

**K.**  
**Generalunternehmervertrag**  
**mit auftragnehmerseitiger Ausführungsplanung**  
**Schlüsselfertigvertrag**

Zwischen

vertreten durch

in (Straße, Nr., PLZ, Ort)

- nachstehend **Auftraggeber** genannt -

und

vertreten durch

in (Straße, Nr., PLZ, Ort)

- nachstehend **Auftragnehmer** genannt -

wird folgender Generalunternehmervertrag geschlossen:

# Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	VERTRAGSGEGENSTAND, GRUNDLAGEN DES VERTRAGES	3
3	LEISTUNGEN DES AUFTRAGNEHMERS	7
4	ZUSAMMENARBEIT ZWISCHEN DEN BETEILIGTEN/MITWIRKUNG DES AUFTRAGGEBERS	12
5	TERMINE/VERTRAGSFRISTEN	16
6	VERGÜTUNG UND ZAHLUNG	18
7	ABNAHME	23
8	MÄNGELHAFTUNG/HAFTUNG/GEFAHRÜBERGANG	25
9	SICHERHEITEN/VERSICHERUNGEN	26
10	KÜNDIGUNG/VERTRAGSÜBERLEITUNG	28
11	URHEBERRECHTE UND SCHUTZRECHTE	28
12	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	29

# 1 Vorbemerkungen

---

Zielstellung des Vertrages ist die Übertragung aller erforderlichen Bauleistungen nebst Ausführungsplanung als Generalunternehmer auf Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung an den Auftragnehmer. Beide Vertragsparteien streben eine partnerschaftliche Abwicklung der Zusammenarbeit an.

## 1.1 Aufgabenstellung des Auftragnehmers im Allgemeinen

Der Auftragnehmer erbringt auf der Grundlage der in Ziff. 2.3 benannten Vertragsgrundlagen sämtliche noch erforderliche Leistungen, insbesondere Planungs- und Bauleistungen für die schlüsselfertige Errichtung des Projektes. Der Werkerfolg besteht darin, dass der Auftragnehmer ein funktions- und abnahmefähiges Bauvorhaben unter Berücksichtigung der nachfolgenden Festlegungen herstellt.

## 1.2 Merkmale der Projektrealisierung

Der Auftraggeber realisiert das Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen und für eigene Rechnung.

Der Auftraggeber realisiert das Bauvorhaben als Projektentwickler im eigenen Namen und für eigene Rechnung. Die Vermietung an dritte Nutzer und eine etwaige Veräußerung erfolgen parallel zur Projektrealisierung.

## 1.3 Projektziele

Die Projektziele ergeben sich aus den Festlegungen dieses Vertrages zur schlüsselfertigen Herstellung, vereinbarten Terminen und Qualitäten sowie der vereinbarten (Pauschal-)Vergütung.

# 2 Vertragsgegenstand, Grundlagen des Vertrages

---

Gegenstand des Vertrages sind alle erforderlichen Leistungen, insbesondere Planungs- und Bauleistungen, zur schlüsselfertigen Errichtung des nachfolgenden **Bauvorhabens** (Projektes):

## 2.1 Bauvorhaben/Projekt

- Bezeichnung des Bauvorhabens:
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- Grundstück:
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- Nutzungszweck:

- Art des Projekts (Neubau/Instandsetzung/ Sanierung/Umbau):
- einheitliche oder sukzessive Projektdurchführung:

## 2.2 Bearbeitungsstand/Planungsstand: Planung und Genehmigungen

- Stand der bisherigen Projektrealisierung/einzuholende Genehmigungen :
- Bereits beauftragte Planungsbeteiligte:
- Bereits beauftragte ausführende Unternehmen:

## 2.3 Projektvorgaben für die Vergabe von Nachunternehmerleistungen, Planung und Ausführung

- Öffentliches Vergaberecht oder auftraggeberseitige Vergaberichtlinien bei der Projektrealisierung einzuhalten?

## 2.4 Weitere Merkmale der Projektabwicklung

Die Projektabwicklung soll unter Berücksichtigung folgender Methoden bzw. Einbindung folgender weiterer Beteiligter abgewickelt werden:

Lean Management:

weitere Energieeffizienz-/Nachhaltigkeitsanforderungen/Zertifizierungsziele:

## 2.5 Grundlagen des Vertrages

Für die Leistungen des Auftragnehmers gelten vorrangig die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen sowie die nachfolgenden Vertragsbestandteile:

- 2.5.1 Das (die) Verhandlungsprotokoll(e) vom \_\_\_\_\_, **Anlage 1** zu diesem Vertrag
- 2.5.2 Die Baugenehmigung/Teilbaugenehmigung/Abbruchgenehmigung der \_\_\_\_\_, vom \_\_\_\_\_ nebst allen Auflagen und Bedingungen, **Anlage 2** zu diesem Vertrag
- 2.5.3 Die öffentlich-rechtlichen Verträge mit \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_, **Anlage 3** zu diesem Vertrag
- 2.5.4 Die Nachbarvereinbarung mit \_\_\_\_\_, vom \_\_\_\_\_, **Anlage 4** zu diesem Vertrag
- 2.5.5 Die Baubeschreibung der \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_, **Anlage 5** zu diesem Vertrag
- 2.5.6 Die Funktionalleistungsbeschreibung \_\_\_\_\_ einschließlich Leitdetails der \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_, **Anlage 6** zu diesem Vertrag
- 2.5.7 Die Planunterlagen der \_\_\_\_\_, gemäß Planliste, **Anlage 7** zu diesem Vertrag
- 2.5.8 Die Gutachten:
  - Baugrundgutachten vom \_\_\_\_\_, **Anlage 8** zu diesem Vertrag
  - Altlastengutachten vom \_\_\_\_\_, **Anlage 9** zu diesem Vertrag
  - Brandschutzgutachten vom \_\_\_\_\_, **Anlage 10** zu diesem Vertrag
- 2.5.9 Das Projekthandbuch vom \_\_\_\_\_, nebst dessen Fortschreibungen, **Anlage 11** zu diesem Vertrag
- 2.5.10 Die Schnittstellenlisten:
  - Allgemeine Schnittstellenliste Auftraggeber / Auftragnehmer vom \_\_\_\_\_, **Anlage 12** zu diesem Vertrag
  - die Schnittstellenliste veredelter Rohbau / Nutzerausbau vom \_\_\_\_\_, **Anlage 13** zu diesem Vertrag
- 2.5.11 Die Einheitspreisliste vom \_\_\_\_\_, **Anlage 14** zu diesem Vertrag
- 2.5.12 Die Optionslisten (betreffend Nutzerausbau) vom \_\_\_\_\_, **Anlage 15** zu diesem Vertrag
- 2.5.13 Der Baustelleneinrichtungsplan vom \_\_\_\_\_, **Anlage 16** zu diesem Vertrag
- 2.5.14 Der Terminplan der Planung vom \_\_\_\_\_, **Anlage 17** zu diesem Vertrag
- 2.5.15 Der Terminplan für die Ausführung vom \_\_\_\_\_, **Anlage 18** zu diesem Vertrag
- 2.5.16 Der Zahlungsplan vom \_\_\_\_\_, **Anlage 19** zu diesem Vertrag
- 2.5.17 Bemusterungsliste: Liste der zu bemusternden Produkte und Materialien vom \_\_\_\_\_, **Anlage 20** zu diesem Vertrag

- 2.5.18 Muster der Vertragserfüllungsbürgschaft des Auftragnehmers, **Anlage 21** zu diesem Vertrag
- 2.5.19 Muster Bürgschaft für Mängelansprüche des Auftragnehmers, **Anlage 22** zu diesem Vertrag
- 2.5.20 Muster Vorauszahlungsbürgschaft des Auftragnehmers, **Anlage 23** zu diesem Vertrag
- 2.5.21 Planungsvorgaben und Dokumentationsanforderungen, **Anlage 24** zu diesem Vertrag
- 2.5.22 Muster Änderungsantrag, **Anlage 25** zu diesem Vertrag
- 2.5.23 Muster Behinderungsschreiben, **Anlage 26** zu diesem Vertrag
- 2.5.24 Muster Bautagebuch, **Anlage 27** zu diesem Vertrag
- 2.5.25 Muster Urheberrechtserklärung, **Anlage 28** zu diesem Vertrag
- 2.5.26 Der Definitionskatalog, **Anlage 29** zu diesem Vertrag
- 2.5.27 Die Schlichtungsverfahrensordnung, **Anlage 30** zu diesem Vertrag
- 2.5.28 Die Vertragsanlage Lean Management vom \_\_\_\_\_, **Anlage 31** zu diesem Vertrag
- 2.5.29 Die BIM-BVB vom \_\_\_\_\_, **Anlage 32** zu diesem Vertrag
- 2.5.30 Die Datenschutzinformation vom \_\_\_\_\_, **Anlage 33** zu diesem Vertrag
- 2.5.31 Das Mitarbeiterverzeichnis des Auftragnehmers, **Anlage 34** zu diesem Vertrag
- 2.5.32 Für die Bauleistungen: Die VOB/B in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung, ersatzweise die Vorschriften des BGB über den Bauvertrag, § 650a ff., und das Werkvertragsrecht nach § 631 BGB; für Planungsleistungen: Die Vorschriften über den Architekten- und Ingenieurvertrag, § 650p ff. BGB.
- 2.5.33 Die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die europäischen Normen (EN) sowie alle DIN-Normen, ferner einschlägige VDE-, VDI-, VdS- und alle maßgeblichen TÜV-Vorschriften, auch die für die Bauleistung/anlagen-technischen Einrichtungen einschlägigen Herstellerrichtlinien.
- 2.5.34 Verordnungen und Richtlinien (z. B. Unfallverhütungsvorschriften, Arbeitsstättenrichtlinien) sowie alle weiteren Arbeitsschutzbestimmungen einschließlich der Baustellenverordnung und des AEntG etc.) sowie die für das Bauvorhaben einschließlich der nutzerspezifischen Ausbauten geltenden bauordnungs- und gewerberechtlichen Bestimmungen.

Die Rangfolge der Vertragsbestandteile bestimmt sich, soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist, nach der Reihenfolge der Benennung in Ziff. 2.3.

Soweit Leistungen nicht eindeutig beschrieben sind, sind sie in einer den beschriebenen Leistungen gleichwertigen Qualität, mindestens aber nach mittlerer Art und Güte zu erbringen.

Sind in der Leistungsbeschreibung bestimmte Fabrikate vorgegeben oder hat der Auftragnehmer im Rahmen der Angebotsabgabe bestimmte Fabrikate angegeben und will der Auftragnehmer anstelle der konkret bezeichneten Fabrikate ein anderes Fabrikat verwenden, das er für gleichwertig hält, ist die Zustimmung des Auftraggebers einzuholen. Entsprechendes gilt, wenn Fabrikatsangaben mit dem Zusatz „oder gleichwertig“ bezeichnet sind und der Auftragnehmer ein gleichwertiges Fabrikat einsetzen will; mit der Beantragung der Zustimmung des Auftraggebers hat der Auftragnehmer die Gleichwertigkeitsnachweise zu übergeben.

Soweit die Vertragsgrundlagen keine anderslautenden Festlegungen enthalten, darf der Auftragnehmer nur fabrikneue Baustoffe, Bauteile und Ausstattungen verwenden, die den allgemein anerkannten europäischen, hilfsweise deutschen Normen und Prüfzeichen entsprechen. Materialien aus auslaufenden Produktionen dürfen grundsätzlich nicht eingebaut werden.

Während der gesamten Bauzeit sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur zulässigen Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen einzuhalten, die insoweit erfolgten Anordnungen der zuständigen Behörden zu berücksichtigen und die sich für das Bauvorhaben aus der Nachbarbebauung ergebenden Einschränkungen zu beachten.

Vertragsbedingungen des Auftragnehmers, insbesondere Zahlungs- und Lieferbedingungen, sind nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie vom Auftraggeber ausdrücklich schriftlich angenommen worden sind.

Bei der Auslegung des Leistungsumfangs sind die in diesem Vertrag geregelten Projektziele und Projektvorgaben zu berücksichtigen. Des Weiteren sind verwendete Begriffe, wie z. B. „Mitwirken“, „Erstellen“, „Aufstellen“ bzw. „Abstimmen“, „Umsetzen“, „Fortschreiben“ oder „Prüfen“ bzw. „Überprüfen“, „Analysieren und Bewerten“ und „Steuern“ entsprechend dem Definitionskatalog, **Anlage 8**, sowie § 2 Abs. 4 AHO-Heft 9 und der Kommentierung hierzu abzustellen.

## 3 Leistungen des Auftragnehmers

---

### 3.1 Leistungsbeschreibung

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, das Bauvorhaben als Generalunternehmer nach den Bedingungen dieses Vertrages schlüsselfertig zu errichten, behördlich und vertraglich abnahmefähig an den Auftraggeber zu übergeben und dabei den festgelegten (Pauschal-)Festpreis und die in diesem Vertrag benannten Termine einzuhalten.

### 3.2 Schlüsselfertige Errichtung

Die schlüsselfertige Errichtung umfasst sämtliche Leistungen, welche zur Erbringung der in diesem Vertrag beschriebenen Gesamtleistung erforderlich sind, und zwar auch solche Leistungen, welche zwar in den Vertragsgrundlagen nicht ausdrücklich erwähnt wurden, jedoch notwendig sind, um die Erstellung der schlüsselfertigen Gesamtleistung zu ermöglichen. Etwas anderes gilt nur hinsichtlich solcher Leistungen, die nach diesem Vertrag von der Leistungspflicht des Auftragnehmers ausdrücklich ausgenommen sind. Ausgenommen bleiben insbesondere die Leistungen, die in den Schnittstellenlisten als Auftraggeberleistung gekennzeichnet sind (**Anlagen 12 und 13**).

Die Leistungspflicht des Auftragnehmers bezieht sich insbesondere auf die in der **Anlage 1** zu diesem Vertrag benannten Leistungen.

Sind Leistungen in den Vertragsgrundlagen nicht beschrieben und konnte der Auftragnehmer trotz sorgfältiger Analyse der Vertragsgrundlagen hiermit nicht rechnen, so bleiben Ansprüche auf Anpassung der Vergütung wegen geänderter und zusätzlicher Leistungen unberührt, Ziff. 6.4.

Der Auftragnehmer erbringt insbesondere die nachfolgenden Einzelleistungen:

### 3.3 Planungsleistungen

3.3.1 Der Auftragnehmer hat die in Ziff. 2.3 benannten Planungsunterlagen ausgehändigt erhalten und eingehend geprüft. Er übernimmt die noch erforderlichen Planungsleistungen, die für die schlüsselfertige Errichtung erforderlich sind, einschließlich sämtlicher noch erforderlichen Objektplanungsleistungen und alle erforderlichen Fachplanungsleistungen mindestens in einer den Leistungsbildern der HOAI genügenden Form. Darüber hinaus sind sämtliche noch erforderlichen Leistungen von Sonderfachleuten und Gutachtern zu erbringen.

3.3.2 Die Planungsverpflichtung umfasst auch notwendige Korrekturen, die Beseitigung von Widersprüchen und die Wiederholung von Planungsleistungen sowie Überarbeitungen für die schlüsselfertige Errichtung. Von der Leistungsverpflichtung umfasst sind auch Planungen und Untersuchungen im Zusammenhang mit der Bearbeitung von Nachtragsangeboten, insbesondere in Bezug auf Leistungsänderungen und zusätzlichen Leistungen.

Es wird klargestellt, dass der Planungsmehraufwand, der im Zusammenhang mit der Anordnung/Beauftragung geänderter oder zusätzlicher Leistungen durch den Auftraggeber entsteht, nach Maßgabe von Ziff. 6.4 abgerechnet werden kann. Das gilt jedoch nicht für Planungen und Planungsänderungen, die zwar vom Auftragnehmer aufgrund eines Begehrens des Auftraggebers angeboten, jedoch vom Auftraggeber nicht beauftragt werden.

3.3.3 Die Planung ist mit einem laufenden Änderungsindex zu versehen und hat die vorgegebenen Planformate einzuhalten. Sofern ein Internet-Projektraum für den Austausch von Plänen und die Planverwaltung im Übrigen zur Verfügung gestellt wird, wird der Auftragnehmer diesen bei allen Planungsleistungen benutzen. Der mit der Nutzung

verbundene Aufwand, insbesondere für Vorhaltung und Schulung von Personal, ist mit der vertraglichen Vergütung abgegolten. Etwa erforderliche Lizenzen beschafft der Auftragnehmer auf eigene Kosten bei . Soweit der Auftragnehmer Planungsergebnisse nicht auf einer auftraggeberseitig zur Verfügung gestellten Plattform abzuwickeln hat, übermittelt er dem Auftraggeber in regelmäßigen Abständen, spätestens monatlich, einen Zwischenstand über die bis dahin erbrachten Planungsleistungen in digitaler Form auf einem handelsüblichen Datenträger. Auf Anforderung des Auftraggebers sichert der Auftragnehmer den jeweiligen Datenbestand und übergibt dem Auftraggeber den aktuellen Datenstand auf einem entsprechenden Datenträger.

3.3.4 Der Auftragnehmer verpflichtet sich im Übrigen, die ihm überreichten Planungsunterlagen systemgerecht unter Berücksichtigung der sie prägenden qualitativen, funktionalen und gestalterischen Elemente fortzuführen. Als genereller Maßstab gilt: Es wird zumindest eine solche Planungsqualität geschuldet, wie sie den übrigen Vertragsbestandteilen zugrunde liegt. Die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes muss von dem Auftragnehmer bei seinen Planungen berücksichtigt werden.

3.3.5 Der Auftragnehmer übernimmt auch die Baulogistikplanung.

3.3.6 Die Planungsverpflichtung des Auftragnehmers umfasst – soweit in diesem Vertrag oder den Vertragsbestandteilen nicht etwas anderes geregelt worden ist – auch Bereiche, die von den Nutzern ausgebaut werden. Sofern durch einen Nutzer Planungen übergeben werden, obliegt dem Auftragnehmer die Koordinierung in die Gesamtplanung. Er übernimmt insbesondere die Kontrolle der Nutzerplanung auf Übereinstimmung mit der von ihm zu erstellenden Ausführungsplanung. Sofern dem Auftragnehmer die Gesamtfertigstellung des Objektes einschließlich der nutzerspezifischen Ausbauten obliegt, hat er auch die entsprechende Planung zu erstellen und dabei die Nutzerausbauplanung zu koordinieren.

Dem Auftragnehmer obliegt dabei auch die Planung und Durchführung der Baulogistik unter Einbeziehung der nutzerspezifischen Ausbauten bis Monate nach Abnahme seiner Leistungen.

Er übernimmt auch die Integration der Nutzerplanung in die Bestandsplanung.

3.3.7 Dem Auftragnehmer obliegt auch die Vorbereitung, Beantragung und Koordinierung aller noch nicht vorliegenden, aber erforderlichen privaten und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen für die Realisierung des Projekts, mit Ausnahme der Baugenehmigung und etwaigen vom Auftraggeber veranlassten Änderungen bzw. Tekturen. Sofern der Auftragnehmer hiernach Genehmigungen zu beschaffen hat, trägt er auch die hierdurch entstehenden Kosten/Gebühren. Dem Auftragnehmer obliegt die Beibringung bei Vertragsschluss noch nicht vorliegender, ggf. aber noch erforderlicher Zulassungen im Einzelfall auf seine Kosten.

3.3.8 Der Auftragnehmer stellt für das Bauvorhaben einen verantwortlichen Bauleiter nach der einschlägigen Landesbauordnung, der die Aufgaben eigenverantwortlich wahrnimmt. Er beachtet alle gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften den Auftraggeber und den späteren Nutzer treffende Anzeige- und Nachweispflichten bis zur Abnahme des Bauvorhabens.

3.3.9 Der Auftragnehmer erbringt alle Vermessungsleistungen, soweit sie nicht nach dem Verhandlungsprotokoll ausdrücklich dem Auftraggeber vorbehalten sind. Er übernimmt die endgültige Einmessung der Nutzerbereiche nach BGF (DIN 277) und GiF. Die Einmessung erfolgt

planimetrisch.

durch einen Vermessungsingenieur vor Ort.

3.3.10 Er erstellt rechtzeitig Türlisten und schreibt diese mit allen relevanten Attributen fort und übernimmt das Schlüsselmanagement bis zur Abnahme.

3.3.11 Im zeitlichen Zusammenhang mit der Vorbereitung der Nachunternehmervergabe wird der Auftragnehmer ein Wartungskonzept erarbeiten und dem Auftraggeber auf der Grundlage des Wartungskonzeptes Vorschläge für die Abfrage von Wartungsverträgen im Rahmen der Vergabe von Nachunternehmerleistungen unterbreiten. Bei der Nachunternehmervergabe wird der Auftragnehmer mit dem Auftraggeber abgestimmte Wartungsvertragsangebote abfragen, die im Übrigen marktüblichen Standards entsprechen und für den Auftraggeber oder einen von diesem bestimmten Dritten noch drei Monate nach der Abnahme annahmefähig sein müssen.



- 3.3.12 Der Auftragnehmer erstellt rechtzeitig die Bestandsdokumentation mit den aus den Vertragsgrundlagen im Einzelnen benannten Dokumentationsanforderungen.

Der Auftragnehmer übergibt zusammen mit den übrigen Dokumentationsanforderungen eine „As-built-Planungsdokumentation“, welche dem tatsächlich errichteten Bauzustand entspricht.

- 3.3.13 Der Auftragnehmer bestellt einen Planungskoordinator, der den rechtzeitigen Ein- und Ausgang vertragsgerechter Pläne prüft, freizeichnet und die Planeingangs- und -ausgangslisten verwaltet.

### 3.4 Bauleistungen

Soweit in den Vertragsgrundlagen nicht etwas anderes geregelt ist, gehören zum Leistungsumfang des Auftragnehmers insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Leistungen:

- 3.4.1 Zur Leistungspflicht des Auftragnehmers gehören alle für die schlüsselfertige Errichtung notwendigen Lieferungen und Leistungen einschließlich aller Vor-, Neben- und Nacharbeiten. Der Auftragnehmer hat die ausgeführten Leistungen und die ihm für die Ausführung übergebenen Gegenstände bis zur Abnahme vor Beschädigungen und Diebstahl sowie Winterschäden und Grundwasser zu schützen, ferner Schnee und Eis zu beseitigen. Der Schutz von Leistungen obliegt dem Auftragnehmer auch an den Schnittstellen zu Parallelbaustellen und Drittgewerken sowie in Fällen, in denen Nutzer oder Dritte nach den Vertragsgrundlagen schon vor der Abnahme zur Inbenutzungnahme von Teilen des Werkes berechtigt sind.
- 3.4.2 Dem Auftragnehmer obliegt die Baustelleneinrichtung gemäß den Vorgaben des Baustelleneinrichtungsplanes (einschließlich etwaiger Umsetzungen und Fortschreibungen), die sich im Zuge der Abwicklung des Bauvorhabens ergeben können. Der Auftragnehmer schuldet dabei die Einholung aller erforderlichen Genehmigungen und trägt die entsprechenden Kosten für die Inanspruchnahme öffentlicher und privater Flächen, Maßnahmen der Baulogistik und Verkehrlenkung für das Bauvorhaben, einschließlich der Herstellung einer etwaigen Baustraße und Lotsenstation und damit einhergehenden Erschwernissen. Dem Auftragnehmer obliegt überdies innerhalb der ihm überlassenen Baugrenzen die Verkehrssicherung. Von ihm verursachte Verschmutzungen hat der Auftragnehmer innerhalb und außerhalb der Baugrenzen des Bauvorhabens unverzüglich zu beseitigen. Die Leistungen des Auftragnehmers umfassen auch den Abbau der Baustelleneinrichtungen und die spätere Wiederherstellung eigener und benachbarter Grundstücksflächen, die Wiederherstellung beschädigter öffentlicher Wege und Straßen sowie Beweissicherungen in Bezug auf mögliche Schäden an benachbarten Grundstücken und deren Aufbauten.
- 3.4.3 Das Baugrundstück wird vom Auftragnehmer während der gesamten Bauzeit – sofern das Verhandlungsprotokoll nicht etwas anderes vorsieht - durch Bauzäune mit Übersteigsicherung in stabiler Ausführung gesichert. Alle erforderlichen Türen und Tore werden geplant, behördlich abgestimmt, geliefert, aufgebaut, unterhalten und dem Baufortschritt angepasst. Die Überwachung und Verwahrung der Bauunterkünfte, Arbeitsgeräte, Arbeitskleidung usw. des Auftragnehmers und seiner Erfüllungs-/Verrichtungsgehilfen – auch während der Arbeitsruhe – ist Sache des Auftragnehmers. Dem Auftragnehmer obliegen in diesem Zusammenhang sämtliche Maßnahmen zur Sicherung des Baustellenverkehrs, der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle, der notwendigen Absperrungen, Beschilderungen und Beleuchtungen.
- 3.4.4 Zum Auftragsumfang gehört die Bereitstellung von Baubüros zur Mitbenutzung für den Auftraggeber (Räume mit je Arbeitsplätzen sowie einem großen Besprechungstisch und gemeinsamen Sanitäreinrichtungen einschließlich Reinigung und Telefonanschluss). 2 Bauschilder à ca. m<sup>2</sup> nach Vorgabe des Auftraggebers sind herzustellen und genehmigen zu lassen, bis spätestens 4 Wochen nach Auftragserteilung aufzurichten, ggf. umzusetzen und 4 Wochen nach Abnahme abzubauen und zu entsorgen. Das Aufstellen darüber hinausgehender Schilder durch den Auftragnehmer oder seiner Nachunternehmer ist unzulässig.
- 3.4.5 Der Auftragnehmer trägt die Energie-, Telekommunikations- und Wasserkosten sowie die Kanalgebühren bis zur Abnahme, soweit nicht in diesem Vertrag oder dem Verhandlungsprotokoll etwas anderes geregelt ist.
- 3.4.6 Dem Auftragnehmer obliegt die Vorbereitung des Geländes und die Koordination zur Durchführung einer Grundsteinlegung und eines Richtfestes. Energieanschlüsse für etwaige Feste stellt der Auftragnehmer kostenlos zur Verfügung.

- 3.4.7 Zum Leistungsumfang des Auftragnehmers gehören alle noch erforderlichen Erdarbeiten und die ordnungsgemäße Entsorgung von Bodenverunreinigungen und Altlasten. Soweit der Auftragnehmer nach den Vertragsbestandteilen, insbesondere dem vorgelegten Baugrundgutachten mit entsprechenden Bodenverunreinigungen/Altlasten nicht rechnen musste, kann er eine Anpassung der Vergütung gem. Ziff. 6.4 verlangen. Im Falle von Kampfmittelfunden und archäologischen Funden obliegt dem Auftragnehmer eine umfassende Koordinierungs- und Abstimmungsverpflichtung mit dem Ziel, Beeinträchtigungen der Projektabwicklung möglichst gering zu halten. Im Übrigen gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend.
- 3.4.8 Dem Auftragnehmer obliegen zudem alle Gründungs-, Rohbau-, Fassaden- und Ausbauarbeiten sowie Leistungen der haustechnischen Ausstattung sowie die Herstellung der Anbindung an die öffentliche Ver- und Entsorgung und an das öffentliche Verkehrsnetz. Hinsichtlich der Leistungsabgrenzung im Detail wird auf die allgemeine Schnittstellenbeschreibung (**Anlage 12**) verwiesen. Sofern die Ausführung von Leistungen zum Anschluss an Ver- und Entsorgungsleistungen nur durch einen vom öffentlichen Versorgungsträger zugelassenen Dritten möglich oder zweckmäßig ist, trägt der Auftragnehmer die hierfür erforderlichen Kosten. Der Auftragnehmer übernimmt – soweit erforderlich – die Sicherung von Nachbargebäuden sowie die Herstellung von Anschlüssen und Isolierungen an Nachbargebäuden.
- 3.4.9 Der Auftragnehmer hat überdies ein Bautagebuch mit arbeitstäglicher Übergabe von Durchschriften der Aufzeichnungen an den Auftraggeber zu führen. Dabei hat der Auftragnehmer die vom Auftraggeber vorgegebenen Formulare (**Anlage 27**) zu benutzen.
- 3.4.10 Auch wenn dies in den Vertragsgrundlagen nicht im Einzelnen erwähnt ist, so übergibt der Auftragnehmer dem Auftraggeber im Hinblick auf Fliesen, Naturstein und Teppiche und abgehängte Deckenplatten Reservematerial in angemessenem Umfang.
- 3.4.11 Werbung, gleich welcher Art, ist auf der Baustelle außerhalb der vom Auftragnehmer aufzustellenden Bauschilder (Ziff. 3.4.4) – ohne Zustimmung des Auftraggebers – unzulässig. Der Auftraggeber kann auch einen etwaigen Bauzaun oder Baukran des Auftragnehmers als Werbeträger für eigene Werbung nutzen und auf Gerüsten Großflächenwerbung anbringen lassen, ohne dass der Auftragnehmer daraus Ansprüche, insbesondere Vergütungsansprüche, ableiten kann.
- 3.4.12 Vor Arbeitsbeginn prüft der Auftragnehmer die Lage vorhandener Leitungen und ggf. – soweit dies erforderlich ist – verlegt er entsprechende Leitungen auf seine Kosten. Soweit dem Auftragnehmer Bestandspläne überreicht worden sind, die älter als 5 Jahre sind, hat der Auftragnehmer die Richtigkeit der dortigen Eintragungen über vorhandene Leitungen eigenständig zu überprüfen, was ggf. die Anlegung von Suchgräben einschließt.
- 3.4.13 Bauschutt, Verpackungen und sonstiger Abfall, der sich auf der Baustelle befindet, ist regelmäßig – jedenfalls arbeits-tätig – abzutransportieren und in Übereinstimmung mit allen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften fachgerecht zu fraktionieren und entsorgen. Anfallende Kosten und Gebühren, einschließlich etwaiger Deponiegebühren trägt der Auftragnehmer. Dem Auftragnehmer obliegt die regelmäßige Reinigung der Baustelle, auch zur Vorbereitung von Nutzereinbauten, sowie eine Bauendreinigung, die eine Feinreinigung der Innenräume, Glas und Fassaden einschließt. Sofern eine entsprechende Feinreinigung mit längerem Vorlauf vor der Abnahme erfolgt ist, sind im unmittelbaren zeitlichen Vorfeld der Abnahme etwaige Nachreinigungen durchzuführen. Abnahmeref ist lediglich eine insgesamt gereinigte Gesamtleistung (ausgenommen etwa zu diesem Zeitpunkt von den Nutzern bereits übernommener Bereiche).
- 3.4.14 Zum Leistungsumfang des Auftragnehmers gehört schließlich die Umsetzung aller aus den Baugenehmigungen, Auflagen und Bedingungen hierzu sowie aus zugrundeliegenden Planfeststellungsbeschlüssen resultierenden Anforderungen. Eine zusätzliche Vergütung kann der Auftragnehmer verlangen, wenn er mit derartigen Leistungen bei Vertragschluss unter Berücksichtigung der in diesem Vertrag genannten Anforderungen nicht rechnen musste.

### 3.5 Auftragnehmerspezifisches Projektmanagement

- 3.5.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, im Rahmen seiner Leistungen als Generalunternehmer das Bauvorhaben organisatorisch, terminlich, wirtschaftlich und hinsichtlich der Bauqualität ordnungsgemäß zu steuern und die Nachunternehmervergaben sowie die Koordinierung der Nachunternehmer eigenverantwortlich und mit ausreichenden Personalressourcen durchzuführen.
- 3.5.2 Der Auftragnehmer wird mit der Projektsteuerung des Auftraggebers vertrauensvoll zusammenarbeiten. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, an den Planungs- und Baubesprechungen teilzunehmen und notwendigen Besprechungsbedarf rechtzeitig vor der jeweiligen Projektbesprechung dem Auftraggeber anzuzeigen. Der Auftragnehmer ist ver-

pflichtet, Protokolle des Auftraggebers bzw. dessen Projektsteuerung über die Projektbesprechungen sorgfältig zu kontrollieren und etwaige Bedenken hinsichtlich des Protokollinhalts unverzüglich nach Erhalt schriftlich bekannt zu geben. Die von dem Auftragnehmer in die Projektbesprechungen entsandten Mitarbeiter/Beauftragte gelten als bevollmächtigt, rechtsgeschäftliche Erklärungen zu den maßgeblichen Tagesordnungspunkten abzugeben, es sei denn, die Tagesordnungspunkte sind dem Auftragnehmer vorab nicht bekannt gegeben worden. Der Auftraggeber kann verlangen, dass neben Vertretern des Auftragnehmers auch Nachunternehmer des Auftragnehmers oder sonstige Projektbeteiligte zu den Projektbesprechungen erscheinen.

- 3.5.3 Innerhalb von 4 Wochen nach Vertragsschluss wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber einen **Entscheidungs-terminplan** vorlegen und mit dem Auftraggeber abstimmen. Der Entscheidungs-terminplan soll alle notwendigen Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers enthalten. Die vom Auftragnehmer entwickelten Vorschläge wird dieser mit dem Auftraggeber abstimmen und alsdann während des Projektablaufes fortschreiben.
- 3.5.4 Dem Auftragnehmer obliegt die Durchführung von Vorbegehungen, notwendiger Probebetriebe, Versuchsläufe, Druckprüfungen, Funktions- und Wirkbetriebstests und Inbetriebsetzungen sowie die rechtzeitige und ausreichende Einweisung des Bedienungspersonals des Auftraggebers und/oder künftigen Nutzers und/oder Facility Managers in Bezug auf die Bedienung aller technischen Anlagen. Entsprechendes gilt für die Herbeiführung aller Abnahmevoraussetzungen nach Ziff. 9.3 auf eigene Kosten des Auftragnehmers.
- 3.5.5 Der Auftragnehmer übernimmt die Durchführung der Inbetriebnahme aller Gewerke und Anlagenteile zur Abnahme unter realistischen Bedingungen, einschließlich Lieferung sämtlicher Energien und Betriebsstoffe, um zur Feststellung der vertraglich vereinbarten Funktionen aller Anlagen die notwendigen Prüfungen, Tests und Messungen sowie die Inbetriebnahme durchführen zu können.
- 3.5.6 Es wird klargestellt, dass die Projektmanagementaufgabe des Auftragnehmers nicht auf das Bauvorhaben selbst beschränkt, sondern auch auf die aktive Bearbeitung der Schnittstellen des Bauprojektes zu Parallelbaustellen/Nachbargebäuden/sonstigen Projektbeteiligten gerichtet ist. Speziell hinsichtlich des Nutzerausbaus hat der Auftragnehmer sich frühzeitig und vorausschauend mit den Nutzern abzustimmen.
- 3.5.7 Während der Projektabwicklung obliegt dem Auftragnehmer die Koordination und Abstimmung mit Behörden, wie der Gewerbeaufsicht, den staatlichen Arbeitsschutzämtern, der Feuerwehr und sonstigen Institutionen in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber. Die Einbeziehung von Gutachtern und Fachleuten des Auftraggebers entlastet den Auftragnehmer allerdings nicht von seiner eigenen Verantwortung. Das gilt insbesondere im Hinblick auf sicherheits- und brandschutzrelevante Anforderungen.
- 3.5.8 Der Auftraggeber wird einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator beauftragen.  
  
Der Auftragnehmer stellt einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator und übernimmt alle Verpflichtungen aus der Baustellenverordnung zur vollständigen Entlastung des Auftraggebers (eigenverantwortlich).
- 3.5.9 Der Auftragnehmer bestellt zudem einen Inbetriebnahmekoordinator, der alle Abnahme- und Inbetriebnahmeprozesse zu planen, vorzubereiten und zu steuern hat.

### 3.6 Leistungsänderungen

Der Auftraggeber ist berechtigt, Änderungen des vereinbarten Werkerfolges oder sonstige Änderungen, die zur Erreichung des Werkerfolges notwendig oder zweckmäßig sind, anzuordnen (**Änderungen**). Zu den Änderungen gehören insbesondere geänderte und zusätzliche Leistungen.

Begehrt der Auftraggeber eine entsprechende Änderung, hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber unverzüglich ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu unterbreiten. Das vom Auftragnehmer unterbreitete Angebot muss den Vergütungsregeln für Nachtragsangebote nach Ziff. 6.6 entsprechen und so aufgestellt sein, dass der Auftraggeber das Angebot unter Berücksichtigung dieser Bestimmungen prüfen kann (**ordnungsgemäßes Angebot**).

Der Auftragnehmer darf die Erstellung eines Angebotes und die Ausführung der durch den Auftraggeber angeordneten Änderungen des Werkerfolges nur ablehnen, wenn sie im Einzelfall unzumutbar sind. Macht der Auftragnehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit der Anordnung geltend, trifft ihn hierfür die Beweislast.

Die Vertragsparteien streben eine einvernehmliche Regelung über die Durchführung der geänderten und zusätzlichen Leistungen sowie die Vergütungsanpassung an. Zur Herstellung des Einvernehmens soll eine Anordnung zur Ausführung durch den Auftraggeber grundsätzlich erst nach Ablauf von 30 Kalendertagen, gerechnet vom Zugang des Änderungsbegehrens an, vom Auftraggeber erfolgen. Der Auftragnehmer hat gleichwohl eine Anordnung des Auftraggebers vor Ablauf von 30 Kalendertagen zu befolgen, wenn das Interesse des Auftraggebers an der sofortigen Ausführung der mit der begehrten Anordnung verbundenen Leistung das Interesse des Auftragnehmers an der vorherigen Vereinbarung der Vergütung eindeutig überwiegt, insbesondere, wenn die besonderen Umstände der Projektabwicklung eine sofortige Umsetzung der Anordnung erforderlich machen.

Die vorstehenden Grundsätze gelten auch im Hinblick auf Änderungsanordnungen zu Planungs- und sonstigen Leistungen, zu Bauumständen und zur Bauzeit. Im Rahmen der Zumutbarkeit ist zu überprüfen, ob der Auftragnehmer die erforderlichen Kapazitäten ohne weiteres bereitstellen bzw. beschaffen kann.

Kommt zwischen den Vertragsparteien keine Einigung über die Vergütungsfolgen der Nachtragsanordnung zustande, richtet sich diese nach Ziff. 6.4 f.

### **3.7 Alternativ- und Eventualposition**

Soweit im Leistungsverzeichnis Alternativpositionen (für die wahlweise Ausführung einer Leistung) oder Eventualpositionen (für die Ausführung einer nur im Bedarfsfall erforderlichen Leistung) vorgesehen sind, kann der Auftraggeber seine Entscheidung über die Ausführung noch nach der Auftragserteilung treffen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die in diesen Positionen beschriebenen Leistungen nach Aufforderung durch den Auftraggeber auszuführen. Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber nach Leistungsfortschritt rechtzeitig aufzufordern, die Entscheidung zu treffen und wird erst nach schriftlicher Anordnung des Auftraggebers mit der Ausführung beginnen.

## **4 Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten/Mitwirkung des Auftraggebers**

### **4.1 Allgemeine Leistungsanforderungen**

Die Vertragsparteien streben eine partnerschaftliche und transparente Vertragsabwicklung an. Beide Parteien verpflichten sich, die jeweils andere Vertragspartei auf etwaige Störungen und mögliche Beeinträchtigungen der Projektabwicklung rechtzeitig hinzuweisen. Beide Vertragsparteien werden die notwendigen Informationen bereitstellen, um dem notwendigen Entscheidungsbedarf der jeweils anderen Vertragspartei Rechnung zu tragen.

Die Zusammenarbeit der Vertragsparteien erfolgt auf Grundlage der im Projekthandbuch (**Anlage 11**) näher spezifizierten Prozesse und Workflows. Das Projekthandbuch wird in regelmäßigen Abständen von der Projektsteuerung des Auftraggebers fortgeschrieben. Fortschreibungen des Projekthandbuchs sind vom Auftragnehmer nach der Übermittlung etwaiger Anpassungen durch den Auftraggeber zu beachten.

### **4.2 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers**

Der Auftraggeber stellt das zu bebauende Grundstück sowie die notwendige Finanzierung zur Verfügung. Er sorgt, soweit in diesem Vertrag nicht etwas anderes bestimmt ist, für die Einholung der etwa noch ausstehenden Baugenehmigung.

### **4.3 Berichtswesen**

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, jeweils mit den monatlichen Abschlagsrechnungen, einen Baufortschrittsbericht zu überreichen. Der Baufortschrittsbericht muss eine genaue Darstellung des Baufortschritts für alle geplanten Gebäude und Hinweise auf Abweichungen in Bezug auf die vereinbarte Vergütung (zusätzliche Kosten Plus-Minus-Liste), Termine und Qualitäten enthalten. Die Baufortschrittsberichte sollen den Leistungsstand auch in Fotografien festhalten, deren Formate der Auftraggeber vorgeben kann.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich zudem, dem Auftraggeber und dessen Vertragskräften, insbesondere dem Projektsteuerer, alle erforderlichen Auskünfte und Informationen zu erteilen, um diesen eine Beurteilung der Planungs-, Koordinierungs- und

Bauleistung zu ermöglichen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich überdies, dem Auftraggeber bzw. dem beauftragten Projektsteuerer die Besichtigung der Baustelle und eigene Prüfungen und Beweissicherungen zu ermöglichen.

#### 4.4 Vertretungsberechtigung auf Auftraggeberseite

Der Auftraggeber wird bei diesem Bauvorhaben ausschließlich durch seinen gesetzlichen Vertreter vertreten. Die Projektleitung hat \_\_\_\_\_ inne. Die Projektleitung darf im Rahmen der abgeschlossenen Verträge alle erforderlichen Erklärungen für den Auftraggeber abgeben. Eine Befugnis, abgeschlossene Verträge zu ändern oder zu Lasten des Auftraggebers rechtsgeschäftliche Erklärungen abzugeben, besteht die Projektleitung nur in folgendem Umfang:

#### 4.5 Kernprojektmitarbeiter des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer hat als verantwortliche **leitende Mitarbeiter** für die Bearbeitung der Projektaufgabe folgende Personen benannt:

gemäß Mitarbeiterverzeichnis (**Anlage 34**)

Projektleiter:

Stellvertretender Projektleiter:

Planungskoordinator:

Inbetriebnahmekoordinator:

Projektmitarbeiter:

Die vorstehenden leitenden Mitarbeiter des Auftragnehmers dürfen nur mit Zustimmung des Auftraggebers ausgetauscht werden. Ein (bevorstehender) Austausch eines entsprechenden Mitarbeiters ist dem Auftraggeber schriftlich anzuzeigen. Er ist durch einen Mitarbeiter zumindest gleichwertiger Qualifikation und Effizienz durch den Auftragnehmer zu ersetzen.

Der Auftraggeber ist zudem berechtigt, vom Auftragnehmer den Austausch eines der vorstehend benannten Mitarbeiter durch einen anderen vom Auftragnehmer benannten Mitarbeiter zu verlangen, sofern ein Mitarbeiter durch sein Verhalten gegen wesentliche Verpflichtungen aus dem Vertrag verstoßen oder Umstände zu vertreten hat, die bei objektiver Beurteilung eine weitere Zusammenarbeit mit diesem unzumutbar machen. Der Auftraggeber kann darüber hinaus eine Ergänzung der Mitarbeiter durch geeignete Fachleute ohne zusätzliche Vergütung verlangen, wenn die vom Auftragnehmer eingesetzten Mitarbeiter (aufgrund unzureichender Erfahrungen, nicht ausreichender Fachkompetenz oder unzureichender Arbeitsressourcen) einen ordnungsgemäßen, störungsfreien Planungs- und Bauablauf nicht gewährleisten können.

#### **4.6 Baustellenbüro**

Die Baustelleneinrichtung des Auftragnehmers hat die Vorgaben des Baustelleneinrichtungsplans zu berücksichtigen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Auftraggebers.

Den Weisungen der Objektüberwachung und der Projektsteuerung ist Folge zu leisten. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, mit Objektüberwachung und Projektsteuerung des Auftraggebers partnerschaftlich zusammenzuarbeiten.

#### **4.7 Benannte Nachunternehmer**

Der Auftragnehmer hat die ihm übertragenen Leistungen im eigenen Unternehmen zu erbringen, sofern die vertraglichen Bestimmungen keine Nachunternehmervergabe vorsehen. Der Auftragnehmer wird bei seinen Leistungen folgende Nachunternehmer einsetzen:

Im Übrigen gilt § 4 Abs. 8 VOB/B mit folgenden weiteren Maßgaben: Die Zustimmung für den weiteren Nachunternehmer-einsatz ist schriftlich bei dem Auftraggeber zu beantragen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Bestimmungen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit (SchwarzArbG), das Arbeitnehmerentsendegesetz (AEntG), das Mindestlohngesetz (MiLoG), das Arbeitnehmerüberlassungsgesetz (AÜG), das Verbot illegaler Ausländerbeschäftigung und die Bestimmungen des Sozialversicherungsrechts sowohl selbst zu beachten wie auch allen Nachunternehmern die Verpflichtung aufzuerlegen, diesen Vorschriften uneingeschränkt Rechnung zu tragen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich auf Aufforderung des Auftraggebers, jeweils im ersten Monat eines Kalenderjahres Unbedenklichkeitsbescheinigungen und Enthaftungsbescheinigungen der Einzugsstellen der deutschen Sozialversicherungsträger für die vom Auftragnehmer eingesetzten Arbeitnehmer vorzulegen.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich insbesondere, seine Nachunternehmer zeitgerecht zu vergüten. Besteht der objektive Verdacht, dass der Auftragnehmer seine Nachunternehmer nicht ordnungsgemäß bezahlt, hat der Auftraggeber dem Auftraggeber auf dessen Verlangen die Verträge mit den Nachunternehmern in Kopie zu übermitteln und zu den behaupteten Zahlungsverzügen Stellung zu nehmen.

#### **4.8 Prüfungen**

Der Auftragnehmer hat die ihm für die Ausführung seiner Arbeiten übergebenen Unterlagen unverzüglich nach Erhalt in allen Punkten, insbesondere auch die Maße, zu überprüfen und vor Ausführung seiner Leistungen vor Ort ferner zu prüfen, inwiefern diese eingehalten wurden.

#### **4.9 Freigaben**

Die Planfreigaben des Auftraggebers dienen nicht dazu, den Auftragnehmer vor Fehlern oder Schäden zu schützen, die er infolge des übernommenen Planungsrisikos zu tragen hat. Für die Richtigkeit seiner Planungen und Planungsergebnisse bleibt der Auftragnehmer ungeachtet der Freigabe des Auftraggebers im Plancontrollingprozess allein verantwortlich.

Änderungen gegenüber freigegebenen Plänen hat der Auftragnehmer ausdrücklich als solche zu kennzeichnen und in einem Änderungsindex ohne weiteres nachvollziehbar fortzuführen. Der Auftraggeber darf die Freigabe verweigern, wenn

- auf den Plänen die Freigabe der auftragnehmerseitigen Planendkontrolle durch den Planungskordinator fehlt,
- Änderungen der bereits freigegebenen Pläne nicht gekennzeichnet worden sind, insbesondere kein ordnungsgemäßer Änderungsindex vorliegt,
- Planungsfehler vorliegen (etwa die Planungsqualität nicht gegeben ist),
- die Planung nicht vollständig ist, insbesondere die Fachingenieurleistungen noch nicht integriert sind,
- die Planung keine systemgerechte Fortentwicklung genehmigter Pläne darstellt,
- die Planung von sonstigen funktionalen oder gestalterischen Belangen der vertragsgegenständlichen Planunterlagen abweicht.

Die Planungen gelten als freigegeben, wenn nach Eingang einer prüffähigen Planung bei dem Auftraggeber ein Prüfzeitraum von          Wochen verstrichen ist und der Auftraggeber auch auf Anmahnung des Auftragnehmers mit einer Nachfrist von 3 Arbeitstagen keine Erklärung abgibt.

In der Freigabe von Plänen durch den Auftraggeber liegt keine rechtsgeschäftliche Zustimmung zur Änderung des vertraglichen Planungs- oder Bausolls. Sofern Pläne des Auftragnehmers eine Änderung der vertraglichen Vorgaben beinhalten, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber gesondert darauf hinzuweisen. Unterlässt der Auftragnehmer einen solchen Hinweis, kann der Auftraggeber davon ausgehen, dass die ihm vorgelegten Pläne Änderungen des vertraglichen Planungs- und Bausolls nicht enthalten.

## 4.10 Bemusterung

Zu den Vertragspflichten des Auftragnehmers gehört die zeitgerechte Gestellung von Baumustern zwecks Festlegung von Ausführungsart und -güte der beauftragten Verfahren und Materialien. Dem Auftraggeber steht das Recht zu, die nachfolgend benannten Bereiche zu bemustern und damit Ausstattungsmerkmale und Qualitäten festzulegen, soweit – etwa in einer Bemusterungsliste – keine anderweitigen Festlegungen getroffen worden sind.

Zu den zu bemusternden Gegenständen gehören grundsätzlich Dach, Fassaden, Fenster mit Sonnenschutz/Verdunkelung, Materialien des Ausbaus in einer Musterzone, u. a. Decken- und Wandbe- und -verkleidungen, Bodenbeläge, Beschläge, Beleuchtungskörper, Elektroschalter, Steckdosen, Heizflächen und Heizventile etc. sowie sonstige Ausstattungsmaterialien, wie auch WC-Einheiten. Für die Bemusterung sind sogenannte Bemusterungsblöcke aus zusammenhängenden Einheiten zu bilden, die auch einheitlich bemustert werden. Der Auftraggeber kann verlangen, dass einzelne Gegenstände durch seine Bevollmächtigten Vorbemustert werden. Eine Katalogbemusterung ist nur ausreichend, wenn der Auftraggeber sich hiermit einverstanden erklärt hat. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, Raum und Raumgruppen mit allen Ausstattungsmerkmalen in mindestens drei Varianten zur Bemusterung zur Verfügung zu stellen.

Dem Auftraggeber ist eine Entscheidungsfrist von zwei Wochen ab Bemusterung für jede einzelne Entscheidung vorbehalten. Der Auftragnehmer stellt ausreichend Räumlichkeiten zur Bemusterung zur Verfügung. Glaubt sich der Auftragnehmer durch fehlende Entscheidungen des Auftraggebers hinsichtlich der Material- und Ausführungsmuster behindert, kann der Auftragnehmer die Rechte aus der angeblichen Behinderung erst geltend machen, wenn dies dem Auftraggeber schriftlich mitgeteilt und vergeblich eine Frist von mindestens 2 Wochen zur Nachholung der unterlassenen Mitwirkung gesetzt und der Auftraggeber auch bis dahin keine Entscheidung getroffen hat.

Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber spätestens 4 Wochen nach Beauftragung einen Bemusterungsterminplan vorlegen, der die voraussichtlichen Bemusterungstermine für die Gesamtmaßnahme im Einzelnen ausweist. Dieser Bemusterungsterminplan ist zwischen den Vertragsparteien abzustimmen. Der Bemusterungsterminplan muss alle zu bemusternden Bauelemente umfassen. Dem Auftraggeber steht es frei, selbst Bemusterungsanforderungen vorzugeben, soweit die Interessen des Auftragnehmers hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dem Auftragnehmer obliegt überdies die terminliche und inhaltliche Koordinierung etwaiger im Verhältnis zu Nutzern durchzuführender Bemusterungen bzw. Abstimmungen von Sonderwünschen.

Die Ergebnisse der Bemusterung werden in Bemusterungsprotokollen, die der Auftragnehmer vorbereitet, festgehalten. Über die Sicherung der Musterstücke hat sich der Auftragnehmer mit dem Auftraggeber abzustimmen, wobei der Auftragnehmer die unwiderrufliche Bereitschaft erklärt, die Sicherung der Musterstücke bis zur Abnahme zu besorgen und anschließend die Entsorgung zu übernehmen. Während der Bemusterung sind lärmintensive Arbeiten einzustellen.



## 5 Termine/Vertragsfristen

### 5.1 Vertragsfristen

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, das Bauvorhaben bis zum \_\_\_\_\_ ohne wesentliche Mängel **schlüsselfertig** und abnahmebereit fertig zu stellen (**Fertigstellungsfrist**).

Ausgenommen hiervon sind lediglich folgende Teilleistungen:

Darüber hinaus verpflichtet sich der Auftragnehmer folgende **Zwischenfristen** als Vertragsfristen einzuhalten:

- 5.1.1 Fertigstellung der Ausführungsplanung bis zum \_\_\_\_\_.
- 5.1.2 Fertigstellung Rohbau und Gebäude bis zum \_\_\_\_\_, (geschlossene Hülle aus Fassade, Dach, Fenster und Türen)
- 5.1.3 \_\_\_\_\_

### 5.2 Detailterminpläne

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sowohl für die Planung als auch für die Ausführung unter Berücksichtigung der in diesem Vertrag und seinen Anlagen, insbesondere im Vertragsterminplan genannten Einzelfristen Detailterminpläne zu erstellen und zwar mit folgenden Maßgaben:

- 5.2.1 Innerhalb von 4 Wochen nach Auftragserteilung einen mit allen Projektbeteiligten abgestimmten **Detailterminplan für die Planung und Abwicklung der NU-Vergaben**.
- 5.2.2 Innerhalb von 8 Wochen nach Auftragserteilung einen **Detailterminplan für die Ausführung** – Rohbau, Fassade, Technische Ausrüstung – nach weiteren 2 Wochen über alle Leistungen.
- 5.2.3 Innerhalb von 12 Wochen nach Auftragserteilung einen **Bemusterungsterminplan**.
- 5.2.4 Innerhalb von 10 Wochen nach Auftragserteilung einen **Entscheidungssterminplan** für den Auftraggeber, der sämtliche Mitwirkungshandlungen und insbesondere notwendige Entscheidungen auf Seiten des Auftraggebers ausweist.
- 5.2.5 Spätestens 4 Monate vor der Fertigstellung einen **Abnahme- und Inbetriebnahmeterminplan**.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Detailterminpläne gem. Ziff. \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ gegliedert nach den einzelnen Bauteilen und mit dem Ausweis aller bauwerksbezogenen, ausführungstechnischen sowie funktions- und betriebsrelevanten Einzeltermine für Planungen, Genehmigungen, Bauleistungen, Zwischenterminen, etwaigen Teilabnahmen und Inbetriebnahmen zu erstellen. Meilensteine und Zeitspannen für Prüfungen und Entscheidungen sind spezifiziert auszuweisen. Der Auftragnehmer hat eigenverantwortlich Terminzwänge, auch wenn sie aus Anlagen und Bereichen Dritter resultieren, rechtzeitig abzuklären und in seinen Terminplan einzubeziehen. Sofern dem Auftragnehmer einzelne Informationen nicht zur Verfügung stehen, hat er den Auftraggeber schriftlich aufzufordern, entsprechende Informationen beizubringen. Die Detailterminpläne sind vom Auftragnehmer mit dem Auftraggeber abzustimmen und während der Bauausführung weiter aufzugliedern und zu detaillieren. Terminfortschreibungen des Auftragnehmers und deren Abstimmung führen grundsätzlich nicht zu einer Änderung der Vertragstermine, es sei denn, die Vertragsparteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

Solange der Auftragnehmer seiner Verpflichtung zur Erstellung von vertragsgemäßen Detailterminplänen nach dieser Vorschrift nicht nachkommt, ist es dem Auftraggeber gestattet, einen zusätzlichen Einbehalt i. H. v. \_\_\_\_\_ % von den noch fälligen Abschlagszahlungen vorzunehmen.

Bis zum 10. eines jeden Monats stellt der Auftragnehmer dem Auftraggeber einen Ausdruck der bereits fortgeschriebenen Terminplanung gem. Ziff. 5.2.1 und 5.2.2 als Soll-Ist-Vergleich zur Verfügung.



### 5.3 Behinderungen

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen, wenn er in der Ausführung der Planungs- und/oder Bauleistung behindert ist, und zwar unter Anzeige der voraussichtlichen terminlichen und kostenbezogenen Konsequenzen der Behinderung. Behinderungen müssen im Bautagebuch vermerkt werden. Die Eintragung im Bautagebuch ersetzt jedoch nicht die nach dieser Vorschrift notwendige, schriftliche Behinderungsanzeige. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen, wenn eine angezeigte Behinderung beendet ist. Im Hinblick auf ein geordnetes Projektmanagement sind die Folgen einzelner hindernder Umstände auf das eingesetzte Personal und die sonstigen Ressourcen des Auftragnehmers und seiner Nachunternehmer in der Behinderungsanzeige detailliert anzugeben. Insbesondere ist genau auszuführen, ob und inwieweit Personal und sonstige Ressourcen an anderer Stelle beschäftigt bzw. eingesetzt werden können/konnten und welche Maßnahmen zur Minderung etwa aufgetretener Schäden möglich (gewesen) sind. Der Auftragnehmer hat bei Behinderungsanmeldungen das Formular (**Anlage 26**) zu verwenden.

Unterlässt der Auftragnehmer die Anzeige gem. den vorstehenden Absätzen, führt eine Behinderung nicht zu einer Bauzeitverlängerung, einer Mehrvergütung, Entschädigung oder zu Schadenersatzansprüchen, es sei denn, die Behinderung sowie deren Auswirkungen sind offenkundig.

Die vorstehenden Absätze gelten auch für die zeitbezogenen Folgen von angeordneten zusätzlichen oder geänderten Leistungen mit der Maßgabe, dass der Auftragnehmer auf zu erwartende zukünftige Terminauswirkungen unverzüglich hinzuweisen hat.

Ansprüche wegen Behinderungen stehen dem Auftragnehmer nicht zu, sofern diese auf der Verletzung der vom Auftragnehmer übernommenen Koordinierungsaufgaben, insbesondere der Entscheidungsterminplanung, beruhen. Keine Behinderungen stellen begründete Kontrollprüfungen des Auftraggebers bzw. seiner Objektüberwachung bzw. seines Projektsteuerers dar. Der Auftraggeber behält sich vor, unter Benennung von Bedenken über die gesetzlichen, bauaufsichtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen hinaus, die für die Prüfung der Vertragsgemäßheit notwendigen Nachweise für alle zum Einsatz kommenden Materialien und Verfahren zu verlangen (bauaufsichtliche Zulassungen, Testate, Werksprüfung, Gütenachweise etc.). Die damit im Zusammenhang stehenden Verfahrenskosten und die notwendige Zeit für die Beibringung entsprechender Nachträge sind vom Leistungsumfang des Auftragnehmers umfasst. Risiken, die der Auftragnehmer mit dem Abschluss dieses Vertrages übernommen hat oder die er vorhersehen konnte, stellen ebenfalls keine Behinderungen dar, die zu Ansprüchen auf Fristverlängerungen oder Mehrvergütung führen können.

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber jeweils 14-tägig eine Aufstellung zu übergeben, in der die gemeldeten und erledigten Behinderungszeiträume enthalten sind, sowie die daraus aus Sicht des Auftragnehmers resultierenden Terminverlängerungsansprüche und sonstige Folgewirkungen. Kommt der Auftragnehmer diesen Verpflichtungen nicht nach, kann der Auftraggeber entsprechende Aufstellungen anfertigen/anfertigen lassen und dem Auftragnehmer die Kosten hierfür in Rechnung stellen. Beide Vertragsparteien streben an, etwaige Behinderungsfolgenansprüche innerhalb einer Frist von 2 Monaten nach Beendigung des jeweiligen Behinderungszeitraumes prüfbar abzurechnen und zu bewerten.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch für Ansprüche aus § 642 BGB.

### 5.4 Vertragsstrafe und Schadenersatz

Gerät der Auftragnehmer mit der Einhaltung des Fertigstellungstermins bzw. eines Zwischentermins in Verzug, so gelten – soweit nicht in dem Verhandlungsprotokoll abweichende Bestimmungen enthalten sind – die nachfolgenden Vertragsstrafen als vereinbart:

- 5.4.1 Je Arbeitstag Verzug hinsichtlich der Gesamtfertigstellung schuldet der Auftragnehmer dem Auftraggeber 0,2 % des Nettopauschalpreises gem. Ziff. 6.1.
- 5.4.2 Je Arbeitstag Verzug hinsichtlich der Zwischentermine schuldet der Auftragnehmer dem Auftraggeber – für jede Zwischenfrist gesondert – eine Vertragsstrafe von 0,05 % des Nettopauschalpreises gem. Ziff. 6.1. Wird der Fertigstellungstermin eingehalten, entfallen Vertragsstrafen für Zwischentermine.

Die Vertragsstrafe beträgt insgesamt (Summe aller Vertragsstrafen) maximal 5 % des Nettopauschalpreises gem. Ziff. 6.1. Der Vorbehalt der Vertragsstrafe muss nicht bei der Abnahme erklärt werden. Ausreichend ist, dass die Vertragsstrafe bei Fälligkeit der Schlusszahlung geltend gemacht wird.

Der Anspruch des Auftraggebers auf Ersatz eines über die Vertragsstrafe hinausgehenden Schadens bleibt unberührt. Dem Auftragnehmer ist bekannt, dass die Einhaltung der Termine im Hinblick auf die Verträge mit Investoren/Nutzern von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist und dass nachhaltige Schäden drohen können, wenn die Ausführungsfristen vom Auftragnehmer überschritten werden. Entstandene Vertragsstrafenansprüche werden auf Schadensersatzansprüche angerechnet.

Wenn sich die Vertragsparteien über neue Termine verständigt haben, gelten im Zweifel vereinbarte Vertragsstrafen auch für die neuen Termine. Entsprechendes gilt, wenn sich die Ausführungsfristen nach § 6 Abs. 2 VOB/B verschieben.

## 6 Vergütung und Zahlung

### 6.1 Pauschalfestpreis

Der Auftraggeber verpflichtet sich, an den Auftragnehmer als Pauschalpreis für sämtliche Leistungen nach diesem Vertrag einen Betrag in Höhe von

€  
(in Worten: \_\_\_\_\_ Euro)  
zzgl. Umsatzsteuer in Höhe des am Tage der Entstehung der  
Umsatzsteuerschuld geltenden Steuersatzes  
(Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe)

zu zahlen. Bei Änderungen des Umsatzsteuersatzes verpflichtet sich der Auftragnehmer, auf schriftliche Aufforderung des Auftraggebers eine Teilschlussrechnung für die erbrachten Leistungen zu erstellen, damit nicht die Gesamtleistung mit einem erhöhten Mehrwertsteuersatz beaufschlagt wird. Abnahmewirkungen sind hiermit nicht verbunden, es sei denn, der Auftraggeber erklärt eine Teilabnahme.

Der Pauschalfestpreis für die Vertragsleistung gliedert sich in folgende Einzelpauschalen auf:

### 6.2 Einzelheiten zur Vergütung

Die vereinbarten Vergütungen sind Festpreise. Eine Änderung der Vergütung findet nur unter den in diesem Vertrag geregelten Voraussetzungen statt. Der Preis gilt für die gesamte Dauer der Bauzeit. Eine Lohn- oder Materialpreisgleitung ist nicht Vertragsbestandteil.

Die vereinbarte Vergütung ist gleichzeitig ein Pauschalpreis. Der Auftragnehmer hat die seinem Pauschalangebot zugrunde gelegten Mengen eigenverantwortlich ermittelt. Mit diesem Pauschalfestpreis ist alles abgegolten, was zur schlüsselfertigen Leistung nach diesem Vertrag und seinen Anlagen notwendig ist, auch etwaige, vor Vertragsschluss durch den Auftragnehmer erbrachte Leistungen. Der Preis ändert sich vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen in diesem Vertrag nicht, wenn sich nachträglich erweist, dass die Annahmen zu Angebotsmengen und/oder Massen unrichtig sind. Dies gilt auch, wenn die dem Auftragnehmer diesbezüglich vorgelegten Unterlagen Unstimmigkeiten oder Auslassungen aufweisen und dies für den Auftragnehmer erkennbar war. Der Pauschalpreis deckt auch alle Risiken ab, die der Auftragnehmer nach diesem Vertrag zu tragen hat.

Rechte des Auftragnehmers wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB, bleiben unberührt.

Dem Auftragnehmer ist bekannt, dass der Auftraggeber nach § 48b EStG verpflichtet ist, von jeder an den Auftragnehmer zu leistenden Zahlung 15 % des Bruttorechnungsbetrages einzubehalten und an das für den Auftragnehmer zuständige Finanzamt abzuführen, es sei denn, der Auftragnehmer legt dem Auftraggeber vor der Zahlung eine Freistellungsbescheinigung seines Finanzamtes gemäß dem amtlichen Vordruck vor.

### 6.3 Vergütung für Eventualleistungen

Die Vergütung für folgende vereinbarte Alternativ- und Eventualpositionen beträgt:

### 6.4 Vergütungsanpassung bei Anordnung geänderter Leistungen

Ordnet der Auftraggeber – ggf. auch dem Grunde nach – eine geänderte Leistung an oder ist aus sonstigen Gründen eine Änderung des Leistungsumfangs erforderlich, hat der Auftragnehmer nur dann Anspruch auf zusätzliche Vergütung, wenn der Auftraggeber den Anspruch ankündigt, bevor er mit der Ausführung der Leistung beginnt.

Die Vergütungsanpassung wegen Leistungsänderungen des Auftraggebers erfolgen grundsätzlich im Umfang des vermehrten oder verminderten Aufwandes gemäß den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn.

Soweit in diesem Vertrag oder seinen Anlagen optionale Leistungen, Eventualleistungen oder Bedarfsleistungen vorgesehen und bepreist sind, ist bei der Ausführung derartiger Leistungen der jeweilige Preis ohne weitere Zuschläge zugrunde zu legen.

Im Übrigen wird vermutet, dass die auf der Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung die mit der Änderungsleistung verbundenen erforderlichen Mehr- oder Minderkosten in angemessener Form berücksichtigt. Beiden Parteien bleibt es vorbehalten nachzuweisen, dass die nach diesen Regeln ermittelten Mehr- oder Minderaufwendungen nicht den tatsächlich erforderlichen, konkret darzulegenden Kosten entsprechen. In diesem Fall wird der vermehrte oder verminderte Aufwand nach den tatsächlich erforderlichen Mehr- oder Minderkosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn ermittelt.

Haben geänderte Leistungen Auswirkungen auf die Baustellengemeinkosten, sind diese konkret darzulegen.

### 6.5 Vertragsgeltung auch für Auftragserweiterung, -ergänzungen und -beauftragung

Werden dem Auftragnehmer im Zusammenhang mit dem Gegenstand dieses Vertrages nicht vereinbarte Leistungen nachträglich übertragen oder kommt es zu Auftragserweiterungen oder -ergänzungen, so gelten hierfür die Vertragsbestandteile und -inhalte dieses Vertrages gleichermaßen. Das gilt auch für die ebenfalls gewährten Nachlässe, Skonti etc., soweit in der Nachtragsvereinbarung nicht etwas anderes geregelt ist.

### 6.6 Preisermittlungsgrundlagen/Urkalkulation

Der Auftragnehmer hat spätestens innerhalb von zwei Wochen nach Auftragserteilung die Preisermittlung für die vertraglichen Leistungen (Urkalkulation) dem Auftraggeber in einem verschlossenen Umschlag zur Aufbewahrung zu übergeben. Die Urkalkulation hat folgende Kosten getrennt auszuweisen:

- 6.6.1 Die Kalkulationsart (Kalkulation über die Endsumme oder Kalkulation mit bestimmten Zuschlagssätzen)
- 6.6.2 Die jeweiligen Einzelkosten der Teilleistungen, getrennt nach Kostenarten (Lohn, Gerät, Material etc.) und gesondert die Baustelleneinrichtung (Aufbau, Vorhaltung pro Monat und Abbau)
- 6.6.3 Fixe und zeitabhängige Baustellengemeinkosten; sofern der Auftragnehmer Bauleitungskosten bei der Baustelleneinrichtung einkalkulieren will, hat er den Umfang auszuweisen.
- 6.6.4 Die jeweiligen Kosten für die Planung, spezifiziert nach Planungsbereichen mit Angabe des jeweils kalkulierten Stundenaufwandes für die einzelnen Planungsbeteiligten
- 6.6.5 Die Kosten für die Ausschreibung und Koordination der Nachunternehmerleistungen
- 6.6.6 Die Nachunternehmerkosten

6.6.7 Kalkulierter Mittellohn €.

6.6.8 Kalkulierte Lohnerhöhungen

6.6.9 Zuschläge für Allgemeine Geschäftskosten sowie Wagnis und Gewinn (jeweils getrennt für Löhne, Stoffe und Fremdleistungen)

6.6.10 Vereinbarte Nachlässe.

Ein angemessener Generalunternehmerzuschlag, der allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn umfasst, wird von den Vertragsparteien einvernehmlich auf % festgelegt. Dieser Generalunternehmerzuschlag reduziert sich für folgende Leistungen:

- Bei Planungsleistungen auf %
- Bei Lieferleistungen auf %

Die Urkalkulation ist nachvollziehbar und strukturiert aufzubauen. Für Leistungen, die von Nachunternehmern erbracht werden, sind die gleichen Kriterien zum Kalkulationsaufbau wie für Eigenleistungen anzuwenden.

Der Auftraggeber darf die hinterlegte Urkalkulation zur Prüfung bei Vereinbarung neuer Preise oder sonstiger vertraglicher Ansprüche des Auftragnehmers öffnen. Dem Auftragnehmer wird Gelegenheit gegeben, bei der Öffnung anwesend zu sein.

Wird die Urkalkulation nicht rechtzeitig hinterlegt oder stellt sich bei Öffnen der hinterlegten Urkalkulation heraus, dass diese nicht den vorgenannten Anforderungen genügt, so kann der Auftraggeber im Übrigen nach billigem Ermessen (nach § 315 BGB) festsetzen. Das gilt nicht, soweit die mangelhafte Urkalkulation vom Auftragnehmer nicht zu vertreten war.

## 6.7 Zahlungen

### 6.7.1 Bargeldloser Zahlungsverkehr

Alle Zahlungen werden bargeldlos in Euro geleistet.

### 6.7.2 Abschlagszahlungen

Abschlagszahlungen erfolgen gem. Abschlagszahlungsplan (**Anlage 19**) insoweit, als der zugrunde gelegte vertragsgemäße Leistungsstand erreicht ist. Sind Leistungen verzögert oder mangelbehaftet, kann der Auftraggeber Einbehalte vornehmen.

Der planmäßige Fortschritt der Leistungserbringung ist vom Auftragnehmer nachzuweisen. Der Auftraggeber wird dem Auftraggeber Gelegenheit geben, den Leistungsstand zu kontrollieren.

Die **erste Abschlagszahlung** wird grundsätzlich erst fällig, wenn folgende Voraussetzungen nachgewiesen worden sind:

- Vorlage der vertragsgemäßen Urkalkulation nach Maßgabe der Ziff. 6.6
- Vorlage vereinbarter Erfüllungssicherheiten
- Nachweis des Abschlusses der vertragsgemäßen Haftpflichtversicherung
- Benennung des Projektleiters und des Stellvertreters sowie des Bauleiters nach der Landesbauordnung
- Vorlage der vom Auftragnehmer beizubringenden Detailterminpläne gem. Ziff. .

Wegen einer etwa noch ausstehenden Vertragserfüllungsbürgschaft können von Abschlagszahlungen Einbehalte entsprechend dem Verhältnis von vereinbarter Bürgschaftssumme und Netto-Auftragssumme vorgenommen werden, jedoch höchstens 10 %.

### 6.7.3 Schlussrechnungen

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Schlussrechnung unverzüglich nach Abnahme der Gesamtleistung zu erstellen, spätestens innerhalb von 6 Wochen nach der Abnahme.

#### 6.7.4 Anforderungen an die Rechnungslegung

Alle Rechnungen sind kumulativ auszustellen, d. h. dass die Rechnung alle bisher gestellten Abschlagsrechnungen und erhaltene Zahlungen ausweisen müssen.

Abschlagsrechnungen und Schlussrechnungen sind nach näherer Vorgabe des Auftraggebers aufzugliedern, und zwar insbesondere – sofern keine anderweitigen Bestimmungen getroffen sind – nach Immobilien, Betriebsvorrichtungen und Möblierungen im steuerlichen Sinne einerseits sowie nach Gewerketeilung i. S. v. DIN 276 andererseits. Der Auftraggeber kann im Übrigen weitere Gliederungsvorgaben nach steuerlichen oder betriebswirtschaftlichen Kriterien vorgeben.

Rechnungen sind in jeweils \_\_\_\_\_ -facher Ausfertigung dem Auftraggeber zur Verfügung zu stellen, davon \_\_\_\_\_ Ausfertigungen direkt an folgende Vertragskräfte:

- Objektüberwacher und
- Projektsteuerer.

Alle Rechnungen sind übersichtlich zu gliedern, insbesondere nach den maßgeblichen Bauteilen. Nachträge zum Hauptvertrag sind durlaufend zu nummerieren und prüfbar nach dem Aufbau der jeweiligen Leistungsposition abzurechnen. Alle Anlagen sind eindeutig, zuordnungsfähig und geordnet mit allen Nachweisen beizufügen.

§ 650c Abs. 3 BGB gilt für den Auftragnehmer nur dann, wenn das von ihm unterbreitete Angebot für Nachtragsleistungen ein ordnungsgemäßes Angebot darstellt und entsprechend den Anforderungen an die Urkalkulation nach diesem Vertrag ausgestellt worden ist.

Leistungsfortschritte in einzelnen Abrechnungspositionen sind entweder im Deckblatt oder auf gesonderter Anlage nachvollziehbar aufzulisten, und zwar in Mengeneinheiten oder als prozentualer Grad der Anlagenfertigstellung; der in einem Abschlagsrechnungsbetrag enthaltene anteilige Sicherheitseinbehalt ist betragsmäßig gesondert auszuweisen. Der Auftraggeber kann hierfür Muster vorgeben.

#### 6.7.5 Abtretung und Aufrechnung

Der Auftragnehmer kann seine Forderungen gegenüber dem Auftraggeber nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers abtreten. § 354a HGB bleibt unberührt.

Der Auftragnehmer ist zur Aufrechnung gegenüber Ansprüchen des Auftraggebers nur berechtigt, wenn die Forderungen entweder unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind oder es sich um Hauptleistungspflichten aus demselben Vertragswerk handelt.

#### 6.7.6 Stundenlohnleistungen

Stundenlohnleistungen werden nur vergütet, wenn sie vor ihrem Beginn ausdrücklich vereinbart oder bei Bedarfspositionen schriftlich abgerufen worden sind. Will der Auftragnehmer seine Vergütung für Stundenlohnleistungen geltend machen, die der Auftraggeber bis zu diesem Zeitpunkt nicht gesondert abgerufen hat, hat er dies dem Auftraggeber vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Der Auftragnehmer hat über Stundenlohnarbeiten arbeitstäglich Stundenlohnzettel bei der Objektüberwachung des Auftraggebers in zweifacher Ausfertigung einzureichen, soweit nichts anderes vereinbart ist. Diese müssen neben den Angaben zu den geleisteten Arbeitsstunden und dem erforderlichen, besonders zu vergütenden Aufwand für den Verbrauch von Stoffen, für die Vorhaltung von Einrichtung, Geräten, Maschinen und maschinellen Anlagen, für Frachten, Fuhr- und Ladeeinrichtungen sowie etwaige Sonderkosten folgenden Angaben in leserlicher Form enthalten.

- Veranlasser der Stundenlohnarbeiten (Namen, Fachbereich)
- Datum
- Bezeichnung der Baustelle bzw. des Bauwerks mit Angabe der jeweiligen Projektbezeichnung
- Auftragsnummer
- genaue Bezeichnung des Ausführungsortes innerhalb der Baustelle
- Art der Leistung
- Namen und Vornamen der Arbeitskräfte und deren Berufs-, Lohn- und Gehaltsgruppe
- geleistete Arbeitsstunden (ggf. aufgegliedert nach Mehr-, Nacht-, Samstags-, Sonn- und Feiertagsarbeit)

- Gerätekenngößen, bei Fahrleistungen die Fahrzeugart (z. B. Kipper), die Nutzlast und eine Begründung für den Einsatz des Aufsichtspersonals.

Die Unterzeichnung eines Stundenlohnzettels durch die Objektüberwachung dient der Dokumentation von Art und Umfang der erbrachten Leistung, begründet jedoch keinerlei Anerkenntnis hinsichtlich der Vergütungspflicht.

Aufsichtsstunden werden nicht gesondert vergütet, es sei denn, dieses sind vom Auftraggeber angeordnet oder objektiv notwendig.

Stundenlohnzettel müssen als solche erkennbar getrennt von Tagesberichten eingereicht werden. Stundenlohnarbeiten in Bautagesberichten werden nicht anerkannt.

## 6.8 Plus-Minus-Listenverfahren

Die Vertragsparteien werden eine hinsichtlich ihrer Struktur abzustimmende Plus-Minus-Liste führen. Die Plus-Minus-Liste enthält eine jeweils fortzuschreibende Aufstellung über sämtliche Nachtragssachverhalte, sowohl in Bezug auf zusätzliche Vergütungsansprüche wie auf Vergütungsmininderungen und Vergütungsreduzierungen wegen Entfall/Kündigung von Leistungen. Die Vertragsparteien streben eine partnerschaftliche Klärung aller Punkte in der Plus-Minus-Liste an. Sie werden in regelmäßigen Abständen eine Abstimmung hinsichtlich der zum maßgeblichen Zeitpunkt entstandenen Vergütungsänderung herbeiführen.

## 6.9 Besondere Bestimmungen zum Nutzerausbau

6.9.1 Soweit in den Vertragsbestandteilen nichts Abweichendes geregelt ist, umfassen die Leistungen des Auftragnehmers lediglich einen so genannten „veredelten Rohbau nach näherer Festlegung in der Schnittstellenlisten“ (**Anlage 13**).

6.9.2 Der Auftragnehmer räumt dem Auftraggeber die Option ein, gem. der Optionsliste Nutzerausbau (**Anlage 13**) den Ausbau folgender Geschosse/Bereiche für eine zusätzliche Vergütung von pauschal € zzgl. Umsatzsteuer abzurufen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich bei einem entsprechenden schriftlichen Leistungsabruf des Auftraggebers, den Nutzerausbau bis zum fertigzustellen. Der Auftragnehmer wird Leistungen für den Nutzerausbau Nachunternehmer nicht vor dem beauftragen.

6.9.3 Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit dem Komplettausbau der Nutzerbereiche. Der Auftraggeber ist berechtigt, bis zum

vom Ausbau einzelner Geschosse/Mieteinheiten ganz abzusehen.

einzelne Leistungen des vorgesehenen Leistungsumfangs des Nutzerausbaus aus dem Leistungsumfang herauszunehmen

In diesen Fällen erhält der Auftragnehmer als Entschädigung für die damit verbundene „Teilkündigung“ eine auf % der anteiligen Vergütung für die ausgenommenen Leistungen begrenzte Vergütung. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen.

6.9.4 Im Hinblick auf die teilweise noch nicht abgeschlossenen Verträge mit Nutzern kann es zu Verschiebungen des Nutzerausbaus kommen. Hierzu vereinbaren die Vertragsparteien:

- a) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Nutzerausbau für die einzelnen Geschosse/Mieteinheiten bei einem entsprechenden Leistungsabruf des Auftraggebers innerhalb einer Frist von Monaten fertigzustellen.
- b) Im Falle eines Abrufes bis zum erfolgt der Mieterausbau innerhalb der Fertigstellungsfrist gem. Ziff. 5.1.

## 7 Abnahme

### 7.1 Förmliche Abnahme

Abnahmen erfolgen ausschließlich förmlich und werden nicht durch eine Inbenutzungnahme oder Inbetriebnahme des Objektes vor Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls ersetzt. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber fertiggestellte Teile der Leistung, die durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden, gemäß § 4 Nr. 10 VOB/B zur Zustandsfeststellung anzuzeigen. Die Regelungen in der VOB/B zur fiktiven Abnahme kommen nicht zur Anwendung. Die Verpflichtung des Auftraggebers, die Abnahme rechtzeitig zu erklären, bleibt hiervon unberührt.

Der Auftragnehmer hat keinen Anspruch auf Teilabnahmen. Teilabnahmen finden nur auf Verlangen des Auftraggebers statt.

### 7.2 Vorbereitung der Abnahme

Der Auftragnehmer hat in dem von ihm zu überreichenden Abnahme- und Betriebnahmeterminplan alle Termine für die Versuchsläufe, Funktionsprüfungen, Vorbegehungen und Vollständigkeitsprüfungen auszunehmen. Der **Abnahmeterminplan** hat auf die Belange des Auftraggebers sowie des Nutzers Rücksicht zu nehmen und ist mit dem Nutzer abzustimmen. Spätere Änderungen gegenüber dem anderen abgestimmten Abnahmeterminplan bedürfen der Zustimmung des Auftraggebers. Verlangt der Auftragnehmer eine Abnahmebegehung oder eine Vorbegehung und stellt sich heraus, dass die Voraussetzung für derartige Prüfungen aus vom Auftragnehmer zu vertretenden Gründen nicht vorliegen, hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Mehrkosten zu ersetzen, die hierdurch entstehen (insbesondere Zahlung eines angemessenen Stundenaufwandes für nutzlos aufgewandte Arbeitszeit für die zum Termin hinzugezogenen Personen, Fahrt- und Reisekosten etc.).

Soweit im Verhandlungsprotokoll nichts abweichendes geregelt ist, ist der Auftragnehmer verpflichtet, beginnend mit den Vorbegehungen und den Funktionsprüfungen und durchgehend bis zur Abnahme und Mängelbeseitigung eine **EDV-gestützte Mängelerfassung** vorzunehmen. Er hat alle Mängel aufzunehmen, die die Vertreter des Auftraggebers im gemeinsamen Termin rügen. Diese Listen dürfen nicht gelöscht, sondern lediglich mit „Erledigt-Vermerk“ versehen werden. Die Fortschreibung der Mängellisten bis zur Erledigung des letzten Mangels ist vom Leistungsumfang des Auftragnehmers umfasst. Kopien der Mängellisten mit aktuellem Stand der ausgewiesenen Mängel sind dem Auftraggeber vor jeder Begehung und Abnahme unaufgefordert mit Vorlauf vorzulegen. Der Auftraggeber kann die vorgenannte Aufgabe der Mängelerfassung durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer auch selbst übernehmen. In diesem Fall wie auch in dem Fall, dass der Auftraggeber diese Leistung von vornherein übernimmt, ist der Auftragnehmer zur umfassenden Koordination und Mitwirkung bei Vorbegehung und im Hinblick auf die Untersuchung der erstellten Leistungen auf Mängel verpflichtet. Über das Ergebnis jeder Abnahme und Begehung sind jeweils gesonderte Niederschriften nebst Mängellisten anzufertigen, die vom Auftraggeber und Auftragnehmer zu unterzeichnen sind.

Der Auftragnehmer koordiniert rechtzeitig die Vorbegehung der Gebäudeteile unter Berücksichtigung angemessener Prüfzeiträume für den Auftraggeber. Hierzu wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber die voraussichtliche Fertigstellung abgeschlossener Einheiten und Mietbereiche anzeigen. Der Auftragnehmer wird über die für alle Anlagen und Systeme, insbesondere für die Anlagen Gas-, Wasser-, Abwasser- und Raumluftechnik sowie Wärmeversorgungs-, Brauchwassererwärmungstechnik, Elektrotechnik, einschließlich Mess-, Steuer- und Regeltechnik, Gebäudeautomation-, Sicherheits- und Informationstechnik, Aufzugs- und Fördertechnik, Küchentechnik, Befahrantagentechnik, Abfallentsorgungstechnik **Versuchsläufe und Probebetriebe** durchführen. Die Kosten entsprechender Betriebsstoffe, Wasser-, Abwasser-, Strom-, Fernwärme- und Telefongebühren, Feuerwehranschlüsse sowie die endgültigen Anschlüsse trägt der Auftragnehmer. Bei Versuchsläufen, Probebetrieben, Funktions- und Wirkprinziptests sind Mitarbeiter des Auftraggebers und des Nutzers vom Auftragnehmer einzubeziehen. Auf eine Abnahmebegehung kann der Auftraggeber verzichten, sofern der Auftragnehmer die ordnungsgemäße Leistungserbringung und Mängelbeseitigung bis zum diesem Zeitpunkt nachgewiesen hat. Für die Einweisung der Mitarbeiter wird der Auftragnehmer drei Monate vor Fertigstellung das inhaltliche und **terminliche Programm** überreichen und Anforderungen für die Mitarbeiterqualifikationen vorschlagen.

### 7.3 Abnahmeaufforderung

Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass eine Abnahme vor dem \_\_\_\_\_ ausgeschlossen ist. Im Übrigen ist der Auftragnehmer berechtigt, den Auftraggeber zur Abnahme aufzufordern, wenn die Vorbegehungen, die Versuchsläufe und Probebetriebe stattgefunden haben und folgende weitere Voraussetzungen gegeben sind:



- 7.3.1 Vertragsgemäße Erbringung der Planungs- und Bauleistungen für den abzunehmenden Leistungsbereich ohne wesentliche Mängel.
- 7.3.2 Alle zur Benutzung und Inbetriebnahme des Bauwerks / Bauteils erforderlichen behördlichen Genehmigungen, insbesondere die öffentlich-rechtlichen Abnahmen vorliegen (sofern die endgültige Genehmigung nicht zweifelhaft ist, reichen auch Genehmigungen vorläufiger Art, endgültige Genehmigungen sind unverzüglich nachzuliefern); die erforderlichen Anzeigen gegenüber Behörden müssen erfolgt sein.
- 7.3.3 Die vorausgegangene Übernahme der Nutzungsbereiche durch den Nutzer, es sei denn, die Übernahmeverweigerung durch den Nutzer beruht auf Gründen, welche die vertragliche Verpflichtung des Auftragnehmers nach diesem Vertrag nicht betreffen, oder der Nutzerausbau wurde verschoben.
- 7.3.4 Vorlage aller vorgeschriebenen Prüf- und Abnahmebescheinigungen von einvernehmlich festgelegten Sachverständigen sowie eine gesonderte Bestätigung eines öffentlich vereidigten oder gemeinsam abgestimmten Sachverständigen über die Abnahmefähigkeit der Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sowie aller sicherheitsrelevanten Anlagensysteme.
- 7.3.5 Bestätigung eines öffentlich vereidigten Sachverständigen oder eines gemeinsam abgestimmten Sachverständigen betreffend die Übereinstimmung des ausgeführten Schall-, Wärme- und Brandschutzes mit den Anforderungen der Funktionalleistungsbeschreibung.
- 7.3.6 Übergabe der Bedienungs- und Wartungsanleitung sowie aller inbetriebnahmerelevanten Bestandsunterlagen (das sind alle Dokumentationsanforderungen, die nicht ausdrücklich als erst nach Abnahme zu erbringen gekennzeichnet sind).
- 7.3.7 Nachweis über die Einweisung und Schulung des vom Auftraggebers und Nutzer rechtzeitig in angemessener Anzahl und mit angemessener Qualifikation bereit gestellten Bedienungspersonals für alle technischen Anlagen und Einrichtungen; der Auftraggeber bzw. der Nutzer wird dem Auftragnehmer rechtzeitig die einzuweisenden und zu schulenden Personen benennen. Der Auftraggeber kann auch die nachträgliche Einweisung und Schulung des Personals verlangen, muss allerdings dem Auftragnehmer in diesem Fall die Mehrkosten einer entsprechenden Schulung nach Abnahme ausgleichen.

Nach einer wirksamen Abnahmeaufforderung durch den Auftragnehmer soll unverzüglich mit der Abnahme begonnen und diese zügig und ohne Unterbrechung durchgeführt werden.

Es wird klargestellt, dass die zur Abnahme nicht erforderlichen Dokumentationsanforderungen der **Anlage 24** innerhalb einer Frist von 12 Wochen nach der Abnahme vom Auftragnehmer zu überreichen sind. Diese Unterlagen müssen also bei der Abnahme nicht vorliegen. Aus diesem Grunde kann der Auftraggeber von der Schlusszahlung einen zusätzlichen Einbehalt in Höhe von % des Nettopauschalpreises gem. Ziff. 6.1 vornehmen, bis die komplette Dokumentation übergeben worden ist.

Liefert der Auftragnehmer die Dokumentation nicht rechtzeitig und verstreicht auch eine angemessene Nachfrist fruchtlos, kann der Auftraggeber die ausstehenden Unterlagen im Wege der Selbstvornahme auf Kosten des Auftragnehmers durch Dritte erstellen lassen.

Bei der Abnahme sind Mängel aufzunehmen und Termine für die Mängelbeseitigung und für die Durchführung der Restarbeiten festzulegen. Sofern keine konkreten Festlegungen getroffen werden, sind Mängel und Restarbeiten unverzüglich zu beseitigen bzw. vorzunehmen, jedenfalls innerhalb von 2 Wochen nach der durchgeführten Abnahme, es sei denn, der Auftragnehmer weist nach, dass diese Frist für einzelne Mängel nicht angemessen ist.

Mängelbeseitigungsarbeiten sind mit dem Nutzer abzustimmen. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Beeinträchtigung der Nutzer möglichst vermieden wird. Auf Anforderung der Nutzer sind die Arbeiten des Auftragnehmers auch an Wochenenden durchzuführen.

## 7.4 Nachabnahmen

Die nachfolgenden Leistungen werden gesondert abgenommen. Die Abnahmewirkungen treten erst nach der gesonderten Abnahme ein, mit Ausnahme des Beginns der einheitlichen Gewährleistung, die schon mit der Abnahme nach Ziff. 9.3 eintritt:



#### 7.4.1 Die haustechnischen Anlagen und motorisch betriebenen Teile von Fassade, Türen,

werden im Rahmen einer gesonderten Abnahme nach Abschluss der Einregulierungsarbeiten, frühestens nach Monaten nach Aufnahme des Realbetriebes, abgenommen. Der Auftragnehmer kann die Nachabnahme der vorgenannten Gewerke überdies erst verlangen, wenn er unterschriftsreife Wartungsverträge nach diesem Vertrag für die einzelnen technischen Anlagen vorgelegt hat.

#### 7.4.2 Verschobene Ausbauleistungen werden nach deren Fertigstellung abgenommen.

#### 7.4.3 Hinsichtlich der Mängelbeseitigung findet jeweils eine förmliche Nachabnahme statt. Auf diese förmliche Nachabnahme kann der Auftraggeber verzichten, wenn ihm die Erledigung der Mängel nachvollziehbar belegt worden ist.

### 7.5 Vorläufige Inbenutzungsnahme

Der Auftragnehmer räumt dem Auftraggeber die Möglichkeit ein, bereits ganz oder teilweise hergestellte Gebäude(-teile) für vorgezogene Nutzerein- und -ausbauten den späteren Nutzer zu überlassen. Der Auftragnehmer hat die Inbetriebnahme durch den Nutzer und den Nutzereinbau rechtzeitig zu koordinieren, so dass möglichst keine Behinderungen/Verzögerungen eintreten.

Sofern die Gefahr besteht, dass bereits fertiggestellte Leistungen des Auftragnehmers infolge der Benutzung vor Abnahme beschädigt werden, kann der Auftragnehmer eine vorläufige Übernahme, jedoch keine (Teil-)Abnahme verlangen. Die vorläufige Übernahme dient der Dokumentation des Leistungsstandes. Sie ist förmlich unter Aufnahme eines Protokolls über den Leistungsstand und etwaige Mängel durchzuführen. Sofern eine entsprechende Protokollierung der Inbenutzungsnahme stattgefunden hat und der Auftraggeber die alleinige Nutzung der entsprechenden Räumlichkeiten inne hat, geht die Gefahr des zufälligen Untergangs der Teilleistungen auf den Auftraggeber über.

Im Rahmen des Nutzerausbaus obliegt dem Auftraggeber die Koordinierung der Nutzer (einschließlich beauftragter Planer und ausführender Unternehmen) mit den eigenen Belangen des Auftragnehmers. Im Konfliktfall unterrichtet der Auftragnehmer den Auftraggeber rechtzeitig und unterbreitet ihm Vorschläge, wie der Auftraggeber bzw. dessen Projektsteuerer etwaige Störpotenziale beheben können.

## 8 Mängelhaftung/Haftung/Gefahrübergang

### 8.1 Mängelansprüche (Gewährleistung)

Mängelansprüche gegen den Auftragnehmer richten sich – soweit nachstehend nichts Abweichendes bestimmt ist – in Art und Umfang nach § 13 VOB/B.

Der Auftraggeber kann auch schon vor der Abnahme bei Vorliegen von Mängeln die Rechte aus § 13 Nr. 5 Abs. 2 VOB/B geltend machen. Der Auftraggeber muss nicht zuvor eine Teilkündigung des Auftrages androhen oder erklären.

Es wird klargestellt, dass auch optische Mängel und Reinigungsmängel ein Sachmangel darstellen können. Eine Häufung von unwesentlichen Mängeln kann einen wesentlichen Mangel darstellen.

Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt – sofern das Verhandlungsprotokoll keine abweichenden Festlegungen enthält – 5 Jahre ab Abnahme. Abweichend hiervon gelten für folgende Teilleistungen folgende Verjährungsfristen

#### 8.1.1 für die Dichtigkeit der Untergeschosse sowie für Abdichtungen, Dachein- und Dachabdichtungen: 10 Jahre,

#### 8.1.2 für die Fassaden: 10 Jahre,

- 8.1.3 für maschinelle und elektrotechnische/elektronische Anlagen oder Teilen davon (unabhängig von dem Abschluss eines Wartungsvertrages) oder für feuerberührte und abgasdämmende Teile von industriellen Feuerungsanlagen: 2 Jahre,
- 8.1.4 für Anpflanzungen: 1 Jahr,

beginnend mit der Abnahme. Sofern die Vertragsparteien – z. B. im Verhandlungsprotokoll – die Verlängerung der Verjährungsfrist gegenüber den Verjährungsfristen der VOB bzw. des BGB von dem Abschluss eines Wartungsvertrages abhängig gemacht haben, ist es ausreichend, wenn ein entsprechender Wartungsvertrag von dem Auftraggeber oder einem von ihm benannten Dritten bis spätestens 3 Monate nach Abnahme abgeschlossen worden ist. Auf eine entsprechende Verkürzung der Verjährungsfristen kann sich der Auftragnehmer nicht berufen, wenn er seinen Verpflichtungen zur Erstellung eines Wartungskonzeptes nicht ordnungsgemäß nachgekommen ist.

Der Auftraggeber oder der Nutzer können vor Eintritt der Verjährung von Mängelansprüchen eine gemeinsame Besichtigung der betreffenden Leistungen verlangen. Im Rahmen der Besichtigung sollen vorhandene Mängel dokumentiert werden. Verweigert der Auftragnehmer die Teilnahme an Besichtigungen vor Eintritt der Verjährung, kann der Auftraggeber einen von der IHK vorgeschlagenen Sachverständigen mit der Mängelaufnahme befassen. Dessen Feststellungen zu Mängeln sind zwischen den Vertragsparteien bindend. Die Kosten der Beauftragung des Sachverständigen trägt in diesem Falle der Auftragnehmer.

Der Auftragnehmer macht dem Auftraggeber das unwiderrufliche und unbefristete Angebot auf Abtretung sämtlicher Mängelansprüche gegen Nachunternehmer. Dieses Angebot kann der Auftraggeber mit schriftlicher Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer auch hinsichtlich einzelner Subunternehmer und einzelner Mängel annehmen. Die Abtretung erfolgt lediglich erfüllungshalber.

## 8.2 Gefahrtragung

Die Gefahrtragung richtet sich nach § 644 BGB.

## 8.3 Sonstige Haftung

### 8.3.1 Haftung (ohne Mängelansprüche, § 10 VOB/B)

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, haftet der Auftragnehmer nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber von allen im Zuge der Errichtung des in diesem Vertrag genannten Bauvorhabens entstehenden und damit zusammenhängenden Schadensersatzansprüchen Dritter frei, sofern diese ursächlich auf Leistungen des Auftragnehmers beruhen. Das gilt auch für Folgen der Produkthaftung und insbesondere von allen Ansprüchen, die aus der Nichtbeachtung von arbeitsrechtlichen und sozialrechtlichen Vorschriften durch den Auftragnehmer und durch seine Nachunternehmer entstehen können.

# 9 Sicherheiten/Versicherungen

Soweit im Verhandlungsprotokoll nichts anderes geregelt ist, gelten folgende Vorschriften für Sicherheiten:

## 9.1 Erfüllungssicherheiten

Nach Abschluss des Vertrages übergibt der Auftragnehmer dem Auftraggeber als Sicherheit für die vertragsgemäße, insbesondere fristgerechte Ausführung der Leistungen, auch im Hinblick auf Schadensersatz-, Bereicherungs- und Vertragsstrafenansprüche eine selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaft einer in Deutschland zugelassenen Bank, Kreditversicherung oder öffentlichen Sparkasse gem. Muster (**Anlage 21**) i. H. v. % des vereinbarten Nettopauschalpreises gem. Ziff. 6.1. Die Vorlage der Erfüllungssicherheit durch den Auftragnehmer ist Voraussetzung für die Auszahlung von Abschlagszahlungsansprüchen, sofern nicht diese die Höhe der Erfüllungssicherheit übersteigen.

Der Auftragnehmer kann die Erfüllungssicherheit nach Abnahme und Vorlage der prüffähigen Schlussrechnung sowie Zug um Zug gegen Aushändigung einer Bürgschaft für Mängelansprüche zurückverlangen. Der Auftraggeber kann die Zurückreichung der Erfüllungssicherheit zudem von der Übergabe einer neuen Teilerfüllungssicherheit zur Absicherung folgender Ansprüche abhängig machen:

- 9.1.1 In Höhe des Nacherfüllungsinteresses für die im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel (zweifacher Mängelbeseitigungsaufwand),
- 9.1.2 In Höhe der anteiligen Vergütung für den zurückgestellten Nutzer Ausbau oder sonstiger zurückgestellter Leistungen (siehe Ziff. 8.1 Abs. 2).

## 9.2 Bürgschaft für Mängelansprüche

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, nach Abnahme seiner Leistungen dem Auftraggeber eine selbstschuldnerische, unbeschränkte Bürgschaft einer in Deutschland zugelassenen Bank, Kreditversicherung oder öffentlichen Sparkasse gem. Muster **(Anlage 21)** i. H. v. 5 % der Nettoschlussrechnungssumme als Sicherheit für Mängelansprüche zu überreichen.

Nach Ablauf von \_\_\_\_\_ Jahren ab Abnahme reduziert sich die Bürgschaft auf \_\_\_\_\_ % der Nettoschlussrechnungssumme. Nach \_\_\_\_\_ Jahren ab Abnahme ist die Bürgschaft vollständig zurückzugeben, es sei denn, sie ist vorher in Anspruch genommen worden.

## 9.3 Vorauszahlungsbürgschaft

Sofern die Parteien im Rahmen dieses Vertrages Vorauszahlungen des Auftraggebers vereinbaren, verpflichtet sich der Auftragnehmer in Höhe der Vorauszahlung zur Beibringung einer Vorauszahlungsbürgschaft einer in Deutschland zugelassenen Bank, Kreditversicherung oder öffentlichen Sparkasse unter Verwendung des Bürgschaftsmusters gem. **Anlage 23** Die Bürgschaft ist auf erstes Anfordern auszustellen. Die Vorauszahlungsbürgschaft ist mit Abschlagszahlungen nach § 16 VOB/B zu verrechnen.

## 9.4 Versicherungen

### 9.4.1 Bauleistungsversicherung

Sofern die Vertragsbestandteile keine abweichenden Festlegungen enthält, verpflichtet sich der Auftragnehmer, eine Bauleistungsversicherung auf eigene Kosten abzuschließen, die eine Feuerversicherung und eine branchenübliche Selbstbeteiligung beinhaltet. Soweit der Auftraggeber eine Bauleistungsversicherung abschließt, kann er die hiermit verbundenen, auf den Auftragnehmer entfallenen Kosten auf diesen umlegen und von der Schlussrechnung abziehen.

Sofern der Auftraggeber eine All-Risk-Versicherung unter Einbeziehung des Auftragnehmers abgeschlossen hat/ abschließt, hat der Auftragnehmer eine Kostenbeteiligung in Höhe von \_\_\_\_\_ % zu tragen. Seine Selbstbeteiligung beträgt \_\_\_\_\_ € bei jedem Schadensfall.

### 9.4.2 Bauhaftpflichtversicherung

Der Auftragnehmer verpflichtet sich überdies, eine Planungs- und Bauhaftpflichtversicherung mit folgenden Deckungssummen abzuschließen:

- Planungshaftpflichtversicherung: 2,5 Mio. € pauschal für Personen-, Sach- und Vermögensschäden (inkl. Umwelthaftpflicht),
- Bauhaftpflichtversicherung: 2,5 Mio. € pauschal für Personen-, Sach- und Vermögenshaftpflicht (inkl. Umwelthaftpflicht)

Die Versicherungssummen dürfen pro Versicherungsjahr auf das Zweifache der vorgenannten Versicherungssummen begrenzt sein.

Der Auftragnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass für alle an dem Projekt beteiligten Bauunternehmer, Architekten und Ingenieure geeigneter und ausreichender Haftpflichtversicherungsschutz besteht. Für den Nachweis der eigenen Versicherungspflicht bleibt der Versicherungsschutz der Nachunternehmer unberücksichtigt.

## 10 Kündigung/Vertragsüberleitung

---

### 10.1 Kündigung

Für die Kündigung gelten die Vorschriften der VOB/B, soweit dort nichts bestimmt ist, die gesetzlichen Vorschriften (bei Werkverträgen §§ 648, 648a BGB).

Ein wichtiger Grund für eine Kündigung durch den Auftraggeber liegt insbesondere vor, wenn:

- Der Auftragnehmer ohne erforderliche Zustimmung Leistungen an Nachunternehmer vergibt.
- Der Auftragnehmer Mitarbeiter des Kernprojektteams vertragswidrig austauscht.
- Der Auftragnehmer ungeachtet einer fruchtlos gesetzten Nachfrist die Detailterminpläne nach Ziff. 7.2 nicht erstellt/übergibt.
- Der Auftragnehmer erkannt hat, dass die Einhaltung der Projektziele nachhaltig gefährdet ist, den Auftraggeber jedoch darüber nicht unterrichtet hat.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, nach einer Kündigung durch den Auftraggeber alle Planungsunterlagen und sonstige Projektunterlagen, die für die Fortführung des Bauvorhabens von Bedeutung sind, unverzüglich und übersichtlich geordnet an den Auftraggeber herauszugeben.

Soweit der Auftraggeber zu einer Kündigung berechtigt ist, ist er nicht verpflichtet, die gesamte Leistung zu kündigen, sondern kann die Kündigung auf einen abgrenzbaren Teil der geschuldeten Leistung beschränken.

### 10.2 Vertragsübertragung

Der Auftragnehmer ist damit einverstanden, dass der Auftraggeber im Falle einer vorzeitigen Auflösung dieses Vertrages die Vertragsleistungen mit den bisherigen Nachunternehmern des Auftragnehmers zu Ende führt. Aus diesem Grunde wird sich der Auftragnehmer bei seinen Nachunternehmervergaben bemühen, zu regeln, dass der Auftraggeber im Falle der Auflösung des GU-Vertrages für die noch nicht erbrachten Leistungen in bestehende Verträge mit Nachunternehmern durch einseitige schriftliche Erklärung eintreten kann

Der Auftraggeber ist berechtigt, diesen Vertrag mit allen Rechten und Pflichten auf einen Investor oder sonstigen Dritten zu übertragen durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Auftraggeber. Der Auftragnehmer kann innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach schriftlicher Mitteilung der Vertragsübertragung geltend machen, dass der vom Auftraggeber zu benennende Dritte nicht über die ausreichende Bonität verfüge oder die Vertragsübertragung an Dritte aus sonstigen Gründen unzumutbar ist. Erklärt sich der Auftragnehmer entsprechend, dann haftet der Auftraggeber für alle Verpflichtungen gegenüber dem Auftragnehmer aus diesem Vertrag weiterhin wie ein Bürge. Die Haftung erlischt spätestens ein Jahr nach der Abnahme, es sei denn, der Auftragnehmer hat sie bis zu diesem Zeitpunkt gerichtlich geltend gemacht.

### 10.3 Versicherungsnachweis

Der Abschluss der vorgenannten Versicherungen ist dem Auftraggeber vor Baubeginn durch Übersendung von Kopien der Policen und der Versicherungsverträge unaufgefordert nachzuweisen und ist zusätzliche Fälligkeitsvoraussetzung für alle Zahlungen nach diesem Vertrag. Erfolgt ein entsprechender Nachweis trotz fruchtlosem Ablauf einer Nachfrist nicht, ist der Auftraggeber – vorbehaltlich der Ausübung der außerordentlichen Kündigungsbefugnis – berechtigt, die entsprechenden Versicherungsverträge abzuschließen und die ihm hierdurch entstehenden Kosten von Abschlagszahlungen abzuziehen. Der Auftragnehmer ermächtigt den Auftraggeber, in Schadensfällen unmittelbar Kontakt mit der Versicherung aufzunehmen und von dieser Informationen abzufordern oder Verhandlungen zu führen.

## 11 Urheberrechte und Schutzrechte

---

Im Zusammenhang mit der Projektrealisierung entstehende Urheberrechte des Auftragnehmers und seiner Nachunternehmer bleiben unberührt. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, dem Auftraggeber eine nicht ausdrückliche Nutzungsbefugnis betreffend alle Planungsergebnisse, einschließlich aller Änderungsbefugnisse, für das vertragsgegenständliche Bauvorhaben zu

beschaffen. Das gilt auch im Falle der vorzeitigen Auflösung des Vertragsverhältnisses. Er ist verpflichtet, eine entsprechende Vereinbarung mit dem von ihm beauftragten Objektplaner herbeizuführen und diese in Form der Erklärung (**Anlage 28**) innerhalb von 2 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages nachzuweisen. Er ist überdies verpflichtet, den Auftraggeber von Urheberrechten und gewerblichen Schutzrechten Dritter, die durch seine Leistungen berührt werden, freizustellen.

## 12 Schlussbestimmungen

---

### 12.1 Vertraulichkeit

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, alle ihm bekannt gewordenen Projektspezifika und Betriebsinterna des Auftraggebers und des Nutzers auch über die Laufzeit des Vertrages hinaus vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte weiterzugeben. Alle Veröffentlichungen über das Projekt oder einzelne damit zusammenhängende Leistungen sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers zulässig. Eine entsprechende Verpflichtung wird der Auftragnehmer auch seinen Planern auferlegen.

### 12.2 Datenschutzklausel

Der Auftraggeber verarbeitet im Zusammenhang mit der Abwicklung dieses Vertrages personenbezogene Daten des Auftragnehmers bzw. der für ihn handelnden Vertreter, seiner Mitarbeiter, Erfüllungsgehilfen und Nachunternehmer und deren Vertreter/Mitarbeiter (fortan: Betroffene Personen). Die Datenverarbeitung erfolgt nach Maßgabe der geltenden datenschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO). Auf die anliegende Datenschutzinformation (**Anlage 33**) wird verwiesen.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Datenschutzinformation unverzüglich, in jedem, Fall vor der Übermittlung personenbezogener Daten an den Auftraggeber, allen betroffenen Mitarbeitern seines Unternehmens zu übergeben und die Übergabe zu dokumentieren sowie auf Verlangen des Auftraggebers nachzuweisen. Sofern der Auftraggeber Erfüllungsgehilfen oder Nachunternehmer einsetzt, hat er auch diese zu verpflichten, entsprechend vorzugehen und die Umsetzung zu überwachen und nachzuweisen.

Sofern für die Ausführung der Leistungen des Auftragnehmers im Einzelfall zusätzliche Einwilligungserklärungen betroffener Personen erforderlich sind, wie etwa bei der Nutzung von Projektkommunikationssystemen von Baustellenausweisen, wird der Auftragnehmer die betroffenen Personen seines Unternehmens bzw. seiner Erfüllungsgehilfen und Nachunternehmer verpflichten, die datenschutzrechtlichen Einwilligungserklärungen beizubringen. Der Auftragnehmer kann seine Leistungen nicht unter Hinweis auf fehlende Einwilligungserklärungen betroffener Personen verweigern.

Soweit der Auftragnehmer personenbezogene Daten des Auftraggebers bzw. dessen Mitarbeiter verarbeitet, verpflichtet er sich ebenfalls, alle gesetzlichen Anforderungen einzuhalten.

### 12.3 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist der Ort der Baustelle.

### 12.4 Anwendbares Recht

Der Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

### 12.5 Konfliktschlichtung und Gerichtsstand

Die Vertragsparteien verpflichten sich, auftretende Konflikte möglichst zeitnah und in Verhandlungen zu schlichten. Vor der Anrufung ordentlicher Gerichte ist das Verfahren gem. Schlichtungsverfahrensordnung (**Anlage 30**) zu durchlaufen.

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist

## 12.6 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

## 12.7 Salvatorische Klausel

Die Nichtigkeit/Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Teile des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich jedoch, die unwirksamen Bestimmungen durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem von den Parteien wirtschaftlich Gewollten am Nächsten kommt; soweit dies nicht möglich ist, gelten ersatzweise die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Ort, Datum

Ort, Datum

.....  
Auftraggeber

.....  
Auftragnehmer