

Allgemeine Leistungsbedingungen der BB Modernisierungs GmbH

Vorbemerkung:

Die BB Modernisierungs GmbH (nachfolgend „BB GMBH“ genannt) bietet als Baubetreuer durch fachlich qualifizierte und kompetente Handwerksunternehmen und Dienstleister Komplettleistungen für Modernisierungen und/oder Renovierungen für ihre Kunden (nachfolgend jeweils „Endkunde“ genannt) an. Dabei werden von der BB GMBH im Auftrag, als auch im Namen und für Rechnung des Endkunden, Leistungen aufgrund detaillierter Leistungsbeschreibungen an Handwerksunternehmen und Dienstleister vergeben. Der BB GMBH obliegt dabei die Ermittlung der zu beauftragenden Leistungen sowie die Koordinierung und Überwachung einzelner Handwerksunternehmen und Dienstleister für die zu erbringenden Maßnahmen im Rahmen einer Baubetreuung.

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Diese Allgemeinen Leistungsbedingungen gelten für alle Phasen der Baubetreuung durch die BB GMBH für ihre Endkunden. Diese Allgemeinen Leistungsbedingungen gelten insbesondere auch für die gegebenenfalls vor Abschluss eines konkreten Baubetreuungsauftrages erfolgte Erstberatung.
2. Vertragsbestandteile des jeweiligen Baubetreuungsauftrags sind, soweit vorliegend, ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Bestandteile in folgender Rangfolge:
 - a. der unterzeichnete Baubetreuungsvertrag bzw. die Auftragsbestätigung der BB GMBH
 - b. das jeweilige Angebot der BB GMBH
 - c. die Leistungsbeschreibung, technischen Spezifikation und Detailplanungen der BB GmbH,
 - d. diese Allgemeinen Leistungsbedingungen und schließlich
 - e. die vertragswesentlichen Bestandteile der Beauftragung des Endkunden.
3. Der Umfang der von der BB GMBH übernommenen Leistungen ergibt sich aus dem jeweils abgeschlossenen Baubetreuungsauftrag.

§ 2

Baubetreuungsvollmacht

1. Als Baubetreuer übernimmt die BB GMBH – je nach dem im Einzelfall vereinbarten Leistungsumfang – die komplette Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des Bauvorhabens im Namen und auf Rechnung des Endkunden. Die BB GMBH schließt dazu u.a. die notwendigen Verträge mit Handwerkern und tritt diesen gegenüber als Bauleitung des Endkunden auf. Um dies wirksam für den Endkunden unternehmen zu können, benötigt die BB GMBH eine entsprechende Baubetreuungsvollmacht, die der Endkunde der BB GMBH hiermit nach Maßgabe der folgenden Absätze erteilt.
2. Der Endkunde bevollmächtigt die BB GMBH als Baubetreuer für die Dauer des Baubetreuungsauftrages unwiderruflich, die Rechte des Endkunden bei dem beauftragten Modernisierungs- und/oder Renovierungsprojekt wahrzunehmen sowie für ihn alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben sowie entgegenzunehmen, die zur Durchführung des Baubetreuungsvertrages erforderlich oder zweckdienlich sind, auch wenn sie im Baubetreuungsauftrag nicht im Einzelnen bestimmt sind. Die Vollmacht umfasst insbesondere die Berechtigung, im Namen und auf

Rechnung des Endkunden die zur Realisierung der Modernisierungs- und/oder Renovierungsmaßnahmen erforderlichen Verträge mit den jeweils erforderlichen Fachunternehmen abzuschließen.

3. Von der Vollmacht nicht umfasst sind alle Rechtsgeschäfte, Rechtshandlungen und sonstige Tätigkeiten, die der notariellen Form bedürfen, der Abschluss von Darlehensverträgen, die Eröffnung und Führung von Bankkonten und Rechtsgeschäfte, die nach dem Rechtsberatungsgesetz der BB GMBH nicht gestattet sind sowie alle Geschäfte, die zur Durchführung des Baubetreuungsvertrages weder erforderlich noch zweckdienlich sind.
4. Die BB GMBH ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Dies gilt insbesondere, soweit die BB GMBH rechtsgeschäftlich und/oder mit geschäftsähnlichen Handlungen etwaig auch für die ausführenden Handwerker und Unternehmen tätig werden sollte, insbesondere abrechnungstechnisch.
5. Diese Vollmacht gilt auch für die Vertretung vor Behörden.

§ 3

Rechte und Pflichten des Endkunden

1. Der Endkunde hat die BB GMBH bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu unterstützen, insbesondere rechtzeitig und unentgeltlich die zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben sowie der BB GMBH, ihren Mitarbeitern und Architekten sowie den zur Ausführung von Bauleistungen beauftragten Handwerkern und Unternehmern während der üblichen Geschäftszeiten Zugang zur Baustelle zu gewähren.
2. Der Endkunde hat die BB GMBH von allen Vorgängen und Umständen, die für die Erfüllung des Vertrages erkennbar von Bedeutung sein können, unverzüglich zu informieren.
3. Der Endkunde ist befugt, nachträglich Anweisungen über Änderungen und Sonderwünsche in Absprache mit der BB GMBH zu erteilen, hierdurch entstehende Mehrkosten hat der Endkunde zu tragen.
4. Der Endkunde sorgt dafür, dass den ausführenden Handwerkern und Unternehmen ausreichend Entnahmestellen für Bauwasser und Baustrom in erforderlicher Kapazität, den einschlägigen Vorschriften entsprechend, zur Verfügung stehen.
5. Es wird ausdrücklich hervorgehoben, dass ein reibungsloser Bauablauf nur unter strikter Beachtung der vorhergehenden Absätze gewährleistet ist, da die BB GMBH eine ordnungsgemäße effektive Koordination und Einhaltung der Bauzeit nur gewährleisten kann, soweit keine Reibungs- und Informationsdefizite entstehen, etwa durch nicht abgesprochenes Eingreifen durch den Endkunden in die wie vor bezeichnete Tätigkeit durch die BB GMBH.
6. Kommt der Endkunde seinen Mitwirkungspflichten nicht nach und kann die BB GMBH aus diesem Grunde ihre Leistungen ganz oder teilweise nicht innerhalb eines vereinbarten Zeitraumes abschließen, so verlängert sich der dafür vereinbarte Zeitraum angemessen.

Des Weiteren ist dem Endkunden bekannt und er ist damit einverstanden, dass die BB GMBH mit einigen

bewährten ausführenden Handwerkern und Unternehmen Rahmenverträge abgeschlossen hat und unter Umständen von diesen eine Vergütungen für diesen gegenüber eigens von der BB GmbH erbrachten Leistungen erhält. Diese Vergütung wird nicht auf die Rechnung der ausführenden Handwerker und Unternehmen aufgeschlagen

§ 4

Rechte und Pflichten der BB GMBH

1. Die BB GMBH erbringt ihre Leistungen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes.
2. Die BB GMBH ist berechtigt, Ihre Vertragspflichten durch Unterbeauftragung an selbständige unabhängige Architekten zu erbringen.
3. Die BB GMBH gewährleistet für den Fall, dass ein oder mehrere Handwerksunternehmen und Dienstleister ihren Vertrag bis zur mängelfreien Übergabe durch Insolvenz nicht erfüllen kann oder können, dass die Arbeiten von einer anderen Firma zu Ende geführt werden.
4. Die BB GMBH hat nicht für die Erreichung steuerlicher oder sonstiger mit der Modernisierung- und/oder Renovierung verfolgten Ziele einzustehen oder für die Einhaltung eines etwaigen Baukostenlimits.
5. Eine eigene Gewährleistungspflicht für die Ausführung der Bauleistungen durch die beauftragten Handwerker und Unternehmen übernimmt die BB GMBH nicht. Gewährleistungsansprüche sind unmittelbar gegen die ausführenden Handwerker und Unternehmen zu richten.
6. Die BB GMBH wird bei der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen des Endkunden gegenüber den ausführenden Handwerkern und Unternehmen auf Anforderung des Endkunden gegen gesonderte, aufwandsbezogene Vergütung mitwirken, soweit die BB GmbH hierzu nicht bereits anderweitig vertraglich verpflichtet ist (z.B. gem. § 6 Abs. 4 oder bei entsprechender Vereinbarung im Baubetreuungsauftrag).

§ 5

Zahlungsbedingungen, Aufrechnung, Zurückbehaltung

1. Die BB GMBH erhält für ihre Tätigkeit die im Baubetreuungsauftrag vereinbarte Vergütung. Die Vergütung der BB GmbH ist mit Rechnungsstellung fällig und ohne Abzug (sofort) zahlbar. Die Rechnungen der BB GmbH enthalten jeweils die besonders auszuweisende Mehrwertsteuer.
2. Die BB GMBH ist berechtigt, jeweils nach Vorlage einer Abschlagsrechnung für die jeweils nachgewiesenen und vertragsgemäß erbrachten Leistungen Abschlagszahlungen zu den vereinbarten Zeitpunkten oder, wenn solche nicht vereinbart sind, je nach Baufortschritt zu verlangen.
3. Die Abschlags- und die Schlussrechnungen der beauftragten Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen gehen bei der BB GMBH ein und werden unverzüglich nach Prüfung an den Endkunden weitergereicht, der diese mit befreiender Wirkung an die BB GMBH zahlt.
4. Aufrechnungen und Zurückbehaltungsrechte gegen die Vergütungsansprüche der BB GMBH stehen dem Endkunden nur für schriftlich anerkannte oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderung zu.

Entsprechendes gilt auch für die Vergütungsansprüche der ausführenden Handwerker und Unternehmen, es sei denn die BB GMBH erteilt zu einer Aufrechnung oder

Zurückbehaltung des Endkunden ihre Zustimmung, die sie nicht treuwidrig verweigern darf.

§ 6

Abnahme von Werkleistungen

1. Die BB GMBH ist berechtigt, Teilleistungen zur Abnahme bereitzustellen, soweit dies dem Endkunden zumutbar ist. Teilabnahmen sind dem Endkunden insbesondere zumutbar für in sich abgeschlossene und funktionsfähige Werkteileleistungen sowie in sich abgeschlossene Dokumente oder Teile von Dokumenten. Mit der letzten Teilabnahme gilt die gesamte Werkleistung als abgenommen.
2. Die Abnahme der von der BB GMBH erbrachten Werkleistungen ist unverzüglich durchzuführen und schriftlich zu bestätigen. Wegen eines unwesentlichen Mangels kann die Abnahme nicht verweigert werden. Ein unwesentlicher Mangel liegt insbesondere dann vor, wenn die Nutzung des Leistungsergebnisses durch den Mangel nicht oder nur unwesentlich eingeschränkt ist.
3. Erfolgt innerhalb von dreißig Kalendertagen oder einer eventuell für die Abnahme vereinbarten Frist nach Bereitstellung der Werkleistung zur Abnahme bzw. Teilabnahme keine Rüge des Endkunden oder beginnt der Endkunde mit der Nutzung der Leistungsergebnisse, gilt die Abnahme bzw. Teilabnahme als erfolgt.
4. Die Abnahme der Leistungen der ausführenden Handwerker und Unternehmen erfolgt durch die BB GMBH in Vertretung für den Endkunden. Die BB GMBH wird dem Endkunden die Fertigstellung des Bauvorhabens der ausführenden Handwerker und Unternehmen unverzüglich in Textform anzeigen. Die BB GMBH ist verpflichtet, bei Abnahme erkannte oder offensichtliche Mängel zu dokumentieren, dem Endkunden die Geltendmachung entsprechender Mängelrechte vorzubehalten und diese innerhalb angemessener Frist im Namen des Endkunden gegenüber den ausführenden Handwerkern und Unternehmen geltend zu machen.

§ 7

Haftung

1. Die BB GMBH haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen, sofern der Endkunde Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen.
2. Die Haftung der BB GmbH für einfache Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, soweit der BB GMBH nicht die Verletzung einer vertragswesentlichen Hauptpflicht angelastet wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszweckes gefährdet und auf deren Einhaltung der Endkunde regelmäßig vertrauen kann. In diesen Fällen ist die Schadensersatzhaftung der BB GMBH aber auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt.
3. Die Haftung wegen schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bleibt unberührt.
4. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
5. Unberührt bleibt ferner die Haftung der BB GMBH für arglistig verschwiegene Mängel oder soweit diese eine Garantie für eine bestimmte Beschaffenheit übernommen hat.

6. Die BB GMBH übernimmt keinerlei Haftung für die von ihr im Namen und auf Rechnung des Endkunden mit der Ausführung beauftragten Handwerker und Unternehmen.
7. Die vorstehenden Absätze gelten entsprechend für die Haftung der BB GMBH für das Verschulden ihrer Vertreter oder Erfüllungsgehilfen, insbesondere der von der BB GMBH beauftragten Architekten.

§ 8

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die BB GMBH schließt automatisch bei Zustandekommen des Baubetreuungsvertrages für jeden Endkunden eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab.

§ 9

Urheber- / Nutzungsrecht

1. Die BB GMBH behält sich das Urheberrecht an den von ihr im Zusammenhang mit dem Baubetreuungsvertrag erbrachten urheberrechtlich geschützten Leistungen und Arbeitsergebnissen, wie insbesondere auch den Planungen vor.
2. Mit Zahlung der vereinbarten Vergütung räumt die BB GMBH dem Endkunden an allen von ihr im Zusammenhang mit dem Baubetreuungsvertrag erbrachten Leistungen die urheberrechtlich geschützt sind, ein einfaches, nicht ausschließliches, zeitlich, räumlich und inhaltlich unbegrenztes, unwiderrufliches und unterlizenzierbares Nutzungsrecht für den vertragsgemäßen Zweck ein.
3. Die BB GmbH behält sich an den von ihr erbrachten urheberrechtlich geschützten Leistungen, insbesondere an den von der BB GmbH oder in deren Auftrag gemachten Lichtbildern des Bauwerks, des Objekts und der Anlagen vor, diese zu Informations- und Werbezwecken zu nutzen, insbesondere in jedem beliebigen Medium zu veröffentlichen, soweit durch die Nutzung nicht die Persönlichkeitsrechte des Endkunden verletzt werden.

§ 10

Vertragsdauer

1. Beide Vertragsparteien können den Baubetreuungsvertrag nur aus wichtigem Grunde schriftlich kündigen.
2. Wird der Vertrag aus einem wichtigem Grunde gekündigt der im Bereich der BB GMBH liegt, so kann die BB GMBH ein den erbrachten Leistungen entsprechendes Honorar verlangen.
3. Eine Kündigung der mit den ausführenden Unternehmen geschlossenen Verträge durch den Endkunden kann ebenfalls nur schriftlich aus wichtigem Grunde erfolgen. Hat die BB GMBH einen derartigen wichtigen Grund nicht (mit-) zu vertreten, ist sie unbeschadet etwaiger Schadensersatzansprüche des Endkunden gegen das gekündigte ausführende Unternehmen befugt, ohne Bindung an den Komplettpreis ein fachlich qualifiziertes und kompetentes Ersatzhandwerks- und/oder Dienstleistungsunternehmen zur Erbringung der Restleistung des ausgeschiedenen Unternehmens zu ortsüblichen und angemessenen Preisen für das Bauprojekt einzuschalten.

§ 11

Schiedsgutachten

Treten während des Vertragszeitraumes zwischen den Beteiligten (d.h. den ausführenden Handwerkern und Unternehmen, der BB GMBH und/oder dem Endkunde) Streitigkeiten über einen oder mehrere der nachstehend Punkte a. bis f. auf, die von der BB GMBH nicht geschlichtet

werden können, ist – die Zustimmung des ausführenden Handwerkers oder Unternehmens vorausgesetzt – gemäß den §§ 317 ff. BGB ein für die Beteiligten verbindliches Schiedsgutachten einzuholen. Als Schiedsgutachter soll auf Antrag einer oder mehrerer Beteiligten von der Industrie und Handelskammer oder Handwerkskammer (je nach Gewerk) ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger benannt und dann von den Beteiligten beauftragt werden. Jeder Beteiligte kann den Gutachter auch alleine beauftragen. Er kann von den Beteiligten nur aus wichtigem Grund abgelehnt werden. Im Falle der Verhinderung oder Besorgnis der Befangenheit soll von der jeweiligen Kammer ein Ersatzsachverständiger benannt werden. Die Kosten für das Schiedsgutachten sind zunächst vom jeweiligen Besteller zu verauslagern und von den Beteiligten im Verhältnis des jeweiligen Obsiegens oder Unterliegens, welches vom Schiedsgutachter festgelegt wird, zu tragen.

Der Gutachter stellt in seinem Gutachten fest:

- a. was ein Mangel ist und was nicht,
- b. wer der Mangelverursacher ist
- c. inwieweit die Bauleitung eine Mitschuld durch mangelnde Aufsichtspflicht trägt
- d. ob die Behebung eines Mangels in einem zumutbaren Verhältnis zum Aufwand steht
- e. wie hoch die Wertminderung bei Unmöglichkeit der Behebung oder bei Nichtzumutbarkeit ist
- f. wie welcher Beteiligte an den Behebungskosten zu beteiligen ist

§ 12

Schlussbestimmungen

1. Sämtliche Vereinbarungen, die eine Ergänzung oder Veränderung des jeweiligen Baubetreuungsvertrags oder dieser Allgemeinen Leistungsbedingungen beinhalten, bedürfen der Schriftform. Dies schließt eine Änderung dieser Schriftformklausel mit ein.
2. Vorstehendes gilt auch für die Vereinbarung einer Garantie. Angaben im Internet, in Prospekten und sonstigen Unterlagen dienen nur der Beschreibung und stellen keine Garantie, insbesondere keine Beschaffenheitsgarantie, dar. Garantien bedürfen einer ausdrücklichen und schriftlichen Bestätigung der BB GMBH.
3. Schriftform im Sinne dieser Allgemeinen Leistungsbedingungen bedeutet die Schriftform im Sinne des § 126 BGB.
4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Parteien sind in diesem Fall verpflichtet, eine neue Bestimmung zu vereinbaren, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gilt nicht, wenn das Festhalten an dem Vertrag eine unzumutbare Härte für eine Partei darstellen würde. Entsprechendes gilt, soweit dieser Vertrag lückenhaft sein sollte.
5. Die vertraglichen Beziehungen der Parteien unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.