Allgemeine Geschäftsbedingungen der alstria office AG und ihrer Konzerngesellschaften

Stand: 26. Mai 2025

§ 1 Vertragsgegenstand und -grundlagen

1.1 Folgende Unterlagen / Regelungen werden in der nachstehenden Rangfolge Bestandteil und Grundlage einer Beauftragung des Auftragnehmers durch den Auftraggeber, sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist:
- das Beauftragungsschreiben des Auftraggebers,
- die Leistungsbeschreibung sowie die dazugehörigen Pläne, Zeichnungen und statischen Berechnungen,
- das Angebot des Auftragnehmers und
- die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB, Teile B und C) in der bei Vertragsschluss gültigen Fassung sowie die anerkannten Regeln der Technik und die sonstigen technischen Vorschriften zum Zeitpunkt der Abnahme.

1.2 Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers, insbesondere Zahlungs- und Lieferbedingungen, finden keine Anwendung. Dies gilt auch dann, wenn der Auftragnehmer (z. B. in seinem Angebot) auf diese verweist und der Auftraggeber nicht widerspricht. Ausgeschlossen ist insbesondere eine Haftungsbegrenzung des Auftragnehmers.

§ 2 Vergütung

2.1 Die vereinbarten Preise sind Einheitspreise. Es handelt sich hierbei um Festpreise. Diese schließen die Vergütung für alle Nebenleistungen mit ein. Es erfolgt keine Anpassung, z. B. wegen Veränderung von Lohn-, Material- und Gerätekosten.

2.2 Das Aufmaß erfolgt gemeinsam durch den Auftragnehmer und den Auftraggeber. Verdeckte Leistungen sind rechtzeitig aufzumessen. Das Aufmaß ist vom Auftragnehmer auf seine Kosten prüfbar gemäß den Angebotspositionen aufzustellen. Der Auftragnehmer muss für jedes Aufmaß jeweils mindestens zwei Termine mit einer Vorlaufzeit von mindestens fünf Bankarbeitstagen vorschlagen.

2.3 Die §§ 2.1 und 2.2 entfallen, wenn die Parteien ausdrücklich einen Pauschalfestpreis vereinbaren. Ein vereinbarter Pauschalfestpreis ist fix und unveränderlich und insbesondere unabhängig von den tatsächlich zur Ausführung kommenden Mengen, Veränderungen von Lohn-, Material- und Gerätekosten und Massen und der erforderlichen Ausführungszeit.

2.4 Teilt der Auftraggeber dem Auftragnehmer ein Änderungsbegehren mit, ist der Auftragnehmer verpflichtet, spätestens nach 4 Werktagen ein schriftliches und prüffähiges Angebot über die Höhe der Vergütung für die Änderungsleistung zu unterbreiten. Einen Anspruch auf Übergabe eines Leistungsverzeichnisses für die Änderungsleistung hat der Auftragnehmer nicht. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, in dem Angebot die durch das Änderungsbegehren erforderlich werdenden Leistungen aufzulisten und zu bepreisen und die hierfür erforderlichen Planungsleistungen selbst zu erbringen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Zuschläge und Baukosten den tatsächlich erforderlichen Kosten entsprechen und Grundlage des Angebots für die Änderungsleistung bilden. Beiden Parteien bleibt jedoch der Einwand vorbehalten, dass die tatsächlichen Kosten von den vereinbarten Kosten abweichen. Enthält der Vertrag keine Angaben zu Kosten einer Änderungsleistung ist der Auftragnehmer verpflichtet, dem Angebot nachprüfbare Belege (Verträge, Nachunternehmerangebote, etc.) beizufügen.

2.5 Wenn sich die Parteien über die Art und Weise der Ausführung der Änderungsleistung einig sind und nur noch die Einigung über die Höhe der Vergütung der Änderungsleistung aussteht, ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Änderungsleistung auch vor Ablauf der 30- Tages-Frist (§ 650b Abs. 2 BGB) auszuführen, wenn der Auftraggeber sie dem Grunde nach beauftragt und das Angebot des Auftragnehmers zehn Prozent der Nettoauftragssumme nicht übersteigt.

2.6 Kommt der Auftragnehmer seinen Pflichten zur Übersendung eines prüffähigen Angebots binnen der gem. § 2.4 gesetzten Frist nicht nach oder sind Verhandlungen über die Vereinbarung einer Änderungsleistung nachweislich gescheitert, entsteht das Recht des Auftraggebers, die Änderungsleistung anzuordnen, bereits nach Fristablauf zur Übergabe des prüffähigen Angebots bzw. bei Feststehen des Scheiterns der Verhandlungen.

§ 3 Ausführungsfristen

Bei sämtlichen zwischen den Parteien vereinbarten Fristen für die Bauausführung (auch bei Zwischenterminen) handelt es sich um Vertragsfristen im Sinne von § 5 Abs. 1 VOB / B.

§ 4 Abnahme

4.1 Die Abnahme erfolgt nach Fertigstellung der Gesamtleistung nach § 12 Abs. 1 VOB / B. Die Abnahme kann nur als förmliche Abnahme erfolgen. Über die Abnahme ist ein Protokoll zu fertigen, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. § 12 Abs. 5 VOB/B gilt nicht.

4.2 Die Regelung in § 4.1 gilt auch für Teil- und Nachabnahmen. Der Auftraggeber ist zu Teilabnahmen berechtigt, aber nicht verpflichtet. Die Abnahmefiktion des § 12 Abs. 5 VOB / B wird ausgeschlossen. Die Regelung des § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB wird abbedungen.

§ 5 Sicherheiten

5.1 Beabsichtigt der Auftragnehmer die Eintragung einer Sicherungshypothek bzw. entsprechender Vormerkung nach § 650e BGB, hat er den Auftraggeber hiervon vorher zu unterrichten. Der Auftragnehmer wird auf die Eintragung der Sicherungshypothek bzw. entsprechender Vormerkung verzichten, wenn der Auftraggeber innerhalb von zehn Bankarbeitstagen ab Unterrichtung eine andere gleichwertige Sicherheit leistet.

5.2 Dem Auftraggeber steht das Recht zu, 10 % der Nettoauftragssumme als Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher ihm obliegender Verpflichtungen aus diesem Vertrag, einschließlich in diesem Vertrag angeordneter Leistungen, insbesondere für die vertragsgemäße und fristgerechte Ausführung der Leistung einschl. Abrechnung, Mängelbeseitigung (inkl. Aufwendungsersatz und Kostenvorschuss bei Selbstvornahme) und Schadensersatz, z. B. nach berechtigter Kündigung des Vertrages durch den Auftraggeber, sowie die Erstattung von Überzahlungen einschl. Zinsen, einzubehalten. Der Auftraggeber ist berechtigt jeweils 10 % der fällig werdenden Abschlagszahlungen einzubehalten, bis die vereinbarte Sicherungssumme erreicht ist. Dem Auftragnehmer steht jederzeit das Recht zu, die Auszahlung des Einbehalts Zug um Zug gegen Einreichung einer Bürgschaft entsprechend § 17 VOB/B zu verlangen. Die Anlegungs- und Verzinsungspflicht und Pflicht zur Einzahlung auf ein Sperrkonto gemäß § 17 Ziff. 6 VOB/B wird abbedungen. Die Sicherheit sichert zusätzlich sämtliche sich aus diesem Bauvorhaben ergebenden Regress- und Rückgriffsansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer wegen Verstößen gegen Mindestentgeltzahlungen gem. dem AEntG bzw. dem MiLoG, für Sozial- / Unfallversicherungsbeiträge gem. dem SGB oder wegen nicht geleisteter Steuerabzugsverpflichtung gem. EStG.

5.3 Erhöht sich die Auftragssumme infolge von Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages um mehr als zehn Prozent der ursprünglichen Nettoauftragssumme, kann der Auftraggeber eine Erhöhung der Sicherheit in Höhe von fünf Prozent des über die ursprüngliche Auftragssumme hinausgehenden Betrages verlangen.

§ 6 Abfallentsorgung / Hinterlassen der Baustelle

Nach Fertigstellung der Gesamtleistung und ggf. nach Abschluss der jeweils einzelnen Mängelbeseitigungsmaßnahmen hat der Auftragnehmer die Baustelle frei von Abfällen, Baustoffen oder Maschinen zu hinterlassen und vollständig gereinigt von durch die Arbeiten entstandenen Verschmutzungen zu übergeben. Während der Ausführung der Arbeiten hat der Auftragnehmer die Baustelle laufend so zu reinigen, dass andere Auftragnehmer und/oder Nutzer des Gebäudes nicht gestört werden. Anfallende Abfälle hat der Auftragnehmer auf eigene Kosten selbst zu entsorgen. Die Entsorgung in den vor Ort ggf. vorhandenen Abfallbehältern ist nicht zulässig.

§ 7 Rechnungsstellung / Schlussrechnung

7.1 Rechnungen des Auftragnehmers (Abschlagsrechnungen bzw. Schlussrechnung) sind nur dann ordnungsgemäß, wenn auf ihnen die Objektbezeichnung und die Auftragsnummer des Auftraggebers angegeben, die bisherigen Abschlagszahlungen aufgeführt sind und die erforderlichen Pflichtangaben nach dem Umsatzsteuergesetz eingehalten sind. Die Schlussrechnung ist mit allen erforderlichen Unterlagen dem Auftraggeber zur Prüfung einzureichen. Die Beifügung des / der Aufmaße(s) ist nur im Falle einer Beauftragung zu Einheitspreisen gem. § 2.1 erforderlich.

7.2 Der Auftragnehmer hat die Schlussrechnung nach Maßgabe des § 14 Abs. 3 VOB / B unverzüglich nach Fertigstellung der Arbeiten zu stellen.

7.3 Rechnungen (Abschlags- bzw. Schlussrechnungen) werden innerhalb von 15 Bankarbeitstagen nach Zugang bei dem Auftraggeber fällig, wenn sie alle Voraussetzungen des § 7.1 und im Übrigen des § 16 VOB / B erfüllen.

§ 8 Verjährung

Für Mängelansprüche des Auftraggebers gilt § 13 VOB / B, jedoch beträgt die Verjährungsfrist in Abänderung von § 13 Abs. 4 VOB / B in allen Fällen fünf Jahre. Dies gilt unabhängig von dem Abschluss von Wartungsverträgen auch für maschinelle und elektrotechnische / elektronische Anlagen.

§ 9 Versicherung

9.1 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung für die nachfolgend genannten Risiken und mit folgenden Mindestdeckungssummen vorzuhalten: Personenschäden: EUR 3 Mio. / Sachschäden: EUR 3 Mio. / Bearbeitungsschäden: EUR 3 Mio. / Vermögensschäden: EUR 0,5 Mio.

9.2 Der Auftragnehmer hat das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 9.1 unverzüglich, spätestens zehn Arbeitstage nach Beauftragung ohne gesonderte Aufforderung dem Auftraggeber nachzuweisen. Erfolgt ein entsprechender Nachweis nicht innerhalb von zehn Arbeitstagen ab Beauftragung, ist der Auftraggeber berechtigt, die vorgenannten Risiken über eine vom Auftraggeber abgeschlossene / abzuschließende Multi-Risk-Versicherung abzusichern und die Schlussrechnung des Auftragnehmers pauschal um 1 % der Netto-Auftragssumme zu kürzen. Die Verpflichtungen des Auftragnehmers, die in § 9.1 genannten Versicherungen vor- zuhalten, bleiben unberührt.

§ 10 Vertretungsbefugnisse

Zur Vertretung des Auftraggebers vor Ort sind außer den Mitarbeitern der alstria office AG nur die Personen befugt, die sich durch Vorlage einer schriftlichen Vollmacht als Vertreter legitimieren. Alle anderen Personen sind nicht berechtigt, für den Auftraggeber Erklärungen abzugeben oder Erklärungen, Anzeigen und Unterlagen entgegenzunehmen. Dies gilt insbesondere für Veränderungen des erteilten Auftrags, Abnahme(n), Gegenzeichnung von Quittungen gleich welcher Art (z. B. Stundenzettel etc.).

§ 11 Freistellung

Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber von sämtlichen Ansprüchen frei, die gegen den Auftraggeber wegen Verstoßes des Auftragnehmers gegen die nachfolgenden Verpflichtungen geltend gemacht werden:

11.1 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Bestimmungen zur Zahlung der Gesamtsozialversicherungsbeiträge nach § 28e SGB IV und der gesetzlichen Unfallversicherungsbeiträge nach § 150 SGB VII sowie die Bestimmungen zur Zahlung des Mindestlohns und die Regelungen zur Abführung der Urlaubskassenbeiträge nach den tariflichen Vorschriften und dem Arbeitnehmerentsendegesetz zu beachten und einzuhalten.

11.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, keine Arbeitnehmer einzusetzen, deren Beschäftigung gegen die Bestimmungen des Schwarzarbeitsgesetzes und / oder gegen die Bestimmungen des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes verstößt. Arbeitnehmern aus Nicht-EU Staaten darf der Auftragnehmer nur einsetzen, wenn diese über eine gültige Arbeitsgenehmigung verfügen.

11.3 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, keine Arbeitnehmer zu beschäftigen, die dem Verbot der gewerblichen Arbeitnehmerüberlassung im Baugewerbe gem. § 12a Arbeitsförderungsgesetz unterliegen.

§ 12 Abtretung / Aufrechnung / Zurückbehaltungsrecht

12.1 Eine Abtretung von Forderungen des Auftragnehmers bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.

12.2 Eine Aufrechnung mit Gegenansprüchen des Auftragnehmers ist nur zulässig, wenn diese Ansprüche unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind.

12.3 Macht der Auftragnehmer von einem vermeintlichen Leistungsverweigerungsrecht bzw. Zurückbehaltungsrecht Gebrauch, so ist der Auftraggeber berechtigt, die Geltendmachung dieses Zurückbehaltungsrechts durch Sicherheitsleistung in Höhe des geforderten Betrags abzuwenden. Die Kosten der Sicherheit sind vom Auftragnehmer zu tragen, wenn die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts nicht berechtigt war.

§ 13 Steuerabzug gem. § 48 EStG

13.1 Der Auftraggeber ist nach dem Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe verpflichtet, bei Verträgen über Bauleistungen einen Steuerabzug von 15 % der Gegenleistung einzubehalten und an das zuständige Finanzamt abzuführen, wenn der Auftragnehmer zum Zeitpunkt der Gegenleistung (Zahlung) keine Freistellungsbescheinigung seines Finanzamtes gem. § 48b EStG vorlegt. Betroffen sind alle Zahlungen, auch Abschlags- und Vorauszahlungen.

13.2 Der Auftraggeber wird den gemäß Einkommensteuergesetz vorzunehmenden Abzug – falls keine gültige Freistellungsbescheinigung vorliegt – an das zuständige Betriebsfinanzamt abführen. Zu diesem Zweck stellt der Auftragnehmer dem Auftraggeber zusammen mit der ersten (Abschlags-)Rechnung Angaben zum zuständigen Betriebsfinanzamt, die Steuernummer des Auftragnehmers sowie die Bankverbindung des Betriebsfinanzamts zur Verfügung. Die Höhe des Steuerabzugs wird dem Auftragnehmer mitgeteilt.

13.3 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, jede vom zuständigen Finanzamt vorgenommene Änderung in Bezug auf eine vorgelegte Freistellungsbescheinigung dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen und nach Ablauf der Gültigkeitsdauer dem Auftraggeber eine neue Freistellungsbescheinigung unaufgefordert vorzulegen.

§ 14 Verpflichtung zur Zahlung von Mindestlohn/Beachtung des Sanktionsgebots und LieferantenG

14.1 Der Auftragnehmer sichert zu, alle öffentlich- rechtlichen Bestimmungen (z. B. Baustellenverordnung, Arbeitnehmerentsendegesetz, Mindestlohngesetz) einzuhalten, insbesondere den tariflich und gesetzlich geltenden Mindestlohn zu zahlen, und für deren Einhaltung, auch bei eventuellen in Abstimmung mit dem Auftraggeber eingesetzter Nachunternehmern, Sorge zu tragen. Er trägt die volle Verantwortung in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, dass bei der Baumaßnahme keine illegalen Arbeitskräfte beschäftigt werden, der tariflich und gesetzliche Mindestlohn bezahlt wird und keine Schwarzarbeit im Sinne des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und illegalen Beschäftigung geleistet wird. Der Auftraggeber ist berechtigt, Nachweise zur Einhaltung dieser Bestimmungen, insbesondere zu Zahlung der geltenden Mindestlöhne, vom Auftragnehmer und über den Auftragnehmer von den in Abstimmung mit dem Auftraggeber beauftragten Nachunternehmer, zu verlangen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, bei etwaigen Kontrollen zur Zahlung des Mindestlohns durch die Zollverwaltung mitzuwirken und sich kooperativ zu verhalten.

14.2 Der Auftragnehmer sichert zu, dass er nicht in den Anwendungsbereich von Wirtschafts- oder Finanzsanktionen oder Handelsembargos fällt (sog. "Verbotene Person"), die vom Sicherheitsrat der Vereinten Nationen oder der Europäischen Union verwaltet oder durchgesetzt werden ("Sanktionen"). Der Auftragnehmer sichert zu, dass er im Rahmen der Beauftragung keine Verträge mit Verbotenen Personen abschließen wird, alle Sanktionen einhalten wird, insbesondere die Verordnung (EU) Nr. 833/2014 des Rates über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands zur Destabilisierung der Lage in der Ukraine, und angemessene Überprüfungsverfahren durchführt, um die Einhaltung der Sanktionen sicherzustellen. Etwaige Änderungen in diesem Zusammenhang hat der Auftragnehmer unverzüglich anzuzeigen.

14.3 Der Auftragnehmer sichert zudem zu, bei der Beauftragung die Menschenrechte und Umweltstandards zu erfüllen und dies bei seinen Lieferanten und etwaigen Nachunternehmern ebenfalls untersucht zu haben. Sollten Verstöße festgestellt werden, hat der Auftragnehmer dies unverzüglich dem Auftraggeber zu melden und Maßnahmen zu ergreifen, die Verstöße zu unterbinden und für die Zukunft zu verhindern.

§ 15 Schlussbestimmungen

15.1 Eine Beauftragung des Auftragnehmers durch den Auftraggeber ist nur dann wirksam, wenn diese schriftlich erfolgt.

15.2 Die Unwirksamkeit einzelner Regelungen steht der Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht entgegen.