

zwischen der Firma S & P Raumgestaltung und Immobilienservice GmbH, Poschingerstraße 13, 12157 Berlin im folgenden Scharfenberg & Partner genannt und dem Auftraggeber einerseits, sowie zusätzlich für die Geschäftsbeziehungen der beauftragten Subunternehmer andererseits.

§ 1 Allgemeines

Wir übernehmen Aufträge nur zu den nachstehenden Leistungs- und Zahlungsbedingungen. Abweichende Geschäftsbedingungen des Vertragspartners finden keine Anwendung. Wir widersprechen hiermit allen sonstigen Geschäfts- und Lieferbedingungen, die uns bei Auftragsverhandlungen oder bei Auftragserteilungen mitgeteilt werden, es sei denn, wir haben sie ausdrücklich bestätigt. Soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist gilt das Werkvertragsrecht des BGB, nachrangig gilt die VOB/Teil B in jeweils neuester Fassung wenn diese im Angebot vereinbart wurden. Der Text der VOB/B wird dem Auftraggeber auf Wunsch zur Einsicht vorgelegt.

§ 2 Auftragserteilung und Schriftform

Alle uns erteilten Aufträge werden erst mit unserer schriftlichen Auftragsbestätigung verbindlich und sind freibleibend. Die Angebote stellen somit eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes gegenüber dem Kunden dar. In dem Gegenzeichnen durch den Kunden ist das Angebot zur Annahme des Angebotes zu sehen, welches durch Scharfenberg & Partner bestätigt werden kann. Mit dem Zugang unserer ausdrücklichen schriftlichen Auftragsbestätigung ist der Vertrag rechtskräftig zu Stande gekommen.

§ 3 Vergütung an uns

1. Durch die vereinbarten Preise werden alle Leistungen abgegolten, die nach der Leistungsbeschreibung, den besonderen Vertragsbedingungen, den zusätzlichen Vertragsbedingungen, den zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen, den allgemeinen technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen und der gewerblichen Verkehrssitte zur vertraglichen Leistung gehören.
2. Die Vergütung wird nach den vertraglichen Einheitspreisen und den tatsächlich ausgeführten Leistungen berechnet (§ 2 Nr. 2 VOB/ B), wenn keine andere Berechnungsart (z.B. durch Pauschalsumme, nach Stundenlohnsätzen, nach Selbstkosten) vereinbart ist. Dies sind im Einzelnen im Kostenvoranschlag abgedruckt und somit ersichtlich.
3. Bei Mehrungen oder Minderungen erfolgt gemäß § 2 Nr. 3 VOB/B eine Änderung der Einheitspreise.

§ 4 Urheberrecht an Leistungsbeschreibungen

Leistungsbeschreibungen, Zeichnungen, Skizzen, Aufmaßberechnungen, Farbgestaltungen und Ähnliches, die von uns erstellt und dem Angebot beigelegt sind, bleiben unser geistiges Eigentum. Die Weitergabe an Mitbewerber oder die sonstige zweckfremde Verwendung ist nicht gestattet. Bei Nichtzustandekommen eines Vertrages sind diese Unterlagen unaufgefordert an uns zurückzugeben. Bei einer unberechtigten Weitergabe behalten wir uns Schadensersatzforderungen vor.

§ 5 Gewährleistung

1. Unsere Gewährleistung beginnt gem. § 12 VOB/B mit der Abnahme unserer Leistungen. Soweit nichts anderes vereinbart ist, übernehmen wir für alle ausgeführten Bauwerken die Gewährleistung gem. VOB bzw. BGB. Für gebrauchte Waren und Baustoffe schließen wir die Gewährleistung gegenüber Unternehmerisch tätigen Kunden aus. Zudem wird abweichend von den gesetzlichen Regeln für Unternehmerisch tätig Kunden eine Gewährleistung von 6 Monaten für alle Leistungen wie die Herstellung, Lieferung, Bauleistung und ähnlichem vereinbart.
2. Unsere Gewährleistung umfasst die Nachbesserung etwaiger Mängel, die den Wert oder Tauglichkeit unserer Leistungen aufheben oder mindern (§ 13 Nr. 1 Abs. 5 VOB/B). Minderung kann nur bei endgültigem Fehlschlagen der Nachbesserung verlangt werden, ferner bei Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Mängelbeseitigung (§ 13 Nr. 6 VOB/B).
3. Im Übrigen sind vertragliche oder deliktische Schadensersatzansprüche ausgeschlossen, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit unsererseits vorliegt.
4. Wir haften nicht für Schäden die ihre Ursache in der Vor- oder Nachleistung eines Dritten haben (§ 13 Nr. 3 VOB/B) oder die auf Anordnung des Auftraggebers oder auf der Beschaffenheit oder der Eignung von verwendeten Materialien beruhen, die uns vom Auftraggeber vorgeschrieben wurden. Soweit Mängel auf Materialien zurückzuführen sind, die wir von Dritten bezogen haben, werden von uns auf Verlangen alle insoweit bestehenden Ersatzansprüche gegen Dritte an den Auftraggeber abgetreten. Wir sind bezüglich solcher Mängel nur insoweit gewährleistungspflichtig, als eine Schadloshaltung gegenüber dem Lieferanten für den Auftraggeber unzumutbar, aussichtslos oder bereits fehlgeschlagen ist.
5. Abweichend von § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 3 VOB/B ist vereinbart, dass eine Gewährleistung für Mängelbeseitigungsleistungen über eine Frist von zwei Jahren hinaus nicht stattfindet. Für den Fristbeginn ist maßgeblich die Abnahme bzw. Teilabnahme der ursprünglichen Leistungen entsprechend § 13 Nr. 4 Abs. 3 VOB/B.

§ 6 Ausführung

1. Der Auftraggeber hat für die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle zu sorgen und das Zusammenwirken der verschiedenen Unternehmer zu regeln. Er hat die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse herbeizuführen, § 4 Nr. 1 VOB/B.
2. Der Auftraggeber hat, wenn nichts anderes vereinbart ist, dem Auftragnehmer unentgeltlich zur Benutzung oder Mitbenutzung zu überlassen: die notwendigen Lager- und Arbeitsplätze auf der Baustelle sowie vorhandene Anschlüsse für Wasser und Energie. Abweichend von § 4 Nr.4c VOB/B trägt der Auftraggeber die Verbrauchskosten.
3. Wir sind abweichend von § 4 Nr. 8 VOB/B berechtigt, die von uns übernommenen Leistungen ganz oder teilweise an Subunternehmer zu übertragen, soweit gegen deren Zuverlässigkeit keine begründeten Zweifel bestehen.

§ 7 Ausführungsfristen

1. Wir sind bemüht, vorgesehene Fertigstellungstermine einzuhalten. Fertigstellungsfristen sind jedoch nur dann verbindlich, wenn sie mit uns ausdrücklich vereinbart wurden. Vom Auftraggeber vorgegebene Einzelfristen sind nur bindend, wenn sie von uns bestätigt werden (§ 5 Nr. 1 VOB/B).
2. Wir haften nicht für die Einhaltung von Terminen, soweit Verzögerungen auf Umstände im Sinne von § 6 Nr. 2 VOB/B Gründen zurückzuführen sind.
3. Wird der Auftragnehmer an der Einhaltung vereinbarter Fristen durch Verzögerungen der Vorleistungen anderer Handwerker gehindert, sind ihm erforderliche Überstunden und Feiertagszuschläge zu erstatten, soweit von der Bauleitung oder vom Bauherrn auf Einhaltung der Termine oder Verkürzung einer nach § 6 Nr. 2 VOB/B begründeten Fristverlängerung bestanden wird.
4. Zudem weisen wir darauf hin, dass eine Erweiterung des Auftrages mit einer Fristverlängerung verbunden ist.

§ 8 Kündigung

Kündigt der Auftraggeber, ohne dass die in § 8 Nr. 3 VOB/B genannten Voraussetzungen vorliegen, hat der Auftragnehmer Anspruch auf die vereinbarte Vergütung gem. § 8 Nr. 1 VOB/B. Die Höhe der ersparten und damit anzurechnenden Aufwendungen gem. § 8 Nr. 1 Absatz 2 VOB/B wird mit 50 % der vertraglichen Vergütung vereinbart.

§ 9 Zusatzaufträge

Wird eine im Vertrag nicht vorgesehene Leistung von uns gefordert, haben wir Anspruch auf gesonderte Vergütung (§ 2 Nr. 6 VOB/B). Einer gesonderten Ankündigung dieses Anspruchs bedarf es nicht.

§ 10 Abnahme

Die Abnahme der Leistung hat unverzüglich nach Mitteilung über die Fertigstellung zu erfolgen. Die Abnahme gilt gemäß § 12 Nr.5 VOB/B als erfolgt, wenn der Auftraggeber innerhalb von 12 Werktagen nach Mitteilung der Fertigstellung die Leistung nicht abnimmt oder wenn der Auftraggeber die Leistung oder einen Teil davon in Benutzung genommen hat, nach Ablauf von 6 Werktagen nach Beginn der Benutzung.

§ 11 Zahlungen der Auftraggeber an uns

1. Sofern nichts anderes ausdrücklich vereinbart ist, sind Forderungen 10 Tage nach Zugang der Rechnung ohne Abzug zur Zahlung fällig. Zahlt der Auftraggeber nach Fälligkeit nicht, so können wir ihm eine verzugsbegründende Mahnung zusenden, wodurch wir ab Mahnungsdatum Anspruch auf Zinsen in Höhe der in § 288 BGB genannten Zinssätze haben. Auf § 288 Abs. 3 BGB wird explizit hingewiesen.

- Auch ohne Mahnung kommt der Auftraggeber, der nicht Verbraucher gemäß § 13 BGB ist, spätestens 14 Tage nach Fälligkeit und Rechnungszugang in Verzug. Bei Verbrauchern nur nach gesonderten Hinweis hierauf in der Rechnung.
2. Die Annahme von Wechseln und Schecks erfolgt stets nur zahlungshalber. Ihre Ablehnung behält sich unsere Firma auch nach erfolgter Abnahme ausdrücklich vor. Diskont- und Wechselspesen gehen zu Lasten des Auftraggebers und sind sofort fällig.
 3. Zahlungen der Auftraggebers werden bei mehreren gleichartigen Forderungen nach Wahl, zuerst auf Zinsen und sonstige Nebengebühren und erst dann auf offenen Werklohnforderungen angerechnet. Wir sind dabei berechtigt, von anders lautenden Tilgungsbestimmungen des Auftraggebers abzuweichen, wenn dafür ein wichtiger Grund vorliegt.
 4. Sofern nichts anderes vereinbart ist, kann unsere Firma folgende Vorauszahlungen - jeweils bezogen auf die Bruttoauftragssumme - oder Sicherheitsleistungen in gleicher Höhe fordern:
 - a) 25 % nach Auftragserteilung
 - b) 70 % während der Ausführung in Teilrechnungen
 - c) Rest nach Abnahme gem. § 12 VOB/B
 - d) Abweichende Vereinbarungen zu den § 1-14 aus diesen AGB können im Kostenvoranschlag vorhanden sein und sind dann vorrangig wirksam.
 5. Von Auftraggebern, zu denen noch keine gefestigte Geschäftsbeziehung vorliegt („Neukunden“), können wir eine Vorauszahlung von mindestens 50 % der Bruttoauftragssumme oder Sicherheitsleistungen in gleicher Höhe fordern.
 6. Die Vorauszahlung bzw. entsprechende Sicherheitsleistungen ist sofort nach Zugang einer schriftlichen Anforderung zu bewirken. Wird die Zahlung oder entsprechende Sicherheit trotz Anforderung nicht geleistet, so können wir bis zur Leistung die Arbeiten entsprechend § 16 Nr. 5 Abs. 5 VOB/B einstellen.
 7. Aufrechnungsrechte stehen dem Auftraggeber nur zu, wenn seine Gegenansprüche rechtskräftig festgestellt, entscheidungsreif, unbestritten und von uns anerkannt sind. Außerdem ist jeder Auftraggeber zur Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes insoweit befugt, als sein Widerspruch auf dem gleichen Vertragsverhältnis beruht. § 16 Nr. 1 Absatz 2 VOB/B bleibt im Übrigen unberührt.

§ 12 Lohnerhöhungen

Bei Inkrafttreten von tariflichen Lohnerhöhungen erhöhen sich für jedes Prozent der Erhöhung unsere Einheits- und Pauschalpreise um 0,8 %. Diese Klausel erstreckt sich nicht auf solche Leistungen, die innerhalb eines Zeitraums von weniger als 4 Monaten ab Vertragsschluss ausgeführt werden. Im Übrigen gilt diese Vereinbarung bis zur Abnahme des Bauvorhabens.

§ 13 Zusatzvereinbarung bezüglich der Beauftragung von Subunternehmern

1. Die Vertragspreise sind Festpreise:
In den Preisen ist alles enthalten, was zur ordnungsgemäßen, vollständigen und termingerechten Ausführung der Leistung notwendig ist, sowie alle Kosten, die zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung des Subunternehmers anfallen. Der Subunternehmer kann sich insbesondere nicht darauf berufen, er habe den Pauschalpreis aufgrund fehlender Kenntnis und/oder eines Irrtums hinsichtlich der örtlichen Verhältnisse, der Ausschreibungsunterlagen, Berechnungen und Massenermittlungen nicht zutreffend kalkuliert.
Spätere Materialpreiserhöhungen oder sonstige Kostensteigerungen führen nicht zu einer Änderung der vereinbarten Vergütung.
2. Zahlungsbedingungen:
 - a) Abschlagsrechnungen und die Schlussrechnung sind an uns zu richten.
Abschlagsrechnungen können monatlich gestellt werden. Sie haben alle bis zum Stichtag erbrachten Leistungen nach Positionen getrennt aufzuführen. Den Abschlagsrechnungen sind jeweils prüffähige Nachweise beizulegen.
 - b) Abschlagsrechnungen werden innerhalb von 21 Tagen bezahlt.
 - c) Die Schlusszahlung erfolgt auf die Schlussrechnung nach restloser, ordnungsgemäßer Erbringung aller Leistungen und Vorlage aller angeforderten Unterlagen und nach Anerkennung und Endabnahme der Leistungen.
3. Der Generalunternehmer wird gemeinsam mit dem Subunternehmer den genauen Arbeitsablauf und die Erbringung der Einzelleistungen mit Angabe der Einzel-fristen in einem Terminplan festlegen, der Vertragsbestandteil wird.
Bei einer Verzögerung der Anfangstermine bleibt in jedem Fall die Ausführungszeit, d.h. also die hierfür festgelegte Zahl der Werkzeuge, verbindlich.
4. Im Falle der Nichteinhaltung der Vertragstermine haftet der Subunternehmer für alle Schäden und Nachteile, die dem Generalunternehmer entstehen.
5. Der Subunternehmer ist verpflichtet, für seine Arbeiten nur einwandfreies Material zu verwenden und die Arbeiten ausschließlich durch geschultes, zuverlässiges Fachpersonal ausführen zu lassen.
Der Subunternehmer ist auf Verlangen des Generalunternehmers verpflichtet, soweit zumutbar, weitere Leistungen für das Vorhaben zu erbringen. Die insoweit anfallende Vergütung ist zwischen dem Subunternehmer und dem Generalunternehmer vor Leistungserbringung zu vereinbaren.
6. Der Subunternehmer hat seine Arbeiten so durchzuführen, dass andere tätige Unternehmer nicht behindert werden. Er muss rechtzeitig für alle erforderlichen Abstimmungen und Unterrichtungen hinsichtlich des technischen und zeitlichen Arbeitsablaufes sorgen. Der Subunternehmer ist verpflichtet, alle Behinderungen, die die termingerechte Ausführung seiner Arbeiten in Frage stellen, unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
7. Die Gefahrtragung richtet sich nach § 644 BGB.
8. Gewährleistung
 - a) Der Umfang der Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen der VOB/B, bzw. des BGB. Der Subunternehmer übernimmt insbesondere die Gewähr, dass seine Leistung die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit aufweist oder, soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Leistungen der gleichen Art üblich ist und die der Generalunternehmer nach der Art der Leistung erwarten kann.
 - b) Der Subunternehmer ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel, die auf seine vertragswidrige Leistung zurückzuführen sind, auf seine Kosten zu beseitigen, wenn der Generalunternehmer dies vor Ablauf der Gewährleistungsfrist schriftlich verlangt.
 - c) Die Gewährleistungsfrist beginnt mit Abnahme der Subunternehmerleistung und beträgt 5 Jahre.
9. Scharfenberg & Partner steht es bis zur Vollendung des Werkes jederzeit frei den Vertrag kündigen. Kündigen wir, so ist der Subunternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt.
10. Dem Subunternehmer ist es nicht gestattet, den ihm erteilten Auftrag ganz oder teilweise weiter zu vergeben.

§ 14 Gerichtsstand/ Erfüllungsort

1. Soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt, ist der Geschäftssitz unserer Firma Erfüllungsort.
2. Sofern unser Vertragspartner Vollaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ist der Geschäftssitz unserer Firma auch Gerichtsstand. Wir sind jedoch berechtigt, den Auftraggeber bzw. Subunternehmer alternativ auch an seinem Wohnsitz zu verklagen.
3. Sofern der Auftraggeber bzw. Subunternehmer nicht zu den unter 2. genannten Personenkreis zu rechnen ist und nach dem Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Geltungsbereich der Bundesrepublik Deutschland verlegt, ist der Geschäftssitz unserer Firma Gerichtsstand. Dies gilt auch, falls Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort des Vertragspartners zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt sind.

§ 15 Schriftformklausel

Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit unserer schriftlichen Bestätigung. Mündliche Nebenabreden hinsichtlich der Abbedingung der Schriftform sind nichtig.

§ 16 Salvatorische Klausel Sollte eine Bestimmung dieser Leistungs- und Zahlungsbedingungen gleichgültig aus welchem Rechtsgrunde nichtig sein, so bleibt die Geltung der übrigen Bestimmungen sowie die subsidiäre Vereinbarung der VOB/B und des BGB davon unberührt. Im Zweifel sind die vorliegenden Leistungs- und Zahlungsbedingungen jeweils so auszulegen, dass sie dem AGB-Gesetz nicht widersprechen.