

Die von beiden Vertragspartnern akzeptierten Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die Geschäftsbedingungen zwischen der Schulten Bau GmbH, vertreten durch Herrn Christian Theodor Schulten Polz, Dietzgenstrasse 13, 13156 Berlin, im Folgenden „Auftragnehmer“ oder kurz „AN“ und dem Kunden, im Folgenden „Auftraggeber“ oder kurz „AG“, als Bauvertrag, soweit zwischen den Vertragsparteien nichts Abweichendes schriftlich vereinbart wurde.

§ 1 GEGENSTAND DES VERTRAGES

- (1) Der Auftraggeber, welcher im Bauvertrag ausgewiesen ist, erteilt dem Auftragnehmer den Auftrag zur Planung und, vorbehaltlich der behördlichen Baugenehmigung, zur Erstellung eines schlüsselfertigen Hauses, einer Wohnung, einer Altbausanierung, einem Ausbau oder sonstiger Tätigkeit, gem. Anlage Grundriss, und Ansichten sowie der Baubeschreibung.
- (2) Inhalt und Umfang, der vom AN zu erbringenden Leistungen bestimmt sich nach den näher bezeichneten Vertragsgrundlagen. Vertragsgrundlagen sind in der nachfolgenden Reihenfolge:
 - a. die Bau- und Leistungsbeschreibung in der jeweils gültigen Form bzw. ein entsprechend gekennzeichnetes Angebot,
 - b. Pläne, Zeichnungen, soweit vorhanden,
 - c. die Eigen- und Sonderleistungsliste in der jeweils gültigen Form, soweit vorhanden,
 - d. die Anlage(n), soweit vorhanden,
 - e. ergänzend die Vorschriften des BGB.

§ 2 VERTRAGSDURCHFÜHRUNG

- (1) Der Vertrag kommt mit der Bestätigung des AN zustande. Die Bestätigung hat wenigstens in Textform zu erfolgen. Erfolgt die Bestätigung durch den AN nicht spätestens drei (3) Wochen nach Vertragsunterzeichnung durch den AG, gilt der Vertrag als nicht zustande gekommen. Textform bedeutet, dass der Vertrag auch per E-Mail zustande kommen kann.
- (2) Der AN ist nicht verpflichtet die vertraglichen Leistungen selbst auszuführen. Es darf sich dazu geeigneter Nachunternehmer bzw. Subunternehmer bedienen. Vertragspartner des AG bleibt dabei allein der AN als Generalübernehmer. Der AG darf für die weiteren Leistungen die Subunternehmer des AN nicht selbst beauftragen für bis zu 24 Monate ab Baustellenabschluss.
- (3) Änderungen, welche durch behördliche Auflagen oder Gesetzesänderungen erforderlich werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ggf. anfallende Mehrkosten sind vom AG zu tragen. Dem AN bleiben technische Änderungen oder Änderungen eines vereinbarten Herstellers vorbehalten, soweit diese nur geringfügig bzw. gleichwertig sind. Die Änderung muss den AG zumutbar sein und darf nicht zu qualitativen Abweichungen führen. Der AN ist berechtigt die Tätigkeiten auf der Baustelle zu stoppen, bis die anfallenden Mehrkosten und die damit eventuell verbundenen verlängerten Fertigstellungsfristen schriftlich durch den AG bestätigt werden.
- (4) In den Unterlagen enthaltenen Ausstattungen oder Ausgestaltungen dienen lediglich der Veranschaulichung und sind vom AN nicht geschuldet, es sei denn, es ist ausdrücklich Gegenstand der Bau- und Leistungsbeschreibung.
- (5) Der AN führt das Bauvorhaben gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Bezug auf Brand-, Schall- und Wärmeschutz aus.
- (6) Sofern nicht anderweitig vereinbart, führt der AN keine Baufeinreinigung durch.
- (7) Der AN ist berechtigt, die Türschlösser ab Baubeginn bis zur Abnahme zu tauschen. Der AG hat einen Anspruch auf Aushändigung eines Schlüssels durch den AN.

Stand: 25.06.2024

§ 3 VERGÜTUNG

- (1) Als Vergütung für die vom Auftragnehmer nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen erhält dieser einen Pauschalpreis entsprechend der Vereinbarung im Bauvertrag inkl. der zur Zeit des Vertragsschlusses geltenden Mehrwertsteuer. In Einzelfällen ist der AN, nach vorheriger Mitteilung, auch berechtigt, auf Stundenbasis abzurechnen.
- (2) Bei Änderungen der Mehrwertsteuer nach Vertragsschluss ändert sich der Pauschalpreis entsprechend. Dies gilt nicht für Leistungen welche innerhalb von vier (4) Monaten nach Vertragsschluss erbracht werden.
- (3) Der Auftragnehmer ist für die Dauer von 4 Monaten ab dem Tag der Unterschrift durch den AG unter dem Vertrag an den Pauschalpreis gebunden. Voraussetzung der Festpreisbindung ist der Baubeginn innerhalb von 12 Monaten. Wird der Baubeginn durch Höhere Gewalt oder Verschulden des Auftragnehmers verzögert, wird dieser Zeitraum auf die 12 Monate angerechnet. Soweit mit dem Bau nicht innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsabschluss begonnen wurde, gilt mit Ablauf der 12 Monate die Entwicklung des Baupreisindex. Der Baupreisindex wird vom statistischen Bundesamt veröffentlicht. Dem Auftraggeber bleibt es unbenommen, nachzuweisen, dass eine Preisänderung nicht oder nicht in geltend gemachter Höhe angefallen ist. § 313 BGB bleibt von der Festpreisbindung unberührt.
- (4) Kommt der Auftraggeber seinen Mitwirkungspflichten nicht, nicht ausreichend oder nicht rechtzeitig nach, ergeben sich die Rechte des Auftragnehmers aus §§ 642, 643 BGB.
- (5) In dem vereinbarten Preis sind sämtliche Leistungen enthalten, die in der Bau- und Leistungsbeschreibung festgelegt wurden. Dieser Preis wird durch vom AG gewünschte Eigen- und Sonderleistungen bzw. notwendige Änderungen, mittels Anpassung der Eigen- und Sonderleistungsliste verändert. Eine Anpassung muss wenigstens in Textform erfolgen.
- (6) Bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Preises, bleiben alle Materialien und Leistungen im Eigentum des AN.
- (7) Die Entsorgung, sofern nicht vereinbart, ist nicht im Angebotspreis enthalten. Hier kann separat ein Entsorgungsunternehmen von dem AG beauftragt werden.
- (8) Die Schlussrechnung ergibt sich aus den tatsächlich erbrachten Leistungen. Diese ergeben sich aus einem Schlussaufmaß und diese werden in der Schlussrechnung ausgewiesen und abgerechnet. Wandöffnungen bis 4qm werden mit eingerechnet.

§ 4 ABSCHLAGSZAHLUNGEN

- (1) Abschlagszahlungen auf den nach § 3 dieses Vertrages vereinbarten Festpreis sind, sofern nicht anders mit dem AG vereinbart, nach folgen dem Zahlungsplan zu leisten:
 1. 30 % vor Baubeginn
 2. 20 % mit Fertigstellung zu 50 %
 3. 25 % mit Fertigstellung zu 75 %
 4. 25 % mit Fertigstellung zu 100 %
- (2) Die Raten werden entsprechend des Baufortschrittes in Rechnung gestellt und fällig. Fallen einzelne Raten/ Leistungen nicht an, werden die weiteren Raten um den Prozentsatz der entfallenden Rate erhöht.
- (3) Der AN erstellt zur jeweiligen Abschlagszahlung eine schriftliche Rechnung. Jede Rechnung ist innerhalb von 7 Tagen nach Rechnungslegung ohne Abzug zu begleichen. Der Zahlungsempfänger und das jeweilige Konto ergeben sich aus der Rechnung. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, wird die Rate trotzdem fällig. Der Auftraggeber kann jedoch die Zahlung eines angemessenen Teils der Rate verweigern.

(4) Dem ist, wenn es sich um einen Verbraucher handelt, bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5% der Gesamtvergütung zu leisten (§§ 650m, 632a BGB). Erhöht sich der Vergütungsanspruch aufgrund Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages um mehr als 10%, ist dem AG eine weitere Sicherheit in Höhe von 5% der zusätzlichen Vergütungsanspruchs bei der nächsten Abschlagszahlung zu gewähren.

(5) Auf Verlangen des AN ist die Sicherheitsleistung durch Einbehalt dergestalt zu erbringen, dass der AG die Abschlagszahlungen bis zum Erreichen der geschuldeten Sicherheit einbehält. Die Sicherheit kann auch alternativ zum Einbehalt durch Garantie oder sonstiges Zahlungsverprechen eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts oder eines Versicherers geleistet werden.

§ 5 EIGENLEISTUNG DES AUFTRAGGEBERS UND MITWIRKUNGSPFLICHTEN

(1) Die Eigenleistungen sind durch den AG entsprechend den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

(2) Soweit der AG während der Bauzeit Eigenleistungen erbringen möchte, bedarf dies der vorherigen Zustimmung des AN. Vor Beginn der Ausführung hat eine Teilabnahme nach § 7 (4) zu erfolgen. Der AN ist nicht zur Überwachung von Eigenleistungen verpflichtet.

(3) Der AG ist zu jeder Zeit verpflichtet auf der Baustelle Sicherheitsschuhe, Kleidung und Helm zu tragen. Kinder stehen unter Aufsicht der Eltern.

(4) Nebenkosten wie z.B. Strom, Frisch- oder Abwasser trägt der AG. Die Kosten für die Nutzung des WC's für Handwerker, übernimmt ebenfalls der AG.

(5) Vor Planungsbeginn müssen durch den AG die in der Anlage „Unterlagen zur Beantragung der Baugenehmigung/ Bauanzeige“ näher bezeichneten Unterlagen dem AN vorliegen.

§ 6 ABNAHME

(1) Die Endabnahme erfolgt nach Fertigstellung des Bauwerks und Abschluss der Bauarbeiten. Der AN fordert den AG mit einer Frist von 2 Wochen auf, das Bauvorhaben abzunehmen. Mit Bezug bzw. Möblierung der Immobilie gilt die Baustelle als abgenommen.

(2) Über die Abnahme wird ein Abnahmeprotokoll gefertigt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist und in welchem alle Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen sind. Die AN ist verpflichtet, die im Abnahmeprotokoll festgestellten Mängel in den vereinbarten Fristen zu beseitigen und fehlende Leistungen zu erbringen.

(3) Verweigert der AG die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des AN an einer gemeinsamen Zustandsfeststellung des Werkes mitzuwirken. Bleibt der AG einem vereinbarten oder vom AN innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin dazu fern, ist der AN berechtigt, die Zustandsfeststellung einseitig vorzunehmen. Dies gilt nicht, wenn der AG infolge eines Umstands verhindert ist, welchen dieser nicht zu vertreten hat, und dies dem AG unverzüglich mitgeteilt hat.

(4) Werden Eigenleistungen vom AG erbracht, ist der AN berechtigt, eine Abnahme von bis dahin erbrachte Leistungen zu verlangen.

(5) Die Schlussrechnung ist nach der Abnahme sofort in voller Höhe fällig.

(6) Vor der Abnahme darf keine andere Firma ohne Zustimmung des AN, außer die Firmen, welche für den AN tätig sind, die Baustellen betreten. Für entstandene Schäden von Drittfirmen, welche nach einer Zustimmung des AN die Baustelle betreten, kommt der AG auf.

§ 7 GEWÄHRLEISTUNG

- (1) Die Gewährleistungsfrist beträgt 4 Jahre und richtet sich nach den Vorschriften der VOB.
- (2) Eine Gewährleistung für maschinelle, elektrotechnische oder ähnliche Anlagen beträgt 2 Jahre. Der AG ist verpflichtet, die notwendigen Wartungsarbeiten am Bauvorhaben und insbesondere diesen Anlagen regelmäßig und vollständig durchzuführen oder durchführen zu lassen. Ist ein Mangel darauf zurückzuführen, dass die Wartungsarbeiten nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden, stehen dem AG Mängelansprüche gegen AN nicht zu.
- (3) Für die von dem AG selbst gelieferten Baustoffe und damit erbrachten Leistungen, kann keine Gewährleistung gegeben werden.
- (4) Ansprüche und Rechte wegen Mängeln gegen den AN stehen ausschließlich dem AG zu und sind nicht an Dritte übertragbar.

§ 8 KÜNDIGUNG

- (1) Der Bauvertrag kann vom AG jederzeit nach § 648 BGB gekündigt werden. Das Kündigungsrecht des AN ergibt sich aus den §§ 642, 643 BGB.
- (2) Kündigt der AG nach § 648 BGB vor Baubeginn, ohne dass der AN dies zu vertreten hat, erfolgt eine Abrechnung nach den gesetzlichen Vorgaben. Anstelle der vereinbarten Vergütung kann der AN einen pauschalen Schadensersatzanspruch in Höhe von 10% des zum Zeitpunkt der Kündigung vereinbarten Nettoauftragssumme verlangen. Dem AG bleibt es unbenommen, nachzuweisen, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist. Gleiches gilt für Teilvergütungen bei separat vereinbarten Teilleistungen.
- (3) Die Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (4) Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 9 WERBUNG

Der AG gestattet dem AN, während der Bauzeit die Baustelle zu werblichen Zwecken zu dokumentieren und das Erstellte Material (Foto/Video/Ton) zu werblichen Zwecken zu nutzen. Dies gilt auch für die erstellten Grundrisse und Pläne.

§ 10 WIDERRUFSBELEHRUNG

- (1) Bezüglich des Widerrufsrechts verweist der Anbieter bei Verbrauchern auf die gesonderte Widerrufsbelehrung unter www.schulten-bau.de/agb.
- (2) Ist der Kunde ein Unternehmer, ist das Widerrufsrecht ausgeschlossen.

§ 11 DATENSCHUTZ

Der AG willigt ein, dass der AN die zu Zwecken der Vertragserfüllung und zur Vorbereitung des Vertrages erhobenen, erfassten und gespeicherten Daten im Rahmen des erforderlichen Lieferanten oder in die Bauausführung eingeschaltete Unternehmen und Behörden übermittelt. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Abs. 1 DSGVO.

§ 12 EUROPÄISCHE STREITBEILEGUNG

(1) Wir weisen auf die Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO hin: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <https://ec.europa.eu/consumers/odr> finden. Hier kann man in die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherstreitigkeiten aus Online-Verträgen eintreten.

(2) Wir sind zu einer Teilnahme an einem Verfahren zur Streitbeilegung vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht bereit oder verpflichtet.

§ 13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

(1) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

(2) Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Alle mündlichen Erklärungen und Zusicherungen des AN und dessen Personal bzw. Subunternehmern sind nur dann verbindlich, wenn diese ausdrücklich in Schriftform durch den AN bestätigt werden.

(3) Gerichtsstand ist, soweit der Kunde Kaufmann ist, für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis der Sitz der Schulten Bau GmbH. Ansonsten gelten die gesetzlichen Regelungen.

(4) Mehrere AG haften als Gesamtschuldner.