

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

AGB für die Baubegleitung

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die Beratungs- und Planungsleistungen der RENEWA im Bereich der fachlichen Umsetzungsbegleitung und Baubegleitung.

Inhaltsverzeichnis

- | | |
|---|---|
| 1 Geltungsbereich und Allgemeines | 7 Haftung und Haftungsbeschränkung |
| 2 Vertragsschluss | 8 Kündigung und Beendigung |
| 3 Leistungsumfang | 9 Änderung der Förderrichtlinien |
| 4 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers | 10 Widerrufsrecht |
| 5 Vergütung und Zahlungsbedingungen | 11 Nutzungsrechte |
| 6 Geheimhaltung und Datenschutz | 12 Schlussbestimmungen |

1 Geltungsbereich und Allgemeines

1.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle Verträge über Beratungs- und Planungsleistungen, insbesondere im Bereich der Baubegleitung, die zwischen der RENEWA (nachfolgend „Berater“ genannt) und dem Auftraggeber geschlossen werden.

1.2 Diese AGB gelten ausschließlich. Abweichende, entgegenstehende oder ergänzende AGB des Auftraggebers werden nur dann und insoweit Vertragsbestandteil, als der Berater ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich zugestimmt hat. Dieses Zustimmungserfordernis gilt in jedem Fall, beispielsweise auch dann, wenn der Berater in Kenntnis der AGB des Auftraggebers die Leistung vorbehaltlos ausführt.

1.3 Änderungen oder Ergänzungen dieser AGB bedürfen der ausdrücklichen Vereinbarung zwischen den Parteien. Der Berater wird den Auftraggeber über beabsichtigte Änderungen der AGB in Textform informieren; die geänderten AGB werden nur dann Bestandteil des Vertrages, wenn der Auftraggeber ihnen ausdrücklich zustimmt.

2 Vertragsschluss

2.1 Alle Angebote des Beraters sind freibleibend und unverbindlich, sofern sie nicht ausdrücklich als verbindlich gekennzeichnet sind.

2.2 Ein Vertrag kommt erst zustande, wenn der Berater die Auftragsbestätigung des Auftraggebers (Annahme des Angebots) in zumindest Textform oder einen vom Auftraggeber unterzeichneten Vertrag dem Auftraggeber zumindest in Textform (z.B. per E-Mail) bestätigt hat. Mündliche oder fernmündliche Abreden bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Bestätigung des Beraters zumindest in Textform. Individuelle Abreden zwischen den Vertragsparteien haben stets Vorrang vor diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§ 305b BGB).

2.3 Der Berater beginnt mit der Leistungserbringung erst nach Vertragsschluss und, sofern vereinbart, nach Eingang der vereinbarten Anzahlung.

3 Leistungsumfang

3.1 Soweit der Berater im Rahmen eines Energieberatungsvertrags eine Leistung als „fachliche Umsetzungsbegleitung“, „Baubegleitung“ oder in vergleichbarer Bezeichnung erbringt, beschränkt sich diese Leistung auf die anlassbezogene Dokumentation der Einbausituation geförderter Bauteile und Anlagen sowie auf die Erstellung und Vorhaltung der nach den jeweils geltenden Förderrichtlinien (insbesondere BEG, BAFA, KfW) erforderlichen Nachweisdokumentation gegenüber den zuständigen Förderinstituten.

3.2 Die Leistungen des Beraters dienen ausschließlich der energetischen Qualitätssicherung. Insbesondere schuldet der Auftragnehmer nicht:

- die mangelfreie Bauausführung,
- die vollständige oder fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen,
- die Koordination von Gewerken,
- die Abnahme von Bauleistungen,
- die Sicherstellung der Förderbewilligung oder Auszahlung.

3.3 Der Berater übernimmt ausdrücklich keine Aufgaben der Bauleitung im Sinne der Landesbauordnungen (z. B. Überwachung der Verkehrssicherungspflichten, Arbeitssicherheit, gewerkübergreifende Zeitplanung). Auch eine faktische, unentgeltliche Koordinierung von Handwerkern oder Terminen vor Ort begründet keine Ausweitung des Leistungsumfangs auf eine bauordnungsrechtliche Bauleiterrolle oder eine Objektüberwachung nach HOAI.

3.4 Die fachliche Umsetzungsbegleitung umfasst ausdrücklich nicht:

- die kontinuierliche oder lückenlose Überwachung der Bauausführung,
- die Bauleitung im Sinne der §§ 650a ff. BGB oder der Leistungsphase 8 HOAI,
- die Koordination, Einweisung oder Anweisung von ausführenden Handwerksbetrieben,
- die Prüfung der Vertragserfüllung zwischen dem Auftraggeber und den beauftragten Handwerkern
- sowie die Abnahme von Handwerkerleistungen.

3.5 Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für Ausführungsmängel der Handwerkerleistungen. Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Ausführung der Bauleistungen verbleibt beim jeweils beauftragten Handwerksbetrieb.

3.6 Die im Rahmen der fachlichen Umsetzungsbegleitung erstellte Nachweisdokumentation wird primär elektronisch oder in Abschrift zur Erfüllung der förderrechtlichen Vorgaben an die zuständige Förderstelle übermittelt. Der Auftraggeber erhält auf Verlangen eine Kopie dieser Nachweisdokumentation, soweit dies zur Dokumentation seiner eigenen rechtlichen Verpflichtungen gegenüber der Förderstelle erforderlich ist.

3.7 Prüfungen erfolgen stichprobenartig, anlassbezogen und dokumentenbasiert, soweit dies zur Bestätigung der Förderfähigkeit erforderlich ist. Hierbei ist der Auftraggeber verpflichtet, eine mögliche Umsetzung durch einen seitens des Auftraggebers beauftragten Handwerksbetrieb dem Auftragnehmer mindestens zwei Wochen vor Beginn der Umsetzung mitzuteilen.

3.8 Die Baubegleitung und Qualitätssicherung erfolgt grundsätzlich rein visuell, dokumentenbasiert und zerstörungsfrei. Eingriffe in die Bausubstanz, invasive Prüfungen oder Untersuchungen verdeckter Bauteile (z. B. unter Putz, im Estrich oder hinter Bauteilbekleidungen) sind nicht geschuldet, es sei denn, dies wurde im Einzelfall ausdrücklich schriftlich vereinbart.

3.9 Der Berater erbringt die Leistungen grundsätzlich in Form eines Dienstvertrages. Geschuldet ist die Erbringung der vereinbarten Beratungsleistung, nicht jedoch ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg (z.B. eine bestimmte Energieeinsparung, die Gewährung von Fördermitteln oder die Genehmigungsfähigkeit von Maßnahmen).

3.10 Der genaue Umfang der zu erbringenden Leistungen ergibt sich aus der individuellen Leistungsbeschreibung des jeweiligen Angebots und der Auftragsbestätigung.

3.11 Vereinbarte Liefer- und Leistungsfristen sind, soweit nicht ausdrücklich als verbindlich zugesichert, unverbindlich und dienen lediglich als Richtwerte.

4 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

4.1 Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer umgehend über die Durchführung von Umsetzungsmaßnahmen in dem Objekt zu informieren, wie unter 3.7 definiert, mithin spätestens zwei Wochen vor dem Beginn der jeweiligen Umsetzungsmaßnahme.

Der Auftragnehmer weist ausdrücklich darauf hin, dass er diese Information ohne schuldhaftes Zögern benötigt, um seine Dienstleistungen ordnungsgemäß erfüllen zu können.

4.2 Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer rechtzeitig – mindestens 5 Werktage vor dem jeweiligen Einbautermin – über den bevorstehenden Einbau geförderter Bauteile oder Anlagen zu informieren. Kommt der Auftraggeber dieser Mitwirkungspflicht nicht oder nicht rechtzeitig nach, trägt er das Risiko, dass die förderrechtlich erforderliche Dokumentation nicht erstellt werden kann. Daraus resultierende Nachteile bei der Förderauszahlung oder der Dokumentenerstellung gehen nicht zu Lasten des Auftragnehmers.

4.3 Der Auftraggeber ist verpflichtet, dem Berater alle für die Durchführung der Beratung notwendigen Informationen, Unterlagen und Daten (z.B. Baupläne, Verbrauchsabrechnungen, Anlageninventare) vollständig, richtig und rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Die Rechtzeitigkeit im Sinne dieser Vorschrift meint eine Bereitstellung spätestens drei Monate vor Ablauf einer jeweils geltenden Förderfrist durch Zugang der Unterlagen und Informationen bei dem Berater. Der Auftraggeber trägt das Risiko für alle

Nachteile, die aus der Nichtbeachtung oder unvollständigen bzw. fehlerhaften Erfüllung seiner Mitwirkungspflichten entstehen, einschließlich der Ablehnung oder des Widerrufs von Fördermitteln.

4.4 Der Auftraggeber gewährleistet, dass der Berater und seine Beauftragten zum Zwecke der Datenerhebung und Begutachtung zu den vereinbarten Terminen freien Zugang zu den betroffenen Liegenschaften und Anlagen erhalten.

4.5 Der Auftraggeber ist verpflichtet, sämtliche ihm vorgelegten Förderanträge, Förderzusagen und sonstigen förderrelevanten Unterlagen vor Freigabe sorgfältig und vollständig zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf Anzahl der Wohneinheiten, Maßnahmenumfang und Fördergegenstand. Mit der ausdrücklichen oder konkludenten Freigabe bestätigt der Auftraggeber die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen.

4.6 Kommt der Auftraggeber seinen Mitwirkungspflichten nicht nach und verzögert oder verhindert dies die Leistungserbringung durch den Berater, so entfällt die Haftung des Beraters für daraus entstehende Verzögerungen oder Schäden. Der Berater ist berechtigt, die dadurch entstandenen Mehrkosten und den Mehraufwand in Rechnung zu stellen.

5 Vergütung und Zahlungsbedingungen

5.1 Die Höhe der Vergütung ergibt sich aus dem individuellen Angebot und der Auftragsbestätigung.

5.2 Die Vergütung ist in vollem Umfang 10 Tage nach Rechnungsstellung fällig, sofern keine abweichenden Zahlungspläne (z.B. Abschlagszahlungen) vereinbart wurden.

5.3 Nach Ablauf der 10-tägigen Zahlungsfrist gerät der Auftraggeber automatisch in Verzug. Bei Verbrauchern gilt dies nur, wenn auf diese Folge in der jeweiligen Rechnung ausdrücklich hingewiesen wurde. Es gelten die gesetzlichen Verzugsregelungen, wobei der gesetzliche Verzugszinssatz für Verbraucher fünf Prozentpunkte und im Geschäftsverkehr (unter Ausschluss von Verbrauchern) neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz beträgt.

6 Geheimhaltung und Datenschutz

6.1 Der Berater verpflichtet sich, alle ihm im Rahmen der Beratungstätigkeit zur Kenntnis gelangenden Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse des Auftraggebers streng vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben, soweit dies nicht zur ordnungsgemäßen Erfüllung des Auftrages notwendig ist oder eine gesetzliche Pflicht besteht.

6.2 Der Auftraggeber ist ebenfalls zur Geheimhaltung aller Informationen des Beraters verpflichtet, die als vertraulich gekennzeichnet oder aufgrund sonstiger Umstände als Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse erkennbar sind (insbesondere die verwendeten Methoden und das Know-how des Beraters).

6.3 Der Berater ist berechtigt, das abgeschlossene Projekt nur nach vorheriger, ausdrücklicher und gesonderter Einwilligung des Auftraggebers als Referenzprojekt zu benennen.

7 Haftung und Haftungsbeschränkung

WICHTIG

7.1 Der Berater haftet für Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Beraters oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen.

7.2 Die Haftung des Beraters ist ausgeschlossen für Verzögerungen oder Ablehnungen von Fördermitteln, die auf Folgendes zurückzuführen sind:

- die letztendliche Ermessensentscheidung der Förderstelle,
- die Nichterfüllung der Förderbedingungen durch den Kunden,
- die Ausschöpfung oder das Ende der verfügbaren Fördermittel beim Fördergeber („leere Fördertöpfe“),
- Verzögerungen oder Fehler im Bearbeitungsprozess bei der Förderstelle.

7.3 Die Haftung des Beraters für Schäden, die auf einer einfachen oder leichten Fahrlässigkeit beruhen, ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten).

7.4 Bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist die Haftung des Beraters für Sach- und Vermögensschäden auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Die Haftung ist in diesen Fällen – unbeschadet der gesetzlichen Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit – je Schadensfall auf den Höchstbetrag der von dem Berater unterhaltenen Berufshaftpflichtversicherung begrenzt, mindestens jedoch auf einen Betrag von 250.000 EUR. Die Police kann dem Auftraggeber auf Verlangen eingesehen werden.

7.5 Für Schäden, die nicht auf einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit beruhen, ist die Haftung für einfache Fahrlässigkeit bei sonstigen Vermögensschäden, die nicht vertragstypisch sind, ausgeschlossen. Die gesetzliche Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit bleibt unberührt.

7.6 Der Berater übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten. Eine Haftung, die auf der Unvollständigkeit oder Fehlerhaftigkeit dieser Daten beruht, ist ausgeschlossen, es sei denn, die Fehlerhaftigkeit oder Unvollständigkeit war für den Berater offensichtlich erkennbar.

7.7 Abweichend von den gesetzlichen Verjährungsfristen verjähren vertragliche Ansprüche des Auftraggebers gegen den Berater – mit Ausnahme von Ansprüchen aus der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit sowie bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit – in zwei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Auftraggeber von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen (gesetzlicher Verjährungsbeginn).

8 Kündigung und Beendigung

8.1 Da es sich um einen Dienstvertrag handelt, kann der Vertrag vom Auftraggeber jederzeit gekündigt werden.

8.2 Im Falle einer Kündigung des Dienstvertrages durch den Auftraggeber ohne vorliegenden wichtigen Grund behält der Berater den Anspruch auf die Vergütung für die bis zum Wirksamwerden der Kündigung bereits erbrachten Leistungen. Für den noch nicht erbrachten Teil der Leistung muss sich der Berater anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung der Arbeitskraft erworben oder zu erwerben böswillig unterlassen hat (§ 649 BGB). Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis gestattet, dass ein geringerer oder gar kein Vergütungsanspruch entstanden ist.

8.3 Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt beiden Parteien vorbehalten.

9 Änderung der Förderrichtlinien

9.1 Die Beratung und Prüfung der Förderfähigkeit erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Richtlinien und technischen Mindestanforderungen (TMA) (Stichtagsregelung).

9.2 Treten während der Laufzeit des Vertrages Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen oder der Verwaltungspraxis der Fördermittelgeber (z. B. KfW, BAFA) ein, die das Projekt unmittelbar betreffen, wird der Berater den Auftraggeber hierüber unverzüglich informieren, sofern der Berater hiervon Kenntnis erlangt. Eine Verpflichtung zur permanenten, unaufgeforderten Rechts- oder Richtlinienüberwachung besteht ohne gesonderten Auftrag nicht.

9.3 Macht eine solche nachträgliche, von dem Berater nicht zu vertretende Änderung der Förderrichtlinien eine inhaltliche Anpassung der Planung oder eine erneute fachtechnische Prüfung erforderlich, ist hierfür eine gesonderte Vergütung auf Basis des vereinbarten Stundensatzes zu vereinbaren, sofern der Auftraggeber diese Zusatzleistung beauftragt.

10 Widerrufsrecht

Sofern der Auftraggeber Verbraucher ist und der Vertrag außerhalb von Geschäftsräumen oder per Fernkommunikation geschlossen wurde, steht ihm ein gesetzliches Widerrufsrecht zu. Die Ausführung der Leistung vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt nur auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers und führt bei vollständiger Erfüllung zum Erlöschen des Widerrufsrechts. Details zum Widerrufsrecht sowie das Muster-Widerrufsformular werden dem Auftraggeber gesondert bei Vertragsschluss in Textform zur Verfügung gestellt.

11 Nutzungsrechte

Dem Auftraggeber wird ein einfaches, nicht übertragbares Nutzungsrecht an den im Rahmen der Baubegleitung erstellten Berichten und Nachweisen für den vertraglich vorgesehenen Zweck (z. B. Vorlage bei Förderstellen) eingeräumt. Eine darüber hinausgehende Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung des Beraters.

12 Schlussbestimmungen

12.1 Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts (CISG).

12.2 Sofern der Auftraggeber Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ist ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag der Sitz des Beraters, also Hamburg.

12.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie rechtserhebliche Erklärungen (z. B. Kündigungen, Fristsetzungen) bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform (z. B. E-Mail, Brief). Dies gilt auch für die Änderung dieses Textformerfordernisses selbst. Individuelle Abreden zwischen den Vertragsparteien haben stets Vorrang vor diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§ 305b BGB).