

## **1. Geltung**

1. Alle Lieferungen, Leistungen und Angebote der GESA Gebäudeservice (nachfolgend auch „Auftragnehmer“ genannt) erfolgen ausschließlich aufgrund dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese sind Bestandteil aller Verträge, die der Auftragnehmer mit seinen Vertragspartnern (nachfolgend auch „Auftraggeber“ genannt) über die von ihm angebotenen Lieferungen oder Leistungen schließt. Sie gelten auch für alle zukünftigen Lieferungen, Leistungen oder Angebote an den Auftraggeber, selbst wenn sie nicht nochmals gesondert vereinbart werden.
2. Geschäftsbedingungen des Auftraggebers oder Dritter finden keine Anwendung, auch wenn der Auftragnehmer ihrer Geltung im Einzelfall nicht gesondert widerspricht. Selbst wenn der Auftragnehmer auf ein Schreiben Bezug nimmt, das Geschäftsbedingungen des Auftraggebers oder eines Dritten enthält oder auf solche verweist, liegt darin kein Einverständnis mit der Geltung jener Geschäftsbedingungen.

## **2. Angebot, Vertragsgrundlagen und Vertragsabschluss**

1. Alle Angebote des Auftragnehmers sind freibleibend und unverbindlich, sofern sie nicht ausdrücklich als verbindlich gekennzeichnet sind oder eine bestimmte Annahmefrist enthalten. Die Annahme von Bestellungen oder Aufträgen durch den Auftragnehmer ist nur wirksam, wenn sie in Textform erklärt wird.
2. Vertragsgrundlagen sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen. Bei Widersprüchen bestimmt sich das Rangverhältnis nach der Reihenfolge der Aufzählung. Bei Widersprüchen zwischen gleichrangigen Vertragsgrundlagen ist im Zweifel die spezieller beschriebene Ausführung maßgebend.
  - Verhandlungsprotokoll
  - Angebot des Auftragnehmers mit Plänen und Zeichnungen
  - diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen
  - die allgemein anerkannten Regeln der Technik
  - alle einschlägigen gesetzlichen Regelungen
  - die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
3. Diese Vereinbarungen geben alle Abreden zwischen den Vertragsparteien zum Vertragsgegenstand vollständig wieder. Mündliche Zusagen des Auftragnehmers vor Abschluss dieses Vertrages sind rechtlich unverbindlich und mündliche Abreden der Vertragsparteien werden durch den schriftlichen Vertrag ersetzt, sofern sich nicht jeweils ausdrücklich aus ihnen ergibt, dass sie verbindlich fortgelten.
4. Ergänzungen und Abänderungen der getroffenen Vereinbarungen einschließlich dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform. Mit Ausnahme des Inhabers oder von diesem schriftlich benannter Mitarbeiter sind die Mitarbeiter oder Beauftragten des Auftragnehmers nicht berechtigt, hiervon abweichende mündliche Abreden zu treffen.
5. Die Einholung eventuell erforderlicher behördlicher Genehmigungen und die damit verbundenen Kosten übernimmt der Auftraggeber. Die Folgen nicht oder nicht rechtzeitig eingeholter und erteilter behördlicher Genehmigungen gehen zu Lasten des Auftraggebers.
6. Der Auftragnehmer behält sich das Eigentum oder Urheberrecht an allen von ihm abgegebenen Angeboten und Kostenvoranschlägen sowie dem Auftraggeber zur Verfügung gestellten Zeichnungen, Abbildungen Berechnungen und anderen Unterlagen und Hilfsmitteln vor. Der Auftraggeber darf diese Gegenstände und Daten ohne ausdrückliche Zustimmung des Auftragnehmers weder als solche noch inhaltlich Dritten zugänglich machen, sie bekannt geben, selbst oder durch Dritte nutzen oder vervielfältigen. Er hat auf Verlangen des Auftragnehmers diese Gegenstände, Daten und alle dafür verwendete Speichermedien zurückzugeben oder, sofern dies technisch ausgeschlossen ist, auf seine Kosten zu löschen und eventuell gefertigte Kopien zu vernichten, wenn sie von ihm bei ordnungsgemäßem Geschäftsgang nicht mehr

benötigt werden oder wenn Verhandlungen nicht zum Abschluss eines Vertrages führen.

### **3. Vergütung**

1. Die Vergütung des Auftragnehmers erfolgt auf der Grundlage der in seinem Angebot genannten Einheitspreise und der tatsächlich ausgeführten, durch Aufmaß belegten Leistungen.
2. Weicht die ausgeführte Menge der unter einem Einheitspreis erfassten Leistungen oder Teilleistungen um mehr als 10 % nach oben oder nach unten von dem im Vertrag vorgesehenen Umfang ab, ist auf Verlangen einer Partei für den gesamten betroffenen Einheitspreis ein neuer Preis unter Berücksichtigung des abweichenden Umfangs zu vereinbaren. Dieser ist aus den Kalkulationsgrundlagen der betroffenen Positionen des Leistungsverzeichnisses zu entwickeln.
3. Die vereinbarten Vergütungen verstehen sich netto zuzüglich Umsatzsteuer sowie Gebühren und anderer öffentlicher Abgaben. Zu allen Nettobeträgen wird die zum Berechnungszeitpunkt maßgebliche gesetzliche Umsatzsteuer hinzugerechnet. Soweit die Umsatzsteuer vom Auftraggeber gemäß § 13b UStG gegenüber den Finanzbehörden geschuldet wird, hat der Auftragnehmer keinen Anspruch auf Auszahlung der Umsatzsteuer. Diese ist in diesem Fall vom Auftraggeber direkt an die zuständige Finanzbehörde abzuführen.

### **4. Leistungszeit, Behinderung und Unterbrechung**

1. Lieferungen und Leistungen erfolgen am vom Auftragnehmer benannten Ort. Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer dauerhaft den vollen Zugang zum Leistungsort zu gewährleisten. Dies schließt Zugang und Zugriff auf Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung und Strom im erforderlichen Umfang mit ein.
2. Vom Auftragnehmer in Aussicht gestellte Fristen und Termine für Lieferungen und Leistungen gelten stets nur annähernd, es sei denn, dass ausdrücklich eine feste Frist oder ein fester Termin zugesagt oder vereinbart ist.
3. Der Auftragnehmer kann – unbeschadet seiner Rechte aus Verzug des Auftraggebers – vom Auftraggeber eine Verlängerung von Liefer- und Leistungsfristen oder eine Verschiebung von Liefer- und Leistungsterminen um den Zeitraum verlangen, in dem der Auftraggeber seinen vertraglichen Verpflichtungen dem Auftragnehmer gegenüber nicht nachkommt.
4. Der Auftragnehmer haftet nicht für Unmöglichkeit der Lieferung bzw. Leistung oder für Verzögerungen, soweit diese durch höhere Gewalt oder sonstige, zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbare Ereignisse (z.B. Betriebsstörungen aller Art, Schwierigkeiten in der Material- und Energiebeschaffung, Transportverzögerungen, Streiks, rechtmäßige Aussperrungen, Mangel an Arbeitskräften, Energie oder Rohstoffen, Schwierigkeiten bei der Beschaffung von notwendigen behördlichen Genehmigungen, behördliche Maßnahmen) verursacht worden sind, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat. Dies gilt auch für entsprechende Beeinträchtigungen der vom Auftragnehmer eingesetzten Vorunternehmer. Sofern solche Ereignisse dem Auftragnehmer oder seinen Vorunternehmern die Lieferung oder Leistung wesentlich erschweren oder unmöglich machen und die Behinderung nicht nur von vorübergehender Dauer ist, ist der Auftragnehmer zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Bei Hindernissen von vorübergehender Dauer verlängern sich die Liefer- oder Leistungsfristen oder verschieben sich die Liefer- oder Leistungstermine um den Zeitraum der Behinderung zuzüglich einer angemessenen Anlaufzeit. Soweit dem Auftraggeber infolge der Verzögerung die Abnahme der Lieferung oder Leistung nicht zuzumuten ist, kann er durch unverzügliche Erklärung in Textform gegenüber dem Auftragnehmer vom Vertrag zurücktreten.
5. Der Auftragnehmer ist nur zu Teillieferungen oder Teilleistungen berechtigt, wenn die Teillieferung oder Teilleistung für den Auftraggeber im Rahmen des vertraglichen Bestimmungszwecks verwendbar ist, die Lieferung der restlichen bestellten Ware

oder Leistung der restlichen vereinbarten Tätigkeit sichergestellt ist und dem Auftraggeber hierdurch kein erheblicher Mehraufwand oder zusätzliche Kosten entstehen. Es sei denn, der Auftragnehmer erklärt sich zur Übernahme dieser Kosten bereit.

6. Gerät der Auftragnehmer mit einer Lieferung oder Leistung in Verzug oder wird ihm eine Lieferung oder Leistung, gleich aus welchem Grund, unmöglich, so ist die Haftung des Auftragnehmers auf Schadensersatz nach Maßgabe der Ziff. 9 dieser Allgemeinen Vertragsbedingungen beschränkt.
7. Ist der Auftragnehmer mit der ordnungsgemäßen Ausführung seiner Leistungen behindert, so hat er dies dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen. Hierbei hat der Auftragnehmer alle Tatsachen mitzuteilen, die ihm bekannt sind und aus denen sich für den Auftraggeber mit hinreichender Klarheit die Gründe sowie die Dauer der Behinderung ergeben. Er hat insbesondere Angaben dazu zu machen, ob und wann seine Arbeiten weiter ausgeführt werden können. Nach Wegfall der Behinderung hat der Auftragnehmer die Arbeit wieder aufzunehmen und den Auftraggeber hiervon zu unterrichten.

## **5. Leistungsänderungen**

1. Der Auftraggeber ist berechtigt, Änderungen des Vertrags und/oder nicht vereinbarte Leistungen, die zur Ausführung der vertraglichen Leistungen erforderlich sind, zu verlangen, soweit die Durchführung derartiger geänderter und/oder Zusatzleistungen für den Auftragnehmer unter Berücksichtigung der Interessen beider Vertragsparteien zumutbar ist.
2. Werden durch die vom Auftraggeber verlangten Änderungen und/oder zusätzlichen Leistungen die Preisermittlungsgrundlagen für eine im Vertrag vorgesehene Leistung geändert, so ist ein neuer Preis schriftlich zu vereinbaren. Der neue Preis bestimmt sich nach den Preisermittlungsgrundlagen für die vertragliche Leistung und den besonderen Kosten der geänderten Leistung. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber ein sich hierüber verhaltenes detailliertes schriftliches Nachtragsangebot einschließlich kalkulatorischer Nachweise der angebotenen Preise vorzulegen.
3. Die Vereinbarung über den neuen Preis soll vor der Ausführung der geänderten oder der zusätzlichen Leistungen schriftlich getroffen werden. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zu Stande, steht dem Auftragnehmer kein Zurückbehaltungsrecht mit seinen Leistungen oder zusätzlichen oder geänderten Leistungen zu, es sei denn, der Auftraggeber verweigert den Abschluss der Vereinbarung über die Zahlung einer zusätzlichen Vergütung ohne berechtigten Grund ernsthaft und endgültig oder der Anspruch ist rechtskräftig festgestellt.

## **6. Arbeitskräfte und Nachunternehmer des Auftragnehmers**

1. Der Auftragnehmer darf Leiharbeiter im Sinne des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes (AÜG) einzusetzen.
2. Der Auftragnehmer ist berechtigt, Leistungen an Nachunternehmer weiterzugeben. Nach Aufforderung durch den Auftraggeber hat der Auftragnehmer die beauftragten Unternehmen namentlich zu benennen.

## **7. Abnahme**

1. Die Abnahme erfolgt förmlich. Das Ergebnis der Abnahme ist in einem gemeinsamen Abnahmeprotokoll schriftlich niederzulegen. Der Auftraggeber ist zur Verweigerung der Abnahme nur dann berechtigt, wenn die Leistungen des Auftragnehmers wesentliche Mängel aufweisen.
2. Nimmt der Auftraggeber die im Wesentlichen mangelfrei fertig gestellten Leistungen des Auftragnehmers trotz eines entsprechenden Verlangens nicht förmlich ab, erfolgt die Abnahme konkludent durch die bestimmungsgemäße Ingebrauchnahme des Werks oder durch ein sonstiges Verhalten des Auftraggebers, aus dem sich die Anerkennung der Leistung als im Wesentlichen vertragsgerecht entnehmen lässt.

## 8. Abrechnung

1. Der Auftragnehmer hat seine Leistungen prüfbar abzurechnen. Die zum Nachweis von Art und Umfang der Leistungen erforderlichen Mengenberechnungen, Zeichnungen und andere Belege sind, soweit vorhanden, beizufügen. In den Schlussrechnungen sind die erfolgten Abschlagszahlungen unter Darstellung des jeweiligen Rechnungsbetrags und der gegebenenfalls hierauf geleisteten Umsatzsteuer auszuweisen.
2. Der Auftragnehmer kann für vertragsgemäß erbrachte Leistungen eine Abschlagszahlung in der Höhe verlangen, in welcher der Auftraggeber durch die Leistung einen Wertzuwachs erlangt hat. Die Höhe des Wertzuwachses bestimmt sich dabei nach der vertraglich vereinbarten Höhe der für die Einzelpositionen zu zahlenden Vergütung, zuzüglich der erforderlichen Stoffe oder Bauteile, die eigens angefertigt oder angeliefert worden sind. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abschlagszahlung nicht verweigert werden.
3. Ansprüche auf Abschlagszahlungen werden binnen 21 Tagen nach Zugang der prüfbaren Aufstellung fällig. Der Anspruch auf die Schlusszahlung wird alsbald nach Prüfung und Feststellung der vom Auftragnehmer vorgelegten Schlussrechnung fällig, spätestens innerhalb von 30 Tagen nach Zugang. Die Prüfung der Schlussrechnung ist nach Möglichkeit zu beschleunigen. Verzögert sie sich, so ist das unbestrittene Guthaben als Abschlagszahlung sofort zu zahlen.
4. Stellt der Auftraggeber bei der Prüfung der Schlussrechnung fest, dass er gegenüber dem Auftragnehmer eine Überzahlung geleistet hat, so ist dieser verpflichtet, den zu viel erhaltenen Betrag binnen vier Wochen nach Zugang der konkret begründeten Rückzahlungsaufforderung an den Auftraggeber zurückzuerstatten.

## 9. Gewährleistung/Mängelrechte und Schadensersatz

1. Die Leistung ist mangelfrei, wenn sie gemäß der vereinbarten Beschaffenheit nach den Vertragsgrundlagen erbracht ist. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist die Leistung mangelfrei, wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, ansonsten für die gewöhnliche Verwendung eignet und den anerkannten Regeln der Technik entspricht.
2. Ist die Leistung des Auftragnehmers nach Abnahme mangelhaft, kann der Auftraggeber wahlweise
  - Vom Auftragnehmer die Beseitigung des Mangels oder die Neuherstellung des Werks verlangen;
  - Vom Auftragnehmer Ersatz der erforderlichen Aufwendungen für die Beseitigung des Mangels verlangen, wenn der Auftragnehmer diesen Mangel nicht innerhalb angemessener Frist beseitigt;
  - Vom Auftragnehmer ein Vorschuss für die erforderlichen Aufwendungen für die Beseitigung des Mangels verlangen, wenn der Auftragnehmer den Mangel nicht innerhalb angemessener Frist beseitigt;
  - Vom Vertrag zurücktreten, Schadensersatz oder Minderung der Vergütung verlangen, wenn der Auftragnehmer den Mangel nicht innerhalb angemessener Frist beseitigt.
3. Eine Fristsetzung für die Beseitigung des Mangels ist nicht erforderlich, wenn der Auftragnehmer die Beseitigung ernsthaft und endgültig verweigert, eine Fristsetzung für den Auftraggeber unzumutbar oder die Beseitigung des Mangels unmöglich oder für den Auftraggeber unzumutbar ist.
4. Die weiteren gesetzlichen Mängelrechte bleiben unberührt.
5. Die Haftung des Auftragnehmers wegen Schadensersatz, gleich aus welchem Rechtsgrund, insbesondere aus Unmöglichkeit, Verzug, mangelhafter oder falscher Lieferung, Vertragsverletzung, Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen und unerlaubter Handlung ist, soweit es dabei jeweils auf ein Verschulden ankommt, nach Maßgabe dieser Ziff. 9 eingeschränkt.
6. Der Auftragnehmer haftet nicht im Falle einfacher Fahrlässigkeit seiner Organe, gesetzlicher Vertreter, Angestellten oder sonstigen Erfüllungsgehilfen soweit es sich

nicht um eine Verletzung vertragswesentlicher Pflichten handelt. Vertragswesentlich sind die Verpflichtung zur rechtzeitigen Lieferung und sowie Beratungs-, Schutz- und Obhutspflichten, die dem Auftraggeber die vertragsgemäße Verwendung der Leistung oder des Liefergegenstands ermöglichen sollen oder dem Schutz von Leib oder Leben von Personal des Auftraggebers oder den Schutz von dessen Eigentum vor erheblichen Schäden bezwecken.

7. Soweit der Auftragnehmer dem Grunde nach auf Schadensersatz haftet, ist diese Haftung auf Schäden begrenzt, die der Auftragnehmer bei Vertragsschluss als mögliche Folge einer Vertragsverletzung vorausgesehen hat oder die er bei Anwendung verkehrüblicher Sorgfalt hätte voraussehen müssen. Mittelbare Schäden und Folgeschäden, die Folge von Mängeln der Leistung oder des Liefergegenstands sind, sind außerdem nur ersatzfähig, soweit solche Schäden bei bestimmungsgemäßer Verwendung der Leistung oder des Liefergegenstands typischerweise zu erwarten sind.
8. Im Falle einer Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist die Ersatzpflicht des Auftragnehmers für Sachschäden und daraus resultierende weitere Vermögensschäden auf einen Betrag von EUR 3.000.000,00 je Schadensfall begrenzt, auch wenn es sich um eine Verletzung vertragswesentlicher Pflichten handelt.
9. Die vorstehende Haftungsausschlüsse und -beschränkungen gelten in gleichem Umfang zugunsten der Organe, gesetzlichen Vertreter, Angestellten und sonstigen Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers.
10. Soweit der Auftragnehmer technische Auskünfte gibt oder beratend tätig wird und diese Auskünfte oder Beratung nicht zu dem von ihm geschuldeten, vertraglich vereinbarten Leistungsumfang gehören, geschieht dies unentgeltlich und unter Ausschluss jeglicher Haftung.
11. Die Einschränkungen dieser Ziff.9 gelten nicht für die Haftung des Auftragnehmers wegen vorsätzlichen Verhaltens, für garantierte Beschaffenheitsmerkmale, wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder nach dem Produkthaftungsgesetz.

## **10. Schlussbestimmungen**

1. Gerichtsstand für alle etwaigen Streitigkeiten aus der Geschäftsbeziehung zwischen dem Auftragnehmer und dem Auftraggeber ist der Sitz des Auftragnehmers. Für Klagen gegen den Auftragnehmer ist der Sitz des Auftragnehmers ausschließlicher Gerichtsstand. Zwingende gesetzliche Bestimmungen über ausschließliche Gerichtsstände bleiben von dieser Regelung unberührt.
2. Die Beziehungen zwischen dem Auftragnehmer und dem Auftraggeber unterliegen ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
3. Soweit der Vertrag oder diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen Regelungslücken enthalten oder einzelne Bestimmungen unwirksam sein oder werden, gelten zur Auffüllung dieser Lücken diejenigen rechtlich wirksamen Regelungen als vereinbart, welche die Vertragspartner nach den wirtschaftlichen Zielsetzungen des Vertrages und dem Zweck dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbart hätten, wenn sie die Regelungslücke gekannt hätten.

### **Hinweis:**

Der Auftraggeber nimmt davon Kenntnis, dass der Auftragnehmer Daten aus dem Vertragsverhältnis nach § 28 Bundesdatenschutzgesetz zum Zwecke der Datenverarbeitung speichert und sich das Recht vorbehält, die Daten, soweit für die Vertragserfüllung erforderlich, Dritten (z.B. Versicherungen) zu übermitteln.