

## Anlage 1: Allgemeine Vertragsbedingungen

zum Hauptvertrag "Energiesprong-Sanierung"

zwischen \_\_\_\_\_ (AG) & \_\_\_\_\_ (AN) vom \_\_\_\_\_.

### § 1 Art und Umfang der Leistung

- (1) Der AN hat die ihm übertragenen Leistungen entsprechend dem Vertragsgegenstand gemäß § 1 Hauptvertrag sowie der in § 2 Hauptvertrag benannten Vertragsunterlagen zu erbringen. Diese Leistungen umfassen sowohl die Grundleistungen des jeweiligen Leistungsbildes der HOAI als auch die Lieferung und Leistung der Ausführungsbestandteile.
- (2) Soweit für die Ausführung besondere Genehmigungen oder Auflagen erforderlich sind, wird dies der AN dem AG unverzüglich mitteilen und diese im Namen des AG ebenso einholen. Hierfür sind dem AN seitens des AG jegliche wesentliche Dokumente und erforderliche Freigaben sowie Vollmachten zur Verfügung zu stellen.
- (3) Der AN schuldet die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik sowie vorrangig der Eurocodes zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, sofern im Hauptvertrag und/oder in der *Anlage 2 „Funktionale Leistungsbeschreibung für die serielle Sanierung nach dem Energiesprong-Prinzip (Modernisierungsmaßnahmen)“* nicht anders vereinbart. Sollten sich Regelwerke und/oder technische Anforderungen zwischen Vertragsabschluss und Abnahme ändern, wird der AN den AG hierauf hinweisen.
- (4) Zum Leistungsumfang des AN i.R.d. Bauausführung gehören:
  - a. Stellen eines verantwortlichen Bauleiters gemäß der jeweils geltenden Landesbauordnung
  - b. die Baustelleneinrichtung für seine Gewerke (Gewerke, die vom AG an Dritte vergeben werden, nur nach gesonderter Vereinbarung). Dies umfasst sowohl die An-, Abfuhr und Vorhaltung der Geräte und Gerüste, als auch die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung und Beleuchtung der Baustelle und falls erforderlich, Straßensperrungen inkl. Einholung hierfür erforderlicher Genehmigungen.
  - c. Entfernung und Entsorgung aller Abfälle im Zusammenhang mit den vertraglich vereinbarten Bauleistungen. Der AN verpflichtet sich, alle Abfälle, die durch die Baumaßnahme entstehen, nach Möglichkeit zu vermeiden und entstandene Abfälle gemäß §15 KrWG und den weiteren im Zeitraum der Leistungserbringung gültigen Rechtsvorschriften zu trennen und separat zu entsorgen. Diese Leistung wird nicht gesondert vergütet. Auf Anforderung sind dem AG Verbleibsnachweise für diese Abfälle in Kopie zu übergeben.
  - d. Herbeiführung der für Bauausführung und Baubetrieb erforderlichen Baugenehmigung nach der geltenden Landesbauordnung. Wahrnehmung aller Anzeige- und Nachweispflichten aus öffentlich-rechtlichen

Vorschriften bzw. proaktive Mitwirkung, sofern nur der AG gegenüber der zuständigen Behörde als Antragsteller auftreten kann. Sonstige Genehmigungen wie z.B. nachbarschaftliche Zustimmungen sind vom AG unter Einhaltung der Antrags- und Ausführungsfristen einzuholen.

- e. Erfüllung aller behördlichen Auflagen und bauaufsichtlichen Vorschriften. Sofern sich ein Mehraufwand für den AN aus späteren vom AG angeordneten Leistungsänderungen ergeben oder Änderungen/Novellen der gesetzlichen Auflagen oder bauaufsichtlichen Vorschriften ergeben, erhält der AN hierfür eine gesonderte Vergütung.
  - f. Lieferung und rechtzeitiger Einbau der Ver- und Entsorgungsleitungen, die gemäß der im Hauptvertrag genannten Vertragsgrundlagen im Leistungsumfang des AN liegen
  - g. Erstellung, Erhaltung und Rückbau aller notwendigen Baustelleneinrichtungsflächen inkl. Zufahrten, Kranstandorte und Lagerflächen sowie aus behördlichen Gründen etwaige erforderliche Verkehrssicherungsmaßnahmen. Die Kosten hierfür sind im Vertragspreis gemäß Hauptvertrag enthalten
  - h. Erarbeitung und Vorlage aller für Bemusterungen relevanten Dokumente zur Freigabe durch den AG
  - i. Durchführung der zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen erforderlichen Testläufe nach Ankündigung beim AG
  - j. Einholung aller behördlichen Abnahmen und Bescheinigungen auf eigene Kosten (inkludiert in Vertragspreis) und Einhaltung der behördlichen Bedingungen und Auflagen im Rahmen des vertraglich vereinbarten Leistungsumfangs.
- (5) Verlangt der AG zusätzliche oder geänderte Leistungen, sind diese nicht im Leistungsumfang und folglich nicht im Vertragspreis enthalten.
- (6) Der AG sorgt dafür, dass für die Ausführung der Arbeiten ausreichend Lagerfläche für die Baustelleneinrichtung zur Verfügung steht. Sollte dies nachweislich nicht der Fall sein, übernimmt der AG gegebenenfalls anfallende Kosten für die Anmietung temporärer Flächen.
- (7) Weiterhin hat der AG den ungehinderten Zugang durch den AN zum Grundstück, zum Gebäude sowie zu den jeweiligen Wohneinheiten und sonstigen Flächen (beispielsweise Dach- oder Kellerflächen) zu den vereinbarten Zeiträumen (Terminplan und Baubesprechungen bzw. Anzeigen durch den AN) sicherzustellen.
- (8) Risiken aus dem Bestand trägt der AG, es sei denn, die entsprechenden diesbezüglichen Leistungen wurden zwischen AG und AN ausdrücklich vereinbart und beauftragt.
- (9) Sollte sich erst nach Beginn der Baumaßnahme herausstellen, dass Eingriffe in den Bestand notwendig werden, aufgrund derer Anpassungen des Gebäudes an die zum Ausführungszeitpunkt aktuell anerkannten Regeln der Technik erforderlich werden, so steht dem AN für die entsprechenden Leistungen eine gesonderte Vergütung zu.

Des Weiteren gilt § 4 VOB/B.

## § 2 Vertretung / Vertraulichkeit / Abtretung

- (1) Der AG und der AN haben unmittelbar nach Vertragsschluss jeweils eine Projektleitung sowie den Umfang deren Vollmachten zu benennen.
- (2) Beide Parteien sind nicht berechtigt, ihre Forderungen gegen den jeweils anderen ohne dessen schriftliche Zustimmung an Dritte abzutreten oder zu verpfänden.

## § 3 Vergütung

- (1) Durch die vereinbarte Vergütung werden alle Leistungen abgegolten, die gemäß den im Hauptvertrag unter § 2 benannten Vertragsgrundlagen, den Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen und der gewerblichen Verkehrssitte zur vertraglichen Leistung gehören.
- (2) Zusätzliche oder geänderte Leistungen werden gemäß § 2 VOB/B vergütet.

Auch im Übrigen gilt § 2 VOB/B.

## § 4 Ausführungsunterlagen

- (1) Der AG unterstützt den AN bei der Erfüllung seiner Aufgaben, unter anderem durch: Herausgabe der Bestandsunterlagen, Unterzeichnung von Dokumenten, die für den Erfolg der Maßnahme notwendig sind sowie rechtzeitige Rückmeldung bzw. Freigabeerteilung bzgl. Ausführungsunterlagen.
- (2) Ausführungsunterlagen, die für Bemusterungen erforderlich sind, werden seitens des AN rechtzeitig vor Ausführungsbeginn zur Prüfung und Freigabe dem AG vorgelegt. Der AG hat hiernach eine Woche Zeit für die Prüfung und Freigabe.
- (3) Für den Fall, dass für das vorliegende Bauvorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, vereinbaren beide Parteien eine Verfahrensdauer bis Erteilung von \_\_\_\_\_ Wochen ab Übergabe der Bauantragsunterlagen an den AG.
- (4) Das Risiko für eine längere Verfahrensdauer sowie etwaiger nachbarlicher Zustimmungen trägt der AG.

Des Weiteren gilt § 3 VOB/B.

## § 5 Arbeitskräfte und Nachunternehmer

- (1) Der AN ist berechtigt, für die Erbringung der vertraglich vereinbarten Leistung Nachunternehmer einzusetzen. Der AG kann auf Wunsch die Angabe der Gewerke, Namen, gesetzlichen Vertreter, Anschrift und Berufsgenossenschaft der jeweiligen Nachunternehmer verlangen.
- (2) Der AN hat die Fachkunde, Leistungsfähigkeit und gewerbsmäßige Qualifikation der von ihm eingesetzten Nachunternehmer sicherzustellen.

- (3) Der AN ist verpflichtet, keine Leiharbeiter im Sinne des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes (AÜG) und/oder keine Mitarbeiter einzusetzen, die nicht im Besitz einer gültigen Arbeitserlaubnis und/oder eines gültigen Sozialversicherungsausweises sind. Der AN gestattet dem AG oder einem von diesem Bevollmächtigten, entsprechende Kontrollen durchzuführen.
- (4) Der AN ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass auch die von ihm beauftragten Nachunternehmer keine Leiharbeiter im Sinne des AÜG und/oder keine Mitarbeiter aus Drittländern einsetzen, die nicht im Besitz einer gültigen Arbeitserlaubnis und/oder eines gültigen Sozialversicherungsausweises sind. Verstößt der AN gegen diese Verpflichtung, stehen dem Auftraggeber die nachstehenden Rechte gemäß Ziffer 4.6 AÜG zu.
- (5) Der AN verpflichtet sich auch gegenüber dem AG, die Verpflichtung zur Zahlung des Mindestlohns und zur Abführung der Urlaubskassenbeiträge nach dem Arbeitnehmerentsendegesetz (AEntG) und den danach auf dem Betrieb des AN anwendbaren tariflichen Bestimmungen zu erfüllen.
- (6) Sollte der AN gegen eine oder mehrere der Verpflichtungen gemäß Ziffer 4.1 bis 4.5 AÜG verstoßen, ist der AG vorbehaltlich weiterer etwaiger Rechte befugt, ihm eine angemessene Nachfrist zur Erfüllung der betreffenden Verpflichtungen zu setzen. Sollte diese angemessene Frist fruchtlos verstreichen, ist der AG berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen und Schadensersatz statt der Leistung zu verlangen.
- (7) Beauftragt der AN Nachunternehmer, so stellt er den AG von sämtlichen Ansprüchen frei, die gegenüber dem AG wegen Verstoßes dieser Nachunternehmer gegen die Bestimmungen des AEntG geltend gemacht werden. Der AN nimmt im Innenverhältnis zum AG die Verpflichtungen, welche AG und AN als Mitbürgen gemäß § 14 AEntG treffen, allein und in vollem Umfang. Gleiches gilt für die Beauftragung von Verleihern nach dem AÜG.

#### **§ 6 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung**

- (1) Im Falle von Behinderungen und Unterbrechungen, die auf höhere Gewalt und entsprechenden gesetzlich erforderlichen Maßnahmen zurückzuführen sind, werden entsprechende Bauzeitverlängerungen vereinbart.
- (2) Nachgewiesenen Mehraufwand im Zusammenhang mit § 6 Abs. (1) tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Des Weiteren gelten §§ 6 und 7 der VOB/B.

#### **§ 7 Kündigung**

Es gelten §§ 8 und 9 VOB/B.

## § 8 Versicherungen

- (1) Der AG schließt für die Durchführung des Bauvorhabens eine Bauleistungsversicherung ab. Zur Deckung der dabei anfallenden Kosten werden von der Netto-Schlussabrechnungssumme 0,2% einbehalten. Der Einbehalt entfällt, wenn der AN im eigenen Namen eine Bauleistungsversicherung abschließt und dem AG bis zum Beginn der Ausführung einen entsprechenden Versicherungsnachweis aushändigt.
- (2) Der AN ist verpflichtet, eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung zu den üblichen Versicherungsbedingungen abzuschließen und dem AG durch Vorlage eines entsprechenden Versicherungsnachweises das Bestehen einer solchen Versicherung zu bestätigen. Der Versicherungsschutz muss bis zur Abnahme bestehen. Die Deckungssummen dieser Versicherung müssen pro Schadensfall mindestens betragen:
  - a. für Personenschäden: \_\_\_\_\_ EUR pro Schadensfall und Person
  - b. für alle sonstigen Schäden: \_\_\_\_\_ EUR pro Schadensfall

Des Weiteren gilt § 10 VOB/B.

## § 9 Abnahme

- (1) Die Fertigstellung der Vertragsleistung wird seitens des AN schriftlich angezeigt und die Abnahme beim AG mit einer Frist von 14 Werktagen beantragt.
- (2) Dem Abnahme-Antrag sind die folgenden Unterlagen beizufügen:  
Genehmigungen, Prüfatteste, behördliche Abnahmebescheinigungen, vertraglich vereinbarte Nachweise, alle Anleitungen und Anweisungen sowie Handbücher zu den verbauten Komponenten, das Bautagebuch.
- (3) Die Revisionsakte inklusive der unter § 9 Ab. (2) aufgeführten Dokumente wird vom AN zusammengestellt und dem AG spätestens 4 Wochen nach Abnahme (in digitaler Form) übergeben.

Des Weiteren gilt § 12 VOB/B.

## § 10 Mängelansprüche

Es gilt § 13 VOB/B mit den dort geregelten Fristen.

## § 11 Abrechnung und Zahlung

Abrechnungsgrundlage bildet der Zahlungsplan gem. § 2 des Hauptvertrages.  
Des Weiteren gelten § 14 und § 16 VOB/B.

## § 12 Stundenlohnarbeiten

Stundenlohnarbeiten für zusätzliche oder geänderte Leistungen werden nur vergütet, wenn sie als solche vor ihrem Beginn ausdrücklich vereinbart worden sind. In dem Fall gelten folgende Stundensätze:

- a) Facharbeiter: \_\_\_\_\_ € netto
- b) Hilfskraft: \_\_\_\_\_ € netto

## § 13 Sicherheiten

- (1) Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen und termingerechten Ausführung der Vertragsleistungen einschließlich etwaiger vereinbarter und/oder angeordneter Leistungsänderungen und/oder Zusatzleistungen übergibt der AN dem AG spätestens 12 Werktage nach Abschluss dieses Vertrags eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 10% des Netto-Vertragspreises gemäß § 3 des Hauptvertrages.

Soweit Nachtragsleistungen die vorläufige Netto-Auftragssumme um mindestens 10% erhöhen, kann der AG eine entsprechende Erhöhung der Bürgschaftssumme verlangen.

Die Bürgschaft muss nachstehendem § 13 Abs. 3 entsprechen.

Der AG hat eine nicht verwertete Vertragserfüllungsbürgschaft nach der Abnahme Zug um Zug gegen eine Mängelgewährleistungsbürgschaft gemäß § 13 Abs. 2 an den AN herauszugeben, es sei denn es sind noch Ansprüche offen, zu deren Absicherung die Vertragserfüllungsbürgschaft gewährt wurde. In dem Fall ist der AG berechtigt, einen entsprechenden Teil der Vertragserfüllungssicherheit zurückzuhalten bzw. dafür eine Austauschbürgschaft entgegenzunehmen.

- (2) Zur Sicherung der dem AG zustehenden Mängelansprüche übergibt der AN dem AG eine Bürgschaft für Mängelansprüche in Höhe von 5% der Netto-Schlussrechnungssumme, die im Übrigen den Anforderungen des nachstehenden § 13 Abs. 3 entspricht. Der AG wird eine nicht verwertete Sicherheit nach Ablauf der vereinbarten Gewährleistungsfrist zurückgeben, sobald der AN ihn hierzu auffordert.
- (3) Der Bürge muss ein in der europäischen Gemeinschaft zugelassenes Kreditinstitut oder Kreditversicherer sein. Die Bürgschaftserklärung muss unbefristet, schriftlich und unter Verzicht auf die Einrede der Vorklage abgegeben werden. Das Recht zur Hinterlegung muss ausgeschlossen sein. Ferner muss der Bürge erklären, dass für Streitigkeiten aus einer solchen Bürgschaft ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung findet und Gerichtsstand der Ort des Bauvorhabens ist. Weiter hat er zu erklären, dass die Bürgschaftsforderung nicht vor der gesicherten Hauptforderung verjährt. Das Recht des AN zum Austausch der hingegebenen Bürgschaft nach § 17 Abs. 3 VOB/B bleibt unberührt.

Des Weiteren gilt § 17 VOB/B.

## Disclaimer

Das Kompetenzzentrum Serielles Sanieren der Deutschen Energie-Agentur (dena) baut im Auftrag des BMWK einen neuen Markt für skalierbare Sanierungslösungen auf. Als zentrale Anlaufstelle für das serielle Sanieren koordiniert es die internationale Energiesprong-Initiative in Deutschland, bringt alle Beteiligten zusammen und treibt Innovationen voran. Das Team unterstützt bei allen Aspekten des seriellen Sanierens – von der Gebäudeauswahl und Konzeptentwicklung über Fördermittelberatung, Portfolioanalysen und Umsetzung von Pilotprojekten bis hin zur Produktentwicklung und dem Abbau regulatorischer Hürden. Regelmäßige Kick-off-Workshops, Fördertalks, Exkursionen zu Sanierungsprojekten sowie Networking-Events bieten wertvolle Gelegenheiten zum Wissensaustausch, zur Vernetzung und Entwicklung neuer Ideen.

### Nutzungsrechte

Sie können die vorliegenden Dokumente als Grundlage für Ihre Arbeit verwenden und auf Ihre Bedürfnisse hin anpassen.

### Haftungsausschluss

Die vorliegenden Dokumente wurden mit größter Sorgfalt entwickelt. Die dena übernimmt jedoch keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Dokumente.

Hinweise und Korrekturen senden Sie bitte an: [info@energiesprong.de](mailto:info@energiesprong.de)

Die dena übernimmt keinerlei Haftung für Schäden oder Konsequenzen, die durch die Benutzung/Nutzung dieser Dokumente entstehen, sofern der dena nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last fällt. Mit der Nutzung der Dokumente kann der Anwender keine Rechte gegenüber der dena ableiten, insbesondere sind hieraus abgeleitete Haftungsansprüche ausgeschlossen. Der Haftungsausschluss betrifft insbesondere auch die Erreichung von Energie- bzw. Kosteneinsparungen. Die dena behält sich das Recht vor, die angebotenen Informationen, Produkte oder Dienstleistungen ohne gesonderte Ankündigung jederzeit zu verändern oder zu aktualisieren.

Für gegebenenfalls bestehende oder künftig entstehende Rechtsverhältnisse ist ausschließlich deutsches Recht anwendbar und sind nur deutsche Gerichte zuständig.

### Datenschutz

Unsere Datenschutzhinweise finden Sie unter: <https://www.energiesprong.de/datenschutzerklaerung>



Bundesministerium  
für Wirtschaft  
und Klimaschutz

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.

Powered by

**dena**  
Deutsche Energie-Agentur