

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Firma UMI-Bau GmbH

Im Ort 19

50343 Wachtberg

vertreten durch den Geschäftsführer Fred Kramer, ebenda

§ 1

Geltung

1.1

Die nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Rechtsgeschäfte der UMI-Bau GmbH, nachfolgend in Kurzform auch „*Auftragnehmer*“ genannt, mit ihren Vertragspartnern, nachstehend in Kurzform „*Auftraggeber*“ genannt. Die Ausschließlichkeit der Geltung für die Leistungen und Angebote des Auftragnehmers erfolgt unabhängig von der Art des Rechtsgeschäfts.

1.2

Der Auftragnehmer erbringt Werkleistungen zur Erstellung von Wohn- und Gewerbeimmobilien und koordiniert Dienstleistungen aus dem Bereich Architektur sowie den Ankauf von Grundstücken, die Bauleistungen eines Generalunternehmers und die Finanzierung der Liegenschaft. Der Auftragnehmer plant und begleitet darüber hinaus die technische Ausstattung von Gebäuden, die Berechnungen des Statikers sowie die Bewertung des Bodengutachters im Rahmen der Konzeption individueller Architekthäuser.

1.3

Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers werden ohne entsprechende Vereinbarung nicht Vertragsinhalt. Dies gilt auch dann, wenn der Auftragnehmer diesen nicht ausdrücklich widersprochen hat oder in Kenntnis entgegenstehender oder abweichender Bedingungen des Auftraggebers seine Leistungen ausführt. Von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Bedingungen des Auftraggebers werden nur nach gesonderter und schriftlicher Anerkennung Vertragsbestandteil.

1.4

Diese Vertragsbedingungen gelten als Rahmenvereinbarung auch für alle künftigen Geschäfte mit dem Auftraggeber, und damit auch in vollem Umfang für Nachtrags- und Zusatzaufträge, die das aktuelle Vertragsverhältnis betreffen, ohne dass es hierzu einem ausdrücklichen Hinweis bedarf.

§ 2

Urheber- und Nutzungsrechte

2.1

Sofern dem Auftragnehmer durch den Auftraggeber ein Auftrag erteilt wird, bei dem zu erwarten ist, dass die zu erstellenden Werke, Werke im Sinne des Urheberrechtsgesetzes sein werden, wird der Auftraggeber dem Auftragnehmer Nutzungsrechte an den Werken einräumen.

2.2

Wird nichts anderes vereinbart, erwirbt der Auftraggeber ungeachtet der Regelung in 2.1 mit der vollständigen Zahlung des vereinbarten Honorars für die vertraglich vereinbarte Dauer und dem vertraglich vereinbarten Umfang die Nutzungsrechte an allen vom Auftragnehmer im Rahmen dieses Auftrages gefertigten Arbeiten. Sind bei der Auftragserteilung keine Zwecke genannt, zu denen der Auftraggeber die hergestellten Werke verwenden will, so beschränken sich die Nutzungsrechte auf die in vergleichbaren Fällen üblicherweise eingeräumten Nutzungsrechte.

2.3

Die Verwendung etwaiger Pläne/Unterlagen für andere Projekte bzw. die Weitergabe an Dritte ist für den Auftraggeber nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers zulässig. Dieser trifft bei Zuwiderhandlung keine wie auch immer geartete Haftung. Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Ansprüche des Auftragnehmers aufgrund der vertragswidrigen Nutzung von Plänen/Unterlagen bleiben unberührt.

2.4

Der Auftraggeber ist verpflichtet, bei Veröffentlichung und Bekanntmachung über das Werk den Namen des Auftragnehmers aufzuführen. Dieser hat das Recht, dem Kunden die Veröffentlichung unter Namensangabe zu untersagen, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet oder das Projekt nachträglich ohne die Zustimmung des Auftragnehmers abgeändert wird.

2.5

Der Auftragnehmer hat das Recht, im Zuge der Auftragsabwicklung (auch in digitaler Form) erhobene Daten und Informationen unter Beachtung datenschutzrechtlicher Grundsätze zu benutzen. Sie können auch insbesondere zur Erfüllung eines neuen Auftrages verwendet werden.

2.6

Dem Auftraggeber ist jede Veränderung, Bearbeitung, Nachahmung – auch von Teilen oder Details – die Weitergabe des Werkes zum Zwecke der Veränderung, Bearbeitung, Nachahmung etc. untersagt. Jede anderweitige oder weitergehende Nutzung als die vereinbarte Nutzung, einschließlich der Übertragung der Nutzungsrechte durch den Auftraggeber ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers gestattet. Dieser behält sich vor, die schriftliche Zustimmung von der Zahlung eines angemessenen Nutzungsentgeltes abhängig zu machen.

2.7

Vorschläge des Auftraggebers über seine Beauftragten oder sonstigen Mitarbeiter haben keinen Einfluss auf die Höhe der Vergütung. Sie begründen kein Miturheberrecht, es sei denn, dass dies ausdrücklich vereinbart worden ist. An eventuell doch mitentstandenen Urheberrechten des Auftraggebers oder seiner Beauftragten räumen diese schon jetzt dem Auftragnehmer unentgeltlich das ausschließliche uneingeschränkte Nutzungsrecht hinsichtlich aller Nutzungsarten ein.

§ 3

Vertragsabschluss

3.1

Die Angebote des Auftragnehmers sind unverbindlich und freibleibend, soweit sie nicht von einem Geschäftsführer ausdrücklich als verbindlich schriftlich oder per E-Mail abgegeben oder bestätigt wurden. Verbindliche Angebote gelten für einen Zeitraum von 30 Tage ab Abgabe oder Bestätigung. Von diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen oder anderen von den schriftlichen Willenserklärungen des Auftragnehmers abweichenden mündlichen Zusagen und Nebenabreden, insbesondere solche, die vom Auftraggeber abgegeben werden, sind für den Auftragnehmer nicht verbindlich. Der Inhalt der vom Auftragnehmer verwendeten Prospekte, Werbeankündigungen etc. werden kein Vertragsbestandteil, es sei denn, dass dies ausdrücklich vereinbart wird.

3.2

Ein Vertrag zwischen den Vertragsparteien bedarf der Schriftform. Die Annahme des Auftrages sowie mündliche, telefonische oder durch Angestellte getroffene Zusicherungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des Auftragnehmers.

3.3

Der Inhalt des mit dem Auftraggeber abgeschlossenen Vertrages ergibt sich primär aus dem schriftlichen Vertrag samt Anlagen der Vertragsparteien („*Vertrag*“), der Vollmacht und ergänzend diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen, sofern im Vertrag keine anderslautenden Vereinbarungen getroffen werden.

3.4

Gegenstand des Auftrages kann je nach Vereinbarung, jede Art der Bauträgertätigkeit sowie darüberhinausgehend die Koordination und Begleitung des Ankaufs von Grundstücken für das zu errichtende Objekt, der technischen Ausstattung der Gebäude, der Berechnungen des Statikers, der Bewertung des Bodengutachters, der Bauleistungen eines Generalunternehmers, der Architektenleistungen sowie der Finanzierung des Projekts im Rahmen der Konzeption individueller Immobilien sein.

3.5

Der Umfang und die Art der zu erbringenden Leistung wird bei Auftragserteilung schriftlich festgelegt.

§ 4

Honorare

4.1

Die im Angebot des Auftragnehmers aufgeführte Honorarrechnungen sind unverbindlich. Maßgeblich hierfür sind allein die im Vertrag aufgeführten Honorar-Vereinbarungen.

4.2

Die vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen werden in dem Vertrag enthaltenen Leistungskatalog definiert. Ändern sich etwaige Parameter nach Vertragsabschluss, so werden diese nach diesem Zeitpunkt erbrachten, im Leistungskatalog enthaltenen Leistungen auf Grundlage der neuen Parameter verrechnet.

4.3

Sollten sich die Lohnkosten zwischen Vertragsabschluss und Leistungserbringung aufgrund kollektiv-vertraglicher Regelungen in der Branche oder innerbetrieblicher Abschlüsse, oder sollten sich andere für die Kalkulation relevante Kosten stellen oder zur Leistungserstellung notwendige Kosten etc. verändern, so ist der Auftragnehmer berechtigt, die Preise entsprechend zu erhöhen oder zu ermäßigen.

4.4

Die Nebenkosten werden gesondert nach tatsächlichem Aufwand berechnet, soweit dies vertraglich vereinbart wird.

4.5

Mehrleistungen durch Änderungen, die nicht der Sphäre des Auftragnehmers zuzurechnen sind und eine Neubearbeitung oder Umarbeitung einzelner Bereiche erfordern, insbesondere in Folge behördlicher Auflagen, Änderungen relevanter Vorschriften und Gesetze und in Folge geänderter Wünsche des Auftraggebers sind entsprechend dem erhöhten Leistungsumfang zusätzlich zu vergüten.

4.6

Alle Preise verstehen sich rein netto ohne jeden Abzug, also ohne Mehrwertsteuer, Gebühren oder sonstige Abgaben.

§ 5

Fälligkeit

5.1

Die vertraglich vereinbarten Honorare werden nach Leistungsfortschritt der jeweiligen Teilleistungen (Leistungsphasen) als Abschlagsrechnung fällig.

5.2

Der Auftragnehmer kann die Ausführung des Auftrages von der Zahlung eines angemessenen Vorschusses abhängig machen, insbesondere wenn die Ausführung des Auftrages erhebliche finanzielle Aufwendungen erfordert.

5.3

Der Auftraggeber hat vor Beginn der Arbeiten auf seine Kosten dem Auftragnehmer alle für die Ausführung der vertraglichen Lieferungen und Leistungen erforderlichen notwendigen Unterlagen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Der Auftragnehmer setzt voraus, dass der Auftraggeber über die Rechte der von ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen verfügt.

5.4

Der Auftraggeber übernimmt allein die Haftung für die Vollständigkeit und die Fehlerfreiheit der von ihm übergebenen Unterlagen.

5.5

Der Auftraggeber hat unaufgefordert schriftlich über alle Umstände zu unterrichten, die bei der Ausführung der vertraglichen Leistungen und Lieferungen zu beachten sind, insbesondere über alle gesetzlichen, behördlichen und anderen einzuhaltenden Vorschriften.

§ 6

Leistungen

6.1

Der Auftragnehmer ist berechtigt, Teilleistungen zu erbringen, es sei denn, die Teilleistungen sind für den Kunden erkennbar nicht von Interesse.

6.2

Der Auftragnehmer ist zum Einsatz von Nachunternehmern berechtigt. Der Auftragnehmer beauftragt diese selbst und nicht im Namen des Auftraggebers.

6.3

Der Auftragnehmer ist berechtigt, die erbrachten Leistungen zur Eigenwerbung zu verwenden, insbesondere zu Veröffentlichungen, z.B. auf ihrer Internetseite, in Prospekten, Fachzeitschriften etc.

6.4

Der Auftragnehmer ist berechtigt, die zur Auftragserfüllung der notwendigen Fremdleistungen in seinem Namen und auf seine Rechnung abzuschließen. Der Auftraggeber verpflichtet, den Auftragnehmer im Innenverhältnis von allen Verpflichtungen freizustellen, die sich aus dem Vertragsabschluss ergeben.

6.5

Kosten und Spesen für Reisen und andere Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Auftrag zu unternehmen sind, werden in Rechnung gestellt, wenn sich aus dem Auftrag oder dem Vertrag die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit dieser Reisen bzw. Aufwendungen ergibt.

§ 7

Vollmacht

7.1

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer, nach Maßgabe und zur Erfüllung der im Vertrag normierten Verpflichtungen gegenüber Behörden und sonstigen Dritten

rechtsgeschäftlich zu vertreten. Von dieser Vollmacht umfasst sind auch alle zur Durchführung des gegenständlichen Projektes notwendigen und gewöhnlichen Vertretungshandlungen, insbesondere die Führung der notwendigen Verhandlungen mit Behörden sowie sämtlichen mit dem Projekt befassten Sonderfachleuten, die Abgabe von Rücktrittserklärungen, die Kontrolle der Tätigkeit der ausführenden Unternehmen und sonstigen Sonderfachleuten sowie die Erteilung von Aufträgen zur Mängelbehebung sowie zur Ersatzvornahme. Darüber hinaus beauftragt der Auftraggeber den Auftragnehmer zur Ausübung des Hausrechts auf der Baustelle.

7.2

Die Vertretungsvollmacht umfasst darüber hinaus – soweit vertraglich vereinbart – auch die Vergabe von Aufträgen an ausführende Unternehmen und die zur Durchführung des Projekts erforderlichen Sonderfachleute sowie die rechtsgeschäftliche Anerkennung von Teil- und Schlussrechnungen der ausführenden Unternehmen und der Sonderfachleute.

7.3

Der Auftragnehmer erhält vom Auftraggeber eine schriftliche Vollmachtsurkunde mit dem oben dargestellten Inhalt, um das Vertretungsverhältnis gegenüber Behörden, Anlieger, beteiligten Sonderfachleuten sowie sonstigen Dritten nachweisen zu können.

§ 8

Rücktritt

8.1

Im Falle eines Rücktritts durch den Auftraggeber ist die bisherige Leistung nach den Vertragspreisen oder dem Verhältnis des geleisteten Teils zu der gesamten vertraglichen Leistung auf der Grundlage der Vertragspreise abzurechnen.

8.2

Bei Zahlungsverzug des Auftraggebers ist der Auftragnehmer von allen weiteren Leistungs- und Lieferungsverpflichtungen entbunden und berechtigt, noch ausstehende Lieferungen oder Leistungen zurückzuhalten und Vorauszahlungen bzw. Sicherstellungen zu fordern oder –

ggf. nach Setzung einer angemessenen Nachfrist – vom Vertrag zurückzutreten und Schadensersatz zu fordern.

8.3

Der Auftragnehmer kann darüber hinaus vom Vertrag zurücktreten, wenn

- der Auftraggeber eine ihm obliegende Handlung unterlässt und dadurch der Auftragnehmer außer Stande setzt die Leistung auszuführen,
- Gründe vorliegen, die ein Aufrechterhalten am Vertragsschluss auf Seiten des Auftragnehmers unmöglich machen.

8.4

Der Rücktritt ist schriftlich zu erklären.

8.5

Im Falle des Rücktritts durch den Auftraggeber steht dem Auftragnehmer die vereinbarte Vergütung zu. Es muss jedoch angerechnet werden, was in Folge des Vertrages an Kosten erspart oder durch anderweitige Verwendung der Arbeitskraft oder des Betriebes erworben werden kann.

8.6

Das Recht der Vertragsparteien auf freie, fristlose und ordentliche Kündigung bleibt von den vorstehenden Regelungen unberührt.

§ 9

Ausführungsfristen

9.1

Ausführungsfristen stellen nur dann verbindliche Vertragsfristen dar, wenn sie ausdrücklich als solche bezeichnet und vereinbart sind.

9.2

Die Ausführungsfristen werden angemessen verlängert, wenn

- durch Umstände, die in den Verantwortungsbereich des Auftraggebers fallen, insbesondere wenn dem Auftragnehmer Pläne, Angaben oder Unterlagen, die es für die Ausführung benötigt, nicht rechtzeitig erhält,
- der Auftraggeber in Zahlungsverzug gerät,
- Ausführungsunterlagen durch den Auftraggeber abgeändert oder durch andere Anordnungen geändert werden,
- unvorhergesehene Ereignisse auftreten, die den Auftragnehmer behindern und nicht von ihm zu vertreten sind.

§ 10

Zahlungen

Der Auftraggeber gerät mit seiner Zahlungsverpflichtung in Verzug, wenn er nicht innerhalb von 14 Tagen ab Zugang der Rechnung den ausgewiesenen Betrag zur Anweisung bringt. Die Zahlung hat bargeldlos auf Gefahr und Kosten des Auftraggebers zu erfolgen.

Bei Zahlungsverzug des Auftraggebers ist der Auftragnehmer berechtigt, Verzugszinsen unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zu fordern. Der Nachweis eines höheren Schadens bleibt vorbehalten.

§ 11

Aufbewahrung/Herausgabe von Unterlagen

Original-Pläne, Original-Zeichnungen und Schriftstücke werden grundsätzlich beim Auftragnehmer aufbewahrt. Er ist verpflichtet, dem Auftraggeber auf dessen Verlangen Vervielfältigungen dieser Unterlagen in Papierform gegen Kostenersatz auszuhändigen. Die Herausgabe von Unterlagen in digitaler Form kann vereinbart werden.

§ 12

Gewährleistung

12.1

Der Auftragnehmer übernimmt in den gesetzlichen Grenzen keine Gewährleistung gestalterischer Ansprüche.

12.2

Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers erfüllt der Auftragnehmer bei Vorliegen eines nachweisbaren und behebbaren Mangels nach seiner Wahl entweder durch Verbesserung, Reparatur oder Austausch innerhalb angemessener Frist. Schadensersatzansprüche des Auftraggebers, die auf Behebung des Mangels zielen, können erst geltend gemacht werden, wenn der Auftragnehmer mit der Erfüllung der Gewährleistungsansprüche in Verzug geraten ist.

12.3

Liegt ein Mangel vor, gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 634 ff. BGB oder – wenn vertraglich vereinbart – der VOB.

§ 13

Haftung

13.1

Die Haftung des Auftragnehmers als Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist auf Schäden wegen fehlerhafter Berufsausübung beschränkt. Hierfür hat der Auftragnehmer eine gesetzlich vorgeschriebene Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen.

13.2

Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliches und grob fahrlässiges Fehlverhalten. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht bei Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bei Übernahme einer Garantie oder bei der Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz.

§ 14

Vertraulichkeit

14.1

Der Auftragnehmer wird alle zu seiner Kenntnis gelangten Geschäftsvorgänge des Auftraggebers, sowie dessen Interna, streng vertraulich behandeln. Hierzu verpflichtet sich auch der Kunde.

§ 15

Gerichtsstand

Für die Geschäftsverbindung zwischen den Parteien gilt ausschließlich deutsches Recht. Hat der Auftraggeber keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland oder in einem anderen EU-Mitgliedstaat, ist ausschließlich Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag der Geschäftssitz des Auftragnehmers.

§ 16

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. In einem solchem Fall ist die ungültige Bestimmung zunächst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass der mit der ungültigen Bestimmung beabsichtigte Zweck weitestgehend erreicht wird. Dasselbe gilt für den Fall, dass sich eine regelungsbedürftige Lücke ergeben sollte.