ANLAGE 907

VERSION 1.0 – STAND 05.11.2026

TOTALUNTERNEHMERVERTRAG

„STUDENTISCHE WOHNANLAGE IN DER LANDSHUTER STRAßE, REGENSBURG“

Studierendenwerk Niederbayern / Oberpfalz A.d.ö.R.,
vertreten durch die Geschäftsführerin Doreen Steudte,
Albertus-Magnus-Straße 4, 93053 Regensburg

– nachfolgend **Auftraggeber** genannt –

und

[●],
vertreten durch [●],
[●], [●]

– nachfolgend **Auftragnehmer** genannt –

– Auftraggeber und Auftragnehmer nachfolgend gemeinsam auch **Vertragsparteien** genannt –

schließen folgenden Totalunternehmervertrag:

Inhaltsverzeichnis

Präambel ... 3
§ 1 Vertragsgegenstand und Vertragsziele ... 3
§ 2 Aufschiebende Bedingung ... 4
§ 3 Vertragsbestandteile und Vertragsgrundlagen ... 5
§ 4 Grundsätze der Leistungen des Auftragnehmers ... 8
§ 5 Planungsleistungen ... 18
§ 6 Bauleistungen ... 19
§ 7 Budget und Kostenobergrenze ... 20
§ 8 Vergütung ... 21
§ 9 Geänderte und zusätzliche Leistungen ... 23
§ 10 Stundenlohnarbeiten und Stundenlohnberichte ... 25
§ 11 Zahlungen ... 25
§ 12 Baustrom / Bauwasser ... 26
§ 13 Risikoübernahme und Risikomanagement ... 26
§ 14 Vertretung der Parteien ... 27
§ 15 Mindestlohn / Arbeitnehmerentsendegesetz ... 28
§ 16 Nachunternehmer ... 29
§ 17 Vertragsfristen ... 29
§ 18 Vertragsstrafe ... 31
§ 19 Sicherheiten ... 31
§ 20 Kündigung ... 33
§ 21 Abnahme ... 35
§ 22 Mängelansprüche ... 36
§ 23 Haftung, Gefahrtragung ... 36
§ 24 Abtretung ... 37
§ 25 Leistungsverweigerungsrechte ... 37
§ 26 Versicherung ... 38
§ 27 Wettbewerbsbeschränkungen, Antikorruptionsklausel ... 38
§ 28 Veröffentlichungen / Bauschild / Bautafel ... 39
§ 29 Verwertungs- und Nutzungsrechte ... 40
§ 30 Schlussbestimmungen ... 42

Präambel

Der Auftraggeber beabsichtigt, auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2359/35, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Regensburg, Gemarkung Regensburg, eine studentische Wohnanlage zu errichten. Die studentische Wohnanlage soll mindestens 170 und maximal 180 Einzel-Vollapartments sowie die baurechtlich erforderliche Anzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufweisen.

Zu diesem Zweck hat der Auftraggeber einen Architekten mit der Erbringung von Teilleistungen der Objektplanung des Leistungsbildes Gebäude und Innenräume, Leistungsphasen 1 und 2 gemäß §§ 33 ff. HOAI beauftragt. Die Ergebnisse der Vorplanung hat der Auftragnehmer seinen Leistungen zugrunde zu legen.

Mit diesem Vertrag werden alle weiteren Planungs- sowie alle Bauleistungen für diese studentische Wohnanlage im Rahmen einer stufenweisen Beauftragung an einen Totalunternehmer übertragen.

Ziel dieses Totalunternehmervertrags ist die schlüsselfertige Errichtung (Planung und Bau) der studentischen Wohnanlage einschließlich Möblierung. Hierfür sind alle weiteren für das Projekt notwendigen Planungsleistungen von dem Auftragnehmer oder von ihm zu beauftragenden Nachunternehmern zu erbringen. Dies umfasst insbesondere alle jeweils erforderlichen Leistungsbereiche analog der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist, (im Folgenden nur „**HOAI**“) (Grundleistungen und Besondere Leistungen), wie beispielsweise die Objektplanung Gebäude und Innenräume, die Freiflächen- und Infrastrukturplanung, die Fachplanung Technische Ausrüstung, die Fachplanung Tragwerksplanung sowie sonstige erforderliche Planungs- und Gutachterleistungen. Auch alle Bauleistungen sind vollumfänglich durch den Auftragnehmer und dessen Nachunternehmer zu erbringen und die Räumlichkeiten funktionsfähig, betriebsbereit und schlüsselfertig herzustellen. Ferner hat der Auftragnehmer die Wartung während der Gewährleistungsphase zu erbringen.

Die Übergabe des bezugsfertigen Gebäudes sowie die Abnahme sollen spätestens im September 2029 erfolgen.

Das Bauvorhaben hat den Fördermittelbestimmungen zu entsprechen, um eine maximale Förderung zu erzielen. Für die Beantragung und den Abruf der Fördermittel ist der Auftragnehmer zwar nicht verantwortlich, er hat den Auftraggeber hierbei jedoch zu unterstützen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

§ 1 Vertragsgegenstand und Vertragsziele

(1) Gegenstand des Vertrags ist die Planung und Errichtung einer studentischen Wohnanlage nebst Möblierung durch den Auftragnehmer als Totalunternehmer auf dem in der **Anlage 810_011** dargestellten Grundstück mit der Fl.-Nr. 2359/35 der Gemarkung Regensburg (im Folgenden nur „**Vorhaben**“). Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Regensburg; dem

Auftraggeber wird für das Vorhaben ein Erbbaurecht bestellt. Gegenstand des Vertrages sind ferner Leistungen der Wartung während der Gewährleistungsphase.

(2) Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer alle Leistungen zur Planung sowie schlüsselfertigen, funktions- und betriebsbereiten Herstellung des in § 1 (1) bezeichneten Vorhabens einschließlich der Wartung während der Gewährleistungsphase. Eingeschlossen sind auch etwaig erforderliche Gutachten, Projektmanagementleistungen und Sachverständigenabnahmen.

(3) Vertragsziel ist die schlüsselfertige, betriebsbereite, vollständige, termingerechte und mangelfreie Planung und Errichtung des Vorhabens gemäß den funktionalen Vorgaben des Auftraggebers und innerhalb des Kostenbudgets des Auftraggebers. Hierfür erbringt der Auftragnehmer als Totalunternehmer alle Leistungen für die Planung und Errichtung des Vorhabens einschließlich der Wartung während der Gewährleistungsphase. Der Auftragnehmer schuldet dies als werkvertraglichen Erfolg, der neben den in diesem Vertrag beschriebenen Qualitäts- und Vollständigkeitsmerkmalen auch die Einhaltung der in der FLB (**Anlage 802**) genannten Bau- und Qualitätsanforderungen, die Einhaltung der in § 17 genannten Termine zur schlüssel-, funktions- und betriebsfertigen Übergabe des Vorhabens sowie die Einhaltung der fördermittelrechtlichen Anforderungen umfasst.

Die vorgenannten Vertragsziele sind Beschaffenheitsvereinbarungen der Leistungen des Auftragnehmers.

(4) Auftraggeber und Auftragnehmer sind sich einig, dass die Planungs- und Überwachungsziele i.S.v. § 650p Abs. 2 BGB in diesem Vertrag und dessen **Anlage 802** vereinbart sind. Eine Zielfindungsphase i.S.v. § 650p Abs. 2 BGB entfällt deshalb.

§ 2 Aufschiebende Bedingung

(1) Die Parteien sind sich einig darüber, dass die Wirksamkeit einer Beauftragung von Leistungen der Leistungsstufe 2 (vgl. § 4 (4) Nr. 1) nach § 158 Abs. 1 BGB unter der aufschiebenden Bedingung steht, dass die zuständige Fördermittelbehörde den Fördermittelbescheid oder einen Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn erteilt.

(2) Tritt die aufschiebende Bedingung nach § 2 (1) nicht bis spätestens **sechs (6) Monate** nach vollständigem Abschluss der Leistungen der Leistungsstufe 1 ein, gilt ein Vertrag über die Erbringung von Leistungen der Leistungsstufe 2 als endgültig nicht zustande gekommen.

Der Auftraggeber hat einseitig das Recht, die in § 2 (2) Satz 1 genannte Frist durch Erklärung in Textform, welche dem Auftragnehmer vor Ablauf der in § 2 (2) Satz 1 genannten Frist zugegangen sein muss, um bis zu weitere **sechs (6) Monate** zu verlängern, wozu er aber ausdrücklich nicht verpflichtet ist (einseitige Verlängerungsoption zugunsten des Auftraggebers). Macht der Auftraggeber von dieser Verlängerungsoption Gebrauch, so gilt ein Vertrag über die Erbringung von Leistungen der Leistungsstufe 2 als endgültig nicht zustande gekommen, wenn die aufschiebende Bedingung nach § 2 (1) nicht innerhalb der verlängerten Frist (= **sechs (6)**

Monate zuzüglich der in Anspruch genommenen Verlängerung) nach vollständigem Abschluss der Leistungen der Leistungsstufe 1 eintritt.

Macht der Auftraggeber von der Verlängerungsoption gemäß § 2 (2) Satz 2 Gebrauch, so ändert sich die Vergütung für die Leistungen der Leistungsstufe 2 – einmalig – zum Zeitpunkt des Abrufs der Leistungen der Leistungsstufe 2 automatisch und in dem gleichen Verhältnis, in welchem sich der vierteljährlich vom Statistischen Bundesamt in seiner Datenbank GENESIS-Online im Themenbereich 61261-0002 veröffentlichte Baupreisindex für „Bauleistungen am Bauwerk“ zum Stichtag gegenüber dem Basiswert nach oben oder unten verändert hat. „Stichtag“ ist der Tag, an welchem der Abruf der Leistungen der Leistungsstufe 2 dem Auftragnehmer zugegangen ist; „Basiswert“ ist derjenige Wert des Baupreisindexes, der **sechs (6) Monate** nach vollständigem Abschluss der Leistungen der Leistungsstufe 1 vorlag. Klargestellt wird, dass für die Ermittlung der Indexveränderung die jeweiligen Indizes maßgeblich sind, die für das Quartal, in welchem der Stichtag bzw. der Basiswert liegt, veröffentlicht werden.

(3) Tritt die aufschiebende Bedingung nach § 2 (1) nicht ein, sind sich die Parteien einig, dass der Auftragnehmer keine Vergütungs-, Schadensersatz-, Aufwendungsersatz-, Entschädigungs- oder sonstige Ansprüche jedweder Art aus oder im Zusammenhang mit Leistungen der Leistungsstufe 2 gegen den Auftraggeber hat. Soweit der Auftragnehmer im Zeitraum der schwebenden Unwirksamkeit des Vertrags Leistungen der Leistungsstufe 2 erbringt, geschieht das auf eigenes Risiko und eigene Kosten für den Fall des Nichteintritts der aufschiebenden Bedingung.

§ 3 Vertragsbestandteile und Vertragsgrundlagen

(1) Bestandteile dieses Vertrags sind in der nachfolgenden Reihen- und Rangfolge folgende Anlagen und Unterlagen:

1. dieser Totalunternehmervertrag;
2. der noch zu erteilende Fördermittelbescheid einschließlich etwaiger Nebenbestimmungen, Auflagen, Anlagen, Bedingungen und sonstiger Regelungen;
3. die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende (StudR 2023), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 4. August 2023 (BayMBl. Nr. 441), die durch Bekanntmachung vom 11. November 2024 (BayMBl. Nr. 567) geändert worden ist (**Anlage 807**), in der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Fördermittelbescheids gültigen Fassung („**Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende**“);
4. der Fragen-Antworten-Katalog des Vergabeverfahrens in der letzten, über die E-Vergabeplattform eingestellten Version, soweit er diesen Vertrag und dessen Anlagen konkretisiert (**Anlage 104**);
5. die Funktionale Leistungsbeschreibung („**FLB**“), (**Anlage 802**);

6. das (bezuschlagte) Preisblatt (**Anlage 803**);

7. die von dem Auftragnehmer noch herbeizuführende Baugenehmigung einschließlich etwaiger Nebenbestimmungen, Auflagen, Anlagen, Bedingungen und sonstiger Regelungen;

8. der Bebauungsplan der Stadt Regensburg Nr. 277, ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne/Teilfläche Pionier-Kaserne (**Anlagen 810_003** und **810_004**);

9. die Ergebnisse der Vorplanung (**Anlage 811**);

10. das Bodengutachten 260094-K vom 17. September 2026 (**Anlage 810_010**);

11. der Auszug aus dem Kampfmittelkataster vom 31. Oktober 2024 (**Anlage 810_006**);

12. die kampfmitteltechnische Stellungnahme vom 21. Juli 2023 (**Anlage 810_005**);

13. das Gutachten zur historischen Erkundung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen (**Anlage 810_007**);

14. der Auszug aus dem Liegenschaftskataster (**Anlage 810_011**);

15. die Konzepte des Auftragnehmers aus dem Vergabeverfahren (**Anlage 602, 603** und **604**), soweit dieses den Vorgaben des Auftraggebers in diesem Vertrag und seinen Anlagen nicht widerspricht oder diese zum Nachteil des Auftraggebers abändern;

16. soweit nicht bereits vorstehend aufgeführt: das bezuschlagte Angebot des Auftragnehmers (**Anlage 999**), jedoch nur, soweit dort Leistungspflichten des Auftragnehmers beschrieben werden, dies über die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende und **Anlage 802** hinausgeht und soweit dies den Vorgaben des Auftraggebers in diesem Vertrag und seinen Anlagen nicht widerspricht oder diese zum Nachteil des Auftraggebers abändert;

17. der Vergabeleitfaden mit allen Anlagen, soweit nicht bereits vorstehend aufgeführt (**Anlage 900**).

Sofern sich zwischen Zuschlagserteilung und Bekanntgabe des Fördermittelbescheids die Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende ändern, sind diese auch in der geänderten Fassung vom Auftragnehmer einzuhalten. Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber auf die Änderung mindestens in Textform hinweisen. Der Auftraggeber wird die infolge solcher Änderungen nachweislich entstehenden Mehrkosten nach § 9 tragen, soweit diese durch die Änderungen der Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende verursacht sind, die bei der Angebotsbearbeitung für einen erfahrenen Totalunternehmer nicht vorhersehbar waren.

(2) Vertragsgrundlagen dieses Vertrags sind unter anderem aber nicht abschließend

1. alle für den Vertragsgegenstand und für das Bauvorhaben im Freistaat Bayern einschlägigen, gesetzlichen, öffentlich-rechtlichen und behördlichen Vorschriften, Richtlinien sowie technischen Bestimmungen;

2. die allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst;

3. die Technischen Regelwerke wie die Europäischen Normen (EN) des Europäischen Komitees für Normen (CEN) oder des Europäischen Komitees für elektrische Normung (CENELEC) sowie die Allgemeinen technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB/C), alle DIN-Normen, VDI- und VDE-Vorschriften, die Einheitlichen Technischen Baubestimmungen (ETB), die Bestimmungen des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften, die Bestimmungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs (DVGW), die von den Bauaufsichtsbehörden eingeführten Technischen Baubestimmungen des Deutschen Instituts für Normung e.V. sowie die entsprechenden Herstellerrichtlinien; jeweils in der zum Zeitpunkt der Abnahme geltenden Fassung;

4. die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil B in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung;

5. die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches nach den §§ 631, 650a ff. BGB mit Ausnahme des § 650e BGB, der nach § 25 (3) abbedungen wird.

Sofern sich zwischen Zuschlagserteilung und Abnahme die allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst und / oder die technischen Regelwerke ändern, sind diese auch in der geänderten Fassung vom Auftragnehmer einzuhalten. Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber auf die Änderung mindestens in Textform hinweisen. Der Auftraggeber wird die infolge solcher Änderungen nachweislich entstehenden Mehrkosten nach § 9 tragen, soweit diese durch die Änderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst und / oder der technischen Regelwerke verursacht sind, die bei der Angebotsbearbeitung für einen erfahrenen Totalunternehmer nicht vorhersehbar waren.

(3) Die in § 3 (1) aufgeführte Reihenfolge der Vertragsbestandteile ist sogleich deren Rangfolge im Falle von Widersprüchen, Unstimmigkeiten und Unklarheiten. Ein Widerspruch liegt dann nicht vor, wenn ein rangniederer Vertragsbestandteil den Gegenstand eines ranghöheren Vertragsbestandteils ergänzt, konkretisiert oder fortschreibt. Ein Widerspruch liegt auch nicht schon deshalb vor, weil Leistungen, die in einzelnen Regelungen und Unterlagen nach § 3 (1) dieses Vertrags enthalten sind, in anderen nicht erwähnt werden. Bei Widersprüchen innerhalb derselben Rangstufe gilt im Zweifel diejenige Vorgabe, die aktuelleren Datums ist.

(4) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Vertragsbestandteile mit der Sachkunde eines erfahrenen Totalunternehmers auf Widersprüche, Unstimmigkeiten und Unklarheiten zu prüfen und den Auftraggeber bei solchen unverzüglich, möglichst vor der Ausführung der betroffenen Leistungen, hierüber in Textform zu informieren. Etwaige Widersprüche oder sonstige Unstimmigkeiten und Unklarheiten haben die Vertragspartner möglichst umgehend nach der Information durch den

Auftragnehmer einer Klärung zuzuführen und über die Art und den Umfang der tatsächlich geforderten Leistung zu entscheiden.

(5) Über die in diesem Vertrag getroffenen Regelungen hinaus wurden mündliche Absprachen und Nebenabreden zwischen den Parteien nicht getroffen.

(6) Soweit in den nachstehenden Regelungen abweichend vom Gesetz die Schriftform für Erklärungen gefordert wird, die nach dem Gesetz formlos erklärt werden können, ist die telekommunikative Übermittlung ausreichend.

(7) Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftragnehmers werden nicht Vertragsbestandteil, auch wenn der Auftraggeber ihrer Geltung im Einzelfall nicht widerspricht. Selbst wenn der Auftraggeber 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.

§ 4 Grundsätze der Leistungen des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer erbringt als Totalunternehmer ausgehend von der FLB (**Anlage 802**) unter Übernahme des Mengen- und Vollständigkeitsrisikos in eigener Planungs- und Ausführungsverantwortung sämtliche Planungs- und Ausführungsleistungen zur Herbeiführung des funktionalen Werkerfolgs, wofür die nachfolgenden Grundsätze vereinbart werden.

(1) Für die **Planungsleistungen** vereinbaren die Vertragsparteien:

Die Leistungspflicht des Auftragnehmers umfasst, soweit sie nicht ausdrücklich dem Leistungsbereich des Auftraggebers zugeordnet ist, die Erbringung aller für die Herbeiführung des Werkerfolgs des Vorhabens erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen auf Basis der FLB (**Anlage 802**), insbesondere alle Grundleistungen und Besonderen Leistungen der einschlägigen Leistungsbilder der HOAI, die zur Errichtung des schlüsselfertigen, funktions- und betriebsbereiten Vorhabens erforderlich sind einschließlich der Koordinierung sämtlicher an der Planung und am Bau beteiligter Unternehmen. Geschuldet sind auch erforderliche Planungsleistungen, soweit sie ganz oder in Teilen nicht in der HOAI erfasst sind, wie etwa zum Brandschutz, zur WU-Fachplanung, der Baustelleneinrichtung und notwendiger Gutachterleistungen (beispielsweise Leistungen der Kampfmitteluntersuchung).

Die Leistungen der Objektplanung – Leistungsbild Gebäude und Innenräume für die Leistungsphasen 1 und 2 gemäß §§ 33 HOAI wurden von einem Dritten im Auftrag des Auftraggebers erbracht; die Ergebnisse der Planungsleistungen (**Anlage 811**) liegen dem Auftragnehmer vor. Darüber hinaus werden von dem Auftraggeber keinerlei Planungsleistungen beigebracht. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, das Ergebnis der Vorplanung (**Anlage 811**) seiner weiteren Planung zugrunde zu legen. Klargestellt wird, dass sofern Anpassungen an den von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellten Planungsleistungen vorzunehmen sind, diese Anpassungen dem Auftragnehmer obliegen und mit der vereinbarten Vergütung abgegolten sind.

Die Planungsverpflichtung des Auftragnehmers beinhaltet auch die Abstimmung und Detaillierung mit dem Auftraggeber. Der Auftragnehmer hat dabei die Vorgaben des § 5 dieses Vertrages einzuhalten.

(2) Für die **Bauleistungen** vereinbaren die Vertragsparteien:

Die Leistungspflicht des Auftragnehmers umfasst sämtliche Lieferungen, Bauleistungen und sonstige Leistungen, die erforderlich sind, um das Vorhaben 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 definierten und aufgeführten Leistungen erforderlich sind, auch wenn diese in den Vertragsbestandteilen nach § 3 (1) nicht ausdrücklich genannt sind. Der Auftragnehmer hat dabei die Vorgaben des § 6 dieses Vertrages einzuhalten.

(3) Für die **Wartung** vereinbaren die Vertragsparteien:

Die Leistungspflicht des Auftragnehmers umfasst die Wartung aller im Rahmen der Herstellung des schlüsselfertigen, funktions- und betriebsbereiten Vorhabens zu errichtenden wartungsbedürftigen Bauteile, Anlagen(teile) und Einrichtungen für die Dauer der Verjährungsfrist für Mängelansprüche.

(4) Die Leistungen werden stufenweise beauftragt.

1. Es sind folgende Leistungsstufen vorgesehen:

   - Leistungsstufe 1:
     - Planungsleistungen im Sinne der Leistungsphasen 1 bis 5 analog HOAI
   - Leistungsstufe 2:
     - (Planungs-/Überwachungs-)Leistungen im Sinne der Leistungsphase 8 analog HOAI
     - alle Bauleistungen
     - Wartung während der Gewährleistungsphase

2. Der Auftraggeber beauftragt mit Zuschlagserteilung zunächst nur die Leistungen der **Leistungsstufe 1**.

   Der Auftraggeber behält sich vor, die Leistungen der **Leistungsstufe 2** zu beauftragen.

   Der Auftraggeber wird Leistungen der Leistungsstufe 2 beauftragen, wenn die Baugenehmigung und der Fördermittelbescheid oder ein Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn erteilt wurde. Eine Beauftragung von Leistungen der Leistungsstufe 2 ist jedoch nur wirksam, wenn die aufschiebende Bedingung gemäß § 2

(1) eingetreten ist; die nachfolgenden Regelungen gelten daher für die Leistungen der Leistungsstufe 2 mit der Maßgabe, dass die Bedingung gemäß § 2 (1) eingetreten ist.

Der Auftragnehmer hat die Leistungen der Leistungsstufe 2 entsprechend den Regelungen dieses Vertrags zu erbringen, wenn der Auftraggeber die Leistungsstufe durch einseitigen Abruf in Textform beauftragt und zwar entweder vollständig oder beschränkt auf bestimmte Einzelleistungen der Leistungsstufe, Leistungen für einzelne Bauteile und/oder Bauabschnitte.

Der Auftragnehmer hat unverzüglich nach Zugang des Abrufs, spätestens aber nach **einer (1) Woche**, mit den beauftragten Leistungen zu beginnen.

Ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers auf Beauftragung weiterer Leistungsstufen besteht vorbehaltlich anderer Regelungen dieses Vertrages nicht. Ebenso hat der Auftragnehmer keinen Anspruch auf Abruf und Vergütung aller Leistungsinhalte, wenn die Leistungsstufe inhaltlich nur teilweise abgerufen wird. Aus einer stufenweisen Beauftragung und einer hieraus resultierenden zeitlichen Unterbrechung der Leistungsausführung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seiner Vergütung verlangen oder sonstige Ansprüche geltend machen.

Der Abruf von Leistungen weiterer Leistungsstufen begründet kein selbständiges Vertragsverhältnis über die Leistungen der abgerufenen Leistungsstufe, sondern führt zu einer Erweiterung dieses Vertrages.

Der Auftragnehmer wird von der Verpflichtung, weitere Leistungen zu erbringen, frei, wenn der Auftraggeber sie nicht innerhalb eines Zeitraumes von **sechs (6) Monaten** nach vollständigem Abschluss der vorhergehenden Leistungen beauftragt. Sofern es sich bei den vorhergehenden Leistungen um die Leistungen der Leistungsstufe 1 handelt, gilt der Zeitraum gemäß Satz 1 dieses Absatzes nur, sofern der Auftraggeber nicht von der Verlängerungsoption gemäß § 2 (2) des Vertrages Gebrauch gemacht hat; hat der Auftraggeber von der Verlängerungsoption gemäß § 2 (2) des Vertrages Gebrauch gemacht, so verlängert sich der Zeitraum gemäß Satz 1 dieses Absatzes entsprechend der in Anspruch genommenen Verlängerung nach § 2 (2) des Vertrages. „**Abschluss einer Leistung**“ im Sinne dieses Vertrages meint den Zeitpunkt, in dem der Auftragnehmer die Leistung im Wesentlichen vertragsgemäß erbracht hat.

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber jeweils **sechs (6) Wochen** vor dem Abschluss der gegenwärtig zu erbringenden Leistungen in Textform zu fragen, ob er weitere Leistungen beauftragen will.

(5) Der von dem Auftragnehmer geschuldete und mit der vereinbarten Vergütung nach § 8 abgegoltene Leistungsumfang des Auftragnehmers als Totalunternehmer umfasst insbesondere:

1. Einhaltung der Vorgaben der Fördermittelgeber

Die Anforderungen der Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende in der zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Fördermittelbescheids gültigen Fassung sind zwingend einzuhalten, um eine Förderung nicht zu gefährden.

Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass die Fördermöglichkeiten aufgrund der Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende ausgeschöpft werden. Insbesondere hat der Auftragnehmer alle Bedingungen, Auflagen und Nebenbestimmungen aus dem auf dieser Grundlage erlassenen Fördermittelbescheid und einem etwaigen Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn einzuhalten, rechtssichere Verwendungsnachweise zu erstellen und sicherzustellen, dass Fördermittel nicht nachträglich wieder entzogen werden. Ferner hat der Auftragnehmer den Auftraggeber bei der Antragstellung, dem Abruf und der Erstellung des Verwendungsnachweises der für das Vorhaben vorgesehenen Fördermittel zu unterstützen und die hierfür erforderlichen, seinen Leistungsbereich betreffenden Planunterlagen, Nachweise, Berechnungen, Aufstellung der Kosten nach den 8 Hauptkostengruppen gemäß DIN 276 **jedoch nach Gewerken** gegliedert, und Informationen rechtzeitig bereitzustellen. Kosten von Teilleistungen einzelner Gewerke sind dabei gewerkweise darzustellen und Rechnungen systematisch geordnet und benannt zu dokumentieren.

Erfüllt der Auftragnehmer die vorgenannten Verpflichtungen oder Anforderungen oder Vorgaben des Fördermittelgebers nicht oder nicht ordnungsgemäß, haftet der Auftragnehmer für daraus resultierende Schäden. Insbesondere hat der Auftragnehmer die daraus resultierenden Kürzungen und Rückzahlungen von Fördermitteln aus seinen eigenen finanziellen Mitteln unverzüglich zu begleichen.

2. Technische Abnahmen

Der Auftragnehmer wird alle gesetzlich vorgeschriebenen oder nach den anerkannten Regeln der Technik erforderlichen technischen Abnahmen, soweit diese nicht bereits von § 4 (6) Nr. 3 dieses Vertrages erfasst sind, durch geeignete Sachverständige rechtzeitig und auf eigene Kosten durchführen.

3. Personalkonzept

a) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, für die gesamte Dauer seiner Tätigkeit auf der Baustelle eine der Art und dem Umfang des Bauvorhabens entsprechende sachverständige technische Aufsicht (Bauleiter, Montageleiter, Poliere) zu stellen. Der verantwortliche Bauleiter bzw. sein Vertreter hat während der normalen Arbeitszeit ständig auf der Baustelle anwesend zu sein.

b) Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber vor Baubeginn schriftlich einen deutschsprachigen, fachkundigen Bauleiter für die geschuldeten Leistungen zu benennen, der auch zur Vertretung des Auftragnehmers gegenüber dem Auftraggeber bevollmächtigt ist.

c) Der Auftragnehmer kann die nach vorstehender lit. b) festgelegte Vollmacht nur durch schriftliche Benennung eines anderen Bevollmächtigten mit Angabe der geschäftlichen Kontaktdaten widerrufen. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf schriftliche Aufforderung des Auftraggebers hin den von dem Auftragnehmer benannten Bauleiter unverzüglich durch einen anderen Bauleiter im Sinne der vorstehenden lit. b) zu ersetzen, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt.

4. Zusammenarbeit im Projekt und Projektkommunikation

a) Auftraggeber und Auftragnehmer sind sich einig, dass beide Parteien jeweils einzeln und miteinander einen transparenten und kooperativen Informationsaustausch in allen Fragen rund um das Projekt führen, ihre Tätigkeiten partnerschaftlich in das Projekt einbringen und organisieren. Für das Farbkonzept, die Materialauswahl (bei Oberflächen, sichtbaren Baustoffen und Einrichtungsgegenständen) sowie die Gestaltung der Außenanlagen ist zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer Einvernehmen herzustellen.

b) Auftraggeber und Auftragnehmer verpflichten sich gegenseitig, dem jeweils anderen unverzüglich in Textform nach Kenntnis von Umständen zu benachrichtigen, die das Projekt oder die Leistung des Auftragnehmers oder Dritter beeinträchtigen oder gefährden. Eine solche Mitteilung muss Vorschläge im Rahmen des vertraglichen Leistungsumfangs und der Sachkenntnis der jeweiligen Partei zur Vermeidung oder Behebung dieser Umstände enthalten. Diese Vorschläge sind mit der vereinbarten Vergütung nach § 8 dieses Vertrages für die vertragsgegenständlichen Leistungen abgegolten.

c) Folgende Besprechungen sind vorzusehen:

i) Durch den Auftragnehmer werden **einmal im Monat** zu einem mit dem Auftraggeber abzustimmenden regelmäßigen Termin Projektbesprechungen durchgeführt. In diese Projektbesprechung hat der Auftragnehmer den aktuellen Stand des Projekts (u.a. Leistungsstand, Soll-Ist-Vergleiche in terminlicher und finanzieller Hinsicht) vorzustellen und etwaige Fragen zum Projektablauf zu klären und zu erläutern. Von Seiten des Auftraggebers wird in der Regel die Geschäftsführung an den Projektbesprechungen teilnehmen; der Auftragnehmer ist verpflichtet, an diesen Projektbesprechungen durch den Projektleiter oder stellvertretenden Projektleiter teilzunehmen.

ii) Durch den Auftragnehmer werden **14-tägig**, bei Bedarf aber auch öfter, zu einem mit dem Auftraggeber abzustimmenden regelmäßigen Termin Planer-Jours-Fixes durchgeführt. Von Seiten des Auftraggebers wird an diesen Planer-Jours-Fixes die Projektleitung teilnehmen; der Auftragnehmer ist verpflichtet, an diesen Planer-Jours-Fixes durch den Projektleiter oder anderweitig ausreichend bevollmächtigte sowie informierte Mitglieder teilzunehmen.

iii) Durch den Auftragnehmer werden **wöchentlich**, bei Bedarf aber auch öfter, zu einem mit dem Auftraggeber abzustimmenden regelmäßigen Termin auf der Baustelle Baustellen-Jours-Fixes durchgeführt. Von Seiten des Auftraggebers wird an diesen Baustellen-Jours-Fixes die Projektleitung teilnehmen; der Auftragnehmer ist verpflichtet, an diesen Baustellen-Jours-Fixes durch den Projektleiter oder anderweitig ausreichend bevollmächtigte sowie informierte Mitglieder teilzunehmen.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, für die Projektbesprechungen Tagesordnungen vorzubereiten und diese dem Auftraggeber mit einem Vorlauf von mindestens **drei (3) Arbeitstagen** (Montag – Freitag) zu übermitteln.

Der Auftragnehmer wird über jede Besprechung (Projektbesprechung, Planer-Jour-Fixe und Baustellen-Jour-Fixe) ein Protokoll anfertigen, in das zumindest alle Erklärungen der Teilnehmer und wesentliche Entscheidungen und Festlegungen aufzunehmen sind. Protokolle sind dem Auftraggeber unverzüglich, spätestens jedoch **eine (1) Woche** nach der jeweiligen Besprechung, zu übersenden.

Die von dem Auftragnehmer in die Besprechung entsandten Mitarbeiter und/oder Beauftragten gelten als bevollmächtigt, rechtsgeschäftliche Erklärungen zu den Tagesordnungspunkten abzugeben.

d) Bedenken gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 VOB/B analog sind von dem Auftragnehmer schriftlich und – soweit möglich – unter gleichzeitiger Unterbreitung wirtschaftlich gleichwertiger, möglichst nicht kostenerhöhender und bauzeitverlängernder Alternativen so rechtzeitig vorzutragen und zu begründen, dass hierdurch Verzögerungen nicht entstehen. Der Auftragnehmer formuliert seine Bedenkenanmeldung inhaltlich richtig und erschöpfend unter konkreter Darlegung möglicher Auswirkungen, so dass das von dem Auftragnehmer aufgezeigte Problem und die hieraus resultierende Folgen bei Nichtbeachtung der Bedenkenanmeldung zweifelsfrei verständlich sind.

e) § 6 Abs. 1 bis 4 VOB/B finden analoge Anwendung. Eine Behinderungsanzeige des Auftragnehmers muss alle Tatsachen enthalten, aus denen sich für den Auftraggeber mit hinreichender Klarheit und erschöpfend die dem Auftragnehmer bekannten Hinderungsgründe ergeben. Die Angaben müssen sich darauf erstrecken, ob und wann seine Arbeiten, die nach dem Bauablauf im Behinderungszeitpunkt ausgeführt werden müssten, nicht oder nicht wie vorgesehen ausgeführt werden können. Im Rahmen der Behinderungsanzeigen hat der Auftragnehmer alternative Möglichkeiten zur Beseitigung des Behinderungstatbestandes und deren finanziellen und zeitlichen Folgen aufzuzeigen, sofern ihm dies möglich ist.

f) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, dem Auftraggeber sowie den von ihm Beauftragten und Bevollmächtigten jederzeit uneingeschränkt Zutritt zur Baustelle zu gewähren und dazu die erforderliche Sicherheit der Baustelle zu gewährleisten.

5. Möblierung

   Der Leistungsumfang des Auftragnehmers umfasst auch die Möblierung; auf die Inhalte der FLB (**Anlage 802**) wird verwiesen.

(6) Unabhängig davon, ob die entsprechenden Leistungen in den Vertragsgrundlagen aufgeführt sind, sind in dem mit der Vergütung nach § 8 dieses Vertrags abgegoltenen Leistungsumfang, insbesondere die folgenden Leistungen eingeschlossen:

1. die Einhaltung aller Fördermittelbestimmungen zur Erzielung der maximal möglichen Fördermittelgewährung (siehe auch Richtlinien für die Förderung von Wohnraum für Studierende);

2. alle Leistungen im Zusammenhang mit der Baustellenverordnung (BaustellV), soweit diese Leistungen nach diesem Vertrag nicht dem Auftraggeber übertragen sind; Auftraggeber und Auftragnehmer sind verpflichtet, sich gemeinsam und jeder für sich zu bemühen, bei allen zum Projekt gehörenden Tätigkeiten die höchstmöglichen Gesundheits- und Sicherheitsstandards zu erreichen. Sie sind weiterhin verpflichtet, die in den Vertragsunterlagen beschriebenen Gesundheits- und Sicherheitsmaßnahmen umzusetzen;

3. die Herbeiführung aller behördlich notwendigen Genehmigungen, soweit sie die Lieferungen und Leistungen des Auftragnehmers betreffen; wie etwa erforderliche Ausnahmegestattungen und Befreiungen bei Überschreitung der Grenzwerte der AVV-Baulärm, Abnahmen und Gutachten sowie die Beschaffung mängelfreier Abnahme- und Prüfbescheinigungen, Nachweise und Freigaben von Behörden, Sachverständigen, TÜV, etc. (beispielsweise Prüfung und Freigabe von statischen Berechnungen durch den Prüfstatiker, Abnahme des Prüfstatikers, Bewehrungsabnahmen), die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und seiner angestrebten Nutzung stehen, insbesondere auch der Baugenehmigung, soweit Änderungen erforderlich sind, Genehmigung der bautechnischen Nachweise. Der Auftraggeber unterstützt den Auftragnehmer bei der Herbeiführung etwa erforderlicher Ausnahmegestattungen und Befreiungen und wirkt dabei, sofern erforderlich, aktiv mit. Der Auftragnehmer übernimmt die fristgerechte Wahrnehmung der dem Auftraggeber im Zuge der Baudurchführung obliegenden Anzeige-, Mitteilungs- und Vorlagepflicht gegenüber den Behörden und öffentlich-rechtlichen Institutionen, wobei der Auftraggeber seine Mitwirkungspflicht, soweit eine solche besteht, auf Anfordern des Auftragnehmers unverzüglich erfüllt; klargestellt wird, dass die Vergütung des Prüfstatikers durch den Auftraggeber erfolgt; die behördlichen Gebühren für die Baugenehmigung trägt der Auftraggeber; sollte aus Gründen, die der Auftragnehmer zu vertreten hat, eine Tektur zur Baugenehmigung erforderlich werden, trägt die behördlichen Gebühren der Tektur der Auftragnehmer;

4. alle Maßnahmen, die zur Sicherung der im Baugrundstück und dessen Nähe vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur Sicherung der Nachbargrundstücke/-gebäude, der Straßen einschließlich des Straßenverkehrs, der Wege sowie aller sonstigen umliegenden Einrichtungen erforderlich sind; der Auftragnehmer ist verpflichtet, während

der baulichen Realisierung diejenigen Verfahren anzuwenden, die bei sorgfältiger und den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Ausführung eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung vermeiden; dies beinhaltet auch die Verpflichtung, vor Baubeginn eine bautechnische Beweissicherung gemäß den Vorgaben in der FLB (**Anlage 802**) durchzuführen und während der Baumaßnahme die umgebende Bebauung diesbezüglich fortlaufend durch beweissichernde Maßnahmen zu beobachten, zu dokumentieren und erforderlichenfalls die anzuwendenden Verfahren anzupassen; im Falle von Schäden wird der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich unterrichten; die Schadensregulierung bzw. die Abwehr unberechtigter Ansprüche der Nachbarn ist Sache des Auftragnehmers; der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber insoweit von sämtlichen Ansprüchen Dritter, gleich aus welchem Rechtsgrund, frei, wenn diese in den Lieferungen und Leistungen des Auftragnehmers ihre Ursache haben; die anfallenden Anschlusskosten bei den Versorgern trägt der Auftraggeber;

5. alle Abstimmungen zur Herstellung der erforderlichen Versorgungsanschlüsse (beispielsweise Fernwärme, Telekommunikation) mit Behörden und öffentlichen / privaten Trägern. Dem Auftragnehmer obliegt auch die rechtzeitige Prüfung von Lage und Art vorhandener Sparten sowie die Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern. Die Spartenanträge sind so rechtzeitig zu stellen, dass hieraus keine Verzögerungen im Bauablauf resultieren. Ist für die Antragstellung die Unterschrift des Auftraggebers erforderlich, so ist dem Auftraggeber der vorausgefüllte Antrag durch den Auftragnehmer rechtzeitig zur Unterschrift vorzulegen; die Antragstellung nach Unterschrift durch den Auftraggeber erfolgt durch den Auftragnehmer. Auch der Anschluss an sämtliche vorhandenen Versorgungsleitungen auf dem Grundstück obliegt dem Auftragnehmer, soweit dies gemäß den Vertragsbestandteilen von dem Auftragnehmer geschuldet ist; dies gilt auch, sofern sich der Übergabepunkt außerhalb des Grundstücks befindet;

6. sämtliche Maßnahmen zum Schutz der eigenen Leistung bis zur Fertigstellung und Übergabe des Bauvorhabens an den Auftraggeber;

7. die gesamte erforderliche Verkehrsregelung im Bereich der Baustelle und der Zufahrten für die Dauer der Bauzeit einschließlich der ggf. erforderlichen Inanspruchnahme von öffentlich-rechtlichen Sondernutzungen;

8. Aufbau, Vorhalten und Unterhalten, Abbau und Transport der erforderlichen Baustelleneinrichtung einschließlich der Bauzäune; Erstellen und Vorhalten fehlender Infrastruktur der Baustelle wie beispielsweise fehlende Zufahrtswege, Anschlüsse ebenfalls auf eigene Kosten des Auftragnehmers;

9. die Übernahme aller Kosten aus der Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen außerhalb des Baufeldes;

10. für die Dauer seiner Bauzeit bis zur Abnahme im Sinne von § 21 (1): Übernahme der Verkehrssicherungs- und Reinigungspflicht sowie sämtlicher Schutz- und Sicherungsmaßnahmen nach den Unfallverhütungsvorschriften auf dem gesamten Grundstück und den angrenzenden öffentlichen Wegen und Straßen, soweit sie das

Bauvorhaben betreffen, sowie alle notwendigen Maßnahmen für Winterbau (beispielsweise Stellung und Betrieb einer Bauheizung), Schneeräumung, etc., einschließlich der Übernahme der damit verbundenen Energie- und Beheizungskosten;

11. die Probenentnahmen und Prüfungen von Baustoffen und Bauteilen, soweit sie behördlich gefordert werden;

12. die erforderlichen Vermessungs- und Einmessarbeiten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (Absteckung, Höhenfestpunkte, Einmessung und Attestate);

13. hinsichtlich der Bemusterungen gilt, ergänzend zu etwaigen Ausführungen in der FLB (**Anlage 802**), Folgendes:

    Grundsätzlich sind die verwendeten Materialien der Hülle (Dach / Anschlüsse / Fassade / Fensterelement und Außentüren) sowie die wesentlichen Elemente des Innenausbaus zu bemustern. In jedem Fall sind folgende Bauteile zu bemustern:

    - Oberfläche von Böden (Innen- und Außenbereich)
    - Oberflächen Innenwände und -Decken
    - Sockelleisten
    - Farben (Fassaden, Wände, Dach, Böden, Metallteile usw.)
    - Fassadenmaterialien
    - Fenster und Türen (Oberflächen, Farben, Beschläge, Drücker, etc.)
    - Ausstattungsbauteile (Schilder, Abstreifmatten, WC-Ausstattung)
    - Treppen (Stufen, Stahlbauteile, Handläufe, usw.)
    - Tischlerarbeiten, Möbeloberflächen
    - Fertignasszelle oder die einzelnen Sanitärgegenstände (WC, Waschtisch, Dusche, etc.)
    - Leuchten (innen im Gebäude und außen in den Freiflächen und am Gebäude)

    Vom Auftragnehmer ist rechtzeitig in der spezifischen Projektphase eine vollständige Bemusterungsliste mit aussagekräftigen Produktbezeichnungen vorzulegen, aus der sich die zu bemusternden konkreten Materialien ergeben.

    Die Bemusterungen sollen vom Auftragnehmer zeitlich so geplant und durchgeführt werden, dass die geplanten Ausführungsfristen, beispielsweise durch Lieferzeiten, nicht beeinträchtigt werden. Bemusterungen sind von dem Auftragnehmer mit einem terminlichen Vorlauf von mindestens **zwei (2) Wochen** einvernehmlich mit dem Auftraggeber zu terminieren und finden grundsätzlich auf der Baustelle oder am Sitz des Auftraggebers statt. Im Rahmen der Bemusterung wird der Auftragnehmer für die betroffenen Materialien – in jeweils mit dem Auftraggeber abzustimmender, ausreichender Anzahl (in der Regel drei (3)) – Muster vorlegen. Im Rahmen des Bemusterungstermins wird sodann die Entscheidung zwischen diesen Musterungsprodukten / Materialien getroffen.

Der Auftragnehmer hat ein Musterzimmer mit den freigegebenen Musterungsprodukten / Materialien zu erstellen. Die Parteien werden sich dazu abstimmen, wann und an welcher Stelle das Musterzimmer erstellt wird. Das Musterzimmer gilt nach Freigabe des Auftraggebers als Referenz für den weiteren Ausbau.

Ist eine 1:1-Bemusterung vom Auftraggeber im Einzelfall nicht gewünscht, so erfolgt eine Prospektbemusterung. Zur Prospektbemusterung sind die technischen Parameter der Produkte nachzuweisen, die Einhaltung des vertraglich geforderten Qualitätsniveaus darzustellen sowie etwaig erforderliche Zulassungsnachweise vorzulegen.

Die Entscheidung über die vom Auftragnehmer vorgeschlagene Auswahl liegt beim Auftraggeber. Das Ergebnis der Bemusterung ist schriftlich zu protokollieren und in der Bemusterungsliste zu ergänzen. Die Muster sind vom Auftragnehmer bis zur Abnahme aufzubewahren;

14. die umfassende Einweisung des Auftraggebers oder der vom Auftraggeber benannten Personen in die Bedienung der technischen Anlagen (beispielsweise Funktionen erklären, Betrieb, Kontrolle und Wartung). Der Auftragnehmer hat die Einweisung in geeigneter Form zu dokumentieren. Alle dem Auftragnehmer in diesem Zusammenhang entstehenden Aufwendungen und Kosten sind in der Vergütung gemäß § 8 (1) enthalten;

15. die Erstellung EDV-mäßig erstellter monatlicher Informationen an den Auftraggeber auf Datenträger mit Fotodokumentation, Soll-Ist-Vergleiche in terminlicher und finanzieller Hinsicht, Fertigstellungskurven, Liste der Subunternehmer, Personalstandskurven usw.;

16. die Einrichtung und Vorhaltung eines virtuellen Projektraums (Projektplattform), in welchen der Auftragnehmer seine Arbeitsergebnisse und Unterlagen einstellt und der Auftraggeber diese Arbeitsergebnisse und Unterlagen einsehen und herunterladen kann;

17. die Einhaltung und Umsetzung des mit dem Angebot abgegebenen auftragsbezogenen Ausführungskonzeptes „Termingerechte Bauleistung“ (**Anlage 602**). Der Auftragnehmer hat die von ihm vorgeschlagenen Maßnahmen zur Sicherstellung einer termingerechten Bauleistung umzusetzen, soweit der Auftraggeber einer Abweichung nicht ausdrücklich zustimmt;

    der Auftraggeber ist berechtigt, die Umsetzung von Inhalten des auftragsbezogenen Ausführungskonzepts zu verlangen, auch wenn diese Inhalte auf Seiten des Konzepts enthalten waren, die nach den Vorgaben des Vergabeleitfadens nicht in der Angebotsbewertung berücksichtigt werden durften. Macht der Auftraggeber von diesem Recht Gebrauch, so ist der Auftragnehmer ohne zusätzlichen Vergütungsanspruch verpflichtet, diese Inhalte umzusetzen;

18. die Einhaltung und Umsetzung des mit dem Angebot abgegebenen technischen Ausführungskonzeptes (**Anlage 603**). Der Auftragnehmer hat die von ihm vorgeschlagenen Maßnahmen zur Sicherstellung eines möglichst geringen

Energieverbrauchs (bei verkehrsüblichem Nutzer-verhalten) während der Betriebsphase umzusetzen, soweit der Auftraggeber einer Abweichung nicht ausdrücklich zustimmt;

der Auftraggeber ist berechtigt, die Umsetzung von Inhalten des auftragsbezogenen Ausführungskonzepts zu verlangen, auch wenn diese Inhalte auf Seiten des Konzepts enthalten waren, die nach den Vorgaben des Vergabeleitfadens nicht in der Angebotsbewertung berücksichtigt werden durften. Macht der Auftraggeber von diesem Recht Gebrauch, so ist der Auftragnehmer ohne zusätzlichen Vergütungsanspruch verpflichtet, diese Inhalte umzusetzen;

19. die Einhaltung und Umsetzung der mit dem Angebot abgegebenen Handskizze (**Anlage 604**). Der Auftragnehmer hat die von ihm dargestellten gestalterischen und funktionalen Ansätze, damit sich das Gebäude in die nähere Umgebung bestmöglich einfügt und architektonisch mit Blick auf die Gebäudeform und die Fassade eine möglichst hohe ästhetische Anmutung bietet, im Zuge der Planung fortzuführen, soweit der Auftraggeber einer Abweichung nicht ausdrücklich zustimmt.

§ 5 Planungsleistungen

Von dem Auftragnehmer sind folgende Vorgaben für die Erbringung der Planungsleistungen einzuhalten und im nach § 8 vergüteten Leistungsumfang dieses Vertrags enthalten.

(1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die vollständige Planung für die schlüsselfertige Realisierung des Vorhabens zu erstellen, während der Ausführung fortzuschreiben und mit dem Auftraggeber abzustimmen. Zu diesem Zweck lädt der Auftragnehmer den Auftraggeber während des Planungsprozesses zu regelmäßigen Planungssitzungen.

(2) Um die städtischen Vorleistungen der Geothermiebohrungen auf dem Grundstück rechtzeitig vor Baubeginn des Auftragnehmers einsteuern zu können, hat der Auftragnehmer die Gründung des geplanten Gebäudes frühzeitig mit zu planen. Spätestens mit Einreichen der Baugenehmigung hat der Auftragnehmer ein verbindliches Gründungskonzept/Fundamentplan(Vorabzug) mit Darstellung der geplanten Gründungsbauteile sowie genaue Größe und Lage auf dem Grundstück vorzulegen. Dieses Gründungskonzept / dieser Fundamentplan darf eine gewisse Unschärfe im Bereich von 0,5m aufweisen.

(3) Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber zum Zweck der Sicherstellung einer guten Planqualität, einer geordneten Planfortschreibung und der Erfüllung aller weiterer Anforderungen dieses Vertrags und seiner Anlagen die vollständige Endfassung der Ausführungsplanung vor deren (Weiter-)Verwendung gewerkeweise zweifach in Papierform und in digitaler Form (dwg- und PDF-Format) an die Vertretung des Auftraggebers nach § 14 (1) dieses Vertrages zu übermitteln. Eine Abnahme oder sonstige Übernahme der Planungsverantwortung seitens des Auftraggebers ist hiermit nicht verbunden.

(4) Eine Verwendung der unter vorstehendem Absatz 2 genannten jeweiligen Planungsunterlagen darf erst erfolgen, wenn die Vorlage der jeweiligen Unterlagen an den Auftraggeber entsprechend den in Absatz 2 genannten Voraussetzungen zu deren Durchsicht mindestens **fünf (5)**

Arbeitstage (Montag – Freitag) vorher erfolgt ist, wobei der Eingang der Unterlagen beim Auftraggeber maßgeblich ist für den Fristbeginn. Sollte der Auftraggeber innerhalb der Frist Anmerkungen zu den Planungsunterlagen machen, hat der Auftragnehmer nach Bearbeitung der Anmerkungen die von den Anmerkungen betroffenen Planungsunterlagen dem Auftraggeber ein weiteres Mal zur Durchsicht zur Verfügung zu stellen und darf diese erst nach mindestens **drei (3) Arbeitstage** (Montag – Freitag) ab Übersendung weiterverwenden, wobei der Eingang der Unterlagen beim Auftraggeber maßgeblich ist für den Fristbeginn. Der Auftragnehmer hat diesen Ablauf bei seiner Terminplanung zu berücksichtigen.

(5) Der Auftragnehmer hat eine Planvorschauliste, aus der die Zeitpunkte der Planvorlagen ersichtlich sind, zu führen und mindestens monatlich fortzuschreiben.

(6) Der Auftragnehmer hat keinen Anspruch auf Prüfung und Freigabe seiner Planung durch den Auftraggeber. Für die Konformität der Planung mit der vertraglich geschuldeten Leistung und den gültigen gesetzlichen Vorschriften ist allein der Auftragnehmer verantwortlich. Anregungen, Weisungen, Sicht- und Prüfvermerke sowie eine besondere Sachkunde des Auftraggebers oder seiner Vertreter entbinden den Auftragnehmer nicht von seiner Haftung und begründen insbesondere kein Mitverschulden des Auftraggebers.

§ 6 Bauleistungen

Vom Auftragnehmer sind folgende Vorgaben für die Erbringung der Bauleistungen einzuhalten und im nach § 8 vergüteten Leistungsumfang dieses Vertrags enthalten.

(1) Technischer Qualitätsstandard

Der Auftraggeber und der Auftragnehmer sind sich einig, dass bei Ausführung dieses Vorhabens die technischen Vorgaben der FLB (**Anlage 802**) einzuhalten sind.

(2) Leistungsnachweis

1. Der Auftragnehmer hat als Nachweis für die Funktions- und Betriebsbereitschaft der von ihm erbrachten Leistungen vor der Abnahme im Sinne von § 21 (1) eine komplette Funktionsprüfung und Leistungsmessung zu erbringen. Alle für die Prüfung, Messung und zum Leistungsnachweis erforderlichen Geräte nebst Prüfprotokollen / -zeugnissen, Kennlinien, Eichkurven etc., die Hilfsmaterialien zur Messwerterfassung für Temperaturen, Drücke, Mengen etc. sowie das Personal zur Durchführung der Leistungen sind von dem Auftragnehmer zu stellen.

2. Messgeräte müssen nachweislich geeicht sein und die Methode muss den einschlägigen Normen und Richtlinien entsprechen. Im Zweifelsfall entscheidet der Auftraggeber über Art und Umfang der Messungen.

3. Alle im Verlauf der Funktionsprüfungen und Leistungsmessungen erfassten und gemessenen Daten sind zu protokollieren, in Messberichten zusammenzufassen und dem Auftraggeber bis spätestens **vier (4) Wochen** vor der Abnahme im Sinne von § 21 (1) zusammen zur Verfügung zu stellen.

(3) Bautenstandsbericht

1. Der Auftragnehmer übergibt dem Auftraggeber am **1. Werktag eines jeden Monats** einen schriftlichen und detaillierten Bautenstandsbericht. Der Bautenstandsbericht ist vom verantwortlichen Projektleiter des Auftragnehmers unterzeichnet und enthält Angaben zum Bautenstand, der Terminsituation unter Berücksichtigung des Terminplanes, der für den begonnenen Kalendermonat beabsichtigten Abläufe und Teilleistungen sowie den für das Ende des begonnenen Kalendermonats zu erwartenden Leistungsstand und etwaiger besonderer Ereignisse (bspw. Anlieferung/Aufstellung Kran etc.). Ferner sind in dem Bautenstandsbericht aktuelle Fotos der Baustelle aufzunehmen.

2. Im Falle einer Verzögerung gegenüber dem Terminplan hat der Auftragnehmer in einem gesonderten Abschnitt des Bautenstandsberichts im Einzelnen aufzuzeigen, welche Maßnahmen zur Aufholung der Verzögerung getroffen wurden und getroffen werden.

3. Der Auftraggeber ist im Rahmen seines billigen Ermessens (§ 315 BGB) jederzeit berechtigt, weitere Informationen zu verlangen und die Baustelle zu besichtigen.

§ 7 Budget und Kostenobergrenze

(1) Die Gesamtkosten der Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276:2018-12 für das Vorhaben dürfen im Zeitpunkt der Fertigstellung (Gesamtfertigstellung) einen Betrag von

brutto EUR 125.000,00 je Wohnplatz („Kostenobergrenze“),

nicht überschreiten, wobei hierin insbesondere auch die anteiligen Kosten für Gemeinschaftsflächen, die Außenanlagen, die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie die Möblierung enthalten sind. Nicht in der Kostenobergrenze enthalten sind die (anteiligen) Kosten für die Wartung sowie die Kosten für die bereits erbrachten Teilleistungen der Objektplanung des Leistungsbildes Gebäude und Innenräume, Leistungsphasen 1 und 2 gemäß §§ 33 ff. HOAI.

Diese Kosten stellen eine Obergrenze dar, zu deren Beachtung und Einhaltung der Auftragnehmer im Rahmen seiner Leistungen, insbesondere der Planungsleistungen, verpflichtet ist.

(2) Der Auftragnehmer hat seine Leistungen zur wirtschaftlichen Umsetzung der Investitionsentscheidung und der finanziellen Vorgaben des Auftraggebers und zur Herbeiführung einer wirtschaftlichen Herstellung des Bauwerks so zu erbringen, dass als Vertragsziel die vorgenannte Kostenobergrenze als Beschaffenheit des geschuldeten Werkes eingehalten wird. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, seine Leistungen so zu erbringen und gegebenenfalls Änderungen und Umplanungen zu veranlassen, dass der Auftraggeber das Bauvorhaben im Rahmen der vorgenannten Baukosten fertigstellen kann (Gesamtkostenverantwortung). Daneben hat der Auftragnehmer die von ihm selbst verantwortete Planung so zu erbringen, dass die Kostenobergrenze eingehalten wird. Jedoch haftet der Auftragnehmer nicht für eine Überschreitung der Baukostenobergrenze, wenn er diese mit seinen

Vertragsleistungen nicht beeinflussen kann. Er trägt also beispielsweise nicht das Risiko für quantitative und/oder qualitative Änderungen des Objektes durch den Auftraggeber.

(3) Unabhängig von der Beachtung der Kostenobergrenze hat der Auftragnehmer alle Möglichkeiten zur Einsparung von Kosten beim Bau und Betrieb des Gebäudes unter Beachtung der vorgegebenen Quantitäts-, Qualitäts- und Terminziele unter vollständiger Wahrung der vom Auftraggeber gemachten Vorgaben und Standards, insbesondere der FLB (**Anlage 802**), auszuschöpfen. Er hat dabei die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowohl beim Bau als auch beim Betrieb des Gebäudes einzeln wie im Zusammenhang zu beachten. Die Planung muss die künftigen Betriebs- und Unterhaltungskosten des Vorhabens in Abhängigkeit von den funktionalen Nutzungszielen gering halten.

(4) Baukosten dürfen nicht mit der Folge eingespart werden, dass die absehbaren Betriebs-, Verbrauchs- oder Instandhaltungskosten so steigen, dass die Einsparungen dadurch ausgeglichen werden.

§ 8 Vergütung

(1) Der Auftragnehmer erhält – eine Beauftragung sämtlicher Leistungsstufen vorausgesetzt – für die nach diesem Vertrag zu erbringenden schlüsselfertigen, funktions- und betriebsbereiten Planungs-, Bau- und sonstigen Leistungen eine Brutto-Pauschalvergütung inkl. USt., welche sich aus der Brutto-Pauschalvergütung inkl. USt. gemäß **Pos. E** des bezuschlagten Preisblatts (**Anlage 803**) multipliziert mit der Anzahl der tatsächlich errichteten Wohnplätze ergibt.

Die vorgenannte Brutto-Pauschalvergütung inkl. USt. verteilt sich auf die jeweiligen Leistungsstufen wie folgt:

- Leistungsstufe 1: Brutto-Pauschalvergütung inkl. USt., welche sich aus der Brutto-Pauschalvergütung inkl. USt. gemäß **Pos. A** des bezuschlagten Preisblatts (**Anlage 803**) multipliziert mit der Anzahl der tatsächlich errichteten Wohnplätze ergibt;
- Leistungsstufe 2: Brutto-Pauschalvergütung inkl. USt., welche sich aus der Summe der Brutto-Pauschalvergütungen inkl. USt. gemäß **Pos. B und D** des bezuschlagten Preisblatts (**Anlage 803**) multipliziert mit der Anzahl der tatsächlich errichteten Wohnplätze ergibt.

Wird die Bewertung einzelner geschuldeter Leistungen erforderlich, richtet sich diese – sofern nicht in diesem Vertrag abweichend geregelt – nach der Verteilung der Brutto-Pauschalvergütung inkl. USt. auf die einzelnen geschuldeten Leistungen entsprechend dem Preisblatt (**Anlage 803**).

(2) Bei der Preisfindung und -bildung hat der Auftragnehmer auf Grundlage der in § 3 aufgeführten Unterlagen, insbesondere der FLB (**Anlage 802**), die von ihm zu erbringenden Planungs-, Bau- und sonstigen Leistungen in eigener Verantwortung ermittelt und übernimmt hiervon ausgehend als Totalunternehmer neben dem Mengen- auch das Vollständigkeitsrisiko.

(3) Mit der Vergütung nach vorstehendem § 8 (1) sind sämtliche vertraglichen Leistungen des Auftragnehmers abgegolten. Dies gilt auch für Leistungen und Kosten, die nicht ausdrücklich in diesem Vertrag und seinen Anlagen erwähnt werden, die jedoch notwendig sind, um den

vereinbarten Werkerfolg und die Schlüsselfertigkeit herbeizuführen. Im vereinbarten Pauschalfestpreis sind sämtliche Eigenkosten des Auftragnehmers und sämtliche Fremdkosten enthalten, die im Rahmen des Leistungsumfangs nach diesem Vertrag entstehen, soweit nicht in diesem Vertrag und seinen Vertragsbestandteilen ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist.

(4) Die vereinbarten Pauschalpreise sind Festpreise. Eine Lohn- und/oder Materialgleitung wird – mit Ausnahme der Regelung in § 2 (2) – nicht vereinbart. § 313 BGB sowie eine etwaige Mehr- oder Mindervergütung bei geänderten und/oder zusätzlichen Leistungen (§ 9) bleiben von all dem unberührt.

(5) Bezugsgröße und Maßstab für etwaige Ansprüche auf eine Anpassung der Vergütung und der vereinbarten Pauschalen (etwa nach § 313 BGB) ist stets die Gesamtvergütung nach diesem Vertrag.

(6) Die Parteien stellen klar, dass die Pauschalvergütung nach § 8 (1) unabhängig von der HOAI und deren Honorarparametern (anrechenbare Kosten, Honorarsatz, Honorarzone) vereinbart werden und deshalb insbesondere keine Anpassung der Vergütung erfolgt, wenn sich Annahmen des Auftragnehmers zu diesen Honorarparametern als unzutreffend erweisen.

(7) Soweit vom Auftraggeber im Preisblatt oder sonst in den Vergabe- und Vertragsunterlagen Angaben zu Vordersätzen, Stundenzahlen, Honorarzonen und anrechenbaren Kosten erfolgten, dienten diese Angaben allein der Vergleichbarkeit und damit Wertung im Vergabeverfahren, so dass sie weder Vertragsbestandteil noch Vertragsgrundlage wurden.

(8) Der Auftragnehmer hat unverzüglich nach Erteilung des Zuschlags die Preisermittlung für die vertragliche Leistung (Urkalkulation) verschlossen an den Auftraggeber zu übergeben. Die Urkalkulation wird durch die Übergabe nicht zum Erklärungsinhalt des Angebots. Die Rückgabe der Urkalkulation erfolgt auf Verlangen des Auftragnehmers nach vorbehaltloser Annahme der Schlusszahlung. In der Urkalkulation müssen die zugrunde gelegten Leistungsansätze/-mengen (inkl. Kapazitätsansätze) und folgende Kosten getrennt ausgewiesen sein:

- Einzelkosten der Teilleistungen (mindestens aufgegliedert nach Lohn-, Material- und Gerätekosten) für jede Einzelposition, aufgegliedert nach Leistungspositionen entsprechend den baubetrieblichen Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Kalkulation; dies gilt auch, wenn eine Nachunternehmervergabe vorgesehen ist;
- die im Einzelnen spezifizierten Baustellengemeinkosten, aufgegliedert nach Baustelleneinrichtungs-, -abbau- und Vorhaltungskosten;
- Allgemeine Geschäftskosten;
- Kosten für die Planung, spezifiziert nach Leistungsbildern der Objekt-/Fachplanung mit Angaben des jeweils kalkulierten Aufwandes sowie die Angabe des Aufwandes der eingeschalteten Planungsbeteiligten;
- Gewinn und – falls projektspezifisch kalkuliert – Wagnis;
- die Angebotssumme insgesamt sowie die Umsatzsteuer.

Außerdem muss die Urkalkulation Angaben über den Mittellohn in der Ausführungszeit enthalten. Die Fremdleistungen müssen unter Berücksichtigung der kalkulierten Umlagen ausgewiesen werden. Weiterhin müssen aus der Urkalkulation die angesetzten Gesamtstundenmengen für den kalkulierten Personalaufwand erkennbar sein.

Klargestellt wird, dass Fehler in den Kalkulationsansätzen nicht zu Nachforderungen berechtigen.

Der Auftraggeber ist berechtigt, die Urkalkulation bei Vereinbarung neuer Preise oder zur Prüfung von sonstigen vertraglichen Ansprüchen zu öffnen und einzusehen, nachdem er den Auftragnehmer über die geplante Einsichtnahme rechtzeitig verständigt hat und ihm Gelegenheit gegeben wurde, bei der Einsichtnahme anwesend zu sein. Nach erfolgter Öffnung darf der Auftraggeber Kopien jener Teile der Urkalkulation fertigen und behalten, die für die zu prüfenden Preise wesentlich sind. Die Urkalkulation wird danach wieder verschlossen. Über die Öffnung wird ein Protokoll geführt, welches dem Auftragnehmer zu übergeben ist.

§ 9 Geänderte und zusätzliche Leistungen

Es gelten die Regelungen der §§ 650b bis d BGB nach Maßgabe folgender Ergänzungen.

(1) Das Anordnungsrecht des Auftraggebers umfasst auch eine wesentliche Änderung oder Erweiterung der Leistungen sowie eine Wiederholung der erbrachten (vertraglichen) Leistungen des Auftragnehmers. Ferner kann der Auftraggeber auch Änderungen in Bezug auf den Leistungszeitpunkt, bis zu welchem der Auftragnehmer einzelne Leistungen zu erbringen hat, einschließlich der Bauumstände (beispielsweise Beschleunigungsanordnungen) sowie zweckmäßige Änderungen anordnen.

(2) Wünscht der Auftraggeber die Ausführung einer geänderten / zusätzlichen Leistung, hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber unverzüglich, spätestens innerhalb von **zehn (10) Kalendertagen**, nach Zugang des Änderungsbegehrens oder sonstiger Kenntnis von der Notwendigkeit der Ausführung geänderter / zusätzlicher Leistungen, ein prüffähiges Angebot in Textform zu unterbreiten.

Soweit der Auftragnehmer für die Abgabe eines Nachtragsangebotes vom Auftraggeber nach Maßgabe dieses Vertrages bereit zu stellende Unterlagen benötigt, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber hierauf unverzüglich nach Zugang des Änderungsbegehrens in Textform hinzuweisen. Die Frist zur Angebotslegung beginnt in diesem Fall mit Übergabe der erforderlichen Unterlagen. Unterlässt der Auftragnehmer einen entsprechenden Hinweis, kann er sich später nicht darauf berufen, dass er etwaige erforderliche Unterlagen nicht oder verspätet erhalten hat.

Die inhaltliche Begründung jedes einzelnen Nachtragsangebotes bedarf zwingend der Berücksichtigung nachfolgender Angaben:

- Darstellung, inwieweit (a) die auszuführende Leistung von der ursprünglich oder zuletzt vereinbarten Leistung abweicht oder (b) es sich um eine zusätzliche Leistung handelt;

- Bezeichnung des Änderungsbegehrens des Auftraggebers oder Begründung der Erforderlichkeit der geänderten / zusätzlichen Leistung;
- Angabe der Auswirkungen der geänderten / zusätzlichen Leistung auf den Bauablauf, die Termine sowie sonstige Auswirkungen der geänderten / zusätzlichen Leistung. Grundlage hierfür muss ein aktueller Detailterminplan sein, der nicht älter als **sechs (6) Wochen** sein darf;
- Darstellung der Berechnung der Vergütungshöhe mit nachvollziehbarer Kalkulation unter Aufschlüsselung von Mehr- / Minderaufwand sowie Mehr- / Minderkosten; dies beinhaltet insbesondere

    - Detaillierte Aufstellung und Nachweis der betroffenen Leistungen und der Einzelvergütungen;
    - Darstellung, auf welche Preis-/Kostenansätze in der Urkalkulation zurückgegriffen wird, einschließlich Übermittlung entsprechender Auszüge aus der Urkalkulation oder Begründung, warum ein Rückgriff auf Preis-/Kostenansätze in der Urkalkulation nicht möglich ist;
    - Angabe der Mengenermittlungen oder – soweit noch nicht möglich – Mengenhochrechnungen;
    - Übermittlung der Angebotsunterlagen von Nachunternehmern / Lieferanten (einschließlich der Angebotsanfrage des Auftragnehmers);

(3) Die Vertragsparteien bemühen sich, möglichst zeitnah nach Zugang des Änderungsbegehrens des Auftraggebers und Vorliegen des Nachtragsangebotes des Auftragnehmers, eine schriftliche Nachtragsvereinbarung zu schließen, welche die Mehr- oder Mindervergütung und etwaige Terminfolgen von geänderten / zusätzlichen Leistungen abschließend regelt.

Zur einseitigen Anordnung von geänderten / zusätzlichen Leistungen ist der Auftraggeber abweichend von § 650b Abs. 2 BGB berechtigt,

- wenn der Auftragnehmer nicht fristgemäß ein Nachtragsangebot gelegt hat (vgl. § 9 (2)) oder
- wenn **zwanzig (20) Kalendertage** seit Zugang des Änderungsbegehrens vergangen sind oder
- wenn aus einem wichtigen Grund ein weiteres Zuwarten für den Auftraggeber unzumutbar ist; ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zwingende terminliche oder wirtschaftliche Gründe die sofortige Anordnung gebieten.

(4) Bei geänderten / zusätzlichen Leistungen hat der Auftragnehmer seine Leistungen mindestens mit denselben zeitlichen und kapazitiven Ansätzen wie ursprünglich vereinbart zu erbringen. Bei der Fortschreibung von Vertragsterminen gelten die ursprünglich vereinbarten Ausführungszeiträume für die betreffenden Leistungen fort; die so fortgeschriebenen Vertragstermine sind von dem Auftragnehmer einzuhalten.

(5) Für die Ermittlung der Nachtragsvergütung für geänderte / zusätzliche Leistung ist auf die in der Urkalkulation enthaltenen Preis- und Kostenansätze zurückzugreifen (soweit das möglich ist);

sonstige Leistungs-/Mengenansätze der Urkalkulation sowie Zuschläge für Gemeinkosten werden nicht fortgeschrieben. Klargestellt wird, dass nur der infolge einer geänderten / zusätzlichen Leistung tatsächlich beim Auftragnehmer entstandene und nachgewiesene vermehrte oder verminderte Aufwand zu vergüten ist.

(6) Abweichend von § 650c Abs. 3 Satz 1 BGB kann der Auftragnehmer 60 % der in seinem Angebot mitgeteilten Vergütung bei der Berechnung von vereinbarten Abschlagszahlungen ansetzen,

- wenn dem Grunde nach eine geänderte / zusätzliche Leistung vorliegt, aber keine Einigung über die Höhe der Vergütung zu Stande kommt oder hierüber keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht und
- der Auftragnehmer zur Ausführung der geänderten / zusätzlichen Leistung verpflichtet ist.

Im Übrigen bleibt § 650c Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BGB unberührt.

(7) Auf bauzeitbedingte Nachträge des Auftragnehmers finden § 9 (6) und § 650c Abs. 3 BGB keine Anwendung.

(8) Meinungsverschiedenheiten im Zusammenhang mit geänderten / zusätzlichen Leistungen berechtigen den Auftragnehmer nicht zur Einstellung seiner Leistungen, es sei denn, der Anspruch des Auftragnehmers für geänderte / zusätzliche Leistungen ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt. Ist der Anspruch des Auftragnehmers unbestritten oder rechtskräftig festgestellt, so erstreckt sich das Leistungsverweigerungsrecht nur auf die vom Streit betroffenen Leistungsteile.

§ 10 Stundenlohnarbeiten und Stundenlohnberichte

(1) Eine Vergütung von Leistungen über Stundenlöhne erfolgt nur in Ausnahmefällen, wenn dies zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer vor Ausführung der entsprechenden Leistungen ausdrücklich vereinbart wurde.

(2) Die Abzeichnung von Stundenlohnberichten des Auftragnehmers ersetzt nicht die notwendige, vorherige Vereinbarung über die Erbringung von Stundenlohnarbeiten mit dem Auftraggeber. Durch die Abzeichnung von Stundenlohnberichten wird ebenfalls nicht bestätigt, dass es sich bei den in dem jeweiligen Stundenlohnbericht aufgeführten Leistungen um geänderte oder zusätzliche Leistungen handelt und diese nach Art und Umfang erforderlich waren, um die darin beschriebenen Arbeiten auszuführen.

(3) Der Auftragnehmer hat über Stundenlohnarbeiten arbeitstäglich Stundenlohnzettel digital als PDF bei ls-r@stwno.de einzureichen.

§ 11 Zahlungen

(1) Der Auftragnehmer erhält Abschlagszahlungen nach Maßgabe des von dem Auftragnehmer zu erstellenden Zahlungsplans, sofern dieser von dem Auftraggeber freigegeben wurde. Die Höhe der jeweiligen Zahlung richtet sich nach dem tatsächlichen Leistungsstand.

Solange kein von dem Auftraggeber freigegebener Zahlungsplan vorliegt, werden Abschlagszahlungen für die zum Zeitpunkt der Anforderung vertragsgemäß erbrachten und nachgewiesenen Leistungen gezahlt, § 632a BGB. Abschlagszahlungen werden maximal einmal im Monat gewährt.

(2) Der Auftragnehmer muss die (Teil-)Schlussrechnung innerhalb von **zwei (2) Monaten** nach der Abnahme gemäß § 21 (1) dieses Vertrages stellen. Reicht der Auftragnehmer eine prüffähige (Teil-)Schlussrechnung nicht ein, obwohl ihm der Auftraggeber nach Ablauf dieser Frist eine angemessene Nachfrist gesetzt hat, so kann der Auftraggeber die (Teil-)Schlussrechnung selbst auf Kosten des Auftragnehmers aufstellen. Diese Ersatzschlussrechnung begründet ebenfalls die Fälligkeit der Vergütungsforderung des Auftragnehmers.

§ 11 (2) Sätze 1 bis 3 gelten entsprechend, wenn die Bepflanzung des Außenbereichs gesondert abgenommen wird (vgl. § 21 (2) des Vertrages).

(3) Rechnungsempfänger ist:

Studierendenwerk Niederbayern / Oberpfalz A.d.ö.R
Albertus-Magnus-Straße 4
93053 Regensburg

(4) Abschlagszahlungen werden auf eine prüffähige Abschlagsrechnung und Leistungsnachweis **dreißig (30) Kalendertage** nach Eingang, Schlusszahlungen **sechzig (60) Kalendertage** nach Eingang der prüffähigen Rechnung beim Auftraggeber fällig. Die einzelnen Abschlagszahlungen sind in der Schlussrechnung auszuweisen.

Alle Rechnungen müssen den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Rechnungen sind im PDF-Format bzw. als E-Rechnung (Dateiformat „ZUGFeRD“ oder „XRechnung“) zu erstellen und dem Auftraggeber digital zugänglich zu machen. Alle Rechnungen sind mit sämtlichen Anlagen (Aufmaße etc.) einzureichen über xrechnung@stwno.de.

§ 12 Baustrom / Bauwasser

Der Auftragnehmer hat die Kosten für Baustrom und Bauwasser zu tragen.

§ 13 Risikoübernahme und Risikomanagement

(1) Den Parteien ist bewusst, dass das Vorhaben insbesondere Planungs- und damit verbundenen Vollständigkeitsrisiken, Beschaffungsrisiken für Baumaterialien und Baustoffe, Währungsrisiken, Zinsrisiken, Inflationsrisiken, Risiken von Unwettern und Pandemie unterliegt. Der Auftragnehmer übernimmt die vorgenannten Risiken und auch die typischerweise mit der Planung, der Lieferung und dem Bau des Vorhabens verbundenen Risiken und die mit diesen Risiken verbundenen Kosten. Auftraggeber und Auftragnehmer arbeiten in Übereinstimmung mit diesen Vertragsunterlagen zusammen, um die Risiken mit einer höchstmöglichen Effizienz zu analysieren und zu handhaben.

(2) Der Auftragnehmer muss sich jederzeit nach besten Kräften bemühen, Verzögerungen oder erhöhte Kosten im Projekt zu minimieren.

§ 14 Vertretung der Parteien

(1) Vertretung des Auftraggebers

1. Der Auftraggeber wird im Rahmen der Durchführung dieses Vertrages ausschließlich vertreten durch:

   - Herrn Florian Schorer – Projektverantwortlicher Projektleiter
   - Frau Martina Maurer – Stellvertretende Projektleiterin

   Die vorbenannten Personen sind mit Ausnahme der Beauftragung von geänderten / zusätzlichen Leistungen jeweils allein vertretungsbefugt; die Beauftragung von geänderten / zusätzlichen Leistungen ist der Geschäftsführung des Auftraggebers vorbehalten. Der Auftraggeber hat das Recht, die Vertreter zu ändern sowie bei Bedarf weitere Vertreter zu benennen.

2. Der Auftraggeber weist ausdrücklich darauf hin, dass die vom Auftraggeber beauftragten Projektsteuerer und sonstigen Berater nicht bevollmächtigt sind, rechtsgeschäftliche Erklärungen im Namen des Auftraggebers abzugeben, insbesondere also nicht den Leistungsumfang des Auftragnehmers zu ändern und Stundenlohnarbeiten anzuordnen. Sollte der Auftragnehmer deshalb der Ansicht sein, dass aus Anweisungen der vom Auftraggeber beauftragten Projektsteuerer oder sonstigen Berater zusätzliche oder geänderte Leistungen resultieren oder Stundenlohnarbeiten anfallen, hat er den Auftraggeber hierüber unverzüglich schriftlich zu informieren und nur nach entsprechender Erklärung des Auftraggebers tätig zu werden.

(2) Vertretung des Auftragnehmers

1. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, für die Gesamtdauer des Vertragsverhältnisses dem Auftraggeber die in **Anlage 600** genannten Personen in der dort benannten Position und als vertretungsberechtigte Ansprechpartner zur Verfügung zu stellen.

2. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die in § 14 (2) Nr. 1 genannten Personen jeweils durch eine andere fachlich geeignete Person im Sinne des § 14 (2) Nr. 4 zu ersetzen (im Folgenden nur „**Ersatzperson**“), wenn der Auftraggeber aufgrund von besonderen Vorkommnissen, wie beispielsweise fachlichen Schwierigkeiten, einen Austausch verlangt.

3. Der Auftragnehmer darf die in § 14 (2) Nr. 1 genannten Personen nur mit vorheriger Zustimmung des Auftraggebers in Textform ersetzen. Der Auftraggeber darf die Zustimmung nicht unbillig verweigern. Die Verweigerung der Zustimmung ist dann unbillig, wenn ein wichtiger Grund für die Ersetzung der Person gegeben ist und die Ersatzperson den Vorgaben des § 14 (2) Nr. 4 entspricht. Ein wichtiger Grund ist beispielsweise

Krankheit, Auflösung des Arbeitsverhältnisses, Mutterschutz, Elternzeit, Tod, oder Gefängnis.

4. Im Falle des Austauschs nach § 14 (2) Nr. 2 oder § 14 (2) Nr. 3 muss die Ersatzperson mindestens genauso erfahren sein wie die auszutauschende Person. Es hätten also im Vergabeverfahren mindestens genauso viele Punkte bei der Bewertung der Erfahrung erzielt werden müssen, falls diese Person bereits im Rahmen des Vergabeverfahrens von dem Auftragnehmer für die jeweilige Funktion vorgeschlagen worden wäre.

§ 15 Mindestlohn / Arbeitnehmerentsendegesetz

(1) Der Auftragnehmer darf für die Erbringung der Leistungen nur Arbeitnehmer einsetzen, die entweder der deutschen Sozialversicherungspflicht unterliegen und nach den deutschen gesetzlichen und tarifvertraglichen Vorschriften entlohnt werden oder Arbeitnehmer, die Staatsbürger eines Mitgliedstaates der Europäischen Union und nach den Vorgaben des Arbeitnehmerentsendegesetzes (AEntG) für einen befristeten Zeitraum zur Leistungserbringung in die Bundesrepublik entsandt worden sind.

Die Arbeitnehmer müssen stets ein zur schnellen und zweifelsfreien Identifikation geeignetes Ausweispapier (Personalausweis, Reisepass oder -ersatz) mit sich führen. Entsandte Arbeitnehmer haben zudem die Bescheinigung, dass während der Dauer der Entsendung nach Deutschland weiterhin das soziale Sicherungssystem des Herkunftsstaates anwendbar bleibt (sogenannte E 101-Bescheinigung, seit 01.05.2010 „Vordruck A 1“), stets mit sich zu führen. Beim Einsatz entsandter Arbeitnehmer sind jederzeit prüffähige, deutschsprachige Unterlagen über die Beschäftigungsverhältnisse am Ort der Leistungserbringung bereitzuhalten; dies umfasst zumindest eine Kopie der Anmeldung nach § 18 AEntG sowie die nach § 19 AEntG zu erstellenden Dokumente.

Der Auftraggeber ist jederzeit zur Kontrolle berechtigt.

(2) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die in seinem Unternehmen beschäftigten tarifgebundenen Arbeitnehmer nicht unter den für dieses Unternehmen geltenden Lohntarifen bzw. die in dem Unternehmen beschäftigten nicht tarifgebundenen Arbeitnehmer nicht unter den Mindestentgelt-Regelungen des Mindestlohngesetz und des AEntG zu entlohnen. Gleiches gilt für Verpflichtungen aus Sozialkassentarifverträgen, die auf den Auftragnehmer anzuwenden sind.

(3) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber von allen Ansprüchen seiner Arbeitnehmer, der Arbeitnehmer seiner Subunternehmer und allen Arbeitnehmern aller weiteren nachgeordneten Subunternehmer und etwaiger Verleiher und der Sozialkassen gemäß Arbeitnehmerentsendegesetz (AEntG) freizustellen.

(4) Für den Einsatz ausländischer Arbeitskräfte gilt:

- Der Auftragnehmer verpflichtet sich, Löhne und Gehälter auch ausländischer Beschäftigter mindestens monatlich auf Gehaltskonten zu überweisen.

- Der Auftragnehmer verpflichtet sich, beim Einsatz ausländischer Arbeitskräfte sicherzustellen, dass während der Arbeit auf der Baustelle ständig eine deutschsprachige Person anwesend ist, die sich mit den ausländischen Arbeitskräften verständigen kann. Kommt er seiner Verpflichtung nicht nach, ist der Auftraggeber berechtigt, auf Kosten des Auftragnehmers einen Dolmetscher hinzuzuziehen.
- Werden ausländische Arbeitskräfte aus Staaten eingesetzt, die nicht der EU angehören, muss der Auftragnehmer vor Beginn des jeweiligen Einsatzes nachweisen, dass die eingesetzten Personen über die für die konkrete Tätigkeit erforderliche Aufenthalts- und Beschäftigungsberechtigung verfügen.

§ 16 Nachunternehmer

(1) Der Auftragnehmer ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers und nach Maßgabe der folgenden Regelungen berechtigt, Dritte zu beauftragen, die ihm obliegenden Leistungen zu erfüllen (im Folgenden nur „**Nachunternehmer**“). Diese werden als Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers tätig.

(2) Der Auftragnehmer darf nur solche Nachunternehmer beauftragen, die fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sind. Von dem Auftragnehmer im Rahmen des Vergabeverfahrens benannte Nachunternehmer gelten in diesem Sinne als genehmigt. Der Auftraggeber kann der Beauftragung von Nachunternehmern widersprechen, wenn aus von ihm darzulegenden tatsächlichen Umständen die Befürchtung besteht, dass der Nachunternehmer nicht fachkundig, leistungsfähig oder zuverlässig ist. Stellt der Auftraggeber während der Dauer des Vertragsverhältnisses solche Gründe fest, kann er den Auftragnehmer schriftlich auffordern, den Nachunternehmer innerhalb einer angemessenen Frist auszutauschen. Kommt der Auftragnehmer dieser Aufforderung nicht nach, gilt § 20 dieses Vertrages.

(3) Die Kommunikation zwischen Nachunternehmer und Auftraggeber erfolgt ausschließlich über den Auftragnehmer. Der Auftragnehmer stellt allerdings sicher, dass die Nachunternehmer jederzeit für Rückfragen des Auftraggebers und zu Besprechungen mit dem Auftraggeber oder anderen Projektbeteiligten zur Verfügung stehen.

§ 17 Vertragsfristen

(1) Die Parteien vereinbaren folgende verbindliche Ausführungsfristen:

1.	Beginn der Ausführung der Leistungsstufe 1 (Ausführungsbeginn):	unverzüglich nach Zuschlagserteilung
2.	Vorlage der Bauantragsunterlagen zur Unterschrift durch den Auftraggeber:	spätestens 3 Monate nach Zuschlagserteilung
3.	Vorlage der für den Fördermittelantrag notwendigen Unterlagen:	spätestens 3 Monate nach Zuschlagserteilung
4.	Gesamtfertigstellung:	28 Monate nach Zuschlagserteilung

Der Vertragsfrist gemäß § 17 (1) Nr. 4 liegt zugrunde, dass eine Beauftragung der Leistungen der Leistungsstufe 2 bis spätestens 7 Monate nach Zuschlagserteilung erfolgt. Voraussetzung für eine Beauftragung der Leistungen der Leistungsstufe 2 bis spätestens 7 Monate nach Zuschlagserteilung ist, dass bis spätestens 6,5 Monate nach Zuschlagserteilung (i) die Baugenehmigung und (ii) der Fördermittelbescheid oder ein Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn erteilt werden. Sollten die Baugenehmigung und / oder der Fördermittelbescheid oder ein Bescheid über die Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn nicht bis spätestens 6,5 Monate nach Zuschlagserteilung erteilt werden, ohne dass dies der Auftragnehmer zu vertreten hat, so verlängert sich die Vertragsfrist gemäß § 17 (1) Nr. 4 um die Anzahl an Kalendertagen, um die die Beauftragung der Leistungen der Leistungsstufe 2 später als 7 Monate nach Zuschlagserteilung erfolgt. Die in vorstehendem Satz genannte Verlängerung für die Vertragsfrist gemäß § 17 (1) Nr. 4 gilt auch dann, wenn zwar die Baugenehmigung und der Fördermittelbescheid bis spätestens 6,5 Monate Kalenderwochen nach Zuschlagserteilung erteilt werden, aber eine Beauftragung der Leistungen der Leistungsstufe 2, ohne dass dies der Auftragnehmer zu vertreten hat, nicht bis spätestens 7 Monate nach Zuschlagserteilung erfolgt.

Zu dem Zeitpunkt der Gesamtfertigstellung (§ 17 (1) Nr. 4) müssen sich sowohl die Gebäude / Apartments als auch die Außenanlagen in einem abnahmereifen Zustand befinden. Der Gesamtfertigstellungstermin ist auch dann gewahrt, wenn und soweit die Bepflanzung der Außenanlagen witterungsbedingt noch nicht ausgeführt werden konnte.

Eine Gesamtfertigstellung vor dem in § 17 (1) Nr. 4 des Vertrages vereinbarten Termin ist zulässig. Im Falle der vorzeitigen Gesamtfertigstellung sichert der Auftraggeber, sofern die Abnahme gemäß § 21 (1) erfolgreich durchgeführt wurde, die Übernahme des Gebäudes zu.

(2) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, spätestens **zwei (2) Wochen** nach Zuschlagserteilung dem Auftraggeber einen detaillierten Planungs- und Bauablaufplan (im Folgenden nur „**Terminplan**“) über die von ihm vertraglich geschuldeten Leistungen als Balkendiagramm zu übergeben. Der Terminplan hat die nach vorstehendem Absatz (1) vereinbarten Termine zu berücksichtigen.

Der Terminplan muss folgende Struktur haben:

- Zeitachse nach Kalendertagen angelegt,
- Vorgangsachse nach Gewerken angelegt (als Gewerk gelten Kostengruppen nach DIN 276 in dritter Gliederungsstelle),
- Detaillierung eines Vorgangs,
- Beginn,
- Ende,
- Alle Vorgänger,
- Alle Nachfolger,
- Ggf. sonstige Zusammenhänge mit anderen Vorgängen,
- Nachvollziehbare Darstellung des kritischen Wegs.

Der Terminplan ist regelmäßig, mindestens monatlich, zu aktualisieren. Der aktualisierte Terminplan führt – soweit die Vertragsparteien nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes

vereinbaren – nicht zu einer Änderung der in § 17 (1) des Vertrages vereinbarten Termine und / oder zu einer Reduzierung der Verantwortung wegen Terminüberschreitungen.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen des Auftraggebers, jedoch nicht öfter als jeden zweiten Monat, ab Baubeginn zum 15. des Folgemonats die Auswirkungen der bisher eingetretenen Behinderungseinwirkungen (einschließlich Vergütungsfolgen, Schadensberechnung bzw. Entschädigungsberechnung für die nach Auffassung des Auftragnehmers auftraggeberseitigen Behinderungen) vorzulegen.

§ 18 Vertragsstrafe

(1) Im Falle des Verzugs mit der Einhaltung des Termins „Gesamtfertigstellung“ gemäß § 17 (1) Nr. 4 dieses Vertrages schuldet der Auftragnehmer dem Auftraggeber je Arbeitstag (Montag – Freitag) des Verzugs eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2 Prozent des Anteils der Netto-Schlussrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe, der auf die für die Gesamtfertigstellung zu erbringenden Leistungen entfällt.

(2) Der Vertragsstrafenanspruch ist insgesamt auf 5 Prozent des Anteils der Netto-Schlussrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe, der auf die für die Gesamtfertigstellung zu erbringenden Leistungen entfällt, beschränkt.

(3) Die Vertragsstrafe wird auf einen etwaigen Verzugsschaden aus dem selben Grund angerechnet; die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche bleibt neben den Vertragsstrafen nach den vorstehenden Regelungen unberührt.

(4) Der Vorbehalt zur Geltendmachung der Vertragsstrafe kann bis zur Fälligkeit der Schlusszahlung erklärt werden.

(5) Die Vertragsstrafe gemäß § 18 (1) sowie die Regelungen gemäß § 18 (2) bis (4) finden auch auf einen infolge Behinderungen des Auftragnehmers fortgeschriebenen, auf einen infolge späterer Beauftragung im Sinne von § 17 (1) dieses Vertrages verschobenen oder zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer einvernehmlich vereinbarten neuen Termin Gesamtfertigstellung“ Anwendung.

§ 19 Sicherheiten

Die nach den nachfolgenden Regelungen zu stellenden Sicherheiten beziehen sich auf sämtliche Leistungen des Auftragnehmers mit Ausnahme der Leistungen der Wartung. Klargestellt wird daher, dass für die Leistungen der Wartung keine Sicherheit vereinbart ist und die §§ 19 (1) bis (4) insoweit keine Anwendung finden.

(1) Der Auftragnehmer stellt nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen Sicherheit für die Vertragserfüllung:

1. Auftraggeber und Auftragnehmer vereinbaren für die Erfüllung der von dem Auftragnehmer geschuldeten Leistungen – auch soweit der ursprünglich geschuldete Leistungsumfang

durch geänderte und / oder zusätzliche Leistungen abgeändert und / oder erweitert wird – eine Sicherheit für die Vertragserfüllung in Höhe von 10 % der Brutto-Pauschalvergütung gemäß § 8 (1), welche auf die von dem Auftraggeber beauftragten Leistungen entfällt.

Mit Zuschlagserteilung ist somit zunächst eine Sicherheit für die Vertragserfüllung in Höhe von 10 % der Brutto-Pauschalvergütung, welche sich aus der Brutto-Pauschalvergütung je Wohnplatz gemäß **Pos. A** des bezuschlagten Preisblatts (**Anlage 803**) multipliziert mit 170 Wohnplätzen ergibt, zu stellen (nachfolgend „**Brutto-Pauschalvergütung 1**“ genannt). Verringert oder erhöht sich die vorgenannte Brutto-Pauschalvergütung 1 nach Zuschlagserteilung, beispielsweise weil tatsächlich mehr als 170 Wohnplätze errichtet werden oder durch Beauftragung von Leistungen der Leistungsstufe 2, so ist die Sicherheit entsprechend anzupassen.

Die Sicherheit für die Vertragserfüllung sichert alle Ansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer, die bis zur Abnahme der geschuldeten Leistungen des Auftragnehmers entstanden sind, insbesondere für die vertragsgemäße und/oder fristgerechte Ausführung der Leistung einschließlich Abrechnung, Mängelansprüche und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche auf Erstattung von Überzahlungen einschließlich Zinsen.

2. Der Auftragnehmer leistet die Sicherheit durch Bar-Einbehalt, d.h. der Auftraggeber ist berechtigt, 10 % des Bruttoabrechnungsbetrages einer jeden Abschlagsrechnung einzubehalten, bis der in § 19 (1) Nr. 1 vereinbarte Betrag der Sicherheit für die Vertragserfüllung erreicht ist. Der Auftragnehmer kann diesen Einbehalt durch Übergabe einer anderen nach § 17 VOB/B analog zulässigen Sicherheit für die Vertragserfüllung ablösen, wobei eine Hinterlegung jedoch ausgeschlossen ist.

3. Die Rückgabe der Sicherheit richtet sich nach § 17 Abs. 8 Nr. 1 VOB/B analog.

(2) Der Auftragnehmer stellt nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen Sicherheit für Mängelansprüche:

1. Auftraggeber und Auftragnehmer vereinbaren für den Zeitraum von der Abnahme der geschuldeten Leistungen des Auftragnehmers (mit Ausnahme der Wartung) bis zum Eintritt der Verjährung für Mängelansprüche eine Sicherheit für Mängelansprüche in Höhe von 5 % des Anteils der Brutto-Schlussrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe, der auf sämtliche Leistungen des Auftragnehmers mit Ausnahme der Wartung entfällt.

Die Sicherheit für Mängelansprüche sichert alle Mängelansprüche des Auftraggebers aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis einschließlich Schadensersatz mit der Maßgabe, dass ausschließlich Ansprüche besichert werden, die bei oder nach der Abnahme entstanden sind. Klargestellt wird, dass die Sicherheit keine Mängelansprüche oder Schadensersatzansprüche des Auftraggebers aus oder im Zusammenhang mit Leistungen der Wartung sichert.

2. Der Auftraggeber ist berechtigt, von der Schlussrechnung einen Sicherheitseinbehalt in Höhe des in § 19 (2) Nr. 1 vereinbarten Betrages der Sicherheit für Mängelansprüche vorzunehmen. Der Auftragnehmer kann den Einbehalt durch Übergabe einer anderen nach § 17 VOB/B analog zulässigen Sicherheit für Mängelansprüche ablösen.

3. Die Rückgabe der Sicherheit richtet sich nach § 17 Abs. 8 Nr. 2 VOB/B analog mit der Maßgabe, dass eine Freigabe/Rückgabe der Sicherheit erst nach Ablauf der in § 22 (3) vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche von **zehn (10) Jahren** erfolgt. § 17 Abs. 8 Nr. 2 Satz 2 VOB/B analog bleibt unberührt.

   Der Auftragnehmer kann nach Ablauf der in § 22 (2) vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche von **fünf (5) Jahren** verlangen, dass die Sicherheit für Mängelansprüche, soweit diese nicht verwertet wurde, bis auf einen Sicherungsbetrag in Höhe von 5 % des Anteils der Brutto-Schlussrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe, der auf diejenigen Gewerke entfällt, für die eine 10-jährige Verjährungsfrist vereinbart wurde, freigegeben / zurückgegeben wird. Soweit jedoch zu diesem Zeitpunkt vom Auftraggeber geltend gemachte Ansprüche noch nicht erfüllt sind, darf er über den vorgenannten Sicherungsbetrag hinaus einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten.

(3) Die Pflicht zur Einzahlung eines Bar-Einbehalts auf ein Sperrkonto wird abbedungen.

(4) Sofern der Auftragnehmer die Sicherheit für die Vertragserfüllung und/oder die Sicherheit für Mängelansprüche nach vorstehendem Absatz (1) und / oder Absatz (2) in Form einer Bürgschaft leistet, müssen diese selbstschuldnerisch, schriftlich und unbefristet ausgestellt sein. Die Hinterlegung muss ausgeschlossen sein.

Die Bürgschaft kann nur von einem nach § 17 Abs. 2 VOB/B zugelassenen Kreditinstitut oder Kreditversicherer geleistet werden.

Jede Bürgschaft muss ausdrücklich auch die Erklärung enthalten, dass diese dem deutschen Recht unterliegt und der Gerichtstand Regensburg ist. Weiter muss der Bürge erklären, dass die Ansprüche aus der Bürgschaft nach Ablauf von **fünf (5) Jahren** beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem diese Ansprüche fällig werden, verjähren.

Die Urkunde über die Vertragserfüllungsbürgschaft muss insbesondere die Erklärung des Bürgen enthalten, dass diese auch vom Auftraggeber verlangte Auftragserweiterungen erfasst.

§ 20 Kündigung

(1) Den Parteien stehen die gesetzlichen Kündigungsrechte zu.

(2) Der Auftraggeber ist zur Kündigung aus wichtigem Grund nach § 648a BGB insbesondere dann berechtigt,

1. wenn über das Vermögen des Auftragnehmers das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzliches Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt oder dieser

Antrag mangels Masse abgelehnt worden ist oder die ordnungsgemäße Abwicklung des Vertrags dadurch in Frage gestellt ist, dass der Auftragnehmer seine vertraglichen Leistungspflichten nicht nur vorübergehend einstellt;

2. wenn der Auftragnehmer oder einer seiner Nachunternehmer gegen Artikel 5 k) Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014, zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) 2025/2033 vom 23. Oktober 2025, in der jeweils aktuellen Fassung über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren („EU-Sanktions-VO"), verstößt;

3. wenn der Auftragnehmer der Aufforderung des Auftraggebers nach § 4 (5) Nr. 3 lit. c) dieses Vertrages, den Bauleiter zu ersetzen, auch nicht innerhalb einer vom Auftraggeber schriftlich gesetzten, angemessenen Nachfrist unter Androhung der Kündigung nachkommt;

4. wenn der Auftragnehmer ohne Zustimmung des Auftraggebers nach § 16 Leistungen an Nachunternehmer vergibt;

5. wenn der Auftragnehmer der Aufforderung des Auftraggebers nach § 16 (2) dieses Vertrages, den Nachunternehmer innerhalb einer angemessenen Frist auszutauschen, auch nicht innerhalb einer vom Auftraggeber schriftlich gesetzten, angemessenen Nachfrist unter Androhung der Kündigung nachkommt;

6. wenn der gemäß § 26 vorgegebene Versicherungsschutz des Auftragnehmers nach Zuschlagserteilung auch innerhalb der von dem Auftraggeber gesetzten angemessenen Nachfrist nicht fristgerecht nachgewiesen wird, während der Vertragslaufzeit ganz oder in wesentlichen Teilen erlischt oder aber der Versicherer infolge von Obliegenheitsverletzungen des Auftragnehmers in wesentlichem Umfang leistungsfrei wird;

7. wenn der Auftragnehmer oder einer seiner Nachunternehmer schuldhaft gegen wesentliche Bestimmungen des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes, des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes (AEntG), des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes (AÜG), des Mindestlohngesetzes (MiLoG) sowie des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) verstößt;

8. wenn für den Auftraggeber ein Kündigungsrecht nach § 133 GWB gegeben ist.

Andere Kündigungsgründe nach Gesetz und Vertrag, insbesondere nach § 27 bleiben unberührt.

(3) Jede Kündigung bedarf der gesetzlichen Schriftform gemäß § 126 BGB.

(4) Die Kündigung des Auftraggebers kann sich auch auf einen abgegrenzten Teil des Werks beschränken (Teilkündigung). In diesem Fall gelten die Abrechnungsregeln – beschränkt auf die gekündigten Leistungen – entsprechend. Für den Fall der Teilkündigung bleibt der Vertrag für nicht gekündigte Teile unberührt.

(5) Der Auftragnehmer hat nach erfolgter Kündigung die zur Fortsetzung der Planungsarbeiten erforderlichen Unterlagen, wie etwa sämtliche Planungsunterlagen in bearbeitbarem Format, behördliche Genehmigungen und Bescheide sowie amtliche Pläne jeder Art, unverzüglich an den Auftraggeber herauszugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht ist ausgeschlossen. Er hat die notwendigen Voraussetzungen für die Fortführung des Bauvorhabens durch den Auftraggeber zu schaffen.

(6) Schadensersatzansprüche des Vertragspartners, der die Kündigung nicht zu vertreten hat, werden durch die vorstehenden Regelungen nicht eingeschränkt.

(7) Rücktritt und Kündigung nach weiteren gesetzlichen Vorschriften, unter anderem nach § 323 BGB, bleiben unberührt.

§ 21 Abnahme

(1) Die Leistungen des Auftragnehmers – mit Ausnahme der Leistungen der Wartung – bedürfen einer gemeinsamen förmlichen Abnahme nach vollständiger, schlüsselfertiger und betriebsbereiter sowie im Wesentlichen mängelfreier Fertigstellung aller ihm beauftragten Leistungen (mit Ausnahme der Leistungen der Wartung).

Die Bepflanzung des Außenbereichs ist nicht Voraussetzung für die Abnahme gemäß vorstehendem Absatz, soweit diese witterungsbedingt bis zur vollständigen, schlüsselfertigen und betriebsbereiten sowie im Wesentlichen mängelfreien Fertigstellung aller im Übrigen beauftragten Leistungen noch nicht erfolgen konnte.

Eine stillschweigende Abnahme sowie die Abnahmefiktionen nach § 12 Nr. 5 VOB/B analog sind ausgeschlossen. Eine Abnahme durch Ingebrauchnahme und andere Formen der fiktiven Abnahme werden ebenfalls ausgeschlossen. § 640 Abs. 2 BGB bleibt unberührt.

(2) Konnte die Bepflanzung des Außenbereichs witterungsbedingt noch nicht erfolgen (vgl. § 21 (1) Satz 2 des Vertrages), so erfolgt für diese Leistungen eine gesonderte förmliche Abnahme; § 21 (1) Sätze 3 bis 5 gelten entsprechend.

(3) Rechtzeitig, spätestens aber **vier (4) Wochen** vor der Abnahme gemäß § 21 (1), wird der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Prüfatteste, Abnahmebescheinigungen usw. von staatlichen oder hierfür bestimmten Stellen (insbesondere Abnahmebescheinigungen des TÜV) für alle diejenigen Leistungen und Anlagen, die einer solchen Abnahme bedürfen, übergeben. Die Unterlagen müssen von einer Qualität sein, die dem Auftraggeber die Beurteilung erlauben, dass es sich bei etwa noch bestehenden Mängeln oder notwendigen Restarbeiten um keine Umstände handelt, die der uneingeschränkten Nutzung und Inbetriebnahme der Leistung entgegenstehen. Vorläufige behördliche Abnahmebescheinigungen sind zur Abnahme ausreichend, wenn und soweit mit diesen die Mangelfreiheit der Leistungen beurteilt werden kann.

(4) Spätestens zur Abnahme gemäß § 21 (1) sind dem Auftraggeber alle Bedienungs- und Pflegeanleitungen, Wartungsunterlagen (insbesondere Wartungspläne für alle

gebäudetechnischen Anlagen und Bauteile), Handbücher für alle technische Anlagen sowie alle vertraglich vereinbarten Nachweise über Eigenschaften von Baustoffen usw. zu übergeben.

(5) Der Auftragnehmer hat für seine Leistungen auch die nach der FLB (**Anlage 802**) sowie der Verkehrsanschauung erforderlichen Bestands- und Revisionsunterlagen gemäß den Vorgaben der FLB (**Anlage 802**) anzufertigen und dem Auftraggeber 2-fach in Papierform sowie digital (PDF-Format; Pläne zudem im dwg-Format) zu übergeben. Soweit die Übergabe der Bestands- und Revisionsunterlagen für die Nutzung und Beurteilung der Mangelfreiheit der Leistungen des Auftragnehmers erforderlich sind, sind diese spätestens zur Abnahme gemäß § 21 (1) vorzulegen. Soweit das bei einzelnen Unterlagen nicht der Fall ist, sind diese Unterlagen spätestens **zwei (2) Monate** nach dem Abnahmetermin vorzulegen; dies gilt auch, wenn die Abnahme aus anderen Gründen verweigert wird.

(6) Die Fertigstellung von Teilen der Leistung, die durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden, hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber schriftlich anzuzeigen. Für die Feststellung des Zustands dieser Leistungsteile gilt § 4 Abs. 10 VOB/B analog. Zeigt der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Fertigstellung der vorstehend bezeichneten Teilleistungen nicht an, bleibt er auch nach der Abnahme für die Mangelfreiheit der Teilleistungen beweisbelastet.

§ 22 Mängelansprüche

(1) Die Mängelhaftung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(2) Die Parteien vereinbaren eine regelmäßige Verjährungsfrist für Mängelansprüche von **fünf (5) Jahren**, soweit nicht das Gesetz eine längere Verjährungsfrist vorsieht oder nachfolgend etwas anderes vereinbart ist.

(3) Abweichend von § 22 (2) beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche **zehn (10) Jahre** für die Dichtigkeit des Gebäudes (unterirdische/erdberührte Bauteile, WU-Konstruktionen und Dach).

(4) Die Verjährungsfristen unter § 22 (2) und § 22 (3) beginnen mit der Abnahme gemäß § 21.

§ 23 Haftung, Gefahrtragung

(1) Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber von sämtlichen Ansprüchen Dritter, die durch ein Handeln oder Unterlassen des Auftragnehmers oder seiner Erfüllungsgehilfen verursacht worden sind, frei. Hierzu gehören u. a. nachbarrechtliche Ansprüche, Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche Dritter sowie von Behörden verhängte Buß- und Zwangsgelder. Die Freistellung umfasst auch dem Auftraggeber entstehende Gerichts- und Anwaltskosten zur Abwehr der gegen ihn geltend gemachten Ansprüche.

(2) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, den Auftraggeber bei der Abwehr aller im Zusammenhang mit dem Verhalten des Auftragnehmers und seiner Erfüllungsgehilfen von Dritten geltend gemachten

Ansprüchen zu unterstützen, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

(3) Die Gefahrtragung richtet sich nach § 644 BGB.

§ 24 Abtretung

Die Abtretung einer Forderung gleich welchen Inhalts bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. Ohne die erforderliche Zustimmung erfolgte Abtretungen sind unwirksam. Der Auftraggeber wird die Zustimmung nur verweigern, wenn nach Prüfung im Einzelfall seine Interessen an der Aufrechterhaltung der Forderungsbeziehung die Interessen des Vertragspartners in der beabsichtigten Abtretung überwiegen.

§ 25 Leistungsverweigerungsrechte

(1) Streitfälle berechtigen den Auftragnehmer nicht zur Einstellung seiner Arbeiten oder zur Zurückbehaltung von Leistungen und Unterlagen.

(2) Macht der Auftragnehmer von einem Leistungsverweigerungs- bzw. Zurückbehaltungsrecht Gebrauch, oder beabsichtigt er eine Kündigung dieses Vertrages wegen vermeintlichem Zahlungsverzug des Auftraggebers, ist der Auftraggeber berechtigt, das Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrecht und das Recht zur Kündigung durch Sicherheitsleistung gemäß § 232 BGB in Höhe des umstrittenen Zahlungsanspruches oder dem Interesse des Auftragnehmers entsprechenden Betrages abzuwenden. Die Sicherheit kann auch durch Bürgschaft erbracht werden, ohne dass die Einschränkung gemäß § 232 Abs. 2 BGB gilt. Die Kosten der Sicherheit sind von dem Auftragnehmer zu tragen, wenn sich die Ausübung des Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrechtes als unberechtigt erweist.

(3) Will der Auftragnehmer von einem etwaigen Recht nach § 650e BGB Gebrauch machen, hat er dies dem Auftraggeber mindestens in Textform unter Benennung der zu sichernden Forderungshöhe anzukündigen und ist der Auftraggeber berechtigt, dem Auftragnehmer anstelle der Sicherheit nach § 650e BGB eine Sicherheit nach § 232 ff. BGB zu stellen. Hierbei darf das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer Zahlungen an den Auftragnehmer nur leisten, soweit der Auftraggeber den Anspruch des Unternehmers anerkennt oder durch vorläufig vollstreckbares Urteil zur Zahlung verurteilt worden ist und die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Zwangsvollstreckung begonnen werden darf. Ohne eine vorherige Ankündigung ist die Geltendmachung von Rechtsschutz einschließlich des vorläufigen Rechtsschutzes durch den Auftragnehmer unzulässig und ersetzt auch nicht die vorgenannte Ankündigung.

(4) An von dem Auftragnehmer beizubringenden Plänen, Zeichnungen, Beschreibungen, Vereinbarungen, Verträgen, Rechnungen, Rechnungsunterlagen und sonstigen das Bauvorhaben betreffenden Schriftstücken und/oder Dateien kann der Auftragnehmer ein Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrecht nicht geltend machen, es sei denn die Ansprüche des Auftragnehmers gegen den Auftraggeber sind unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

§ 26 Versicherung

(1) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung bei einem im Mitgliedstaat der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassenen Versicherungsunternehmens abzuschließen und diese bis zum Ablauf seiner Verjährungsfrist für Mängelansprüche aufrecht zu erhalten.

(2) Die Deckungssummen der Haftpflichtversicherung müssen mindestens

- für Personenschäden: EUR 5.000.000,00
- für sonstige Schäden (Sach- und Vermögensschäden): EUR 5.000.000,00

betragen, wobei die Maximierung der Ersatzleistung jeweils mindestens das Zweifache der Deckungssumme pro Kalenderjahr betragen muss.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen des Auftraggebers den Versicherungsschutz im vereinbarten Umfang nachzuweisen.

(4) Im Falle einer Arbeitsgemeinschaft ist es ausreichend, dass (mindestens) ein Mitglied der Arbeitsgemeinschaft die unter § 26 (2) geforderte Haftpflichtversicherung bei einem im Mitgliedstaat der Europäischen Union oder eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassenen Versicherungsunternehmen abschließt und diese bis zum Ablauf seiner Verjährungsfrist für Mängelansprüche aufrecht erhält.

Wird der Versicherungsschutz durch die Haftpflichtversicherung von nur einem Mitglied der Arbeitsgemeinschaft erbracht muss sichergestellt sein, dass sich der geforderte Versicherungsschutz auf die übrigen Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft vollständig erstreckt.

§ 27 Wettbewerbsbeschränkungen, Antikorruptionsklausel

(1) Unbeschadet sonstiger Kündigungs- und Rücktrittsrechte ist der Auftraggeber gem. § 648a BGB berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen oder von ihm zurückzutreten, wenn der Auftragnehmer oder seine Mitarbeiter

1. aus Anlass der Vergabe nachweislich eine Abrede getroffen hat, die eine unzulässige Wettbewerbsbeschränkung darstellt.

2. dem Auftraggeber oder dessen Mitarbeitern oder von diesem 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.

3. gegenüber dem Auftraggeber, dessen Mitarbeitern oder beauftragten Dritten strafbare Handlungen begeht oder dazu Beihilfe leistet, die unter § 298 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.

(2) Wenn der Auftragnehmer nachweislich schuldhaft eine Handlung gemäß Absatz (1) vorgenommen hat, ist der Auftragnehmer dem Auftraggeber zur Zahlung eines pauschalen Schadensersatzes in folgender Höhe verpflichtet:

1. Bei Vereinbarungen über die Aufteilung von Kunden und Märkten, Preis- und Quotenabsprachen, Submissionsabsprachen sowie Kunden-, Markt- und Gebietsbeschränkungen beträgt die Schadenspauschale 15 Prozent der Netto-Schlussrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe.

2. In allen anderen Fällen beträgt die Schadenspauschale 3 Prozent der Netto-Schlussrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe.

Dem Auftragnehmer bleibt der Nachweis vorbehalten, dass kein oder nur ein wesentlich geringerer Schaden entstanden ist. Ein über die vorstehenden Schadenspauschalen hinausgehender Schadensersatzanspruch des Auftraggebers bliebt unberührt. Ansprüche nach diesem Absatz (2) bestehen auch dann, wenn der Vertrag gekündigt oder bereits erfüllt ist.

(3) Die Absätze (1) Nr. 2 und (1) Nr. 3 finden keine Anwendung, soweit es sich um sozial adäquates Verhalten im Sinne von Nummer IV des „Rundschreibens des BMI zum Verbot der Annahme von Belohnungen oder Geschenken in der Bundesverwaltung vom 8. November 2004“ handelt.

(4) Sonstige vertragliche oder gesetzliche Ansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt.

§ 28 Veröffentlichungen / Bauschild / Bautafel

(1) Sämtliche Veröffentlichungen über das Bauvorhaben oder zu einzelnen Bauleistungen sind nur nach schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers zulässig.

(2) Für das Bauvorhaben darf ein Bauschild angefertigt und auf dem Baugrundstück aufgestellt werden. Größe, Gestaltung und Inhalt des Bauschildes hat der Auftraggeber zu genehmigen. Die Kosten für die Anfertigung, das Aufstellen und die Unterhaltung des Bauschildes trägt der Auftragnehmer.

(3) Soweit der Fördermittelbescheid das Aufstellen einer Bautafel vorsieht, in welcher auf die geförderte Maßnahme hingewiesen wird, hat der Auftragnehmer eine solche Bautafel anzufertigen und auf der Baustelle aufzustellen. Die Kosten für die Anfertigung, das Aufstellen und die Unterhaltung dieser Bautafel trägt der Auftragnehmer.

(4) Werbung gleich welcher Art ist auf dem Baugrundstück außerhalb der von dem Auftragnehmer aufzustellenden Bauschilder gemäß § 28 (2) und § 28 (3) nur nach schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers erlaubt. Die üblichen Werbeträger, insbesondere auf Baugeräten, sind genehmigt.

§ 29 Verwertungs- und Nutzungsrechte

(1) Dem Auftragnehmer verbleibt ein etwaiges Urheberpersönlichkeitsrecht an den von ihm angefertigten Zeichnungen und etwaigen sonstigen schutzfähigen Leistungen.

(2) Der Auftragnehmer überträgt dem Auftraggeber jedoch das räumlich unbegrenzte Recht, alle – verkörperten oder in elektronischer Form vorliegenden – schutzfähigen Ergebnisse des geistigen Schaffens des Auftragnehmers, insbesondere an Entwürfen, Plänen, Zeichnungen, Skizzen, Konzepten, Modellen, Berechnungen, Berichten, unter Wahrung von eventuellen Urheberpersönlichkeitsrechten des Auftragnehmers auf Dauer zu verwerten, zu nutzen, sowie – auch das ausgeführte Werk – zu ändern. Ferner ist der Auftraggeber berechtigt, (Foto-/Film-)Aufnahmen von den Arbeitsergebnissen des Auftragnehmers sowie des auf deren Grundlage errichteten Vorhabens – auch mittels einer Drohne oder Webcam – anzufertigen oder anfertigen zu lassen.

Die Nutzungsrechte beinhalten weiterhin das Recht des Auftraggebers, Änderungen und Bearbeitungen an den Leistungen und Arbeitsergebnissen sowie der auf deren Grundlage errichteten Baumaßnahme vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, einschließlich An- und Umbauten, Umgestaltungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen, Reparaturen und Modernisierungen – insbesondere Maßnahmen die aus Gründen der Energieeffizienz und des Brandschutzes erforderlich sind –, soweit damit keine Entstellungen des Werkes verbunden sind, die dem Auftragnehmer unter Abwägung der Urheber- und Eigentümerinteressen unzumutbar sind.

Die Änderungsbefugnis des Auftraggebers nach den vorstehenden Absätzen 1 und 2 besteht mit der Einschränkung, dass der Auftragnehmer vor wesentlichen Änderungen – soweit zumutbar – anzuhören ist, wobei die Anhörung keine konstitutive Wirkung hat.

Klargestellt wird, dass sich der Auftragnehmer Weisungen des Auftraggebers in Bezug auf eine technisch, wirtschaftlich oder rechtlich gebotene Änderung oder Ergänzung seiner Leistungen (einschließlich der auf deren Grundlage errichteten Baumaßnahme, beispielsweise Sanierungen) nicht unter Berufung auf seine Urheberrechte widersetzen kann, soweit dadurch berechtigte Interessen des Auftragnehmers nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Der Auftraggeber hat das Recht zur Vernichtung der Leistungen des Auftragnehmers (einschließlich der auf deren Grundlage errichteten Baumaßnahme), etwa durch Abriss, sofern dies dem Auftragnehmer unter Abwägung der Urheber- und Eigentümerinteressen nicht unzumutbar ist.

§ 14 Urheberrechtsgesetz (Entstellungsverbot) bleibt ausdrücklich unberührt.

(3) Der Auftraggeber ist berechtigt, die ihm nach § 29 (2) zustehenden Rechte ganz oder teilweise durch Dritte wahrnehmen zu lassen.

(4) Der Auftraggeber hat ferner das Recht, die Ergebnisse des geistigen Schaffens des Auftragnehmers einschließlich (Foto-/Film-)Aufnahmen hiervon sowie alle sonstigen Leistungen des Auftragnehmers im Rahmen des vorliegenden Vertrags mit dessen Namensangabe zu

veröffentlichen. Soweit der Auftraggeber Änderungen an den Leistungen des Auftragnehmers vornimmt, ist der Auftragnehmer berechtigt, die Veröffentlichung unter seiner – des Auftragnehmers – Namensangabe zu untersagen. In diesem Fall steht dem Auftraggeber jedoch das Recht zur Veröffentlichung ohne eine solche Namensangabe zu.

Auch der Auftragnehmer hat das Recht, die Ergebnisse seines geistigen Schaffens nach entsprechender Zustimmung des Auftraggebers mit seiner Namensangabe etwa zu Werbe- bzw. Akquisitionszwecken zu veröffentlichen; der Auftraggeber darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, wie insbesondere bezüglich geheimhaltungsbedürftiger Bauteile.

(5) Der Auftragnehmer steht dafür ein, dass seine Leistungen frei von Rechten Dritter (insbesondere Mitarbeitende des Auftragnehmers, Nachunternehmer) sind und keine Rechte Dritter beeinträchtigen. Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber insoweit von sämtlichen Ansprüchen Dritter wegen der schuldhaften Verletzung von Urheber- und Leistungsschutzrechten frei und übernimmt auch die prozessuale Abwehr solcher Ansprüche auf Aufforderung des Auftraggebers. Dieser Freistellungsanspruch umfasst auch Schadensersatzansprüche der Dritten und die notwendigen Kosten der Rechtsverteidigung gegen die Ansprüche der Dritten und besteht auch nach dem Ende der Laufzeit des Vertrags fort. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer unverzüglich über Ansprüche von Dritten, die diese aufgrund der vertragsgemäßen Inanspruchnahme der Leistungen des Auftragnehmers gegen ihn geltend machen, informieren und ihm sämtliche erforderlichen Vollmachten erteilen und Befugnisse einräumen, um die Ansprüche abzuwehren.

(6) Mit der nach § 8 (1) geschuldeten Vergütung für die vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen sind sämtliche Ansprüche des Auftragnehmers im Zusammenhang mit der Übertragung der Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte nach diesem § 29 abgegolten.

(7) Die Regelungen gemäß § 29 (1) bis (6) gelten auch für die vorzeitige Beendigung des Vertrags und für den Fall, dass Leistungen weiterer (noch nicht mit Zuschlagserteilung beauftragter) Leistungsstufen nicht beauftragt werden. Der Auftraggeber ist in diesen Fällen berechtigt, das Projekt ohne Mitwirkung des Auftragnehmers zu vollenden oder vollenden zu lassen. Ein neben den vereinbarten Honoraranspruch tretendes zusätzliches Entgelt steht dem Auftragnehmer auch in diesen Fällen grundsätzlich nicht zu. Sollte dies bei vorzeitiger Vertragsbeendigung ausnahmsweise zu für den Auftragnehmer unzumutbaren Ergebnissen führen, so erhält der Auftragnehmer ein zusätzliches Honorar in angemessener Höhe.

(8) Soweit Leistungen des Auftragnehmers nicht dem Urheberrechtsschutz unterfallen, steht dem Auftraggeber ein umfassendes und unbeschränktes Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrecht an allen – verkörperten oder in elektronischer Form vorliegenden – Ergebnissen des geistigen Schaffens des Auftragnehmers zu, die dieser im Rahmen des Vertrages erstellt, insbesondere an Entwürfen, Plänen, Zeichnungen, Skizzen, Konzepten, Modellen, Berechnungen, Berichten.

Im Übrigen gelten die Regelungen in § 29 (5) und § 29 (6) entsprechend.

§ 30 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag und seinen Anlagen bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf dieses Schriftformerfordernis.

(2) Sollten einzelne Regelungen dieses Vertrags rechtlich unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Die Partner verpflichten sich für diesen Fall, die ungültigen Regelungen durch wirksame Vereinbarungen zu ersetzen, die dem mit den weggefallenen Regelungen verfolgten Zweck möglichst nahekommen. Dasselbe gilt für anfängliche oder nachträgliche Vertragslücken.

(3) Vertragssprache ist Deutsch. Erklärungen und Verhandlungen erfolgen in deutscher Sprache.

(4) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss der Regeln des Internationalen Einheitsrechts, insbesondere des UN-Kaufrechts (CISG) und der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts.

(5) Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten und Ansprüche aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Regensburg.

(6) Dieser Vertrag wurde von dem Auftragnehmer mit seinem Angebot als Bieter zugrunde gelegt und kommt mit der Erteilung des Zuschlags im Vergabeverfahren zustande, einer beiderseitigen Unterzeichnung bedarf es deshalb nicht.

Auftraggeber und Auftragnehmer verpflichten sich, zur Dokumentation des abgeschlossenen Vertrags den Vertragstext auf Anforderung der anderen Vertragspartei nochmals auszufertigen und in Schriftform zu unterzeichnen und hierbei den mit „**[●]**“ benannten Vertragstext entsprechend den Ergebnissen des Vergabeverfahrens zu ersetzen. Der Auftraggeber wird dem Auftragnehmer hierzu eine Korrekturversion übersenden, die der Auftragnehmer spätestens innerhalb von sieben Werktagen unterzeichnet im Original an den Auftraggeber (eingehend bei diesem) zurückzusenden hat. Bis zu diesem Eingang beim Auftraggeber sind keine Zahlungen oder Leistungen des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer fällig. Durch das vorgenannte Dokumentationsprocedere wird die Wirksamkeit des bereits zustande gekommenen Vertrags nicht berührt, insbesondere erwächst keiner Partei ein Recht zur Nachverhandlung.

*** * ***