



Allgemeine Vertragsbedingungen für Bau- und Handwerkerleistungen

Stand: 01.07.2026

1. Anwendungsbereich

Diese Allgemeinen Vertragsbedingungen finden auf von der St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH in Auftrag gegebene Bau- und Handwerkerleistungen einschließlich zugehöriger Nachträge und Zusatzaufträge Anwendung. Die St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH wird im Folgenden kurz „AG“, der jeweilige Auftragnehmer „AN“ bezeichnet.

2. Vertragsgrundlagen

Vertragsbestandteile sind:

- 2.1. Die Bestimmungen des jeweiligen Vertrags/Auftrags einschließlich der zugehörigen Anlagen
- 2.2. Protokolle zu erfolgten Vergabegesprächen einschließlich der zugehörigen Anlagen
- 2.3. Diese Allgemeinen Vertragsbedingungen
- 2.4. Das Leistungsverzeichnis/Angebot des AN
- 2.5. Die Baugenehmigung, Pläne & Zeichnungen
- 2.6. Der Bauzeitenplan
- 2.7. Die Vorschriften der Verdingungsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B) in der Fassung, wie sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Gültigkeit haben
- 2.8. Das dem Projekt zugehörige Projekthandbuch

Allgemeine Geschäfts-, Verkaufs- und Lieferungsbedingungen, Zusätzliche Vertragsbedingungen oder Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen des AN werden ausdrücklich nicht Vertragsbestandteil, auch wenn sie dem Angebot beigelegt sind.

Der AN hat sich bei der Durchführung der von ihm geschuldeten Leistungen insbesondere an die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke zu halten

- Die baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften
- Die einschlägigen technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen
- Die allgemein anerkannten Regeln der Technik
- Die Vorschriften der VOB/C

Bei Widersprüchen zwischen einzelnen Vertragsgrundlagen gilt die nach der Reihenfolge der Ziffern 2.1 bis 2.8. vorrangige Grundlage. Unbeschadet dessen hat der AN den AG auf derartige Widersprüche, sobald sie für ihn erkennbar sind, hinzuweisen. Gleiches gilt, wenn innerhalb einzelner Vertragsgrundlagen Widersprüche vorhanden sein sollten.

Bei Ausführung der Arbeiten ist Rücksicht auf die Belange des AG, der Mieter und der Gebäudenutzer zu nehmen.

3. Vertragsfristen und Vertragsstrafe

- 3.1. Kommt es zu einer durch den AN schuldhaft verursachten Überschreitung der vertraglich vereinbarten Einzel- oder Fertigstellungsfristen, kann der AG eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2 % der Brutto-Abrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe (ohne Abzug bereits geleisteter Abschlagszahlungen, inkl. Nachträge) pro Werktag der Fristüberschreitung geltend machen.
- 3.2. Die im Bauzeitenplan bzw. im Vertrag/Auftrag enthaltenen Einzelfristen gelten, soweit schriftlich nicht abweichend vereinbart, als Vertragsfristen.
- 3.3. Die nach Ziffer 3.1 anfallende Vertragsstrafe ist der Höhe nach - unabhängig von der Dauer der Fristüberschreitung bzw. des Vertragsverstoßes - auf insgesamt höchstens 5 % der Brutto-Schlussrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe (ohne Abzug bereits geleisteter Abschlagszahlungen, inkl. Nachträge) begrenzt. Dem AN steht der Nachweis eines tatsächlich in geringerer Höhe entstandenen Schadens frei.
- 3.4. Der AG ist berechtigt, die Vertragsstrafe auch noch nach der Abnahme bis zur Schlusszahlung geltend zu machen.
- 3.5. Der AN ist zum Einsatz von Sub-/Nachunternehmern (NU) nur bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung bzw. mit schriftlicher Zustimmung des AG berechtigt. Setzt der AN ohne entsprechende vertragliche Vereinbarung bzw. ohne schriftliche Erlaubnis des AG NU ein, so schuldet er dem AG für jeden Werktag des unerlaubten Einsatzes eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2%, maximal jedoch 5% der Brutto-Abrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe (ohne Abzug bereits geleisteter Abschlagszahlungen, inkl. Nachträge).

4. Mängelansprüche/ Gewährleistung

Die Parteien vereinbaren, abweichend von §13 Abs. 4 VOB/B eine einheitliche Verjährungsfrist von 5 Jahren für Mängelansprüche aus sämtlichen Lieferungen und Leistungen.

Die Beseitigung von Mängeln ist mit dem AG abzustimmen.

5. Abnahme

Die Werkleistung des AN ist förmlich abzunehmen. Die Abnahme erfolgt durch beiderseitige Unterzeichnung eines Protokolls. Gegebenenfalls notwendige Restarbeiten und Mängel sind im Protokoll aufzunehmen. Eine fiktive/konkludente Abnahme nach §12 Abs. 5 VOB/B durch Ingebrauchnahme (Inbetriebnahme, Bezug, Verwendung) und/oder Weiterführung der Folgearbeiten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

6. Rechnungsstellung

- 6.1. Alle Abschlags- und Teilrechnungen sowie die Schlussrechnung sind unter Angabe der Auftragsnummer einfach beim AG - im Original oder per Mail an rechnungen@gundekar-werk.de - einzureichen.
- 6.2. Abschlagsrechnungen können in angemessenen Zeitabständen unter Berücksichtigung des jeweiligen Leistungsstandes eingereicht werden. Die Zahlungen auf Abschlagsrechnungen dürfen um 10 % gekürzt werden, bis die vereinbarte Sicherheitssumme gem. Ziff. 10.1. erreicht ist.
- 6.3. Bei Teil- und Schlussrechnungen sind jeweils alle bisher erbrachten Leistungen durch eine prüfbare Aufstellung nachzuweisen. Die Aufstellung muss eine rasche und sichere Beurteilung ermöglichen. Die entsprechenden Nachweise sind allen Rechnungen unaufgefordert beizufügen.

- 6.4. Die Zahlungsfrist für Abschlagszahlungen beträgt gemäß § 16 VOB/B 21 Tage. Abschlagszahlungen sind ohne Einfluss auf die Haftung des AN. Sie gelten nicht als Abnahme von Teilen der Leistung. Als Zahlungsfrist für die Schlussrechnung werden 30 Tage vereinbart, solange nicht im Auftrag/Vertrag eine andere Frist vereinbart wurde. Die Fristen beginnen mit Zugang der prüffähigen Rechnung inkl. der in Ziff. 7.3 genannten Aufstellung mit Zugang beim AG. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist maßgeblich, dass die Überweisungsaufträge innerhalb der Zahlungsfrist beim Geldinstitut des AG eingegangen sind und Deckung hierfür vorhanden ist.
- 6.5. Bei der Rückforderung von Überzahlungen kann sich der AN nicht auf den Wegfall der Bereicherung berufen.

7. Nachweise

Auf Verlangen des AG hat der AN binnen einer Frist von zwei Wochen ab Zugang der Aufforderung folgende Nachweise vorzulegen und Erklärungen abzugeben:

- Ein Gewerbezentralregisterauszug gemäß § 150 GewO, der nicht älter als drei Monate sein darf
- Eine Bescheinigung der für den AN zuständigen Berufsgenossenschaft, dass die Anmeldung bei der Berufsgenossenschaft erfolgt ist und keine Berufsgenossenschaftsbeitragsrückstände bestehen
- Eine Bescheinigung der für den Sitz des AN zuständigen Einzugsstelle für den Gesamtsozialversicherungsbeitrag gemäß § 28 i SGB IV, aus der sich ergibt, dass für den AN keine Beitragsrückstände in der Sozialversicherung bestehen
- Eine Freistellungsbescheinigung gemäß § 48b EStG des zuständigen Finanzamtes gültig für die gesamte Bauzeit
- Nachweis über das Bestehen einer Betriebshaftpflichtversicherung mit den jeweils vertraglich vereinbarten Deckungssummen für Personen-, Sach- und Vermögensschäden. Sollten keine Deckungssummen vertraglich vereinbart sein, gelten die folgenden Mindestdeckungssummen:

Personenschäden:	3.000.000,00 €
Sachschäden:	3.000.000,00 €
Vermögensschäden:	2.000.000,00 €

8. Arbeitskräfte des AN und etwaiger Nachunternehmer

- 8.1. Der AN verpflichtet sich, keine Mitarbeiter oder Leiharbeiter im Sinne des AÜG einzusetzen, die nicht im Besitz einer gültigen Arbeitserlaubnis und/oder eines gültigen Sozialversicherungsausweises sind.
- 8.2. Der AN ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass auch die von ihm beauftragten Nachunternehmer keine Leiharbeiter im Sinne des AÜG und/oder keine Mitarbeiter aus Drittländern einsetzen, die nicht im Besitz einer gültigen Arbeitserlaubnis und/oder eines gültigen Sozialversicherungsausweises sind.
- 8.3. Der AN verpflichtet sich, den im Rahmen der gesetzlichen und tariflichen Bestimmungen insbesondere des MiLoG, des AEntG sowie der einschlägigen Tarifverträge, festgelegten Mindestlohn sowie vereinbarte Zuschläge inkl. der Beiträge zur Sozialversicherung, Arbeitsförderung sowie Aufwendungen der sozialen Sicherung an sämtliche Beschäftigte zu gewähren. Der AN verpflichtet sich weiter, sämtliche Vorgaben des MiLoG einzuhalten und dem AG die Einhaltung dieser Vorschriften auf Verlangen des AG durch Vorlage geeigneter Belege nachzuweisen. Der AN stellt sicher, dass die auf der Baustelle eingesetzten Mitarbeiter jederzeit ein gültiges Ausweisdokument sowie gültige Krankenversicherungsnachweise mit sich führen.

- 8.4. Der AN ist verpflichtet, die Sozialversicherungsbeiträge wie auch die Beiträge für die Sozialkassen und Berufsgenossenschaften für seine auf der Baustelle eingesetzten Arbeitnehmer rechtzeitig und vollständig abzuführen und auch bei NU für die rechtzeitige und vollständige Abführung der Sozialversicherungsbeiträge wie auch die Beiträge für Sozialkassen und Berufsgenossenschaften für deren auf der Baustelle eingesetzte Arbeitnehmer Sorge zu tragen.
- 8.5. Verstößt der AN gegen eine oder mehrere der Verpflichtungen gemäß 8.1 bis 8.4 ist der AG vorbehaltslos etwaiger weiterer Rechte befugt, ihm eine angemessene Nachfrist zur Erfüllung der betreffenden Verpflichtungen zu setzen. Sollte diese angemessene Nachfrist fruchtlos verstreichen, ist der AG berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen und Schadensersatz zu verlangen.
- 8.6. Beauftragt der AN Nachunternehmer, so stellt er den AG von sämtlichen Ansprüchen frei, die gegenüber dem AG wegen Verstoßes dieser Nachunternehmer gegen die Bestimmungen des AEntG geltend gemacht werden. Der AN übernimmt im Innenverhältnis zum AG die Verpflichtungen, welche AG und AN als Mitbürgen gemäß § 14 AEntG treffen, allein und in vollem Umfang. Gleiches gilt für die Beauftragung von Verleihern nach dem AÜG.

9. Leistungserbringung/Nachunternehmer

Der AN hat die beauftragte Leistung im eigenen Betrieb auszuführen. Will der AN die Leistung oder einzelne Teilleistungen an einen NU übertragen, so bedarf er hierzu der vorherigen schriftlichen Zustimmung des AG. Will der AN NU zum Einsatz bringen, hat er vor dem Einsatz schriftlich, um Zustimmung des AG zu ersuchen und dafür folgende Angaben/Unterlagen einzureichen:

- Vollständige Firmenbezeichnung nebst aktueller Adresse und Vertretungsverhältnissen, bei nicht eingetragenen Firmen (GbR, Einzelkaufmann etc.) unter Angabe der Gesellschafter/ des Inhabers
- Ansprechpartner
- Aufstellung darüber, welche Einzelleistungen von diesem Nachunternehmer ausgeführt werden sollen

Überträgt der AN die Leistung oder einzelne Teilleistungen ohne schriftliche Zustimmung des AG an Nachunternehmer, so ist der AG berechtigt, den Nachunternehmer von der Baustelle zu verweisen, dem AN eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung im eigenen Betrieb zu setzen und zu erklären, dass er ihm nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Auftrag entziehen werde. Nach fruchtlosem Fristablauf ist der AG zur Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grund berechtigt.

Der Übertragung an einen Nachunternehmer steht es gleich, wenn der AN in seinem Betrieb Scheinselbständige einsetzt.

10. Sicherheitsleistung

- 10.1. Die Parteien vereinbaren eine Sicherheitsleistung des AN für die ordnungsgemäße Vertragserfüllung in Höhe von 5 % der Brutto-Auftragssumme inkl. Nachträge bis zur mängelfreien Abnahme der Leistung.
- 10.2. Die Parteien vereinbaren eine Sicherheitsleistung des AN für Mängelansprüche einschließlich Schadensersatzansprüchen und Ansprüchen des AG auf Erstattung von Überzahlungen in Höhe von 5 % der Brutto-Schlussrechnungssumme für die Dauer der Gewährleistungszeit.

- 10.3. Der AN ist berechtigt, die Sicherheitseinbehalte gemäß der Ziffern 10.1 und 10.2 durch Übergabe einer unbedingten, unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers mit Sitz in der Europäischen Gemeinschaft abzulösen. Der Bürge muss auf die Einrede der Vorklage und das Recht zur Hinterlegung verzichten. Die Bürgschaft muss weiterhin eine Erklärung enthalten, dass die Verjährungsfrist für Ansprüche gegen den Bürge nicht vor dem Ablauf der Gewährleistungsfrist eintritt.

11. Baustrom, Bauwasser, Sanitäranlage, Bauwesenversicherung, Baureinigung, Bauschuttbeseitigung

- 11.1. **Baustrom und -wasser, Sanitäranlage:** Im Falle der Bereitstellung von Bauwasser, Baustrom und/oder einer Sanitäranlage durch den AG haben alle ausführenden Firmen für die Bereitstellung und den Verbrauch von Baustrom und Bauwasser einen Anteil von je 0,25% und für die Bereitstellung der Sanitäranlage einen Anteil von 0,1% der Brutto-Schlussrechnungssumme bzw. im Falle von Einzelrechnungen der Brutto-Rechnungssumme zu entrichten. Dieser Betrag wird bei der Schlussrechnung/Einzelrechnung in Abzug gebracht.
- 11.2. Wird eine **Bauleistungsversicherung** für das Bauvorhaben vom AG abgeschlossen, deckt diese die vom AN zu erbringenden Leistungen der Kostengruppen 300-500 (DIN 276) mit ab. Die Selbstbeteiligung beträgt 500,00 €. Für den Diebstahl von gelagerten Baustoffen beträgt der Selbstbehalt 25 %, mindestens jedoch 500,00 €. Der AN beteiligt sich an der vom AG zu zahlenden Versicherungsprämie mit einem Anteil von 0,25 % seiner Brutto-Schlussrechnungssumme bzw. im Falle von Einzelrechnungen der Brutto-Rechnungssumme. Für den Fall, dass in den Bestimmungen von Aufträgen/Verträgen kein Hinweis auf eine etwaige Bauleistungsversicherung benannt wird, ist seitens AN Rücksprache zu halten, ob seitens AG eine Bauleistungsversicherung für das jeweilige Bauvorhaben abgeschlossen wird/wurde. In Ausnahmefällen können die Versicherungsbedingungen hinsichtlich der Selbstbehalte und Leistungen abweichen, in diesem Fall werden die geltenden besonderen Bedingungen im jeweiligen Auftrag/Vertrag aufgeführt.
- 11.3. Der AN hat die **Baureinigung**, wozu auch die Beseitigung des von ihm verursachten Bauschutts zählt, selbsttätig vorzunehmen. Kommt der AN dieser Verpflichtung innerhalb angemessener Frist nicht nach, so kann der AG diese Arbeiten durchführen lassen. Dadurch entstehende Kosten sind vom AN zu tragen und werden diesem bei der Endabrechnung der Leistungen in Abzug gebracht.
- 11.4. Alle für die auszuführenden Arbeiten zu schützenden Flächen sind vom AN ausreichend abzudecken.
- 11.5. Nach Ausführung der Arbeiten – spätestens jedoch am Ende jeden Arbeitstages – sind alle vom AN verursachten Verschmutzungen einschließlich des Bauschutts zu beseitigen.
- 11.6. Nach Ausführung der Arbeiten – spätestens jedoch am Ende jeden Arbeitstages – hat der AN sein Werkzeug und sein Baumaterial ordnungsgemäß aufzuräumen und abzusichern.

12. Abtretung, Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht

- 12.1. Die Abtretung von Ansprüchen des AN gegen den AG an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des AG zulässig. Gleiches gilt für die Verpfändung.
- 12.2. Der AN kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen.

13. Gerichtsstandsvereinbarung

Für alle Rechtsstreitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis und damit zusammenhängender Ansprüche wird der Sitz des AG als Gerichtsstand vereinbart, soweit die Parteien Kaufleute sind und nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

14. Schlussbestimmungen, Schriftform, Berechtigungen

Änderungen oder Ergänzungen der allgemeinen Vertragsbedingungen sowie alle Erklärungen, die auf Rechte und Ansprüche der Vertragsparteien von Einfluss sind, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dieses Schriftformerfordernis kann seinerseits nur schriftlich aufgehoben werden.

Architekten, Fachplaner und Bauleiter sind nicht bevollmächtigt, Änderungen oder Ergänzungen namens des AG zu vereinbaren und/oder den AG anderweitig rechtsgeschäftlich zu vertreten.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser allgemeinen Vertragsbedingungen rechtsunwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit im Übrigen nicht berührt. Die AG und AN sind in diesem Falle verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine andere Vereinbarung zu treffen, durch die der ursprünglich beabsichtigte Zweck der unwirksamen Bestimmungen bestmöglich erreicht wird.