

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

Totalunternehmervertrag

zwischen

der Stadt Waiblingen, Kurze Straße 33, 71332 Waiblingen, vertreten durch [...]

- im Folgenden nur „**Auftraggeberin**“ -

und

[...], vertreten durch [...]

- im Folgenden nur „**Auftragnehmer**“ -

- gemeinsam im Folgenden nur „**Vertragsparteien**“ oder „**Parteien**“ -

wird folgender Totalunternehmervertrag geschlossen:

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel	3
§ 1 Vertragsgegenstand	3
§ 2 Vertragsgrundlagen	4
§ 3 Leistungsumfang des Auftragnehmers	6
§ 4 Planungsleistungen	7
§ 5 Bauleistungen.....	8
§ 6 Wartungsleistungen.....	8
§ 7 Vergütung.....	9
§ 8 Leistungsänderungen	10
§ 9 Rechnungsstellung und (Voraus-)Zahlungen.....	10
§ 10 Baustellenbetriebsstoffe und Bauleistungsversicherung	11
§ 11 Projektteam und Vertretung der Vertragsparteien.....	11
§ 12 Unterauftragnehmer	13
§ 13 Vertragsfristen	14
§ 14 Vertragsstrafe.....	15
§ 15 Sicherheiten	16
§ 16 Kündigung	19
§ 17 Abnahme.....	20
§ 18 Mängelansprüche	20
§ 19 Abtretung.....	21
§ 20 Versicherung	21
§ 21 Herausgabe.....	22
§ 22 Verwertungs- und Nutzungsrechte	22
§ 23 Veröffentlichung/Bauschild	24
§ 24 Schlussbestimmungen	24

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

Präambel

Die Auftraggeberin ist Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 2387-2394 in der Stuttgarter Straße in 71332 Waiblingen. Das Grundstück ist unbebaut.

Die Auftraggeberin beabsichtigt auf diesem Grundstück die Errichtung von Unterkünften zur vorübergehenden Unterbringungen von ca. 350 schutzbedürftige/geflüchtete Personen einer Trafostation und Außenanlagen. Die dafür erforderlichen Planungs- und Bauleistungen sind Gegenstand dieses Vertrags.

Neben den erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zur Errichtung der Wohnunterkünfte, der Trafostation und der Außenanlagen beabsichtigt die Auftraggeberin auch sämtliche Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten zu beauftragen.

Für die Umsetzung des Projektes vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

§ 1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Die Auftraggeberin überträgt dem Auftragnehmer alle Leistungen, die für die vollständige Planung und die schlüsselfertige, funktions- und betriebsbereite bauliche Herstellung (im Folgenden nur „**Werkerfolg**“) von Wohnunterkünften zur Unterbringungen von schutzbedürftigen und geflüchteten Personen, einer Trafostation zur Stromversorgung der Gebäude und der Außenanlagen, insbesondere der Wegeführung, gemäß den Vorgaben der Funktionalen Leistungsbeschreibung (im Folgenden nur „**FLB**“) (**Anlage [...]**) erforderlich sind. Eingeschlossen sind etwaig erforderliche Projektsteuerungsleistungen, Gutachten und Sachverständigenabnahmen. Der Vertragsgegenstand wird im Folgenden nur „**Projekt**“ genannt.
- 1.2 Das Projekt wird auf der Gemarkung/dem Grundstück Flurstück Nr. 2387-2394 in der Stuttgarter Straße in 71332 Waiblingen errichtet (im Folgenden „**Baugrundstück**“ oder „**Baustellenbereich**“).
- 1.3 Dem Auftragnehmer ist das Baugrundstück vertraut, der Auftragnehmer hat das Baugrundstück besichtigt. Der Auftragnehmer erklärt, dass er sich vor Vertragsabschluss über Lage und Zustand des Baugrundstücks und die sonstigen dortigen Gegebenheiten, insbesondere Zufahrtswege und deren Beschaffenheit und die Schnittstellen der Übergabepunkte der privaten und öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen unterrichtet hat.

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

§ 2 Vertragsgrundlagen

- 2.1 Auftragnehmer und Auftraggeberin sind sich darüber einig, dass nachfolgende Regelungen und Unterlagen in der aufgeführten Reihenfolge, die auch die Rangfolge darstellt, Vertragsgrundlagen sind:
- 2.1.1 dieser Totalunternehmervertrag;
 - 2.1.2 der Bieterfragen-Antwortenkatalog vom [DATUM]¹ (**Anlage [...]**);
 - 2.1.3 die Protokolle aus den mit dem Auftragnehmer geführten Verhandlungen, (**Anlage [...]**);
 - 2.1.4 die FLB (**Anlage [...]**) [*Hinweis an die Bieter: Die Anlage wird bis zur Angebotsphase noch erstellt*];
 - 2.1.5 sämtliche Unterlagen gemäß Unterlagenverzeichnis (**Anlage [...]**) [*Hinweis an die Bieter: Die Anlage wird bis zur Angebotsphase noch erstellt*];
 - 2.1.6 das Baugrundgutachten vom [...], (**Anlage [...]**);
 - 2.1.7 die Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung der Luftbild Auswertung GmbH vom 22. Oktober 2025 mit allen Anlagen (**Anlage [...]**);
 - 2.1.8 die Ergebnisdokumentation der artenschutzfachlichen Übersichtsbegehung vom 12. Januar 2026 von Herrn Dipl.-Ing. Jürgen Stotz (**Anlage [...]**);
 - 2.1.9 die naturschutzrechtliche Eingriffs-Kompensations-Bilanz vom 13. Januar 2026 von Herrn Dipl.-Ing. Jürgen Stotz (**Anlage [...]**);
 - 2.1.10 Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen auf das Bauvorhaben „Flüchtlingsheim“ in Waiblingen von der Kurz und Fischer GmbH vom 1. April 2026 (**Anlage [...]**);
 - 2.1.11 das Nutzungskonzept aus dem bezuschlagten verbindlichen, endgültigen Angebot (**Anlage [...]**),

¹ Die in diesem Vertrag gelb hinterlegte Felder werden vor Zuschlagserteilung mit den Ergebnissen des Vergabeverfahrens ergänzt.

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

- 2.1.12 der vom Auftragnehmer für das bezuschlagte Angebot erstellte Gesamtterminplan (**Anlage [...]**);
 - 2.1.13 der Zahlungsplan vom [...], (**Anlage [...]**);
 - 2.1.14 das bezuschlagte Angebot des Auftragnehmers (**Anlage [...]**);
 - 2.1.15 die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung, sowie die Anlagen zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung;
 - 2.1.16 die zum Zeitpunkt der Abnahme geltenden anerkannten Regeln der Technik und einschlägigen technischen Vorschriften und Normen. Soweit Änderungen der anerkannten Regeln der Technik und Baukunst nach Abgabe des innerhalb der Bindefrist bezuschlagten Angebots aber vor Abnahme nach **§ 17** dieses Vertrages zu geänderten oder zusätzlichen Leistungen führen, stellen die Parteien klar, dass **§ 8** dieses Vertrages zur Anwendung kommt;
 - 2.1.17 die einschlägigen Bestimmungen zum Arbeitsschutz, wie z.B. die Baustellenverordnung, das Arbeitsschutzgesetz, die Regelungen zum Arbeitsschutz auf Baustellen, die Arbeitsstättenverordnung und die Arbeitsstättenrichtlinien, Unfallverhütungsvorschriften, die Bestimmungen der Berufsgenossenschaften, das Geräte- und Produktsicherheitsgesetz;
 - 2.1.18 die gesetzlichen Bestimmungen, Bestimmungen und Verordnungen des Bundes und der Länder und ergänzende Durchführungsvorschriften und einschlägigen DIN- und VDE-Vorschriften, das Kreislaufwirtschaftsgesetz, die Nachweisverordnung, das Abfallverzeichnis, das Bundesimmissionsschutzgesetz und die entsprechenden Verordnungen und Durchführungsvorschriften;
 - 2.1.19 die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), insbesondere über das Werk- und Bauvertragsrecht;
 - 2.1.20 das Landestariftreue- und Mindestlohngesetz (LTMG) Baden-Württemberg;
 - 2.1.21 die Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG.
- 2.2 Bei Widersprüchen zwischen den Regelungen und Unterlagen nach **§ 2.1** dieses Vertrags innerhalb derselben Rangstufe gilt im Zweifel diejenige Vorgabe, die aktuelleren Datums ist.

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

Die FLB (**Anlage [...]**) geht bei der Auslegung dieses Vertrages allen anderen leistungsbeschreibenden Anlagen vor. Kein Widerspruch liegt vor, wenn Leistungen, die in einzelnen Regelungen und Unterlagen nach **§ 2.1** dieses Vertrags enthalten sind, in anderen nicht erwähnt werden. Der Auftragnehmer schuldet alle Leistungen, gleich aus welcher Vertragsgrundlage sie sich ergeben.

- 2.3 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Vertragsgrundlagen mit der erforderlichen und erwartbaren Sachkunde eines Totalunternehmers auf Widersprüche, Unstimmigkeiten und Unklarheiten zu prüfen und die Auftraggeberin für den Fall, dass Widersprüche oder sonstige Unstimmigkeiten und Unklarheiten vorliegen, möglichst vor der Ausführung der betroffenen Leistungen hierüber in Textform zu informieren.
- 2.4 Über die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen hinaus wurden mündliche Absprachen und Nebenabreden zwischen den Parteien nicht getroffen.
- 2.5 Soweit in den nachstehenden Regelungen die Schriftform für Erklärungen, die nach dem Gesetz formlos erklärt werden können, gefordert wird, ist die Textform ausreichend. Die Parteien sind sich einig, dass der Versand von Nachrichten durch Messengerdienste wie WhatsApp, iMessage oder Teams nicht der Textform genügt.
- 2.6 Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers werden nicht Vertragsbestandteil, auch wenn die Auftraggeberin ihrer Geltung im Einzelfall nicht widerspricht. Selbst wenn die Auftraggeberin auf ein Schreiben Bezug nimmt, das Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers oder eines Dritten enthält oder auf solche verweist, liegt darin kein Einverständnis mit der Geltung jener Geschäftsbedingungen. Dies gilt auch bei Nachtragsangeboten.

§ 3 Leistungsumfang des Auftragnehmers

- 3.1 Die vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen werden durch diesen Totalunternehmervertrag und die in **§ 2.1** aufgeführten Vertragsgrundlagen beschrieben. Der Auftragnehmer hat die in **§ 1** beschriebenen Planungs- und Bauleistungen zu erbringen.
- 3.2 Für die **Planungsleistungen** vereinbaren die Vertragsparteien:

Die Leistungspflicht des Auftragnehmers umfasst die Erbringung aller für die Herbeiführung des Werkerfolges des Projekts erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen, unter Einhaltung der Vorgaben aus der FLB, **Anlage [...]**. Davon umfasst sind insbesondere alle zur schlüsselfertigen, funktions- und betriebsbereiten Herstellung des Projekts erforderlichen Grundleistungen und Besonderen Leistungen der einschlägigen Leistungsbilder der HOAI.

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

Der Planung sind unbeschadet der Abstimmung und Detaillierung mit der Auftraggeberin die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Genehmigungsverfahren zugrunde zu legen.

Der Auftragnehmer hat für die Erbringung der Planungsleistungen die Vorgaben des **§ 4** einzuhalten.

3.3 Für die **Bauleistungen** vereinbaren die Vertragsparteien:

Die Leistungspflicht des Auftragnehmers umfasst sämtliche Lieferungen, Bauleistungen und sonstige Leistungen, die erforderlich sind, um die durch diesen Vertrag und die in **§ 2.1** dieses Vertrages aufgeführten Vertragsbestandteile beschriebene Baumaßnahme vollständig und mängelfrei innerhalb der vereinbarten Termine herzustellen. Dies umfasst insbesondere sämtliche nach den einschlägigen DIN-Normen und den anerkannten Regeln der Technik geschuldeten Leistungen, sowie sämtliche Leistungen, die nach der Verkehrsanschauung für die vollständige Erfüllung der in den Vertragsgrundlagen, **§ 2.1**, definierten und aufgeführten Leistungen erforderlich sind, auch wenn diese in den Vertragsgrundlagen nach **§ 2.1** nicht ausdrücklich genannt sind.

Der Auftragnehmer hat für die Erbringung der Bauleistungen die Vorgaben des **§ 5** einzuhalten.

§ 4 Planungsleistungen

4.1 Die Vertragsparteien sind sich einig, dass im verreichten Leistungsumfang der Planungsleistungen dieses Vertrages neben den im Unterlagenverzeichnis, **Anlage [...]**, benannten Leistungen insbesondere enthalten sind:

- 4.1.1 die Erstellung des Entwässerungsgesuchs;
- 4.1.2 die Erstellung der genehmigungsfähigen Bauantragsunterlagen; den Bauantrag selbst unterzeichnet die Auftraggeberin;
- 4.1.3 die Erstellung eines Brandschutzkonzepts;
- 4.1.4 die vollständige Planung der Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination;
- 4.1.5 die Baustelleneinrichtung.

4.2 Der Auftragnehmer hat für den Planungsprozess die Vorgaben der **Anlage [...]** einzuhalten.
[Hinweis an die Bieter: Die Anlage wird bis zur Angebotsphase noch erstellt.]

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

§ 5 Bauleistungen

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass im verpreisten Leistungsumfang der Bauleistungen dieses Vertrages neben den im Unterlagenverzeichnis, **Anlage [...]**, benannten Leistungen insbesondere enthalten sind:

- 5.1 Der Auftragnehmer führt erforderliche Probenentnahmen und Prüfungen von Baustoffen und Bauteilen durch, soweit sie behördlich gefordert werden.
- 5.2 Der Auftragnehmer führt alle erforderlichen Vermessungs- und Einmessungsarbeiten durch einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur durch.
- 5.3 Der Auftragnehmer erbringt alle Leistungen aus dem Nutzungskonzept (**Anlage [...]**).
- 5.4 Für die Dauer der Bauzeit übernimmt der Auftragnehmer für den Baustellenbereich und die angrenzenden öffentlichen Wege und Straßen, soweit sie das Projekt betreffen, bis zur Fertigstellung des Projekts sämtliche Verkehrssicherungspflichtenspflichten entsprechend den Vorgaben im Unterlagenverzeichnis, **Anlage [...]**.

§ 6 Wartungsleistungen

- 6.1 Der Auftragnehmer hat für alle im Rahmen der Herstellung des schlüsselfertigen, funktions- und betriebsbereiten Vorhabens nach den Vertragsgrundlagen, **§ 2.1** dieses Vertrages, zu errichtenden Anlagen und Einrichtungen die nach den anerkannten Regeln der Technik, und den jeweils einschlägigen VDMA-Vorschriften, Herstellervorgaben und sonstigen technischen Regelwerken (alle vorstehend genannten Vorschriften zusammengefasst im Folgenden nur „**technische Regelwerke**“) erforderlichen Instandhaltungsarbeiten, also Wartung, Inspektion, sowie kleine Instandsetzungsarbeiten in geringem Umfang (im Folgenden nur „**Wartungsleistungen**“), nach den Begriffsdefinitionen der Broschüre Nr. 142 „Wartung 2018“ des Arbeitskreises Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher kommunaler Verwaltungen (im Folgenden nur „**AMEV**“) auf Grundlage der jeweils einschlägigen Muster-Wartungs-

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

verträge von AMEV für die Dauer von **10 Jahren** nach Abnahme zu erbringen. Für den Umfang der Wartungsleistungen ist jeweils auf das für die jeweilige Anlage einschlägige technische Regelwerk mit den höchsten Qualitätsanforderungen abzustellen.

- 6.2 Der Auftragnehmer erstellt Wartungspläne für alle gebäudetechnischen Anlagen und Bauteile der zu wartenden Leistungsbereiche in Abstimmung mit der Auftraggeberin als Konzeptionierung und Vorfestlegung der zu wartenden gebäudetechnischen Anlagen und Bauteile.
- 6.3 Die Vergütung für Wartungsleistungen nach diesem **§ 6** inklusive dem für die Leistungen nach diesem **§ 6** erforderlichen Material ist mit der Vergütung nach **§ 7** dieses Vertrages abgegolten. Eine gesonderte Vergütung der Leistungen nach diesem **§ 6** erfolgt nicht. Sonstige vertragliche oder gesetzliche Vergütungsanpassungsansprüche bleiben von diesem **§ 6.6** unberührt.

§ 7 Vergütung

- 7.1 Der Auftragnehmer erhält für die nach diesem Vertrag und der FLB (**Anlage [...]**) zu erbringenden Planungs-, Bau- und Wartungsleistungen die von ihm mit seinem bezuschlagten Angebot, **Anlage [...]**, angebotene Vergütung in Höhe von:

Netto-Pauschalpreis EUR [...]

(in Worten: [...])

Zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19%

Brutto-Pauschalpreis EUR [...]

(in Worten: [...])

- 7.2 Mit der Pauschalpreisvergütung sind sämtliche vertragliche Leistungen abgegolten, soweit sie für das Projekt erforderlich sind. Dies gilt auch für Leistungen und Kosten, die nicht ausdrücklich in diesem Vertrag und seinen Anlagen erwähnt werden, jedoch im Rahmen des vereinbarten Leistungsumfangs notwendig sind. Im vereinbarten Pauschalpreis sind sämtliche Eigenkosten des Auftragnehmers und sämtliche Fremdkosten enthalten, die im Rahmen des Leistungsumfangs nach diesem Vertrag entstehen, soweit nicht in diesem Totalunternehmervertrag und seinen Vertragsbestandteilen ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Alle in den Anlagen zu diesem Vertrag angegebenen Massenangaben sind unverbindlich und dienen lediglich als Orientierung. Massen sind vom Auftragnehmer eigenverantwortlich zu ermitteln. Das Massenrisiko liegt beim Auftragnehmer.

EU-Ausschreibung für die schlüsselfertige Erstellung einer Wohnunterkunft zur Unterbringung von schutzbedürftigen Personen (Anschlussunterbringung)

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

7.3 Der Preis ist grundsätzlich ein Festpreis für die gesamte Bauzeit. Eine Lohn- und Materialgleitung wird nicht vereinbart. Vertragliche oder gesetzliche Vergütungsanpassungsansprüche wie beispielsweise **§ 8** dieses Vertrags, § 2 Abs. 7 VOB/B oder § 313 BGB bleiben von diesem **§ 7** unberührt.

7.4 Für Stundenlohnarbeiten gilt § 2 Abs. 10 VOB/B.

§ 8 Leistungsänderungen

Für Leistungsänderungen gelten die Regelungen der §§ 650b ff. BGB mit der Maßgabe, dass

8.1 Anordnungen von Änderungen des vereinbarten Werkerfolgs nur bis zur Freigabe der Planung des Auftragnehmers nach **Anlage [...]** zumutbar im Sinne des § 650b BGB sind;

8.2 das Anordnungsrecht nach § 650b Abs. 2 BGB entsteht, wenn die Parteien sich nicht innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang eines Änderungsbegehrens (im Folgenden nur „**Verhandlungsfrist**“) nach § 650b Abs. 1 BGB einigen;

8.3 das Anordnungsrecht nach § 650b Abs. 2 BGB vor Ablauf der Verhandlungsfrist nach vorstehendem **§ 8.2** entsteht, soweit

8.3.1 die Verhandlungen über die Änderung vom Auftragnehmer abgebrochen werden (i),

8.3.2 der Auftragnehmer nicht unverzüglich nach Zugang eines Änderungsbegehrens ein Angebot nach § 650b Abs. 1 BGB stellt (ii) oder

8.3.3 der Auftraggeberin ein erheblicher Schaden droht, wenn die gewünschte Änderung nicht unverzüglich erbracht wird (iii).

Der Einwand der Unzumutbarkeit bleibt unberührt.

§ 9 Rechnungsstellung und (Voraus-)Zahlungen

9.1 **[Die Bieter sollen im Vergabeverfahren Vorschläge für Vorauszahlungen und einen Zahlungsplan machen.]**

9.2 Rechnungsempfänger ist:

Stadt Waiblingen, Abteilung Hochbau, Lange Straße 45, 71332 Waiblingen.

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

- 9.3 Die Rechnungen sind in elektronischer Form unter folgender E-Mail-Adresse bei der Auftraggeberin einzureichen.

Rechnungen@waiblingen.de

- 9.4 Rechnungsprüfungsvermerke stellen kein Anerkenntnis der Rechnung bzw. der dahinterstehenden Forderung des Auftragnehmers durch die Auftraggeberin dar. Die Bezahlung von Abschlagsrechnungen stellt weder ein Anerkenntnis des erreichten Planungs- oder Bautenstands, noch eine Abnahme der abgerechneten und ausgeführten Leistung dar.
- 9.5 Voraus- und Abschlagszahlungen werden auf eine prüffähige Rechnung und Leistungsnachweis (bei Abschlagszahlungen) einundzwanzig (21) Kalendertage nach Eingang, Schlusszahlungen dreißig (30) Kalendertage nach Abnahme und Eingang der Rechnung bei der Auftraggeberin fällig.

§ 10 Baustellenbetriebsstoffe und Bauleistungsversicherung

- 10.1 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, für die Dauer der baulichen Errichtung des Projekts bis zur Abnahme eine Bauleistungsversicherung auf eigene Kosten abzuschließen.
- 10.2 Strom- und Wasseranschlüsse, sowie weitere benötigte (Medien-)Anschlüsse, werden vom Auftragnehmer bereitgestellt, unterhalten und betrieben. Die Kosten für den Verbrauch von Baustrom und -wasser, sowie die Kosten für etwaige Verbrauchsmesser oder -zähler, trägt ebenfalls der Auftragnehmer.
- 10.3 Der Auftragnehmer sorgt auf seine Kosten für Installation, Unterhalt und Verbrauch von sanitären Einrichtungen und Verkehrswege auf der Baustelle über die gesamte Bauzeit und entfernt diese Einrichtungen nach Beendigung der Baumaßnahme.

§ 11 Projektteam und Vertretung der Vertragsparteien

- 11.1 Die Auftraggeberin wird im Rahmen der Durchführung dieses Vertrages rechtsgeschäftlich vertreten durch:

[...]

[...]

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

Die vorbenannten Personen sind jeweils allein vertretungsbefugt. Die Auftraggeberin hat das Recht, die Vertreter zu ändern sowie bei Bedarf weitere Vertreter zu benennen. Die Auftraggeberin wird dem Auftragnehmer jeden Austausch im vorbenannten Personenkreis unverzüglich mitteilen.

Dritte sind zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Auftraggeberin, insbesondere zur Anordnung von Leistungsänderungen und zur Beauftragung etwaiger Nachtragsangebote oder zur Anordnung von Stundenlohnarbeiten, nicht bevollmächtigt.

- 11.2 Der Auftragnehmer wird bis zur vollständigen Fertigstellung seiner Leistungen rechtsgeschäftlich vertreten durch die in seinem bezuschlagten Angebot, **Anlage [...]**, benannten Personen:

Gesamtprojektleiter: [...]

Projektleiter Bau: [...]

Stellvertretender Projektleiter Bau: [...]

Projektleiter Planung: [...]

Stellvertretender Projektleiter Planung: [...]

- 11.3 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die in **§ 11.2** genannten Personen jeweils durch eine andere fachlich geeignete Person zu ersetzen, wenn die Auftraggeberin aufgrund von besonderen Vorkommnissen, wie zum Beispiel fachlichen Schwierigkeiten, einen Austausch verlangt.
- 11.4 Der Auftragnehmer darf nach vorheriger Information der Auftraggeberin (in Textform) die in **§ 11.2** genannten Personen nur aus wichtigem Grund austauschen. Ein wichtiger Grund ist beispielsweise Krankheit, Auflösung des Arbeitsverhältnisses, Mutterschutz, Elternzeit, Tod, oder Gefängnis.
- 11.5 Im Falle des Austauschs nach **§§ 11.3** und **11.4** muss die jeweils mit vorheriger Zustimmung der Auftraggeberin neu einzusetzende Person mindestens über eine genauso umfangreiche Erfahrung verfügen wie die auszutauschende Person. Die Auftraggeberin darf die Zustimmung nicht unbillig verweigern. Die Verweigerung der Zustimmung ist dann nicht unbillig, wenn die neu einzusetzende Person nicht über mindestens eine vergleichbar umfangreiche Erfahrung verfügt, wie die auszutauschende Person. Es hätten also im Vergabeverfahren

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

mindestens genauso viele Punkte bei der Bewertung der Erfahrung erzielt worden sein müssen, falls die Leistungserbringung durch diese neu einzusetzende Person bereits seinerzeit im Rahmen des Vergabeverfahrens in der jeweiligen Position angeboten worden wäre.

- 11.6 Unabhängig von **§ 11.1** und **§ 11.2** bleiben gesetzliche Vertretungsbefugnisse unberührt.
- 11.7 Die Vertragsparteien werden sich gegenseitig unverzüglich schriftlich darüber informieren, sollten sich die Vertretungsverhältnisse ändern.

§ 12 Unterauftragnehmer

- 12.1 Der Auftragnehmer ist nur nach Maßgabe der folgenden Regelungen berechtigt, Dritte von seiner mit dem bezuschlagten Angebot, **Anlage [...]**, eingereichten Nachunternehmerliste (im Folgenden nur „**Liste**“) zu beauftragen, die ihm obliegenden Leistungen zu erfüllen (im Folgenden nur „**Unterauftragnehmer**“). Dritte die der Auftragnehmer nicht auf seiner Liste benannt hat, darf er nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberin beauftragen und für die von ihm geschuldete Leistungserbringung einsetzen. Unterauftragnehmer werden als Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers tätig.

Die Zustimmung zur Beauftragung von Unterauftragnehmern kann von der Auftraggeberin nur aus wichtigem Grund, insbesondere aus den in **§ 12.2 Satz 2** genannten Gründen, verweigert werden. Die Zustimmung nach diesem **§ 12.1** gilt für die Erfüllung derjenigen Leistungen, Leistungsteile oder Gewerke durch diejenigen Unterauftragnehmer als erteilt, die der Auftragnehmer als Bieter in dem der Zuschlagserteilung zu diesem Vertrag vorhergehenden Vergabeverfahren der Erfüllung jeweils konkret zugeordnet hat. Die Zustimmung zu Unterauftragnehmern nach vorstehendem Satz gilt nicht für die Erfüllung von Leistungen, Leistungsteilen oder Gewerken, denen die Unterauftragnehmer nach vorstehendem Satz im vorhergehenden Vergabeverfahren nicht zugeordnet waren.

- 12.2 Der Auftragnehmer darf nur solche Unterauftragnehmer beauftragen, die fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sind. Die Auftraggeberin kann der Beauftragung von Unterauftragnehmern, welche nicht auf der Liste aufgeführt sind, widersprechen, wenn aus von ihr darzulegenden tatsächlichen Umständen die Befürchtung besteht, dass der Unterauftragnehmer nicht fachkundig, leistungsfähig oder zuverlässig ist. Stellt die Auftraggeberin während der Dauer des Vertragsverhältnisses solche Gründe fest, kann sie den Auftragnehmer schriftlich auffordern, den Unterauftragnehmer innerhalb einer angemessenen Frist auszutauschen. Diese Pflicht zum Austausch besteht unabhängig davon, ob der auszutauschende

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

Unterauftragnehmer auf der Liste aufgeführt war oder nicht. Kommt der Auftragnehmer dieser Aufforderung nicht nach, gilt **§ 15.2.1** dieses Vertrages.

- 12.3 Der Austausch von Unterauftragnehmern, unabhängig davon ob diese auf der Liste aufgeführt waren oder nicht, darf neben den Fällen des **§ 12.2** nur aus wichtigem Grund erfolgen. Liegt ein wichtiger Grund vor, kann die Auftraggeberin den Auftragnehmer entsprechend vorstehendem **§ 12.2** schriftlich auffordern, den Unterauftragnehmer innerhalb einer angemessenen Frist auszutauschen. Wird ein Unterauftragnehmer ausgetauscht, ist dies der Auftraggeberin unverzüglich mitzuteilen, zu begründen und die Kontaktdaten eines neu beauftragten Unterauftragnehmers mitzuteilen.
- 12.4 Die Kommunikation zwischen Unterauftragnehmern und der Auftraggeberin erfolgt ausschließlich über den Auftragnehmer. Der Auftragnehmer stellt allerdings sicher, dass die Unterauftragnehmer zu den üblichen Arbeitszeiten oder aber nach rechtzeitiger Voranmeldung der Auftraggeberin für Rückfragen der Auftraggeberin und zu Besprechungen mit der Auftraggeberin oder anderen Projektbeteiligten zur Verfügung stehen.
- 12.5 Im Fall der vorzeitigen Beendigung dieses Vertrags hat die Auftraggeberin ein Recht auf Übernahme der vom Auftragnehmer im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages geschlossenen Verträge mit seinen Unterauftragnehmern. Der Auftragnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass in seinen Verträgen mit Unterauftragnehmern ein Eintrittsrecht zugunsten der Auftraggeberin vereinbart ist.

§ 13 Vertragsfristen

- 13.1 Der Auftragnehmer beginnt mit den von ihm geschuldeten Planungsleistungen unverzüglich nach Zuschlagserteilung.
- 13.2 Der Auftragnehmer wird den vollständigen und genehmigungsfähigen Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung für das Projekt bis zum [...] erstellen. Dabei handelt es sich um eine Vertragsfrist im Sinne des § 5 Abs. 1 VOB/B. Die Auftraggeberin wird den Antrag bis zum [...] unterzeichnen und der Auftragnehmer ihn bis zum [...] beim zuständigen Baurechtsamt einreichen.
- 13.3 Als verbindliche Zwischentermine gemäß § 5 Abs. 1 VOB/B vereinbaren die Vertragsparteien folgende Vertragsfristen:

Fertigstellung Planung: [...]

Beginn der Produktion: [...]

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

Bezugsfertigkeit (§ 13.5) der Wohnunterkünfte: [...]

[...]: [...]

13.4 Als verbindlichen Fertigstellungstermin der Gesamtleistung gemäß § 5 Abs. 1 VOB/B (Vertragsfrist) vereinbaren die Vertragsparteien den [...].

Fertigstellung im Sinne dieses Vertrages ist die abnahmereifer Herstellung aller vertraglich geschuldeter Leistungen.

13.5 Die Wohnunterkünfte sind im Sinne des § 13.3 bezugsfertig, wenn sie entsprechend ihrer vertraglich vereinbarten Verwendung als Unterkünfte für geflüchtete und schutzbedürftige Personen genutzt werden können, also insbesondere wenn:

13.5.1 sämtliche Wohn-, Sanitär- und Gemeinschaftsbereiche fertiggestellt und uneingeschränkt nutzbar sind;

13.5.2 die technische Gebäudeausrüstung, insbesondere die Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme sowie die Abwasserentsorgung, betriebsbereit und funktionsfähig ist;

13.5.3 die brandschutzrechtlich erforderlichen Einrichtungen hergestellt, funktionsfähig und – soweit erforderlich – behördlich freigegeben sind.

§ 14 Vertragsstrafe

14.1 Gerät der Auftragnehmer mit dem in § 13.3 benannten Terminen für die Bezugsfertigkeit der Wohnunterkünfte in Verzug, so hat er für jeden begonnenen Kalendertag der Terminüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von [...] zu zahlen.

14.2 Die insgesamt verwirkte Vertragsstrafe ist auf [...] begrenzt.

14.3 Die Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt der Auftraggeberin vorbehalten. Eine verwirkte Vertragsstrafe wird auf einen etwaigen Schadensersatzanspruch wegen derselben Pflichtverletzung angerechnet.

14.4 Die Vertragsstrafe ist nur verwirkt, soweit der Auftragnehmer die Terminüberschreitung zu vertreten hat. Von der Auftraggeberin zu vertretende Behinderungen, genehmigungsbedingte Verzögerungen und Fälle höherer Gewalt bleiben bei der Berechnung der Vertragsstrafe unberücksichtigt.

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

- 14.5 Vereinbaren die Parteien einvernehmlich einen neuen Termin für die Bezugsfertigkeit der Wohnunterkünfte im Sinne des **§ 13.3**, gilt dieser Termin gemäß den vorstehenden Regelungen und ist entsprechend vertragsstrafenbewehrt.

§ 15 Sicherheiten

- 15.1 Der Auftragnehmer stellt nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen Sicherheit für die in **§ [...]** geregelte Vorauszahlung der Auftraggeberin (im Folgenden nur „**Vorauszahlungssicherheit**“):
- 15.1.1 Die Vertragsparteien vereinbaren für die von der Auftraggeberin geleistet Vorauszahlung gemäß **§ [...]** eine Vorauszahlungssicherheit in Höhe von **100 Prozent** (%) der im Zahlungsplan, **Anlage [...]**, vereinbarten Vorauszahlung.
- 15.1.2 Die Vorauszahlungssicherheit sichert ausschließlich Ansprüche auf Rückzahlung der Vorauszahlung einschließlich hierauf entfallender Zinsen für den Fall, dass
- a) der Vertrag vor vollständiger Erbringung der mit der Vorauszahlung finanzierten Leistungen beendet wird,
 - b) der Auftragnehmer die durch die Vorauszahlung finanzierten Leistungen endgültig nicht erbringt, oder
 - c) die Auftraggeberin aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Vorschriften zur Rückforderung der Vorauszahlung berechtigt ist.
- 15.1.3 Die Vorauszahlungssicherheit ist durch eine selbstschuldnerische, unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaft zu leisten. Die Bürgschaft muss den Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, den Verzicht auf die Einrede der Aufrechnung außer gegen unstreitige oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen sowie den Verzicht auf die Vorklage gemäß §§ 770, 771 BGB enthalten. Die Bürgschaft darf keine Hinterlegungsklausel enthalten.
- 15.1.4 Die Bürgschaft gem. **§ 15.1.3** reduziert sich automatisch in dem Umfang, in dem die Vorauszahlung durch vertragsgemäß erbrachte Leistungen verdient und auf Abschlagszahlungen angerechnet worden ist, **§ [...]**. Die Auftraggeberin hat auf Verlangen des Auftragnehmers entsprechende Teilfreigaben zu erklären.
- 15.1.5 Nach vollständiger Anrechnung der Vorauszahlung gibt die Auftraggeberin die Bürgschaft unverzüglich und vollständig zurück.

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

15.2 Der Auftragnehmer stellt nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen Sicherheit für die Vertragserfüllung:

- 15.2.1 Auftraggeberin und Auftragnehmer vereinbaren für die Erfüllung der vom Auftragnehmer geschuldeten Leistungen eine Vertragserfüllungssicherheit in Höhe von **5 Prozent** (%) des in **§ 7** vereinbarten Netto-Pauschalpreises ohne Nachträge.
- 15.2.2 Die Sicherheit für die Vertragserfüllung nach diesem **§ 15.2** sichert Ansprüche der Auftraggeberin für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich Abrechnung, Mängelansprüche (einschließlich solcher aus geänderten und/oder zusätzlichen Leistungen) und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche auf Erstattung von Überzahlungen einschließlich Zinsen und Ansprüche für die Erfüllung des Freistellungs- und Regressanspruches gemäß **§ 19** dieses Vertrages sowie in Fällen einer Inanspruchnahme der Auftraggeberin wegen **§ 13** Mindestlohngesetz (MiLoG), für Sozial-/Unfallversicherungsbeiträge sowie durch das Finanzamt oder andere amtliche Stellen wegen nicht geleisteter Zahlungen des Auftragnehmers oder seiner Unterauftragnehmer.
- 15.2.3 Die Abschlagsrechnungen des Auftragnehmers werden jeweils um **5 Prozent** (%) gekürzt, bis der Betrag für die Vertragserfüllungssicherheit erreicht ist (Einbehalt). Der Auftragnehmer kann diesen Einbehalt durch Übergabe einer anderen nach der VOB/B zulässigen Vertragserfüllungssicherheit ablösen. Macht der Auftragnehmer von diesem Ablösungsrecht Gebrauch, erfolgt die Auszahlung der Abschlagsrechnungen ohne entsprechenden Einbehalt. Eine Einzahlung des Einbehalts auf ein Sperrkonto kann der Auftragnehmer nicht verlangen.
- 15.2.4 Die Vertragserfüllungssicherheit ist nach (Teil-)Abnahme Zug um Zug gegen Stellung oder Einbehalt (**§ 15.3.3**) einer Sicherheit für Mängelansprüche nach nachfolgendem **§ 15.3** an den Auftragnehmer zurückzugeben beziehungsweise in Höhe von 5 Prozent (%) des Netto-Pauschalpreises freizugeben.

15.3 Der Auftragnehmer stellt nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen Sicherheit für Mängelansprüche:

- 15.3.1 Auftragnehmer und Auftraggeberin vereinbaren, für die Erfüllung von Mängelansprüchen eine Mängelanspruchssicherheit in Höhe von **3 Prozent** (%) der geprüften Netto-(Teil-)Schlussrechnungssummen. Steht später aufgrund Einigung der Parteien oder rechtskräftigen Urteils fest, dass die jeweils richtige Höhe niedriger ist, gibt die Auftraggeberin unverzüglich wegen des überschüssigen Betrags eine Freigabeerklärung (Teilenthaftung) gegenüber dem Bürgen ab.

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

- 15.3.2 Die zwischen Auftraggeberin und Auftragnehmer vereinbarte Mängelansprüchesicherheit sichert Ansprüche der Auftraggeberin für die vertragsgemäße Abrechnung, Mängelbeseitigung inklusive sämtlicher mit Mängeln zusammenhängender Zahlungs- und Schadensersatzansprüche (einschließlich solcher aus geänderten und/oder zusätzlichen Leistungen).
 - 15.3.3 Die Mängelansprüchesicherheit wird von den (Teil-)Schlussrechnungen in Abzug gebracht (Einbehalt). Hat die Auftraggeberin als Sicherheit gemäß vorstehendem **§ 15.12** einen Einbehalt vorgenommen, ist dieser auf die Höhe der Mängelansprüchesicherheit anzurechnen; einen etwa überschießenden Betrag hat die Auftraggeberin an den Auftragnehmer auszusahlen.
 - 15.3.4 Der Auftragnehmer kann den Einbehalt nach vorstehendem **§ 15.3.3** durch Übergabe einer anderen nach der VOB/B zulässigen Mängelansprüchesicherheit ablösen. Macht der Auftragnehmer von diesem Ablösungsrecht Gebrauch, wird der Einbehalt für die Mängelansprüchesicherheit von der (Teil-)Schlussrechnung ausbezahlt.
 - 15.3.5 Hat der Auftragnehmer als Sicherheit gemäß vorstehendem **§ [...]** eine Bürgschaft nach nachfolgendem **§ [...]** gestellt, ist diese, sofern der Bürge schriftlich gegenüber der Auftraggeberin erklärt, hieraus auch für während der Bauausführung erbrachte Nachträge zu haften, in voller Höhe auf die Höhe der Mängelansprüchesicherheit anzurechnen; wegen des überschießenden Sicherungszwecks und wegen eines etwa überschießenden Betrags hat die Auftraggeberin gegenüber dem Bürgen eine Freigabeerklärung (Teilenthftung) vorzunehmen; wegen einer etwaigen Unterdeckung ist er zum auffüllenden Einbehalt berechtigt.
 - 15.3.6 Die Mängelansprüchesicherheit ist nach Ablauf der jeweiligen Verjährungsfrist für Mängelansprüche an den Auftragnehmer zurückzugeben. Soweit die Auftraggeberin vor Ablauf der jeweiligen Verjährungsfrist Mängel gerügt hat, darf sie die Mängelansprüchesicherheit nach Ablauf der Verjährungsfrist nur in dem Umfang zurückbehalten, in dem die gerügten Mängel tatsächlich bestehen. Wegen bestrittener, unbegründeter oder rechtskräftig abgewiesener Ansprüche darf die Sicherheit nicht zurückbehalten werden.
- 15.4 Sofern der Auftragnehmer die Vertragserfüllungs- und/oder Mängelansprüchesicherheiten nach vorstehendem **§ 15.2** und **§ 15.3** in Form von Bürgschaften übergibt, müssen die Bürgschaften selbstschuldnerisch, unbefristet und unwiderruflich sein und den Verzicht auf die

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

Einrede der Anfechtbarkeit, den Verzicht auf die Einrede der Aufrechnung außer gegen unstreitige oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen sowie den Verzicht der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB enthalten. Sie dürfen keine Hinterlegungsklausel enthalten.

§ 16 Kündigung

- 16.1 Für die Kündigung dieses Vertrags gelten die §§ 8 und 9 VOB/B sowie die gesetzlichen Bestimmungen.
- 16.2 Ein wichtiger Grund zur Kündigung nach § 648a BGB durch die Auftraggeberin liegt insbesondere dann vor, wenn der Auftragnehmer
 - 16.2.1 der Aufforderung der Auftraggeberin nach **§ 12.2** dieses Vertrages, den Unterauftragnehmer innerhalb einer angemessenen Frist auszutauschen, auch nicht innerhalb einer von der Auftraggeberin schriftlich gesetzten, angemessenen Nachfrist unter Androhung der Kündigung nachkommt und das den geforderten Austausch veranlassende Verhalten des Unterauftragnehmers die Auftraggeberin im Falle eines direkten Vertragsverhältnisses mit dem Unterauftragnehmer zu dessen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt hätte;
 - 16.2.2 bezüglich des vertragsgegenständlichen Projekts unzulässige Preisabsprachen oder Abreden die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellen mit Dritten trifft;
 - 16.2.3 Der Auftraggeberin oder deren Mitarbeitern oder von dieser beauftragten Dritten, die mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder der Durchführung des Vertrags betraut sind, oder ihnen nahestehenden Personen, Geschenke, andere Zuwendungen oder sonstige Vorteile unmittelbar oder mittelbar in Aussicht stellt, anbietet, verspricht oder gewährt;
 - 16.2.4 gegenüber der Auftraggeberin, deren Mitarbeitern oder beauftragten Dritten strafbare Handlungen begeht oder dazu Beihilfe leistet, die unter § 298 Strafgesetzbuch (StGB) (Wettbewerbsbeschränkende Absprachen bei Ausschreibungen), § 299 StGB (Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr), § 333 StGB (Vorteilsgewährung), § 334 StGB (Bestechung) oder unter § 23 GeschGehG (Verletzung von Geschäftsgeheimnissen) fallen;
 - 16.2.5 seine Werklohnforderungen gegenüber der Auftraggeberin aus der erbrachten Leistung ganz oder teilweise mit Arrest belegt oder gepfändet werden;

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

- 16.2.6 der Auftragnehmer gegen Bestimmungen des Schwarzarbeitergesetzes, des Arbeitnehmerentsendegesetzes und/oder des SGB IV, verstößt und derartige Verstöße trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung und Androhung der Kündigung nicht unterlässt.
- 16.3 Hat der Auftragnehmer den Kündigungsgrund zu vertreten, so steht diesem eine Vergütung ausschließlich für die bis zum Wirksamwerden der Kündigung ordnungsgemäß erbrachten Leistung zu. Schadensersatzansprüche der Auftraggeberin bleiben unberührt.
- 16.4 Die Auftraggeberin ist darüber hinaus berechtigt, die Kündigung zu Lasten des Auftragnehmers auf vertragliche Teilleistungen zu beschränken, auch wenn es sich nicht um in sich abgeschlossene Leistungen im Sinne der §§ 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. 12 Abs. 2 VOB/B handelt.

§ 17 Abnahme

- 17.1 Die Vertragsparteien vereinbaren eine förmliche Abnahme gemäß § 12 Abs. 4 VOB/B nach Fertigstellung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen. Auch Mängelbeseitigungsarbeiten sind förmlich abzunehmen.
- 17.2 Soweit der Auftragnehmer nicht spätestens bei Abnahme alle gemäß des Unterlagenverzeichnisses, **Anlage [...]**, von ihm einzuholenden behördlichen Genehmigungen, Prüfungen und technischen Abnahmeprotokolle an die Auftraggeberin überlässt, ist die Auftraggeberin berechtigt, von der Schlusszahlung einen Betrag in Höhe von EUR [...] zurückzubehalten; die restlichen Unterlagen, bspw. gemäß § 21.1, sind bis spätestens sechs (6) Wochen nach Abnahme vom Auftragnehmer an die Auftraggeberin zu übergeben.

§ 18 Mängelansprüche

- 18.1 Die Mängelhaftung ab der Abnahme des Auftragnehmers richtet sich nach § 13 VOB/B, soweit im Folgenden nicht etwas anderes geregelt ist.
- 18.2 Die Durchführung von Mängelbeseitigungsmaßnahmen ist mit der Auftraggeberin abzustimmen. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Beeinträchtigung des laufenden Betriebs so gering wie möglich bleibt.
- 18.3 Für die Mängelhaftung vor der Abnahme nach § 4 Abs. 7 VOB/B gilt § 4 Abs. 7 Satz 3 mit der Maßgabe, dass die Auftraggeberin nur wegen wesentlicher Mängel oder wegen Mängeln aufgrund derer der Eintritt erheblicher Schäden droht zur vollständigen oder teilweisen Kündigung berechtigt ist.

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

18.4 Für die Verjährung von Mängelansprüchen gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen des BGB.

§ 19 Abtretung

Die Abtretung einer Forderung durch den Auftragnehmer oder durch einen von diesem beauftragten Unterauftragnehmer gleich welchen Inhalts bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Auftraggeberin. Ohne die erforderliche Zustimmung erfolgte Abtretungen sind unwirksam. Die Auftraggeberin wird die Zustimmung nur verweigern, wenn nach Prüfung im Einzelfall ihre Interessen an der Aufrechterhaltung der Forderungsbeziehung die Interessen des Vertragspartners in der beabsichtigten Abtretung überwiegen.

§ 20 Versicherung

20.1 Der Auftragnehmer unterhält auf seine Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung bei einem im Mitgliedstaat der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassenen Versicherungsunternehmens mit folgenden Versicherungssummen:

- für Personen- und Sachschäden je Schadensfall: EUR 5.000.000 Mio.
- für Vermögensschäden je Schadensfall: EUR 5.000.000 Mio.

wobei die Maximierung der Ersatzleistung mindestens das Zweifache der Deckungssumme pro Versicherungsjahr betragen muss. Das heißt, der Versicherungsschutz muss mindestens für zwei Verstöße pro Versicherungsjahr jeweils in voller Höhe zur Verfügung stehen.

20.2 Die abzuschließende Versicherung hat der Auftragnehmer bis zum Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelrechte aufrecht zu erhalten. Der Auftragnehmer hat auf Verlangen der Auftraggeberin den Versicherungsschutz im vereinbarten Umfang nachzuweisen.

20.3 Kommt der Auftragnehmer der Verpflichtung zum Abschluss, zur Beibehaltung oder zum Nachweis der Versicherung nicht nach, so kann die Auftraggeberin auf Kosten des Auftragnehmers eine Versicherung zu seinen Gunsten abschließen und die Prämien von der dem

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

Auftragnehmer zustehenden Vergütung oder einer von ihm hinterlegten Sicherheit einbehalten.

- 20.4 Die Auftraggeberin ist berechtigt, rückständige Prämien anstelle des Auftragnehmers an das Versicherungsunternehmen zu zahlen und diese Beträge von der dem Auftragnehmer zustehenden Vergütung oder einer von ihm hinterlegten Sicherheit einzubehalten.

§ 21 Herausgabe

- 21.1 Die vom Auftragnehmer für die Auftraggeberin gefertigten und beschafften Pläne und Unterlagen sind der Auftraggeberin unbeschadet sonstiger vertraglich geschuldeter Übergabe- und Vorlagepflichten in zweifacher Ausfertigung in Papierform und zudem auf Datenträger in einem verarbeitbaren Format (Pläne in PDF und DWG, sowie Listen und Zeitpläne in Excel und MS Project) bei Abnahme oder für den Fall der vorzeitigen Beendigung unverzüglich nach der Beendigungserklärung herauszugeben. Sie werden Eigentum der Auftraggeberin.
- 21.2 Dem Auftragnehmer steht ein Zurückbehaltungsrecht an diesen Unterlagen nicht zu, es sei denn wegen rechtskräftig festgestellter oder unbestrittener Ansprüche. Das gilt auch für den Fall der vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages.

§ 22 Verwertungs- und Nutzungsrechte

- 22.1 Die nachfolgenden Regelungen dieses **§ 22** finden Anwendung auf etwaige urheberrechtlich geschützte Leistungen und Leistungsteile des Auftragnehmers. Das Urheberpersönlichkeitsrecht bleibt von den Regelungen unberührt.
- 22.2 Der Auftragnehmer räumt der Auftraggeberin das Recht ein, seine Pläne und sonstige Unterlagen aus den vertragsgegenständlichen Leistungen und Leistungsteilen (im Folgenden nur „**Planunterlagen**“) zum Zwecke der Realisierung des vertragsgegenständlichen Projekts zu nutzen. Die Auftraggeberin ist auch berechtigt das fertiggestellte Projekt im Sinne des vorgesehenen oder eines gleichartigen Nutzungszwecks zu nutzen.
- 22.3 Der Auftragnehmer räumt der Auftraggeberin ein Änderungsrecht an den Planunterlagen in folgenden Fällen ein:
- 22.3.1 Die Auftraggeberin ist berechtigt, die Planunterlagen zum Zwecke der Realisierung des vertragsgegenständlichen Projekts zu verändern. Dieses Recht steht ihr auch nach Abschluss des vertragsgegenständlichen Projekts zu, sofern dies für die Unterhaltung und die sinnvolle Nutzung.

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

22.3.2 Die Auftraggeberin ist befugt Änderungen am Projekt vorzunehmen, sofern dies zur sinnvollen Nutzung oder eines gleichartigen Nutzungszwecks erforderlich ist.

Änderungen im Sinne dieses **§ 22** meint insbesondere Sanierungen, Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Nutzungsänderungen. Änderungen, die über das vorstehend beschriebene hinausgehen, sind mit dem Auftragnehmer abzustimmen. **Abstimmung** im Sinne dieses Vertrages bedeutet, dass die Auftraggeberin den Auftragnehmer zu einer geplanten Vorgehensweise rechtzeitig vorher anhören und dessen Vorschläge umsetzen wird, sofern die Umsetzung der Auftraggeberin nicht unzumutbar ist.

22.4 Die Erstveröffentlichung des vertragsgegenständlichen Entwurfs oder, sofern keine Erstveröffentlichung des Entwurfs stattfindet, des Modells erfolgt durch die Auftraggeberin in Abstimmung mit dem Auftragnehmer. Weitere danach folgende Veröffentlichungen kann die Auftraggeberin ohne Abstimmung mit dem Auftragnehmer tätigen. Auf jeder Veröffentlichung hat die Auftraggeberin den Namen des Auftragnehmers zu nennen. Veröffentlichungen des vertragsgegenständlichen Entwurfs oder Modells durch den Auftragnehmer bedürfen der vorherigen Zustimmung der Auftraggeberin.

22.5 Gegen fachliche Weisungen der Auftraggeberin kann der Auftragnehmer nicht einwenden, dass die von ihm im Rahmen des Auftrages erstellten Planunterlagen seinem Urheberrecht unterliegen.

22.6 Der Auftragnehmer stellt sicher, dass durch seine Planungen oder die Umsetzung seiner Planungen etwaige architekten- und urheberrechtliche Ansprüche von Dritten nicht verletzt werden. Der Auftragnehmer prüft seine Planung auf mögliche Konflikte mit bestehenden Urheber- und Architektenrechten und weist die Auftraggeberin auf etwaig bestehende Konflikte hin. Für mögliche schuldhaft Verletzungen haftet er der Auftraggeberin im Innenverhältnis und stellt diese von den Ansprüchen Dritter frei, sofern die Auftraggeberin die entsprechende Ausführung nicht trotz vorherigem Hinweis des Auftragnehmers nach diesem **§ 22.6** angeordnet hat. Die Regelungen dieses **§ 22.6** gilt auch im Verhältnis zu etwaigen Unterauftragnehmern des Auftragnehmers.

22.7 Die übertragenen Rechte nach diesem **§ 22** werden pauschal durch die in **§ 7** dieses Vertrages vereinbarte Vergütung abgegolten.

22.8 Die Regelungen dieses **§ 22** gelten auch im Falle der vorzeitigen Vertragsbeendigung, sofern und soweit die Auftraggeberin beabsichtigt, die übertragenen Rechte zu nutzen. In diesem Fall zahlt die Auftraggeberin dem Auftragnehmer eine angemessene Vergütung für die nach diesem **§ 22** übertragenen Rechte, es sei denn, die Vertragsbeendigung beruht auf einem wichtigen Grund, der die Auftraggeberin zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt.

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

22.9 Die Auftraggeberin kann ihre in diesem **§ 22** geregelten Befugnisse auf ihre Rechtsnachfolger übertragen.

§ 23 Veröffentlichung/Bauschild

23.1 Sämtliche Veröffentlichungen über das Projekt sind nur nach schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberin zulässig.

23.2 Die Auftraggeberin stimmt der Errichtung einer Bautafel durch den Auftragnehmer zu. Größe, Gestaltung und Inhalt der Bautafel hat die Auftraggeberin zu genehmigen. Die Kosten für die Anfertigung, das Aufstellen und der Unterhaltung der Bautafel trägt der Auftragnehmer.

23.3 Werbung gleich welcher Art ist im Baustellenbereich außerhalb des vom Auftragnehmer aufzustellenden Bauschildes nur nach schriftlicher Zustimmung der Auftraggeberin erlaubt. Die üblichen Werbeträger auf Baugeräten o. ä. sind genehmigt.

§ 24 Schlussbestimmungen

24.1 Dieser Vertrag wird mit Zuschlagserteilung wirksam.

24.2 Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Aus Beweisgründen ist für Vertragsänderungen und -ergänzungen die Schriftform zu wählen.

24.3 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages oder eine später in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein oder werden oder sollte sich eine Lücke in diesem Vertrag oder seinen Ergänzungen herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Den Parteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, wonach eine salvatorische Erhaltungsklausel lediglich die Beweislast umkehrt. Es ist jedoch der ausdrückliche Wille der Parteien, die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unter allen Umständen aufrechtzuerhalten und damit § 139 BGB insgesamt abzubedingen. Soweit eine Bestimmung nicht Vertragsbestandteil geworden oder

EU-Ausschreibung für die schlüsselfertige Erstellung einer Wohnunterkunft zur Unterbringung von schutzbedürftigen Personen (Anschlussunterbringung)

Totalunternehmervertrag Stand 24. Juli 2026

unwirksam geworden ist, oder eine Lücke besteht, richtet sich der Inhalt dieses Vertrages nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften. § 306 Abs. 3 BGB bleibt unberührt.

24.4 Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist Waiblingen.

24.5 Für die Durchführung dieses Vertrages gilt das deutsche materielle Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag resultierende Streitigkeiten ist Stuttgart.