Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

der AKI Bau GmbH

§ 1 Geltungsbereich und Vertragspartner

(1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für alle Verträge über Abbruch-, Rückbau-, Entkernungs-, Asbest- und Schadstoffsanierungsarbeiten, Wasserschaden- und Brandschadensanierung sowie sämtliche Entsorgungs-, Verwertungs- und Bauleistungen zwischen der AKI Bau GmbH (nachfolgend „Auftragnehmer“) und ihren Kunden (nachfolgend „Auftraggeber“).

(2) Diese AGB gelten sowohl gegenüber Verbrauchern (§ 13 BGB) als auch gegenüber Unternehmern (§ 14 BGB) sowie juristischen Personen des öffentlichen Rechts.

(3) Abweichende oder entgegenstehende Bedingungen des Auftraggebers werden nicht anerkannt, es sei denn, der Auftragnehmer stimmt ihrer Geltung ausdrücklich schriftlich zu.

§ 2 Leistungsumfang, Subunternehmer und Verbot von Schwarzarbeit

(1) Der genaue Umfang der geschuldeten Leistungen ergibt sich aus dem individuellen Angebot des Auftragnehmers. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich, sofern sie nicht ausdrücklich als Fixangebote gekennzeichnet sind.

(2) Der Auftragnehmer ist ausdrücklich berechtigt, zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen qualifizierte Subunternehmer, Nachunternehmer und spezialisierte Drittbetriebe einzusetzen.

(3) Der Auftragnehmer verpflichtet alle eingesetzten Subunternehmer strikt zur Einhaltung des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes (SchwarzArbG), des Mindestlohngesetzes (MiLoG) sowie zur ordnungsgemäßen Anmeldung aller eingesetzten Arbeitskräfte bei den Sozialversicherungsträgern.

(4) Sollte ein vom Auftragnehmer eingesetzter Subunternehmer gegen diese gesetzlichen Vorgaben verstoßen (z. B. durch den Einsatz nicht angemeldeter Arbeitskräfte), stellt der betreffende Nachunternehmer die AKI Bau GmbH im Innenverhältnis von allen behördlichen Bußgeldern, Strafen und Ansprüchen Dritter auf erstes Anfordern vollständig frei.

§ 3 Zahlungsbedingungen, Abschlagszahlungen, Baustopp und Kündigung bei Verzug

(1) Alle Preise verstehen sich netto zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer, sofern nicht anders angegeben.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, angemessene Abschlagszahlungen für bereits erbrachte Teilleistungen oder Materialbereitstellungen einzufordern.

(3) Rechnungen sind innerhalb von 7 bis 10 Werktagen nach Rechnungsstellung ohne Abzug zur Zahlung fällig. Nach Ablauf dieser Frist gerät der Auftraggeber automatisch in Verzug.

(4) **Hebel-Klausel bei Verzug & Kündigungsrecht:** Gerät der Auftraggeber mit einer Abschlags- oder Teilzahlung in Verzug, ist der Auftragnehmer berechtigt, die Arbeiten auf der Baustelle unverzüglich einzustellen, das Projekt zu pausieren und die Baustelle bis zum vollständigen Ausgleich aller offenen Forderungen ruhen zu lassen. Verstreicht eine dem Auftraggeber gesetzte angemessene Nachfrist zur Zahlung fruchtlos, ist der Auftragnehmer berechtigt, den Vertrag aus wichtigem Grund analog zu § 648a BGB fristlos zu kündigen, die Baustelle endgültig zu räumen und Schadensersatz wegen Pflichtverletzung zu fordern. Die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachten Leistungen sowie alle Stillstands- und Räumungskosten sind vom Auftraggeber vollständig zu vergüten.

(5) Gegenüber Ansprüchen des Auftragnehmers kann der Auftraggeber nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen. Ein Zurückbehaltungsrecht oder Sicherheitseinbehalt des Auftraggebers ist im kaufmännischen Verkehr (B2B) ausgeschlossen.

§ 4 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers, Grenztrennung und Baufreiheit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle zur Durchführung des Projekts erforderlichen Mitwirkungshandlungen (z. B. Bereitstellung von Plänen, statischen Berechnungen, Strom- und Wasseranschlüssen, behördlichen Abbruchgenehmigungen sowie die Gewährleistung der freien Baufreiheit) rechtzeitig und unentgeltlich zu erbringen. (2) **Bauseitiges Trennungsgebot:** Bei Abbrucharbeiten an Gebäuden, die direkt an Nachbarbauwerke angrenzen (Grenzbebauung), ist die erforderliche bauliche und mechanische Trennung der Baukörper vom Auftraggeber auf eigene Verantwortung und Kosten vorab durchzuführen, sofern das Angebot nicht ausdrücklich etwas anderes ausweist.

(3) Verzögern sich die Arbeiten durch ausbleibende oder mangelhafte Mitwirkung des Auftraggebers, gehen alle daraus resultierenden Mehrkosten und Stillstandszeiten zu Lasten des Auftraggebers. Vereinbarte Fristen verlängern sich automatisch um den Zeitraum der Behinderung zuzüglich einer angemessenen Wiederanlaufzeit. Ansprüche auf Vertragsstrafen gegen den Auftragnehmer sind in diesen Fällen ausgeschlossen.

§ 5 Besondere Risiken, Schadstoffe und Kampfmittelfunde

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer vor Beginn der Arbeiten vollständig über alle bekannten oder vermuteten Gefahr- und Schadstoffbelastungen (insb. Asbest nach TRGS 519, künstliche Mineralfasern nach TRGS 521, PAK, Schimmelpilze) im Objekt zu informieren.

(2) Sollten während der Arbeiten unvorhergesehene Gefahrstoffe, verdeckte Kampfmittel (Blindgänger) oder unvorhersehbare statische Mängel aufgefunden werden, ist der Auftragnehmer berechtigt, die Arbeiten zum Schutz der Mitarbeiter und der Umwelt unverzüglich zu unterbrechen.

(3) Der durch unvorhergesehene Funde oder behördliche Anordnungen entstehende Mehraufwand (z. B. erweiterte Schutzmaßnahmen nach TRGS 519/521, behördliche Sonderprüfungen, Stillstandszeiten, Spezialentsorgung) wird dem Auftraggeber gesondert nach Aufwand in Rechnung gestellt.

(4) **Schnittstellen-Ausschluss:** Der Auftragnehmer schuldet nicht die unveränderte Fortdauer, Verfügbarkeit oder Preisstabilität von externen Deponien, Entsorgungsfachbetrieben oder behördlichen Prüfstellen. Verzögerungen oder Annahmestopps durch diese Drittanbieter liegen außerhalb des Einflussbereichs des Auftragnehmers und begründen keine Haftung.

§ 6 Haftungsbeschränkung und unvermeidbare Bodenschäden

(1) Bei Abbruch-, Rückbau- und Entkernungsarbeiten kann es naturbedingt zu Erschütterungen des verbleibenden Baukörpers oder angrenzender Gebäude kommen. Für feine Setzrisse, kosmetische Schäden, Putzabplatzungen oder das Lösen von Alt-Verkleidungen an direkt angrenzenden Bauteilen oder Nachbargebäuden haftet der Auftragnehmer nicht, es sei denn, es liegt grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz vor.

(2) **Bodenschäden:** Für technisch unvermeidbare Schäden an der Bodenversiegelung, Hofflächen, Gehwegen, Zuwegen oder Untergrundleitungen, die durch das vertragsgemäße Befahren mit schweren Ketten- und Abbruchbaumaschinen entstehen, wird keine Haftung übernommen.

(3) Der Auftragnehmer unterhält eine Betriebshaftpflichtversicherung mit branchenüblichen Deckungssummen. Für sonstige Schäden haftet der Auftragnehmer als GmbH nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Haftung für entgangenen Gewinn des Auftraggebers ist ausgeschlossen.

§ 7 Widerrufsrecht für Verbraucher (Privatkunden)

Sofern der Auftraggeber Verbraucher (§ 13 BGB) ist und der Vertrag ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. per E-Mail, Telefon oder über die Webseite) abgeschlossen wurde, steht dem Verbraucher ein gesetzliches 14-tägiges Widerrufsrecht zu. Eine entsprechende Widerrufsbelehrung wird dem Verbraucher bei Vertragsschluss gesondert ausgehändigt.

§ 8 Schlussbestimmungen und Gerichtsstand

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

(2) Ist der Auftraggeber Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist der ausschließliche Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag der Geschäftssitz der AKI Bau GmbH (Zuständigkeit: Düren/Aachen).

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt (Salvatorische Klausel).