

Zusätzliche Vertragsbedingungen für Werkleistungen (ZVB) der NM Nord- IMMO Management GmbH & Co. KG – Stand: 05/2025

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 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,
- alle einschlägigen DIN-Normen, allgemein anerkannte Regeln der Technik, das Gebäudeenergiegesetz (GEG), soweit die vorrangigen Vertragsbestandteile, insbesondere die Leistungsbeschreibung keine höherwertige Ausführung vorsehen,
- Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), insbesondere diejenigen der §§ 631 ff. BGB,
- VOB/B und VOB/C.

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 Aufträge und Leistungsänderungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform bzw. textlichen Bestätigung. Der Verzicht auf diese Formvorgabe kann nur in Textform erklärt werden.

2 Ausführung der Leistung

2.1 Wird erkennbar, dass ein oder mehrere der vereinbarten Termine (z.B. auf Grundlage des Terminplans) für die Werkleistung 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 ggf. 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 ggf. 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 ist verpflichtet, Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahr), gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer unverzüglich, möglichst schon vor Beginn der Arbeiten, in Textform mitzuteilen.
- 2.5 Der Auftragnehmer führt die beauftragten Leistungen im Eigenbetrieb aus. Der Subunternehmereinsatz bedarf der vorherigen Zustimmung in Textform.

3 Stundenlohnarbeiten

- 3.1 Soweit in der Leistungsbeschreibung nicht enthaltene und ausgewiesene Stundenlohnarbeiten auszuführen sind, erfordern Stundenlohnarbeiten eine vorherige schriftliche ergänzende Vereinbarung, in der diese Leistungen ausdrücklich als Stundenlohnarbeiten deklariert sind.
- 3.2 Dem Auftraggeber sind Beginn und Beendigung von derartigen Arbeiten anzuzeigen. Der Auftragnehmer hat über Stundenlohnarbeiten täglich Stundenlohnzettel mit den erforderlichen Angaben entsprechend § 15 Abs. 3 VOB/B zu fertigen und wöchentlich der Bauleitung einzureichen.
- 3.3 Soweit Einheitspreise für Stundenlohnarbeiten vereinbart sind, sind damit sämtliche Kosten gemäß § 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. Die Unterzeichnung von Stundenlohnzetteln gilt nicht als Anerkenntnis.
- 3.4 Sendungen sind frachtfrei beim Auftraggeber anzuliefern. Der Auftraggeber oder die Bauleitung lösen keine Frachtbriele oder Frachtrechnungen ein.

4 Mängelansprüche

Die Haftung des Auftragnehmers für Mängel richtet sich nach §§ 631 ff. BGB. Es gelten die Gewährleistungsfristen des § 634a BGB.

5 Rechnungen, Steuerabzug bei Bauleistungen und Zahlung

- 5.1 Der Auftragnehmer hat seine Leistung nachprüfbar abzurechnen. Er hat die Rechnungen übersichtlich aufzustellen, die in den Vertragsbestandteilen enthaltenen Bezeichnungen zu verwenden sowie Belege in allgemein üblicher Form nachzuweisen (z.B. Aufmaß). Wird eine prüfbare Rechnung trotz Setzung einer angemessenen Frist nicht eingereicht, so kann der Auftraggeber die Rechnung auf Kosten des Auftragnehmers für diesen aufstellen.
- 5.2 Erbringt der Auftragnehmer Bauleistungen im Sinne des § 48 EStG, ist dieser 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.
- 5.3 Die Zahlung des Rechnungsbetrags erfolgt binnen 30 Tagen nach Eingang der prüfbaren Rechnung bei dem Auftraggeber.

6 Verkehrssicherung, Arbeits- und Gesundheitsschutz

- 6.1 Die Absperrung des Leistungsorts bzw. des Arbeitsbereichs 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 Arbeitsstellen, Arbeitsbereichseinrichtung, die

Sicherung innerhalb und außerhalb des Arbeitsbereichs sowie die Sicherung von jeglichen Verkehrswegen auf und an der Arbeitsstelle bzw. im und am Gebäude, etc., soweit dies nach seinem pflichtgemäßen Ermessen erforderlich ist.

- 6.2 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.

7 Versicherungen

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

8 Lösung des Vertrags durch den Auftraggeber

Der Auftraggeber kann den Vertrag insbesondere kündigen, wenn der Auftragnehmer seine Zahlungen einstellt, von ihm oder zulässigerweise vom Auftraggeber oder einem anderen Gläubiger das Insolvenzverfahren (§§ 14, 15 InsO) beziehungsweise ein vergleichbares gesetzliches Verfahren beantragt ist, ein solches Verfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird. Der Auftraggeber kann Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Restes verlangen.

9 Gefahrtragung

Für die Gefahrtragung gilt § 644 BGB.

10 Schlussbestimmungen

- 10.1 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur gültig, wenn sie vom Auftraggeber schriftlich bestätigt werden.

- 10.2 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.

- 10.3 Der Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Vertragssprache ist Deutsch. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist – soweit gesetzlich zulässig – Hamburg.