

# KEBLER-BAU AG Allgemeine Geschäftsbedingungen 2022 (AGB) gegenüber Verbrauchern (Version 2.2022/9)

## 1. Geltungsbereich

1.1 Für die Geschäftsbeziehung zwischen der Keßler Bau AG (nachfolgend „Auftragnehmer“ bzw. „AN“ genannt) und dem Auftraggeber (nachfolgend „AG“ genannt), der **als Verbraucher** handelt, gelten ausschließlich die nachfolgenden AGB in ihrer zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung. Individualvereinbarungen gehen den AGB vor.

1.2 Der AG handelt als Unternehmer, wenn er eine natürliche oder juristische Person oder rechtsfähige Personengesellschaft ist, die beim Abschluss des Vertrags in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt (§ 14 I BGB).

Der AG handelt als Verbraucher, soweit der Zweck der geordneten Lieferungen und Leistungen nicht überwiegend seiner gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann (§ 13 BGB).

## 2. Abwehrklausel

Abweichende allgemeine Geschäftsbedingungen des AG werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, der AN stimmt ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich zu.

## 3. Angebot und Unterlagen

3.1 Der AN stellt vor und bei Vertragsschluss grundsätzlich unverbindliche Kostenanschläge aus. Ein in der Höhe verbindliches Angebot muss ausdrücklich als ein solches bezeichnet sein.

3.2 Alle Abreden zum Vertrag und seinen Bestandteilen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für Nachaufträge, Auftragsenerweiterung und Abreden nach Vertragsschluss.

3.3 Für den Umfang der Leistungen des AN ist ausschließlich der unterzeichnete Vertrag zwischen AN und AG mit seinen Vertragsbestandteilen maßgeblich und verbindlich.

3.4 Der AN behält sich für seine Unterlagen sowie die Planungen alle Eigentums- und Urheberrechte vor.

3.5 Der AN schließt für alle Prospekte, Informationsunterlagen, Illustrationen, Präsentationen, bildliche Darstellungen oder sonstige Unterlagen die Prospekthaftung aus. Dies gilt auch für alle Veröffentlichungen auf Datenträgern, in Netzwerken für das Internet.

3.6 Genehmigungen von Behörden sind vom AG oder dessen Bevollmächtigten zu beschaffen und zu bezahlen. Dies gilt auch für anfallende Kosten von Prüfstatistiken.

## 4. Vergütung

Die Vergütung wird nach vertraglichen Einheitspreisen und den tatsächlich ausgeführten Leistungen berechnet (*Einheitspreisvertrag*), wenn keine andere Berechnungsart (z.B. durch Pauschalsumme) ausdrücklich vereinbart ist. Verlangt der AG Zeichnungen, Berechnungen oder andere Unterlagen, die der AN nach dem Vertrag, besonders den Technischen Vertragsbedingungen oder der gewerblichen Verkehrssitte, nicht zu beschaffen hat, so hat er sie zu vergüten. Lässt der AG vom AN nicht aufgestellte technische Berechnungen durch den AN nachprüfen, so hat er die Kosten zu tragen.

### 4.1 Einheitspreisvertrag

4.1.1 Zwischen AN und AG werden grundsätzlich Einheitspreise vereinbart. Die Vergütung des AN erfolgt dementsprechend auf der Grundlage der in seinem Angebot genannten Einheitspreise und der tatsächlich ausgeführten, durch Aufmaß belegten Leistungen. Auf- und Abrundungen des Angebotsendpreises in Verhandlungen haben keinen Einfluss auf die Qualifizierung des Vertrags als Einheitspreisvertrag, sondern sind als Vereinbarung eines summenmäßigen Preisaufschlags bzw. Preisnachlasses zu verstehen, wenn die Parteien nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmen. Der AN ist nur an die final vereinbarten Einheitspreise gebunden.

4.1.2 Die Höhe der Positionspreise und der Gesamtkosten ergibt sich erst aus dem nach Fertigstellung der Leistung zu ermittelnden Umfang der Einzelleistungen (Aufmaßblatt).

### 4.2 Pauschalpreisvertrag

Nur wenn AN und AG für die vertraglich vereinbarten Leistungen ausdrücklich eine feststehende Pauschalsumme vereinbart haben, die ausdrücklich als Pauschal- oder Festpreis bezeichnet wird, handelt es sich um einen Pauschalpreisvertrag. Dieser ist ein Detail-Pauschalvertrag, sofern nicht ausdrücklich ein Global-Pauschalvertrag vereinbart wurde.

#### 4.2.1 Detail-Pauschalvertrag

Dem *Detail-Pauschalpreis* liegt ein Leistungsverzeichnis (LV) zugrunde, anhand dessen der vom AG zu zahlende Werklohn pauschaliert wird. Mit dem vereinbarten Pauschalpreis werden nur die im LV festgehaltenen Leistungen abgegolten.

#### 4.2.2 Global-Pauschalvertrag

Beim *Global-Pauschalvertrag* wird die auszuführende Werkleistung nicht detailliert, sondern funktional beschrieben. Alle zur Erreichung des vertraglichen Leistungsziels erforderlichen Leistungen sind durch die vereinbarte Pauschalsumme abgegolten. Für die Vereinbarung eines *Global-Pauschalvertrages* ist die Bezeichnung als solcher ausdrücklich notwendig.

## 4.3 Stundenlohnarbeiten

Soweit in den Leistungsbeschreibungen eines der hier genannten Verträge (Ziff. 4.1-4.2) Stundenlohnarbeiten auszuführen sind, gelten folgende Stundensätze:

- |                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| a) Meister: netto 60 EUR/h     | c) Facharbeiter: netto 45 EUR/h |
| b) Vorarbeiter: netto 50 EUR/h | d) Helfer: netto 40 EUR/h       |

## 4.4 Preisanpassung

Die in dem jeweiligen Vertrag (Ziff. 4.1-4.2) vereinbarten Preise für Baustoffe/Baumaterialien sind auf der Basis der Einkaufspreise zum Zeitpunkt der Erstellung des Angebots (Ziff. 3.) kalkuliert. Preise für Leistungen, die nicht innerhalb von vier Monaten nach Vertragsschluss erbracht werden sollen, werden alle vier Monate anhand des

Erzeugerpreisindex für gewerbliche Produkte (GP) des Statistischen Bundesamtes, veröffentlicht in der Fachserie 17, Reihe 2 bzw. auf der Homepage des Statistischen Bundesamtes unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de), angepasst. Dasselbe gilt, wenn eine vereinbarte Leistung tatsächlich erst nach Ablauf von vier Monaten ab Vertragsschluss erbracht wird und der AG die Verzögerung der Leistung zu vertreten hat.

Die Preisanpassung für die Verträge (Ziff. 4.1-4.2) erfolgt nach folgender Formel:

$$RP = AP \times SI / S0$$

Wobei:

- RP der angepasste Preis der jeweiligen Baustoffe/Baumaterialien ist;
- AP den vereinbarten Preis der jeweiligen Baustoffe/Baumaterialien zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses darstellt;
- S0 der Index ist, der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gilt;
- SI der aktualisierte Index zum Zeitpunkt der Änderung der jeweiligen Preise ist.

Bei Pauschalpreisverträgen (Ziff. 4.2) werden die in den jeweiligen Leistungsverzeichnissen vereinbarten pauschalierten oder limitierten Baustoffmengen der Ermittlung der Preisanpassung zugrunde gelegt. Die Höhe der Anpassung des Pauschalpreises entspricht der Summe aller Anpassungen in den jeweils betroffenen Positionen (OZ des Leistungsverzeichnisses). Die Anpassung in den einzelnen betroffenen Positionen (OZ des Leistungsverzeichnisses) errechnet sich jeweils aus der Differenz des nach obiger Formel berechneten angepassten Preises (RP) und des vereinbarten Preises (AP) multipliziert mit der abzurechnenden Menge (M) nach folgender Formel:  $(RP-AP) \times M$

Wobei:

- RP der nach obiger Formel berechnete angepasste Preis der jeweiligen Baustoffe/Baumaterialien ist;
- AP den vereinbarten Preis der jeweiligen Baustoffe/Baumaterialien zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses darstellt;
- M die im Leistungsverzeichnis vereinbarte pauschalierte oder limitierte Baustoffmenge ist.

## 5. Bauausführung

5.1 Für die Ausführungen der Bauarbeiten sind die erforderlichen Bauwasser- und Baustromanschlüsse durch den AG vor Baubeginn kostenfrei an den AN zur Verfügung zu stellen. Die Verbrauchskosten trägt der AG, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist. Der Schutz dieser Anlagen obliegt dem AG oder dessen Bevollmächtigten.

5.2 Folgende weitere Ausführungsbedingungen sind dem AN vor Baubeginn zu verschaffen und kostenlos zur Verfügung zu stellen: Ungehinderte Zufahrtsmöglichkeit zum Baugrundstück und uneingeschränkte Baufreiheit auf dem Grundstück, sichtbare Grenzpunkte des Baugrundstückes sowie ausreichende Stell- und Lagermöglichkeiten für diverse Maschinen, Geräte, Kran, Material, Unterkünfte.

5.3 Mehraufwendungen infolge unzureichender Ausführungsbedingungen gehen, nach vorheriger Anzeige durch den AN, vollständig zu Lasten des AG.

## 6. Ausführungsfristen

6.1 Die Ausführung ist nach den verbindlichen Fristen (Vertragsfristen) zu beginnen, angemessen zu fördern und zu vollenden.

6.2 Vertragsfristen sind für den AN nur bindend, wenn alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen und ungehinderter Baubeginn auf der Baustelle gewährleistet ist.

6.3 Ist für den Beginn der Ausführung keine Frist vereinbart, so hat der AG dem AN auf Verlangen Auskunft über den voraussichtlichen Beginn zu erteilen.

6.4 Werden während der Ausführung der vertraglichen Leistung geänderte und/oder zusätzliche Leistungen ausgeführt, sind neue Termine unter Berücksichtigung der Ausführungsdauer solcher Leistungen schriftlich festzulegen.

6.5 Ist der AN in der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistung behindert, so zeigt er es dem AG unverzüglich in Textform an.

6.6 Ausführungsfristen werden verlängert, soweit die Behinderung verursacht ist durch:

- a) einen Umstand aus dem Risikobereich des AG,
- b) höhere Gewalt oder andere für den AN unabwendbare Umstände, z.B. einer Epidemie oder Pandemie.

Dies gilt auch für Umstände, die bei einem der Nachunternehmer des AN eintreten.

6.7 Die Fristverlängerung wird berechnet nach der Dauer der Behinderung mit einem Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten und die etwaige Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit.

6.8 Verzögert sich der Baubeginn oder Bauablauf infolge mangelhafter Vorleistungen des AG oder seiner Bevollmächtigten aus einem, durch den AN nicht zu vertretenden Grund, so sind die hieraus entstehenden Kosten dem AN zu vergüten.

6.9 Verzögert sich die Durchführung aus Gründen, die der AG oder dessen Bevollmächtigte zu vertreten haben, kann der AN nach fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Nachfrist, bei Aufrechterhaltung des Vertrages, Schadensersatz verlangen oder den Vertrag kündigen.

## 7. Ausführungsunterlagen

7.1 Die für die Ausführung nötigen Unterlagen sind dem AN unentgeltlich und rechtzeitig, spätestens 14 Werktagen vor Beginn der Ausführung, mit einem entsprechenden Freigabevermerk des AG übergeben zu übergeben.

7.2 Die vom AG zur Verfügung gestellten Pläne und die übrigen für die Ausführung übergebenen Unterlagen sind für den AN maßgebend. Jedoch überprüft der AN sie, soweit es zur ordnungsgemäßen Vertragserfüllung gehört, auf etwaige Unstimmigkeiten und weist den AG auf entdeckte oder vermutete Mängel hin.

## 8. Leistungsverzeichnis

Liegt dem Vertrag ein LV zugrunde, dann sind sich AG und AN darüber einig, dass die dort beauftragten Leistungen innerhalb der Leistungsverzeichnispositionen funktional ausgeschrieben sind. Der AN hat bei Abgabe seines Angebots berücksichtigt, dass aufgrund der funktionalen Ausschreibung Lücken in der einen oder anderen Leistungsbeschreibung der Leistung möglich und zu erwarten sind. Der AN wird im Rahmen der Einheitspreis- bzw. Pauschalpreisvergütung die im Leistungsverzeichnis beschriebenen Einzelleistungen zu einer ausführungsfähigen Lösung fortentwickeln. Zu diesem Zweck werden dem AN neben den vertragsgegenständlichen Unterlagen alle bis zum Vertragsabschluss erarbeiteten Planunterlagen und Berechnungen in bearbeitbarer Form übergeben.

## 9. Baubesprechungen

An den vom AG und/oder von dessen beauftragten Bauüberwacher angesetzten Baubesprechungen nimmt ein ausreichend informierter und bevollmächtigter Vertreter des AN teil.

## 10. Bauprotokolle

Der AN führt regelmäßig Bautagesberichte und übergibt diese dem AG oder dessen Bevollmächtigten auf Aufforderung oder in vertraglich vereinbarten Abständen.

## 11. Bemusterungspflicht von zu verbauenden Werkstoffen

Hinsichtlich der vom AN einzubauenden Bauteile, Materialien und Stoffe finden, wenn notwendig und nicht anders vereinbart, Bemusterungen statt. Sie erfolgen auf Grundlage einer zwischen den Parteien abzustimmenden Bemusterungsliste, in der neben den zu bemusternden Bauteilen etc. auch der zeitliche Ablauf der Bemusterung anzugeben ist. Alle Muster sind so rechtzeitig vorzulegen, dass unter Berücksichtigung einer Prüfzeit von 10 Werktagen für den AG keine Verzögerung in der Bauausführung entstehen kann. Bemusterungen werden wo möglich mit mehreren kostenneutralen Varianten vorgenommen. Zur besseren Bewertung sind nur zusammenhängende Bereiche zu bemustern.

## 12. Baugrund- und Wetterrisiko

12.1 Der AG trägt grundsätzlich das Baugrund- und Wetterrisiko sowie die Gefahr des plötzlichen Untergangs des Bauwerkes oder von seinen Bestandteilen, auch von denen noch unter Eigentumsvorbehalt des AN stehenden. Diese Risiken können nicht auf den AN übertragen werden.

12.2 Der AN empfiehlt dem AG oder dessen Bevollmächtigten ausdrücklich die gutachterliche Prüfung des Baugrundes sowie des Bauplatzes auf dessen Eignung für die Errichtung des Bauvorhabens. Die Prüfung des Baugrundes und des Bauplatzes hinsichtlich dessen Eignung für das vorgesehene Bauvorhaben ist nicht die Pflicht des AN, sofern im Bauvertrag oder seinen Bestandteilen nicht anders lautend schriftlich vereinbart.

12.3 Ist der AN der Ansicht, dass in dem Baugrundgutachten gemachten Angaben über den Baugrund, die Grundwasserverhältnisse und Kontamination nicht ausreichend oder unvollständig ist, zeigt er dies unverzüglich unter Darlegung der konkreten Gründe schriftlich an. Der AG bleibt für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.

## 13. Abnahme

13.1 Der AG ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

13.2 Verlangt der AN nach der Fertigstellung – ggf. auch vor Ablauf der vereinbarten Ausführungsfrist – die Abnahme der Leistung, so hat sie der AG binnen 12 Werktagen durchzuführen.

13.3 Die Abnahme wird nicht von der Übergabe der Revisionspläne und sonstiger Unterlagen abhängig gemacht.

13.4 Das Werk gilt als abgenommen, wenn der AN dem AG nach Fertigstellung des Werkes eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der AG die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat und wenn der AN den AG zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform hingewiesen hat.

13.5 Nimmt der AG ein mangelhaftes Werk ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in § 634 Nr. 1 bis 3 BGB bezeichneten Rechte nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme vorbehält. Der Mängelvorbehalt steht der Abnahme nicht entgegen.

## 14. Gewährleistung

14.1 Gewährleistung gilt nur für die Leistungen des AN oder dessen Nachunternehmer unter Verwendung von neuem Material. Bereits verwendetes Material wird nicht verbaut.

14.2 Gewährleistungsansprüche erlöschen, wenn Änderungen an den Leistungen des AN durch Dritte vorgenommen werden oder die Leistungen des AN durch Dritte beschädigt werden, sofern der AN die Handlungen der Dritten nicht zu vertreten hat.

14.3 Spuren oder Schleier von Zement auf den Steinen nach dem Verfugen sind normal. Diese verschwinden nach dem Waschen der Fassade vollständig. Das Waschen wird vom AN nach dem Trocknen der Fugen mit einem chemischen Produkt durchgeführt. Die Trocknung der Fugen dauert bei winterlicher/nasser Witterung bis zu 6-8 Wochen und bei trockener Witterung im Sommer ca. 6-8 Tage. Der AN übernimmt keine Gewährleistung für den Fall, dass die Fassade durch einen Dritten gewaschen wird. Werden die durch den AN angegebenen Trocknungszeiten nicht beachtet, so entfällt diesbezüglich die Gewährleistung.

## 15. Vertragsstrafen

Hat der AG die Leistung abgenommen, so kann er eine Vertragsstrafe nur verlangen, wenn er dies bei der Abnahme vorbehalten hat.

## 16. Eigentumsvorbehalt, Versicherungspflicht und Hausrecht

**16.1 Bis zur vollständigen Begleichung aller Forderungen des AN gegen den AG aus dem Vertrag (gesicherte Forderungen) behält sich der AN zur Sicherung des Eigentum an den erbrachten Lieferungen und Leistungen vor.**

16.2 Der AG ist verpflichtet, die erbrachten Bauleistungen ab dem ersten Tag zu versichern und ständigen Versicherungsschutz zu gewährleisten, solange an diesen Leistungen ein Eigentumsvorbehalt des AN besteht.

16.3 Der AN erhält und behält Hausrecht auf der Baustelle, im Bauwerk und auf dem gesamten Baugrundstück für die Dauer der Errichtung und Abwicklung des Bauvorhabens bis zur abschließenden Übergabe an den AG und der vollständigen Vergütung aller Forderungen des AN. Der AN ist berechtigt, das Hausrecht im Bedarfsfall auf Dritte zu übertragen.

## 17. Abrechnung

17.1 Ansprüche auf Abschlagszahlungen werden binnen 4 Wochen nach Zugang der prüfbareren Aufstellung fällig.

17.2 Der Anspruch auf die Schlusszahlung wird fällig, wenn der AG das Werk abgenommen hat oder die Abnahme nach § 641 Abs. 2 BGB entbehrlich ist und der AN dem AG eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat. Die Schlussrechnung gilt als prüffähig, wenn der AG nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat.

17.3 Skontoabzüge sind unzulässig, sofern nicht anders schriftlich oder in Textform vereinbart.

17.4 Bei Zahlungsverzug oder Einstellung von Zahlungen durch den AG an den AN ist der AN berechtigt, die Arbeiten auf der Baustelle sofort einzustellen, die Restschuld sofort fällig zu stellen und den Vertrag zu kündigen.

## 18. Aufrechnung

Der AG ist zur Aufrechnung nur berechtigt, wenn die Gegenansprüche rechtskräftig festgestellt, anerkannt oder unbestritten sind. Das Recht des AG zur Aufrechnung besteht uneingeschränkt, soweit seine aufgerechnete Forderung mit der Hauptforderung synallagmatisch verknüpft ist.

## 19. Bauhandwerkerversicherung nach § 650f BGB

Der AN kann vom AG Sicherheit nach § 650f BGB, für die auch in Zusatzaufträgen vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 Prozent des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen. Hat der AN dem AG erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung der Sicherheit nach § 650f Abs. 1 BGB bestimmt, so kann der AN die Leistung verweigern oder den Vertrag kündigen. Kündigt der AN den Vertrag, ist er berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; der AN muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder böswillig zu erwerben unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem AN 5 Prozent der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.

## 20. Arbeitskräfte und Nachunternehmer des AN

20.1 Der AN ist verpflichtet, keine Leiharbeiter im Sinne des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes (AÜG) und/oder keine Mitarbeiter einzusetzen, die nicht im Besitz einer gültigen Arbeiterlaubnis und/oder eines gültigen Sozialversicherungsausweises sind.

20.2 Der AN verpflichtet sich auch gegenüber dem AG, seine Verpflichtungen zur Zahlung des Mindestlohns und zur Abführung der Urlaubskassenbeiträge nach dem Arbeitnehmerentendegesetz (AEntG) und den danach auf dem Betrieb des Auftragnehmers anwendbaren tariflichen Bestimmungen zu erfüllen.

## 21. Doppelte Schriftformklausel

Änderungen und Ergänzungen dieser AGB bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

## 22. Haftungsbeschränkung

22.1 Der AN haftet dem AG stets:

- für die von ihm sowie seinen gesetzlichen Vertretern oder Erfüllungsgehilfen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Schäden,
- nach dem Produkthaftungsgesetz,
- für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die der AN, seine gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen zu vertreten haben.

22.2 Der AN haftet bei leichter Fahrlässigkeit nicht, außer soweit eine wesentliche Vertragspflicht verletzt wurde, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht oder deren Verletzung die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertrauen darf.

## 23. Anwendbares Recht

Es findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des Wiener Übereinkommen über das Recht der Verträge (WÜRV) vom 23. Mai 1969 Anwendung.

## 24. Salvatorische Klausel

Erweist sich eine Bestimmung als unwirksam oder nichtig, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen AGB nicht.