

VERTRAG
ENTKERNUNG

Zwischen

EVP III LuxCo 4 S.à r.l.

2 Boulevard de la Foire, 1528 Luxemburg

– nachstehend **Auftraggeber (AG)** genannt -

und

[...]

– nachstehend **Auftragnehmer (AN)** genannt -

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

Projekt:

Sanierung Bestand und Entwicklung von 153 Mikroappartements für Studenten sowie
268 Wohnappartements für Young Professionals nebst Gemeinschaftsflächen

Lahnstraße 60, Frankfurt am Main

Präambel

Der AG hat das Grundstück Lahnstraße 60 in Frankfurt am Main erworben und beabsichtigt die Umsetzung des Projekts. Einzelheiten des Projekts ergeben sich aus der **Anlage 1.7.2**. Gegenstand dieses Vertrags sind Leistungen der Entkernung des Gebäudes nach Maßgabe dieses Vertrages als Vorbereitung für eine anschließende Sanierung und Entwicklung von Appartements.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

1 Vertragsgegenstand, Vertragsbestandteile

- 1.1 Der AN erbringt für den AG beim Projekt gem. **Anlage 1.7.2** die Leistungen der Entkernung des Gebäudes auf dem Grundstück Lahnstraße 60 in Frankfurt am Main nach Maßgabe dieses Vertrags und der Leistungsbeschreibung in **Anlage 1.7.1**. Der AN wird die Schutzzonen (Innenhof sowie Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage / den Parkplätzen) beachten, dort werden während der Bauphase insbesondere Autos (u.a. von Nachbarn) parken oder Gegenstände durch Dritte gelagert sowie Zu- und Abgänge durch Menschen erfolgen. Der AN stellt daher sicher, dass von seinen Arbeiten keine Beeinträchtigungen auf diese Schutzzonen ausgehen. Die Autos und Menschen müssen diese Schutzzonen sicher befahren/betreten und verlassen können. Parallel zu den Arbeiten des AN erfolgt ggf. eine Sanierung der Tiefgarage. Die Tiefgarage steht daher nicht zur Verfügung und der AN wird sich bei Bedarf mit dem Unternehmer der Sanierung koordinieren und abstimmen. Auch müssten die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage des Gebäudes stets frei bleiben; auch hier muss eine sichere Zu- und Abfahrt gewährleistet sein. Dem AN ist ferner bekannt, dass der AG für das Bauvorhaben Zuwendungen nach der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom 09.12.2022 in Anspruch nimmt; er wird deshalb den AG bei den sich aus dieser Richtlinie ergebenden Verpflichtungen unterstützen und auf eine Einhaltung der Förderbedingungen hinwirken.
- 1.2 Der geschuldete Werkerfolg der Vertragsleistung besteht in der vollständigen Entkernung des Bestandsgebäudes, so dass dieses für die vom AG beabsichtigte Sanierung und anschließende Entwicklung von Appartements baulich vorbereitet ist. Der AN erbringt daher sämtliche Leistungen, die zur vollständigen und funktionsgerechten Vorbereitung und Nutzbarkeit des Gebäudes für die Sanierung und Appartementsentwicklung nach Maßgabe der Vertragsbestandteile erforderlich sind, so dass das Gebäude in einen sanierungsreifen Zustand versetzt wird.
- 1.3 Der AN ist verpflichtet, die Interessen des AG gewissenhaft wahrzunehmen und in jedem Stadium der Abwicklung des Vertrages eng mit dem AG und den weiteren Projektbeteiligten zusammenzuarbeiten, seine Leistungen mit dem AG abzustimmen, und den AG fortlaufend zu informieren.
- 1.4 Der AN ist verpflichtet, auf Verlangen des AG an allen behördlichen und eventuell nachbarlichen Abstimmungsterminen für das Bauvorhaben sowie an allen Jour Fixe Terminen bis zum Abschluss der beauftragten Leistungen teilzunehmen. Nach Abschluss der beauftragten Leistungen besteht die Teilnahmepflicht weiterhin nach Erfordernis, soweit Leistungen des AN betroffen sind. Diese Verpflichtungen bestehen nicht, soweit die Teilnahme dem AN nicht zumutbar ist bzw. über den zumutbaren Umfang hinausginge.

- 1.5 Die im Zuge der Entkernung auszubauenden oder zu entsorgenden Materialien und Bauteile gehen mit dem Ausbau in das Eigentum des AN über und er entsorgt sie fachgerecht, was gegenüber dem AG nachzuweisen ist.
- 1.6 Der AN wird den in der vorausgegangenen Ausschreibung benannten [...] als Ansprechpartner / Projektleiter für den AG einsetzen. Ein Wechsel ist jeweils nur aus wichtigem Grund und bei vergleichbarer Qualifikation möglich.
- 1.7 Weitere Vertragsbestandteile sind:
 - 1.7.1 die Leistungsbeschreibung Entkernung in **Anlage 1.7.1**
 - 1.7.2 die Projektbeschreibung in **Anlage 1.7.2**
 - 1.7.3 die Baugenehmigung einschließlich der Planunterlagen und Berichte/Gutachten hierzu **Anlage 1.7.3**
 - 1.7.4 die auf dem Vertragsgrundstück lastenden Dienstbarkeiten gemäß **Anlage 1.7.4**
 - 1.7.5 das in dem vorausgegangenen Vergabeverfahren von dem Auftragnehmer eingereichte Angebot vom [...] in **Anlage 1.7.5** , bestehend aus dem Angebotsformblatt, dem bepreisten Leistungsverzeichnis, dem Konzept zur Auftragsdurchführung (Abbruchkonzept) sowie der Urkalkulation zur Preisermittlung.
 - 1.7.6 die Regelungen der **VOB/B** und der **VOB/C**
- 1.8 Allgemeine Geschäftsbedingungen des AN sind nicht Vertragsbestandteil.

Der AG weist den AN darauf hin, dass das Vertragsobjekt mit den in **Anlage 1.7.4** bezeichneten Dienstbarkeiten belastet ist. Der AN ist verpflichtet, diese Dienstbarkeiten bei der Ausführung seiner Vertragsleistungen zu berücksichtigen. Er hat seine Leistungen so zu erbringen, dass die bestehenden Dienstbarkeiten weder beeinträchtigt noch deren Ausübung erschwert oder verhindert wird.
- 1.9 Der AN übernimmt die Verpflichtungen aus der Baustellenverordnung (BaustellV) in eigener Verantwortung sowie die Freistellung des AG von den sich aus dieser Verordnung ergebenden Verpflichtungen; der AN stellt die Bauleiter nach Landesbauordnung.

2 Abnahme

Der AG verlangt eine förmliche Abnahme.

3 Vertragstermine, Vertragsstrafe wegen Verzug

- 3.1 Der AN hat seine Vertragsleistung
 - 3.1.1 **eine Woche** nach gesondertem Leistungsabruf durch den AG zu beginnen und
 - 3.1.2 **drei Monate** nach gesondertem Leistungsabruf durch den AG abnahmereif fertigzustellen.
- 3.2 Verbindliche Zwischentermine:
 - 3.2.1 Fertigstellung Detail-Entkernungskonzept binnen zwei Wochen nach Zuschlag.

3.3 Der gesonderte Leistungsabruf zur Ermittlung der Vertragstermine in Ziffer 3.1 durch den AG erfolgt frühestens am Tag des Zuschlags und spätestens 6 Wochen nach Zuschlag. Diese Terminflexibilität ist in der vereinbarten Vergütung bereits berücksichtigt.

3.4 Bei Verzug mit der abnahmereifen Fertigstellung gem. Ziffer 3.1.2 schuldet der AN dem AG eine Vertragsstrafe i.H.v. 0,1 % je angefangenen Werktag des Verzuges, höchstens aber 5% (jeweils bezogen auf die berechnete Netto-Schlussrechnungssumme für erbrachte Leistungen). Der AG kann ungeachtet dessen Verzugschäden verlangen, eine verwirkte Vertragsstrafe wird aber hierauf angerechnet. Wird der Fertigstellungstermin für die abnahmereife Fertigstellung gem. Ziffer 3.1.2 verlängert oder einvernehmlich neu festgelegt, gelten die Regelungen zur Vertragsstrafe entsprechend für den neuen Fertigstellungstermin, ohne dass dies neu vereinbart werden muss.

4 Vergütung, Abrechnung, Aufrechnung

4.1 Die Abrechnung erfolgt nach gemeinsamem Aufmaß der Leistungen auf Grundlage der sich aus dem Angebot des AN in **Anlage 1.7.5** ergebenden – bis zum Ende der Bauzeit fest vereinbarten – Einheitspreise. Die Parteien gehen von einer Vergütung in Höhe von vorläufig EUR [...] netto zzgl. Umsatzsteuer (auch **Auftragssumme** genannt) für die beauftragten Leistungen aus. § 313 BGB bleibt unberührt.

4.2 Der Rechnungsadressat /die Rechnungsanschrift lautet:

EVP III LuxCo 4 S.à r.l.

2 Boulevard de la Foire

1528 Luxemburg

Rechnungen sind digital (PDF und E-Rechnung gemäß gesetzlichen Vorgaben) an invoice@omniliv.com sowie omniliv+L60+invoice@hub.probis.one und außerdem an den Projektsteuerer des AG (wird noch benannt) zu senden, wobei jeder E-Mail nur maximal eine PDF-Datei anzuhängen ist. Als Dateiformat ist ein digital erstelltes PDF (z.B. PDF/A) zu verwenden. Dabei sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Damit ein Anhang erkannt wird, muss der Dateiname mindestens eines der folgenden Schlüsselwörter enthalten: Für Rechnungen: „Rechnung“, „Invoice“, „Rechn“, „Inv“, „Abschlag“, „Partial“, „Single“, „Einzel“ und für Anhänge: „Attachment“, „Anhang“

Maximale E-Mail-Gesamtgröße: 30 MB; Maximale Größe pro Anhang: 20 MB

Aufmäße können vorab / vor Rechnungsstellung mit dem Baucontrolling des AG abgestimmt werden.

4.3 Mit jeder Rechnung sind die Entsorgungsnachweise als Kopie beizufügen, soweit Entsorgungsleistungen abgerechnet werden und solche Nachweise erforderlich sind. Die Originale der Entsorgungsnachweise werden im Rahmen der Abschlussdokumentation vom AN übergeben. Die Parteien sind sich einig, dass diese Abschlussdokumentation einen Anteil von 10 % der berechtigten Netto-Schlussrechnungssumme hat.

- 4.4 Der AN hat im Hinblick auf das Gesetz zur Eindämmung illegaler Beschäftigung im Baugewerbe (Bauabzugssteuer) zur Vermeidung des Steuerabzugs von der Gegenleistung des AG eine zum Zeitpunkt der Gegenleistung gültige Freistellungserklärung nach § 48b EStG im Original oder in Kopie vorzulegen. Anderenfalls ist der AG berechtigt, von jeder an den AN für die Erbringung von Bauleistungen zu leistenden Zahlung 15 % des Bruttobetrages einzubehalten und an das für den AN zuständige Finanzamt abzuführen.
- 4.5 Der AN ist verantwortlich für Sanitäre Einrichtungen, Baustrom und Bauwasser. Der AG stellt diese Leistungen nicht bei.
- 4.6 Auf Verlangen des AG hat der AN dem AG schriftlich zu bestätigen, dass seine Zahlungsansprüche vollständig erfüllt wurden, sobald dies der Fall ist.
- 4.7 Sofern Leistungen nach Zeit abgerechnet werden, kommen die Stundensätze (netto, jeweils zzgl. USt) aus dem Angebotsblatt des AN in **Anlage 1.7.5** zur Anwendung, wobei der AN nur wirtschaftliche Umfänge der Leistungserbringung abrechnen kann.
- 4.8 Der AN darf nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen. Das Aufrechnungsverbot gilt nicht für Ansprüche, die zueinander im Synallagma/Gegenseitigkeitsverhältnis stehen.

5 Sicherheiten

- 5.1 Zur Absicherung der vertragsgemäßen Ausführung schuldet der AN eine Vertragserfüllungssicherheit in Höhe von 10% der Netto-Auftragssumme gem. § 17 VOB/B.
- 5.2 Eine Sicherheit für Mängelansprüche wird nicht vereinbart.

6 Versicherung

- 6.1 Der AN hat eine Betriebshaftpflichtversicherung eines Versicherers mit Sitz oder Niederlassung in Deutschland abzuschließen und bis zum Ende der Verjährungsfrist für Mängelansprüche aufrechtzuerhalten. Dies ist dem AG auf Verlangen stets nachzuweisen.
- 6.2 Als angemessenen Deckungsumfang der vom AN zu unterhaltenden Betriebshaftpflichtversicherung, der pro Kalenderjahr mindestens zwei Mal zur Verfügung stehen muss, vereinbaren die Parteien für Sach- und Personenschäden sowie Vermögensschäden und Umweltschäden einen Betrag in Höhe von mindestens 5 Mio. Euro.
- 6.3 Auf schriftliches Verlangen des AG hat der AN dem AG die regelmäßige Zahlung der Versicherungsprämien für die vorgenannte Versicherung nachzuweisen.

7 Nachweispflichten, Arbeitnehmerschutz

Der AN gewährleistet, dass er und seine Nachunternehmer die Verpflichtungen aus dem Tarifvertrag über das Sozialkassenverfahren im Baugewerbe (VTV), dem Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG), dem Mindestlohngesetz (MiLoG) sowie den Pflichten aus dem Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit, dem Sozialgesetzbuch III und dem Aufenthaltsgesetz und die Voraussetzung einer Entsendung gemäß Sozialversicherungsrecht sowie der Zahlungspflichten tarifvertraglich festgelegten Leistungen an die SOKA-BAU und wegen aller Sozialversicherungsbeiträge und alle Beiträge zur

Berufsgenossenschaft erfüllen und alle Mitarbeiter mit den erforderlichen Sozialversicherungs- bzw. Sozialversicherungsersatzausweisen und Personalausweisen bzw. Reisepässen ausgestattet sein werden – der AN wird alle dafür erforderlichen Auskünfte, Vollmachten und Nachweise auf Verlangen des AG unverzüglich erteilen und vorlegen.

8 Datenaustausch/Datenraum

- 8.1 Der AN hat alle von ihm gefertigten Unterlagen dem AG nach Aufforderung auszuhändigen und auch als MS-Word-Datei (textliche Darstellungen), MS-Excel-Datei (Berechnungen), im DWG-/PDF-Format (zeichnerische Darstellungen) oder im GAEB-Format (Sonderwunschangebote, Ausschreibungstexte) bearbeitbar zur Verfügung stellen. Entsorgungsnachweise sind im Original und vorab als Scan zur Verfügung zu stellen.
- 8.2 Der AN hat auf Verlangen den elektronischen/internetbasierten Datenraum eines vom AG beauftragten Unternehmens zu nutzen. Der AN ist dann verpflichtet, die erstellten wesentlichen Fassungen von Unterlagen, die der AN nach dem Vertrag zu beschaffen hat, jeweils in aktueller Fassung in dem vom AG zur Verfügung gestellten Datenraum vorzulegen.
- 8.3 Die Projektkommunikation erfolgt außerhalb des in Ziff. 8.2 bezeichneten elektronischen Datenraums.

9 Vertretung

- 9.1 Der AG wird auf operativer Ebene von der omniLiv GmbH unterstützt. Die omniLiv GmbH ist der in Deutschland tätige operative Dienstleister der PGIM Real Estate im Bereich Modern Living und insoweit auch für den AG tätig und zuständig.

Der AG wird rechtsgeschäftlich allein durch die Geschäftsführung des AG in Luxemburg vertreten. Der AN erhält keine Vollmacht zur Vertretung des AG und darf auch keinen Anschein für eine Vertretungsmacht begründen.

- 9.2 Auch die omniLiv GmbH und deren Geschäftsführer/Mitarbeiter sind nicht befugt, den AG rechtsgeschäftlich zu vertreten.

10 Geheimhaltung

- 10.1 Der AN hat vertrauliche Informationen vertraulich zu behandeln, sie ausschließlich zum Zwecke der Durchführung seiner vertraglichen Leistungen zu verwenden und sie technisch und organisatorisch gegen unbefugten Zugriff zu sichern.
- 10.2 Vertrauliche Informationen sind hierbei alle vom AG oder anderen am Bauvorhaben Beteiligten zur Verfügung gestellten oder überlassenen sowie alle vom AN oder von Dritten in seinem Auftrag im Zusammenhang mit dem Projekt selbst erstellten Unterlagen, Daten und Informationen, gleich ob verkörpert oder nicht.
- 10.3 Vertrauliche Informationen sind hingegen nicht solche Informationen, die dem AN nachweislich bereits vor Mitteilung durch den AG bekannt waren, die der AN rechtmäßig von Dritten erhalten hat oder erhält, die allgemein bekannt sind, oder ohne Verstoß gegen die Geheimhaltungsvereinbarung allgemein bekannt werden.

- 10.4 Die Weitergabe oder Offenlegung der vertraulichen Informationen an Dritte ist nur zulässig, wenn der AG der Weitergabe oder Offenlegung zuvor schriftlich zugestimmt hat, die Weitergabe / Offenlegung gegenüber einem Dritten zur Erfüllung des Vertrages notwendig und sachgerecht ist (z.B. Mitglieder des Projektteams, Gutachter, zuständige Behörden), die Weitergabe / Offenlegung von Gesetzes wegen oder durch behördliche Anordnung verlangt wird, die Weitergabe / Offenlegung an Dritte erfolgt, die von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet sind (z.B. Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte), die Weitergabe / Offenlegung in Wahrnehmung berechtigter Interessen im Sinne von § 193 StGB (z.B. gesellschaftsrechtliche Pflicht) erfolgt, oder wenn und soweit Meldungen an interne oder externe Meldestellen oder – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen – Offenlegungen nach dem Hinweisgeberschutzgesetz zulässig sind; gesetzliche Vorrang- und Schutzregelungen bleiben unberührt.
- 10.5 Der AN hat sicherzustellen, dass die Regelungen zum Datenschutz und zur Vertraulichkeit von Personen, die damit in Berührung kommen, insbesondere Mitarbeitern und Nachunternehmern, beachtet werden.

11 Schlussbestimmungen

- 11.1 Sollten einzelne Vertragsbestimmungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt.
- 11.2 Der AG und AN vereinbaren für alle aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehenden Streitigkeiten den ausschließlichen Gerichtsstand Frankfurt am Main.
- 11.3 Der Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.

[...]

Datum:

.....

.....

Name:

Name:

EVP III LuxCo 4 S.à r.l.

Datum:

.....

.....

Name:

Name: