → (13) = Zwischensumme brutto → (14) ./. 2 % Skonto (Pflichtabzug) → (15) = Zwischensumme brutto nach Skonto → (16) ./. 5 % Gewährleistungseinbehalt (aus Brutto-Abrechnungssumme; ablösbar durch Bürgschaft) → (17) = SCHLUSSAUFGABUNG BRUTTO.

5.6 Umsatzsteuer und § 13b UStG: Der AN hat auf jeder Rechnung den zutreffenden Steuersatz sowie den Steuerbetrag anzugeben. Gilt § 13b UStG: Rechnung ohne Umsatzsteuerausweis; Pflichthinweis „Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers gemäß § 13b Abs. 2 Nr. 4 UStG“ zwingend. Fehlt dieser Hinweis: Rückweisung als nicht prüffähig. Der AN haftet eigenverantwortlich für korrekte Anwendung des § 13b UStG. Näheres regelt § 20a dieser AGB.

§ 6 Sicherheitseinbehalte und Bürgschaften

6.1 Abschlags-Sicherheitseinbehalt: Von jeder Abschlagszahlung werden 10 % des jeweiligen Rechnungsbetrags als Sicherheit einbehalten. Dieser Einbehalt wird kumuliert und nach vollständiger Abnahme und Stellung einer Gewährleistungsbürgschaft gemäß Ziffer 6.4 ausgezahlt.

6.2 Schluss-Sicherheitseinbehalt (Gewährleistung): Bei der Schlussrechnung werden 5 % der Brutto-Abrechnungssumme als Gewährleistungseinbehalt einbehalten. Dieser Einbehalt wird nach Ablauf der Gewährleistungsfrist ausgezahlt, sofern keine offenen Mängelansprüche bestehen.

6.3 Vertragserfüllungsbürgschaft: Der AN ist verpflichtet, dem AG vor Leistungsbeginn eine selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers in Höhe von 10 % der Nettoauftragssumme zu stellen. Die Bürgschaft ist auf erstes Anfordern, unwiderruflich und unbefristet auszustellen und muss dem Muster der RESO GmbH entsprechen. Ohne Vorlage der Bürgschaft besteht kein Anspruch auf Zahlungen oder Vertragsbeginn. Mengenänderungen oder Nachtragsleistungen, die die vorläufige Brutto-Vertragssumme um mindestens 10 % erhöhen, berechtigen den AG, eine entsprechende Erhöhung der Bürgschaftssumme zu verlangen.

6.4 Gewährleistungsbürgschaft: Der AN kann den Schluss-Sicherheitseinbehalt (5 %) durch Übergabe einer selbstschuldnerischen Gewährleistungsbürgschaft ablösen. Die Bürgschaft ist auf erstes Anfordern, unwiderruflich und mit einer Laufzeit von mindestens 5 Jahren und 6 Monaten ab Abnahme auszustellen. Sie muss dem Muster der RESO GmbH entsprechen. Ein Wahlrecht des AN nach § 17 Abs. 3 VOB/B – Ablösung durch andere Sicherungsarten – ist ausgeschlossen.

6.5 Anlegungs- und Verzinsungspflicht: Die Anlegungs- und Verzinsungspflicht des AG nach § 17 Abs. 6 VOB/B wird ausdrücklich abbedungen. Einbehaltene Beträge sind nicht zu verzinsen.

6.6 Alternativ: Sperrkonto: Der AN kann eine Einzahlung einbehaltener Beträge auf ein Sperrkonto nicht verlangen, soweit der AG zum Einbehalt wegen nicht vertragsgemäßer Bürgschaftsstellung berechtigt ist.

6.7 Bürgschaftsklarstellung: Bürgschaften schmälern in keiner Weise die sonstigen Pflichten und die Haftung des AN. Sie stellen lediglich eine zusätzliche Sicherheit dar.

§ 7 Haftung, Mängel und Gewährleistung

7.1 Umfang der Haftung: Der AN haftet für alle Schäden, Mängel und Folgeschäden, die aus mangelhafter oder nicht vertragsgemäßer Ausführung seiner Leistungen entstehen. Die Haftung umfasst insbesondere: direkte Schäden am eigenen Werk; Schäden an anderen Gewerken und Vorleistungen Dritter; Nutzungsausfälle und entgangene Mieteinnahmen des AG oder des Bauherrn; Vertragsstrafen, die dem AG gegenüber dem Bauherrn wegen Verzuges durch den AN entstehen; alle Folgekosten der Mängelbeseitigung einschließlich Gutachterkosten, Planungskosten und Koordinationsaufwand.

7.2 Gewährleistungsfrist: Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt, abweichend von § 13 Abs. 4 VOB/B, einheitlich 5 Jahre ab förmlicher, schriftlicher Abnahme. § 13 Abs. 4 Nr. 2 VOB/B gilt nicht. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Abnahme zu laufen. § 13 Abs. 5 VOB/B (Unterbrechung durch Mängelrüge) bleibt unberührt. Mängelrügen können per E-Mail erfolgen und gelten als „schriftlich“ im Sinne der VOB/B. Eine entsprechende Mängelrüge löst den Neulauf der Gewährleistungsfrist im Sinne des § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B aus.

7.3 Mängelanzeige und Besichtigungspflicht: Mängelanzeigen durch den AG erfolgen schriftlich oder per E-Mail. Der AN ist verpflichtet, binnen 3 Werktagen nach Zugang der Mängelanzeige die Baustelle zu besichtigen und den Sachverhalt zu dokumentieren. Samstag gilt als Werktag. Kommt der AN der Besichtigungspflicht nicht nach, anerkennt er den gerügten Mangel dem Grunde nach.

7.4 Mängelbeseitigungsfrist: Binnen weiterer 3 Werktage nach Besichtigung muss der Mangel vollständig beseitigt werden, sofern keine kürzere Frist aus der Dringlichkeit folgt. Bei Gefahr im Verzug (z. B. Brandalarm, Überschwemmung, Sicherheitsrisiko) ist der AN verpflichtet, unverzüglich – auf erste telefonische Anforderung und ohne Fristsetzung – tätig zu werden.

7.5 Druckfälle und Notfallmaßnahmen: Der AG ist berechtigt zu verlangen, dass Mängel auch außerhalb der regulären Arbeitszeit, abends, samstags oder in Schichten beseitigt werden, wenn dies durch die Dringlichkeit des Mangels oder vertragliche Verpflichtungen gegenüber dem Bauherrn geboten ist. Die zusätzlichen Kosten hierfür trägt der AN.

7.6 Herstellervorgaben: Der AN haftet uneingeschränkt für die Einhaltung aller Herstellervorgaben bei der Verarbeitung und Montage. Diese Haftung gilt auch dann, wenn das Material vom AG geliefert oder vorgeschrieben wurde, sofern der AN die Ungeeignetheit nicht unverzüglich gerügt hat.

7.7 VOB-Abweichungen: § 13 Abs. 6 VOB/B gilt nicht; der AG kann Minderung nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB erklären. § 13 Abs. 7 VOB/B gilt nicht.

§ 8 Ersatzvornahme

8.1 Voraussetzungen: Kommt der AN seinen vertraglichen Verpflichtungen – insbesondere zur Mängelbeseitigung, zur Erfüllung geschuldeter Leistungen oder zur Beseitigung vertragswidriger Leistungen – nach vorheriger schriftlicher Aufforderung und angemessener Fristsetzung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, ist der AG berechtigt, die betroffenen Leistungen durch Dritte auf Kosten des AN durchführen zu lassen (Ersatzvornahme, § 281 BGB analog, § 637 BGB). Einer vollständigen oder teilweisen Kündigung des Vertrages bedarf es hierfür nicht.

8.2 Freie Wahl des Ersatzunternehmers: Dem AG steht es frei, für die Ersatzvornahme Fachunternehmen seiner Wahl zu beauftragen. Der AG ist ausdrücklich nicht verpflichtet, das preisgünstigste Angebot zu wählen; er kann nach qualitativen, zeitlichen und technischen Gesichtspunkten entscheiden. Der AN kann die Auswahl des Ersatzunternehmers nicht beanstanden.

8.3 Kostenregelung: Alle aus der Ersatzvornahme resultierenden Kosten trägt vollumfänglich der AN. Hierzu gehören insbesondere: Materialkosten, Personalkosten, Anfahrtkosten, Maschinenstunden, Gerätebereitstellung, Entsorgungskosten, Planungs- und Koordinationsaufwand, Verwaltungsmehraufwand sowie alle Kosten, die durch die Unterbrechung der regulären Bauabläufe entstehen. Der AG ist berechtigt, diese Kosten unmittelbar mit offenen Forderungen des AN zu verrechnen (§ 387 ff. BGB).

8.4 Mitwirkungspflichten: Der AN hat dem AG auf erstes Anfordern unverzüglich alle für die Ersatzvornahme erforderlichen Unterlagen, Pläne, Dokumentationen, Schlüssel und Zugangsdaten zur Verfügung zu stellen. Die Verweigerung oder Verzögerung dieser Mitwirkung stellt eine eigenständige, schadensersatzpflichtige Vertragsverletzung dar.

8.5 Kein Haftungsausschluss: Die Durchführung einer Ersatzvornahme entbindet den AN ausdrücklich nicht von seinen Gewährleistungs-, Haftungs- und Nebenpflichten (§ 634 ff. BGB). Weitergehende Schadensersatzansprüche des AG bleiben unberührt.

8.6 Mangelhafter Leistungsstand: Hat der AN eine Leistung ausgeführt, die bereits während der Ausführung als mangelhaft oder vertragswidrig erkennbar war, hat er diese auf eigene Kosten durch mangelfreie Ausführung zu ersetzen, ohne dass es einer gesonderten Mängelanzeige bedarf.

§ 9 Mehrarbeiten, Stundenlohnarbeiten und Dokumentation

9.1 Genehmigungspflicht: Mehrarbeiten und Stundenlohnarbeiten, die nicht ausdrücklich im Vertrag vereinbart sind, dürfen ausschließlich nach vorheriger, ausdrücklicher und schriftlicher Freigabe durch den bevollmächtigten Bauleiter oder die Geschäftsführung des AG ausgeführt werden (§ 650 BGB analog). Mündliche Absprachen, Duldungen vor Ort oder nachträgliche Genehmigungen entfalten keine Wirkung und begründen keinen Vergütungsanspruch. Die Ankündigung von Stundenlohnarbeiten muss schriftlich vor Leistungsbeginn erfolgen.

9.2 Dokumentationspflichten (Stundenlisten): Der AN hat täglich und unmittelbar alle Mehrarbeiten in Form detaillierter Stundenlisten zu dokumentieren. Diese müssen zwingend folgende Angaben enthalten: Datum der Ausführung; Name und Qualifikation des ausführenden Mitarbeiters; Beginn und Ende der Tätigkeit (Uhrzeiten); präzise Beschreibung der erbrachten Leistung; konkreter Bezug zur vertraglichen Leistung oder zum genehmigten Nachtrag; eingesetztes Gerät und Materialverbrauch.

9.3 Gegenzeichnungspflicht: Stundenlisten sind noch am selben Ausführungstag durch einen bevollmächtigten Vertreter der RESO GmbH gegenzuzeichnen. Alternativ ist die wöchentliche Übermittlung aller Stundenlisten bis spätestens Freitag, 17:00 Uhr, per E-Mail an die im Vertrag genannte Projekt-E-Mail-Adresse zulässig. Stundenlohnzetteln, die dem AG per E-Mail übermittelt wurden und die der AG nicht innerhalb von zwei Werktagen zurücksendet oder beanstandet, gelten erst nach Ablauf einer vom AN gesetzten angemessenen Nachfrist als anerkannt; dies gilt abweichend von § 15 Abs. 3 VOB/B.

9.4 Rechtliche Wirkung der Unterschrift: Die Gegenzeichnung von Stundenlohnzetteln durch einen Vertreter des AG stellt lediglich eine Bestätigung über Art und Umfang der erbrachten Leistungen dar. Sie begründet weder ein Anerkenntnis der Vergütungspflicht noch eine nachträgliche Genehmigung von Stundenlohnarbeiten, sofern diese nicht zuvor schriftlich angeordnet wurden.

9.5 Ausschlussfrist für Nachforderungen: Mehrarbeitsleistungen und Stundenlohnarbeiten, die nicht innerhalb von sieben Kalendertagen nach ihrer Entstehung schriftlich dokumentiert und dem AG angezeigt werden, gelten unwiderruflich als verfallen. Nachträgliche Forderungen hieraus sind ausgeschlossen (§ 214 BGB analog). Diese Ausschlussfrist gilt auch für Nachtrags- und Änderungsleistungen.

9.6 Lohnsätze: Die bei einer Vereinbarung oder Genehmigung von Stundenlohnarbeiten geltenden Lohnsätze werden im jeweiligen Einzelvertrag (Subunternehmervertrag oder Verhandlungsprotokoll) vereinbart und sind unveränderlich für die gesamte Projektlaufzeit.

§ 10 Termine, Bauablauf und Vertragsstrafe

10.1 Verbindlichkeit der Termine: Alle im Vertrag genannten Ausführungstermine, Zwischenfristen, Bauabschnittstermine und Endfristen sind fix, kalendarisch bestimmt und verbindlich (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Der AN gerät ohne weitere Mahnung in Verzug, wenn er einen Vertragstermin nicht einhält. Diese Fristen stellen ausschließlich dann neue Vertragsfristen dar, wenn der AG abweichenden Fristen ausdrücklich und schriftlich zustimmt.

10.2 Meldepflicht bei drohendem Verzug: Sobald der AN erkennt oder erkennen muss, dass er einen vereinbarten Termin nicht halten kann, ist er verpflichtet, dem AG unverzüglich – spätestens innerhalb von 24 Stunden – schriftlich zu informieren, die Ursachen darzulegen und konkrete Maßnahmen zur Schadensminderung vorzuschlagen. Unterlässt der AN diese Meldung, verliert er seinen Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, es sei denn, diese waren dem AG bekannt oder offenkundig.

10.3 Vertragsstrafe: Überschreitet der AN schuldhaft einen vereinbarten Vertragstermin, schuldet er dem AG eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,3 % der Nettoauftragssumme pro Kalendertag der Überschreitung. Die Vertragsstrafe ist auf maximal 5 % der Nettoauftragssumme begrenzt. Der AG kann die Geltendmachung der Vertragsstrafe bis zur Abnahme vorbehalten. Vertragsstrafen werden auf solche Schadensersatzansprüche wegen Verzuges angerechnet.

10.4 Schadensersatz neben der Vertragsstrafe: Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens durch den AG – insbesondere Folgeschäden wie Nutzungsausfall, Vertragsstrafen des AG gegenüber dem Bauherrn sowie Kosten der Ersatzvornahme – bleibt neben der Vertragsstrafe ausdrücklich unberührt.

10.5 Pflicht zur Terminaufholung: Bei drohender oder eingetretener Terminüberschreitung ist der AN verpflichtet, auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Mehrvergütung alle erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, um den Rückstand aufzuholen und die Fertigstellung zum vereinbarten Endtermin sicherzustellen. Zu diesen Maßnahmen gehören insbesondere: Mehrschichtbetrieb, Wochenendarbeit, Feiertagsarbeit, Aufstockung des Personals und des Geräteeinsatzes, soweit rechtlich zulässig.

10.6 Kündigung bei wiederholtem Verzug: Im Falle wiederholter schuldhafter Terminüberschreitungen ist der AG nach Setzung einer angemessenen Nachfrist und Kündigungsandrohung berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen und Schadensersatz zu verlangen. § 5 Abs. 4 VOB/B gilt auch bei Verzug des AN mit vereinbarten Zwischenfristen.

§ 11 Kommunikation, Koordination und Baubesprechungen

11.1 Benennung verantwortlicher Personen: Der AN benennt für jedes Bauvorhaben vor Baubeginn schriftlich: einen dauerhaft vor Ort präsenten, deutschsprachigen Obermonteur als Verantwortlichen für die direkte Bauausführung, Qualitätssicherung und tägliche Abstimmung mit dem AG; zwei deutschsprachige Projektleiter, die werktags zwischen 07:00 und 17:00 Uhr telefonisch und per E-Mail durchgehend erreichbar sind. Änderungen der benannten Personen sind dem AG unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

11.2 Vertretungsregelung: Bei Verhinderung, Urlaub oder Krankheit der benannten Personen hat der AN eine gleichwertige Vertretung sicherzustellen und dem AG unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Eine ununterbrochene Erreichbarkeit und Präsenz ist Vertragspflicht.

11.3 Teilnahme an Baubesprechungen: Die Teilnahme des AN oder seiner ausdrücklich bevollmächtigten Vertreter an allen vom AG einberufenen Baubesprechungen, Jour-Fixe-Terminen, Planungs- und Koordinationsterminen ist verpflichtend. Ein Vergütungsanspruch des AN hierfür besteht nicht. Besprechungsprotokolle sind als verbindlich anzusehen, sofern der AN nicht innerhalb von drei Werktagen schriftlich widerspricht.

11.4 Kommunikationssprache: Die gesamte Kommunikation auf der Baustelle und im Schriftverkehr zwischen AG und AN ist in deutscher Sprache zu führen. Unterlagen, Protokolle und Berichte sind ausschließlich in deutscher Sprache einzureichen.

11.5 Informations- und Meldepflichten: Der AN ist verpflichtet, den AG unverzüglich, aktiv und vollständig über sämtliche baustellenrelevante Vorgänge, Risiken, Verzögerungen, Unregelmäßigkeiten, Sicherheitsvorfälle und Planungsabweichungen zu informieren, ohne dass eine ausdrückliche Aufforderung durch den AG erforderlich ist.

11.6 Rechtsfolgen bei Kommunikationsverstößen: Ein Verstoß gegen die Kommunikations- oder Koordinationspflichten stellt eine eigenständige, erhebliche Vertragsverletzung dar und berechtigt den AG zur Geltendmachung von Schadensersatz sowie ggf. zur außerordentlichen Kündigung. Wiederholte Verstöße begründen einen wichtigen Kündigungsgrund.

§ 12 Kündigung

12.1 Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund: Der AG kann den Vertrag jederzeit und ohne Einhaltung einer Frist aus wichtigem Grund kündigen (§ 648a BGB analog). Wichtige Gründe sind insbesondere: schuldhafter Verzug oder grobe Pflichtverletzungen; wiederholte Terminüberschreitungen; schwerwiegende Sicherheitsverstöße auf der Baustelle; Insolvenz des AN oder drohende Zahlungsunfähigkeit; Widerruf oder Rücknahme der Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG; Verstoß gegen Mindestlohn- oder Arbeitnehmerentsendepflichten trotz Nachfristsetzung; Nichterbringung der Vertragserfüllungsbürgschaft trotz Fristsetzung; Einsatz unerlaubter Leiharbeiter oder ausländischer Arbeitskräfte ohne gültige Arbeitserlaubnis.

12.2 Insolvenz als Sonderregelung: Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des AN stellt einen wichtigen Kündigungsgrund dar. Gleiches gilt, wenn der über das Vermögen des AN bestellte Insolvenzverwalter nicht binnen einer Frist von zwei Wochen nach Aufforderung des AG sein Wahlrecht (Erfüllung oder Nichterfüllung) gemäß § 103 InsO ausübt.

12.3 Rechtsfolgen der Kündigung: Nach Kündigung erhält der AN ausschließlich Vergütung für die bis zum Kündigungszeitpunkt nachweislich mängelfrei und vertragsgemäß erbrachten Leistungen. Für den AG unbrauchbare Teilleistungen können nicht vergütet werden. Sämtliche Mehrkosten, die dem AG durch die Fertigstellung durch Dritte entstehen, trägt der AN. Weitergehende Schadensersatzansprüche des AG bleiben unberührt.

12.4 Herausgabepflicht: Der AN ist im Falle der Kündigung verpflichtet, alle Planungsunterlagen, Projektdokumentation, Schlüssel, Zugangsdaten und sonstige für die Fortführung des Bauvorhabens relevante Unterlagen unverzüglich und vollständig an den AG herauszugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht des AN ist ausgeschlossen.

12.5 Freie Kündigung: Der AG kann den Vertrag gemäß § 648 BGB auch ohne wichtigen Grund frei kündigen. In diesem Fall hat der AN Anspruch auf die vereinbarte Vergütung, muss sich jedoch ersparte Aufwendungen und anderweitigen Erwerb anrechnen lassen. Der AN hat auf Verlangen des AG eine eidesstattliche Versicherung über seine konkret ersparten Aufwendungen abzugeben. § 8 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 VOB/B gilt nicht.

12.6 Schriftform: Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

§ 13 Ausschluss VOB-Regelungen zu Mengenabweichungen

13.1 Kein Mehrmengenzuschlag, keine Mindermengenabzüge: Abweichend von § 2 Abs. 3 und Abs. 4 VOB/B gilt ausdrücklich und unwiderruflich: Weder ein Mehrmengenzuschlag bei Überschreitung der vertraglich vereinbarten Mengen noch eine Anpassung der Einheitspreise bei Unterschreitung der vereinbarten Mengen findet statt. Die vereinbarten Einheitspreise gelten unveränderlich und unabhängig von der tatsächlich ausgeführten Menge. Eine Vertragsanpassung, Preisanpassung oder Nachforderung aufgrund von Mengenabweichungen – in jede Richtung – ist ausdrücklich ausgeschlossen.

13.2 Klarstellung und VOB-Ausschluss: § 2 Abs. 3 VOB/B (Recht des AN auf Neuverhandlung bei Mengenüberschreitung um mehr als 10 %) und § 2 Abs. 4 VOB/B (Recht des AG auf Preisminderung bei Mengenunterschreitung) finden auf alle Vertragsbeziehungen mit der RESO GmbH keine Anwendung. Dies gilt unabhängig davon, ob die Abweichung durch Planungsänderungen, Bauzustandsänderungen, Beauftragung durch Dritte, Leistungsänderungen des AG oder sonstige Umstände verursacht wurde. Der AN verzichtet ausdrücklich auf jegliche Nachforderung aus Mengenabweichungen, gleichgültig in welcher Höhe.

13.3 Abbedingung des Handelsbrauchs: Die Parteien sind sich ausdrücklich einig, dass ein möglicherweise im Baugewerbe bestehender Handelsbrauch zu Mengennachforderungen (§ 346 HGB) abbedungen wird und keinerlei Anwendung findet. Diese Vereinbarung ist unveränderlich und gilt auch für Nachtragsleistungen.

13.4 Pauschalpreis: Soweit ein Pauschalpreis vereinbart wurde, gilt dieser für den vollständigen vertragsgemäßen Werkerfolg ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Aufwand des AN. Leistungen, die für die Erbringung des Werkerfolgs erforderlich sind, aber im Leistungsverzeichnis nicht einzeln aufgeführt sind, sind mit dem Pauschalpreis abgegolten.

§ 14 Vergütung und Festpreise

14.1 Festpreise: Die vereinbarten Preise (Pauschal- bzw. Einheitspreise) sind Festpreise und gelten für die gesamte Ausführungszeit. Erhöhungen der Lohn-, Material-, Geräte- und Stoffkosten während der vertraglichen Bauzeit berechtigen den AN nicht zu Preisanpassungen. Lohn- und Materialpreisgleitklauseln sind ausdrücklich nicht vereinbart und werden für die Dauer des Vertrages nicht vereinbart.

14.2 Preisumfang: Die vereinbarten Preise decken alles ab, was zur vollständigen und ordnungsgemäßen Ausführung der vertraglichen Leistung gehört. Hierzu zählen insbesondere: Materialanlieferung und Abtransport; Gerätemieten, Vorhaltekosten, Absperrungen, Einfriedungen; Lohnnebenkosten, Überstunden- und Leistungszuschläge; Gebühren, Kosten für Material-Prüfverfahren; verantwortliche Fachbauleitung; Anfertigung und Übergabe von Werk-, Konstruktions- und Bestandszeichnungen, Montage- und Verlegeplänen, Berechnungen, Zulassungen, Material- und Ersatzteillisten, Qualitätsnachweisen, Übereinstimmungserklärungen, Prüfattesten, Garantieerklärungen, Bedienungs- und Wartungsunterlagen; Bau- und Betriebsabnahmen; unentgeltliche Überlassung aller Lizenzen und Quellcodes für installierte Software.

14.3 Nachlässe: Ein vereinbartes Abgebot (Nachlass) gilt für den Hauptauftrag und unverändert für alle Nachtrags-, Zusatz- und Neuaufträge im Rahmen desselben Projekts. Der AN hat Nachtragsforderungen unverzüglich zu beziffern.

14.4 Wartungsangebote: Für Gewerke, bei denen die Beauftragung einer Wartung Einfluss auf die Länge der Verjährungsfrist hat, ist der AN verpflichtet, dem AG innerhalb von zwei Wochen nach Abnahme seiner Leistungen Wartungsangebote zu marktüblichen Konditionen mit einer Annahme-Bindefrist von mindestens einem Kalendermonat zu unterbreiten. Kommt der AN dieser Pflicht nicht nach, hat der AG das Recht, eine angemessene Wartungsvergütung zu verhandeln, ohne dass ein Anspruch des AN auf bestimmte Sätze entsteht.

§ 15 Ausführungsunterlagen, Prüfpflichten und Bautagebuch

15.1 Prüfpflicht des AN: Der AN hat alle ihm für die Ausführung zur Verfügung gestellten Unterlagen – insbesondere Pläne, Leistungsverzeichnisse, Bauzeitenplanungen und technische Spezifikationen – unverzüglich auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Übereinstimmung mit den örtlichen Verhältnissen zu prüfen. Die Prüfpflicht erstreckt sich insbesondere auf Maßangaben, Massen und die technische Ausführbarkeit. Erkennbare

Unstimmigkeiten, Fehler, Widersprüche oder Lücken sind dem AG unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Unterbleibt diese Mitteilung, haftet der AN für alle daraus entstehenden Schäden.

15.2 Eigene Berechnungen und Werkpläne: Soweit Berechnungen und Planunterlagen nicht vom AG geliefert werden und auf diese im Vertrag oder seinen Anlagen hingewiesen wird, sind sie vom AN eigenverantwortlich, rechtzeitig und ohne besondere Vergütung zu erstellen und dem AG zur Genehmigung vorzulegen. Ausführungspläne sind erst nach schriftlichem Freigabevermerk des AG oder seines beauftragten Fachplaners rechtsgültig und dürfen erst dann umgesetzt werden.

15.3 Behördliche Genehmigungen: Soweit behördliche Genehmigungen oder Berechnungen für die Leistungen des AN erforderlich sind und im Vertrag vereinbart wurden, fertigt der AN diese auf eigene Kosten an und beschafft sie rechtzeitig.

15.4 Bautagebuch und Fotodokumentation: Der AN ist verpflichtet, ein vollständiges Bautagebuch zu führen. Wöchentlich ist ein Bautagesbericht mit einem vollständigen Fotosatz, der den aktuellen Bautenstand dokumentiert, per E-Mail an die im Vertrag angegebene Projektadresse einzureichen. Die Fotos müssen Datum, Uhrzeit und den jeweiligen Bauabschnitt erkennen lassen. Auf Verlangen des AG sind die Originale des Bautagebuchs unverzüglich vorzulegen.

15.5 Prüfung von Vorleistungen und Material: Der AN hat Vorleistungen anderer Auftragnehmer sowie vom AG zur Verfügung gestelltes oder vorgeschriebenes Material vor Beginn seiner Ausführung eigenverantwortlich auf Eignung, Richtigkeit und Mangelfreiheit zu prüfen. Bedenken sind dem AG möglichst vor Beginn der Arbeiten unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Unterbleibt die Mitteilung, haftet der AN für alle daraus entstehenden Mängel und Schäden so, als hätte er aus eigenem Verschulden gehandelt.

15.6 Erkundungspflicht: Der AN hat sich rechtzeitig vor Ausführung seiner Leistungen über den Verlauf etwaiger Versorgungsleitungen, Kabel, Siel- und Kanalisationsanschlüsse und sonstige Hindernisse zu informieren. Die Kosten hierfür sind mit den vereinbarten Preisen abgegolten.

§ 16 Abnahme

16.1 Förmliche Abnahme: Alle Abnahmen erfolgen förmlich unter Verwendung eines von beiden Parteien unterzeichneten Abnahmeprotokolls. Eine fiktive Abnahme nach § 12 Abs. 5 VOB/B ist ausgeschlossen. Die Leistungen des AN gelten erst mit förmlicher, schriftlicher Abnahme als abgenommen.

16.2 Abnahmevoraussetzungen: Die Abnahme setzt kumulativ voraus: (a) vollständige, mangelfreie Fertigstellung aller vertraglich geschuldeten Leistungen; (b) vollständige Vorlage aller im Vertrag genannten Unterlagen (Revisionsunterlagen, Prüfprotokolle, Konformitätserklärungen, Bedienungsanleitungen, Bestandspläne etc.); (c) Vorlage einer Erklärung des AN, dass ihm keine wesentlichen Mängel bekannt sind und keine wesentlichen Restarbeiten mehr ausstehen. Der AN bleibt zur vollständigen Übergabe aller Unterlagen bei Abnahmebeantragung verpflichtet, auch wenn er Teile davon bereits früher übergeben hat.

16.3 Fiktive Abnahme nach § 640 Abs. 2 BGB: Setzt der AN eine Frist zur Abnahme nach § 640 Abs. 2 BGB, beträgt diese mindestens zwei Wochen. Der Abnahmeaufforderung sind zwingend alle vertragsgemäß geschuldeten Unterlagen beizufügen sowie eine Erklärung des AN, dass ihm nach Überprüfung seiner Leistungen keine wesentlichen Mängel bekannt sind und keine wesentlichen Restarbeiten mehr zu erbringen sind. Fehlt eine dieser Voraussetzungen, wird der Fristlauf nicht in Gang gesetzt.

16.4 Teilabnahme: Eine Teilabnahme ist ausgeschlossen, sofern diese nicht ausdrücklich schriftlich vom AG verlangt wird. Zwischenabnahmen, auch wenn sie sich auf abgeschlossene Leistungsteile beziehen, sind lediglich technische Abnahmen ohne rechtsgeschäftliche Wirkung, sofern die Parteien nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbaren.

16.5 Abnahmeverweigerung: Der AG ist berechtigt, die Abnahme wegen wesentlicher Mängel zu verweigern. In diesem Fall hat der AG die Gründe der Abnahmeverweigerung schriftlich mitzuteilen. Der AN ist verpflichtet, die Mängel innerhalb der gesetzten Frist vollständig zu beseitigen.

16.6 Mängelbeseitigung vor Abnahme: Der AG kann Mängel bereits vor Abnahme auf Kosten des AN beseitigen lassen, wenn der AN einer schriftlichen Aufforderung innerhalb der gesetzten angemessenen Frist nicht nachkommt. Einer Kündigung oder Teilkündigung bedarf es hierfür nicht (§ 637 BGB; § 4 Abs. 7 VOB/B gilt insoweit nicht).

16.7 Revisionsunterlagen als Abnahmevoraussetzung: Die vollständigen Revisionsunterlagen sind Voraussetzung für die Abnahme. Liegen die Revisionsunterlagen nicht vollständig vor, ist der AG berechtigt, die Abnahme zu verweigern und einen Einbehalt für die noch ausstehenden Unterlagen in Höhe des im Einzelvertrag vereinbarten Betrages vorzunehmen.

§ 17 Leistungsänderungen und Nachtragsvergütung (§§ 650b, 650c BGB)

17.1 Anordnungsrecht des AG: Bei Bauverträgen im Sinne des § 650a BGB ist der AG berechtigt, Leistungsänderungen anzuordnen. Der AG ist berechtigt, eine Leistungsänderung anzuordnen, wenn eine Einigung nach § 650b Abs. 1 BGB nicht binnen 15 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim AN erzielt werden kann. Sobald der AN eine Einigung ernsthaft und endgültig ablehnt oder sonstig scheitert, ist der AG berechtigt, die Änderung sofort anzuordnen, ohne den Ablauf der Einigungsfrist abzuwarten.

17.2 Reaktionspflichten des AN: Erhält der AN ein Änderungsbegehren, teilt er unverzüglich mit, (a) ob ihm die Ausführung der begehrten Änderung zumutbar ist – im Falle der Unzumutbarkeit sind die Gründe vollständig darzulegen; (b) welche Unterlagen und Informationen er für die Erstellung des Angebots benötigt. Die Kosten der Angebotserstellung kann der AN nicht verlangen.

17.3 Angebotspflicht und Nachweise: Soweit der AN verpflichtet ist, ein Angebot nach § 650b Abs. 1 BGB zu erstellen, hat er den Angebotspreis nach § 650c Abs. 1 BGB zu ermitteln (tatsächlich erforderliche Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn). Das Angebot ist unverzüglich mit Nachweisen der tatsächlich erforderlichen Kosten (Angebote, Rechnungen, Kostenvoranschläge) vorzulegen. Können die Nachweise nicht sofort vorgelegt werden oder würde dies die Angebotsstellung um voraussichtlich mehr als 3 Tage verzögern, sind sie unverzüglich nachzureichen.

17.4 Vergütungsanpassung: Die Vergütungsanpassung erfolgt auf Basis der tatsächlich erforderlichen Kosten nach § 650c Abs. 1 BGB. Ein vertraglich vereinbartes Abgebot gilt auch für sämtliche Nachtrags- und Änderungsleistungen und wird entsprechend in Abzug gebracht. § 1 Abs. 3 und Abs. 4 VOB/B sowie § 2 Abs. 5, 6, 8 Nr. 2 und 3 und Abs. 9 VOB/B finden keine Anwendung.

17.5 Nicht angeordnete Leistungen: Für vom AN ausgeführte, aber nicht vom AG angeordnete oder beauftragte Leistungen besteht kein Vergütungsanspruch. Dies gilt auch für Leistungen, die der AN für sinnvoll hält, aber nicht schriftlich beauftragt wurden. Die Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) und bereicherungsrechtliche Ansprüche bleiben hiervon unberührt.

17.6 Terminplanauswirkungen: Zusammen mit dem Angebot gibt der AN – soweit möglich und zumutbar – die voraussichtliche Dauer der Ausführung der geänderten Leistungen an, damit eine Einarbeitung in den Terminplan erfolgen kann. Auswirkungen auf den Terminplan begründen keinen eigenständigen Vergütungsanspruch.

§ 18 Betriebshaftpflichtversicherung

18.1 Versicherungspflicht: Der AN ist verpflichtet, für die gesamte Projektdauer bis zur förmlichen Abnahme eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung zu unterhalten und dem AG den Nachweis innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsabschluss durch Vorlage einer Deckungsbestätigung zu erbringen. Die Deckungsbestätigung muss den Zeitpunkt der letzten Prämienzahlung sowie die geltenden Deckungssummen ausweisen.

18.2 Mindestdeckungssummen: Die Betriebshaftpflichtversicherung muss pro Schadensfall mindestens folgende Deckungssummen aufweisen: für Personenschäden mindestens 1.500.000 € pro Schadensfall und Person; für Sachschäden (einschließlich Leitungsschäden) mindestens 500.000 € pro Schadensfall; für Vermögensschäden mindestens 500.000 € pro Schadensfall. Der AG kann eine höhere Deckung verlangen, wenn die Auftragssumme dies rechtfertigt.

18.3 Informationspflicht: Der AN hat den AG unverzüglich schriftlich zu informieren, wenn der vereinbarte Versicherungsschutz entfällt, gefährdet ist, eingeschränkt wird oder in Zweifel steht. Er ist ferner verpflichtet, den AG über alle Veränderungen der Versicherungspolice zu informieren, die die Deckungssummen oder den Schutzzumfang betreffen.

18.4 Kündigungsrecht: Entfällt der Versicherungsschutz nachträglich und weist der AN auch nicht innerhalb einer vom AG gesetzten angemessenen Nachfrist (unter Kündigungsandrohung) das Wiederbestehen des Versicherungsschutzes nach, ist der AG berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen und Schadensersatz statt der Leistung zu verlangen. Sonstige Ansprüche und Rechte des AG bleiben unberührt.

18.5 Selbstbeteiligung bei grober Fahrlässigkeit: Bei Versicherungsfällen, die auf grob fahrlässiges Verhalten des AN, seiner Mitarbeiter oder Nachunternehmer zurückzuführen sind, wird eine pauschale Kostenbeteiligung von 10.000 € (netto) direkt von der laufenden oder nächsten Abschlags- bzw. Schlussrechnung des AN einbehalten und verrechnet. Diese Pauschale gilt zusätzlich zur Umlage Bauleistungsversicherung (Ziffer 4.6) und unbeschadet weitergehender Schadensersatzansprüche des AG sowie Regressansprüche aus der Bauleistungsversicherung. Grobe Fahrlässigkeit liegt insbesondere vor bei: fehlender PSA; Missachtung von Sicherheitsvorschriften; Beschädigung von Leitungen ohne Erkundung; Heißenarbeiten ohne schriftliche Genehmigung.

§ 19 Arbeitskräfte, Nachunternehmer und Schwarzarbeit

19.1 Arbeitskräftelisten: Der AN hat fortlaufend aktuelle Listen über alle von ihm und seinen Nachunternehmern auf der Baustelle eingesetzten Beschäftigten zu führen und dem AG auf Verlangen, spätestens aber am Tag der Arbeitsaufnahme unaufgefordert vorzulegen.

19.2 Zulässige Arbeitskräfte: Der AN ist verpflichtet, keine Leiharbeitnehmer im Sinne des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes (AÜG) und keine Mitarbeiter einzusetzen, die nicht im Besitz einer gültigen Arbeitserlaubnis und eines gültigen Sozialversicherungsausweises sind. Beim Einsatz ausländischer Arbeitskräfte stellt der AN das Vorliegen gültiger Aufenthalts- und Arbeitserlaubnisse sicher.

19.3 Haftung für Bußgelder: Wird gegen den AG oder einen seiner Vertreter wegen unerlaubter Beschäftigung ausländischer Arbeitskräfte durch den AN oder einen Subunternehmer des AN ein Bußgeld verhängt, ist der AN verpflichtet, dieses Bußgeld vollständig zu erstatten. Weitergehende Schadensersatzansprüche des AG bleiben unberührt.

19.4 Nachunternehmer: Der AN hat die vertraglich geschuldeten Leistungen grundsätzlich selbst auszuführen. Die Weitergabe von Leistungen an Nachunternehmer bedarf der schriftlichen Zustimmung des AG. Vor Beauftragung eines Nachunternehmers hat der AN dessen Firma, Anschrift, Berufsgenossenschaft und Mitgliedsnummer mitzuteilen. Nachunternehmer müssen fachkundig, zuverlässig und leistungsfähig sein. Der AN haftet für seine Nachunternehmer wie für eigene Leistungen.

19.5 MiLoG und AEntG-Garantie: Der AN garantiert die Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit (SchwarzArbG), aller Verpflichtungen nach dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG), dem Mindestlohngesetz (MiLoG) und des Sozialversicherungsrechts. Auf Verlangen des AG sind entsprechende Nachweise für alle eingesetzten Beschäftigten vorzulegen.

19.6 Unbedenklichkeitsbescheinigungen: Der AN legt dem AG innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsabschluss vor: (a) aktuelle Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Krankenkassen; (b) aktuelle Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft (BG); (c) aktuelle SOKA-Bescheinigung oder Nachweis, dass keine Eintragung erforderlich ist; (d) Bestätigung des Steuerberaters über die Einhaltung des gesetzlichen Mindestlohns. Diese Bescheinigungen sind während der gesamten Projektlaufzeit aktuell zu halten und dem AG auf Verlangen erneut vorzulegen.

19.7 Freistellung durch AN: Der AN stellt den AG umfassend von allen Ansprüchen frei, die seitens der Arbeitnehmer des AN oder seiner Nachunternehmer oder von gemeinsamen Einrichtungen der Tarifvertragsparteien wegen ausgebliebener Zahlungen direkt gegen den AG erhoben werden (§ 14 AEntG, § 13 MiLoG, § 28e SGB IV).

19.8 Kündigungsrecht bei Verstößen: Verstößt der AN gegen seine Pflichten aus Ziffer 19.1 bis 19.7 trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist, ist der AG berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen und Schadensersatz zu verlangen.

§ 20 Freistellungsbescheinigung, Steuereinbehalt und Überzahlung

20.1 Vorlagepflicht: Der AN hat dem AG bereits bei Abschluss des Vertrages eine wirksame Freistellungsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes nach § 48b EStG vorzulegen. Wird die Freistellungsbescheinigung während der Vertragslaufzeit zurückgenommen, widerrufen oder abläuft ihre Gültigkeit, hat der AN den AG unverzüglich zu informieren und eine neue Bescheinigung vorzulegen. Der Widerruf oder die Rücknahme der Freistellungsbescheinigung stellt einen wichtigen Kündigungsgrund im Sinne des § 648a BGB dar.

20.2 Steuereinbehalt: Ohne Vorlage einer wirksamen Freistellungsbescheinigung ist der AG berechtigt und verpflichtet, von fälligen Vergütungsansprüchen des AN 15 % des jeweiligen Bruttobetrag einzubehalten und mit befreiender Wirkung gegenüber dem AN an das zuständige Finanzamt abzuführen. Diese Regelung gilt auch für teilweise oder vorübergehend ungültige Bescheinigungen.

20.3 Überzahlungen: Stellt der AG bei der Prüfung der Schlussrechnung oder bei späteren Nachprüfungen fest, dass er gegenüber dem AN eine Überzahlung geleistet hat, ist der AN verpflichtet, den zu viel erhaltenen Betrag binnen 12 Werktagen nach Zugang der Rückforderung zurückzuerstatten. Die Anerkennung und Zahlung der Schlussrechnung schließt spätere Rückforderungen wegen fehlerhafter Berechnungen nicht aus. Der AN kann sich bei solchen Rückforderungen nicht auf den Wegfall der Bereicherung gemäß § 818 Abs. 3 BGB berufen. § 650c Abs. 3 Sätze 3 und 4 BGB bleiben hiervon unberührt.

§ 20a §13b UStG – Steuerschuldnerschaft (Reverse Charge)

20a.1 Anwendungsbereich: Für Bauleistungen im Sinne des §13b Abs. 2 Nr. 4 UStG (Werklieferungen und sonstige Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück) geht die Steuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger (Übergang auf AG) über, sofern der AN selbst überwiegend Bauleistungen erbringt (§13b Abs. 5 Satz 2 UStG).

20a.2 Bescheinigungspflicht: Der AN ist verpflichtet, dem AG vor Vertragsschluss und auf Anforderung eine gültige Bescheinigung nach §13b Abs. 8 UStG (ausgestellt vom zuständigen Finanzamt) vorzulegen. Ohne diese Bescheinigung ist Regelbesteuerung anzuwenden (19 % MwSt.).

20a.3 Rechnungsstellung bei §13b: Rechnung ohne Umsatzsteuerausweis; zwingender Pflichthinweis: „Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers gemäß §13b Abs. 2 Nr. 4 UStG“. Fehlt dieser Hinweis oder ist MwSt. fehlerhaft ausgewiesen, gilt die Rechnung als nicht prüffähig (§5.3 dieser AGB) und wird zurückgewiesen.

20a.4 Rechnungsstellung ohne §13b (Regelbesteuerung): Rechnung mit Ausweis von 19 % Umsatzsteuer und gesondertem Steuerausweis.

20a.5 Haftung: Der AN haftet dem AG vollumfänglich für alle Schäden, Steuerrückforderungen, Bußgelder und sonstigen Nachteile durch fehlerhafte Anwendung des §13b UStG. § 818 Abs. 3 BGB findet keine Anwendung. Der AG übernimmt keine Haftung für die steuerliche Einordnung der Leistungen des AN.

§ 21 Ergänzende Haftungsregelungen

21.1 VOB-Ausschlüsse: § 13 Abs. 6 VOB/B (eingeschränktes Minderungsrecht nach VOB) gilt nicht; der AG kann Minderung nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen des BGB erklären. § 13 Abs. 7 VOB/B gilt nicht. § 7 VOB/B (Gefahrübergang nach VOB) gilt nicht; es gilt die gesetzliche Regelung des § 644 BGB zur Gefahrverteilung.

21.2 Keine Haftungsinderung durch Überwachung: Der AN kann sich in keinem Fall darauf berufen, nicht oder nicht ausreichend überwacht worden zu sein. Seine Haftung wird weder ausgeschlossen noch beschränkt dadurch, dass von ihm vorgelegte Unterlagen, Pläne oder Berechnungen vom AG, durch den Architekten, die Bauleitung, Sachverständige oder sonstige Dritte geprüft, genehmigt oder freigegeben wurden.

21.3 Haftung für Nachunternehmer: Der AN haftet für alle Leistungen seiner Nachunternehmer wie für eigene Leistungen. Die Beauftragung von Nachunternehmern entbindet den AN nicht von seiner Gesamthaftung gegenüber dem AG.

21.4 Gesamtschuldnerische Haftung: Setzt der AN mehrere Nachunternehmer ein, haftet er gesamtschuldnerisch mit diesen für die ordnungsgemäße Ausführung der Gesamtleistung. Der AG kann sich wahlweise an den AN oder an einen der Nachunternehmer wenden.

§ 22 Abtretung, Aufrechnung und Sicherungsabtretung

22.1 Abtretungsverbot mit Zustimmungsvorbehalt: Die Abtretung von Forderungen des AN gegen den AG gleich welchen Inhalts bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des AG. Teilt der AN für die Abtretung sachlich berechnigte Gründe mit, darf der AG die erforderliche Zustimmung nicht verweigern. § 354a HGB bleibt hiervon unberührt.

22.2 Aufrechnung: Mit Forderungen aus anderen Vertragsverhältnissen kann der AN nur aufrechnen, wenn diese Forderungen anerkannt oder rechtskräftig festgestellt wurden. Das Recht des AN zur Aufrechnung besteht uneingeschränkt, soweit seine Gegenforderung mit der Hauptforderung synallagmatisch verknüpft ist.

22.3 Zurückbehaltungsrecht: Ein Zurückbehaltungsrecht des AN an Unterlagen, Dokumenten und sonstigen im Eigentum des AG stehenden Gegenständen ist ausgeschlossen, es sei denn, die Ansprüche des AN, auf die er das Zurückbehaltungsrecht stützt, sind vom AG anerkannt oder rechtskräftig festgestellt. Der AN ist bis zur vollständigen Fertigstellung der geschuldeten Leistungen vorleistungspflichtig.

22.4 Sicherungsabtretung Mängelansprüche: Der AN tritt sicherungshalbe alle ihm zustehenden Mängelansprüche gegen Subunternehmer und Lieferanten, die er zur Erfüllung seiner Verpflichtungen gegenüber dem AG eingesetzt hat, bedingt für den Fall der Insolvenzeröffnung oder der Ablehnung der Insolvenzeröffnung mangels Masse über sein Vermögen an den AG ab. Der AG nimmt diese Abtretung an. Der AN ist bis auf schriftlichen Widerruf durch den AG berechtigt und verpflichtet, die Mängelansprüche in eigenem Namen für den AG wahrzunehmen und auf erste Aufforderung alle zur Durchsetzung dieser Ansprüche erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

§ 23 Rechtswahl und Gerichtsstand

23.1 Rechtswahl: Auf alle Vertragsverhältnisse zwischen der RESO GmbH und dem AN findet ausschließlich deutsches Recht Anwendung. Die Geltung des UN-Kaufrechts (CISG) ist ausgeschlossen.

23.2 Gerichtsstandsvereinbarung: Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis sowie aus unerlaubten Handlungen im Zusammenhang mit dem Vertrag ist der Sitz des Auftraggebers (Siegen),

sofern der AN Vollkaufmann oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist. In den übrigen Fällen ist Gerichtsstand das für den Ort des jeweiligen Bauvorhabens zuständige Gericht.

23.3 Salvatorische Klausel: Sollte eine Bestimmung dieser AGB oder des jeweiligen Einzelvertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. AG und AN verpflichten sich, die unwirksame Klausel durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Regelung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für Lücken.

23.4 Schriftform für Vertragsänderungen: Änderungen des Vertrages oder seiner Bestandteile – einschließlich dieser Klausel – bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabsprachen haben keine Wirkung.

Siegen, 19.3.2026

Die Geschäftsführung der RESO GmbH
Alexander Görg & Axel Görg