

30.07.2026

Stand: 26.08.2026 15.34 Uhr MN

Rahmenvereinbarung Seriell Sanieren von mehrgeschossigen Gebäuden

zwischen

den Abrufberechtigten gem. **Anlage 1**

- nachfolgend „die Abrufberechtigten“ genannt -

vertreten durch den **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**, dieser vertreten durch seinen Präsidenten Axel Gedaschko, Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin

- die Abrufberechtigten und der GdW nachfolgend in ihrer Gesamtheit „die Rahmenauftraggeber“ genannt -

und

[_____]

- nachstehend „Auftragnehmer“ genannt -

wird folgende Rahmenvereinbarung geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
Definitionen	3
I. Rahmenvereinbarung	4
§ 1 Vertragsgegenstand und Vertragsumfang	4
§ 2 Vertragsgrundlagen	4
§ 3 Laufzeit der Rahmenvereinbarung/Höchstabrufmenge	5
§ 4 Kündigung der Rahmenvereinbarung	5
II. Abruf der Einzelaufträge	6
§ 5 Abruf der Leistungen	6
III. Einzelverträge	11
§ 6 Inhalt und Leistungspflichten	11
§ 7 Nachunternehmer	12
§ 8 Kündigung des Einzelvertrages	13
§ 9 Ausführungsfristen	13
§ 10 Haftung	14
§ 11 Vertragsstrafe	14
§ 12 Abnahme	15
§ 13 Mängelansprüche	15
§ 14 Vergütung	15
§ 15 Abrechnung und Zahlungen	16
§ 16 Sicherheiten	16
§ 17 Leistungsänderungen und Zusatzleistungen	17
§ 18 Versicherungen	17
§ 19 Schutz des geistigen Eigentums	17
§ 20 Abtretung/Aufrechnung	18
IV. Gemeinsame Regelungen	19
§ 21 Salvatorische Klausel	19
§ 22 Schlussbestimmungen	19
§ 23 Anlagen	20

Präambel

Der Gebäudebestand muss bis 2045 klimaneutral werden. Angesichts des Ausmaßes des dafür noch zu sanierenden Wohnungsbestandes, des Fachkräftemangels und knapper Zeit- und Kostenbudgets braucht es Ansätze, die mit weniger Ressourcen mehr erreichen. Das serielle Sanieren kombiniert digitale Planung, automatisierte Vorfertigung und standardisierte Prozesse und ermöglicht damit im Idealfall einen effizienteren Ressourceneinsatz bei niedrigen Kosten. Die Sanierung geschieht schneller, planbarer und weitgehend im bewohnten Zustand.

Anknüpfend an die Marktentwicklung des seriellen Sanierens hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. namens und im Auftrag der Rahmenauftraggeber diese Rahmenvereinbarung „Seriell Sanieren“ in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb öffentlich ausgeschrieben.

Ziel ist es, den Wohnungsunternehmen skalierbare, wirtschaftliche und mieterfreundliche serielle Sanierungslösungen verfügbar zu machen. Der GdW wurde bei dem Ausschreibungsverfahren unterstützt vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE) zusammen mit der Deutschen Energie-Agentur (dena), dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB).

Auf dieser Grundlage schließen die Vertragsparteien die nachfolgende Rahmenvereinbarung mit mehreren Unternehmen.

Definitionen

In dieser Rahmenvereinbarung werden die folgenden Begriffe gemäß dem in den nachfolgend angegebenen Regelungen definierten Sinn verwendet:

Abrufberechtigter	Rubrum
Auftragnehmer	Rubrum
Einzelauftraggeber	§ 1.2
Rahmenauftraggeber	Rubrum
Rahmenvereinbarungsunternehmen	§ 5.2

I.

Rahmenvereinbarung

§ 1

Vertragsgegenstand und Vertragsumfang

- 1.1 Diese Rahmenvereinbarung betrifft Los [].
- 1.2 Jeder Einzelne der Abrufberechtigten ist berechtigt, auf Grundlage des als **Anlage 4** beigefügten finalen Angebots und gemäß § 5 dieser Rahmenvereinbarung Einzelbauvorhaben beim Auftragnehmer abzurufen und einen entsprechenden Einzelvertrag zu schließen. Nach Vertragsschluss wird der jeweilige Abrufberechtigte hier „**Einzelauftraggeber**“ genannt.
- 1.3 Diese Rahmenvereinbarung löst noch keine Leistungspflichten zwischen den Parteien aus. Erst durch die einzelnen, für konkrete Gebäude geschlossenen Einzelverträge werden Leistungspflichten begründet.

Konkrete, einzelfallbezogene Regelungen der Einzelverträge gehen dieser Rahmenvereinbarung vor. Soweit in dieser Rahmenvereinbarung das Bauvorhaben oder die Baustelle genannt werden, sind die in den jeweiligen Einzelverträgen konkretisierten Bauvorhaben und Baustellen gemeint.

Ein Anspruch des Auftragnehmers auf Einzelbeauftragungen besteht nicht.

§ 2

Vertragsgrundlagen

Für diese Rahmenvereinbarung sowie zur Klarstellung bei Widersprüchen innerhalb der einzelnen Bestimmungen der Rahmenvereinbarung gelten die folgenden Vertragsgrundlagen in der dargestellten Reihenfolge als verbindlich:

1. Rahmenvereinbarung samt Anlagen;
2. Vergabeunterlagen nebst Anlagen (**Anlage 2**), insbesondere der Funktionalen Leistungsbeschreibung (**Anlage 3**);
3. Finales Angebot des Auftragnehmers nebst Anlagen (**Anlage 4**);
4. allgemeine technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen – VOB/C sowie allgemein anerkannte Regeln der Technik, insbesondere alle EU-Vorschriften, alle bundesgesetzlichen Vorschriften, insbesondere das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), alle DIN-Vor-

schriften, alle einschlägigen Gewerbe- und Brandschutzbestimmungen, alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Umweltschutz und zur Arbeitssicherheit, die Unfallverhütungsvorschriften, die Herstellerhinweise, die VDI-, VDE- und VDS-Bestimmungen, alle Vorschriften der Berufsgenossenschaft, jeweils in der zum Zeitpunkt des Abschlusses der Rahmenvereinbarung geltenden Fassung;

5. Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen – VOB/B in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung;
6. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

§ 3

Laufzeit der Rahmenvereinbarung/Höchstabrufmenge

- 3.1 Diese Rahmenvereinbarung tritt mit Zuschlagerteilung in Kraft und endet fünf Jahre nach Zuschlagserteilung am [XX. MMM JJJJ; wird bei Zuschlagserteilung ergänzt].
- 3.2 Unabhängig von § 3.1 endet diese Rahmenvereinbarung, wenn die Gesamtzahl der Einzelverträge, die aufgrund von Abrufen, die die Abrufberechtigten nach den § 5 dieser Rahmenvereinbarung entsprechenden Regelungen mit sämtlichen Rahmenvereinbarungsunternehmen getätigt haben, 5.000 (in Worten: fünftausend) übersteigt. Maßgeblich ist die Anzahl der Einzelverträge, nicht der Umfang der abgerufenen Arbeiten. Zur Beurteilung der Frage, ob die Höchstanzahl an Einzelverträgen erreicht ist, werden die Aufträge für sämtliche Lose zusammengerechnet.
- 3.3 Die während der Laufzeit der Rahmenvereinbarung geschlossenen Einzelverträge enden - unabhängig von dem Ende dieser Rahmenvereinbarung gem. § 3.1 bzw. § 3.2 - nach deren vollständigen Abwicklung im Einzelfall. Der Abschluss neuer Einzelverträge auf Grundlage dieser Rahmenvereinbarung ist nach deren Ende gem. § 3.1 bzw. § 3.2 nicht möglich.

§ 4

Kündigung der Rahmenvereinbarung

- 4.1 Die Rahmenauftraggeber gemeinsam bzw. der Auftragnehmer sind berechtigt, diese Rahmenvereinbarung aus wichtigem Grund zu kündigen. Dabei ist der GdW berechtigt, die Kündigung im Namen aller Rahmenauftraggeber zu erklären und entgegen zu nehmen.
- 4.2 Ein wichtiger Grund für die Kündigung dieser Rahmenvereinbarung durch die Rahmenauftraggeber liegt insbesondere vor, wenn:
 - a) sich nach Zuschlagserteilung auf die Rahmenvereinbarung herausstellt, dass sich das bezuschlagte Konzept des Auftragnehmers grundsätzlich nicht für die Anwendung im Rahmen serieller Sanierungsarbeiten eignet. Die Kündigung des Auftraggebers aus

diesem Grund setzt voraus, dass er dem betroffenen Auftragnehmer die Möglichkeit zur Stellungnahme und - im Rahmen des vergaberechtlich Zulässigen – zur Anpassung seines Konzepts gegeben hat.

- b) der Auftragnehmer zumindest dreimal im Fall eines Einzelabrufs nach § 5 für ein beliebiges Einzellos ein Preisangebot abgegeben hat, das nicht den Vorgaben der Regelungen in § 5.7 bis § 5.10 entspricht. Dabei werden die Abrufe für sämtliche Lose aller Abrufberechtigten zusammengerechnet.
- c) der Auftragnehmer zumindest dreimal im Fall eines Einzelabrufs nach § 5 für ein beliebiges Einzellos kein Angebot abgegeben hat, obwohl keiner der in § 5.6 genannten Gründe vorlag. Dabei werden die Abrufe für sämtliche Lose aller Abrufberechtigten zusammengerechnet.

4.3 § 133 GWB bleibt unberührt.

4.4 Die Kündigung der Rahmenvereinbarung ist schriftlich zu erklären und der anderen Partei per Einschreiben zuzusenden.

4.5 Die Kündigung der Rahmenvereinbarung hat auf den Bestand der bis zu der Kündigung der Rahmenvereinbarung abgeschlossenen Einzelverträge keinen Einfluss.

II.

Abruf der Einzelaufträge

§ 5

Abruf der Leistungen

5.1 Auf Grundlage dieser Rahmenvereinbarung können zwischen den Abrufberechtigten und dem Auftragnehmer innerhalb der Laufzeit dieser Rahmenvereinbarung Einzelverträge abgeschlossen werden.

5.2 Die Rahmenauftraggeber haben diese Rahmenvereinbarung mit mehreren Unternehmen (den „**Rahmenvereinbarungsunternehmen**“) geschlossen. Auf den Abruf der Einzelverträge findet § 4a EU Abs. 4 Nr. 3 VOB/A Anwendung. Dabei geht der Einzelauftraggeber wie folgt vor:

Der Einzelauftraggeber konsultiert die Rahmenvereinbarungsunternehmen in Textform (§ 126b BGB) und setzt ihnen eine ausreichende Frist für die Abgabe des Angebots für den jeweiligen Einzelauftrag. Die Konsultation kann auch über eine Vergabeplattform abgewickelt werden.

Gemeinsam mit der Anfrage nach dem vorstehenden Unterabsatz stellt der Einzelauftraggeber den Rahmenvereinbarungsunternehmen die erforderlichen Informationen für die

Anpassung der Angebote auf das jeweils konkrete Bauvorhaben zur Verfügung. Hierbei handelt es sich insbesondere um folgende Angaben:

[Eine Liste der erforderlichen Angaben wird im Laufe des Verfahrens erstellt und nachgereicht.]

Im Einzelabruf können – nach Maßgabe des Einzelauftraggebers – u. a. folgende Nachweise gefordert werden:

- Schadstofffreiheit der einzubauenden Produkte (Ausschluss von Substances of Very High Concern – SVHC - gemäß EU-Taxonomie);
- FSC-/PEFC-Zertifizierung des eingesetzten Holzes;
- Rückbaukonzept mit Nachweis der Trennbarkeit der Fassadenmodule (Kreislauffähigkeit);
- erforderliche Angaben für die Erstellung einer LCA-Berechnung;
- Materialpass.

- 5.3 Der Einzelauftraggeber hat für den Einzelabruf eines der Regionallose zu wählen, in dem der Ort des Bauvorhabens liegt. Der Einzelauftraggeber ist berechtigt, Abweichungen von den Vorgaben vorzusehen, die sich aus den Vergabeunterlagen (Anlagen 2 und 3) ergeben, solange der Preis, den der Auftragnehmer auf den Einzelabruf anzubieten hat, aus den Preis- und Kalkulationsgrundlagen, die Inhalt seines Angebots (Anlage 4) sind, abgeleitet werden kann (§ 5.8). Abweichungen, die den Gesamtcharakter der in der Funktionalen Leistungsbeschreibung (Anlage 3) beschriebenen Leistungen ändern, sind unzulässig.

Der Einzelauftraggeber ist insbesondere berechtigt, folgende Abweichungen vorzusehen:

- a. Benennung von Ausgangsgebäuden für die serielle Sanierung, die von den Referenzgebäudetypen abweichen. Der Einzelauftraggeber bezieht sich auf das Einzellos mit dem Referenzgebäudetypen, die den zu sanierenden Ausgangsgebäuden hinsichtlich der Struktur oder der zu erbringenden Leistung am nächsten kommt.
- b. Abruf eines Effizienzhausstandards für die serielle Sanierung, der von den Effizienzhausstandards der Funktionalen Leistungsbeschreibung abweicht. Der Einzelauftraggeber bezieht sich auf das Einzellos mit dem Effizienzhausstandard, der dem gewünschten Standard hinsichtlich der zu erbringenden Leistung am nächsten kommt. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass sich Förderstandards, wie bspw. Effizienzhausstandards, oder einzelne Förderbedingungen während der Laufzeit der Rahmenvereinbarung ändern und der Einzelabruf auf Grundlage einer geänderten Förderkulisse erfolgt.
- c. Berücksichtigung von Vorgaben, die aus Fördermittelbescheiden resultieren, die für das Bauvorhaben gewährt wurden oder deren Gewährung der Einzelauftraggeber erwartet.

- d. Abweichungen, die für den jeweiligen Standort der seriell zu sanierenden Gebäude aufgrund landesrechtlicher oder kommunaler Anforderungen, einschließlich bauplanungsrechtlicher Festsetzungen oder gestalterischer Vorgaben oder Förderbestimmungen zu beachten sind.
 - e. Abweichungen von einzelnen DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik, sofern diese nicht vorgeschrieben sind.
 - f. Abweichungen, die auf die Lage oder sonstigen Besonderheiten des zu sanierenden Gebäudes oder des betroffenen Grundstücks zurückzuführen sind.
- 5.4 Die Angebote für die Einzelaufträge sind in Textform einzureichen und dürfen bis zum Ablauf der Einreichungsfrist nicht geöffnet werden.
- Der Auftragnehmer legt zusammen mit seinem Angebot auf den Einzelabruf die erforderlichen bauaufsichtlichen Zulassungen/Genehmigungen für das zu verwendende System vor.
- 5.5 Einzelauftraggeber, die nicht nach dem 4. Teil des GWB oder aufgrund sonstiger Regelungen vergaberechtlichen Vorschriften unterliegen, sind in Abweichung von § 5.2 berechtigt, lediglich einen oder einige der Rahmenvereinbarungsunternehmen zu konsultieren und diesen eine ausreichende Frist für die Abgabe des Angebots zu setzen. Im Übrigen gelten für Abrufe dieser Einzelauftraggeber die Regelungen dieses § 5 entsprechend.
- 5.6 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, nach Aufforderung durch den Einzelauftraggeber gemäß § 5.2 bzw. § 5.5 ein Angebot für den Einzelauftrag abzugeben.
- Dies gilt nicht in begründeten Ausnahmefällen, in denen dem Auftragnehmer nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte der Abschluss des Einzelvertrages nicht zumutbar ist.
- Schließlich gilt Satz 1 nicht, wenn bei dem Auftragnehmer im Hinblick auf sämtliche Lose innerhalb des Kalenderjahres, in dem ein Abruf erfolgt, bereits 20 Angebote abgerufen wurden, wobei die Abrufe aller Rahmenauftraggeber zusammen zu addieren sind. Auf die Zahl der erteilten Einzelaufträge kommt es nicht an. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Zugangs des Abrufs bei dem Auftragnehmer.
- 5.7 Das Angebot für den Einzelauftrag nach § 5.2 und insbesondere der angebotene Preis, basieren auf dem als **Anlage 4** beigefügten Angebot.
- 5.8 Für nicht in den Anlagen 2 bis 4 enthaltene einzelfallbezogene Leistungen, die auf von dem Einzelauftraggeber gem. § 5.3 angeordneten Abweichungen beruhen, kann der Auftragnehmer zusätzlich zu der sich nach § 5.7 ergebenden Vergütung eine angemessene Vergütung nach den Grundlagen der Preisermittlung für die rahmenvertraglichen Leistungen und den tatsächlichen Kosten der einzelfallbezogenen Leistungen anbieten. Insofern finden § 2 Abs. 5 bz. Abs. 6 VOB/B analoge Anwendung.

- 5.9 Bei Abgabe eines Angebots auf einen Einzelabruf ist der Auftragnehmer berechtigt, den von ihm in seinem Angebot angebotenen Preis wie folgt zu indizieren:

Für das Fachlos Wandsystem wird der angebotene Preis auf Grundlage des Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk (Neubau von Wohngebäuden) der Preisindizes für die Bauwirtschaft (Tabellen-Code 61261-0002; vormals Fachserie 17 Reihe 4), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt (Basisjahr 2021 = 100), gegenüber dem Stand bei Abschluss dieser Rahmenvereinbarung indiziert.

Für die Effizienzhauslose 85, 70 und 55 werden 70 % des angebotenen Preises auf Grundlage des Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk (Neubau von Wohngebäuden; vergleiche Fachlos Wandsystem) und 30 % des angebotenen Preises auf Grundlage des Preisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden (Tabellen-Code 61261-0006; Basisjahr 2021 = 100) gegenüber dem Stand bei Abschluss dieser Rahmenvereinbarung indiziert.

Sollte einer der Indizes vom Statistischen Bundesamt nicht mehr herausgegeben werden, tritt an seine Stelle der vom Statistischen Bundesamt oder ggf. dessen Nachfolgeorganisation herausgegebene entsprechende Index.

- 5.10 Zusätzlich zu den in § 5.8 bis § 5.9 genannten Vergütungsbestandteilen sind in dem Angebot des Auftragnehmers folgende Positionen zu berücksichtigen:

- Mehr- oder Minderkosten, die aufgrund von Änderungen in technischen Regelwerken sowie Gesetzesänderungen (etwa USt.-Änderungen) zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses dieser Rahmenvereinbarung und der Abgabe des Angebots für den Einzelauftrag entstehen.

Der sich auf diese Weise berechnete und angebotene Preis wird im Rahmen der Bewertung der Einzelangebote anhand der von dem Auftraggeber festgelegten Zuschlagskriterien gewertet. Die Rahmenvereinbarungsunternehmen müssen ihrem Angebot für einen konkreten Einzelauftrag eine Kalkulation beifügen, aus der sich die jeweilige Höhe der vorstehend genannten Preiselemente nach Kostengruppen der DIN 276 2. Ebene für die jeweiligen Abweichung ergibt. Dies gilt insbesondere für die Vergütung für die von dem Einzelauftraggeber angeordnete Abweichungen nach § 5.3.

- 5.11 Die Rahmenauftraggeber behalten sich vor, das Verfahren zum Einzelabruf in Phasen durchzuführen (§ 3b EU Abs. 3 Nr. 8 Satz 1 VOB/A analog).
- 5.12 Der Einzelauftraggeber vergibt den Einzelauftrag anhand der von ihm festgelegten Zuschlagskriterien. Dabei ist er berechtigt, alle oder nur einige der in [] genannten Zuschlagskriterien vorzugeben. Weiterhin ist der berechtigt, die in [] angegebene Gewichtung der Zuschlagskriterien zu ändern. Die Festlegung der Zuschlagskriterien und deren Gewichtung erfolgt zu Beginn der Konsultation der Rahmenvereinbarungsunternehmen nach § 5.2, Unterabs. 2.

- 5.13 Der Einzelauftraggeber und der Bieter, dessen Angebot nach § 15.12 den Zuschlag erhalten soll, können Änderungen des Angebots des Bieters, das dieser im Rahmen der Konsultation abgegeben hat, vereinbaren, soweit sich hierdurch die Reihenfolge der eingegangenen Angebote aufgrund der Wertung anhand der gem. § 15.12 festgelegten Zuschlagskriterien nicht ändert. Änderungen an dem Werklohn, den der Auftragnehmer in seinem als **Anlage 4** beigefügten finalen Angebot angeboten hat, sind nur zulässig, soweit diese Rahmenvereinbarung dies vorsieht.
- 5.14 In dem Einzelvertrag werden der Auftragnehmer und der jeweilige Einzelauftraggeber insbesondere Vereinbarungen treffen zu:
- dem konkret geschuldeten Leistungsumfang des Einzelbauvorhabens auf Grundlage der Funktionalen Leistungsbeschreibung **Anlage 3**;
 - der Vergütung auf Grundlage des finalen Angebots des Auftragnehmers **Anlage 4** und den vorstehenden Bestimmungen;
 - verbindlichen Vertragsfristen;
 - einem Zahlungsplan;
 - eine Schnittstellenliste, in der die Übergabepunkte zwischen verschiedenen Gewerken geregelt ist, die innerhalb und außerhalb des Leistungsumfangs des Einzelauftrags liegen;
 - der Bestätigung des Auftragnehmers, dass er die von ihm zu erbringenden und zur Erstellung des Einzelbauvorhabens erforderlichen Unterlagen vollständig erhalten und mit der ihm bei Angebotserstellung obliegenden Sorgfalt geprüft hat bzw. sich verschaffen konnte, soweit er nicht selbst zur Erstellung dieser Unterlagen verpflichtet ist sowie, dass er sich mit der Lage und dem Zustand des Grundstücks, des Bestandsgebäudes, der Nachbarbebauung sowie den sonstigen Gegebenheiten auf dem Grundstück sowie den Zufahrtswegen und deren Beschaffenheit, den Möglichkeiten für die Baustelleneinrichtung, den vorhandenen Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon und allen sonstigen für die Planung und Baudurchführung wichtigen Tatsachen durch Besichtigung sowie Einsichtnahmen der Zeichnungsunterlagen unterrichtet hat;
 - Fördermitteln;
 - der Einzelauftraggeber ist berechtigt, die Aufnahme von Regelungen in den Einzelvertrag zu fordern, die sich aus dem für den jeweiligen Einzelauftraggeber Anwendung findenden Landesvergabegesetz oder anderer gesetzlicher Verpflichtungen ergeben.
- 5.15 Der Einzelauftraggeber kann zu Beginn der Konsultation nach § 5.2 Unterabs. 2 bzw. § 5.5 eine Entschädigung vorsehen, die allen Rahmenvereinbarungsunternehmen zu zahlen ist, die im Rahmen der Konsultation ein wertbares Angebot abgeben, aber den Zuschlag auf dieses Angebot nicht erhalten. Die Entschädigung muss für alle berechtigten

Rahmenvereinbarungsunternehmen gleich hoch sein und in einem angemessenen Verhältnis zu dem Aufwand für die Abgabe eines Angebots für den konkreten Einzelauftrag stehen.

- 5.16 Der Einzelauftraggeber und der jeweilige Auftragnehmer unterrichten den GdW jeweils unverzüglich per E-Mail (sersan@gdw.de), sobald ein Einzelauftrag erteilt wurde, unter Angabe der Anschrift des Bauvorhabens, der Anzahl der Wohneinheiten, des Baujahrs des Gebäudes/der Gebäude und dem Auftragsvolumen in Euro.

III.

Einzelverträge

§ 6

Inhalt und Leistungspflichten

- 6.1 Für die jeweiligen Einzelverträge gelten die in § 2 genannten Vertragsgrundlagen in der dort dargestellten Reihenfolge einschließlich der Kollisionsregelungen, aber nachrangig zu den Regelungen des jeweiligen Einzelvertrags.

Liegt aus Sicht des Auftragnehmers ein Widerspruch zwischen den genannten Vertragsgrundlagen vor, ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Einzelauftraggeber vor der Ausführung der davon betroffenen Leistung darauf hinzuweisen und eine Entscheidung des jeweiligen Einzelauftraggebers über Art und Umfang der tatsächlich geforderten Leistung herbeizuführen.

- 6.2 Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die von ihm geschuldeten Leistungen zu den Bedingungen dieser Rahmenvereinbarung und des jeweiligen Einzelvertrages nach den zum Zeitpunkt der Abnahme geltenden technischen Richtlinien und allgemein anerkannten Regeln der Technik (soweit der Einzelauftrag hiervon keine Abweichungen vorsieht; vergleiche auch § 5.3), frei von Mängeln, einschließlich aller erforderlichen Nebenleistungen termingerecht auszuführen und das Werk an den Einzelauftraggeber zu übergeben.
- 6.3 Der Auftragnehmer hat hierzu auch die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen, einschließlich aller erforderlichen Fachplanungsleistungen sowie der Objektüberwachungs- und Objektbetreuungsleistungen zu erbringen. Hiervon umfasst sind, soweit erforderlich, alle Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 des jeweiligen Leistungsbildes der HOAI sowie auch etwaige erforderliche besondere Leistungen. Etwaige besonderen Leistungen sind zusätzlich zu vergüten (§ 5.9).
- 6.4 Sämtliche Gebühren, die bis einschließlich der Baugenehmigung für die mangelfreie Erstellung der Werkleistung erforderlich sind, einschließlich der Gebühren des Prüfstatikers und der Kosten für alle bis zur Baugenehmigung erforderlichen Vermessungsleistungen sowie einschließlich der Gebühren der notwendigen Prüfeningenieure, trägt der jeweilige

Einzelauftraggeber auf Nachweis. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Einzelauftraggeber über diese Kosten so rechtzeitig zu unterrichten, dass dieser in die Lage versetzt wird, auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko etwaige Einwendungen – auch Rechtsmittel – zu Grund und Höhe dieser Kosten geltend zu machen.

- 6.5 Zur vertragsgemäßen Fertigstellung können auch solche Leistungen erforderlich werden, die in der Leistungsbeschreibung und den Vertragsgrundlagen nicht oder nicht vollständig beschrieben sind, jedoch zur funktionsfähigen Erstellung der Leistung und zur Herbeiführung des vollen werkvertraglichen Erfolges erforderlich und/oder nach der Verkehrssitte üblich sind. Auch diese Leistungen sind in einer den beschriebenen Leistungen entsprechenden Qualität auszuführen.
- 6.6 Das Bauvorhaben hat den Anforderungen der in den Einzelverträgen benannten Förderprogrammen unterschiedlicher Fördermittelgeber zu entsprechen, insbesondere der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), einschließlich der Einzelmaßnahmen und Effizienzhausförderung sowie dem SerSan-Bonus für das serielle Sanieren. Maßgeblich sind die Anforderungen dieser Programme in der Regel zum Zeitpunkt der Antragstellung. Der Auftragnehmer hat alle Informationen und Dokumentationen für die ordnungsgemäße Antragstellung gemäß der Leistungsbeschreibung des Einzelauftrages auszuarbeiten und die Beantragung der Fördermittel zeitgleich mit dem Bauantrag für den Einzelauftraggeber zu übernehmen. Formaler Antragsteller ist der jeweilige Einzelauftraggeber.
- 6.7 Der Einzelauftraggeber und dessen Beauftragte haben jederzeit Zutritt zur Baustelle. Ferner ist dem Einzelauftraggeber auf ausdrückliches Verlangen nach entsprechender Terminabsprache Zutritt zu den Fertigungsstellen des Auftragnehmers sowie seiner Nachunternehmer zu gewähren.
- 6.8 Zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Rahmenauftraggeber ist der Auftragnehmer nicht befugt.

§ 7

Nachunternehmer

- 7.1 Der Auftragnehmer ist berechtigt, die von ihm geschuldeten Leistungen mit Zustimmung des jeweiligen Einzelauftraggebers durch Nachunternehmer zu erbringen. § 4 Abs. 8 Nr. 1 Satz 3 VOB/B findet Anwendung. Die Zustimmung des jeweiligen Einzelauftraggebers kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
- 7.2 Der Auftragnehmer verpflichtet sich im Fall der Beauftragung von Nachunternehmern im Vertragsverhältnis zwischen Auftragnehmer und Nachunternehmer sicherzustellen, dass der Nachunternehmer nur mit Zustimmung des Einzelauftraggebers in Textform berechtigt ist, selbst wiederum Nachunternehmer zu beauftragen; diese Zustimmung jedoch nur aus wichtigem Grund versagt werden darf.

- 7.3 Die vom Auftragnehmer ausgewählten Nachunternehmer müssen fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sein.
- 7.4 Beauftragt der Auftragnehmer Nachunternehmer, so stellt er den Einzelauftraggeber von sämtlichen Ansprüchen frei, die gegenüber dem Einzelauftraggeber wegen Verstoßes dieser Nachunternehmer gegen die Bestimmungen des AEntG geltend gemacht werden. Der Auftragnehmer übernimmt im Innenverhältnis zum Einzelauftraggeber die Verpflichtungen, welche Einzelauftraggeber und Auftragnehmer als Mitbürgen gemäß § 14 AEntG treffen, allein und in vollem Umfang.

§ 8

Kündigung des Einzelvertrages

- 8.1 Für die Kündigung des jeweiligen Einzelvertrags durch den jeweiligen Einzelauftraggeber bzw. den Auftragnehmer gelten die §§ 8 und 9 VOB/B sowie ergänzend die gesetzlichen Bestimmungen.

Der jeweilige Einzelauftraggeber ist darüber hinaus zur Kündigung aus wichtigem Grund insbesondere – aber nicht abschließend – dann berechtigt, wenn ein wichtiger Grund für die Kündigung der Rahmenvereinbarung durch die Rahmenauftraggeber nach § 4 vorliegt.

- 8.2 Die Kündigung des Einzelvertrags ist schriftlich zu erklären und der anderen Partei per Einschreiben mit Rückschein zuzusenden.

§ 9

Ausführungsfristen

- 9.1 Der Auftragnehmer hat die verbindlichen Vertragsfristen gemäß Einzelvertrag einzuhalten. § 6 VOB/B findet Anwendung.
- 9.2 Die Baumaßnahmen werden zeitlich entsprechend den vereinbarten Vertrags- und Ausführungsfristen sowie Terminen ausgeführt. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem jeweiligen Einzelauftraggeber vor Abschluss des jeweiligen Einzelvertrages einen mit dem jeweiligen Einzelauftraggeber abzustimmenden, die oben genannten Vertragsfristen berücksichtigenden Meilensteinplan in Druck und weiterbearbeitungsfähiger Dateiform (z. B. MS-Projekt oder anderer Terminplanungssoftware) vorzulegen. Dieser Meilensteinplan hat alle wesentlichen Tätigkeiten des Auftragnehmers und Mitwirkungspflichten des Einzelauftraggebers darzustellen und ist gewerkeweise sowie in sonstige nachvollziehbare Abschnitte zu gliedern. Er soll die Tätigkeiten des Auftragnehmers sowie deren Abhängigkeiten zu Vor-, Nach- und Nebenleistungen sowie Mitwirkungspflichten des Einzelauftraggebers aufzeigen und hat auch alle noch zu erbringenden Planungsleistungen des Auftragnehmers sowie die Termine für etwaig notwendige behördliche Abnahmen zu

enthalten. Er muss so aufgestellt sein, dass eine Soll-Ist-Kontrolle für den Einzelauftraggeber jederzeit möglich ist. Der Meilensteinplan weist die kalkulierten Geräte und Mannschaften aus. Notwendige Mitwirkungshandlungen und etwaige Entscheidungszeitpunkte des Einzelauftraggebers sind darzustellen.

§ 10

Haftung

Bezüglich der Haftung der Parteien gelten die Regelungen der VOB/B, insbesondere § 10 VOB/B.

§ 11

Vertragsstrafe

- 11.1 Gerät der Auftragnehmer mit dem jeweils einzelvertraglich vereinbarten Endfertigstellungstermin in Verzug, hat er für jeden Werktag der schuldhaften Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,1 % der Nettoauftragssumme des jeweiligen Einzelvertrages zu zahlen.
- 11.2 Die Vertragsstrafe für eine Überschreitung des Endfertigstellungstermins ist der Höhe nach insgesamt begrenzt auf maximal 5 % der Nettoauftragssumme des jeweiligen Einzelvertrages.
- 11.3 Weitergehende Verzugsschadensersatzansprüche bleiben unberührt. Die Vertragsstrafe wird jedoch auf solche Schadensersatzansprüche angerechnet.
- 11.4 Die Vertragsstrafenregelung wird nicht dadurch hinfällig, dass es im Zug der Baumaßnahme zu Behinderungen kommt, die nicht vom Auftragnehmer zu vertreten sind und sich dadurch die Ausführungsfristen für den Auftragnehmer verlängern. Die vereinbarte Vertragsstrafe gilt dann für die neuen, verlängerten Vertragsfristen.

Im Fall einer einvernehmlichen Änderung von Vertragsterminen gilt diese Vertragsstrafenklausel für die einvernehmlich festgelegten neuen Vertragstermine. Die Aufstellung eines neuen Ist-Terminplans stellt keine derartige Änderung von Vertragsterminen dar. Diese sind stets ausdrücklich als neue Vertragstermine in einem Nachtrag zum Vertrag zu vereinbaren, wobei bereits zuvor verwirkte Vertragsstrafen bestehen bleiben.

- 11.5 Der Vorbehalt der Vertragsstrafe kann vom Auftragnehmer ohne einen entsprechenden Vorbehalt bei der Abnahme oder einer etwaigen (Teil-)Kündigung bis zur Schlusszahlung erklärt werden.

§ 12

Abnahme

- 12.1 Alle Leistungen des Auftragnehmers sind förmlich abzunehmen. Eine Abnahme durch Ingebrauchnahme ist ausgeschlossen.
- 12.2 Der Auftragnehmer hat keinen Anspruch auf Abnahme von Teilleistungen, sondern nur für die Leistung des jeweiligen Einzelvertrages als Ganzes.

§ 13

Mängelansprüche

Die Mängelhaftung des Auftragnehmers richtet sich nach den Vorschriften der VOB/B.

§ 14

Vergütung

- 14.1 Für die einzelnen Bauleistungen gilt die gem. § 5.7 bis § 5.10 und § 5.13 zwischen den Parteien des Einzelauftrags vereinbarte Vergütung.
- 14.2 Der auf Grundlage dieser Rahmenvereinbarung im jeweiligen Einzelvertrag vereinbarte Gesamtpreis ist ein Festpreis. Eine Änderung der Vergütung findet nur unter den in dieser Rahmenvereinbarung geregelten Voraussetzungen statt. Der Preis gilt für die Dauer der bei Abschluss des Einzelauftrags vereinbarten Bauzeit. Eine Preisgleitung findet nur im Rahmen der Abgabe des Einzelangebots gem. § 5.9 statt. Der auf Grundlage dieser Rahmenvereinbarung im jeweiligen Einzelvertrag vereinbarte Preis ist gleichzeitig ein Pauschalpreis. Der Auftragnehmer wird vor Abschluss des jeweiligen Einzelvertrages die seinem Angebot zugrundeliegenden Mengen eigenverantwortlich ermitteln.
- 14.3 Soweit diese Vereinbarung keine abweichenden Regelungen enthält, umfasst die vereinbarte Vergütung auch alle Lieferungen und Leistungen, die in den Vertragsgrundlagen nicht oder nicht vollständig aufgeführt sind, jedoch zur vollständigen, vertragsgemäßen, mangelfreien und termingerechten Leistungserbringung des jeweiligen Einzelbauvorhabens erforderlich sind.
- 14.4 Im Falle einer Änderung des Umsatzsteuersatzes ist über die bereits erbrachten Leistungen eine Teilschlussrechnung zu erstellen und der erhöhte Steuersatz nur für die Restleistung anzusetzen, soweit gesetzlich nichts anderes geregelt ist.
- 14.5 Auf Mehr- oder Minderkosten, die auf Grund von Änderungen in technischen Regelwerken oder gesetzlichen Normen zwischen dem Zeitpunkt des Abschlusses des Einzelauftrags und der Abnahme der aus einem Einzelvertrag geschuldeten Leistungen entstehen, findet § 2 Abs. 5 VOB/B Anwendung.

§ 15

Abrechnung und Zahlungen

- 15.1 Der Auftragnehmer kann Abschlagsrechnungen nach § 16 Abs. 1 VOB/B gemäß dem im jeweiligen Einzelvertrag vereinbarten Zahlungsplan abzüglich eines Sicherungseinbehalts für die Erfüllung von 5% stellen. Auf die Ablösung des Sicherungseinbehalts findet § 17 VOB/B Anwendung.
- 15.2 Im Rahmen der Beauftragung des jeweiligen Einzelauftrags sind die Parteien berechtigt zu vereinbaren, dass der Auftragnehmer Vorauszahlungen für Bauteile erhält, die seriell hergestellt werden. Die Vorauszahlung wird fällig, nachdem die Baugenehmigung erteilt wurde und mit der Fertigung gemäß dem vorgelegten Meilensteinplan (§ 10) begonnen wurde. Die Vorauszahlung beträgt 80 % des voraussichtlichen Werts der Bauteile, die seriell hergestellt werden. Vorauszahlungen sind jeweils durch eine Vorauszahlungsbürgschaft zu sichern. Die Vorauszahlung ist nicht zu verzinsen. Wird eine derartige Vereinbarung getroffen, entfällt die Verpflichtung des Auftragnehmers, eine Erfüllungsbürgschaft nach § 17.1 zu stellen.
- 15.3 Im Übrigen gelten für Abrechnungen und Zahlungen die Regelungen der VOB/B.

§ 16

Sicherheiten

- 16.1 Der Auftragnehmer leistet an den jeweiligen Einzelauftraggeber eine Sicherheit für die Vertragserfüllung des Einzelvertrags.
- 16.2 Die Vertragserfüllungssicherheit umfasst alle Ansprüche des Einzelauftraggebers für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem jeweiligen Einzelvertrag nebst aller Nachtragsbeauftragungen bis zur Abnahme, insbesondere die vertragsgemäße, mangelfreie und rechtzeitige Ausführung, Schadensersatzansprüche oder Ansprüchen wegen ungerechtfertigter Bereicherung, aus Vertragsstrafe sowie der Rückerstattung von Überzahlungen einschließlich Zinsen.
- 16.3 Die Vertragserfüllungssicherheit ist in Höhe von 5 % der Brutto-Gesamtauftragssumme zu leisten. § 17 VOB/B findet Anwendung.
- 16.4 Die Parteien eines Einzelauftrags vereinbaren einen Gewährleistungseinbehalt in Höhe von 5% der Brutto-Schlussrechnungssumme. § 17 VOB/B findet Anwendung.

§ 17

Leistungsänderungen und Zusatzleistungen

Für Änderungen des Leistungsinhalts durch den Auftraggeber gelten die Regelungen der VOB/B, insbesondere § 1 Abs. 3 und Abs. 4 und § 2 Abs. 5 und Abs. 6 VOB/B.

§ 18

Versicherungen

18.1 Der Auftragnehmer hat für jeden Einzelvertrag eine Haftpflichtversicherung sowohl für die Planungsleistungen, als auch für die Bauleistungen abzuschließen und nachzuweisen. Für Planungsleistungen genügt der Nachweis des jeweiligen Versicherungsschutzes der eingesetzten Nachunternehmer. Der Versicherungsschutz muss während der gesamten Bauausführung und darüber hinaus für die Dauer der Verjährungsfrist der Mängelrechte bestehen.

Die Deckungssumme der auf das jeweilige Bauvorhaben bezogenen Haftpflichtversicherung muss pro Schadensfall mindestens betragen:

- für Personenschäden in Höhe von € 2 Mio., mindestens 2-fach maximiert p.a.
- für Sach- und Vermögensschäden in Höhe von € 2 Mio., mindestens 2-fach maximiert p.a.

18.2 Der Auftragnehmer hat die Haftpflichtversicherungen für die Planungs- und Bauleistungen dem jeweiligen Einzelauftraggeber auf Verlangen jederzeit nachzuweisen.

18.3 Der Auftragnehmer hat den oder die Haftpflichtversicherer unwiderruflich anzuweisen, den Rahmenauftraggebern bzw. dem Einzelauftraggeber direkt Mitteilung zu machen, wenn der Versicherungsschutz nicht oder nicht mehr gegeben ist, insbesondere wenn die geschuldete Prämie nicht geleistet wird. Der Auftragnehmer hat den Rahmenauftraggebern bzw. dem Einzelauftraggeber diese Anweisung des oder der Versicherer spätestens zehn Werktage nach Vertragsschluss nachzuweisen. Nach Erteilung des Auftrages muss der gültige Versicherungsschein nachgereicht werden. Die Deckung muss über die Vertragslaufzeit uneingeschränkt erhalten bleiben. Der Versicherungsnachweis darf nicht älter als 12 Monate sein.

§ 19

Schutz des geistigen Eigentums

19.1 Das geistige Eigentum und insbesondere die Urheberrechte stehen dem Auftragnehmer zu, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

- 19.2 Der Auftragnehmer überträgt dem Einzelauftraggeber ein Nutzungsrecht an den Planungsleistungen ausschließlich für das im Einzelauftrag zugrunde liegende Vorhaben.

Der Einzelauftraggeber ist berechtigt, die Leistungen ganz oder in Teilen zu vervielfältigen, für die Realisierung des Projektes zu nutzen, auch im Rahmen von Marketingmaßnahmen zu veröffentlichen. Die Nutzungsrechte umfassen auch das Recht, Änderungen und Bearbeitungen an dem fertigen Werk vorzunehmen. § 14 des Urheberrechtsgesetzes bleibt unberührt. Dieses gilt auch bei Kündigung des Einzelvertrages durch einen oder beide Vertragspartner.

- 19.3 Die oben geregelten Nutzungsrechte können vom Einzelauftraggeber auf den Rechtsträger der Projektrealisierung oder einen späteren Endinvestor/Eigentümer der fertiggestellten Immobilie übertragen werden.

§ 20

Abtretung/Aufrechnung

- 20.1 Eine Abtretung von Forderungen des Auftragnehmers bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung des Einzelauftraggebers in Textform. Der Einzelauftraggeber kann seine Zustimmung verweigern, wenn ein berechtigtes Interesse an der Aufrechterhaltung der Forderungsbeziehung zum Auftragnehmer besteht.
- 20.2 Eine Aufrechnung mit Gegenansprüchen des Auftragnehmers ist nur zulässig, wenn diese Ansprüche unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind. Das Recht des Auftragnehmers zur Aufrechnung besteht uneingeschränkt, soweit seine aufgerechnete Forderung mit der Hauptforderung synallagmatisch verknüpft ist.
- 20.3 Macht der Auftragnehmer von einem vermeintlichen Leistungsverweigerungsrecht bzw. Zurückbehaltungsrecht Gebrauch, so ist der Einzelauftraggeber berechtigt, die Geltendmachung dieses Zurückbehaltungsrechts durch Sicherheitsleistung in Höhe des geforderten Betrags abzuwenden. Die Kosten der Sicherheit sind vom Auftragnehmer zu tragen, wenn die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts nicht berechtigt war.

IV. Gemeinsame Regelungen

§ 21 Salvatorische Klausel

- 21.1 Sollte eine oder sollten mehrere Bestimmungen dieser Rahmenvereinbarung oder eines Einzelvertrags ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder sollte diese Rahmenvereinbarung oder ein Einzelvertrag eine Lücke enthalten, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.
- 21.2 In diesen Fällen wird von den jeweiligen Vertragsparteien eine Regelung vereinbart, die rückwirkend die Lücke ausfüllt bzw. an die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt und die dem von den Vertragsparteien ursprünglich beabsichtigten Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommt.

§ 22 Schlussbestimmungen

- 22.1 Die Parteien stellen sicher, dass eine Verarbeitung personenbezogener Daten dem anwendbaren Recht, insbesondere der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) entspricht. Soweit die Vertragsdurchführung dies erfordert, verpflichten sich die Parteien, die zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen notwendigen Vereinbarungen zu schließen. Personenbezogene Daten werden die Parteien ausschließlich zum Zweck der Durchführung dieser Rahmenvereinbarung bzw. des jeweiligen Einzelauftrags verarbeiten.
- 22.2 Nebenabreden bestehen nicht. Für Änderungen und Ergänzungen dieser Rahmenvereinbarung bzw. der Einzelverträge gilt das Textformerfordernis gemäß § 126b BGB. Dies gilt auch für das Abbedingen der Textformklausel. Mündliche Abreden bedürfen somit in allen Fällen der nachträglichen Bestätigung in Textform durch die jeweiligen Vertragsparteien.
- 22.3 Der Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dieser Rahmenvereinbarung ist Berlin. Bezüglich der Einzelverträge gelten hinsichtlich des Gerichtsstands die jeweiligen Regelungen der Einzelverträge, soweit solche nicht vereinbart wurden, gelten die gesetzlichen Regelungen.
- 22.4 Maßgebend für diese Rahmenvereinbarung und die Einzelverträge ist das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

§ 23 Anlagen

Dieser Rahmenvereinbarung sind folgende Anlagen beigelegt:

- []

Diese Rahmenvereinbarung kommt durch Zuschlagserteilung zustande und wird nicht unterschrieben. Den Parteien steht es frei, zur Dokumentation der getroffenen Vereinbarungen eine unterzeichnete Fassung der Rahmenvereinbarung zu erstellen. Hierdurch wird die Wirksamkeit der Zuschlagserteilung nicht berührt.

Anlage 1

Definition der Abrufberechtigten

Abrufberechtigt im Sinne der vorliegenden Rahmenvereinbarung sind [_____]
Hinweis: Abrufberechtigt sind Mitgliedsunternehmen des GdW und weitere Berechtigte. Die
iste wird bei Aufforderung zur Angebotsabgabe beigelegt.