

Besondere Vertragsbedingungen

1. Stufenweise Beauftragung

1.1 Die Beauftragung des Auftragnehmers mit den Bauleistungen erfolgt stufenweise nach Maßgabe nachfolgender Regelungen:

1.1.1 Die zu erbringenden Bauleistungen werden in folgende Bauabschnitte unterteilt:

- (a) Bauabschnitt 1: Die Leistungen, die im Leistungsverzeichnis unter dem Bauabschnitt 1 aufgeführt sind.
- (b) Bauabschnitt 2: Die Leistungen, die im Leistungsverzeichnis unter dem Bauabschnitt 2 aufgeführt sind.
- (c) Bauabschnitt 3: Die Leistungen, die im Leistungsverzeichnis unter dem Bauabschnitt 3 aufgeführt sind.

1.1.2 Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer zunächst nur mit den Leistungen des Bauabschnitts 1. Die Leistungen der weiteren Bauabschnitte kann der Auftraggeber später abrufen. Der Abruf der weiteren Bauabschnitte ist schriftlich zu erklären. Einen Anspruch auf den Abruf der weiteren Bauabschnitte hat der Auftragnehmer nicht. Bei Nichtabruf steht ihm insoweit keine Vergütung zu. Sonstige aus dem Nichtabruf resultierende Ansprüche des Auftragnehmers, insbesondere solche auf Aufwendungs- oder Schadensersatz, sind ebenfalls ausgeschlossen.

1.1.3 Bei der Beauftragung des jeweils nächsten Bauabschnitts wird der Auftraggeber berücksichtigen, dass der Auftragnehmer ggf. eine angemessene Dispositionsfrist zur Aufnahme der weiteren Leistungen benötigt. Der Auftraggeber wird daher die weiteren Bauabschnitte sechs Monate vor Beginn des jeweiligen weiteren Bauabschnitts abrufen.

1.1.4 Der Auftragnehmer kann aus der stufenweisen Beauftragung der Vertragsleistung keine Erhöhung seines Honorars herleiten.

2. Vergütung; Wertsicherung

2.1 Festpreise bzgl. Bauabschnitt 1

Die Einheitspreise des Bauabschnitts 1 sind – vorbehaltlich der Regelungen in der VOB/B, insbesondere § 2 Abs. 3 VOB/B – Festpreise. Eine Wertsicherung dieser Einheitspreise findet nicht statt.

2.2 Wertsicherung der Einheitspreise bzgl. Bauabschnitte 2 und 3

2.2.1 Die Einheitspreise der Bauabschnitte 2 und 3 sind – vorbehaltlich der Regelung in Ziff. 2.2.4 und 2.2.5 – mit dem Preisänderungsfaktor zu multiplizieren und somit wertgesichert.

2.2.2 Der **Preisänderungsfaktor** ermittelt sich wie folgt, wobei der Preisänderungsfaktor nach der vierten Nachkommastelle abgebrochen wird:

$$f = G1 + G2 \left(\frac{L_1}{L_0} \right) + G3 \left(\frac{I_1}{I_0} \right)$$

f = Preisänderungsfaktor

L0 = Quartalswert des zuletzt veröffentlichten Lohnindizes im Zeitpunkt der Angebotsabgabe; **Lohnindex** meint den unter Code 62221-0002 vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Index der tariflichen Monatsverdienste ohne Sonderzahlungen für die Gesamtwirtschaft (WZ08-A-03)

L1 = Quartalswert des zuletzt veröffentlichten Lohnindex im Zeitpunkt des Abrufs der Option

I0 = Monatswert des zuletzt veröffentlichten Investitionsgüterindex im Zeitpunkt der Angebotsabgabe; **Investitionsgüterindex** meint den unter Code 61241-0002 vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte

I1 = Monatswert des zuletzt veröffentlichten Investitionsgüterindex im Zeitpunkt des Abrufs der Option

G1 = Preisanteil in Höhe von 0,1, der keiner Preisanpassung unterliegt

G2 = Preisanteil in Höhe von 0,25, der über den Lohnindex angepasst wird

G3 = Preisanteil in Höhe von 0,65, der über den Investitionsgüterindex angepasst wird.

Eine Beispielsberechnung ist diesen BVB als **Anlage 2.2.1** beigelegt.

2.2.3 Sollte einer der zuvor aufgeführten Indizes vom Statistischen Bundesamt nicht fortgeführt werden, wird die Berechnung anhand des Nachfolgeindex oder eines vergleichbaren Index vorgenommen.

2.2.4 Änderungen des Preisänderungsfaktors werden erst dann berücksichtigt, wenn dieser den Wert von 1,05 bzw. 0,95 überschreitet. Soweit 1,05 nicht überschritten und 0,95 nicht unterschritten wird, verbleibt es damit bei den ursprünglich vereinbarten Einheitspreisen.

2.2.5 Auf Nachträge findet der Preisänderungsfaktor keine Anwendung.

- 2.2.6 Zeiträume, die auf einer vom Auftragnehmer verschuldeten Verzögerung des Bauablaufs zurückzuführen sind, bleiben bei der Berechnung des Preisänderungsfaktors unberücksichtigt.
- 2.2.7 Die Neuberechnung der Einheitspreise erfolgt nicht automatisch. Die von der Neuberechnung begünstigte Partei hat vielmehr innerhalb von vier Wochen nach Abruf der Option der anderen Partei (i) ein angepasstes Leistungsverzeichnis bzgl. des betroffenen Bauabschnitts, welches die neuberechneten Einheitspreise enthält, vorzulegen sowie (ii) eine Berechnung des Preisänderungsfaktors vorzulegen, wobei die verwandten Indexwerte sich aus der Berechnung ergeben müssen (**Anpassungsbenachrichtigung**); maßgeblich für die Fristwahrung ist der Zugang bei der anderen Partei. Erfolgt nicht innerhalb der vorgenannten Vierwochen-Frist die Anpassungsbenachrichtigung, bleibt es für den betroffenen Bauabschnitt bei den ursprünglich vereinbarten Einheitspreisen.

3. Ausführungsfristen (§ 5 VOB/B)

- 3.1 Als verbindliche Fristen (= Vertragsfristen) für den Bauabschnitt 1 gemäß § 5 Abs. 1 VOB/B wird vereinbart:

3.1.1 Zeitraum der Leistungen:

KW 46 - 51/ 2026 Abbrucharbeiten/ Schadstoffsanierung

KW 23-24/ 2028 Rückbau/ Umbau Bauabschnittstrennwände

- 3.2 Hinsichtlich der Vertragsfristen für die Bauabschnitte 2 und 3 werden sich die Parteien einvernehmlich abstimmen. Der Auftraggeber teilt informatorisch mit, dass nach dem derzeitigen Planungsstand die Bauabschnitte 2 und 3 in folgenden Zeiträumen stattfinden sollen:

3.2.1 Bauabschnitt 2

- Beginn der Arbeiten: nach Absprache ca. KW 30/ 2028
- Ende der Arbeiten: nach Absprache ca. 5 Wochen später

3.2.2 Bauabschnitt 3

- Beginn der Arbeiten: nach Absprache ca. KW 30/ 2029
- Ende der Arbeiten: nach Absprache ca. 6 Wochen später

- 3.3 Im Übrigen wird auf den beiliegenden Bauzeitenplan (**Anlage 3.3**) verwiesen.

4. Vertragsstrafen (§ 11 VOB/B)

- 4.1 Gerät der Auftragnehmer mit dem Endfertigstellungstermin gemäß Ziff. 3.2 in Verzug, hat er für jeden Werktag der schuldhaften Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2% der berechtigten Netto-Schlussrechnungssumme zu zahlen. Solange diese nicht feststeht, ist Bemessungsgrundlage für die Vertragsstrafe die vom Auftraggeber bestätigte Vergütung für die vertraglich vereinbarten Leistungen einschließlich der bestätigten Vergütung für geänderte und/oder zusätzliche Leistungen.
- 4.2 Gerät der Auftragnehmer mit den vertraglichen Zwischenterminen gemäß Ziff. 3.2 in Verzug, hat er für jeden Werktag der schuldhaften Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2% der Nettosumme, die der bis zum jeweiligen Zwischentermin zu erbringenden Leistungen entspricht, zu zahlen. Eine einmal verwirkte Vertragsstrafe für einen Zwischentermin wird auf nachfolgend verwirkte Vertragsstrafen für weitere Zwischentermine und/oder den Endfertigstellungstermin angerechnet.
- 4.3 Die Vertragsstrafenregelung gilt ebenso im Falle einer Vereinbarung neuer von Ziff. 3.2 abweichender Vertragstermine. Einer neuen Vereinbarung der Vertragsstrafe bedarf es in diesem Fall nicht.
- 4.4 Die Vertragsstrafe für eine Überschreitung des Endfertigstellungstermins ist der Höhe nach insgesamt begrenzt auf maximal 5% der berechtigten Netto-Schlussrechnungssumme.
- 4.5 Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche bleibt neben der Vertragsstrafe unberührt. Jede verwirkte Vertragsstrafe wird auf solche Schadensersatzansprüche angerechnet.

5. Sicherheitsleistung für die Vertragserfüllung sowie Mängelansprüche (§ 17 VOB/B)

- 5.1 Soweit die Auftragssumme mindestens 250.000 Euro ohne Umsatzsteuer beträgt, ist Sicherheit für die Vertragserfüllung in Höhe von fünf Prozent der Netto-Auftragssumme zu leisten.
- 5.2 Die Sicherheit für Mängelansprüche beträgt drei Prozent der Netto-Schlussrechnungssumme.

6. Technische Spezifikationen

Soweit im Leistungsverzeichnis auf Technische Spezifikationen (z.B. nationale Normen, mit denen europäische Normen umgesetzt werden, europäische techni-

sche Bewertungen, gemeinsame technische Spezifikationen, internationale Normen) Bezug genommen wird, werden auch ohne den ausdrücklichen Zusatz „oder gleichwertig“ immer gleichwertige Technische Spezifikationen in Bezug genommen.

7. Werbung

Werbung auf der Baustelle ist nur nach vorheriger Zustimmung des Auftraggebers zulässig.

8. Baunebenkosten

Der Auftragnehmer wird an den allgemeinen Kosten der Baustelle dergestalt beteiligt, dass

- für die bauseitige abgeschlossene Bauleistungsversicherung 0,3 % der Bruttoschlussrechnungssumme

und

- für die Verbrauchskosten für Strom, Wasser und Toilettennutzung 0,4 % der Nettoschlussrechnungssumme

in Abzug gebracht werden.

9. Bestimmungen im Zusammenhang mit dem HVTG

9.1 Urkalkulation

Die Urkalkulation ist nach § 15 HVTG nach gesonderter Aufforderung in einem geschlossenen Umschlag einzureichen.

9.2 Verpflichtungserklärung

Die Verpflichtungserklärung zur Tariftreue und Mindestentgelt wird Vertragsbestandteil.

9.3 Nachweise und Kontrollen

Der Auftragnehmer räumt dem Auftraggeber/Besteller ein Auskunfts- und Prüfungsrecht nach § 18 HVTG ein. Er verpflichtet sich darüber hinaus, seine Nachunternehmen/Verleihunternehmen vertraglich zu verpflichten, dem Auftraggeber/Besteller dieses Auskunfts- und Prüfungsrecht ebenfalls zu gewähren und die vertragliche Verpflichtung zur Gewährung des Auskunfts- und Prüfungsrechts auf alle weiteren Nachunternehmen/Verleihunternehmen zu übertragen.

10. Vermeidung Fehlalarm von Brand-/ Rauchmeldern

Der Auftragnehmer hat bei der Ausführung seiner Arbeiten darauf zu achten, dass ggf. vorhandene Brandmelder nicht versehentlich, z.B. durch Rauch- oder Staubentwicklung ausgelöst werden. Vor der Ausführung entsprechend gefahrgeneigter Arbeiten sind rechtzeitig (d.h. in der Regel mindestens 48 Stunden vorher) geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Fehlalarmen mit dem Auftraggeber bzw. der örtl. Bauleitung oder dem Betreiber abzustimmen. Über die Beendigung der Arbeiten ist ebenfalls unmittelbar zu informieren, sodass evtl. getroffene Maßnahmen, wie z.B. die vorübergehende Abschaltung der Brandmeldeanlage, unverzüglich rückgängig gemacht werden können. Während der Abschaltung der Brandmeldeanlage treffen den Auftragnehmer erhöhte Sorgfaltspflichten. Kosten eines Fehlalarms, der auf Versäumnisse des Auftragnehmers zurückzuführen ist, werden diesem vollständig in Rechnung gestellt.

Anlage 2.2.1: Beispielsberechnung für Anpassungsfaktor

Nachstehendes **Berechnungsbeispiel** verdeutlicht die Anwendung der Formel:

Angenommene Werte:

- Zuletzt veröffentlichter Quartalswert des Lohnindex bei Angebotsabgabe 15.04.2025: 113,3 (Basis: 2020 = 100) -> L_0
- Zuletzt veröffentlichter Quartalswert des Lohnindex bei Abruf der Option am 12.11.2025: 115,8 (Basis: 2020 = 100) -> L_1
- Zuletzt veröffentlichter Monatswert des *Investitionsgüterindex* bei Angebotsabgabe 15.04.2025: 127,1 (Basis: 2021 = 100) -> I_0
- Zuletzt veröffentlichter Monatswert des *Investitionsgüterindex* bei Abruf der Option am 12.11.2025: 125,4 (Basis: 2021 = 100) -> I_1

Berechnung:

$$0,9968 = 0,1 + 0,25 \left(\frac{115,80}{113,3} \right) + 0,65 \left(\frac{125,4}{127,1} \right)$$

Damit würden die Einheitspreise mit dem Faktor von 0,9968 multipliziert werden. Da dieser Wert nicht ober- oder unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 1,05 bzw. 0,95 liegt, erfolgt keine Anpassung.