

Auftrags- und Zahlungsbedingungen der Sparkasse Hannover-Gruppe (SKH)

9. Generalübernehmer

9.1 Grundsatz

Diese Auftrags- und Zahlungsbedingungen gelten für alle Generalübernehmerverträge, welche die SKH abschließt.

Nachrangig zu den Regelungen in Ziffer 9 gelten aus den Ziffern 14 bis 19 die AZB für alle Vertragsarten, Nachhaltigkeit, Geheimhaltung/Datenschutz/Sicherheitsvorschriften, Informationssicherheit und Auftragsverarbeitung sowie Einkaufs-Compliance.

9.2 Schriftform, Textform

9.2.1 Alle Vereinbarungen zwischen der SKH und ihren Vertragspartnern bedürfen der Schriftform. Auch die Aufhebung dieser Schriftform bedarf der Schriftform. Insbesondere erfolgt die Beauftragung von Generalübernehmerleistungen erbringenden Auftragnehmern (nachstehend „Auftragnehmer“ genannt) erst mit Abschluss eines schriftlichen Vertrages.

9.2.2 Durch den Auftragnehmer geschuldete Unterrichtungen, Hinweise und Bedenkenanzeigen, jeweils nebst Begründung, bedürfen mindestens der Textform (§ 126b BGB).

9.3 Grundlagen der Verträge

9.3.1 Der Auftragnehmer wird in der Unternehmereinsatzform eines Generalübernehmers tätig. Ihm steht es somit frei, in wieweit er Tätigkeiten zur Erfüllung der Leistungspflichten teilweise im eigenen Betrieb erfüllt oder im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Leistungen an Unternehmer, Handwerker, Architekten, Fachingenieure oder sonstige Sonderfachleute und Baubeteiligte vergibt.

9.3.2 Ergänzend zu den Vertragsbedingungen, aber nachrangig zu den Regelungen dieses Auftragnehmer-Vertrages werden einbezogen die Regelungen der VOB/B in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung als Anlage. In weiterer nachrangiger Reihenfolge werden einbezogen die Regelungen Allgemeiner Teil, Recht der Schuldverhältnisse und Werkvertragsrecht des BGB. Für die Ausführung der Vertragsleistungen gelten ergänzend

- die allgemein anerkannten Regeln der Technik einschließlich der allgemeinen technischen Vorschriften für Bauleistungen (VOB/C) in der jeweils bis zur Abnahme geltenden Fassung
- alle DIN-Normen und EN-Normen in der bis zur Abnahme aktuellen Fassung
- die Herstellerrichtlinien- und Vorschriften für die vom Auftragnehmer verwendeten Bauteile und -stoffe

9.3.3 Weitere Vertragsbestandteile sind die für die Durchführung und Verwirklichung des Bauvorhabens zu beachtenden einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere auch die Vorschriften zum Arbeitsschutz wie zum Beispiel AEntG, AÜG, ArbPISchG, ArbSchG, ASiG und SchwarzArbG.;

9.3.4 Satzungen und Bestimmungen der jeweiligen Versorgungsträger/Versorgungsunternehmen hinsichtlich der Versorgungsanschlüsse wie Gas-Wasser-Strom-Fernwärme.

9.3.5 Die Parteien sind sich jedoch einig, dass darüber hinaus – soweit in der Leistungsbeschreibung sich nichts Weiteres ergibt – der Auftragnehmer über Art und Weise der Detailplanung und Bauausführung selbst entscheidet. Der Auftragnehmer hat das Leistungsbestimmungsrecht die Baustoffe, Bauteile die Konstruktionsart selbst zu bestimmen, soweit damit der geschuldete Leistungserfolg erbracht wird. Die EE in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung und das Wärmeschutzgesetz

ist bei den baulichen Anforderungen mit zu berücksichtigen.

- 9.3.6 Die Leistungen des Auftragnehmers sind im Übrigen unter Einbeziehung der VOB/C sowie aller DIN-Vorschriften nach den anerkannten Regeln der Technik zu erbringen. Sofern und soweit DIN-Vorschriften nicht dem neuesten anerkannten Stand der Wissenschaft und Technik entsprechen gilt nicht die DIN-Vorschrift. Die Leistungen sind in diesem Fall vielmehr entsprechend dem neuesten, anerkannten Stand der Regeln und Technik zu erbringen.
- 9.3.7 Der Auftragnehmer ist in der Auswahl und in der Art und Umfang des Einsatzes von Nachunternehmern, Lieferanten, Architekten, Ingenieuren und sonstigen Baubeteiligten frei. Der Auftragnehmer ist voll dafür verantwortlich, dass bei der Durchführung dieses Vertrages keine illegalen Arbeitskräfte beschäftigt werden, insbesondere das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und ausländer-, arbeits- und sozialversicherungsrechtliche Vorschriften eingehalten werden. Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeitskräfte über die notwendigen behördlichen Genehmigungen verfügen und entsprechend versichert sind. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Bestimmungen des Arbeitnehmerentendegesetzes (AEntG) uneingeschränkt und die notwendigen Anmeldungen bei den zuständigen Behörden vorzunehmen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich weiter, dafür Sorge zu tragen, dass keine Leiharbeiter unter Verstoß gegen das Arbeitnehmerüberlassungsgesetz (AÜG) eingesetzt werden.
- 9.3.8 Im Übrigen ist es Aufgabe des Auftragnehmers sämtliche weiteren zur Fertigstellung des Bauvorhabens erforderlichen Planungsleistungen, insbesondere die Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen selbst zu erbringen.
- 9.3.9 Soweit zur Erbringung der vertraglichen Leistungspflichten auch die Einschaltung von Fachplanern, Fachingenieuren und Sonderfachleuten erforderlich ist, hat dies der Auftragnehmer auf seine Kosten zu veranlassen.
- 9.3.10 Der Auftragnehmer kann für die Erfüllung der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits erteilten Auflagen/Bedingungen der Bauaufsichtsbehörde keine Mehrkosten zum vertraglich vereinbarten Pauschalpreis geltend machen. Die zur Erbringung der geschuldeten Bauleistungen erforderlichen weiteren Planungen, Ausschreibungen und Bauleitung obliegt dem Auftragnehmer und sind Bestandteil des Pauschalpreises.

9.4 Leistungsänderung

Leistungsänderungen richten sich nach den entsprechenden Regelungen des BGB und der VOB/B, die ergänzt werden durch die AZB Nachtragsvereinbarungen.

9.5 Sonstige Einzelleistungen des Auftragnehmers

- 9.5.1 Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass nachfolgende weitere Einzelleistungen vom Auftragnehmer zu erbringen und im vereinbarten Pauschalpreis einkalkuliert und beinhaltet sind.
- 9.5.2 Die Bestellung eines verantwortlichen Bauleiters, der spätestens vier Wochen vor Baubeginn zu benennen ist, gemäß den einschlägigen Vorschriften der jeweiligen Bauordnung.
- 9.5.3 Aufbau und Vorhalten, Er- und Unterhaltung, Abbau und Transport der gesamten Baustelleneinrichtung einschließlich der Bauzäune und Einfriedung.
- 9.5.4 Die An- und Abfuhr von Geräten, Gerüsten, einschließlich deren Vorhaltung; alle Maßnahmen zur Sicherung der Baustelle, wie Einplankung, Beleuchtung, Straßenabspernung.
- 9.5.5 Soweit der Auftragnehmer fremde Grundstücke für die Durchführung seiner Leistungen in Anspruch nehmen will, gehört es zu dem vertraglichen Leistungsumfang, die Zustimmung der jeweiligen Eigentümer einzuholen. Die Kosten für die Benutzung

fremder Grundstücke trägt der Auftragnehmer.

- 9.5.6 Die Beschaffung des Bauwassers und Baustroms sowie die Installation von Strom- und Wasserzuführungen von der Hauptentnahmestelle zu den Verwendungsstellen, soweit die Zuführungen nicht bereits vorhanden sind, sind vom Auftragnehmer geschuldet. Der Auftragnehmer hat zudem etwaige erforderliche Zwischenzähler einzubauen.
- 9.5.7 Die Beseitigung seines Bauschutts und Abfälle.
- 9.5.8 Die Reinigung der Baustelle, insbesondere die Endreinigung als Feinreinigung.
- 9.5.9 Der Auftragnehmer hat die notwendigen Zufahrten zu den Baugrundstücken zu schaffen und zu erhalten und hierbei mit den zuständigen Behörden abzuklären, welche Straßen hierfür zur Verfügung stehen. Die Kosten hierfür sowie für etwaige verkehrsregelnde Maßnahmen und/oder Sperrungen trägt der Auftragnehmer.
- 9.5.10 Der Auftragnehmer hat – ungeachtet der nach Ziffer 4.4.0 geregelten Kostentragungspflicht – sämtliche erforderlichen behördlichen Abnahmen und Abnahmebescheinigungen, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde, der Brandschutzbehörde, des technischen Überwachungsvereins und des Kaminkehrers, rechtzeitig zu beantragen und einzuholen.
- 9.5.11 Der Auftragnehmer hat alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen, dass die Hausanschlüsse rechtzeitig abgenommen und in Betrieb genommen werden können. Auflagen und Bedingungen der Behörden und der Versorgungsträger, die in diesem Zusammenhang gestellt werden, sind vom Auftragnehmer zu erfüllen.
- 9.5.12 Der Auftragnehmer hat die Aufgaben des Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators zu übernehmen.
- 9.5.13 Die Absteckungen, Einmessungen, das Schaffen der Höhenpunkte und Kontrollmessungen, sowie abschließende Gebäudeeinmessung ist vom Auftragnehmer unter Beziehung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs durchzuführen.

9.6 Ausführung der Leistung/Herausgabe von Unterlagen

- 9.6.1 Die Lieferungen und Leistungen des Auftragnehmers zur kompletten Herstellung des Vertragsobjektes haben den anerkannten Regeln der Technik/Baukunst zu entsprechen. Der Auftragnehmer hat nur Baustoffe, Materialien, technische Einrichtungen und Ausführungsmethoden zu verwenden, welche nicht gesundheitsgefährdend oder gesundheitsbeeinträchtigend sind und insbesondere keine negativen Auswirkungen an die speziellen Nutzungsformen des Bauvorhabens haben.
- 9.6.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, der SKH auf deren Aufforderung die Herkunft und Beschaffenheit der von ihm verwendeten Baustoffe und Bauteile, deren Güteüberwachung und deren bautechnische Zulässigkeit nachzuweisen.
- 9.6.3 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die notwendigen Versuchsläufe und Inbetriebsetzungen aller technischen Anlagen vor der Abnahme durchzuführen und hierbei der SKH Gelegenheit zur Teilnahme zu geben. Der Auftragnehmer hat das Bedienungspersonal der SKH und/oder der künftigen Nutzer in die Bedienung aller technischen Anlagen rechtzeitig einzuweisen.
- 9.6.4 Bis zur Abnahme nicht mehr sichtbare oder nicht mehr zugängliche Teilleistungen sind nach ihrer Fertigstellung, die der SKH schriftlich anzuzeigen ist, gemeinsam zu überprüfen. Hierüber ist ein schriftliches – von beiden Parteien zu unterzeichnendes – Protokoll zu erstellen. Derartige Überprüfungen und Protokolle haben nicht den Charakter von Teilabnahmen.
- 9.6.5 Die SKH und/oder von ihr beauftragte Dritte sind befugt, die vertragsgemäße Ausführung der Leistung zu überwachen. Hierzu haben sie Zutritt zur Baustelle und Lagerstätte der hierfür bestimmten Stoffe und Bauteile.

9.6.6 Mit Beendigung der Arbeiten hat der Auftragnehmer der SKH folgende Unterlagen zu übergeben:

- Bestandspläne,
- Revisionspläne der technischen Ausrüstung,
- Installationspläne,
- Bedienungsanleitungen und Betriebsvorschriften der verwendeten Bauteile,
- Genehmigungsanträge und Bescheide, soweit diese nicht direkt von der Behörde der SKH zugestellt wurden,
- Prüfzeugnisse, soweit nicht allgemein zugelassene Bauteile verwendet wurden

9.6.7 Spätestens mit Fertigstellung des Werkes hat der Auftragnehmer diejenigen Unterlagen zu erstellen und der SKH herauszugeben, die dieser benötigt um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.

9.7 Vertragsstrafe

9.7.1 Kommt der Auftragnehmer mit dem vereinbarten Fertigstellungstermin in Verzug, hat er an die SKH für jeden Werktag der Terminüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,15 % der Netto-Abrechnungssumme zu bezahlen. Die vom Auftragnehmer insgesamt zu bezahlende Vertragsstrafe beträgt höchstens 5 % der vereinbarten Netto-Abrechnungssumme.

9.7.2 Ist der Auftragnehmer der Auffassung, er habe die Terminüberschreitung nicht verschuldet, hat er dies zu beweisen.

9.7.3 Falls die Parteien einvernehmlich anstelle des vertragsstrafenbewehrten Fertigstellungstermins einen anderen verbindlichen Fertigstellungstermin vereinbaren, gilt die Vertragsstrafenregelung der Ziffer 7.1 auch bei einer schuldhaften Überschreitung dieses neu vereinbarten Fertigstellungstermins.

9.7.4 Die Geltendmachung einer etwaigen Vertragsstrafe hat sich die SKH bei der Abnahme vorzubehalten.

9.7.5 Die SKH ist berechtigt, den die Vertragsstrafe übersteigenden tatsächlichen Verzugschaden vom Auftragnehmer ersetzt zu verlangen.

9.8 Abnahme

9.8.1 Der Auftragnehmer hat der SKH das Bauwerk zum Zeitpunkt der Abnahme vollständig und vertragsgemäß benutzbar sowie frei von wesentlichen Mängeln zu verschaffen. Das Bauwerk ist bei der Abnahme frei von wesentlichen Mängeln, wenn es vertragsgemäß gebrauchsfertig und funktionsfähig ist. Das Recht der SKH vom Auftragnehmer zu verlangen, dass noch bestehende Mängel und offene Restarbeiten erledigt und ein vertragsgemäßer und den Regeln der Technik entsprechender und völlig mangelfreier Zustand erreicht wird, bleibt davon unberührt.

9.8.2 Nach Fertigstellung des Werkes oder vorzeitiger Beendigung des Vertrages findet zwischen den Parteien eine förmliche Abnahme statt. Die Parteien verpflichten sich nach Fertigstellungserklärung des Auftragnehmers den Abnahmetermin förmlich zu vereinbaren. Der Abnahmetermin hat spätestens 14 Werktage nach Verlangen des Auftragnehmers zur Abnahme stattzufinden. Der Abnahmetermin ist in einem Protokoll schriftlich niederzulegen. In der Niederschrift sind etwaige Vorbehalte wegen bekannter Mängel und wegen Vertragsstrafen aufzunehmen. Jede Partei erhält eine Ausfertigung. Die SKH ist berechtigt, die Abnahme wegen wesentlicher Mängel bis zu deren Beseitigung zu verweigern.

- 9.8.3 Die Abnahme wird weder durch eine frühere Benutzung, Inbetriebnahme oder behördliche Abnahme, noch durch die Mitteilung des Auftragnehmers über die Fertigstellung ersetzt.

9.9 Mängelbeseitigungsansprüche im Erfüllungsstadium

- 9.9.1 Die im Abnahmetermin festgestellten Mängel und noch offenen Restarbeiten hat der Auftragnehmer innerhalb einer von der SKH einzuräumenden angemessenen Frist zu beseitigen.
- 9.9.2 Auch vor erfolgter Abnahme kann die SKH den Auftragnehmer auffordern, bereits erkannte Mängel zu beseitigen und ihm hierfür eine angemessene Frist setzen.
- 9.9.3 Kommt der Auftragnehmer seiner Pflicht zur Mängelbeseitigung nicht innerhalb der gesetzten Frist nach, ist die SKH berechtigt, jedoch noch nicht verpflichtet, dem Auftragnehmer eine weitere Nachfrist zu setzen, verbunden mit der Androhung des Ausspruchs einer Teilkündigung bezogen auf den Vertragsteil, der von der gerügten Mangelhaftigkeit betroffen ist. Nach erneut ergebnislosem Fristablauf und Ausspruch der Teilkündigung ist die SKH berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die Mängel auf Kosten des Auftragnehmers durch ein anderes Unternehmen beseitigen zu lassen. Der SKH steht dann auch das Recht zu, die voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten als Vorschuss vom Auftragnehmer zu verlangen.

9.10 Gewährleistung

- 9.10.1 Die allgemeine Gewährleistungsfrist für die vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen und Lieferungen beträgt fünf Jahre.
- 9.10.2 Für nachfolgende Leistungsteile wird abweichend hiervon eine Verjährungsfrist von 10 Jahren vereinbart: Dichtigkeit der Dächer, alle Abdichtungen gegen Bodenfeuchtigkeit, drückendes und nicht drückendes Wasser.
- 9.10.3 Wie zwischen den Parteien im Einzelnen besprochen, wird für nachfolgende Leistungsteile abweichend von Ziffer 13.1 eine Verjährungsfrist von fünf Jahren vereinbart: Mechanische und elektronische Teile der Heizungs-, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, sowie der elektronischen und mechanischen Teile der Eingangsanlage. Dabei haben die Parteien sich darauf geeinigt, dass die Wartung der aufgeführten Anlagen vom Auftragnehmer oder vom ihm beauftragten Errichtern der Anlagen übernommen wird.
- 9.10.4 Die Gewährleistungszeit beginnt mit der Abnahme.
- 9.10.5 Bei nach der Abnahme (während der Gewährleistungszeit) festgestellten Mängel, hat der Auftragnehmer die Mängelbeseitigung ordnungsgemäß und vertragsgemäß durchzuführen.
- 9.10.6 Kommt der Auftragnehmer innerhalb einer von der SKH zu setzenden angemessenen Frist der Mängelbeseitigung nicht nach, so kann die SKH die Mängelbeseitigungsmaßnahmen auf Kosten des Auftragnehmers durch ein anderes Unternehmen beseitigen lassen.
- 9.10.7 Die Art und Weise der Mängelbeseitigung bestimmt jeweils der Auftragnehmer. Er ist jedoch verpflichtet, die Mängelbeseitigung so durchzuführen, dass jeder einzelne Mangel nachhaltig beseitigt und der vertragliche sowie den Regeln der Technik entsprechende Zustand erreicht werden kann.
- 9.10.8 Liegen die Voraussetzungen vor, dass die SKH berechtigt ist, auf Kosten des Auftragnehmers Mängelbeseitigungsmaßnahmen anderweitig vornehmen zu lassen, so ist er ebenfalls berechtigt, die hierfür voraussichtlich erforderlichen Kosten vom Auftragnehmer als Vorschuss zu verlangen.

- 9.10.9 Der Auftragnehmer macht hiermit der SKH das unwiderrufliche und unbefristete Angebot auf Abtretung sämtlicher Gewährleistungsansprüche gegen Nachunternehmer, Lieferanten und sonstigen dritten Baubeteiligten wie Planer, Fachplaner, Sonderfachleute. Ebenso macht der Auftragnehmer der SKH das unwiderrufliche und unbefristete Angebot auch alle Ansprüche aus Gewährleistungsbürgschaften, die seine Gewährleistungsansprüche gegenüber Nachunternehmern und sonstigen am Bau Beteiligten absichern, abzutreten.

Nimmt die SKH dieses Angebot auf Abtretung an, so bleiben aber die Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Auftragnehmer daneben bestehen. Der Auftragnehmer hat der SKH die Vertragsunterlagen, Abnahmebescheinigungen und Korrespondenzen, sowie die Originalbürgschaftsurkunden aus den von der Abtretung betroffenen Rechtsverhältnissen mit den Baubeteiligten in Abschrift herauszugeben.

9.11 Sicherheitsleistung

- 9.11.1 Die SKH ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werkes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Im Übrigen gilt § 650m Absatz 2 BGB.
- 9.11.2 Von der vereinbarten Gesamtvergütung darf die SKH 5 % für die Dauer der Verjährungsfrist für Mängelansprüche einbehalten. Der Auftragnehmer kann den Barsicherungseinbehalt durch Übergabe einer Bürgschaft in Höhe des Barsicherungseinbehaltes ablösen.
- 9.11.3 Sämtliche vorbezeichneten Bürgschaften müssen unwiderruflich, unbeding, unbefristet und selbstschuldnerisch sein, von einem in der Bundesrepublik Deutschland zugelassenen Bankinstitut oder Kreditversicherer stammen und den Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit sowie auf ein etwaiges Recht zur Hinterlegung des Bürgschaftsbetrages enthalten.

9.12 Kündigung

- 9.12.1 Der Vertrag kann von der SKH unter den Voraussetzungen des § 8 VOB/B mit den dort genannten Kündigungsfolgen gekündigt werden.
- 9.12.2 Darüber hinaus ist die SKH berechtigt, den Vertrag außerordentlich aus wichtigem Grund zu kündigen, wenn durch ein schuldhaftes Verhalten des Auftragnehmers der Vertragszweck so gefährdet ist, dass der SKH die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann.
- 9.12.3 Eine Kündigung des Vertrages durch die SKH ist insbesondere zulässig, wenn feststeht, dass der Auftragnehmer den Endfertigstellungstermin aus von ihm zu vertretenen Gründen nicht einhalten wird, und wenn der Auftragnehmer trotz Abmahnung die Arbeit nicht aufnimmt, unterbricht oder so langsam ausführt, dass eine rechtzeitige Vertragserfüllung ausgeschlossen scheint.
- 9.12.4 Der Auftragnehmer kann den Vertrag gegenüber der SKH unter den Voraussetzungen des § 9 VOB/B mit den dort geregelten Kündigungsfolgen kündigen.
- 9.12.5 Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.

9.13 Versicherung und Haftung

- 9.13.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, vertraglich vereinbarte Versicherungen während der gesamten Vertragsdauer aufrechtzuerhalten und sie auf Verlangen der SKH nachzuweisen.
- 9.13.2 Die SKH hat für die Leistung des Auftragnehmers eine Bauleistungsversicherung einschließlich Feuerversicherung abgeschlossen.

- 9.13.3 In dem vereinbarten Pauschalpreis ist die Kostenerstattung für die Kosten der Bauleitungsversicherung eingepreist.
- 9.13.4 Der Auftragnehmer trägt für das gesamte Baustellengelände einschließlich der Zufahrtsstraßen während der gesamten Bauzeit bis zur Abnahme die Verkehrssicherungspflichten in vollem Umfang. Er übernimmt die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen entsprechend den bau- und feuerpolizeilichen sowie den berufsgenossenschaftlichen Vorschriften.
- 9.13.5 Der Auftragnehmer stellt die SKH von jeglicher Haftung und Inanspruchnahme durch Dritte (behördlich und privat) aus der schuldhaften Verletzung der vom Auftragnehmer vertraglich übernommenen Pflichten frei.