



Nu estate GmbH

Allgemeine Einkaufsbedingungen für Bau-, Reparatur-, Wartungs- und Instandhaltungsleistungen
der jeweiligen Auftraggeber, vertreten durch die nu estate GmbH

Stand: 01. August 2026 – Version 1.1

Allgemeine Einkaufsbedingungen für Bau-, Reparatur-, Wartungs- und Instandhaltungsleistungen

der jeweiligen Auftraggeber, vertreten durch die nu estate GmbH

Präambel

Die nu estate GmbH („**nu estate**“) erbringt für Eigentümer, Bestandshalter und sonstige Auftraggeber Leistungen der Immobilienverwaltung und des technischen Immobilienmanagements. In diesem Zusammenhang koordiniert und steuert nu estate im Namen und für Rechnung der jeweiligen Auftraggeber die Vergabe und Durchführung von Bau-, Reparatur-, Wartungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und sonstigen handwerklichen Leistungen.

Diese Allgemeinen Einkaufsbedingungen („**AEB**“) dienen der einheitlichen, transparenten und rechtssicheren Abwicklung solcher Leistungen.

Soweit im jeweiligen Einzelauftrag nicht ausdrücklich etwas anderes angegeben ist, wird nu estate nicht selbst Vertragspartner des Auftragnehmers, sondern handelt als offengelegte Vertreterin des im Einzelauftrag bezeichneten Auftraggebers.

Diese AEB sind ausschließlich zur Verwendung gegenüber Unternehmern im Sinne des § 14 BGB, juristischen Personen des öffentlichen Rechts und öffentlich-rechtlichen Sondervermögen bestimmt.

§ 1 Geltungsbereich und Begriffsbestimmungen

1.1 Geltungsbereich

Diese AEB gelten für sämtliche Verträge über:

- Bauleistungen,
- Reparaturen,
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen,
- Wartungsleistungen,
- Inspektions- und Prüfleistungen,
- Installations- und Montageleistungen,
- Austausch und Erneuerung technischer Anlagen oder Bauteile,
- Renovierungs- und Sanierungsleistungen,
- Störungs- und Notdiensteinsätze,
- damit verbundene Lieferungen sowie
- sonstige handwerkliche Werk- und Dienstleistungen,

die durch den jeweiligen Auftraggeber, vertreten durch nu estate, beauftragt werden.

1.2 Auftraggeber

„**Auftraggeber**“ oder „**AG**“ ist ausschließlich die im jeweiligen Einzelauftrag als Auftraggeber bezeichnete natürliche oder juristische Person.

Soweit nu estate nicht ausdrücklich selbst als Auftraggeber bezeichnet ist, wird nu estate nicht Schuldnerin der Vergütung und übernimmt weder eine Garantie noch einen Schuldbeitritt oder eine sonstige eigene Estandspflicht für Verpflichtungen des Auftraggebers.

Die bloße Prüfung, Freigabe oder technische Abwicklung einer Rechnung sowie deren Zahlung über ein durch nu estate verwaltetes Konto begründet keine eigene Zahlungsverpflichtung von nu estate.

1.3 Auftragnehmer

„**Auftragnehmer**“ oder „**AN**“ ist das im jeweiligen Einzelauftrag beauftragte Unternehmen einschließlich seiner Mitarbeiter, Erfüllungsgehilfen und – soweit zulässig eingesetzt – Nachunternehmer.

1.4 Einzelauftrag

„**Einzelauftrag**“, „**Auftrag**“ oder „**Work Order**“ ist die konkrete Beauftragung einer Leistung, insbesondere über ein digitales System, eine E-Mail, ein Auftragsdokument, ein Leistungsverzeichnis oder eine sonstige Erklärung in Textform.

1.5 Objekt

„**Objekt**“ ist die im Einzelauftrag bezeichnete Immobilie, Liegenschaft, Nutzungseinheit oder sonstige Fläche, an oder in der die Leistung zu erbringen ist.

§ 2 Vertragsgrundlagen und Rangfolge

2.1 Vertragsbestandteile

Bestandteile des jeweiligen Vertrags sind – soweit vorhanden – in folgender Rangfolge:

1. individuell ausgehandelte Vereinbarungen der Parteien,
2. der Einzelauftrag einschließlich ausdrücklich darin enthaltener Sonderbedingungen,
3. Leistungsverzeichnisse, technische Spezifikationen, Pläne und sonstige ausdrücklich zum Vertragsbestandteil erklärte Leistungsunterlagen,
4. diese AEB,
5. das Angebot des AN, soweit es vom AG ausdrücklich angenommen oder in den Auftrag einbezogen wurde.

Individuelle Vereinbarungen haben stets Vorrang.

2.2 Bedingungen des Auftragnehmers

Allgemeine Geschäfts-, Liefer-, Verkaufs-, Montage-, Reparatur- oder sonstige Vertragsbedingungen des AN finden keine Anwendung, auch wenn der AN in seinem Angebot, seiner Auftragsbestätigung, Rechnung oder sonstigen Unterlagen auf diese verweist.

Abweichende Bedingungen des AN gelten nur, wenn der AG ihrer Geltung ausdrücklich zugestimmt hat.

Die vorbehaltlose Annahme einer Leistung oder Zahlung einer Rechnung stellt keine Zustimmung zu abweichenden Bedingungen des AN dar.

2.3 VOB/B

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) findet auf Einzelaufträge grundsätzlich keine Anwendung. Ihre Geltung kann bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen im jeweiligen Einzelauftrag oder Projektvertrag ausdrücklich vereinbart werden.

Wird die VOB/B vereinbart, ist im jeweiligen Einzelauftrag zugleich die Rangfolge zwischen VOB/B, diesen AEB, der Leistungsbeschreibung und etwaigen Besonderen Vertragsbedingungen ausdrücklich festzulegen.

Soweit die VOB/B ohne inhaltliche Abweichungen insgesamt vereinbart werden soll, gehen bei Widersprüchen die hierfür im jeweiligen Projektvertrag ausdrücklich festgelegten Vertragsbestandteile vor. Eine lediglich einseitige Bezugnahme des AN auf die VOB/B führt nicht zu deren Einbeziehung.

2.4 Gesetzliche Regelungen

Soweit der Vertrag keine abweichenden wirksamen Regelungen enthält, gelten insbesondere die gesetzlichen Bestimmungen über Werkverträge gemäß §§ 631 ff. BGB und, soweit deren Voraussetzungen erfüllt sind, die gesetzlichen Bestimmungen über Bauverträge gemäß §§ 650a ff. BGB.

§ 3 Beauftragung und Vertragsschluss

3.1 Beauftragungsberechtigung

Leistungen dürfen grundsätzlich nur aufgrund eines durch den AG oder durch nu estate im Namen des AG erteilten Auftrags ausgeführt werden.

Mieter, Nutzer, Hausmeister, Nachbarn, sonstige Dienstleister oder andere Dritte sind nicht berechtigt, den vereinbarten Leistungsumfang zu erweitern, Zusatzleistungen zu beauftragen oder Preise zu vereinbaren, sofern sie nicht ausdrücklich hierzu bevollmächtigt wurden.

3.2 Form des Einzelauftrags

Einzelaufträge können insbesondere erteilt werden:

- über ein von nu estate eingesetztes digitales Auftragsmanagementsystem,
- per E-Mail,
- über eine Schnittstelle zu einem Handwerker- oder ERP-System,
- durch ein Auftragsdokument oder
- in sonstiger Textform.

Bei Gefahr im Verzug kann eine Beauftragung ausnahmsweise telefonisch erfolgen. Diese wird anschließend in Textform dokumentiert.

3.3 Annahme des Auftrags

Der AN hat den Auftrag innerhalb der im Einzelauftrag angegebenen Frist anzunehmen oder abzulehnen.

Eine Annahme kann insbesondere erfolgen durch:

- digitale Auftragsannahme,
- Erklärung in Textform oder
- Beginn der Leistungsausführung.

Nimmt der AN einen Auftrag unter Änderungen, Ergänzungen oder Vorbehalten an, gilt dies als neues Angebot des AN, das einer ausdrücklichen Annahme durch den AG bedarf.

3.4 Angebote und Kostenvoranschläge

Angebote und Kostenvoranschläge sind für den AG kostenfrei, soweit nicht vor ihrer Erstellung ausdrücklich eine Vergütung vereinbart wurde.

Der AN hat in seinem Angebot sämtliche für eine sachgerechte Entscheidung wesentlichen Kostenbestandteile transparent auszuweisen, insbesondere:

- Arbeitsleistung,
- Material,
- Anfahrt,
- Maschinen- oder Gerätekosten,
- Entsorgung,
- Fremdleistungen,
- Nebenleistungen und
- Umsatzsteuer.

Soweit ein Pauschal- oder Festpreis angeboten wird, umfasst dieser sämtliche Leistungen, die nach den bei Vertragsschluss erkennbaren Umständen erforderlich und üblicherweise zu erwarten sind, um den vereinbarten Werkerfolg vollständig herzustellen.

Nicht vorhersehbare oder nach Vertragsschluss zusätzlich erforderlich werdende Leistungen unterliegen § 8 dieser AEB.

§ 4 Leistungsumfang und Leistungspflichten

4.1 Geschuldeter Erfolg

Soweit die Parteien einen Werkvertrag geschlossen haben, schuldet der AN den im Einzelauftrag beschriebenen mangelfreien Werkerfolg und nicht lediglich die Durchführung einzelner Tätigkeiten.

4.2 Vollständigkeit der Leistung

Zum Leistungsumfang gehören auch solche üblichen Nebenleistungen, die:

- für die vollständige und funktionsfähige Herstellung des vereinbarten Werkerfolgs erforderlich sind,
- für einen fachkundigen AN bei Vertragsschluss erkennbar waren und
- nach Art und Umfang der beauftragten Leistung üblicherweise mit dieser verbunden sind.

Unvorhersehbare zusätzliche Leistungen gelten nicht allein aufgrund dieser Regelung als vom vereinbarten Preis umfasst.

4.3 Technische Anforderungen

Der AN hat seine Leistungen fachgerecht und unter Beachtung insbesondere:

- der geltenden gesetzlichen Vorschriften,
- behördlicher Auflagen,
- einschlägiger Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzvorschriften,
- der allgemein anerkannten Regeln der Technik,
- der für das jeweilige Gewerk einschlägigen technischen Regelwerke,
- einschlägiger Hersteller-, Montage- und Verarbeitungsvorgaben sowie
- der Vorgaben des Einzelauftrags

auszuführen.

4.4 Material

Vom AN eingesetzte Materialien, Ersatzteile und Bauteile müssen:

- für den vorgesehenen Zweck geeignet,
- mangelfrei,
- fachgerecht zugelassen und
- soweit nicht anders vereinbart, neu

sein.

Gebrauchte, generalüberholte oder nicht originalgetreue Ersatzteile dürfen nur nach vorheriger Zustimmung des AG eingesetzt werden, soweit ihre Verwendung nicht bereits ausdrücklich beauftragt wurde.

4.5 Schutz bestehender Bauteile und Einrichtungen

Der AN hat vorhandene Gebäude-, Raum-, Anlagen- und Einrichtungsbestandteile sowie das Eigentum von Mietern und sonstigen Nutzern angemessen vor Beschädigungen und Verschmutzungen zu schützen.

Von ihm verursachte Verschmutzungen sind nach Beendigung der Arbeiten zu beseitigen.

§ 5 Prüfungspflichten und Bedenkenhinweise

5.1 Prüfung vor Ausführung

Der AN hat die ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen, Informationen und erkennbaren örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der von einem fachkundigen Unternehmen seines Gewerks zu erwartenden Sorgfalt zu prüfen.

5.2 Bedenken

Erkennt der AN:

- technische Widersprüche,
- ungeeignete Vorgaben,
- fehlerhafte Vorleistungen,
- erkennbare Planungsfehler,
- ungeeignete Materialien,
- Risiken für die Funktionsfähigkeit,
- Gefahren für Personen oder Sachen oder
- sonstige Umstände, die einer ordnungsgemäßen Ausführung entgegenstehen können,

hat er nu estate unverzüglich und möglichst vor Beginn der hiervon betroffenen Leistungen hierauf hinzuweisen.

Der Hinweis soll in Textform erfolgen und die Art des Problems sowie, soweit möglich, eine fachliche Handlungsempfehlung enthalten.

5.3 Verdeckte oder unbekannte Umstände

Für Umstände, die der AN auch bei ordnungsgemäßer Prüfung nicht erkennen konnte, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 6 Termine, Ausführungsfristen und Behinderungen

6.1 Termine

Im Einzelauftrag ausdrücklich als „verbindlich“, „Ausführungsfrist“, „Fertigstellungstermin“ oder entsprechend bezeichnete Termine und Fristen sind verbindlich.

Andere Terminangaben gelten als vorgesehene Ausführungszeiträume.

6.2 Terminabstimmung

Soweit für die Ausführung Zutritt zu vermieteten oder genutzten Flächen erforderlich ist, hat der AN Termine entsprechend den Vorgaben des Einzelauftrags mit den benannten Ansprechpartnern abzustimmen.

6.3 Verzögerungen

Erkennt der AN, dass ein vereinbarter Termin voraussichtlich nicht eingehalten werden kann, hat er nu estate unverzüglich zu informieren.

Die Mitteilung soll enthalten:

1. Ursache der Verzögerung,
2. voraussichtliche Dauer,
3. Auswirkungen auf den Fertigstellungstermin und
4. mögliche Maßnahmen zur Begrenzung der Verzögerung.

6.4 Gesetzliche Rechte

Gesetzliche Ansprüche des AG wegen Verzugs, Pflichtverletzungen oder Terminüberschreitungen bleiben unberührt.

Eine Vertragsstrafe wird nur geschuldet, wenn sie im jeweiligen Einzelauftrag ausdrücklich und wirksam vereinbart wurde.

§ 7 Notfälle und Gefahr im Verzug

7.1 Notfallmaßnahmen

Besteht eine unmittelbare Gefahr für:

- Leib oder Leben,
- Gebäude oder technische Anlagen,
- erhebliche Sachwerte oder
- die Vergrößerung eines bereits eingetretenen Schadens,

darf der AN auch ohne vorherige Freigabe solche Maßnahmen durchführen, die objektiv erforderlich sind, um die unmittelbare Gefahr abzuwenden oder eine erhebliche Schadensausweitung zu verhindern.

7.2 Begrenzung

Die Maßnahmen sind auf das zur unmittelbaren Gefahrenabwehr erforderliche Maß zu beschränken.

Dauerhafte Reparaturen oder weitergehende Arbeiten sind anschließend gemäß § 8 freigegeben zu lassen, sofern sie nicht Bestandteil des ursprünglichen Auftrags sind.

7.3 Information

nu estate ist bei solchen Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

Der AN hat:

- Ausgangssituation,
- Gefahr,
- getroffene Maßnahmen,
- Arbeitsaufwand und
- Materialeinsatz

nachvollziehbar zu dokumentieren.

§ 8 Leistungsänderungen, Zusatzleistungen und Nachträge

8.1 Grundsatz

Der AN darf den vereinbarten Leistungsumfang nicht eigenmächtig erweitern.

Zusätzliche oder geänderte Leistungen sind vor ihrer Ausführung grundsätzlich durch den AG bzw. nu estate freizugeben.

8.2 Nachtragsangebot

Stellt der AN während der Ausführung fest, dass zusätzliche oder geänderte Leistungen erforderlich oder zweckmäßig sind, hat er nu estate vor deren Ausführung ein Nachtragsangebot vorzulegen.

Dieses soll mindestens enthalten:

1. Beschreibung der zusätzlichen oder geänderten Leistung,
2. Begründung ihrer Erforderlichkeit,
3. gegebenenfalls Foto- oder sonstige Dokumentation,
4. Mehr- oder Minderkosten,
5. Auswirkungen auf Termine und
6. Auswirkungen auf bereits ausgeführte Leistungen.

8.3 Freigabe

Zusatzleistungen dürfen erst ausgeführt werden, nachdem sie durch nu estate oder den AG freigegeben wurden. Die Freigabe kann digital oder in sonstiger Textform erfolgen.

Eine Erklärung oder Unterschrift eines Mieters, Nutzers oder sonstigen nicht bevollmächtigten Dritten stellt keine Nachtragsfreigabe dar.

8.4 Zusatzvergütung

Ein Anspruch auf zusätzliche Vergütung allein aufgrund von Arbeiten, die ohne erforderliche Freigabe ausgeführt wurden, besteht nicht, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Vorschriften, eine berechnete Geschäftsführung ohne Auftrag oder eine sonstige gesetzliche Anspruchsgrundlage entgegenstehen.

8.5 Gesetzliche Änderungsrechte bei Bauverträgen

Soweit es sich um einen Bauvertrag im Sinne der §§ 650a ff. BGB handelt, bleiben gesetzliche Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei Vertragsänderungen, insbesondere nach §§ 650b und 650c BGB, unberührt.

§ 9 Stundenlohnarbeiten

9.1 Voraussetzung

Stundenlohnarbeiten werden nur vergütet, wenn:

- sie ausdrücklich als solche beauftragt wurden oder
- ihre Ausführung nachträglich ordnungsgemäß freigegeben wurde.

9.2 Nachweis

Der AN hat Stundenlohnarbeiten nachvollziehbar zu dokumentieren.

Der Nachweis soll insbesondere enthalten:

- Datum,
- Objekt und Nutzungseinheit,
- eingesetzte Mitarbeiter,
- Tätigkeit,
- Beginn und Ende der Tätigkeit,
- gegebenenfalls Pausen,
- verwendetes Material sowie
- zugehörige Auftragsnummer.

9.3 Bestätigung durch Mieter oder Nutzer

Eine Unterschrift oder digitale Bestätigung eines Mieters oder Nutzers bestätigt ausschließlich – soweit aus der Erklärung nichts anderes hervorgeht – die Anwesenheit des AN bzw. Durchführung der dokumentierten Tätigkeit.

Sie stellt insbesondere keine:

- Abnahme,
- Anerkennung der Mangelfreiheit,
- Preisvereinbarung,
- Nachtragsfreigabe oder
- Anerkennung einer Forderung

durch den AG dar.

§ 10 Umgang mit Mietern, Nutzern und Dritten

10.1 Verhalten

Der AN und seine Mitarbeiter haben sich gegenüber Mietern, Nutzern und sonstigen Dritten professionell, respektvoll und angemessen zu verhalten.

10.2 Kommunikation

Soweit nicht anders vereinbart, beschränkt sich die Kommunikation des AN mit Mietern und Nutzern auf die zur Durchführung des Auftrags erforderliche:

- Terminvereinbarung,
- Zutrittskoordination,
- technische Abstimmung und
- Information über die konkrete Durchführung.

10.3 Keine Preis- oder Vertragsverhandlungen

Preis-, Haftungs-, Gewährleistungs- oder Vertragsfragen sind ausschließlich mit nu estate bzw. dem AG zu klären. Der AN darf Mietern oder Nutzern keine Zusatzleistungen im Namen oder auf Rechnung des AG verkaufen oder in Rechnung stellen.

10.4 Keine Direktzahlungen

Der AN ist nicht berechtigt, von Mietern oder Nutzern Zahlungen für Leistungen entgegenzunehmen, die durch den AG beauftragt wurden.

§ 11 Schlüssel / Zutrittsmittel

Dem AN überlassene:

- Schlüssel,
- Transponder,
- Zugangskarten,
- Codes,
- Fernbedienungen oder
- sonstige Zutrittsmittel

sind sorgfältig aufzubewahren und ausschließlich zur Durchführung des jeweiligen Auftrags zu verwenden.

Zutrittsmittel dürfen nicht in einer Weise gekennzeichnet oder zusammen mit Informationen aufbewahrt werden, aus denen unbefugte Dritte ohne Weiteres das zugehörige Objekt oder die Nutzungseinheit erkennen können.

Eine Weitergabe an unbefugte Dritte oder eine Vervielfältigung von Schlüsseln und Zutrittsmitteln ist unzulässig. Verlust, Diebstahl oder eine sonstige Kompromittierung eines Zutrittsmittels ist nu estate unverzüglich mitzuteilen.

Gesetzliche Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

Zutrittsmittel sind nach Abschluss der Arbeiten bzw. auf Aufforderung unverzüglich zurückzugeben.

§ 12 Nachunternehmer

Der AN darf wesentliche Teile der beauftragten Leistung nur mit vorheriger Zustimmung des AG oder von nu estate an Nachunternehmer weitervergeben, soweit nicht bereits bei Auftragserteilung bekannt und genehmigt.

Hiervon ausgenommen sind geringfügige branchenübliche Hilfs- und Nebenleistungen.

Der AN bleibt für die vertragsgemäße Ausführung der Leistungen seiner Nachunternehmer in vollem Umfang verantwortlich.

Der AN hat sicherzustellen, dass eingesetzte Nachunternehmer die für ihre Tätigkeiten geltenden:

- gewerbe- und handwerksrechtlichen,
- steuerrechtlichen,
- sozialversicherungsrechtlichen,
- arbeitsschutzrechtlichen,
- datenschutzrechtlichen und
- sonstigen gesetzlichen Anforderungen

einhalten.

§ 13 Gewerberechtliche Voraussetzungen und Qualifikation

Der AN sichert zu, über sämtliche für die Durchführung der beauftragten Leistungen erforderlichen:

- gewerberechtlichen Berechtigungen,
- handwerksrechtlichen Eintragungen,
- Konzessionen,
- Zulassungen,
- Registrierungen,
- Fachkundenachweise und
- sonstigen behördlichen Genehmigungen

zu verfügen.

Der AN setzt ausschließlich Personen ein, die für die jeweilige Tätigkeit ausreichend qualifiziert, unterwiesen und – soweit erforderlich – besonders befähigt oder zugelassen sind.

Auf begründetes Verlangen hat der AN entsprechende Nachweise vorzulegen. Der AN informiert nu estate unverzüglich, wenn eine für die Leistung wesentliche Genehmigung, Zulassung oder Eintragung wegfällt oder eingeschränkt wird.

§ 14 Arbeitsschutz, Mindestlohn und illegale Beschäftigung

Der AN hat sämtliche für seine Beschäftigten und Nachunternehmer geltenden gesetzlichen Verpflichtungen einzuhalten, insbesondere aus:

- dem Mindestlohngesetz,
- dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz,
- dem Arbeitnehmerüberlassungsgesetz,
- dem Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz,
- den Sozialversicherungsgesetzen sowie
- den einschlägigen Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften.

Der AN hat sicherzustellen, dass seinen Arbeitnehmern mindestens die jeweils gesetzlich oder zwingend tarifvertraglich geschuldete Vergütung gewährt wird. Entsprechendes gilt im Rahmen der gesetzlichen Verantwortlichkeit für eingesetzte Nachunternehmer.

Eine Arbeitnehmerüberlassung an den AG oder nu estate ist nicht Gegenstand des Auftrags und darf ohne ausdrückliche gesonderte Vereinbarung nicht erfolgen.

Bestehen konkrete Anhaltspunkte für einen Verstoß oder ist die Vorlage eines Nachweises zur Erfüllung gesetzlicher Prüf- oder Sorgfaltspflichten des AG erforderlich, kann der AG geeignete Nachweise verlangen.

Wird der AG aufgrund eines schuldhaften Verstoßes des AN oder eines von diesem eingesetzten Nachunternehmers gegen zwingende gesetzliche Arbeits- oder Mindestentgeltspflichten von Dritten in Anspruch genommen, hat der AN den AG im gesetzlich zulässigen Umfang von den hieraus entstehenden Ansprüchen freizustellen.

Dies gilt nur, soweit die Inanspruchnahme dem Verantwortungsbereich des AN zuzurechnen ist.

§ 15 Arbeitssicherheit und Verkehrssicherung

Der AN ist für die sichere Durchführung seiner Arbeiten und die Einhaltung der für seinen Leistungsbereich geltenden Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften verantwortlich.

Arbeitsbereiche sind soweit erforderlich:

- abzusichern,
- zu kennzeichnen,
- gegen unbefugten Zutritt zu schützen und
- nach Abschluss der Arbeiten wieder in einen sicheren Zustand zu versetzen.

Besondere Rücksicht ist auf Mieter, Besucher, Kinder, ältere Personen und sonstige Nutzer des Objekts zu nehmen. Flucht- und Rettungswege dürfen nur insoweit beeinträchtigt werden, wie dies zwingend erforderlich und rechtlich zulässig ist.

§ 16 Schadstoffe und gefährliche Stoffe

Ergeben sich vor oder während der Arbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein gesundheits- oder umweltgefährdender Stoffe, beispielsweise:

- Asbest,
 - künstliche Mineralfasern,
-

- PCB,
- PAK,
- bleihaltige Beschichtungen,
- kontaminierte Baustoffe oder
- vergleichbare Gefahrstoffe,

hat der AN die hiervon betroffenen Arbeiten zu unterbrechen, soweit eine gefahrlose Fortsetzung nicht gewährleistet ist. nu estate ist unverzüglich über den Verdacht zu informieren.

Arbeiten an gefährlichen oder schadstoffbelasteten Materialien dürfen nur durch entsprechend befugte und qualifizierte Personen und unter Beachtung der hierfür geltenden gesetzlichen und technischen Anforderungen durchgeführt werden.

§ 17 Abfall und Entsorgung

Vom AN im Rahmen der Leistung verursachte oder vereinbarungsgemäß zu beseitigende Abfälle, Verpackungen und ausgebaute Materialien sind fachgerecht und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu behandeln und zu entsorgen. Soweit gesetzlich erforderlich oder im Einzelauftrag vorgesehen, hat der AN entsprechende Entsorgungs- oder Verwertungsnachweise vorzulegen.

Materialien oder Bauteile, die ausgebaut werden und für den AG erkennbar einen wirtschaftlichen oder dokumentarischen Wert besitzen können, dürfen nicht ohne vorherige Abstimmung entsorgt werden.

§ 18 Dokumentationspflicht

Nach Abschluss der Arbeiten hat der AN die Leistung gegenüber nu estate fertigzumelden.

Soweit nach Art und Umfang der Leistung angemessen, umfasst die Dokumentation insbesondere:

- Auftragsnummer,
- Objekt und gegebenenfalls Nutzungseinheit,
- Datum der Ausführung,
- Beschreibung der durchgeführten Leistungen,
- Namen bzw. Anzahl der eingesetzten Mitarbeiter,
- verwendete wesentliche Materialien oder Ersatzteile,
- Vorher- und Nachher-Fotos,
- Mess- oder Prüfwerte,
- Arbeits- oder Leistungsnachweise,
- Hinweise auf festgestellte weitere Mängel,
- Seriennummern wesentlicher ausgetauschter Geräte,
- Prüf-, Wartungs- und Inbetriebnahmeprotokolle,
- Bedienungs- und Wartungsunterlagen,
- Garantie- oder Herstellerunterlagen sowie
- gegebenenfalls Entsorgungsnachweise.

Bei Reparatur-, Instandsetzungs- und Austauschmaßnahmen sind grundsätzlich geeignete Vorher- und Nachher-Fotos anzufertigen, soweit dies:

- sachlich sinnvoll,
- datenschutzrechtlich zulässig und
- ohne unverhältnismäßigen Aufwand möglich

Ist. Personen oder private Gegenstände von Mietern sollen nur aufgenommen werden, soweit dies zur Dokumentation erforderlich ist.

Soweit Dokumentationsunterlagen nach Vertrag geschuldet sind, ist die Dokumentation Bestandteil der geschuldeten Leistung.

§ 19 Nutzungsrechte an projektbezogenen Unterlagen

Soweit der AN speziell für den jeweiligen Auftrag technische Zeichnungen, Bestandsunterlagen, Prüfberichte, Dokumentationen, Fotos oder vergleichbare Unterlagen erstellt, räumt er dem AG die für:

- Betrieb,
- Verwaltung,
- Wartung,
- Instandsetzung,
- Modernisierung,
- Umbau,
- Ersatz,
- Dokumentation,
- behördliche Nachweise,
- Finanzierung sowie
- Veräußerung des Objekts

erforderlichen einfachen, zeitlich und räumlich unbeschränkten Nutzungsrechte ein. Rechte Dritter bleiben unberührt. Die Regelung erfasst keine allgemeinen Methoden, Software, Standardunterlagen oder bereits vor Auftragserteilung bestehenden Schutzrechte des AN.

§ 20 Fertigstellung & Abnahme

Der AN hat dem AG bzw. nu estate die Fertigstellung der Leistung mitzuteilen. Soweit die Leistung ihrer Art nach einer Abnahme zugänglich ist, richtet sich die Abnahme nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die Abnahme kann insbesondere:

- über das digitale Auftragsmanagementsystem,
- per E-Mail,
- durch Abnahmeprotokoll oder
- in sonstiger geeigneter Form

erklärt werden. nu estate ist berechtigt, die Leistung im Namen des AG auf vertragsgemäße Ausführung zu prüfen, sofern und soweit nu estate hierzu vom AG bevollmächtigt ist. Die gesetzlichen Regelungen zur Abnahme bei unwesentlichen Mängeln bleiben unberührt.

Bei bekannten Mängeln können die gesetzlichen Rechte des AG bei Abnahme ausdrücklich vorbehalten werden.

Allein:

- die Entgegennahme einer Rechnung,
- die Fertigmeldung des AN,
- eine Dokumentenprüfung,
- die Nutzung des Werks,
- die Unterzeichnung eines Anwesenheitsnachweises durch einen Mieter oder
- die Zahlung einer Rechnung

soll, soweit rechtlich zulässig und nach den Umständen des Einzelfalls keine abweichende Erklärung vorliegt, nicht für sich genommen als ausdrückliche Abnahmeerklärung des AG verstanden werden.

Gesetzliche Abnahmefiktionen und sonstige gesetzliche Regelungen bleiben unberührt. Bei Bauverträgen gelten ergänzend die gesetzlichen Bestimmungen über die Zustandsfeststellung und Schlussrechnung.

§ 21 Mängelrechte

Für Mängel gelten die gesetzlichen Vorschriften, insbesondere §§ 633 ff. BGB. Der AN hat berechnete Mängel innerhalb einer den Umständen angemessenen Frist auf eigene Kosten zu beseitigen.

Ist wegen:

- Gefahr für Personen,
- Gefahr erheblicher Sachschäden,
- drohender erheblicher Schadensausweitung,
- Ausfall einer für die Nutzung wesentlichen Versorgung oder
- einer vergleichbaren Dringlichkeit

eine vorherige Nachbesserung durch den AN nicht rechtzeitig möglich oder dem AG nicht zumutbar, bleiben die gesetzlichen Rechte des AG zur sofortigen Gefahrenabwehr und gegebenenfalls Selbstvornahme unberührt.

Der AN soll vor Einschaltung eines Dritten informiert werden, soweit dies nach den Umständen noch zumutbar ist. Für die Verjährung von Mängelansprüchen gelten die gesetzlichen Fristen.

§ 22 Haftung und Versicherung

Die Haftung der Parteien richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit im Einzelauftrag keine wirksame abweichende Vereinbarung getroffen wurde.

Der AN hat Schäden, die er, seine Mitarbeiter oder seine Erfüllungsgehilfen bei der Leistungsausführung verursachen, nu estate unverzüglich mitzuteilen. Der AN hat während der gesamten Dauer der Geschäftsbeziehung eine für Art und Umfang seiner Tätigkeit angemessene Betriebs- bzw. Berufshaftpflichtversicherung zu unterhalten.

Soweit im Einzelauftrag oder im Rahmen des Vendor-Onboardings Mindestdeckungssummen vorgegeben werden, sind diese einzuhalten. Der AN hat auf Verlangen einen aktuellen Versicherungsnachweis vorzulegen. Wesentliche Einschränkungen oder der Wegfall des Versicherungsschutzes sind nu estate unverzüglich mitzuteilen.

§ 23 Vergütung

Maßgeblich ist die im Einzelauftrag vereinbarte Vergütung. Ist ein Fest- oder Pauschalpreis vereinbart, umfasst dieser den vertraglich vereinbarten Leistungsumfang einschließlich der nach § 4.2 geschuldeten üblichen Nebenleistungen.

Bei Einheitspreisverträgen erfolgt die Abrechnung nach den tatsächlich ausgeführten und nachgewiesenen Mengen zu den vereinbarten Einheitspreisen.

Anfahrts-, Fahrt-, Rüst-, Versand-, Verpackungs-, Entsorgungs-, Geräte- oder vergleichbare Nebenkosten können nur gesondert berechnet werden, soweit:

- sie ausdrücklich vereinbart wurden oder
 - sich ihre gesonderte Vergütung eindeutig aus dem angenommenen Angebot ergibt.
-

§ 24 Abschlagszahlungen

Soweit keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde, richten sich Ansprüche des AN auf Abschlagszahlungen nach den gesetzlichen Bestimmungen. Abschlagsrechnungen müssen die bis zum jeweiligen Zeitpunkt erbrachten Leistungen so darstellen, dass Umfang und Wert der Leistung nachvollziehbar geprüft werden können.

Bei größeren Bau- und Sanierungsmaßnahmen können Zahlungsplan, Sicherheiten und Abschlagsregelungen im Einzelauftrag oder einem gesonderten Projektvertrag geregelt werden.

Gesetzlich zwingende Rechte des AN, insbesondere gegebenenfalls nach § 650f BGB, bleiben unberührt.

§ 25 Rechnungsstellung

Rechnungen sind an den im Einzelauftrag bezeichneten AG zu richten. Soweit vorgesehen, lautet die Rechnungsanschrift beispielsweise:

[Name Auftraggeber]

c/o nu estate GmbH

[Anschrift / elektronische Rechnungsadresse]

Neben den gesetzlich erforderlichen Angaben soll jede Rechnung mindestens enthalten:

- Auftragsnummer,
- Objektadresse,
- gegebenenfalls Nutzungseinheit,
- Leistungsdatum oder Leistungszeitraum,
- nachvollziehbare Leistungsbeschreibung,
- vereinbarte Preisgrundlage,
- gegebenenfalls Arbeitsstunden,
- Material und wesentliche Ersatzteile,
- vereinbarte Nebenkosten,
- Nettoentgelt,
- Umsatzsteuer bzw. Hinweis auf die einschlägige umsatzsteuerliche Behandlung und
- Gesamtbetrag.

Rechnungen sollen grundsätzlich elektronisch über den von nu estate vorgegebenen Rechnungsweg eingereicht werden, soweit gesetzlich zulässig.

Soweit gesetzlich ein bestimmtes elektronisches Rechnungsformat vorgeschrieben ist, hat der AN dieses zu verwenden. Rechnungen müssen inhaltlich nachvollziehbar und prüffähig sein. Bei Bauverträgen bleiben die gesetzlichen Anforderungen an eine prüffähige Schlussrechnung unberührt.

Ist eine Rechnung wegen wesentlicher fehlender oder unrichtiger Angaben nicht ordnungsgemäß prüfbar, wird der AN hierüber informiert. Die Parteien wirken auf eine zeitnahe Korrektur hin.

§ 26 Umsatzsteuer

Der AN ist für die korrekte umsatzsteuerliche Behandlung seiner Leistung und die Ausstellung einer den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Rechnung verantwortlich. Soweit für eine Leistung die Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers, insbesondere gemäß § 13b UStG, Anwendung findet, hat der AN dies bei der Rechnungsstellung ordnungsgemäß zu berücksichtigen. Erkennt eine Partei, dass eine Rechnung umsatzsteuerlich fehlerhaft ist, werden die Parteien auf eine unverzügliche Korrektur hinwirken.

§ 27 Bauabzugsteuer

Soweit der AG bei einer Bauleistung gesetzlich verpflichtet ist, einen Steuerabzug nach §§ 48 ff. EStG vorzunehmen, ist er berechtigt und verpflichtet, den gesetzlich vorgesehenen Betrag von der Gegenleistung einzubehalten und an die zuständige Finanzbehörde abzuführen.

Der AN soll dem AG vor Auszahlung einer von der Bauabzugsteuer betroffenen Vergütung eine zum Zeitpunkt der Zahlung gültige Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG zur Verfügung stellen, soweit eine solche vorliegt.

Der AG bzw. nu estate ist berechtigt, die Gültigkeit einer vorgelegten Freistellungsbescheinigung über die hierfür vorgesehenen behördlichen Verfahren zu überprüfen. Liegt keine gültige Freistellungsbescheinigung vor und besteht eine gesetzliche Verpflichtung zum Steuerabzug, stellt die gesetzeskonforme Einbehaltung und Abführung des Steuerabzugs keine Verletzung der Zahlungspflicht dar.

§ 28 Zahlungsbedingungen

Die Fälligkeit richtet sich zunächst nach den gesetzlichen Bestimmungen und gegebenenfalls den besonderen Regelungen des Einzelauftrags. Soweit im Einzelauftrag nichts anderes vereinbart ist, erfolgt die Zahlung einer fälligen, ordnungsgemäßen und prüffähigen Rechnung grundsätzlich innerhalb von **14 Kalendertagen** nach Rechnungseingang und Eintritt der gesetzlichen bzw. vertraglichen Fälligkeit.

Ein im Einzelauftrag ausdrücklich zugesagtes kürzeres Zahlungsziel, insbesondere eine Zahlung innerhalb von sieben Kalendertagen, geht dieser Regelung vor. Gesetzliche Zurückbehaltungsrechte des AG bei Mängeln oder sonstigen Gegenansprüchen bleiben unberührt.

Die Zahlung einer Rechnung stellt kein Anerkenntnis dar, dass:

- sämtliche Leistungen vollständig,
- Mengen oder Stunden uneingeschränkt anerkannt,
- die Leistung mangelfrei oder
- Nachträge ordnungsgemäß beauftragt

wurden.

§ 29 Datenschutz

Der AN darf personenbezogene Daten von Mietern, Nutzern, Mitarbeitern des AG oder sonstigen Personen ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und nur insoweit verarbeiten, wie dies zur Durchführung des jeweiligen Auftrags erforderlich ist. Insbesondere dürfen Kontakt- und Zugangsdaten von Mietern nicht für:

- eigene Werbung,
- Kundenakquise,
- nicht mit dem Auftrag zusammenhängende Kontaktaufnahme oder
- Weitergabe an unbefugte Dritte

verwendet werden.

Der AN hat personenbezogene Daten durch angemessene technische und organisatorische Maßnahmen gegen unbefugte Offenlegung, Verlust und sonstige unrechtmäßige Verarbeitung zu schützen. Datenschutzverletzungen, die im Zusammenhang mit dem Auftrag stehen und den AG oder von ihm verwaltete personenbezogene Daten betreffen können, sind nu estate unverzüglich mitzuteilen.

§ 30 Vertraulichkeit

Der AN hat nicht öffentlich bekannte Informationen über:

- Objekte,
- Eigentümer,
- Mieter,
- Nutzer,
- Mietverhältnisse,
- technische Anlagen,
- Schlüssel- und Sicherheitskonzepte,
- Zugangsdaten,
- kaufmännische Daten sowie
- interne Prozesse von nu estate oder des AG

vertraulich zu behandeln.

Vertrauliche Informationen dürfen ausschließlich zur Durchführung des jeweiligen Auftrags genutzt werden. Der AN hat dafür Sorge zu tragen, dass Mitarbeiter und zulässig eingesetzte Nachunternehmer diese Verpflichtungen ebenfalls beachten. Die Vertraulichkeitsverpflichtung gilt auch nach Abschluss des jeweiligen Auftrags fort, solange und soweit die betreffenden Informationen ihrer Natur nach vertraulich sind oder gesetzlich geschützt bleiben.

§ 31 Rechte bei Kündigung

Gesetzliche Kündigungsrechte des AG, insbesondere das Kündigungsrecht nach § 648 BGB, bleiben unberührt. Das Recht beider Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund, insbesondere gemäß § 648a BGB, bleibt unberührt.

Im Falle einer Kündigung ist der bis zum Kündigungszeitpunkt erreichte Leistungsstand nachvollziehbar zu dokumentieren und abzurechnen.

Der AN hat die zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung bereits erstellten und dem AG zustehenden:

- Unterlagen,
- Prüfberichte,
- Schlüssel,
- Zugangsmittel,
- objektspezifischen Dokumentationen und
- sonstigen Gegenstände des AG

unverzüglich herauszugeben.

§ 32 Kommunikation und Auftragsabwicklung

32.1 Digitale Kommunikation

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die operative Auftragsabwicklung grundsätzlich digital erfolgen kann.

Dies umfasst insbesondere:

- Auftragserteilung,
- Auftragsannahme,
- Terminabstimmung,
- Statusmeldungen,
- Dokumentation,
- Fotoübermittlung,
- Nachtragsangebote,
- Nachtragsfreigaben,
- Fertigmeldungen,
- Abnahmeerklärungen und
- Rechnungsübermittlung,

soweit für die jeweilige Erklärung gesetzlich keine strengere Form vorgeschrieben ist.

32.2 Textform

Soweit diese AEB Textform vorsehen, genügt grundsätzlich auch eine Erklärung über ein von nu estate eingesetztes digitales System, sofern Absender, Inhalt und Zeitpunkt der Erklärung nachvollziehbar dokumentiert werden.

32.3 Systemdokumentation

Die elektronische Protokollierung von:

- Auftrag,
- Annahme,
- Statusänderungen,
- Nachrichten,
- hochgeladenen Dokumenten und
- Freigaben

kann als Nachweis der jeweiligen Kommunikation herangezogen werden.

Zwingende gesetzliche Beweis- und Formvorschriften bleiben unberührt.

§ 33 Ansprechpartner und Vertretung durch nu estate

Soweit der AG nu estate entsprechend bevollmächtigt hat, ist nu estate berechtigt, im Namen des AG insbesondere:

- Aufträge zu erteilen,
- Termine zu koordinieren,
- technische Rückfragen zu beantworten,
- Nachtragsangebote entgegenzunehmen,
- Leistungsänderungen freizugeben,
- Fertigmeldungen entgegenzunehmen,
- Leistungen zu prüfen,
- Mängel anzuzeigen,
- Nacherfüllung zu verlangen,
- Abnahmen zu erklären,

- Rechnungen zu prüfen und
- Zahlungen administrativ abzuwickeln.

Der konkrete Umfang der Vertretungsmacht richtet sich nach der vom AG erteilten Vollmacht sowie dem jeweiligen Einzelauftrag. Der AN kann bei begründeten Zweifeln über eine außergewöhnliche oder wirtschaftlich besonders weitreichende Erklärung einen Nachweis der Vertretungsmacht verlangen. Eine Bevollmächtigung von Mietern oder Nutzern zur Änderung des Vertrags oder Anerkennung von Forderungen wird hierdurch nicht begründet.

§ 34 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrechte

Der AN ist zur Aufrechnung mit Gegenforderungen berechtigt, wenn diese:

- unbestritten,
- rechtskräftig festgestellt oder
- entscheidungsreif sind.

Dies gilt nicht für Gegenforderungen, die aus demselben Vertragsverhältnis stammen und mit der Forderung des AG in einem unmittelbaren Gegenseitigkeitsverhältnis stehen.

Gesetzliche Zurückbehaltungsrechte bleiben unberührt.

§ 35 Gerichtsstand

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts, soweit dieses überhaupt Anwendung finden könnte. Erfüllungsort für die handwerkliche Leistung ist grundsätzlich das im Einzelauftrag bezeichnete Objekt. Soweit eine Gerichtsstandsvereinbarung gesetzlich zulässig ist, ist Gerichtsstand **Hamburg**.

Zwingende gesetzliche Gerichtsstände bleiben unberührt.

§ 36 Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieser AEB ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt.

An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung treten die gesetzlichen Vorschriften. Individuelle Vereinbarungen zwischen AG und AN haben Vorrang vor diesen AEB.

Zwingende gesetzliche Vorschriften und unabdingbare Rechte der Vertragsparteien bleiben durch diese AEB unberührt.
