

Zusätzliche Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ZVB) der NM Nord- IMMO Management GmbH & Co. KG – Stand: 5/2025

1 Allgemeines

- 1.1 Bestandteile des Vertrages sind in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung insbesondere auch (in der nachfolgenden Reihenfolge):
- der unterschriebene Vertragstext incl. Anlagen,
 - das Verhandlungsprotokoll,
 - diese zusätzlichen Vertragsbedingungen (ZVB) des Auftraggebers,
 - die Fremdfirmenordnung der Nord-IMMO Management GmbH & Co. KG; jederzeit aktuell abrufbar unter <https://www.nord-immo.de/links-downloads/>,
 - die einschlägigen Bedingungen zum Arbeitsschutz,
 - öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere Bauordnung, Bauplanungsrecht, Umweltrecht, Boden- und Immissionsschutzrecht,
 - die „Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen“ (VOB/C) sowie alle einschlägigen DIN- Normen und insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), soweit die vorrangigen Vertragsbestandteile, insbesondere die Leistungsbeschreibung keine höherwertige Ausführung vorsehen,
 - die „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen“ (VOB/B),
 - die Bestimmungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB).

1.2 Abweichende Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers werden auch dann nicht Vertragsbestandteil, wenn der Auftraggeber ihnen im Einzelfall nicht ausdrücklich widerspricht oder eine Annahme der Leistung erfolgt. Etwaigen Auftragsbestätigungen des Auftragnehmers unter Hinweis bzw. Verwendung seiner Geschäftsbedingungen wird hiermit vorsorglich widersprochen.

1.3 Sämtliche (weitere) Aufträge des Auftraggebers bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform bzw. schriftlichen Bestätigung. Der Verzicht auf diese Formvorgabe kann nur schriftlich erklärt werden.

2 Ausführung der Leistung

- 2.1 Wird erkennbar, dass ein oder mehrere der vereinbarten Termine (z.B. Terminplan) für das Bauvorhaben nicht eingehalten werden können, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich mindestens in Textform darauf hinzuweisen. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber zudem aufzuzeigen, in welcher Weise und mit welchen Mitteln Termine eingehalten bzw. ein etwaiger Verzug möglichst reduziert werden kann.
- 2.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, vor Beginn seiner Arbeiten die Maße seiner Ausführungszeichnungen zu überprüfen, erforderliche Ausführungsmaße für seine Arbeiten durch Überprüfungen vor Ort festzustellen und Unstimmigkeiten dem Auftraggeber und der Bauleitung zugleich mit einem Lösungsvorschlag mindestens in Textform zu melden. Für die Richtigkeit und Einhaltung der Maße ist der Auftragnehmer allein verantwortlich.
- 2.3 Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber und der Bauleitung einen verantwortlichen Mitarbeiter als Vertreter zu benennen, der

insbesondere zur Entgegennahme von Anordnungen des Auftraggebers bzw. der Bauleitung ermächtigt ist und mit dem gemeinsame Aufmaße genommen werden können.

2.4 Der Auftragnehmer führt die beauftragten Leistungen im Eigenbetrieb aus. Der Subunternehmereinsatz bedarf der vorherigen Zustimmung in Textform.

2.5 Die Gefahrtragung bemisst nach § 644 Abs. 1 BGB.

3 Abnahme

Die Abnahme erfolgt förmlich (§ 12 Abs. 4 Nr. 1 S. 1 VOB/B). Das Ergebnis der Abnahme ist in einem gemeinsamen Protokoll festzuhalten. § 640 Abs. 2 S. 1 BGB bleibt unberührt.

4 Stundenlohnarbeiten

4.1 Der Auftragnehmer hat Stundenlohnzettel mit den erforderlichen Angaben entsprechend § 15 Abs. 3 VOB/B wöchentlich bei der Bauleitung einzureichen. Die Gegenzeichnung von Stundenlohnnachweisen durch die Bauleitung stellt lediglich eine Bestätigung der aufgewandten Arbeitszeiten des Auftragnehmers dar, nicht jedoch eine Anerkennung der Abrechnung von Stundenlohnarbeiten.

4.2 Soweit Einheitspreise für Stundenlohnarbeiten vereinbart sind, sind damit sämtliche Kosten i.S.d. § 15 Abs. 1 Nr. 2 S. 2 VOB/B abgegolten, sofern in der Leistungsbeschreibung nicht ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist. Stundenlohnrechnungen sind entsprechend den Stundenlohnzetteln aufzugliedern.

4.3 Sendungen sind frachtfrei beim Auftraggeber anzuliefern. Der Auftraggeber oder die Bauleitung lösen keine Frachtbriefe oder Frachtrechnungen ein.

5 Mängelansprüche

Die Haftung des Auftragnehmers für Mängel richtet sich nach § 13 VOB/B. Die Verjährungsfrist beträgt 5 Jahre nach BGB

6 Sicherheiten des Auftraggebers

6.1 Ab einer Netto-Auftragssumme von 25.000,00 EUR hat der Auftragnehmer nach Abschluss des Vertrags dem Auftraggeber Sicherheit in Höhe von 10% der vertraglich vereinbarten Netto-Auftragssumme für die Erfüllung aller Verpflichtungen des Auftragnehmers aus dem Vertrag im Zeitraum bis zur Abnahme, insbesondere auf die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich Abrechnung, Mängelansprüche – mit Ausnahme der bei Abnahme gerügten Mängel, die von der Mängelsicherheit umfasst werden – Schadensersatz wegen Nichterfüllung, Rückzahlungsansprüche einschließlich Bürgenregress- und Gesamtschuldnerausgleich inkl. Zinsen, Ansprüche auf Zahlung einer Vertragsstrafe, Ansprüche bei Nichtzahlung des Mindestentgelts (§ 13 MiLoG i.V.m. § 14 AentG), bei Nichtzahlung der Beiträge zur Urlaubskasse (§ 14 AentG), bei Nichtzahlung der Sozialversicherungsbeiträge (§ 28e Abs. 3 bis 3f SGB IV) sowie Ansprüche im Zusammenhang mit den Steuerabzugsverpflichtungen nach den §§ 48 – 48d EstG), zu stellen.

6.2 Der Auftragnehmer ist nach Abnahme mit Vorlage der Schlussrechnung verpflichtet, dem Auftraggeber eine Sicherheit für Mängelansprüche in Höhe von 5 % der Bruttoschlussabrechnungssumme zu stellen. Diese besichert einerseits Mängelrechte des Auftraggebers im Hinblick auf solche vom Auftraggeber erstmals nach Abnahme gerügten Mängel bzw. Mängelsymptome und andererseits –soweit vom Auftraggeber erstmals nach Abnahme zu Recht

gefordert – die Erstattung von Überzahlungen (einschließlich Zinsen). Der Auftraggeber hat eine nicht verwertete Sicherheit für Mängelansprüche als Bürgschaft oder Einbehalt nach Ablauf der Gewährleistungsfrist von fünf Jahren zurückzugeben.

- 6.3 Das Wahl- und Ersetzungsrecht des Auftragnehmers für die vorgenannten Sicherheiten für die Vertragserfüllungs- und Mängelansprüche aus § 17 Abs. 3 VOB/B bleibt unberührt.
- 6.4 Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit den vorgenannten Bürgschaften wird der Sitz des Auftraggebers vereinbart.

7 Steuerabzug bei Bauleistungen (Freistellungsbescheinigung)

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber spätestens mit der ersten (Abschlags-)Rechnung eine gültige Freistellungsbescheinigung (§ 48b EStG) vorzulegen und jede vom zuständigen Finanzamt vorgenommene Änderung in Bezug auf die vorgelegte Freistellungsbescheinigung (§ 48b EStG) unverzüglich schriftlich dem Auftraggeber mitzuteilen.

8 Herausgabeanspruch des Auftraggebers

Etwaige vom Auftragnehmer zur Erfüllung des Vertrages angefertigte Unterlagen – z.B. Pläne oder Zeichnungen als Transparentpausen oder digitale Datenträger – sind an den Auftraggeber herauszugeben; sie werden deren Eigentum. Dem Auftragnehmer überlassene Unterlagen sind dem Auftraggeber spätestens nach Erfüllung des Auftrages zurückzugeben. Zurückbehaltungsrechte, die nicht auf diesem Vertragsverhältnis beruhen, sind ausgeschlossen. Auf Anforderung

des Auftraggebers hat der Auftragnehmer die ihm digital zur Verfügung gestellten Daten in seinem DV-System zu löschen.

9 Verkehrssicherung, Arbeits- und Gesundheitsschutz

- 9.1 Die Absperrung der Baustelle bzw. Arbeitsbereiche ist alleinige Vertragspflicht des Auftragnehmers. Ebenso obliegt ihm allein die Gefahrsicherung, insbesondere in Bezug auf den öffentlichen Straßenverkehr und sonstige Verkehrswege. Dazu gehören insbesondere – aber nicht abschließend – die ausreichende Sicherheitsbeleuchtung der Baustelle, die des Verkehrs Baustelleneinrichtung, die Sicherung innerhalb und außerhalb des Baugeländes sowie die Sicherung von jeglichen Verkehrswegen auf der Baustelle bzw. im und am Gebäude, etc.

- 9.2 Der Auftragnehmer übernimmt die volle Verantwortung dafür, dass bei der Ausführung seiner Leistungen alle gesetzlichen, behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf Arbeitssicherheit, Arbeitsmedizin, Arbeitssicherheitstechnik, Gesundheit, Hygiene, Unfallverhütung (DGUV), und Umweltschutz eingehalten werden. Auch behördliche Auflagen sind einzuhalten. Die Verpflichtung des Auftragnehmers zur Einhaltung dieser Vorschriften wird in der Fremdfirmenordnung der Nord-IMMO Management GmbH & Co. KG ergänzt und konkretisiert.

10 Versicherungen

Vom Auftragnehmer ist eine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung abzuschließen. Auf Verlangen des Auftraggebers hat der Auftragnehmer das Bestehen einer gültigen Versicherung unverzüglich nachzuweisen.

11 Schlussbestimmungen

- 11.1 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur gültig, wenn sie vom Auftraggeber schriftlich bestätigt werden.
- 11.2 Sollten einzelne Regelungen dieser Vertragsbedingungen nichtig, unwirksam oder lückenhaft sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. In diesem Fall sind die Parteien jedoch verpflichtet, die unwirksamen Bestimmungen durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem von den Parteien wirtschaftlich Gewollten am Nächsten kommt.
- 11.3 Der Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Vertragssprache ist Deutsch. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist – soweit gesetzlich zulässig – Hamburg.