

# Allgemeine Geschäftsbedingungen der Bayer Real Estate GmbH für Werk- und Dienstleistungen sowie Makler- und Vermittlungsgeschäfte

## A. Geltungsbereich

- (1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden „AGB“) gelten für alle zwischen der Bayer Real Estate GmbH (nachfolgend „Bayer Real Estate“ genannt) und Unternehmern i.S.v. § 14 BGB, juristischen Personen des öffentlichen Rechts und/oder öffentlich rechtlichem Sondervermögen (nachfolgend „Auftraggeber“ genannt) geschlossenen Verträge über Leistungen aller Art, insbesondere über Werk- oder Dienstleistungen, Makler- oder Vermittlungsgeschäfte, soweit nicht bestimmte Leistungen einzelvertraglich geregelt sind.
- (2) Entgegenstehende oder von den vorliegenden AGB abweichende Bedingungen des Auftraggebers finden keine Anwendung, es sei denn, Bayer Real Estate hat ihrer Geltung ausdrücklich zugestimmt. Dies gilt auch, wenn Bayer Real Estate in Kenntnis entgegenstehender oder von diesen AGB abweichender Bedingungen des Auftraggebers ihre Leistungen vorbehaltlos ausführt. Diese AGB gelten in ihrer jeweils aktuellen Fassung auch für alle künftigen Verträge zwischen Bayer Real Estate und dem Auftraggeber über Leistungen gemäß Absatz (1).
- (3) Bayer Real Estate ist berechtigt, die in Absatz (1) genannten Leistungen ganz oder teilweise durch Dritte erbringen zu lassen.
- (4) Diese AGB regeln in Abschnitt B die Bedingungen für Werkleistungen, in Abschnitt C die Bedingungen für Dienstleistungen und in Abschnitt D die Makler- und Vermittlungsgeschäfte. In Abschnitt E finden sich allgemeine Regelungen, die für sämtliche von Bayer Real Estate zu erbringenden Leistungen im Sinne von Abschnitt A Absatz (1) gelten.

## B. Werkleistungen

### 1. Leistungsgegenstand

Bayer Real Estate erbringt die in der schriftlichen Auftragsbestätigung definierten Werkleistungen, die unter anderem die folgenden Leistungen zum Gegenstand haben können:

- Wartung und Instandsetzung von Gebäuden;
- Abbruch- und Abrissarbeiten;
- Erschließungsmaßnahmen;
- Und in Sonderfällen Ver- und Entsorgungsleistungen einschl. Übernahme von Abfällen und Abwasser in Verwertungs-, Beseitigungs- oder Behandlungsanlagen.

### 2. Abnahme

Soweit für die in Abschnitt B Ziffer 1 genannten Leistungen eine Abnahme vereinbart ist, richtet sich diese nach folgenden Bestimmungen:

- (1) Bayer Real Estate zeigt dem Auftraggeber die Fertigstellung der Werkleistungen an.
- (2) Nach Zugang der Fertigstellungsanzeige gemäß Absatz 1 wird eine Abnahme der Leistungen durchgeführt. Die Abnahme setzt eine erfolgreiche Funktionsprüfung voraus. Die Funktionsprüfung ist erfolgreich durchgeführt, wenn die Leistungen keine oder nur unwesentliche Mängel aufweisen. Nach erfolgreicher Funktionsprüfung hat der Auftraggeber unverzüglich die Abnahme zu erklären.
- (3) Wird entgegen Absatz 2 keine formelle Abnahme durchgeführt, gelten die Werkleistungen als abgenommen, wenn
  - a. der Nutzer sie nicht innerhalb einer ihm von Bayer Real Estate gesetzten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist oder
  - b. der Auftraggeber sie über einen Zeitraum von vier Wochen nutzt, ohne Abnahme hindernde Mängel gerügt zu haben;
  - c. der Auftraggeber die Rechnung vorbehaltlos bezahlt.

### 3. Gewährleistung

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, die von Bayer Real Estate erbrachte Leistung unverzüglich zu prüfen und Bayer Real Estate über eventuelle Mängel unverzüglich schriftlich zu informieren.

- (2) Unbeschadet möglicher Ansprüche auf Schadens- oder Aufwendungsersatz stehen dem Auftraggeber die nachfolgend geregelten Rechte zu:
  - a. Sachmängel werden von Bayer Real Estate innerhalb angemessener Frist behoben (Nacherfüllung). Dies geschieht nach Wahl von Bayer Real Estate durch Beseitigung des Mangels (Mangelbeseitigung) oder durch erneute Erbringung der Leistung (Neuerstellung).
  - b. Bei Vorliegen eines erheblichen Sachmangels ist der Auftraggeber berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten (Rücktritt) oder die Vergütung zu mindern (Minderung). Die Ausübung des Rücktrittsrechts setzt voraus, dass der Auftraggeber Bayer Real Estate zuvor eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt und im Rahmen der Fristsetzung ausdrücklich darauf hingewiesen hat, dass er nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist vom Vertrag zurücktreten werde. Einer solchen qualifizierten Fristsetzung bedarf es jedoch nicht, wenn die Nacherfüllung wegen des betreffenden Sachmangels fehlschlägt, dem Auftraggeber unzumutbar ist oder von Bayer Real Estate abgelehnt wird oder wenn dies aus sonstigen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.
  - c. Bei Vorliegen eines unerheblichen Sachmangels ist der Auftraggeber berechtigt, die Vergütung zu mindern, sofern die Nacherfüllung wegen dieses Sachmangels fehlschlägt, dem Auftraggeber unzumutbar ist oder von Bayer Real Estate abgelehnt wird oder wenn dies bei Vorliegen einer Sachmangels aus sonstigen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.
  - d. Das Recht des Auftraggebers auf Selbstbeseitigung des Mangels und Ersatz der hierfür erforderlichen Aufwendungen (§ 637 BGB) wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- (3) Mängelansprüche bestehen nicht, wenn Mängel durch eine Veränderung des Leistungsergebnisses durch den Auftraggeber verursacht werden, es sei denn, der Auftraggeber weist nach, dass der betreffende Sachmangel nicht auf die Änderung zurückzuführen ist.

### 4. Schutzrechtsverletzungen

- (1) Bayer Real Estate wird dafür Sorge tragen, dass die von ihr erbrachten Leistungsergebnisse frei von Schutzrechten Dritter sind und dass nach ihrer Kenntnis auch keine sonstigen Rechte bestehen, die die vertragsgemäße Nutzung einschränken oder ausschließen.
- (2) Sofern Dritte den Auftraggeber wegen einer Schutzrechtsverletzung durch die Verwendung der von Bayer Real Estate erstellten Leistungsergebnisse in Anspruch nehmen, hat der Auftraggeber Bayer Real Estate hiervon unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Bayer Real Estate wird die Ansprüche nach eigenem Ermessen auf eigene Kosten erfüllen, abwehren oder die Auseinandersetzung durch Vergleich beenden. Der Auftraggeber räumt Bayer Real Estate deshalb die alleinige Befugnis ein, über die Rechtsverteidigung und Vergleichsverhandlungen zu entscheiden. Der Auftraggeber wird Bayer Real Estate die hierfür notwendigen Vollmachten im Einzelfall erteilen.
- (3) Sollten die von Bayer Real Estate erzielten Leistungsergebnisse Gegenstand einer Schutzrechtsverletzung sein oder möglicherweise werden, wird Bayer Real Estate den Grund für die Schutzrechtsbeanstandung innerhalb angemessener Frist beheben. Dies geschieht nach Wahl von Bayer Real Estate, indem diese
  - das Recht erwirkt, das Leistungsergebnis weiterhin benutzen zu dürfen;
  - das Leistungsergebnis in zumutbarem Umfang ändert oder ersetzt.
- (4) Wenn die Beseitigung des Beanstandungsgrundes fehlschlägt, dem Auftraggeber unzumutbar ist oder von Bayer Real Estate abgelehnt wird oder wenn dies aus sonstigen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist, steht dem Auftraggeber – unbeschadet möglicher Ansprüche auf Schadens- oder Aufwendungsersatz – das Recht zu, vom Vertrag zurückzutreten (Rücktritt) oder die Vergütung zu mindern (Minderung).

- (5) Sollte ein von Bayer Real Estate erbrachtes Leistungsergebnis Schutzrechte Dritter verletzt und ist dies auf vom Auftraggeber beigestellte Sachen, Pläne oder sonstige Gegenstände zurückzuführen, ist eine Haftung von Bayer Real Estate ausgeschlossen und der Auftraggeber wird Bayer Real Estate von sämtlichen Ansprüchen Dritter freistellen.

### C. Dienstleistungen

#### 1. Leistungsgegenstand

Bayer Real Estate erbringt die in der schriftlichen Auftragsbestätigung definierten Dienstleistungen, die unter anderem folgende Leistungen zum Gegenstand haben können:

- Ingenieurtechnische Gebäudebetreuung;
- Vorhalten und Betreiben von Gebäudeleittechnik;
- Services für Büro- und Sonderflächen, Labore oder Konferenzräume;
- Gebäudereinigung;
- Umzugsdienstleistungen;
- Landwirtschaftliche Dienstleistungen;
- Beratungs- und Planungsleistungen inkl. Bereitstellung von Plänen und Geodaten.

#### 2. Kündigung

- (1) Die Vereinbarung über die Erbringung von Dienstleistungen kann von beiden Seiten innerhalb einer Frist von einem Kalendermonat zum Monatsende gekündigt werden, es sei denn, es wird ausdrücklich etwas anderes vereinbart.
- (2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund richtet sich nach Abschnitt E. Ziffer 13.

### D. Makler- und Vermittlungsleistungen

#### 1. Leistungsgegenstand

Bayer Real Estate erbringt die in der schriftlichen Auftragsbestätigung definierten Makler- bzw. Vermittlerleistungen, die unter anderem die Vermittlung von bebauten oder unbebauten Liegenschaften zum Kauf sowie die Vermittlung von Mietobjekten zum Gegenstand haben können.

#### 2. Vermittlungshonorar

- (1) Für die Vermittlung von bebauten oder unbebauten Liegenschaften zum Kauf erhält die Bayer Real Estate von dem Auftraggeber – wie auch von dem Verkäufer – ein Vermittlungshonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises. Das gilt nicht für von der Bayer Real Estate selbst realisierte Neubauprojekte. Für solche fällt kein Vermittlungshonorar an.
- (2) Für die Vermittlung eines Mietobjekts erhält die Bayer Real Estate von dem Auftraggeber ein Vermittlungshonorar in Höhe von 2 Monatsmieten. Sofern Betriebskosten separat ausgewiesen sind, fließen sie nicht in die Berechnung des Vermittlungshonorars ein. Abweichend von vorstehendem Satz 1 beträgt das Vermittlungshonorar bei Anmietung von Mietobjekten für eine Dauer von bis zu 12 Monaten:
- |                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| – Mietdauer bis zu 1 Monat:    | 30 % einer Monatsmiete   |
| – Mietdauer bis zu 2 Monaten:  | 40 % einer Monatsmiete   |
| – Mietdauer bis zu 3 Monaten:  | 55 % einer Monatsmiete   |
| – Mietdauer bis zu 4 Monaten:  | 70 % einer Monatsmiete   |
| – Mietdauer bis zu 5 Monaten:  | 85 % einer Monatsmiete   |
| – Mietdauer bis zu 6 Monaten:  | 90 % einer Monatsmiete   |
| – Mietdauer bis zu 9 Monaten:  | 100 % einer Monatsmiete  |
| – Mietdauer bis zu 12 Monaten: | 125 % einer Monatsmiete  |
| – Mietdauer über 12 Monate:    | 200 % einer Monatsmiete. |
- (3) Die Vermittlungshonorare verstehen sich jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.
- (4) Einem Mietvertrag sind Untermiet-, Nutzungs-, Überlassungs- und Beherbergungsverträge oder ähnliche Verträge gleichgestellt, auch wenn sie mündlich geschlossen wurden. Stornierung, vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses oder Auszug vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit mindern nicht das Vermittlungshonorar. Nachträgliche Änderungen des Mietpreises bewirken keine Änderung der Berechnungsgrundlage für das Vermittlungshonorar.
- (5) Alle Vermittlungshonorare sind verdient und fällig im Zeitpunkt des rechtswirksamen Abschlusses des vermittelten oder nachgewiesenen Geschäfts.

- (6) Vermittlungstätigkeiten gegenüber mit Bayer Real Estate gem. § 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen sind von der Pflicht zur Zahlung eines Vermittlungshonorars ausgenommen.

### 3. Informationspflichten

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, Bayer Real Estate unverzüglich – unter Angabe der Quelle – zu informieren, wenn ihm das zu vermittelnde Objekt bereits bekannt ist.
- (2) Der Auftraggeber hat Bayer Real Estate etwaige nach Abschluss des vermittelten Mietvertrages vereinbarten Vertragsänderungen oder –ergänzungen unverzüglich anzuzeigen.

### E. Allgemeine Regelungen

#### 1. Freibleibende Angebote

- (1) Angebote der Bayer Real Estate sind freibleibend. Die zu den Angeboten gehörenden Unterlagen wie Abbildungen, Zeichnungen, Gewichts- und Maßangaben und sonstige Informationen und Daten sind nur annähernd maßgebend, soweit sie nicht ausdrücklich als verbindlich bezeichnet sind. Kostenvoranschläge sind im Zweifel angemessen zu vergüten.
- (2) Die Angebote sowie alle von Bayer Real Estate ausgearbeiteten Berechnungen, Entwürfe, Zeichnungen, Daten etc. dürfen ohne schriftliches Einverständnis von Bayer Real Estate weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden und bleiben im Eigentum der Bayer Real Estate.
- (3) Die Unterlagen dürfen nur zu den vertraglich festgelegten Zwecken verwendet werden. Insbesondere dürfen sie nicht zum Nachbau gleicher oder ähnlicher Erzeugnisse benutzt werden. Sie sind der Bayer Real Estate auf Verlangen zurückzugeben, wenn die Angebote nicht zur Auftragserteilung führen.
- (4) Bei der Übernahme von Abfällen oder Abwasser in die Verwertungs-, Behandlungs- und Beseitigungsanlagen der Bayer Real Estate bzw. ihrer Auftragnehmer gilt darüber hinaus Folgendes: Die Übernahme von Abfällen und Abwasser erfolgt nur im Rahmen freier Kapazitäten. Sofern nach Vertragsabschluss Verwertungs-, Behandlungs- oder Beseitigungskapazitäten der Bayer Real Estate bzw. ihrer Auftragnehmer ausfallen oder aufgrund erhöhten Eigen- oder Drittbedarfs nicht zur Verfügung stehen, wird Bayer Real Estate von der Leistungspflicht frei.

#### 2. Aufträge

- (1) An schriftliche Aufträge des Auftraggebers ist dieser für drei Wochen gebunden. Der Vertrag ist erst abgeschlossen, wenn Bayer Real Estate den Auftrag schriftlich bestätigt hat oder mit der Ausführung der Leistung begonnen hat. Nachträgliche Änderungen, Ergänzungen oder Nebenabreden können nur einvernehmlich in schriftlicher Form erfolgen.
- (2) Vor Vertragsschluss getroffene Vereinbarungen und Abreden sind nur wirksam, wenn sie im Einzelvertrag schriftlich niedergelegt werden.

#### 3. Pflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber sorgt ohne besondere Aufforderung dafür, dass Bayer Real Estate alle zur Erbringung der Leistungen erforderlichen Unterlagen und Informationen erhält.
- (2) Bayer Real Estate ist berechtigt, bei Ausführung der Leistungen die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben und übergebene Unterlagen als richtig und vollständig zugrunde zu legen, es sei denn, eine Überprüfung ist ausdrücklich vereinbart.
- (3) Bei der Übernahme von Abfällen oder Abwasser in die Verwertungs-, Behandlungs- und Beseitigungsanlagen der Bayer Real Estate bzw. ihrer Auftragnehmer gilt darüber hinaus Folgendes:
- a. Der Auftraggeber ist verantwortlich für die Einhaltung der einzelvertraglich festgelegten Spezifikationen (z.B. Abfalldatenblatt). Die Spezifikation umfasst auch die Verpackung und die Anlieferungsform. Die Annahmezeiten werden einzelvertraglich vereinbart und sind einzuhalten. Lieferungen außerhalb der vereinbarten Annahmezeiten können von Bayer Real Estate oder ihrem Auftragnehmer zurückgewiesen werden. Den Anweisungen von Bayer Real Estate oder ihrem Auftragnehmer ist bezüglich der Einbringung von Abfällen und Abwasser Folge zu leisten. Es gelten die Sicherheits- und Ordnungsvorschriften des jeweiligen Standorts in der jeweils gültigen Fassung.

- b. Die Anlieferung erfolgt auf Kosten des Auftraggebers durch diesen selbst oder einen von ihm beauftragten Dritten unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und mit Fahrzeugen bzw. Behältern, die eine Übernahme in die Anlagen der Bayer Real Estate oder ihres Auftragnehmers ermöglichen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, alle einschlägigen Rechtsvorschriften zu beachten. Bei einer grenzüberschreitenden Verbringung gilt dies insbesondere für die EG-Abfallverbringungsverordnung 259/93/EWG und das deutsche Abfallverbringungsgesetz.
  - c. Bei Änderungen bzw. Abweichungen von der Spezifikation oder bei der Verletzung sonstiger Bedingungen ist Bayer Real Estate oder ihr Auftragnehmer berechtigt, die Sendung ganz oder teilweise zurückzuweisen. Sollte in einem derartigen Fall eine alternative Verwertungs-, Beseitigungs- oder Behandlungsform in Betracht kommen, werden beide Vertragsparteien prüfen, ob dieser Weg gangbar ist. Eventuell durch die Zurückweisung oder alternative Verwertung, Beseitigung oder Behandlung entstehende Kosten trägt der Auftraggeber.
- (4) Sollten im Rahmen des Auftrages Schutzrechte entstehen, wird Bayer Real Estate das Recht eingeräumt, ein nicht ausschließliches Nutzungsrecht zu angemessenen und üblichen Bedingungen vom Auftraggeber zu erwerben.

#### 4. Leistungsqualität und Leistungsänderungen

- (1) Bayer Real Estate wird bei der Erbringung der Leistungen die anerkannten Regeln der Technik beachten.
- (2) Sollte sich während der Leistungserbringung ergeben, dass die Vertragsleistungen nicht oder nur mit wesentlich geänderten technischen oder personellen Aufwand durchgeführt werden können, ohne dass Bayer Real Estate dies zu vertreten hätte, informiert Bayer Real Estate den Auftraggeber unverzüglich. Die Vertragsparteien entscheiden, ob, mit welchem Umfang und zu welchen Kosten der Auftrag weiter durchgeführt wird. Kommt keine Einigung zustande, hat jeder Vertragspartner das Recht, den Vertrag durch schriftliche Erklärung zu kündigen. In diesem Falle hat Bayer Real Estate Anspruch auf Ersatz aller bis dahin entstandenen Aufwendungen sowie auf Zahlung einer dem tatsächlichen Leistungsaufwand entsprechenden Vergütung.

#### 5. Vergütung und Zahlungsbedingungen

- (1) Soweit es sich nicht um ein Vermittlungshonorar im Sinne von Abschnitt D. Ziffer 2 handelt, wird die Vergütung für die Leistungen von Bayer Real Estate entsprechend den einzelvertraglichen Vereinbarungen oder der Standard-Preisliste berechnet. Sämtliche Preise verstehen sich als Nettopreise zuzüglich der gesetzlich anfallenden Umsatzsteuer.
- (2) Soweit für die Berechnung der Vergütung von Leistungen zur Übernahme von Abfällen oder Abwasser in Verwertungs-, Behandlungs- oder Beseitigungsanlagen eine Gewichtsfeststellung maßgeblich ist, erfolgt diese grundsätzlich per Eingangsverwiegung.
- (3) Bayer Real Estate ist jederzeit berechtigt, entsprechend den jeweils angefallenen Aufwendungen Zwischenrechnungen zu stellen.
- (4) Rechnungsbeträge sind 8 Tage nach Rechnungsdatum ohne Abzug fällig. Bei Übernahme von Abfällen oder Abwasser tritt die Fälligkeit mit der Übernahme ein. Ab 30 Tagen nach Fälligkeit kommt der Auftraggeber ohne weitere Mahnung in Verzug. Der Auftraggeber hat während des Verzuges die Geldschuld in Höhe von 8% über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt vorbehalten.
- (5) Bei nicht fristgerechter Zahlung der Vergütung für Leistungen ist Bayer Real Estate darüber hinaus berechtigt, die weitere Erfüllung des Vertrages und damit in Zusammenhang stehender Folgeverträge zu verweigern.

#### 6. Fristen und Termine

- (1) Bayer Real Estate wird die Leistungen in angemessener Frist erbringen. Bei den in der Auftragsbestätigung oder sonstigen Unterlagen genannten Terminen für die Leistungserbringung handelt es sich um unverbindliche Plantermine. Als verbindliche Leistungstermine gelten diese nur, sofern sie ausdrücklich als solche bezeichnet sind.
- (2) Soweit verbindliche Leistungstermine vereinbart sind und Bayer Real Estate in Verzug gerät, wird der Auftraggeber eine angemessene Nachfrist vorsehen, die in der Regel 4 Wochen nicht unterschreiten soll.

#### 7. Leistungshindernisse / höhere Gewalt

Höhere Gewalt jeder Art, unvorhersehbare Betriebs-, Verkehrs- oder Versandstörungen, Feuerschäden, Überschwemmungen, unvorhersehbarer Arbeitskräfte-, Energie-, Rohstoff- oder Hilfsstoffmangel, Streiks, Aussperrungen, behördliche Verfügungen oder andere von der leistungspflichtigen Partei nicht zu vertretende Hindernisse, welche die Leistungserbringung, den Versand oder die Abnahme verzögern, verhindern oder unzumutbar werden lassen, befreien für Dauer und Umfang der Störung von der Verpflichtung zur Leistungserbringung, Versand oder Abnahme. Werden infolge der Störung verbindliche Leistungstermine um mehr als 8 Wochen überschritten, so ist jede Partei zum Rücktritt bzw. zur Kündigung des jeweiligen Vertrages berechtigt.

#### 8. Leistungsort

Die vertragsgegenständlichen Leistungen werden, sofern in der Auftragsbestätigung nichts Anderes geregelt ist, „ab Werk“ im Sinne der Incoterms 2000 erbracht. Der Auftraggeber erstattet Bayer Real Estate etwaige zur Erbringung der vertragsgegenständlichen Leistungen erforderlichen Transport- und Reisekosten, in der tatsächlich angefallenen, angemessenen Höhe.

#### 9. Eigentumsvorbehalt

- (1) Bayer Real Estate behält sich das Eigentum an etwaigen Liefergegenständen (Vorbehaltsgegenstände) vor, bis sämtliche Forderungen von Bayer Real Estate gegen den Auftraggeber aus der Geschäftsverbindung einschließlich der künftig entstehenden Forderungen auch aus gleichzeitig oder später abgeschlossenen Verträgen beglichen sind. Der Eigentumsvorbehalt bleibt auch dann bestehen, wenn einzelne Forderungen von Bayer Real Estate in eine laufende Rechnung aufgenommen werden und der Saldo gezogen und anerkannt ist.
- (2) Bayer Real Estate ist berechtigt, ohne Nachfristsetzung und ohne Rücktritt vom Vertrag den Vorbehaltsgegenstand vom Auftraggeber herauszuverlangen, falls dieser mit der Erfüllung seiner Pflichten im Verzug ist. In der Rücknahme des Vorbehaltsgegenstandes liegt ein Rücktritt vom Vertrag nur dann, wenn Bayer Real Estate dies ausdrücklich erklärt. Tritt Bayer Real Estate vom Vertrag zurück, so besteht ein Anspruch auf angemessene Vergütung für die Überlassung des Gebrauchs des Vorbehaltsgegenstandes bis zu dessen Rückgabe.
- (3) Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Vorbehaltsgegenstand für Bayer Real Estate sorgfältig zu verwahren, auf eigene Kosten instand zu halten und zu reparieren sowie in dem von einem sorgfältigen Kaufmann zu verlangenden Rahmen auf eigene Kosten gegen Abhandenkommen und Beschädigung zu versichern. Er tritt seine Ansprüche aus den Versicherungsverträgen hiermit bereits im Voraus an die die Abtretung annehmende Bayer Real Estate ab.

#### 10. Haftung auf Schadensersatz

- (1) Bayer Real Estate haftet auf Schadensersatz nach den gesetzlichen Bestimmungen für Personenschäden und für Schäden nach dem Produkthaftungsgesetz.
- (2) Für sonstige Schäden haftet Bayer Real Estate nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:
  - a. Bayer Real Estate haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen für Schäden, die durch arglistiges Verhalten verursacht wurden und für Schäden, die durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit ihrer gesetzlichen Vertreter oder leitenden Angestellten verursacht wurden.
  - b. Bayer Real Estate haftet auf Schadensersatz begrenzt auf die Höhe des vertragstypischen, vorhersehbaren Schadens für Schäden aus einer leicht fahrlässigen Verletzung wesentlicher Vertragspflichten oder Kardinalpflichten (1. Alternative) sowie für Schäden, die von einfachen Erfüllungsgehilfen von Bayer Real Estate grob fahrlässig oder vorsätzlich ohne Verletzung wesentlicher Vertragspflichten oder Kardinalpflichten verursacht wurden (2. Alternative). Kardinalpflichten im Sinne dieser Regelung umfassen neben den vertraglichen Hauptleistungspflichten auch Verpflichtungen, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglichen und auf deren Einhaltung der Auftraggeber regelmäßig vertrauen darf.
  - c. Im Rahmen von Ziffer 10. Abs. 2 b) 1. Alternative haftet Bayer Real Estate nicht für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden, Mangelfolgeschäden und Ansprüche Dritter.

- d. Im Übrigen ist jegliche Haftung von Bayer Real Estate ausgeschlossen.
  - e. Der Auftraggeber ist verpflichtet, etwaige Schäden im Sinne vorstehender Haftungsregelungen unverzüglich gegenüber Bayer Real Estate schriftlich anzuzeigen oder von Bayer Real Estate aufnehmen zu lassen, so dass Bayer Real Estate möglichst frühzeitig informiert wird und eventuell gemeinsam mit dem Auftraggeber noch Schadensminderung betreiben kann.
- (3) Bei der Übernahme von Abfällen oder Abwasser in die Verwertungs-, Behandlungs- und Beseitigungsanlagen der Bayer Real Estate bzw. ihrer Auftragnehmer gilt darüber hinaus Folgendes: Der Auftraggeber ist verpflichtet, nur Abfälle oder Abwasser anzuliefern, die der Spezifikation entsprechen, und die sonstigen Bedingungen einzuhalten. Der Auftraggeber übernimmt verschuldensabhängig die Haftung für alle Schäden und Folgeschäden, die auf der Nichteinhaltung der Spezifikation oder der Nichtbefolgung von Bedingungen beruhen.
  - (4) Der Auftraggeber steht verschuldensabhängig dafür ein, dass durch die Lieferung und Verwendung von sachlichen Mitteln, z.B. Plänen, Berechnungen, Prüfstücken etc. Schutzrechte Dritter nicht verletzt werden und stellt Bayer Real Estate von allen Ansprüchen frei. Angemessene Lizenzgebühren oder Kosten, die zur Vermeidung von Schutzrechtsverletzungen entstehen, trägt der Auftraggeber.

### 11. Verjährung

- (1) Sofern nicht ein Fall der Arglist vorliegt, verjährt der Nacherfüllungsanspruch des Auftraggebers wegen
  - a. eines Sachmangels oder
  - b. eines Rechtsmangels, der nicht in einem Herausgabeanspruch eines Dritten aus Eigentum oder aus einem sonstigen dinglichen Recht besteht,
 innerhalb von zwölf Monaten – bei Bauleistungen innerhalb von 5 Jahren - ab Übergabe der Produkte bzw. Abnahme der Leistung.
- (2) Sofern nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen, verjährt der Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen
  - a. eines Sachmangels oder
  - b. eines Rechtsmangels, der nicht in einem Herausgabeanspruch eines Dritten aus Eigentum oder aus einem sonstigen dinglichen Recht besteht,
 innerhalb von zwölf Monaten – bei Bauleistungen innerhalb von 5 Jahren - beginnend mit der Übergabe der Produkte bzw. Abnahme der Leistung. Dies gilt nicht, wenn es sich bei dem in Rede stehenden Schaden des Auftraggebers um einen Personenschaden handelt. Ansprüche wegen Personenschäden verjähren innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist.
- (3) Ansprüche des Auftraggebers, die auf der Verletzung einer nicht in einem Mangel bestehenden Pflicht beruhen, verjähren - sofern nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt - innerhalb von zwei Jahren beginnend mit der Entstehung des Anspruchs. Dies gilt nicht, wenn es sich bei dem in Rede stehenden Schaden des Auftraggebers um einen Personenschaden handelt. Ansprüche wegen Personenschäden verjähren innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist.
- (4) Rücktritt oder Minderung sind unwirksam, wenn der Anspruch auf die Leistung oder der Nacherfüllungsanspruch des Auftraggebers verjährt ist.

### 12. Geheimhaltung

- (1) Die Parteien verpflichten sich, für den Zeitraum von 5 Jahren ab Vertragsschluss alle ihnen im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages bekannt gewordenen Informationen und Erfahrungen, welche die eine Partei von der anderen erhält, geheim zu halten, Dritten nicht zugänglich zu machen und nicht für gewerbliche Zwecke zu verwenden, falls keine abweichende schriftliche Vereinbarung getroffen wurde. Diese Verpflichtung findet keine Anwendung auf solche Informationen und Erfahrungen, die nachweislich in ihrer Gesamtheit
  - a. zurzeit ihrer Übermittlung der empfangenden Partei bereits bekannt oder offenkundig waren oder nach ihrer Übermittlung ohne Verschulden von der empfangenden Partei offenkundig geworden sind;
  - b. der empfangenden Partei nach ihrer Übermittlung von dritter Seite ohne entsprechende Geheimhaltungsverpflichtungen zugänglich gemacht worden sind;

- c. von der empfangenden Partei einem Dritten bekannt gemacht werden, bei dem es sich um einen Berater eines rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufs handelt, der einer gesetzlichen Verschwiegenheitsverpflichtung unterliegt.
- (2) Der Auftraggeber hat das freibleibende Angebot von Bayer Real Estate als Geschäftsgeheimnis zu betrachten und geheim zu halten.

### 13. Kündigung aus wichtigem Grund

- (1) Jede Partei kann den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Insbesondere hat Bayer Real Estate das Recht zur außerordentlichen Kündigung, wenn:
  - a. der Auftraggeber schwerwiegend gegen seine vertraglichen Pflichten verstößt, vorausgesetzt eine gemäß § 314 Abs. 2 BGB erforderliche Frist zur Abhilfe ist erfolglos abgelaufen bzw. eine gemäß § 314 Abs. 2 BGB erforderliche Abmahnung ist erfolglos geblieben;
  - b. über das ganze Vermögen oder Teile des Vermögens des Auftraggebers das Insolvenzverfahren beantragt, eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird;
  - c. bei dem Auftraggeber ein Insolvenzgrund im Sinne der §§ 17-19 InsO vorliegt;
  - d. sich die Vermögensverhältnisse des Auftraggebers derart verschlechtern, dass mit einer ordnungsgemäßen Vertragserfüllung nicht mehr gerechnet werden kann, auch wenn kein Insolvenzgrund im Sinne der §§ 17 bis 19 InsO vorliegt oder
  - e. der Auftraggeber mit der Zahlung einer fälligen Vergütung auch nach Ablauf einer von Bayer Real Estate gesetzten, angemessenen Frist zur Abhilfe um mehr als zwei Monate im Rückstand ist.
- (2) Kündigungen haben schriftlich zu erfolgen.

### 14. Aufrechnung, Zurückbehaltung, Abtretung

- (1) Der Auftraggeber hat ein Recht zur Aufrechnung gegenüber Bayer Real Estate nur, wenn seine Gegenansprüche rechtskräftig festgestellt, unbestritten oder durch Bayer Real Estate anerkannt wurden.
- (2) Ein Zurückbehaltungsrecht kann der Auftraggeber nur ausüben, wenn der Gegenanspruch auf demselben Vertragsverhältnis beruht.
- (3) Die Abtretung von Forderungen gegen Bayer Real Estate ist ausgeschlossen.

### 15. Schlussbestimmungen

- (1) Die Rechtsbeziehung des Auftraggebers mit Bayer Real Estate unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts vom 11. April 1980 (CISG-Abkommen).
- (2) Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus der Geschäftsbeziehung mit Bayer Real Estate über Leistungen zur Übernahme von Abfällen oder Abwasser ist Köln. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle übrigen Streitigkeiten aus der Geschäftsbeziehung mit Bayer Real Estate ist nach Wahl des Klägers Köln oder Düsseldorf. Abweichend davon ist Bayer Real Estate berechtigt, seine Ansprüche auch an dem allgemeinen Gerichtsstand des Auftraggebers geltend zu machen.

(Stand: Juli 2008)