

# ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN ZUM NACHUNTERNEHMERVERTRAG

## 1. Vertragsgrundlagen

- 1.1 Sämtliche Vertragsbedingungen des Auftraggebers (AG) gelten ausschließlich. Entgegenstehende oder von den Vertragsbedingungen des AG abweichende Bedingungen des Nachunternehmers (NU) werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, der AG hätte ausdrücklich ihrer Geltung zugestimmt.
- 1.2 Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder werden, bleibt der Vertrag im Übrigen verbindlich. Die Parteien verpflichten sich, für diesen Fall, anstelle der unwirksamen Bestimmungen eine Regelung zu treffen, die dem wirtschaftlich und technisch Gewollten am nächsten kommt.
- 1.3 Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen aus Beweisgründen der Schriftform. Das gilt auch für diese Schriftformabrede selbst.

## 2. Vergütung

- 2.1 Die Vertragspreise (Einheitspreise / Pauschalpreise) sind Nettopreise. Die Umsatzsteuer ist in den Vertragspreisen nicht enthalten. Die Umsatzsteuer wird entsprechend den jeweiligen aktuellen gesetzlichen Regelungen (vgl. u.a. § 13b UStG) berücksichtigt.
- 2.2 Für Änderungen des vereinbarten Werkerfolgs oder Änderungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig sind, sowie für ihre Anordnungen gilt die Regelung in § 650b BGB. Die Höhe der Nachtragsvergütung richtet sich, sofern nichts anderes vereinbart ist, nach den Preisermittlungsgrundlagen gemäß VOB/B. Sind danach neue Preise zu vereinbaren, hat der NU auf Verlangen seine Preisermittlung für diese Preise und für die vertragliche Leistung vorzulegen sowie die erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
- 2.3 Begehrt der AG Änderungen, ist der NU verpflichtet, jeweils unverzüglich ein prüffähiges Angebot über die Mehr- und Minderkosten gemäß § 650b Abs. 1 BGB schriftlich oder zumindest in Textform dem AG vorzulegen.
- 2.4 Dem AG unterbreitete Angebote des NU bedürfen der Beauftragung durch den AG, die schriftlich oder zumindest in Textform erfolgt. Vor der Beauftragung darf der NU mit der Ausführung nicht beginnen.
- 2.5 Der AG ist berechtigt, gegenüber dem NU eine Änderung in Textform auch vor Ablauf von 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim NU anzuordnen – bei Gefahr in Verzug, – wenn eine Einigung zwischen den Vertragsparteien gescheitert ist oder – wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Anordnung rechtfertigen.
- 2.6 Besteht Streit zwischen den Vertragspartnern, ob Änderungen des vereinbarten Werkerfolgs oder Änderungen, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig sind, vorliegen, berechtigt dies den NU nicht, die Arbeiten einzustellen (vgl. § 18 Abs. 5 VOB/B).
- 2.7 Ein vertraglich vereinbarter Nachlass ist auch bei allen Nachträgen und Stundenlohnarbeiten zu berücksichtigen.

## 3. Ausführungsunterlagen

- 3.1 Der NU hat sich von der Lage, Art und Beschaffenheit sowie der Ausführungsart des Bauvorhabens sowohl anhand der Vertragsgrundlagen als auch am Bau selbst zu informieren.
- 3.2 Unterlagen, die der NU zu beschaffen hat, sind in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.
- 3.3 Der Ausführung dürfen nur Unterlagen zugrunde gelegt werden, die vom AG mit einem Sichtvermerk versehen worden sind.
- 3.4 Veröffentlichungen über das Bauwerk oder Leistungen des NU selbst oder durch Dritte auf Veranlassung des NU sind nur nach vorheriger Zustimmung des AG zulässig, auch wenn die Veröffentlichungen nur einem bestimmten Kreis von Personen zugänglich gemacht werden. Als Veröffentlichung in diesem Sinne gelten auch die Beschreibung der Bauausführung, die Bekanntgabe von Zeichnungen, Rechnungen oder sonstigen Unterlagen, ferner Licht-, Film-, Rundfunk- und Fernsehaufnahmen sowie die Zugänglichmachung über das Internet.

## 4. Ausführung

- 4.1 Der NU hat den nach der Landesbauordnung verantwortlichen deutschsprachigen Bauleiter bzw. Fachbauleiter bei Arbeitsbeginn zu stellen und den Namen des Bauleiters bzw. Fachbauleiters dem AG vor Arbeitsaufnahme zu benennen. Ein Wechsel des NU-Bauleiters ist dem AG unverzüglich anzuzeigen. Weiterhin benennt der NU vor Arbeitsbeginn einen dauernd auf der Baustelle anwesenden, verantwortlichen und umfassend für alle Erklärungen, insbesondere Vereinbarungen auch abweichend vom Bauvertrag, bevollmächtigten Vertreter.
- 4.2 Der NU ist verpflichtet, Bautagesberichte zu führen und dem AG täglich eine Durchschrift hiervon zu übergeben. Diese Bautagesberichte müssen mindestens Angaben über das Wetter, Temperatur, Zahl und Art der auf der Baustelle eingesetzten Arbeitskräfte, Stundenaufwand, Zahl und Art der eingesetzten Großgeräte sowie den wesentlichen Baufortschritt, Beginn und Ende von wesentlichen Arbeitsabläufen, Unterbrechungen, Unfälle und sonstige bedeutsamen Vorkommnisse enthalten.

- 4.3 Die Verkehrssicherungsvorschriften sind vom NU zu beachten. Der NU hat insbesondere dafür zu sorgen, dass Absperrschieber, Entwässerungs- und sonstige Abdeckungen, soweit sie für seine Leistungen notwendig sind, frei und zugänglich gehalten werden. Die von den zuständigen öffentlichen Stellen getroffenen Regelungen sind zu beachten.
- 4.4 Der NU hat für die Beseitigung des von ihm verursachten Schuttes und Verpackungsmaterials sowie von ihm verursachter Verschmutzung selbst und auf eigene Kosten zu sorgen. Die Baustelle ist unverzüglich nach Fertigstellung seiner Leistungen zu räumen.
- 4.5 Wenn und soweit der NU Beschädigungen und Verunreinigungen von Straßenland, Baugrundstück, Nachbargrundstücken und Einzäunungen verursacht, sind solche Beschädigungen und Verunreinigungen von ihm auf eigene Kosten laufend zu beseitigen.
- 4.6 Für Unterkünfte, Lager- und Arbeitszwecke stehen nur die nach den Vertragsgrundlagen ausdrücklich zugewiesenen Flächen zur Verfügung. Etwa darüber hinaus vom NU benötigte Flächen sind von ihm auf eigene Kosten selbst zu beschaffen. Die für die Benutzung öffentlichen Straßenlandes, für die Aufstellung von Bauzäunen, Aufenthaltsräumen, Arbeitsschuppen und die sonstigen Baustelleneinrichtungen und Verkehrssicherungseinrichtungen des NU erforderlichen behördlichen Genehmigungen holt der NU selbst und auf eigene Kosten ein.
- 4.7 Der NU hat die von ihm ausgeführte Leistung vor Winterschäden und Grundwasser zu schützen sowie Schnee und Eis zu beseitigen. Diese Leistungen sind in die Vertragspreise einzukalkulieren und dort enthalten.
- 4.8 Der NU ist zur Weitervergabe von Lieferungen und Leistungen nicht berechtigt, es sei denn im Vertrag ist etwas anderes vereinbart oder der AG hat vor der Einschaltung des Drittunternehmens zugestimmt. Der NU ist jedoch nicht dazu berechtigt, die Weitergabe von Lieferungen und Leistungen an Drittunternehmen vorzunehmen, die ihren Sitz außerhalb eines Mitgliedstaates der Europäischen Union (EU) haben und deren Arbeitnehmer nicht im Besitz einer nach den Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland erforderlichen gültigen Arbeitserlaubnis sind. Beabsichtigt der NU die Einschaltung eines Drittunternehmens, das seinen Sitz außerhalb eines Mitgliedstaates der Europäischen Union (EU) hat, so ist der NU zur Vorlage, der nach den Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland erforderlichen gültigen Arbeitserlaubnis verpflichtet.

## 5. Fristen und Termine

Die im Vertrag, insbesondere im Bauzeitenplan vereinbarten Fristen und Termine sind sämtlich Vertragsfristen im Sinne von § 5 Abs. 1 VOB/B, es sei denn, die Parteien haben etwas anderes vereinbart.

## 6. Haftung, Versicherung

- 6.1 Der NU haftet für alle Schäden, die durch ihn, sein Personal oder die vom NU beauftragten Personen Dritten schuldhaft zugefügt werden. Der NU wird den AG von allen etwaigen Ansprüchen Dritter aus Schadensfällen freistellen, die der NU im Zusammenhang mit seinen Leistungen schuldhaft verursacht hat.
- 6.2 Der NU hat den Nachweis einer ausreichenden Betriebshaftpflichtversicherung durch Vorlage einer Kopie der Police bis spätestens 10 Tage nach Vertragsabschluss zu führen.

## 7. Vertragsstrafe

- 7.1 Ist eine Vertragsstrafe für die schuldhafte Überschreitung von Terminen oder Fristen vereinbart, gelten § 11 VOB/B und die nachfolgenden Regelungen:
- 7.2 Der AG ist berechtigt, den Vorbehalt der Vertragsstrafe noch bis zur Schlusszahlung zu erklären.
- 7.3 Auch bei mehrfacher Verwirkung der Vertragsstrafe durch Überschreitung mehrerer Vertragsfristen (Fertigstellungstermin und Zwischentermine) wird die für zeitlich vorhergehende Zwischentermine etwaig verwirkte Vertragsstrafe auf nachfolgend verwirkte Vertragsstrafen angerechnet. Eine Kumulierung einzelner Vertragsstrafen ist somit ausgeschlossen.
- 7.4 Die maximale Höhe der gesamten Vertragsstrafe ist begrenzt auf 5 % der Nettoschlussrechnungssumme (ohne Umsatzsteuer).
- 7.5 Wegen Überschreitung von Zwischenterminen verwirkte Vertragsstrafen entfallen nachträglich, sofern der NU dennoch den vereinbarten Fertigstellungstermin einhält.
- 7.6 Das Recht des AG, Schadensersatzansprüche wegen einer schuldhaft verursachten Überschreitung des vereinbarten Fertigstellungstermins und / oder vereinbarter Zwischentermine geltend zu machen, bleibt neben der Geltendmachung der Vertragsstrafe vorbehalten. Verwirkte Vertragsstrafen werden auf solche Schadensersatzansprüche angerechnet.
- 7.7 Verschieben sich Vertragsfristen oder -termine nach § 6 Abs. 2 VOB/B oder werden diese einvernehmlich neu festgelegt, gilt eine vereinbarte Vertragsstrafe entsprechend für die verschobenen oder neu vereinbarten Fristen oder Termine.

## 8. Verteilung der Gefahr / Abnahme

- 8.1 Die Gefahrtragung richtet sich nach § 644 BGB. § 7 VOB/B gilt nicht.
- 8.2 Die Abnahme erfolgt förmlich. Die Abnahmefiktionen gemäß § 12 Abs. 5 VOB/B sind ausgeschlossen.
- 8.3 Die Abnahme kann wegen wesentlicher Mängel verweigert werden. Wird die Abnahme deshalb verweigert, so hat der NU dem AG nach der Mangelbeseitigung die Fertigstellung erneut mitzuteilen. Verlangt der NU eine Zustandsfeststellung nach § 650g BGB, so hat er dem AG die hierdurch entstehenden Kosten zu erstatten.
- 8.4 Der NU ist verpflichtet, dem AG unverzüglich nach Fertigstellung seiner Leistungen, spätestens jedoch zur Abnahme, eine vollständige Bauakte mit sämtlichen nach dem Vertrag von ihm beizubringenden Zustimmungen, Abnahmen, Genehmigungen, Prüfzeugnissen sowie vollständigen Bestandsplänen Ausfertigung einschließlich eventueller Schaltbilder, je einmal digital und einmal physisch, zu übergeben.

## 9. Mängelansprüche

- 9.1 Abweichend von § 13 Abs. 4 VOB/B beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche 5 Jahre und 6 Monate. § 13 Abs. 4 Nr. 2 VOB/B ist ausgeschlossen.
- 9.2 Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche bezüglich der Dichtigkeit von Dacheindeckungen sowie der Dichtigkeit von Fassaden beträgt 10 Jahre und 6 Monate.

## 10. Abrechnung

- 10.1 Sind für die Abrechnung Feststellungen auf der Baustelle notwendig, die gemeinsam wahrzunehmen sind, so hat der NU sie rechtzeitig zu beantragen. Die Beteiligung des AG wie seiner etwaigen Bevollmächtigten an der Ermittlung des Leistungsumfanges ist kein Anerkenntnis, es sei denn, es werden Erklärungen mit entsprechender Vollmacht des AG abgegeben.
- 10.2 Abrechnungszeichnungen hat der NU mit jeweils prüfbaren Aufstellungen bzw. Aufmaßen und sonstigen nach dem Vertrag erforderlichen Abrechnungsunterlagen, je einmal digital und einmal physisch, beim AG einzureichen.
- 10.3 Alle Rechnungen hat der NU jeweils mit prüfbaren Aufstellungen bzw. Ausmaßen und sonstigen nach diesem Vertrag erforderlichen Abrechnungsunterlagen, je einmal digital und einmal physisch, beim AG einzureichen.

## 11. Stundenlohnarbeiten

- 11.1 Der NU hat bei etwaigen Stundenlohnarbeiten arbeitstäglich Stundenlohnzettel in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Diese müssen außer den Angaben nach § 15 Abs. 3 VOB/B enthalten:
  - das Datum,
  - die Bezeichnung der Baustelle,
  - die genaue Bezeichnung des Ausführungsortes innerhalb der Baustelle,
  - die Art der Leistung,
  - die Namen der Arbeitskräfte und deren jeweilige Berufs-, Lohn- oder Gehaltsgruppe,
  - die geleisteten Arbeitsstunden je nach Arbeitskraft gegebenenfalls aufgliedert nach Mehr-, Nach-, Sonntags- und Feiertagsarbeit sowie nach im Verrechnungssatz nicht enthaltenen Erschwernissen und
  - die Gerätekenngößen.
- 11.2 Stundenlohnrechnungen müssen entsprechend den Stundenlohnzetteln aufgliedert werden. Die Bescheinigung des AG auf dem Stundenlohnzettel begründet keinen Vergütungsanspruch.

## 12. Zahlungen / Abtretung / Aufrechnung

- 12.1 Soweit Skontoabzüge vereinbart sind, gelten diese sowohl für Abschlagszahlungen als auch für die Schlusszahlung.
- 12.2 Die Abtretung von Forderungen des NU gegen den AG ist nur mit schriftlicher Zustimmung des AG wirksam.
- 12.3 Das Recht zur Aufrechnung steht dem NU nur hinsichtlich solcher Gegenansprüche zu, die rechtskräftig festgestellt oder vom AG unbestritten sind.

## 13. Sicherheitsleistung

- 13.1 Vertragserfüllungssicherheit  
Der NU hat dem AG innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsabschluss als Sicherheit für die Vertragserfüllung, insbesondere die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich der Abrechnung und etwaiger Rückforderungsansprüche bei Überzahlungen eine unwiderrufliche, unbefristete, selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers in Höhe von 10% der Netto-Vertragssumme (ohne Umsatzsteuer) zu übergeben. Die Kosten der Bürgschaft trägt der NU.  
Übergibt der NU die Vertragserfüllungsbürgschaft nicht, ist der AG berechtigt, vom Guthaben des NU einen Betrag in Höhe der vereinbarten Sicherheit einzubehalten.  
Die Parteien stellen klar, dass die Vertragserfüllungssicherheit nach der Abnahme der Leistung des NU keine Mängelansprüche mehr besichert. Die Vertragserfüllungssicherheit ist nach erfolgter Abnahme zurückzugeben, es sei denn, dass Ansprüche des AG, die von der gestellten Vertragserfüllungssicherheit umfasst sind, noch nicht erfüllt sind; dann darf der AG für diese Ansprüche einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten.
  - 13.2 Sicherheit für Mängelansprüche  
Als Sicherheit für die Erfüllung von Mängelansprüchen des AG vereinbaren die Parteien einen Einbehalt in Höhe von 5% der Nettoabrechnungssumme (ohne Umsatzsteuer). Der AG ist berechtigt, diese Sicherheit von der Schlusszahlung einzubehalten.  
Der NU darf diesen Einbehalt durch eine unwiderrufliche, unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers in Höhe von 5% der Nettoabrechnungssumme ablösen. Die Kosten der Bürgschaft trägt der NU. Der NU kann die Rückgabe der Sicherheit für Mängelansprüche nach Ablauf der vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche verlangen. Sollten jedoch zu diesem Zeitpunkt seine geltend gemachten Ansprüche noch nicht erfüllt sein, kann der AG einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten.
- ## 14. Anwendbares Recht / Gerichtsstand / Verbraucherstreitbeilegung
- 14.1 Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
  - 14.2 Für Streitigkeiten gilt der ordentliche Rechtsweg. Sofern der NU Kaufmann im Sinne des HGB ist, gilt für sämtliche, sich aus dem Vertrag ergebenden Streitigkeiten der Gerichtsstand am Sitz des AG. Der AG ist berechtigt, den NU auch an dem für dessen Geschäftssitz oder an dem für den Ort der Baustelle zuständigen Gericht zu verklagen.
  - 14.3 Information nach Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) Der AG ist zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

Stand 06/2026