

# Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH für die Ausführung von Bauleistungen

## 1. Geltungsbereich dieser Geschäftsbedingungen

Diese Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche Bauleistungen, die der Vertragspartner (im Folgenden "Auftragnehmer") im Auftrag der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden "Auftraggeber") erbringt. Diese Vertragsbedingungen gelten ausschließlich. Vertragsbedingungen des Auftragnehmers werden ausdrücklich ausgeschlossen.

## 2. Arbeiterlaubnisse

Der Auftragnehmer versichert, dass er auf der Baustelle **Arbeitskräfte** aus Ländern außerhalb der Europäischen Union oder der Länder Island, Liechtenstein, Norwegen (Mitglieder des EWR) nur dann einsetzen wird, wenn sie im Besitz einer gültigen Arbeitserlaubnis sind und täglich eine deutsche oder deutschsprachige Bauleitung gesichert ist. Für den Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung verpflichtet sich der Auftragnehmer ungeachtet weiterer Ansprüche zur Zahlung einer **Vertragsstrafe** in Höhe von 0,1 % der Netto-Auftragssumme, mindestens jedoch in Höhe von € 500,00, höchstens allerdings € 2.000,00 pro betroffenen Mitarbeiter. Die Gesamthöhe dieser Vertragsstrafe beträgt maximal 5 % der Netto-Auftragssumme. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche bleibt vorbehalten. Die verwirkte Vertragsstrafe wird angerechnet.

## 3. Tarif- und Mindestlohn sowie Sozialversicherungsbeiträge

### 3.1.

Der Auftragnehmer versichert, die Vorschriften der §§ 14 AEntG, 28 e Abs. 3 a, Abs. 3 e SGB IV, 150 Abs. 3 SGB VII und 13 MiLoG vollständig einzuhalten, insbesondere seinen Mitarbeitern den jeweiligen **Mindestlohn** zu bezahlen, die Beiträge an die Urlaubskasse ordnungsgemäß abzuführen sowie seiner Verpflichtung zur Zahlung der **Gesamtsozialversicherungs- und Unfallversicherungsbeiträge** ordnungsgemäß nachzukommen. Der Auftragnehmer stellt allen von ihm beauftragten eigenen Nachunternehmern sowie nachgeschalteten Nachunternehmern und auch Verleihern gegenüber rechtlich und tatsächlich sicher, dass diese die vorstehend übernommenen Verpflichtungen ihrerseits übernehmen und diesen uneingeschränkt nachkommen.

### 3.2.

Für jeden Einzelfall der schuldhaften Nichteinhaltung des in Zf. 3.1. Geregelt verpflichtet sich der Auftragnehmer zur Zahlung einer **Vertragsstrafe** in Höhe von 0,1 % der Auftragssumme, mindestens jedoch in Höhe von € 500,00, höchstens allerdings € 2.000,00 pro betroffenen Mitarbeiter. Die Gesamthöhe dieser Vertragsstrafe beträgt maximal 5 % der Netto-Auftragssumme. Weitergehende Ansprüche des Auftraggebers bleiben hiervon unberührt. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche bleibt vorbehalten. Die verwirkte Vertragsstrafe wird angerechnet.

### 3.3.

Der Auftraggeber ist berechtigt, hierzu jederzeit aktuelle Nachweise (Stundennachweise, anonymisierte Lohnabrechnungen und Mitarbeiterlisten) vom Auftragnehmer und den von diesem eingesetzten Nachunternehmern zu verlangen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die entsprechende Verpflichtung mit den von ihm beauftragten Unternehmen und deren Subunternehmen im Rahmen der Vertragsgestaltung sicher zu stellen.

Der Auftragnehmer ist ferner verpflichtet, die folgenden Unterlagen monatlich bis jeweils zum Ende des Folgemonats in aktualisierter Form vorzulegen und während des Bauvorhabens stets auf dem neuesten Stand zu halten:

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH für die Ausführung von Bauleistungen**

- Liste aller vom AN und seinen Nachunternehmern eingesetzten Mitarbeiter mit Namen, Vornamen, Geburtsdatum, Adresse und Krankenkasse;
- von diesen Personen Kopien gültiger Personalausweise oder Reisepässe und der Arbeitserlaubnisse (Arbeitnehmer aus Drittländern);
- die von allen für den AN und seine Nachunternehmer tätigen Mitarbeitern unterzeichneten Mindestlohnklärungen gemäß dem auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partner.html>) bereitgestellten Formular *Mindestlohnklärung*

### **3.4.**

Der Auftragnehmer bevollmächtigt den Auftraggeber, Auskünfte gemäß den vorstehend genannten und vom Auftragnehmer rechtsverbindlich unterzeichneten Vollmachten bei den Sozialkassen der Bauwirtschaft sowie der zuständigen Berufsgenossenschaft einzuholen. Dadurch wird der Auftragnehmer von seinen vorstehenden Verpflichtungen nicht entbunden.

### **3.5.**

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den Auftraggeber von seiner Leistungspflicht und sämtlichen ihm erwachsenden Kosten bei Inanspruchnahme durch Arbeitnehmer des Auftragnehmers oder von Arbeitnehmern im Rahmen der Vertragsbeziehungen eingesetzter Nachunternehmer nach §§ 14 AEntG und 13 MiLoG oder im Falle der Inanspruchnahme durch die zuständigen Stellen auf Zahlung von dem Auftragnehmer oder nachgeschalteter Auftragnehmer eigentlich geschuldeter Urlaubskassenbeiträge oder nach §§ 28 e Abs. 3 a, Abs. 3 e SGB IV für die Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen oder nach § 150 Abs. 3 SGB VII für die Zahlung von Unfallversicherungsbeiträgen freizustellen.

### **3.6.**

Die vollständige Vorlage der Unterlagen, Bescheinigungen und Nachweise gemäß Ziffer 3.3. sowie der Nachweis, dass der Auftragnehmer für sämtliche von ihm auf der Baustelle beschäftigten Arbeitnehmer die Sozialversicherungsbeiträge vollständig bezahlt hat, sind außerdem Voraussetzung für die Fälligkeit von Rechnungen des Auftragnehmers.

### **3.7.**

Kommt der Auftragnehmer seinen Verpflichtungen nach vorstehenden Regelungen nicht nach, so kann der Auftraggeber hierfür eine angemessene Frist, im Regelfall eine Woche, setzen und erklären, dass er dem Auftragnehmer nach fruchtlosem Fristablauf den Auftrag entziehe. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist der Auftraggeber berechtigt, den Vertrag mit den Rechtsfolgen des § 8 Abs. 3 VOB/B zu kündigen.

### **3.8.**

Zur Erläuterung der vorstehenden Verpflichtungen gilt Folgendes:

Nach § 14 AEntG haftet der Auftraggeber dafür, dass der Auftragnehmer oder nachgeschaltete Nachunternehmer die tariflichen Mindestentgelte und die Urlaubskassenbeiträge vollständig bezahlen. Nach § 28 e Abs. 3 a SGB IV haftet der Auftraggeber für die Abführung der Sozialversicherungsbeiträge durch den Auftragnehmer. Nach § 28 e Abs. 3 e SGB IV haftet der Auftraggeber für die Abführung der Sozialversicherungsbeiträge durch nachgeschaltete Nachunternehmer bei der Zwischenschaltung von Stroh Männern.

Nach § 150 Abs. 3 SGB VII haftet der Auftraggeber für die Abführung der Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung durch den Auftragnehmer und des Verleihers bei Arbeitnehmerüberlassung. Nach § 13 MiLoG haftet der Auftraggeber analog und unter Verweis auf § 14 AEntG dafür, dass der Auftragnehmer oder nachgeschaltete Nachunternehmer ihren Mitarbeitern den gesetzlichen Mindestlohn zahlen.

**Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH  
für die Ausführung von Bauleistungen**

**3.9.**

Wegen des Inhalts der einzelnen Regelungen wird auf die auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partner.html>) bereit gestellten *Auszüge aus den Gesetzesmaterialien* verwiesen.

**4. Subunternehmen**

Für den Fall des vom Auftraggeber genehmigten Einsatzes von Subunternehmen sind diese dem Auftraggeber auf Anforderung in Gestalt einer Subunternehmerliste zu benennen.

**5. Abrechnung und Zahlungen**

**5.1.**

Abschlagszahlungen werden in Höhe von 95 % der nachgewiesenen Leistungen, daher unter Berücksichtigung des 5-prozentigen Sicherheitseinbehalts gemäß Ziffer 7.1.1. dieser Geschäftsbedingungen, innerhalb von 21 Kalendertagen nach Rechnungseingang beim Auftraggeber erbracht. Der jeweilige Differenzbetrag dient als Sicherheit für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung. Der Einbehalt von 5 % wird nicht vorgenommen, sofern der Auftragnehmer Sicherheit zur Vertragserfüllung bzw., nach Abnahme, der Erfüllung von Mängelansprüchen, geleistet hat.

**5.2.**

Die Schlusszahlung erfolgt unter Berücksichtigung des 5-prozentigen Sicherheitseinbehalts gemäß Ziffer 7.2.2. dieser Geschäftsbedingungen innerhalb von 30 Kalendertagen nach Eingang der prüfbaren Schlussrechnung sowie unter der Voraussetzung, dass bis zu diesem Zeitpunkt auch die Abnahme erfolgt ist. Der Einbehalt von 5 % wird nicht vorgenommen, sofern der Auftragnehmer Sicherheit zur Erfüllung von Mängelansprüchen geleistet hat.

**6. Unterlagen und Nachweise einschließlich Präqualifikation**

**6.1.**

Ist der Auftragnehmer im Sinne von § 6 Abs. 3 Nr. 2 VOB/A präqualifiziert, finden folgende Regelungen Anwendung:

**6.1.1.**

Soweit und solange der Auftragnehmer für die von ihm nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen seine Präqualifikation nachweist, hat er bei Vertragsschluss nur folgende Nachweise und Vollmachten vorzulegen:

- Zertifikat über die Präqualifikation nach § 6 VOB/A;
- Eintragung in die Handwerksrolle oder aktuelle Bescheinigung der zuständigen Handwerkskammer, dass keine Eintragung erforderlich ist oder aktuelle Bescheinigung der IHK;
- Nachweis einer Betriebshaftpflichtversicherung;
- aktueller Auszug aus dem Gewerbezentralregister.

**6.1.2.**

Während der Dauer des Bauvorhabens hat der Auftragnehmer seine Präqualifikation sowie die vorstehenden Nachweise und Vollmachten aufrecht zu erhalten; bei etwaigen Veränderungen ist der Auftraggeber hierüber unverzüglich schriftlich zu informieren.

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH für die Ausführung von Bauleistungen**

Auf Verlangen des Auftraggebers hat der Auftragnehmer diesem auf geeignete Weise Zugang zu den bei dem Verein für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V., Konstantinstraße 38, 53179 Bonn oder der für den Auftragnehmer zuständigen Zertifizierungsstelle gespeicherten Nachweise und Informationen zu verschaffen.

Verliert der Auftragnehmer seine Präqualifikation, ist der Auftraggeber berechtigt, aus wichtigem Grund den Vertrag mit den Rechtsfolgen des § 8 Abs. 3 VOB/B zu kündigen, sofern nicht der Auftragnehmer unverzüglich die gemäß nachfolgender Regelung für den Fall nicht vorhandener Präqualifikation vorzulegender Unterlagen nachreicht und dies auch nicht binnen einer vom Auftraggeber mit Kündigungsandrohung zu setzenden Nachfrist nachholt:

### **6.2. Nicht präqualifizierte Auftragnehmer**

#### **6.2.1.**

Ist der Auftragnehmer nicht im Sinne von § 6 Abs. 3 Nr. 2 VOB/A präqualifiziert oder verliert er während der Baumaßnahme die Präqualifikation, ist der Auftragnehmer verpflichtet, zusätzlich zu den in vorstehender Regelung aufgeführten Unterlagen die folgenden gültigen und aktuellen Nachweise unverzüglich vorzulegen:

- Handelsregisterauszug beziehungsweise Gründungsnachweis, gegebenenfalls mit beglaubigter Übersetzung;
- Gewerbebeanmeldung;
- Freistellungsbescheinigung des Finanzamtes gemäß § 48 b EStG;
- die unterschriebene *Vollmacht zur Einholung von Unbedenklichkeitsbescheinigungen* bei der BG Bau gemäß dem auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partnere.html>) bereitgestellten Muster;
- die unterschriebene *Vollmacht zur Einholung von Enthaltungsbescheinigungen bei der SOKA-Bau* sowie die unterschriebene *Vollmacht zur Einholung von Auskünften bei der SOKA-Bau* gemäß den auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partner.html>) bereitgestellten Mustern.

#### **6.2.2.**

Der nicht (mehr) präqualifizierte Auftragnehmer ist verpflichtet, auch folgende Unterlagen und Bescheinigungen monatlich bis jeweils zum Ende des Folgemonats in aktualisierter Form vorzulegen und während der Dauer des Bauvorhabens stets auf dem neuesten Stand zu halten:

- Unbedenklichkeitsbescheinigungen der Krankenkassen, bei denen die auf der Baustelle beschäftigten Arbeitnehmer beschäftigt sind oder ein gleichwertiger Nachweis bei ausländischen Nachunternehmern;
- aktuelle Unbedenklichkeitsbescheinigung der Sozialkasse der Bauwirtschaft (SOKA-Bau) oder aktuelle Bescheinigung der SOKA-Bau, dass keine Teilnahme am Urlaubskassenverfahren erforderlich ist;
- aktuelle qualifizierte Unbedenklichkeitsbescheinigung der zuständigen Berufsgenossenschaft.

### **6.3.**

Die vollständige Vorlage der Unterlagen, Bescheinigungen und Nachweise gemäß Ziffern 6.1.1., 6.2.1. und 6.2.2. sowie die Erfüllung der in Zf. 6.1.2. geregelten Verpflichtungen ist überdies Voraussetzung für die Fälligkeit von Rechnungen des Auftragnehmers.

## **7. Sicherheiten**

### **7.1. Vertragserfüllungssicherheit**

#### **7.1.1.**

Der Auftragnehmer hat eine **Sicherheitsleistung für die Vertragserfüllung** zu erbringen. Die Höhe der Sicherheitsleistung in Form eines Einbehalts beträgt 5 % der jeweiligen Netto-Abrechnungssumme, ggfls. zusätzlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, sofern diese nach dem zu Grunde liegenden Vertrag geschuldet ist.

#### **7.1.2.**

Der Einbehalt dient als Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Vertrag inklusive geänderter und zusätzlicher Leistungen gemäß §§ 1 Abs. 3 und 1 Abs. 4 VOB/B, insbesondere für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung und die Mängelansprüche vor der Abnahme, die Rückerstattung von Überzahlungen einschließlich Zinsen, für Schadensersatz und eine etwaige Vertragsstrafe sowie für etwaige Regressansprüche gemäß § 14 AEntG, § 28 e Abs. 3 a, Abs. 3 e SGB IV, § 150 Abs. 3 SGB VII oder § 13 MiLoG gemäß Ziffer 3 dieser Geschäftsbedingungen, jeweils zuzüglich der Zinsen.

Der Auftragnehmer kann diesen Einbehalt durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft zur Absicherung von Vertragserfüllungs-, Mängel- und Regressansprüchen eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers gemäß dem auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partner.html>) bereitgestellten Muster *Vertragserfüllungsbürgschaft* in der in Zf. 7.1.1. geregelten Höhe ablösen. Diese Bürgschaft darf keine Bedingung enthalten, die den Bürgen zur Zahlung auf erstes Anfordern verpflichtet.

#### **7.1.3.**

Das gleichrangige Recht des Auftragnehmers, die Einzahlung des Einbehalts für die Vertragserfüllung auf ein Sperrkonto zu verlangen, bleibt unberührt.

#### **7.1.4.**

Im Übrigen gilt § 17 VOB/B.

### **7.2. Mängelansprüche- und Regresssicherheit**

#### **7.2.1.**

Der Auftragnehmer hat eine **Sicherheitsleistung für die Erfüllung von Mängel- und Regressansprüchen** des Auftraggebers im Sinne § 13 VOB/B zu erbringen.

#### **7.2.2.**

Der Sicherheitseinbehalt für Mängel- und Regressansprüche beträgt 5 % aus der Nettoschlussrechnungssumme, ggfls. zusätzlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, sofern diese nach dem zu Grunde liegenden Vertrag geschuldet ist. Diese Sicherheit erstreckt sich, auch soweit geänderte oder zusätzliche Leistungen gemäß §§ 1 Abs. 3 und 1 Abs. 4 VOB/B betroffen sind, auf die Erfüllung sämtlicher Mängelansprüche, auf die Erfüllung von Schadensersatz- und Minderungsansprüche, auf Erfüllung der Ansprüche auf vertragsgemäße Ausführung von Restarbeiten sowie auf Ansprüche auf Erstattung von Überzahlungen sowie die in vorstehender Regelung aufgeführten Regressansprüche gemäß § 14 AEntG, § 28 e Abs. 3 a, Abs. 3 e SGB IV, § 150 Abs. 3 SGB VII oder § 13 MiLoG gemäß Ziffer 3 dieser Geschäftsbedingungen, jeweils zuzüglich der Zinsen. Dieser Sicherheitseinbehalt erfolgt durch den Auftraggeber jedoch nur dann, wenn und soweit er durch die Sicherheit zur Absicherung von Vertragserfüllungs-, Mängel- und Regressansprüchen (gemäß Ziffer 7.1.) für die vorstehend genannten Ansprüche nicht oder – zum Beispiel durch Inanspruchnahme – nicht mehr gesichert ist.

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH für die Ausführung von Bauleistungen**

Der gemäß dem Vorstehenden vorgenommene Einbehalt für Mängel- und Regressansprüche sowie die nicht aufgezehrte beziehungsweise von Sicherungsfällen nicht belastete Sicherheit zur Absicherung von Vertragserfüllungs-, Mängel- und Regressansprüchen (gemäß Zf. 7.1.) können nach Abnahme vom Auftragnehmer durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft zur Absicherung von Mängel- und Regressansprüchen, auch soweit geänderte oder zusätzliche Leistungen gemäß § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 VOB/B betroffen sind, eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers gemäß dem auf der Homepage der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH (<http://www.laurat.de/service/informationen-fuer-partner.html>) bereitgestellten Muster *Mängelanspruechebürgschaft* des Auftraggebers in vorgenannter Höhe abgelöst werden. Diese Bürgschaft darf keine Bedingung enthalten, die den Bürgen zur Zahlung auf erstes Anfordern verpflichtet.

### **7.2.3.**

Das gleichrangige Recht des Auftragnehmers, die Einzahlung des Einbehalts für Mängel- und Regressansprüche auf ein Sperrkonto zu verlangen, bleibt unberührt.

### **7.2.4.**

Im Übrigen gilt § 17 VOB/B.

## **7.3. Rückgabe der Sicherheiten**

Die Sicherheit für Mängel- und Regressansprüche muss erst nach Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche zurückgegeben werden. Sind verschiedene Verjährungsfristen für Mängelansprüche vereinbart, erfolgt nach deren jeweiligem Ablauf – unter Berücksichtigung der ausreichenden Sicherung der Regressansprüche – auf Antrag des Auftragnehmers unter Anwendung von § 18 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 VOB/B eine verhältnismäßige Reduzierung der Sicherheit für Mängel- und Regressansprüche.

## **7.4. Ergänzende Regelungen für Bürgschaften**

### **7.4.1.**

Für Bürgschaften in vorstehendem Sinne gilt außerdem, dass sie vom Bürgen nach Deutschem Recht, selbstschuldnerisch, unwiderruflich, unbefristet, ohne Bedingungen und unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit und der Vorausklage (§§ 770 Abs. 1, 771 BGB) und unter Verzicht auf die Hinterlegungsbefugnis auszustellen sind. In diesen Bürgschaften ist weiterhin aufzunehmen, dass die Verjährung der Ansprüche aus dieser Bürgschaft nicht vor der Verjährung der mit dieser Bürgschaft gesicherten Ansprüche eintritt, spätestens jedoch nach 30 Jahren nach dem gesetzlichen Verjährungsbeginn. Die jeweilige Bürgschaft erlischt mit der Rückgabe der betreffenden Urkunde an den Bürgen. Ist eine Bürgschaftsurkunde nicht mehr auffindbar, genügt die ausdrückliche vorbehaltlose schriftliche Enthaltungserklärung des Auftraggebers.

### **7.4.2.**

Die Sicherheiten beziehungsweise Bürgschaften gemäß vorstehenden Regelungen sichern auch verjährte Mängelansprüche des Auftraggebers, wenn die zugrundeliegenden Mängel in unverjährter Zeit schriftlich gerügt worden sind.

### **7.4.3.**

Die Parteien sind sich weiterhin einig, dass Voraussetzung der Fälligkeit des Bürgschaftsanspruches eine schriftliche der Höhe nach bezifferte Inanspruchnahme des Bürgen durch den Auftraggeber beziehungsweise den Begünstigten sein soll.

### **7.4.4.**

Außerdem besteht zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber Einigkeit darüber, dass die gemäß vorstehenden Regelungen ausgestellten Bürgschaften hinsichtlich der Mängelansprüche (für Mängel, bei

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH für die Ausführung von Bauleistungen**

und nach der Abnahme) auch dann haften und verwertet werden können, wenn die Abnahme nicht förmlich durchgeführt wird, sondern in anderer Weise erklärt wird, zum Beispiel es hat eine schlüssige Abnahme stattgefunden oder der Auftraggeber hat die Abnahme einfach nur einseitig erklärt.

### **7.4.5.**

Für den Fall, dass gleichzeitig Tatsachen vorliegen, die einen Einbehalt als Vertragserfüllungs-, Mängel- und Regresseinbehalt im Sinne Ziffer 1. rechtfertigen, sowie Tatsachen, die einen Gewährleistungs- und Regresseinbehalt im Sinne Ziffer 2. begründen, darf der insgesamt von dem Auftraggeber vorgenommene Einbehalt oder darf die von dem Auftraggeber geforderte und vom Auftragnehmer zu stellende Sicherheit einen Gesamtumfang von 5 % der Netto-Abrechnungssumme, ggfls. zusätzlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, sofern diese nach dem zu Grunde liegenden Vertrag geschuldet ist, nicht übersteigen. Der Auftraggeber hat in diesem Fall die Wahl, inwieweit er entweder die eine oder die andere Sicherheitsleistung so reduziert, dass sich überlagernde Sicherheiten jedenfalls nicht mehr als 5 % der Netto-Abrechnungssumme, ggfls. zusätzlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, sofern diese nach dem zu Grunde liegenden Vertrag geschuldet ist, ausmachen.

## **8. Einschränkung und Verbot der Kumulation von Vertragsstrafen**

Sämtliche mit dem zu Grunde liegenden Vertrag und auch in diesen Geschäftsbedingungen geregelten und vom Auftraggeber ausdrücklich geltend gemachten Vertragsstrafenansprüche (wegen Zeitverzuges und wegen Verstößen gegen Regelungen zu Arbeitserlaubnissen sowie Tarif- und Mindestlohnregelungen) dürfen in ihrer Summe einen Betrag von 5 % der Netto-Abrechnungssumme, ggfls. zusätzlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, sofern diese nach dem zu Grunde liegenden Vertrag geschuldet ist, nicht übersteigen. Fordert der Auftraggeber in Bezug auf einen Tatbestand Schadensersatz an Stelle einer wegen derselben Pflichtverletzung auch verwirkten Vertragsstrafe, so wird diese Schadensersatzanspruch bei der Ermittlung des Höchstsatzes von 5 % nicht berücksichtigt.

## **9. Haftpflichtversicherung**

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber vor Beginn der Arbeiten das Vorhandensein und Aufrechterhalten einer nach Deckungssummen und sonstigen Modalitäten angemessenen (im Zweifel üblichen) Betriebshaftpflichtversicherung durch Vorlage der Versicherungspolice nachzuweisen, die sich auch auf das Vertragsobjekt erstreckt. Dabei hat die Versicherungssumme für Sach- und Vermögensschäden mindestens jeweils 1.000.000 €, für Personenschäden mindestens 2.000.000 € zu betragen, sofern nicht im Vertrag ausdrücklich abweichende Versicherungssummen benannt sind..

Die Vorlage einer Kopie der Versicherungspolice und des Nachweises der Prämienzahlung für den Zeitraum der Durchführung der Baumaßnahme durch den Auftragnehmer ist Voraussetzung der Fälligkeit jedweden Vergütungsanspruchs des Auftragnehmers.

## **10. Produktnachweise**

Der Auftragnehmer hat bei der Abnahme den Produktnachweis über die eingebauten Materialien zu führen. Darüber hinaus hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber vor der Abnahme eine Bauakte zu übergeben, die die von ihm zu beschaffenden Zustimmungen, Abnahmen, Genehmigungen, Prüfzeugnisse, Berechnungsunterlagen, Bedienungsanleitungen und Bestandspläne sowie eine Liste mit den Herstellern der von ihm verwendeten Materialien enthält.

**Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH  
für die Ausführung von Bauleistungen**

## **11. Datenschutz**

Unter Verweis auf § 5 Bundesdatenschutzgesetz (Datengeheimnis), der lautet:

*"Den bei der Datenverarbeitung beschäftigten Personen ist untersagt, personenbezogene Daten unbefugt zu verarbeiten oder zu nutzen (Datengeheimnis). Diese Personen sind, soweit sie bei nicht – öffentlichen Stellen beschäftigt werden, bei der Aufnahme ihrer Tätigkeit auf das Datengeheimnis zu verpflichten. Das Datengeheimnis besteht auch nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort."*

gelten für die Durchführung von Arbeiten in den vom Auftraggeber verwalteten Immobilien zum Schutz der Daten folgende ergänzende Regelungen:

### **11.1.**

Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen und datenschutzgerechten Ausführung der vertraglich vereinbarten Aufgaben. Er hat zuverlässiges Personal einzusetzen und die Auftragsausführung zu überwachen und zu kontrollieren. Ferner stellt der Auftragnehmer sicher, dass das von ihm eingesetzte Personal im Sinne der Datenschutz-Vorschriften ausreichend informiert und angewiesen ist. Insbesondere verpflichtet der das Personal auf die Einhaltung von § 5 BDSG.

### **11.2.**

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber bei Datenschutzverletzungen sowie auf deren Verdacht unverzüglich zu informieren.

### **11.3.**

Den beauftragten Mitarbeitern des Auftragnehmers ist es ausdrücklich untersagt, Einblicke in Schriftstücke, Akten, Dateien usw. zu nehmen oder sich zu verschaffen. Schreibtische, Schränke oder sonstige Behältnisse dürfen nicht ohne Vorliegen eines entsprechenden Auftrages geöffnet werden. Durch die beauftragten Mitarbeiter dürfen grundsätzlich keine Schriftstücke und Datenträger jeder Art aus den Geschäftsräumen der Mieter entfernt werden. Den Mitarbeitern ist es untersagt, anderen Personen, die nicht vom Auftraggeber eingesetzt sind, Zugang zu den Geschäftsräumen der Mieter zu verschaffen. Finden die vertraglich durchzuführenden Arbeiten außerhalb der Geschäftszeiten der Mieter statt, wird durch die Mitarbeiter des Auftragnehmer der ordnungsgemäße Verschluss der Geschäftsräume und die sichere Verwahrung der Schlüssel zugesichert. Die eingesetzten Mitarbeiter verpflichten sich, über bekannt gewordene Informationen und Vertraulichkeiten des Auftraggebers und dessen Mieter, Stillschweigen zu bewahren. Die Geheimhaltungspflicht reicht über das Vertragsende hinaus.

### **11.4.**

Der Auftragnehmer darf nur nach vorheriger Abstimmung mit den Verantwortlichen der Mieter die von ihnen genutzten Gebäude und Räume betreten. Er hat rechtzeitig vor der Durchführung von Arbeitsaufgaben in den Mieträumen die Verantwortlichen des Mieters über die Termine sowie die Art der auszuführenden Tätigkeiten zu informieren. Ferner ist der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Schlüsselverwaltung nach den geltenden datenschutzrechtlichen Bestimmungen vorzunehmen. Die Schlüssel sind in einem Schlüsselnachweis kontrollfähig zu dokumentieren und vor unbefugten Zugriff sicher zu verwahren. Es ist zu gewährleisten, dass die Schlüssel nur bei vorliegendem Auftrag, ordnungsgemäßer Anmeldung bzw. bei außergewöhnlichen Ereignissen, wie Brand oder Havarie genutzt werden können. Ansonsten ist es dem Auftragnehmer ausdrücklich untersagt, sich sowie anderen Personen Zugang zu den Räumen der Mieter zu verschaffen.

### **11.5.**

Der Auftragnehmer haftet im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die infolge schuldhaften Verhaltens gegen die Datenschutzbestimmungen bzw. bei Pflichtverletzung der Vertragsinhalte entstehen.

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH für die Ausführung von Bauleistungen**

Er bestätigt, sich gegen die Inanspruchnahme wegen Verletzungen von Datenschutzvorschriften versichert zu haben.

Ist zur Auftragsausführung die Einbindung von Subunternehmen erforderlich, so sind zwischen den Subunternehmen und dem Auftragnehmer vertragliche Vereinbarungen abzuschließen, die die Einhaltung der Datenschutzerfordernungen dieses Vertrages gewährleisten.

### **12. Baumüllbeseitigung**

#### **12.1**

Der Auftragnehmer hat ohne besondere Aufforderung und Vergütung Ordnung auf der Baustelle zu halten und ständig die durch seine Leistung verursachten Abfälle, Verunreinigungen und Beschädigungen und entstandenen Schutt und Schmutz auf der Baustelle, dem Baugrundstück, den umliegenden Grundstücken sowie den öffentlichen Verkehrswegen unter Beachtung des geltenden Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes von der Baustelle auf eigene Kosten zu entsorgen.

#### **12.2.**

Nach Beendigung der Bauarbeiten, spätestens jedoch vor Abnahme der vertraglichen Leistung durch den Auftraggeber, sind sowohl die Baustelle als auch die Lager- und Arbeitsplätze unverzüglich vom Auftragnehmer besenrein zu räumen und in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.

#### **12.3.**

Befolgt der Auftragnehmer bzw. dessen Subunternehmer eine Aufforderung zur Abhilfe gemäß Ziffern 12.1. und 12.2. nicht unverzüglich, kann der Auftraggeber die Baustelle auf Kosten des Auftragnehmers selbst beräumen lassen, wenn eine entsprechende Aufforderung erfolgt und eine Nachfrist fruchtlos abgelaufen ist.

#### **12.4.**

Sämtliche Bauteile, auch anderer Auftragnehmer, sind gegen Beschädigung, Witterungseinflüsse sowie vor Verschmutzung zu schützen.

### **13. Vollmacht des Architekten**

Der für den Auftraggeber tätige Architekt ist lediglich befugt, Anweisungen über die Art und Weise der Ausführung vor Ort zu treffen. Nicht befugt ist der Architekt, Zusatzaufträge zu erteilen oder den Auftraggeber in sonstiger Weise rechtsgeschäftlich zu verpflichten.

Ebenso wenig ist der Architekt befugt, die Abnahme gemäß § 640 BGB bzw. § 12 VOB/B für den Auftraggeber zu erklären. Sofern der Architekt auf Anweisung des Auftraggebers technische Abnahmebegehungen durchführt, dienen diese lediglich der Vorbereitung der rechtsgeschäftlichen Abnahme durch den Auftraggeber.

Mehrvergütungs-, Bedenken- und Behinderungsanzeigen erfolgen nicht gegenüber dem Architekten, sondern gegenüber dem Auftraggeber.

### **14. Abtretung und Aufrechnung**

Die Abtretung von Forderungen des Auftragnehmers aus dem Vertrag bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Auftraggebers.

**Allgemeine Geschäftsbedingungen der Firma Laurat Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH  
für die Ausführung von Bauleistungen**

Der Auftragnehmer darf die Aufrechnung gegenüber Forderungen des Auftraggebers nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten eigenen Forderungen erklären.

**15. Weitere Vertragsbedingungen**

Darüber hinaus gehende Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Eine Abänderung der Schriftformvereinbarung bedarf ebenfalls der Schriftform. Ebenso bedürfen Änderungen oder Ergänzungen bei der Ausführung gegenüber der Baubeschreibung, den Plänen oder den sonstigen Unterlagen der ausdrücklichen schriftlichen Bestätigung durch den Auftraggeber.

**16. Salvatorische Klausel**

Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages oder dieser Geschäftsbedingungen als unwirksam erweisen, so steht dies der Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht entgegen.

Die Vertragspartner verpflichten sich in diesem Fall, an Stelle der jeweils unwirksamen Bestimmung eine Regelung zu treffen, die dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben.

**17. Gerichtsstandsvereinbarung**

Liegen die Voraussetzungen für eine Gerichtsstandsvereinbarung nach § 38 Zivilprozessordnung vor, richtet sich der Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Vertrag, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen dem entgegen stehen, nach Wahl des Auftraggebers entweder nach dem Sitz der für die Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle oder dem Sitz des Auftraggebers selbst in Suhl, wenn nichts anderes vereinbart ist. Die für die Prozessvertretung des Auftraggebers zuständige Stelle ist dem Auftragnehmer auf Verlangen mitzuteilen.