

Allgemeine Geschäftsbedingungen (B2B)

Besondere Vertragsbedingungen für gewerbliche Bau-, Erd- und Landschaftsbauleistungen

Hinweis zum Anwendungsbereich: Diese AGB finden ausschließliche Anwendung im Geschäftsverkehr mit Unternehmern (§ 14 BGB), juristischen Personen des öffentlichen Rechts sowie öffentlich-rechtlichen Sondervermögen (B2B). Sie regeln insbesondere baubetriebliche Schnittstellen, Leitungsfreistellungen sowie Bodenklassifizierungen.

§ 1 Geltungsbereich und Vorrangvereinbarung

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „AGB“) gelten ausschließlich für alle Verträge, Lieferungen und Werkleistungen der Stintmann Garten- und Landschaftsbau (nachfolgend „Auftragnehmer“) gegenüber Unternehmern (§ 14 BGB), juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtlichen Sondervermögen (nachfolgend „Auftraggeber“).
2. Entgegenstehende, abweichende oder ergänzende Einkaufs- bzw. Vertragsbedingungen des Auftraggebers werden nicht Vertragsbestandteil, es sei denn, ihrer Geltung wurde vom Auftragnehmer ausdrücklich und schriftlich zugestimmt. Dieses Zustimmungserfordernis gilt ausnahmslos, insbesondere auch dann, wenn der Auftragnehmer in Kenntnis der AGB des Auftraggebers die Leistung vorbehaltlos ausführt.
3. Sofern die Parteien im Einzelfall die Geltung der VOB/B (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil B) als Ganzes vereinbaren, gehen deren Bestimmungen diesen AGB vor; die Regelungen dieser AGB gelten in diesem Fall ergänzend zu den Bestimmungen der VOB/B.

§ 2 Planungsunterlagen, Baufeld, Grenzen und Vermessung

1. **Reine Ausführung:** Der Auftragnehmer schuldet ausschließlich die fachgerechte handwerkliche Ausführung nach den ihm vom Auftraggeber übergebenen Plänen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungsunterlagen. Planungs-, Berechnungs- und Statikleistungen sind nicht Leistungsumfang, es sei denn, sie wurden ausdrücklich als gesonderte Vergütungsposition vereinbart. Eine Prüfungs- und Hinweispflicht besteht nur bezüglich offenkundiger, handwerklich erkennbarer Planungsfehler (§ 4 Abs. 3 VOB/B bzw. § 645 BGB).
2. **Grenzen und Fixpunkte:** Der Auftraggeber ist verpflichtet, die maßgeblichen Grundstücks- und Baugrenzen, Teilungsgrenzen (insb. bei Reihenhaus- oder Doppelhausparzellierungen) sowie die amtlichen Höhenfestpunkte vor Baubeginn auf seine Kosten verbindlich abzustecken, einzumessen und dem Auftragnehmer formell zu übergeben.
3. **Haftungsfreistellung:** Entstehen Mehrkosten oder Schäden durch unrichtige oder unvollständige Grenzangaben (insbesondere Grenzüberbauungen), stellt der Auftraggeber den Auftragnehmer von allen hieraus resultierenden Ansprüchen Dritter vollumfänglich frei.

§ 3 Ausführungsbedingungen, Baufreiheit und Leitungsschutz

1. **Kontinuierlicher Bauablauf:** Allen Angeboten liegt die Annahme einer ungestörten, für den Auftragnehmer kontinuierlichen und wirtschaftlichen Bauausführung zugrunde. Die Leistungen müssen ohne

Vorwegnahmen, Unterbrechungen oder Behinderungen durch Vorgewerke oder bauseitige Baustellenlogistik erbracht werden können.

2. Leitungspläne: Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer spätestens drei Wochen vor dem vereinbarten Baubeginn alle maßstabsgerechten, aktuellen und vollständigen Bestandspläne über sämtliche im Baufeld liegenden unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (insb. Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telekommunikation, Erdwärmesonden/Kollektoren) unaufgefordert zu übergeben.

3. Baufreiheit und Freistellung: Werden dem Auftragnehmer diese Unterlagen übergeben oder erklärt der Auftraggeber die Baufreiheit, geht der Auftragnehmer von uneingeschränkter Baufreiheit im Arbeitsbereich aus. Für Beschädigungen an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die in den übergebenen Unterlagen nicht, ungenau oder fehlerhaft verzeichnet waren, haftet der Auftragnehmer nicht. Der Auftraggeber stellt den Auftragnehmer insoweit von sämtlichen Inanspruchnahmen durch Leitungsbetreiber oder Dritte frei, es sei denn, dem Auftragnehmer liege Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last.

§ 4 Baugrund, Tragfähigkeit und Durchwurzelungsschutz

1. Baugrundbeschaffenheit: Soweit im Leistungsverzeichnis (LV) nicht ausdrücklich abweichend geregelt, setzt der Auftragnehmer einen tragfähigen, setzungsfreien, homogenen und standfesten Baugrund voraus. Dies gilt explizit im Bereich von Baugrubenverfüllungen, Grabenverfüllungen, unter Pflaster- und Terrassenflächen sowie auf Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen.

2. Bodenverbesserungen: Erforderliche Bodenverbesserungen, Bodenaustausche oder Nachverdichtungen infolge mangelhafter Vorleistungen Dritter sind gesondert zu vergütende Mehrleistungen.

3. Befahrbarkeit von Decken: Bei Arbeiten auf nicht überbauten Decken oder Tiefgaragendecken setzt der Auftragnehmer eine Mindesttragfähigkeit und Radlast entsprechend der im Angebot ausgewiesenen technischen Kenndaten (bzw. für den Einsatz schwerer Baumaschinen wie Radlader und LKW) voraus. Der schriftliche Nachweis der statischen Freigabe ist vor dem Befahren unaufgefordert durch die bauseitige Bauleitung zu erbringen.

4. Wurzelschutz: Das Vorhandensein eines fachgerechten Durchwurzelungsschutzes (nach FLL-Richtlinien) auf Tiefgaragendecken, Flachdächern und sonstigen abzudichtenden Bauwerksteilen ist eine bauseitige Grundvoraussetzung und wird als gegeben vorausgesetzt (z. B. durch wurzelfeste Abdichtungsbahnen oder monolithischen WU-Beton). Entsprechende Nachweise sind auf Verlangen vorzulegen.

§ 5 Bodenkontamination, Grenzwerte und Entsorgung (LAGA / EBV)

1. Grundleistung (Z 0): Soweit im Angebot oder Leistungsverzeichnis Bodenabfuhr und Erdaushub kalkuliert sind, bezieht sich dies ausschließlich auf unbedenkliches Bodenmaterial der Zuordnungsklasse Z 0 (Deponieklasse 0).

2. Schadstoffbelastung > Z 0: Die Entsorgung von Bodenmaterial, Bauschutt und Aushub mit Schadstoffgehalten > Z 0 gemäß den Technischen Regeln Boden der LAGA M 20 (Stand: 05.11.2004) oder den Einstufungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) ist nicht im Grundangebot enthalten und gesondert zu vergüten. Die Abrechnung erfolgt nach den tatsächlichen Nachweisen (Wiegescheine, Entsorgungsbelege) zuzüglich der marktüblichen Transportkosten und eines angemessenen Gemeinkostenzuschlags.

3. Analytik und Nachweispflicht: Der Nachweis der Einhaltung der Z-0-Grenzwerte ist vor Beginn der Erdarbeiten bauseits durch anerkannte Laboranalysen (Deklarationsanalytik) zu erbringen. Stellt der

Auftraggeber im Vorwege keine vollständige Analytik bereit, gelten die im Angebot genannten Entsorgungspreise als unverbindliche Richtpreise.

4. Direktabfuhr: Sofern kontaminierter Boden ($> Z\ 0$) abzufahren ist, setzt der Auftragnehmer voraus, dass das Material ohne Zwischenlagerung oder Umfuhr auf der Baustelle direkt auf Transportfahrzeuge verladen und abtransportiert werden kann.

5. Regionale Annahmestellen: Bei Überschreitung der Z-0-Werte orientieren sich die Entsorgungswege an den Annahmekriterien und Genehmigungen der regionalen norddeutschen Entsorgungsanlagen und Deponien.

6. Wiederverwendung nach EBV: Eine Wiederverwendung von Aushubmaterial auf dem Baufeld unterliegt den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Die Beprobung und Freigabe hat bauseits in verbindlicher Abstimmung zwischen Auftraggeber, Bodengutachter, Erdbauunternehmen und den Genehmigungsbehörden zu erfolgen.

§ 6 Schnittstellen: Entwässerung und Schachtbauwerke

1. Entwässerungsanschlüsse: Das Verlegen und Setzen von Hofabläufen, Straßenabläufen, Rinnen und Sickerschächten ist nur insoweit Leistung des Auftragnehmers, wie es im LV beschrieben ist. Der hydraulische Anschluss dieser Bauteile an das übergeordnete Entwässerungs-/Kanalnetz ist eine bauseitige Leistung.

2. Schachtabdeckungen: Das niveaugleiche Anpassen vorhandener Kontroll-, Revisions- und Entsorgungsschächte auf die endgültige Belags- bzw. Geländehöhe der Außenanlagen erfolgt bauseits durch Dritte, sofern dies nicht gesondert als LV-Position an den Auftragnehmer beauftragt wurde.

§ 7 Öffentlicher Straßenraum, Sondernutzung und Zertifizierungen

1. Arbeiten im öffentlichen Grund: Der Auftragnehmer verfügt über keine gesonderte Zertifizierung/Präqualifikation für das Arbeiten im gewidmeten öffentlichen Verkehrsraum. Fordern Genehmigungsbehörden für Teilbereiche zwingend zertifizierte Unternehmen, ist der Auftragnehmer berechtigt, Subunternehmer zu beauftragen; die hieraus entstehenden Mehrkosten werden nach vorheriger Anzeige auf den Auftraggeber umgelegt.

2. Genehmigungen und Gebühren: Sämtliche Gebühren für verkehrsrechtliche Anordnungen, Sondernutzungen, Baustellenüberfahrten, Gehweg-/Straßensperrungen und Halteverbotszonen sind bauseitige Leistungen und nicht im Angebotspreis enthalten. Sie sind vom Auftraggeber auf dessen Kosten zu beschaffen und freizuhalten.

§ 8 Baustelleneinrichtung, Baustrom, Bauwasser und Umlagen

1. Sanitäreinrichtungen: Da im Leistungsverzeichnis im Regelfall keine eigene Position für Sanitärcontainer des Auftragnehmers enthalten ist, wird vorausgesetzt, dass dem Auftragnehmer bauseits vorhandene Sanitäreinrichtungen (Baustellen-WC) kostenfrei zur Mitbenutzung zur Verfügung gestellt werden.

2. Baustrom und Bauwasser: Bauwasser und Baustrom sind an der Baustelle in ausreichender Dimensionierung und auf Kosten des Auftraggebers bereitzustellen.

3. Umlageverbot: Allgemeine Baustellenumlagen (z. B. für Bauwesenversicherung, Baustellenreinigung, Bauzaun etc.) werden vom Auftragnehmer nicht anerkannt und dürfen nicht von den Rechnungsbeträgen in

Abzug gebracht werden, es sei denn, sie wurden vor Vertragsschluss ausdrücklich und beziffert schriftlich vereinbart.

§ 9 Leitfabrikate und Produktauswahl

1. Enthält das Leistungsverzeichnis Positionsbeschreibungen mit Leitfabrikaten (oder dem Zusatz „oder gleichwertig“), ist der Auftragnehmer berechtigt, qualitativ und technisch gleichwertige Alternativprodukte einzubauen. Weicht der Auftragnehmer vom Leitfabrikat ab, teilt er dies dem Auftraggeber auf Verlangen mit.

§ 10 Abrechnung, Abschlagszahlungen und Aufrechnung

1. Preise und Steuer: Alle Preise verstehen sich rein netto in Euro (€) zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

2. Abschlagszahlungen: Der Auftragnehmer ist berechtigt, monatlich oder in kurzen Zeitabständen Abschlagszahlungen für die nachgewiesenen vertragsgemäßen Leistungen (inkl. auf die Baustelle gelieferter Stoffe und Bauteile) in Höhe von 100 % des Wertes geltend zu machen.

3. Fälligkeiten: Abschlagsrechnungen sind innerhalb von 14 Tagen nach Zugang, die Schlussrechnung innerhalb von 30 Tagen nach Zugang ohne jeden Abzug fällig. Skontoabzüge sind nur zulässig, wenn sie individualvertraglich ausdrücklich vereinbart wurden und sämtliche Zahlungsfristen strikt eingehalten wurden.

4. Aufrechnung: Ein Zurückbehaltungsrecht oder eine Aufrechnung durch den Auftraggeber ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

§ 11 Abnahme, Mängelrügen und Gewährleistung

1. Förmliche Abnahme: Die Abnahme hat unverzüglich nach Fertigstellung auf Verlangen einer Partei förmlich stattzufinden.

2. Fiktive Abnahme: Verlangt der Auftragnehmer nach Fertigstellung die Abnahme unter Fristsetzung von 12 Werktagen, und verweigert der Auftraggeber die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe von mindestens einem wesentlichen Mangel, gilt die Leistung als abgenommen. Die Leistung gilt ebenfalls als abgenommen, wenn der Auftraggeber die Außenanlagen in Gebrauch nimmt (z. B. Verkehrsfreigabe, Nutzung der Stellplätze/Gärten) und seit Beginn der Nutzung 6 Werktage vergangen sind.

3. Mängelrügen: Offensichtliche Mängel sind unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 7 Werktagen nach Abnahme bzw. Freigabe schriftlich zu rügen.

4. Ausschluss Anwuchsgarantie: Eine Anwuchsgarantie für Gehölze, Stauden und Raseneinsaaten/Rollrasen wird im B2B-Geschäft ausdrücklich ausgeschlossen, sofern nicht schriftlich eine gesonderte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über mindestens eine volle Vegetationsperiode (einschließlich nachweislicher Bewässerung) mit dem Auftragnehmer vereinbart wurde.

5. Verjährungsfristen: Es gelten die Gewährleistungsfristen nach VOB/B, sofern vereinbart; andernfalls die gesetzlichen Verjährungsfristen des BGB für Bauwerke (5 Jahre) bzw. für reine Pflege- und Pflanzarbeiten (2 Jahre ab Abnahme).

§ 12 Eigentumsvorbehalt

1. Vorbehaltseigentum: Alle gelieferten Materialien, Pflanzen, Pflastersteine und Baustoffe bleiben bis zur vollständigen Begleichung sämtlicher Forderungen aus der laufenden Geschäftsbeziehung Eigentum des Auftragnehmers (erweiterter Eigentumsvorbehalt).

2. Vorausabtretung: Der Auftraggeber tritt hiermit die Forderungen aus einem Weiterverkauf oder dem Einbau der Vorbehaltsware in das Grundstück eines Dritten in Höhe des Rechnungswertes der Vorbehaltsware an den Auftragnehmer ab. Der Auftragnehmer nimmt diese Abtretung an.

§ 13 Gerichtsstand und Schlussbestimmungen

1. Rechtswahl: Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts (CISG).

2. Gerichtsstand: Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist der Geschäftssitz des Auftragnehmers.

3. Salvatorische Klausel: Sollten einzelne Bestimmungen dieser Bedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die Parteien verpflichten sich in diesem Fall, eine wirksame Ersatzregelung zu treffen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Regelung am nächsten kommt.