

**Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Auftragnehmer-Gruppe  
über ein Kaufgeschäft im Zusammenhang mit der Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und Asylbewerber**

Diese AGB sind Anlage zum Kaufvertrag vom: \_\_\_\_\_ auf der Grundlage der jeweils gültigen VOB.

zwischen der **Kommune:** \_\_\_\_\_

**vertreten durch Frau/Herrn:** \_\_\_\_\_

**und/sowie Frau/Herrn:** \_\_\_\_\_

(nachstehend – Auftraggeber – genannt)

und der Firma

**DOMUS KOMPAKT GmbH & Co. KG**  
**Sitz der Geschäftsleitung: Im Schlag 14, 51427 Bergisch Gladbach**  
**vertreten durch die Geschäftsleitung**

(nachstehend – Auftragnehmer – genannt)

**Präambel:**

Der / die Auftraggeber(in) plant den Bau von Wohnunterkünften ggfls. zzgl. Nebengewerken für die Unterbringung von Flüchtlingen und / oder Asylbewerbern. Mit Unterzeichnung durch den Auftraggeber und die Annahme der Bestellung durch den Auftragnehmer gelten folgende „Allgemeine Vertragsbedingungen“ (AGB) für die Belieferung des Auftraggebers mit den kaufgegenständlichen Objekten (nachstehend – BV – genannt):

**§ 1 FESTPREISGARANTIE / AUSSTATTUNGSVEREINBARUNG**

1. Die Auftragssumme ist ein Festpreis für die Dauer von **z.Zt. 2 Monaten** nach Erhalt der Auftragsbestätigung durch den Auftragnehmer unter Anerkennung dieser AGB und wenn innerhalb von spätestens 4 Monaten nach Auftragsbestätigung die Liefervoraussetzungen, gem. § 4 für die Montage der BV vorliegen.
2. Nach Ablauf der Frist für die Liefervoraussetzungen ist der Auftragnehmer berechtigt, den Auftragswert pro Kalendermonat um 0,5 % zu erhöhen, maximal jedoch 9 %.
3. Vom Auftragnehmer verschuldete Verzögerungen werden in die Frist nicht eingerechnet.
4. Ausgeschlossen von der Festpreisgarantie ist die ggfls. berechnete Mehrwertsteuer. Das betrifft auch die ggfls. dem Auftragnehmer gesondert in Auftrag gegebenen Nebengewerke. (Stand Januar 2016).
5. Evtl. in Auftrag gegebene Nebengewerke (z.B. Fundamentierungen, Montage) und Ausstattungen (z.B. Möblierungen) sind von diesen AGB nicht betroffen. Diese werden gesondert vereinbart und bezahlt.

**§ 2 Kaufpreisabwicklung und Kaufpreissicherstellung**

1. Auf Wunsch der beteiligten Parteien können gegenseitige Bankgarantien durch internationale Korrespondenzbanken zur Abwicklung des jeweiligen Bauvorhabens gestellt werden. In diesem Fall stellt der Auftraggeber zu Gunsten des Auftragnehmers eine Zahlungsgarantie über die Bruttohöhe des Bauvorhabens. Diese bankabgesicherte Zahlungsgarantie muss die u.a. Zahlungsfälligkeiten bestätigen. Der Auftragnehmer stellt wiederum, ggfls. auch unter Einbeziehung der Banken seiner verschiedenen Herstellerwerke die entsprechenden Liefer- und Fertigstellungsgarantien zur Verfügung. Die Zahlungsfälligkeiten sind wie folgt vereinbart:
  - a) 65 % bei Auftragsvergabe und Auftragsbestätigung durch den Auftragnehmer
  - b) 30 % bei Anlieferung der BV vor Entladung und Beginn der Montage
  - c) 5 % bei Abnahme der BV
2. Der Auftraggeber ist damit einverstanden, dass der Auftragnehmer die durch die Bank des Auftraggebers garantierte Kaufsumme ganz oder teilweise zum Zwecke der An-, Zwischen- oder Endfinanzierung an fremde Dritte abtreten, übereignet, verpfändet oder verkauft werden kann.

**I. ZUSATZKOSTEN**

1. Folgende Kosten sind nicht Bestandteil der vereinbarten Auftragssumme und werden ggf. gesondert berechnet:
  - a) Gebühren, Kosten für eine Prüfstatik, Honorare für Sonderfachleute und Hausanschlusskosten der öffentlichen Versorgungsträger

- b) Mehrkosten, die auf eine vom Auftraggeber zu vertretende Behinderung des Bauablaufs zurückzuführen sind
  - c) Kosten für evtl. notwendige Zusatzmaßnahmen bei Zufahrten, Absperrungen u. ä. Kosten, die im Zuge der Bauabwicklung entstehen und die durch Auftragnehmer nicht verursacht wurden
  - d) Wünscht der Auftraggeber notwendige Änderungen während der in Gang gesetzten bzw. abgeschlossenen Bauantragsphase, Ausführungsphase und/oder in den technischen Berechnungen (Statik, Wärmebedarfsberechnung, Heizlastberechnungen etc.) werden diese Arbeiten nachträglich berechnet.
2. Bei bauherrenseitig errichteter Fundamentierung:
- a) Der Bauherr hat die Kosten einer notwendig werdenden, weiteren Überprüfung zu tragen, sofern die planerischen Vorgaben bei der ersten Überprüfung nicht erfüllt waren
  - b) Der Bauherr hat die Mehrkosten aufgrund festgestellter maßlicher Differenzen bei der Fundamentierung, mit der Folge, dass das Haus/die Häuser der Fundamentierung angepasst werden muss/müssen zu tragen

### **§ 3 BAUANTRAG**

1. Die Erstellung des Bauantrages erfolgt durch den Auftraggeber oder durch separate Absprache.
2. Ergeben sich aus den Plänen zum Bauantrag und/oder der Baugenehmigung Änderungen zum vereinbarten Leistungs- und Lieferumfang, zu deren Realisierung Auftragnehmerin der Lage ist, werden die entsprechenden Leistungsumfänge dem Kaufvertrag inhaltlich und kostenmäßig angepasst.
3. Für den Fall der Nichtgenehmigung des Bauwerks kann der Bauherr gemäß § 7 den Werkvertrag kündigen.

### **§ 4 TERMINPLAN/LIEFERVORAUSSETZUNGEN**

1. Ein eventuell in der Bestellung angegebener gewünschter Übergabezeitpunkt ist unverbindlich. Ein verbindlicher Terminplan muss gesondert zwischen den Parteien schriftlich vereinbart werden.
2. Voraussetzung für den Produktionsbeginn ist die Einhaltung von § 2 Abs. 1 Punkt a) der Zahlungsbedingungen.
3. Weitere Liefervoraussetzungen für die Lieferung und Montage des/der Hauses/Häuser sind:
  - a) Vorlage der Baugenehmigung oder durch die Vorlage einer ausdrücklichen Bestätigung der Kommune, dass die Baugenehmigung wie beantragt erteilt wird,
  - b) Bereitstellung des Grundstücks durch den Bauherrn/Auftraggeber
  - c) Erfüllung der technischen Bedingungen zum Werkvertrag gemäß § 8.
4. Voraussetzung für die Belieferung und den Beginn der Montage ist, dass, die in der Bau- Leistungsbeschreibung aufgeführten bauseitigen Leistungen erbracht sind und, dass der Zahlungsplan eingehalten wurde.
5. Wird die Fundamentierung bauherrenseitig erbracht, müssen die technischen Voraussetzungen für die Lieferung der BVab Oberkante Fundamentierung vor dem Montagebeginn für die BV vorliegen.
6. Verzögerungen der Lieferzeit hat Auftragnehmer dann nicht zu vertreten, wenn sie auf ungünstige Witterungsverhältnisse, z. B. längere Frostperioden oder andere außerhalb der Kontrolle von Auftragnehmer liegende Ursachen, wie höhere Gewalt, Streik, Aussperrung u. ä. zurückzuführen sind.

### **§ 5 ABNAHME**

1. Der Auftragnehmer kann für abgeschlossene Teile der Leistungen eine Abnahme verlangen und diesen Teil separat abrechnen.
2. Aufgrund versicherungstechnischer Vorgaben ist es Auftragnehmer nicht möglich, vor der offiziellen Hausübergabe eine Schlüsselaushändigung vorzunehmen. Weil durch ggfls. noch nicht abgeschlossene Arbeiten (provisorische Bautreppen, fehlende Treppengeländer, ungeeignetes Schuhwerk, noch nicht angeschlossene Versorgungsleitungen etc.) Gefahren ausgehen, die durch die Versicherung gegen Personen- oder Sachschäden nicht abgedeckt werden, ebenso wie Schäden am Bauwerk selbst oder Diebstahl von Baumaterialien, die durch unklare Zutrittsberechtigungen nicht gedeckt werden.
3. Die Parteien vereinbaren eine förmliche Endabnahme. Der Bauherr ist verpflichtet, an dieser Abnahme selbst oder durch einen schriftlich bevollmächtigten Vertreter teilzunehmen. Verweigert der Bauherr die Abnahme oder erscheint zu dem von Auftragnehmer mit genügender Frist - mindestens 3 Werktage - angekündigten Abnahmetag nicht, so gilt § 640 Abs. 1 S.3 BGB.

4. Nimmt der Bauherr das Bauvorhaben vor förmlicher Abnahme in Besitz oder führt er dort ohne Abstimmung mit Auftragnehmer Arbeiten, Einlagerungen, z.B. die Einlagerung von Einrichtungsgegenständen vor, so geht mit diesem Zeitpunkt die Gefahr (§ 644 BGB) auf ihn über. Damit gilt das Bauvorhaben als abgenommen und führt zur Zahlung der Schlussrate. Der Bauherr ist ab diesem Zeitpunkt für die Versicherung des Bauvorhabens verantwortlich.
5. Bei Inbesitznahme des Gebäudes ohne förmliche Abnahme oder durch vorgenommene Veränderungen oder Ergänzungen verliert der Auftraggeber automatisch die Gewährleistung für die noch zu leistenden Arbeiten. Ansonsten beginnt die Verjährung der Gewährleistungsfristen mit der Schlüsselübergabe/Inbesitznahme. Der restliche Lohn ist vor Schlüsselübergabe fällig.
6. Sollte aus witterungsbedingten Gründen zum Zeitpunkt der Abnahme die Außenbehandlung der Fassaden noch nicht fertiggestellt worden sein, hindert dies nicht an der Abnahme der bisher erbrachten Leistungen und hindert auch nicht die Übergabe des Hauses und der damit verbundenen Zahlungsverpflichtungen.

#### **§ 6 GEWÄHRLEISTUNG**

1. Für Bauleistungen leistet Auftragnehmer Gewähr gemäß jeweils gültiger VOB/B. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der Abnahme des BV.
2. Für statisch tragende Bauteile der Konstruktion (Wand-, Decken- und Dachelemente) übernimmt Auftragnehmer bei bestimmungsgemäßem Gebrauch eine Gewährleistung von 30 Jahren. Die Gewährleistung setzt eine regelmäßige Wartung, Pflege und Instandhaltung der Bauteile voraus.
3. Für Bauleistungen ist nach Abnahme der Rücktritt (Wandlung) als Gewährleistungsrecht ausgeschlossen.
4. Für Einbauteile (Elektrogeräte, Küche o. ä.), die bekanntermaßen keine Bauleistung darstellen, gilt das Gewährleistungsrecht des Kaufrechts, Auftragnehmer gibt dem Bauherrn auf Wunsch den Zulieferer dieser Artikel bekannt, da der Zulieferer – bei direkter Fakturierung und Belieferung des Auftraggebers - in die Gewährleistungsverpflichtungen automatisch eintritt.

#### **§ 7 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

##### **1. VERTRAGSABSCHLUSS**

Der Vertrag kommt zustande, sobald die Annahme der Bestellung dem Auftraggeber innerhalb einer Frist von 14 Tagen zugeht, oder dem Auftraggeber eine Ausfertigung der Bestellung von einem Vertretungsberechtigten des Auftragnehmers durch gestempelte Version übergeben wurde. Erreicht die Auftragsbestätigung den Auftraggeber nach Ablauf der Bindungsfrist, so kommt der Vertrag mit dem Inhalt der Auftragsbestätigung zustande, wenn der Bauherr durch schlüssiges Verhalten zu erkennen gibt, dass er die Vertragsdurchführung wünscht.

##### **2. ÄNDERUNGSVORBEHALT**

Bautechnische oder produktionsbedingte Änderungen, die das Erscheinungsbild und/oder die Nutzung nicht beeinträchtigen, dem technischen Fortschritt dienen und für den Bauherrn/Auftraggeber zumutbar sind, bleiben vorbehalten.

##### **3. VERANTWORTLICHKEIT FÜR DIE FUNDAMENTIERUNG**

Die Überprüfung einer bauseitig erstellten Fundamentierung bezieht sich ausschließlich auf die Maßgenauigkeit als Voraussetzung für die Errichtung des Hauses. Eine über diese Zielsetzung hinausgehende Verantwortlichkeit für Pläne oder die Überprüfung wird durch Auftragnehmer nicht übernommen.

##### **4. BAUWESENVERSICHERUNG**

1. Auftragnehmer oder von ihr zu bestimmende Dritte schließen für die Bauzeit eine Bauwesenversicherung ab, die evtl. Schäden während der Bauzeit an den Auftragnehmer Bauleistungen bis zur Übergabe abdeckt. Für Versicherungen außerhalb der Auftragnehmerleistungen trägt der Auftraggeber die Verantwortung. Dem Bauherrn/Auftraggeber wird empfohlen, eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen.

##### **5. RÜCKTRITT VOM VERTRAG**

1. Auftragnehmer erstellt gem. Bau- und Leistungsbeschreibung. Nachträglich gestellte höhere Anforderungen können gegen Berechnung im Einzelfall vereinbart werden.
2. Auftragnehmer kann vom Vertrag zurücktreten, wenn sie innerhalb des vorgesehenen Lieferumfangs die Auflagen des Bauamtes nicht erfüllen kann. In diesem Fall hat Auftragnehmer Anspruch auf Vergütung entsprechend Punkt 10.

3. Liegen 24 Monate nach Versand der Auftragsbestätigung die Montagevoraussetzungen noch nicht vor, ohne dass der Auftraggeber dies zu vertreten hat, so kann Auftragnehmer vom Vertrag zurücktreten und hat Anspruch auf Vergütung entsprechend Punkt 10.

#### **6. KÜNDIGUNG DURCH DEN BAUHERRN**

Kündigt der Bauherr, ohne dass Auftragnehmer dies zu vertreten hat, kann Auftragnehmer die vereinbarte Auftragssumme verlangen, muss sich jedoch anrechnen lassen, was sie infolge der Vertragsaufhebung an Kosten erspart oder durch anderweitige Verwendung ihrer Arbeitskraft oder ihres Betriebes erworben oder böswillig zu erwerben unterlassen hat. Statt diesen Anspruch im Einzelnen zu belegen, kann Auftragnehmer eine pauschale Vergütung in Höhe von 18 % der Auftragssumme verlangen. Dem Auftraggeber bleibt es vorbehalten, den Nachweis wesentlich höherer Ersparnisse oder anderweitiger Einnahmen im Sinne von § 649 BGB zu erbringen.

#### **7. PAUSCHALISierter SCHADENSERSATZ**

Kann Auftragnehmer nach den Bestimmungen dieses Vertrages oder nach gesetzlichen Bestimmungen Schadensersatz verlangen, so wird der Schadensersatz mit 9 % des Gesamtpreises pauschaliert. Daneben kann Auftragnehmer die nachgewiesenen Aufwendungen des Vertriebes, der Subunternehmen und Lieferanten verlangen. Dem Auftraggeber ist unbenommen, nachzuweisen, dass kein Schaden eingetreten oder der Schaden geringer ist, als die Pauschale.

#### **8. INFORMATIONSAUSTAUSCH**

Aus Gründen der Vereinfachung wird ein erheblicher Teil der Korrespondenz zur Abwicklung des Vertrages per E-Mail oder Fax geführt werden. Die Inhalte dieser E-Mails sind vertraulich, da sie unter den Datenschutz und das Urheberrecht fallende Inhalte haben. Es ist beiden Vertragsparteien untersagt, diese Korrespondenz an Dritte weiterzugeben bzw. zu veröffentlichen, außer im Zuge der Auftragsabwicklung notwendiger Korrespondenz zwischen den abwickelnden Unternehmenseinheiten und gegebenenfalls Subunternehmern.

#### **9. SCHRIFTFORMKLAUSEL - SALVATORISCHE KLAUSEL**

Mündliche Abreden sind nur wirksam, wenn sie von Auftragnehmer schriftlich bestätigt wurden. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen unberührt. Handelt es sich bei der unwirksamen Bestimmung um eine Allgemeine Geschäftsbedingung, so gelten insoweit die gesetzlichen Vorschriften (§ 306 Abs. 2 BGB). Die unwirksamen Bestimmungen sollen durch geltende Bestimmungen ersetzt werden.

Ist eine Individualvereinbarung unwirksam, so verpflichten die Parteien sich, an die Stelle der unwirksamen Bestimmung eine Vereinbarung zu setzen, die dem wirtschaftlichen Zweck, der mit der unwirksamen Bestimmung verfolgt wurde, am Nächsten kommt.

#### **10. VERTRETUNG VON AUFTRAGNEHMER UND SONSTIGES**

1. Auftragnehmer wird ausschließlich von der Geschäftsleitung vertreten.
2. Sonstige fremde Dritte ( Vertriebspartner / Monteure, Bauleiter, Subunternehmer ) sind ohne gesonderte und von der Geschäftsführung gestempelte Einzel- oder Dauervollmachten nicht berechtigt, Auftragnehmer rechtsgeschäftlich zu vertreten.
3. Für mündliche Abreden des Auftraggebers mit dem o.g. sonstigen Dritten besteht seitens Auftragnehmer keine Erfüllungspflicht. Die sonstigen Dritten sind auch nicht ermächtigt, mit Wirkung für Auftragnehmer im Rahmen von geschlossenen Verträgen, verpflichtende Erklärungen des Auftraggebers als für Auftragnehmer rechtsverbindlich entgegenzunehmen (z. B. Vertragskündigung, Mängelrüge o. ä.).
4. Die Konstruktion sämtlicher Auftragnehmer Einzel- oder Typenhäuser sind urheberrechtlich für Auftragnehmer geschützt.
5. Die Überlassung der Pläne – gleich in welcher Art und Weise - an Dritte ist nicht zulässig. Der Auftraggeber haftet, ggfls. mit demjenigen, der die Pläne unberechtigt nutzt, als Gesamtschuldner auf Schadensersatz.

#### **11. GERICHTSSTANDVEREINBARUNG**

Im Falle von Streitigkeiten ist das für den Sitz des Auftragnehmers zuständige Gericht als Gerichtsstand vereinbart. Es gilt deutsches Recht.

Bergisch Gladbach, 01.03.2016

DOMUS KOMPAKT GmbH & Co. KG