

Bauvertrag

für das Neubauprojekt in der

Wunderlichstraße, Leipzig Probstheida

zwischen

der **Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH**,
vertreten durch die Geschäftsführung Doreen Bockwitz und Kai Tonne
Wintergartenstraße 4, 04103 Leipzig,

– im Folgenden die **AG** genannt –

und


vertreten durch: 


– im Folgenden die **AN** genannt –

– gemeinsam **Vertragspartner** genannt –

Präambel

Bei der AG handelt es sich um eine kommunale Wohnungs- und Baugesellschaft, die ihren Bestand auch durch Neubauprojekte weiterentwickelt.

Die AN ist ein Bauunternehmen, das Bauprojekte errichtet, und in einem Vergabeverfahren der AG das wirtschaftlichste Angebot zur Umsetzung des Neubauprojekts Wunderlichstraße in Leipzig Probstheida unterbreitet hat.

Das wichtigste besondere Projektziel ist die Einhaltung der vereinbarten Kosten. Die AG verfügt für das Projekt über ein festgelegtes Budget, welches auch auf Förderungen beruht. Aus diesem Grund vereinbart die AG mit der AN einen Pauschalpreis. Kostensteigerungen während der Bauphase sind zu vermeiden soweit möglich in Abstimmung mit der AG zu kompensieren. Die Parteien haben gemeinsam in mehreren Verhandlungen alle Einzelheiten der Leistungsbeschreibung erörtert und die AN hat diese in der Angebotsphase Zumutbaren intensiv auf Widersprüche geprüft. Mit den erfolgten Konkretisierungen und Ergänzungen auf Grundlage der übergebenen Unterlagen erklärt die AN, dass sie die geschuldeten Leistungen vollständig kalkulieren konnte und entsprechend den vertraglichen Vorgaben ausführen kann. Ein weiteres besonderes Projektziel der AG ist die Einhaltung der Termine.

Dies vorangestellt, wird folgender Werkvertrag geschlossen:

Inhaltsverzeichnis

1.	Vertragsgegenstand	3
2.	Vertragsgrundlagen	4
3.	Leistungsumfang	6
4.	Ausführung der Leistungen	11
5.	Vertretung	14
6.	Vergütung	14
7.	Nachunternehmer und Arbeitnehmereinsatz.....	17
8.	Mindestlohn	18
9.	Leistungsänderungsrecht der AG.....	18
10.	Vertragsfristen	19
11.	Vertragsstrafe	20
12.	Bauablaufstörungen	20
13.	Rechnungsstellung/Zahlungen	21
14.	Freistellung	23
15.	Abnahme	24
16.	Mängelhaftung	25
17.	Sicherheiten	27
18.	Kündigung.....	29
19.	Haftung/Gefahrtragung	30
20.	Versicherung.....	31
21.	Abtretung von Forderungen, Aufrechnungen	31
22.	Zurückbehaltungsrecht	32
23.	Planunterlagen/Urheberrecht	32
24.	Sonstige Bestimmungen.....	33

1. Vertragsgegenstand

- 1.1 Die AG überträgt der AN nach Maßgabe dieses Vertrages alle erforderlichen Leistungen zur schlüsselfertigen, d.h. vollständigen und betriebsbereiten, sowie funktionsgerechten und fristgemäßen Herstellung des Bauvorhabens einschließlich Neben- und Freianlagen:

Errichtung von zwei Gebäuden inklusive Außenanlagen auf zwei Grundstücken

bestehend aus 91 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit

auf dem Flurstück Nr. 167/h der Gemarkung Probstheida, dem Flurstück Nr. 356 der Gemarkung Probstheida sowie dem Flurstück Nr. 349/1 der Gemarkung Probstheida, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.580 qm,

bauplanungsrechtlich unbeplanten Innenbereich i.S.v. § 34 BauGB gelegen,

einschließlich:

- 1.1.1 der Leistungen, die erforderlich sind und sich aus den Vertragsunterlagen ergeben, um das Grundstück baureif zu machen, insbesondere die Entfernung und Entsorgung aller vorhandenen Baulichkeiten nebst der Entsorgung belasteten Erdreichs/Aushubmaterials;
- 1.1.2 der Erschließungs- und Außenanlagen nebst Verkehrsflächen und Stellplätzen;
- 1.1.3 der Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß den beschriebenen Leistungsgrenzen;
- 1.1.4 der Planungsleistungen, die im Anschluss an den als Vertragsgrundlage vereinbarten Planungsstand zur Errichtung des Bauvorhabens erforderlich sind.
- 1.2 Ausgenommen vom vorgenannten Vertragsgegenstand sind lediglich diejenigen Leistungen, die nach diesem Vertrag und seinen Anlagen explizit von der AG erbracht werden. Die Einbindung der von der AG erbrachten Leistungen in den Bauablauf sowie deren Koordination sind Aufgabe und Leistung der AN sowie Bestandteil ihrer Vergütung.
- 1.3 Vorbehaltlich der Regelungen dieses Vertrages ist die AN in ihrer Entscheidung über die Art und Weise der Baudurchführung, der Beauftragung von Nachunternehmern, der Gestaltung der einzelnen Werkverträge, der Auswahl geeigneter Unternehmern, Handwerker, Architekten, Fachplaner und Ingenieure frei.

2. Vertragsgrundlagen

- 2.1 Grundlage der vertraglichen Vereinbarung sind die nachfolgend genannten Unterlagen:
 - 2.1.1 dieser Werkvertrag;
 - 2.1.2 die funktionale Bau-, Qualitäts- und Leistungsbeschreibung einschließlich aller Anlagen vom 25.06.2025 sowie die Leistungsbeschreibung Baugrube und Verbau vom 19.06.2025, **Bestandteil des digitalen Datenträgers, Anlage 1**;
 - 2.1.3 die Baugenehmigungen für Haus 1 vom 13.01.2025 und Haus 2 vom 10.01.2025 nebst Auflagen und Anlagen, **Bestandteil des digitalen Datenträgers**, bereits beigefügt als **Anlage 1**;
 - 2.1.4 das Baugrundgutachten vom 28.03.2022 und Ergänzung vom 17.05.2023, **Bestandteil des digitalen Datenträgers**, bereits beigefügt als **Anlage 1**;
 - 2.1.5 alle Unterlagen und Pläne gemäß dem Unterlagenverzeichnis zur Angebotsaufforderung, **Bestandteil des digitalen Datenträgers**, bereits beigefügt als **Anlage 1**;
 - 2.1.6 das Angebot der AN vom [REDACTED], **Anlagenkonvolut 2**;
 - 2.1.7 der Bauzeitenplan der AN vom [REDACTED], **Bestandteil des Angebots der AN**, bereits beigefügt als **Anlagenkonvolut 2**;
 - 2.1.8 der Zahlungsplan der AN vom [REDACTED], **Bestandteil des Angebots der AN**, bereits beigefügt als **Anlagenkonvolut 2**;
 - 2.1.9 die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen, Bearbeitungs-, Verarbeitungs- und Anwendungsvorschriften der Hersteller und Zulieferer, die Bestimmungen zum Schutze des Baumbestandes und alle weiteren allgemein anerkannten Regeln der Technik;
 - 2.1.10 die einschlägigen Bestimmungen zum Arbeitsschutz, wie z.B. die Baustellenverordnung, das Arbeitsschutzgesetz, die Regelungen zum Arbeitsschutz auf Baustellen, die Arbeitsstättenverordnung und die Arbeitsstättenrichtlinien, die Unfallverhütungsvorschriften, die Bestimmungen der Berufsgenossenschaften, das Geräte- und Produktsicherheitsgesetz;
 - 2.1.11 alle Vorschriften und Auflagen der jeweils tätigen technischen Prüforganisation (z.B. des TÜV oder der DEKRA) und des Gewerbeaufsichtsamtes;

- 2.1.12 die Gesetze, die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und Verordnungen des Bundes und der Länder wie die Bauordnung des Landes Sachsen nebst den ergänzenden Durchführungsvorschriften und Technischen Bestimmungen, das Kreislaufwirtschaftsgesetz, die Nachweisverordnung, das Abfallverzeichnis, das Bundesimmissionsschutzgesetz nebst den entsprechenden Verordnungen und Durchführungsvorschriften, die Energieeinsparverordnung;
- 2.1.13 die Anschlussbedingungen der örtlichen Behörden und des Gas-, Wasser-, Fernwärme- und Stromversorgungsunternehmens, soweit diese für eigene Leistungen des AN zu beachten sind;
- 2.1.14 Muster Vertragserfüllungsbürgschaft, **Anlage 3**;
- 2.1.15 Muster Mängelansprüchebürgschaft, **Anlage 4**;
- 2.1.16 Muster Wartungsverträge, **Bestandteil des digitalen Datenträgers**, bereits beigelegt als **Anlage 1**;
- 2.1.17 Abschlussdokumentationsrichtlinie, **Anlage 5**
- 2.1.18 VHB Formblatt 241 (Abfall) – vom AN unterzeichnet, **Anlage 6**;
- 2.1.19 VHB Formblatt 248 (Holzprodukte) – vom AN unterzeichnet, **Anlage 7**;
- 2.1.20 die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) sowie die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB/C) in der zum Zeitpunkt der Zuschlagserteilung geltenden Fassung;
- 2.1.21 die Regeln der Architekten- und Ingenieurkunst;
- 2.1.22 die Bestimmungen über den Bauvertrag (§§ 650a ff. mit Ausnahme von § 650e BGB) und den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB).
- 2.2 Mit Unterzeichnung dieses Vertrages bestätigen AG und AN wechselseitig, die vorgenannten Vertragsgrundlagen erhalten bzw. von ihrem Inhalt Kenntnis genommen zu haben. Andere, vorstehend nicht benannte Unterlagen, insbesondere Allgemeine Geschäftsbedingungen der AN, werden nicht Vertragsgrundlage.

- 2.3 Bei Widersprüchen, Unstimmigkeiten oder Unklarheiten zwischen den oben aufgeführten Vertragsgrundlagen bestimmt sich das Rangverhältnis nach der Reihenfolge der Auflistung. Widersprüche, Unstimmigkeiten oder Unklarheiten im vorgenannten Sinne liegen nicht vor, wenn sich gleichrangige Vertragsgrundlagen lediglich gegenseitig ergänzen oder eine nachrangige Vertragsgrundlage eine vorherige lediglich ergänzt oder konkretisiert. Bei Widersprüchen, Unstimmigkeiten oder Unklarheiten zwischen gleichrangigen Vertragsgrundlagen oder innerhalb einer Vertragsgrundlage ist im Zweifel die spezieller beschriebene Ausführung maßgebend.

Die AN ist verpflichtet, die Vertragsgrundlagen mit der Sachkunde einer erfahrenen Generalunternehmerin auf Widersprüche, Unstimmigkeiten oder Unklarheiten zu prüfen und hat die AG für den Fall, dass solche vorliegen, rechtzeitig vor Ausführung der betroffenen Leistungen hierüber schriftlich zu informieren, um Behinderungen des Bauablaufs zu vermeiden.

Etwaige Widersprüche, Unstimmigkeiten oder Unklarheiten haben die Vertragspartner möglichst umgehend nach Information durch die AN einer Klärung zuzuführen und über die Art und den Umfang der tatsächlich geforderten Leistung zu entscheiden.

- 2.4 Die vorgenannten Unterlagen gelten – soweit nicht ausdrücklich abweichend vereinbart – in der bei Abnahme aktuellen Fassung. Sollten sich nach Vertragsschluss Änderungen an den Vertragsgrundlagen (bspw. DIN-Vorschriften) ergeben, ist die AN verpflichtet, die AG auf die Änderung schriftlich hinzuweisen sowie die Auswirkungen auf die von ihr geschuldete Leistung darzustellen. Die AG hat ein Wahlrecht zwischen der vereinbarten Leistung und der Leistung unter Berücksichtigung der Änderung. Werden die Leistungen gegenüber dem Stand bei Vertragsschluss verändert ausgeführt, ist Ziffer 9 dieses Vertrages anwendbar.

3. Leistungsumfang

- 3.1 Die AN hat sämtliche Planungen, Lieferungen und Leistungen zu erbringen, die zur schlüsselfertigen, d.h. vollständigen und betriebsbereiten, funktionsgerechten und fristgemäßen Herstellung des Bauvorhabens erforderlich sind, selbst wenn diese nicht ausdrücklich in den Vertragsgrundlagen beschrieben sind, aber aus Sicht eines sachkundigen AN bei Vertragsschluss zur Herbeiführung des Gesamterfolgs zu erbringen sind.
- 3.2 Zum Leistungsumfang des AN gehören insbesondere auch die folgenden Leistungen, auch wenn diese Leistungen nicht im Einzelnen in den Vertragsgrundlagen aufgeführt sind. Diese Leistungen sind mit der vereinbarten Vergütung ebenfalls abgegolten:

3.2.1 Planung

- 3.2.1.1 Die AN erbringt rechtzeitig sämtliche Architekten- und Ingenieurleistungen einschließlich aller erforderlicher Fachplanungsleistungen, die im Anschluss an den als Vertragsgrundlage vereinbarten Planungsstand gemäß Unterlagen-/Anlagenverzeichnis zur Herstellung des Vertragsgegenstandes erforderlich sind (Fortführung der Planungen, Konkretisierungen im Planungsablauf, Detailplanungen, Werk- und Montageplanungen etc.). Hiervon umfasst sind auch alle Grundleistungen des jeweiligen Leistungsbildes der HOAI ab Leistungsphase 5 sowie auch projektnotwendige besondere Leistungen, u.a. auch Brandschutznachweise, Brandschutzkonzepte, Brandschutzgutachten oder naturschutz- oder artenschutzrechtliche Gutachten.
- 3.2.1.2 Die AN hat die ihr von der AG für ihre Leistungserbringung zur Verfügung gestellten Planunterlagen im Rahmen des in der Angebotsphase Erkennbaren (§ 3 Abs. 3 VOB/B) auf Fehler, Widersprüche, Unvollständigkeiten, Verstöße gegen die Baugenehmigung oder die anerkannten Regeln der Technik geprüft und keine Fehler festgestellt. Im Rahmen der Angebotserstellung hat die AN keine komplexen Neuberechnungen durchgeführt oder Planungen wiederholt. Sie hat insbesondere nicht das Fachwissen von Sonderfachleuten eingesetzt. Die AG ist zu weiteren Planungsleistungen mit Ausnahme von Plankorrekturen nach Ziffer 3.2.1.3 nicht verpflichtet.
- 3.2.1.3 Die AG haftet für die Richtigkeit der von ihr übergebenen Planung. Auf die Hinweispflichten der AN für erkennbare Mängel und Widersprüche wird hingewiesen. Soweit die AN Fehler an der übergebenen Planung feststellt, hat sie diese der AG unverzüglich, mindestens aber 4 Wochen vor der geplanten Ausführung der jeweiligen Leistung schriftlich mitzuteilen. Soweit die AG die korrigierte Planung innerhalb von 14 Werktagen (Mo.-Sa.) nachreicht, führen Fehler der übergebenen Planung nicht zu einer Verlängerung der Bauzeit oder zu anderen Ansprüchen der AN, soweit damit keine Leistungsänderungen verbunden sind, die in der Ausführung Bauzeitverlängerungen oder andere Ansprüche der AN nach sich ziehen.
- 3.2.1.4 Soweit durch die AN seitens der AG geplante Leistungen und Ausführungen zum Tragwerk unter Einhaltung der Gebäudegeometrie und aller gestellten Anforderungen (bspw. Schall- und Wärmeschutz, Festigkeit) in Abstimmung mit der AG verändert werden, hat die AN sämtliche hierdurch entstehenden Auswirkungen, insbesondere zur Bauzeit und zu Kosten auch aus möglichen Anpassungen der Baugenehmigung und/oder zusätzliche Prüfungen zu tragen.

- 3.2.1.5 Die von der AN zu erstellenden Planungsunterlagen (Ausführungsplanung, Werk- und Montagepläne, Detailpläne, Berechnungen etc.) sind im Maßstab 1:50 bis 1:1 mit allen notwendigen Einzelangaben (Konstruktion, Detail, etc.) und erforderlichen textlichen Ausführungen zu erstellen. Abstimmungen zur Gestaltung oder Bemusterungen zur Materialauswahl mit der AG haben vor der Erstellung der jeweiligen Werk- und Montageplanungen zu erfolgen. Im Kapitel „Planungskoordination“ der funktionalen Bau-, Qualitäts- und Leistungsbeschreibung sind die Planunterlagen sowie die Planläufe- und -freigabe festgelegt, auf die verwiesen wird.
- 3.2.1.6 Die Haftung der AN für ihre Planung wird nicht dadurch ausgeschlossen oder beschränkt, dass die von ihr vorgelegten Planunterlagen von der AG oder ggf. von dritter Seite gesichtet, geprüft oder freigegeben werden. Die AN bleibt für die Richtigkeit ihrer Planung und Bauausführung allein verantwortlich. Die AN kann sich insoweit auch nicht auf ein etwaiges Mitverschulden der AG berufen. Ziffer 3.2.1.3 bleibt unberührt.
- 3.2.2 Die AN führt – soweit in ihrem Verantwortungsbereich liegend – terminwährend alle zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht vorliegenden, für die Herstellung des Bauvorhabens erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse (u.a. Sondernutzung) für die von ihr übernommenen Leistungen auf ihre Kosten herbei. Die Kostenverteilung, wie sie im Kapitel „Verteilung von Aufgaben, Kosten, Gebühren und Aufgaben“ der funktionalen Bau-, Qualitäts- und Leistungsbeschreibung festgelegt ist, gilt vorrangig.

Die AN ist verpflichtet, die sich aus einer Baugenehmigung und ihren Nebenbestimmungen und/oder weiteren erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen oder Erlaubnissen ergebenden Vorgaben ohne Einschränkung innerhalb der ggf. gesetzten Fristen zu erfüllen.

Ansprüche der AN hieraus, insbesondere auf zusätzliche Vergütung, bestehen nur hinsichtlich solcher tatsächlichen und rechtlichen Umstände, die nicht bereits aus den Vertragsgrundlagen erkennbar waren.

- 3.2.3 Die AN hat sämtliche Erschließungsmaßnahmen (Trink- und Abwasser, Heizmedien, Strom, Multimedia, etc.) wie in der „Ergänzung technische Anforderungen“ der WSL zu koordinieren, auszuführen und in ihrem Bauablauf zu berücksichtigen.

Die AG schließt auf ihre Kosten die Verträge mit den örtlichen Versorgern zur Errichtung der öffentlichen Leitungen bis zu den in der funktionalen Bau-, Qualitäts- und Leistungsbeschreibung definierten Übergabepunkten ab. Die Einbindung der Leistungen der örtlichen Versorger in den Bauablauf sowie deren Koordination sind Aufgabe und Leistung der AN sowie Bestandteil ihrer Vergütung.

- 3.2.4 Die AN erbringt alle notwendigen Leistungen der Vermessung im Zuge der Bauausführung entsprechend der funktionalen Bau-, Qualitäts- und Leistungsbeschreibung im Kapitel „Verteilung von Aufgaben, Kosten, Gebühren und Aufgaben“ auf eigene Kosten. Die Katastervermessung zur Gebäudeeinmessung gehört nicht zu den der AN beauftragten Leistungen, diese wird von der AG beauftragt und vergütet.
- 3.2.5 Zum Leistungsumfang des AN gehören auch alle für die vertraglich übernommenen Leistungsziele erforderlichen Nebenleistungen und die erforderlichen besonderen Leistungen im Sinne der VOB/C.
- 3.2.6 Der AN obliegt der Schutz der umliegend angrenzenden Bauteile sowie der Nachbargrundstücke einschließlich der öffentlichen Grundstücke wie Straßen und Wege vor Beschädigung und Verschmutzung durch ihre Arbeiten. Auftretende und von der AN zu vertretende Beschädigungen und Verschmutzungen sind unverzüglich durch und auf Kosten der AN zu beseitigen.

Ausreichende Sicherheitsvorkehrungen sind insbesondere dann zu treffen, wenn die Leistungen der AN in unmittelbarer Nähe von gefahrträchtigen Anlagen (Hochspannungs-, Fernwärme-, Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom- oder Glasfaserleitungen etc.) auszuführen sind.

Die AN ist verpflichtet, vor der Ausführung der Bauleistungen eine Beweissicherung in erforderlichem Umfang selbst durchzuführen.

- 3.2.7 Die AN ist für die vollständige Erschließung der Baustelle und für die Funktionsfähigkeit der Baustelle während der Bauphase, insbesondere für die Herstellung und das Anschließen aller Ver- und Entsorgungsleitungen für die Bauarbeiten sowie die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser etc.) der Baustelle verantwortlich.

Ebenso obliegt der AN die Errichtung, Vorhaltung sowie Unterhaltung der Baustellen-einrichtung und Baustraßen nach ihrem Bedarf mit der Verpflichtung der permanenten Koordinierung der Baustellenlogistik unter Beachtung der örtlichen Infrastruktur sowie der Übernahme aller hieraus resultierenden Kosten, soweit diese im Zusammenhang mit den Leistungen der AN entstehen.

Hiervon umfasst sind auch die Einrichtung und Vorhaltung sämtlicher Maßnahmen zur Sicherung der Baustelle sowie zur Aufrechterhaltung des Baustellenverkehrs, wie z.B. Absperrungen, Beschilderungen, Beleuchtungen, Anlieferungen (Maschinen, Geräte, Materialien etc.).

Die AN wird für die ihr beauftragten Leistungen eine Baustellenordnung erstellen, mit der AG abstimmen und vor Beginn der Bautätigkeit vor Ort der AG übergeben.

- 3.2.8 Für die Beschaffung etwaiger Genehmigungen wegen der Inanspruchnahme öffentlichen Verkehrsraums und für die Einräumung von Benutzungsrechten an für die Ausführung der Arbeiten erforderlichen Privatflächen außerhalb des Baugrundstücks sowie die Übernahme aller hierdurch entstehenden Gebühren und Kosten (u.a. Mieten, Nutzungsentgelt) soweit diese im Zusammenhang mit den Leistungen der AN entstehen, ist die AN verantwortlich.
- 3.2.9 Die AN übernimmt alle Verkehrssicherungspflichten für die von ihr zur Erbringung ihrer Leistungen genutzten Flächen bis zur Abnahme des Gesamtbauvorhabens. Insbesondere betrifft das Reinigungs-, Beräumungs- und Streupflichten für die Bau- und Baustelleneinrichtungsflächen sowie den Gehwegbereich der angrenzenden Fußwege.
- 3.2.10 Die Sondierungen, das Auffinden sowie die Veranlassung und Koordination der Beräumung und Entsorgung von Kampfmitteln (Munition, Bomben usw.) gehört zum Leistungsumfang der AN. Sollte die AN bei der Ausführung ihrer Leistung kampfmittelverdächtige Gegenstände finden, hat sie die Arbeiten sofort zu unterbrechen und sofort die AG sowie die zuständigen Behörden zu verständigen. Die Beräumung und Entsorgung der Kampfmittel erfolgt über bzw. durch die zuständigen Behörden in Abstimmung mit der AN und dem AG. Etwaig durch die Beräumung und Entsorgung von Kampfmitteln entstehende Kosten sowie die von der AN im Einzelnen nachgewiesenen Kosten der Verzögerung hierdurch über die vereinbarten Stillstandstage (Werktage, d.h. Mo.-Sa.) hinaus trägt die AG. Auf die Leistungsbeschreibung Baugrube und Verbau wird verwiesen.
- 3.2.11 Die Bauleitung für die Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen liegt bei der AN. Die AN hat darüber hinaus die Fachbauleitung gemäß der Landesbauordnung zu stellen.
- 3.2.12 Die AN übernimmt – abgesehen von der Beauftragung des Sicherheits- und Gesundheitskoordinators (SiGeKo), der auch den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellt, der durch die AG beauftragt wird – sämtliche Verpflichtungen des Arbeitsschutzes auf der Baustelle, insbesondere aus der Baustellenverordnung (BaustellV), und stellt die AG von diesen Verpflichtungen frei.
- 3.2.13 Die AN führt Winterbaumaßnahmen durch, soweit dies nach dem Bauablaufplan der AN sowie üblicher Witterungsverhältnisse erforderlich ist.
- 3.2.14 Die AN wird fristgemäß alle Genehmigungen, mangelfreien Abnahmen, Gutachten und Prüfungen nebst Prüfbescheinigungen der Behörden, Verbände, Bezirksschornsteinfeger, Sachverständigen, TÜV etc. auf ihre Kosten herbeiführen, soweit solche für ihre Leistungen erforderlich sind, wobei sich die AG verpflichtet, im notwendigen Umfang im Einzelfall daran mitzuwirken.

- 3.2.15 Für die Erstellung, Zusammenstellung und Überlassung aller Qualitätsnachweise ist die AN verantwortlich. Die Dokumentation ist der AG zweifach in Papierform und einfach auf Datenträger entsprechend der Abschlussdokumentationsrichtlinie zu übergeben.
- 3.2.16 Die AN trägt alle Gebühren, Beträge und Kosten, die die öffentliche Hand oder Dritte für Leistungen der AN erheben, es sei denn, in diesem Vertrag und seinen Bestandteilen, insbesondere der funktionalen Bau-, Qualitäts- und Leistungsbeschreibung ist etwas Abweichendes geregelt.
- 3.2.17 Der AN obliegt die Fertigstellungspflege hinsichtlich der von ihr zu erbringenden Ansaaten oder Anpflanzungen. Die Fertigstellungspflege umfasst eine Vegetationsperiode seit Ansaat und Anpflanzung und ist erfüllt, wenn ein Zustand erreicht wird, der die artgerechte Weiterentwicklung erwarten lässt, also ein Rasen entstanden ist und Pflanzen mit dem ersten Austrieb angewachsen sind. Die Fertigstellungspflege beträgt ein Jahr. Pro Jahr der Fertigstellungspflege werden 10 Pflege- und Rasenschnittgänge erbracht.
- 3.3 Der AN ist bekannt, dass die AG Fördermittel in Anspruch nimmt. Sie kennt die Grundlagen der Förderungen. Die AN ist verpflichtet, im Rahmen ihrer Vertragspflichten auf Verlangen der AG alle notwendigen Unterstützungsleistungen zu erbringen, insbesondere bezogen auf Anzeigepflichten der AG und die Abrechnungen, damit die AG ihre Verpflichtungen gegenüber den Fördermittelgebern erfüllen kann. Insgesamt wird auf das Kapitel „Förderprogramm gebundener Mietwohnraum“ der funktionalen Bau-, Qualitäts- und Leistungsbeschreibung verwiesen.

4. Ausführung der Leistungen

- 4.1 Die AN hat sich aufgrund Ortsbesichtigung und anhand der Vertragsgrundlagen mit der Sorgfalt eines Generalunternehmers über Bodenbeschaffenheit, Qualität des Baugrundes, Grundwasserstand, örtliche Gegebenheiten der Baustelle, Bestandsbauten, Zustand der Nachbargrundstücke und der umliegenden Bebauung informiert. Die AG hat der AN ein Baugrundgutachten übergeben (Vertragsgrundlage, Bestandteil des Ordners D der Ausschreibungsunterlagen), das der AN bekannt ist. Weitergehende Ansprüche der AN, insbesondere auf zusätzliche Vergütung oder aus Behinderungen, bestehen nicht hinsichtlich solcher tatsächlichen und rechtlichen Umstände, die aus den Vertragsgrundlagen erkennbar sind.
- 4.2 Für die Ausführung der Bauleistungen dürfen nur norm- und vertragsgerechte Baustoffe verwendet werden. Erforderliche Zulassungen im Einzelfall betreffend die Baustoffe sind durch die AN auf ihre Kosten einzuholen, soweit das Erfordernis auf einer Planungsänderung der AN beruht.

- 4.3 Die AN ist zur Teilnahme an durch die Bauüberwachung der AG oder durch die AG einberufenen Baubesprechungen verpflichtet, die in der Regel einmal wöchentlich stattfinden. Die AN hat zu diesen Baubesprechungen den Projektleiter oder eine entsprechend dem Projektleiter bevollmächtigte Person zu entsenden. Auf Verlangen der AG ist zusätzlich die Teilnahme eines Planungsverantwortlichen der AN sicherzustellen. Über das Ergebnis jeder Baubesprechung wird von einem von der AG zu bestimmenden Verantwortlichen ein Protokoll angefertigt, das den Beteiligten übersendet wird. Der Inhalt der Protokolle ist verbindlich, es sei denn, die AN hat den im Protokoll enthaltenen Feststellungen innerhalb von fünf Werktagen nach Zugang widersprochen.
- 4.4 Die AN hat die vorgesehene Schließung von Bauteilen und die nach weiterer Ausführung nicht mehr sichtbaren oder nicht mehr zugänglichen Teilleistungen nach ihrer Fertigstellung der Bauüberwachung der AG und der AG unverzüglich schriftlich anzuzeigen, sodass sich die Bauüberwachung der AG und die AG von der Mangelfreiheit der verdeckten Bauteile bzw. Teilleistungen überzeugen können. Es erfolgt eine gemeinsame Prüfung, über die ein schriftliches Protokoll erstellt wird. Eine Abnahmewirkung ist damit ausdrücklich nicht verbunden.
- 4.5 Von der AG wird ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) mit den der AG nach der BaustellenV obliegenden Pflichten in eigener Verantwortung beauftragt. Das Befolgen der Anweisungen des SiGeKo ist vertragliche Pflicht der AN. Die bauzeitlichen Folgen der Anweisungen des SiGeKo fallen in den Verantwortungsbereich der AG, wenn die AN nachweist, dass das Befolgen der Anweisungen nicht bereits vertraglich geschuldet war.
- 4.6 Die AN ist verpflichtet, Bautagesberichte zu erstellen und diese wöchentlich im Projektserver PKM zur Kenntnisnahme abzulegen und die Bauüberwachung der AG hierüber elektronisch zu informieren. Die Bautagesberichte müssen alle für die Vertragsausführung und Abrechnung relevanten Angaben enthalten, wie beispielsweise Baufortschritt, Wetter, Zahl und Art der auf der Baustelle beschäftigten Arbeitnehmer, Zahl und Umfang der eingesetzten Großgeräte, Beginn und Ende von Leistungen größeren Umfangs, Abnahmen, Unterbrechungen der Arbeitszeit mit Angabe der Gründe, Unfälle, behördliche Anordnungen einschließlich der vom Prüfstatiker geforderten Zulagen und Maßnahmen und sonstige besondere Vorkommnisse.
- 4.7 Die AN ist verpflichtet, für alle zu bemusternden Materialien und Gegenstände der AG rechtzeitig, mindestens aber 4 Wochen vor der Bestellung, Proben oder Musterstücke inklusive Datenblättern bzw. Broschüren zur Bemusterung vorzulegen.

Gegenstand der Bemusterung sind insbesondere Fassadenmaterialien und deren Gestaltung, sämtliche Oberflächen und sichtbaren Einbauten des Gebäudeinneren sowie der Freianlagen und Erschließungsbereiche nebst allen sichtbaren Einbauten im Außenbereich.

Die AN hat rechtzeitig, mindestens aber 8 Wochen vor der ersten Bemusterung einen Bemusterungskatalog, der aufzeigt, welche Bemusterungsart (Katalog, Handmuster, 1:1 Muster etc.) angewendet wird, sowie einen Bemusterungsterminplan, der alle Bemusterungsterminläufe berücksichtigt, zu erstellen, mit der AG abzustimmen und zu übergeben. Der Bemusterungsterminplan ist anhand des Baufortschritts regelmäßig, mindestens aber alle vier Wochen durch die AN zu aktualisieren.

Bei der Bemusterung hat die AN der AG mindestens drei verschiedene, vertragsgemäße Bemusterungs- oder Gestaltungsvorschläge zu unterbreiten. Die AG ist im Einzelfall berechtigt, bis zwei Wochen vor der Bemusterung jeweils zwei vertragsgemäße Alternativen vorzuschlagen, die von der AN in die Bemusterung einzubeziehen sind.

Die Bemusterung hat in der Regel auf der Baustelle zu erfolgen, die Bemusterungs- oder Gestaltungsvorschläge sind auf der Baustelle bis zur Gesamtabnahme vorzuhalten. Die Bemusterungs- oder Gestaltungsvorschläge müssen nach Art und Größe geeignet sein, die spätere tatsächliche Ausführung (Farbverläufe, Musterung, etc.) vor Ort nachvollziehbar aufzuzeigen.

Die AG wird entweder bereits im Bemusterungstermin oder aber spätestens innerhalb von zwei Wochen nach dem Termin der AN ihre Entscheidung für ein Muster oder eine Ausführungsart in Textform mitteilen. Insgesamt wird auf das Kapitel „Bemusterungen“ der funktionalen Bau-, Qualitäts- und Leistungsbeschreibung verwiesen.

4.8 Die AN ist verpflichtet, alle von den Behörden, insbesondere aufgrund der Landesbauordnung, geforderten Nachweise, soweit sie die Leistungen des AN betreffen, zu führen.

4.9 Die AN erbringt regelmäßige Baureinigungen und Räumungen der Baustelle und der in Anspruch genommenen Flächen bis zum Übergabezeitpunkt. Zudem haben Teilreinigungen und Räumungen in Absprache mit der AG bzw. nach Aufforderung durch die AG zu erfolgen, soweit diese den Bauablauf nicht erheblich stören.

Die AN beseitigt unverzüglich durch den eigenen Baubetrieb verursachte Verunreinigungen, insbesondere auch auf angrenzendem öffentlichen und privaten Gelände.

4.10 Der AN hat das PKM-System der AG zu verwenden. Die AG stellt dem AN das System kostenfrei während der Projektlaufzeit mit einer Nachlaufzeit von mindestens drei Monaten nach der Abnahme zur Verfügung. Kaufmännischer und rechtlich erheblicher Schriftverkehr erfolgen nicht über das PKM-System.

- 6.1.2 eine Vergütung nach Einheitspreisen nach Maßgabe der Leistungsbeschreibung Baugrube und Verbau und der Einheitspreisauflistung (Formblatt Preise 3 – Baugrube/Erdbau), Bestandteil des Angebots der AN (Anlagenkonvolut 2) für die in der Einheitspreisauflistung benannten Positionen.

Diese Einheitspreise enthalten bereits den GU-Zuschlag. Die AG hat auf Basis des Angebots der AN ein Budget für diese Leistungen in ihre Kostenkalkulation eingestellt. Die AN hat Leistungen, die nach Einheitspreisen zu vergüten sind, im Umfang des vorgenannten Budgets auch terminlich kalkuliert. Die in der Leistungsbeschreibung und der Einheitspreisauflistung bezeichneten Mengen, welche Grundlage der Bildung des Budgets durch die AG waren, sind zu den dort beschriebenen Einheitspreisen vorläufiger Bestandteil des oben genannten Pauschalpreises.

Die Parteien vereinbaren, dass die Einheitspreise unveränderlich sind, auch bei Veränderungen der Mengen über 10% hinaus. Dies liegt nach dem gemeinsamen Verständnis der Parteien in der Art der Kalkulation des Budgets begründet. Änderungen der Mengen, die auf einer Änderung des Bauentwurfs durch die AN beruhen, werden nicht gesondert vergütet.

- 6.1.3 Die Vergütung gilt jeweils zuzüglich der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer

- 6.2 Der nach Maßgabe der Ziffer 6.1.2 vorläufige Pauschalpreis in Ziffer 6.1.1 ist für die Erstellung des Vertragsobjekts für die gesamte Bauzeit fest vereinbart.

Lohn-, Fracht- oder Materialpreiserhöhungen, erhöhte An- und Abfahrten berechtigen nicht zu Preiserhöhungen bis zur Vertragserfüllung, soweit die Bauzeit unverschuldet nicht um mehr als 6 Monate überschritten wird. Der AN übernimmt ausdrücklich auch dieses Preisrisiko.

Eine Änderung der Vergütung findet unter den in Ziffer 9 dieses Vertrages geregelten Voraussetzungen statt. Die § 2 Abs. 7 Nr. 1 VOB/B und § 313 BGB bleiben unberührt.

- 6.3 Die AN übergibt der AG bei Auftragserteilung ihre Urkalkulation. Nach einer gemeinsamen überschlägigen Sichtung wird diese in einem verschlossenen Umschlag bei der AG hinterlegt.

In der Urkalkulation müssen folgende Kosten getrennt ausgewiesen sein:

- Summe der Einzelkosten der Teilleistungen, getrennt nach Lohn und Materialkosten soweit es sich um Eigenleistungen handelt,
- Summe der Baustellengemeinkosten,
- Allgemeine Geschäftskosten,
- Kosten der beauftragten Planungsleistungen,
- Wagnis,
- Gewinn.

Die AG ist berechtigt, die hinterlegte Kalkulation zur Prüfung von Nachtragsangeboten nach vorheriger Benachrichtigung der AN zu öffnen und die streitigen Positionen einzusehen. Die AN hat das Recht, an dem mitgeteilten Öffnungstermin teilzunehmen. Zwischen der Benachrichtigung und dem Öffnungstermin müssen mindestens drei Werktage (Mo.-Sa.) liegen. Nach der Einsicht ist die Kalkulation wieder zu verschließen.

6.4 Stundenlohn

6.4.1 Stundenlohnarbeiten sind grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn, die Parteien vereinbaren im Einzelfall ausdrücklich etwas anderes. Stundenlohnarbeiten dürfen demnach nur nach vorheriger schriftlicher Beauftragung durch die AG ausgeführt werden. Ohne Einwilligung der AG ausgeführte Stundenlohnarbeiten werden nicht vergütet. Ohne Einwilligung in Stundenlohnarbeiten ist die AN hierzu demnach nicht verpflichtet. Im Falle der Beauftragung verpflichtet sich die AN, für alle im Verlauf des Bauablaufs erkennbar werdenden Stundenlohnleistungen in Übereinstimmung mit der AG Einheitspreise festzulegen und die Mehrleistungen nach diesen Einheitspreisen abzurechnen. Auf Ziffer 9 dieses Vertrages wird ergänzend verwiesen.

6.4.2 Bei Stundenlohnarbeiten hat die AN arbeitstäglich Stundenlohnzettel in einfacher Ausfertigung in Papier und in digitaler Form bei der Bauüberwachung des AG einzureichen. Diese müssen über die Angaben nach § 15 Abs. 3 VOB/B hinaus folgende Angaben enthalten:

- das Datum,
- die Bezeichnung der Baustelle,
- die genaue Bezeichnung des Ausführungsortes innerhalb der Baustelle,
- die Art der Leistung,
- die Namen der Arbeitskräfte und deren Berufs, Lohn oder Gehaltsgruppe,
- die geleisteten Arbeitsstunden je Arbeitskraft, ggf. aufgegliedert nach Mehr-, Nacht-, Sonntags- und Feiertagsarbeit, sowie nach im Verrechnungssatz nicht enthaltenen Erschwernissen,
- die Gerätekenngößen.

Die Unterzeichnung von Stundenlohnzetteln gilt als Anerkenntnis lediglich hinsichtlich Art und Umfang der erbrachten Leistungen. Es bleibt der AG die Prüfung vorbehalten, ob die erbrachten Leistungen zum vertraglichen Leistungsumfang gehören und ob eine Stundenlohnvereinbarung abgeschlossen worden ist.

6.4.3 Die Stundensätze enthalten auch sämtliche Zuschläge, Gewinn, Kosten, Versicherungen, Auswärts-, Vororts- und Stadtzulagen, Fahrtkosten, Werkzeuge- u. Gerätevorhaltung. Ziffer 6.5 ist zu beachten.

- 6.4.4 Wird bei einer späteren Nachprüfung festgestellt, dass die anerkannten Stundenlohnarbeiten in Vertragsarbeiten enthalten sind und als solche berechnet wurden oder zu Nebenleistungen von Vertragsarbeiten gehören, werden die Kosten nicht zusätzlich vergütet. Bei etwaiger Doppelzahlung besteht ein Rückerstattungsanspruch der AG.
- 6.5 Die AN bietet für alle kalkulierten und zukünftigen Leistungen für dieses Projekt einen abschließenden und unveränderlichen GU-Zuschlag (AGK, Wagnis und Gewinn) in Höhe von [] % an. Für geänderte oder zusätzliche Leistungen hat die AN den Nachweis zu führen, ob und in welchem Umfang BGK anfallen und in dieser Höhe erforderlich waren.

7. Nachunternehmer und Arbeitnehmereinsatz

- 7.1 Der Einsatz von Nachunternehmern richtet sich nach § 4 Abs. 8 Nr. 1 VOB/B mit der Maßgabe, dass die AN der AG die beabsichtigte Einschaltung eines Nachunternehmers spätestens 10 Werktage vor Nachunternehmervergabe anzuzeigen hat. Die AG kann der Beauftragung aus wichtigem Grund innerhalb von 5 Werktagen nach erfolgter Anzeige widersprechen. Die AN hat auch die Möglichkeit, eine Bieterliste mit der AG abzustimmen.
- 7.2 Die AN verpflichtet sich, die gesetzlichen Bestimmungen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit, des Arbeitnehmerentsendegesetzes, des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes und die Bestimmungen des Sozialversicherungsrechtes, insbesondere zur Abführung der Beiträge, einzuhalten. Die AN verpflichtet sich ferner, dafür Sorge zu tragen, dass auch die von ihr eingesetzten Nachunternehmer dieser Pflicht entsprechen. Die AN hat fortlaufend Listen über die von ihr und ihren Nachunternehmern auf der Baustelle eingesetzten Beschäftigten zu führen. Die AN hat dafür zu sorgen, dass alle in ihrem und im Auftrag ihrer Nachunternehmer auf der Baustelle Tätigen jederzeit Personaldokumente bei sich führen. Die AG behält sich entsprechende Kontrollen vor. Auf Verlangen der AG sind die Listen und Nachweise, durch die belegt wird, dass die entsprechenden Sozialversicherungsbeiträge abgeführt worden sind, der AG vorzulegen. Ergänzend gilt die Baustellenordnung.

Die AN ist verpflichtet, die AG von allen Ansprüchen der Arbeitnehmer der AN, der Arbeitnehmer von Nachunternehmern der AN und allen Arbeitnehmern aller weiteren nachgeordneten Nachunternehmer und etwaiger von der AN oder deren Nachunternehmern beauftragten Verleiher und der Sozialkassen gem. § 14 Arbeitnehmerentsendegesetz, § 28e Abs. 3 a bis f SGB IV und weiteren, eine entsprechende Haftung anordnenden gesetzlichen Vorschriften freizustellen.

8. Mindestlohn

- 8.1 Die AN ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass sie und ihre Nachunternehmer die Verpflichtungen des § 20 des Mindestlohngesetzes (MiLoG) im Betrieb einhalten. Sie wird ferner ihre Nachunternehmer verpflichten, in Verträge mit weiteren Unterauftragnehmern ebenfalls eine entsprechende Verpflichtung aufzunehmen. Auf Verlangen wird die AN der AG die Einhaltung dieser Verpflichtung durch Überlassung geeigneter Unterlagen nachweisen und ihr insbesondere die an die von ihr eingesetzten Arbeitskräfte gezahlten Stundenlöhne offenlegen.
- 8.2 Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein schuldhafter Verstoß der AN gegen die vorstehenden Verpflichtungen einen wichtigen Grund zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages darstellt.
- 8.3 Bei einer Verletzung der Verpflichtungen gemäß § 20 MiLoG übernimmt die AN die alleinige und in der Höhe unbegrenzte Haftung gegenüber denjenigen, die eine (teilweise) Nichterfüllung der Verpflichtungen zur Zahlung eines Mindestlohnes gemäß MiLoG geltend machen und stellt die AG im Hinblick auf solche Ansprüche Dritter auf erstes schriftliches Anfordern frei. Das gleiche gilt, wenn Nachunternehmer der AN schuldhaft gegen § 20 MiLoG verstoßen, soweit die AN den Verstoß kannte oder hätte kennen müssen. Die Parteien werden sich gegenseitig unverzüglich schriftlich benachrichtigen, falls ihnen gegenüber Ansprüchen aus der Verletzung von Verpflichtungen zur Zahlung eines Mindestlohnes aus oder im Zusammenhang mit dem MiLoG geltend gemacht werden.

9. Leistungsänderungsrecht der AG

- 9.1 Das Recht der AG zur Anordnung geänderter oder zusätzlicher Leistungen bestimmt sich ausschließlich nach § 1 Abs. 3 bzw. § 1 Abs. 4 VOB/B. Eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs nicht notwendig ist, kann die AG jedoch nur verlangen, wenn der AN die Ausführung zumutbar ist.
- 9.2 Sofern die AG Leistungsänderungen oder zusätzliche Leistungen wünscht, hat die AN innerhalb von zwei Wochen ein schriftliches, prüfbares Nachtragsangebot vorzulegen, aus dem sich ergibt, zu welcher Kostenerhöhung oder Kostenersparnis die geänderten oder zusätzlichen Leistungen der AG führen und welche bauzeitlichen Auswirkungen sich daraus ergeben. Die Erstattung der Kosten für die Angebotserstellung kann die AN nicht verlangen.
- 9.3 Die Vergütung für die geänderten oder zusätzlichen Leistungen bestimmt sich vorbehaltlich einer anderslautenden Nachtragsvereinbarung gem. § 2 Abs. 5 bzw. § 2 Abs. 6 VOB/B nach den Vertragspreisen der AN gemäß der von der AN hinterlegten Urkalkulation unter Berücksichtigung der Mehr- und Minderkosten.

10. Vertragsfristen

10.1 Die Parteien vereinbaren folgende verbindliche Fristen gemäß § 5 Abs. 1 VOB/B:

Leistungsbeginn:	nach Zuschlagserteilung, spätestens 12.01.2026
Baubeginn:	spätestens 16.03.2026
Gesamtfertigstellung (inkl. Nutzungsbeginn)	29.02.2028
Gesamtabrechnung:	28.04.2028

10.2 Die AN hat auf der Grundlage der vorgenannten vereinbarten Ausführungsfristen und dem vertragsgegenständlichen Bauzeitenplan (Bestandteil des Angebots der AN, **Anlagenkonvolut 2**) spätestens 4 Wochen nach Auftragserteilung einen Detailterminplan und einen daraus abgeleiteten leistungsabhängigen Zahlungsplan zu erstellen, mit der AG abzustimmen und zu übergeben.

10.3 Der Detailterminplan hat die im Kapitel „Terminplanung“ der funktionalen Bau-, Qualitäts- und Leistungsbeschreibung aufgezeigten Angaben unter Beachtung der festgelegten erforderlichen Mindestvorläufe zu enthalten.

Der Detailterminplan sowie der Zahlungsplan der AN werden mit Genehmigung der AG gültig.

Die AN ist verpflichtet, den tatsächlichen Plan- und Bauablauf (Ist) fortlaufend dem Detailterminplan (Soll) gegenüberzustellen, den Detailterminplan fortzuschreiben und der Bauüberwachung der AG i.d.R. monatlich, mindestens aber mit jeder Abschlagsrechnung zur Verfügung zu stellen. Dies kann auch abschnittsweise für die jeweils relevanten Abschnitte erfolgen.

Legt die AN den Detailterminplan oder den fortgeschriebenen Detailterminplan nicht termingemäß vor, ist die AG nach Ablauf einer angemessenen Nachfrist berechtigt, den Detailterminplan mit verbindlicher Wirkung hinsichtlich der Vertragsfristen gemäß Ziffer 10.1 für die AN auf Kosten der AN aufzustellen bzw. aufstellen zu lassen.

Mit der Übergabe des fortgeschriebenen Detailterminplans ist keine Änderung des Vertrages, insbesondere der vertraglich verbindlich vereinbarten Termine verbunden. Ebenso wenig erlöschen bereits entstandene Ansprüche auf Vertragsstrafe oder Schadenersatz. Die AN verpflichtet sich jedoch, zusätzlich die sich aus dem fortgeschriebenen Detailterminplan ergebenden Termine für den Baubeginn, den Rohbau, die Gesamtfertigstellung und die Gesamtabrechnung einzuhalten.

11. Vertragsstrafe

- 11.1 Gerät die AN mit dem Gesamtfertigstellungstermin in Verzug, hat sie für jeden Werktag der schuldhaften Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,15 %, höchstens jedoch 5% der berechtigten Netto-Schlussrechnungssumme zu zahlen. Solange diese noch nicht feststeht, ist Bemessungsgrundlage für die Vertragsstrafe die vereinbarte Netto-Pauschalvergütung zuzüglich der von der AG bestätigten Vergütung für geänderte und/oder zusätzliche Leistungen.
- 11.2 Falls nachträglich anstelle der vertragsstrafenbewährten Vertragstermine andere verbindliche Vertragstermine vereinbart werden oder die Ausführungsfristen sich sonst verlängern, sind die Vertragsstrafenregelungen auch bei einer schuldhaften Überschreitung dieser neu vereinbarten Termine anzuwenden, wobei bereits entstandene Ansprüche auf Vertragsstrafe bestehen bleiben. Eine neue Vereinbarung zu Vertragsstrafen ist nicht notwendig.
- 11.3 Eine Vertragsstrafe kann von der AG bis zur Fälligkeit der Schlusszahlung vorbehalten werden.
- 11.4 Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen neben der Vertragsstrafe bleibt unberührt, jedoch wird eine verwirkte Vertragsstrafe auf solche Schadensersatzansprüche angerechnet.

12. Bauablaufstörungen

- 12.1 Witterungseinflüsse während der Ausführungszeit, mit denen bei Abgabe des Angebots normalerweise gerechnet werden musste (übliche witterungsbedingte Stillstände) verlängern die Ausführungsfristen nicht. Über die üblichen witterungsbedingten Stillstände hinaus hat die AN 18 weitere Stillstandstage (Werktage, d.h. Mo.-Sa.) für nicht übliche Witterungsbedingungen im Sinne der Ziffer 12.2 in ihren Bauzeitenplan einkalkuliert, die die Vertragsfristen nicht berühren. Ebenso hat die AN für das Auffinden von Bodendenkmälern und/oder Kampfmitteln sowie unerwartete Leitungsbestände weitere 5 Stillstandstage (Werktage, d.h. Mo.-Sa.) einkalkuliert, die die Vertragsfristen nicht berühren. Die Stillstandstage (Werktage, d.h. Mo.-Sa.) dürfen nicht zwischen dem 23. Dezember und dem Anfang der 2. KW eines jeden Jahres liegen. Alle vorgenannten Stillstandstage (Werktage, d.h. Mo.-Sa.) sind in der vereinbarten Vergütung bereits enthalten.
- 12.2 Darüber hinaus gehende Stillstandstage (Werktage, d.h. Mo.-Sa.) für nicht übliche Witterungsbedingungen verlängern die vereinbarten Vertragsfristen – vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen – nur, wenn die Grenzwerte der Behinderungsstufe A nach der Definition des Deutschen Wetterdienstes überschritten werden. Luftbewegungen in Form von Wind oder Sturm müssen die Windstärke 6 nach der Beaufortskala übersteigen.

Temperaturen, die 30° Celsius bei einer Messung an einem Bauteil außen ohne direkte Sonneneinstrahlung übersteigen, können nach Maßgabe dieser Regelungen zu einer Verlängerung der vereinbarten Vertragsfristen führen.

Bei Betonarbeiten während der Rohbauarbeiten darf die Temperatur, auch nachts, nicht unter 0° Celsius fallen, bei anderen witterungsbeeinflussten Gewerken, insbesondere Fassadenarbeiten, nicht unter plus 5° Celsius.

Zur Ermittlung der Werte legen die Parteien vor Baubeginn gemeinsam auf der Baustelle mindestens eine Messstelle für Temperatur und mindestens eine für Wind fest. Die AN misst die Temperaturen morgens 8 Uhr an der Messstelle und dokumentiert die Messergebnisse. Die Windstärke hat – sofern erforderlich – die AN zu zwei Zeitpunkten am gleichen Tag an der Messstelle zu messen, wobei zwischen den Messungen mindestens ein Zeitraum von 3 Stunden liegen muss.

Die AN ist verpflichtet, die Voraussetzungen der nicht üblichen Witterungsbedingungen sowie darauf beruhender Behinderungen für die betroffenen Gewerke nachzuweisen.

Die Parteien stellen klar, dass die vorstehenden Regelungen nur für die Gewerke Tiefbau, Verbau und Bauwerksabdichtung, Rohbau-, Dachdecker-, Fassaden- und Fensterbauarbeiten gelten. Eine Verlängerung der vereinbarten Vertragsfristen aufgrund von nicht üblichen Witterungsbedingungen bei anderen Gewerken erfolgt nicht.

- 12.3 Die AN ist verpflichtet, Behinderungen auch dann unverzüglich schriftlich der AG anzuzeigen, wenn sie offenkundig sind. Eintragungen in das Bautagebuch sind als Behinderungsanzeigen in diesem Sinne nicht ausreichend.

13. Rechnungsstellung/Zahlungen

- 13.1 Die AN erhält nach dem Baufortschritt Abschlagszahlungen in Höhe der nachgewiesenen vertragsgemäß erbrachten Bauleistung auf Grundlage des Zahlungsplans. Die Abschlagsrechnungen sind kumuliert zu stellen und haben der AG sowie parallel dazu der Bauüberwachung der AG zuzugehen. Die AG verpflichtet sich, der AN 5 Tage vor der Stellung einer nach dem Zahlungsplan vorgesehenen Abschlagsrechnung eine prüfberechtigte Person auf der Baustelle zur Verfügung zu stellen, um den Leistungsstand zum Stichtag laut Zahlungsplan abzustimmen.

Die Fälligkeit von Abschlagsrechnungen tritt jeweils innerhalb von 21 Kalendertagen nach Zugang der Rechnung bei der AG und parallel dazu bei der Bauüberwachung der AG ein – wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Vorlage eines prüffähigen Nachweises des jeweiligen Leistungsstandes gemäß Zahlungsplan,
- ordnungsgemäße Rechnungsstellung an die AG,
- Vorlage der Vertragserfüllungsbürgschaft gemäß Ziffer 17 und
- Vorlage des (fortgeschriebenen) Detailterminplanes sowie des Zahlungsplanes gemäß Ziffer 10.2

Die Bezahlung einer Abschlagsrechnung stellt weder ein Anerkenntnis des erreichten Bautenstandes noch eine Abnahme der ausgeführten Teilleistungen dar.

- 13.2 Die Schlussrechnung ist innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung der vertragsgemäßen Leistungen und Durchführung der Endabnahme nach diesem Vertrag mit allen notwendigen Unterlagen in prüffähiger Form unter Ausweis der Umsatzsteuer aufzustellen und der AG sowie parallel dazu der Bauüberwachung der AG zuzuleiten. In der Schlussrechnung müssen die bisher geleisteten Abschlagszahlungen jeweils nochmals einzeln aufgeführt werden.

Die Schlussrechnungsstellung setzt in jedem Falle die ordnungsgemäße Abnahme nach diesem Vertrag sowie die Übergabe der vollständigen Dokumentation gemäß der Abschlussdokumentationsrichtlinie voraus. Unwesentliche Restleistungen mit Blick auf die Dokumentation hindern die Schlussrechnungsstellung nicht.

Zur Vereinfachung der Abrechnung wird das vorläufige Prüfergebnis der AG zur Schlussrechnung vor endgültiger Bestätigung durch die AG von der AN überprüft. Im Rahmen der Überprüfung wird die AG die unstrittigen Beträge zur Vorbereitung der Freigabe der Schlusszahlung rechtsverbindlich anerkennen.

Die Schlusszahlung erfolgt nach Ablauf einer angemessenen Prüffrist, aufgrund des Umfangs der erbrachten Leistungen spätestens innerhalb von 30 Kalendertagen nach Zugang der prüffähigen Schlussrechnung und der erforderlichen Aufmaße.

- 13.3 Alle Rechnungen und ggf. notwendigen Rechnungsunterlagen (Leistungsnachweise, Aufmaße etc.) sind entweder im Original in einfacher Ausfertigung in Papierform beim Auftraggeber einzureichen und an folgende Rechnungsadresse zu richten:

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
 Baumanagement Neubau
 Wintergartenstraße 4
 04103 Leipzig

oder aber elektronisch im PDF-Format mit oben genannter Rechnungsadresse an folgende E-Mail-Adresse zu senden:

Rechnung@lwb.de

Bei elektronischer Rechnungsübersendung ist zu beachten, dass über die vorgenannte E-Mail-Adresse des Auftraggebers ausschließlich Rechnungen angenommen werden. Die E-Mail des Auftragnehmers hat sich auf die Übersendung der Rechnung zu beschränken, andere Mitteilungen finden keine Berücksichtigung. Jede Rechnung ist einzeln zusammen mit den ggf. notwendigen Rechnungsunterlagen in einem PDF-Dokument einzureichen. Die Größe der E-Mail nebst dem Rechnungsanhang Rechnung darf 15 MB nicht überschreiten. Die Absender-E-Mail-Adresse des Auftragnehmers muss Antworten empfangen können.

Auf eine parallele Zusendung der Rechnung in Papier- und in elektronischer Form ist zu verzichten.

- 13.4 Zahlungen werden bargeldlos in EUR geleistet. Als Tag der Zahlung gilt bei Überweisung von einem Konto der Tag der Abgabe oder Absendung des Zahlungsauftrags an das Geldinstitut.
- 13.5 Bei Rückforderungsansprüchen der AG aus einer Überzahlung kann sich die AN nicht auf den Wegfall der Bereicherung berufen. Die AN hat vom Empfang der Zahlung an die aus dem zu erstattenden Betrag – abzüglich der darin enthaltenen Umsatzsteuer – tatsächlich gezogenen Nutzungen an die AG herauszugeben.

14. Freistellung

- 14.1 Soweit dies nicht schon mit der Angebotsabgabe geschehen ist, hat die AN unverzüglich nach Vertragsschluss der AG eine Freistellungsbescheinigung ihres zuständigen Finanzamtes nach § 48b EStG vorzulegen und bei Ablauf der zeitlichen Geltung unaufgefordert eine neue Bescheinigung nachzureichen. Die AN verpflichtet sich, jede vom zuständigen Finanzamt vorgenommene Änderung in Bezug auf die vorgelegte Freistellungsbescheinigung der AG unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- 14.2 Liegt der AG keine gültige Freistellungsbescheinigung vor, ist die AN verpflichtet, der AG unverzüglich ihre Steuernummer, das für sie zuständige Finanzamt und dessen Bankverbindung mitzuteilen. Liegt eine Freistellungsbescheinigung nicht vor oder wird eine vorgelegte Bescheinigung widerrufen oder zurückgenommen, ist die AG zu einem der zu entrichtenden Steuer der Höhe nach entsprechenden Einbehalt (derzeit 15 v.H.), zur Anmeldung beim zuständigen Finanzamt und Abführung an dieses berechtigt.
- 14.3 Die AN hat die AG freizustellen und geleistete Zahlungen zu erstatten im Falle der Inanspruchnahme der AG
- durch die einzelnen Sozialversicherungsträger oder durch deren Einzugsstelle auf Zahlung der Gesamtsozialversicherungsbeiträge nach § 28 e Abs. 3 a bis 3 f SGB IV;

- durch Arbeitnehmer der AN oder durch Arbeitnehmer eines in der Nachunternehmerkette enthaltenen Nachunternehmers oder Dritte auf Zahlung des Mindestlohnes und/oder der Zahlung von Beiträgen an eine gemeinsame Einrichtung der Tarifvertragsparteien (Urlaubskassenbeiträge) nach § 14 AEntG;
- durch die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft auf Zahlung nicht geleisteter Beiträge nach § 150 Abs. 3 SGB VII i.V.m. § 28 e Abs. 3 bis 3 f a SGB IV.

15. Abnahme

- 15.1 Nach Fertigstellung sämtlicher Leistungen nach diesem Vertrag und seiner Anlagen durch die AN, mit Ausnahme zeitlich nachlaufender Ansaaten und Anpflanzungen, findet eine förmliche Abnahme gemäß § 12 Abs. 4 VOB/B unter Berücksichtigung der nachfolgenden Regelungen statt.
- 15.2 Die AN hat die Fertigstellung der Vertragsleistungen rechtzeitig – mindestens 8 Wochen vorher – schriftlich anzuzeigen und die Abnahme zu beantragen.
- 15.3 Vier Wochen vor der vorgesehenen Abnahme sind Überprüfungen und Vorbegehungen unter schriftlicher Erstellung von Protokollen durchzuführen. Spätestens zu den Vorbegehungen der technischen Anlagen sind von der AN die wesentlichen Betriebsanleitungen, Schalt- und Bestandspläne, Revisionsunterlagen (Unterlagen zur Einweisung des Betriebspersonals) wie Rohrnetzberechnung Heizung/Sanitär einschl. hydraulischer Abgleich, Auslegung Fußbodenheizung, Pumpenauslegungen, Einstellwerte Regelung/GLT, sämtliche Einstellprotokolle etc. zu übergeben.
- Ebenso haben zu oder vor den Vorbegehungen die Einweisungen der AG bzw. ihres Bedienpersonals in die Gebäude (Baukonstruktion und alle technischen Anlagen) durch die AN bzw. durch qualifizierte Fachkräfte der AN zu erfolgen.
- 15.4 Die AN ist verpflichtet, an der förmlichen Abnahme aktiv mitzuwirken und ihren Projektleiter oder eine entsprechend bevollmächtigte Person beizustellen.
- 15.5 Mit den von der AN zum Zeitpunkt der Abnahme ausgereichten Bestands- und Revisionsunterlagen ist sicherzustellen, dass der AG alle für die Inbetriebnahme und Nutzung notwendigen Unterlagen zur Verfügung stehen. Dies betrifft insbesondere alle bauordnungsrechtlichen und behördlichen Abnahmen, Sachverständigenabnahmen nach Sächsischer Technischer Prüfverordnung sowie alle Funktionsprüfungen, die einen sicheren, gefahrlosen und reibungslosen Betrieb und Nutzung (z.B. durch Bereitstellung Bedienungsanleitungen, Pflegehinweise etc.) gewährleisten.
- 15.6 Das Ergebnis der Abnahme wird in einem gemeinsamen Abnahmeprotokoll schriftlich niedergelegt.

- 15.7 Unterlagen, auf die sich die AG und die AN im Einzelnen verständigt haben, die nicht zum Zeitpunkt der Abnahme vorgelegt werden können, müssen bis spätestens 4 Wochen nach Abnahme vollständig und prüffähig nachgereicht werden.
- 15.8 Spätestens 4 Wochen nach der Abnahme ist der AG die vollständige sowie im Vorfeld durch die Bauüberwachung der AG geprüfte Dokumentation gemäß der Abschlussdokumentationsrichtlinie zu übergeben. Die AG ist berechtigt, bis zur vollständigen Übergabe einen Betrag von EUR 50.000,00 einzubehalten. Sollten lediglich noch unwesentliche Restleistungen der Dokumentation ausstehend sein, werden sich die Parteien über eine Reduzierung des Einbehalts abstimmen.
- 15.9 Fiktive Abnahmen gemäß § 12 Abs. 5 VOB/B sind ausgeschlossen. Insbesondere Inbetriebnahmen oder frühere Benutzungen stellen keine Abnahmen dar.
- 15.10 Rechtsgeschäftliche Teilabnahmen finden nur dann statt, wenn sie von der AG ausdrücklich schriftlich gewünscht werden.
- 15.11 Ansaaten und Anpflanzungen gelten erst als fertiggestellt, wenn ein Zustand erreicht ist, der die artgerechte Weiterentwicklung erwarten lässt, also ein Rasen entstanden ist und Pflanzen mit dem ersten Austrieb angewachsen sind (Fertigstellungspflege). Die Fertigstellungspflege zählt zur Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistungen der AN und ist nach ihrer Beendigung gesondert nach den vertraglichen Vereinbarungen abzunehmen. Die Fertigstellung der Ansaaten und Anpflanzungen kann zeitlich nachlaufen und hindert nicht die Gesamtfertigstellung, Abnahme und Schlussrechnung der übrigen Leistungen.

16. Mängelhaftung

- 16.1 Die Mängelhaftung richtet sich nach den Vorschriften der VOB/B, soweit im Folgenden nicht etwas Anderes geregelt ist.
- 16.2 Es gelten die folgenden Verjährungsfristen für Mängelansprüche:
- 16.2.1 Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche für alle Lieferungen, Bau- und Planungsleistungen beträgt 5 Jahre, soweit nachfolgend nichts Anderes geregelt ist.
- 16.2.2 Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche für Teile von maschinellen oder elektronischen/elektrotechnischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, beträgt 2 Jahre.

Sofern von der AG mit der AN oder dem Nachunternehmer der AN ein Wartungsvertrag beginnend ab Abnahme der vertragsgegenständlichen Leistung bis zum Ende der Gewährleistungszeit abgeschlossen wird und die Wartungsarbeiten durchgeführt werden, beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche solcher Teile 5 Jahre.

Die AN verpflichtet sich der AG 12 Monate nach Beauftragung, ein Angebot über die entsprechenden Kosten für Wartungsleistungen nach den Musterwartungsverträgen der AG zu übergeben. Die AG ist nicht verpflichtet, die AN/ihren Nachunternehmer mit diesen Wartungsleistungen zu beauftragen. Die AG ist berechtigt, diese Wartungsleistungen zu den angebotenen Preisen bis zu einem Zeitpunkt von 3 Monaten vor der Gesamtabnahme abzurufen. In diesen Fall ist die AN/ihr Nachunternehmer zur Leistung verpflichtet.

Diese Verjährungsfrist für Mängelansprüche gilt auch gegenüber Erwerbem maschineller oder elektrischer/elektronischer Anlagen. Die AG ist berechtigt, solche Anlagen oder Teile davon zu veräußern und die Mängelansprüche abzutreten.

- 16.2.3 Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche für Leuchtmittel, d.h. für austauschbare Glühlampen, beträgt 6 Monate.
- 16.2.4 Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche für Ansaaten und Anpflanzungen beträgt zwei Jahre.
- 16.2.5 Die AN verpflichtet sich, mindestens die vorstehenden Verjährungsfristen für Mängelansprüche mit ihren Nachunternehmern und Lieferanten zu vereinbaren.
- 16.3 Die Verjährungsfristen beginnen mit der förmlichen Abnahme der vertragsgemäßen Leistungen, mit Ausnahme der zeitlich nachlaufenden Ansaaten und Anpflanzungen. Die Verjährungsfrist für Ansaaten und Anpflanzungen beginnt mit der förmlichen Abnahme nach Beendigung der Fertigstellungspflege.
- 16.4 Kommt die AN ihrer Pflicht zur Beseitigung eines Mangels vor der Abnahme nach § 4 Abs. 7 Satz 1 VOB/B nicht nach, so kann die AG – soweit sie ein besonderes Interesse an der Beseitigung des Mangels hat – nach Ablauf einer der AN hierfür gesetzten angemessenen Frist die Mängel auf Kosten der AN beseitigen lassen, ohne dass es einer Kündigung bedarf. § 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B bleibt unberührt.
- 16.5 Die Mängelbeseitigung nach der Abnahme bedarf bei wesentlichen sowie bei optischen Mängeln der vorherigen Zustimmung der AG, die diese nur aus wichtigem Grund verweigern darf.
- 16.6 Mängelbeseitigungsarbeiten sind unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse der AG bzw. der Nutzer – erforderlichenfalls auch außerhalb der regulären Arbeits- oder Öffnungszeiten – auszuführen.

- 16.7 Jeweils 6 Monate vor Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche erfolgen gemeinsame Begehungen zur Feststellung etwaiger Mängel. Die dabei festgestellten Mängel, die auf vertragswidrige Leistungen der AN zurückzuführen sind, sind von der AN zu beseitigen.

17. Sicherheiten

- 17.1 Die AN übergibt der AG binnen 18 Werktagen nach Vertragsschluss eine unbefristete und selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft eines Bürgen (Kreditinstitut, Bank, Kreditversicherer oder Sparkasse), der zum Geschäftsbetrieb in der Europäischen Union zugelassen ist und einen Gerichtsstand im Inland hat, in Höhe von 5 % der Gesamtvergütungssumme netto gemäß Ziffer 6.1.1 dieses Vertrages. Soweit geänderte oder zusätzliche Leistungen die Gesamtvergütungssumme netto gemäß Ziffer 6.1.1 um mindestens 10 % erhöhen, kann der AG eine entsprechende Erhöhung der Vertragserfüllungssicherheit verlangen.

Die Vertragserfüllungssicherheit sichert

- die vollständige, mangelfreie und fristgerechte Fertigstellung der vereinbarten Bauleistungen einschließlich während der Bauausführung zustande gekommener Nachträge und der Abrechnung,
- die Erfüllung aller übrigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag bis zur Abnahme einschließlich der bei Abnahme vorbehaltenen Mängelansprüche der AG,
- die Mängelansprüche und die im Zusammenhang mit Mängeln begründeten Zahlungsansprüche, für die während der Bauerrichtung und bei Abnahme gerügten Mängel bzw. Mangelsymptome,
- die Ansprüche auf Schadenersatz für die bis zur Abnahme eingetretenen Schäden,
- die Ansprüche auf Erstattung von Überzahlungen,
- die Ansprüche auf Vertragsstrafe,
- Ansprüche der einzelnen Sozialversicherungsträger oder deren Einzugsstelle auf Zahlung der Gesamtsozialversicherungsbeiträge nach § 28e Abs. 3a bis 3f SGB IV,
- Ansprüche der Arbeitnehmer der AN oder durch Arbeitnehmer eines in der Nachunternehmerkette enthaltenen Nachunternehmers oder Dritte auf Zahlung des Mindestlohns und/oder Zahlung von Beiträgen an eine gemeinsame Einrichtung der Tarifvertragsparteien (Urlaubskassenbeiträge nach § 14 AEntG),
- Ansprüche der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft auf Zahlung nicht geleisteter Beiträge nach § 150 Abs. 3 SGB VII i.V.m. § 28e Abs. 3a bis 3f SGB IV.

Ansprüche wegen Mängeln bzw. Mangelsymptomen, die nach Abnahme erstmals gerügt werden und Ansprüche wegen Schäden, die nach Abnahme eintreten, unterfallen nicht der Vertragserfüllungssicherheit.

Solange die AN die Vertragserfüllungsbürgschaft der AG nicht übergeben hat und der Vertrag nicht gekündigt wurde, ist die AG berechtigt, Abschlagszahlungen bis zum Erreichen einer Gesamthöhe von insgesamt 5 % der Gesamtvergütungssumme netto gemäß Ziffer 6.1.1 dieses Vertrages einzubehalten. Der Einbehalt ist nach Vorlage der Vertragserfüllungsbürgschaft unverzüglich an die AN auszuzahlen.

Die Bürgschaft ist gemäß dem als **Anlage 3** diesem Vertrag beigefügten Muster zu stellen.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft ist nach Abnahme Zug um Zug gegen Übergabe der Mängelansprüchebürgschaft gemäß Ziffer 17.2 an die AN zurück zu geben. Für den Fall, dass zu diesem Zeitpunkt noch berechnete, unerledigte Ansprüche der AG bestehen, die von der Vertragserfüllungsbürgschaft erfasst werden, ist die AG berechtigt, bis zur Erfüllung dieser Ansprüche einen entsprechenden Teil der Sicherheit in Höhe des einfachen Betrages der Mängelbeseitigungskosten bzw. der übrigen geltend gemachten Ansprüche zurück zu halten. In diesem Fall hat die AG Zug um Zug gegen Übergabe der Mängelansprüchebürgschaft eine entsprechende Teilenthaltungserklärung abzugeben. Das Recht zum Austausch der Sicherheit gemäß § 17 Abs. 3 VOB/B bleibt unberührt.

- 17.2 Die AN übergibt der AG nach Abnahme und Vorlage der Schlussrechnung Zug um Zug gegen Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft bzw. Abgabe der Teilenthaltungserklärung eine unbefristete und selbstschuldnerische Mängelansprüchebürgschaft eines Bürgen (Kreditinstitut, Bank, Kreditversicherer oder Sparkasse), der zum Geschäftsbetrieb in der Europäischen Union zugelassen ist und einen Gerichtsstand im Inland hat, in Höhe von 3 % der Netto-Schlussrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe (inklusive baukonstruktiver Nachträge gemäß § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 VOB/B, jedoch ohne bauzeitbezogene Ansprüche).

Die Mängelansprüchebürgschaft sichert

- die Mängelansprüche und die im Zusammenhang mit Mängeln begründeten Zahlungsansprüche für die nach Abnahme erstmals gerügten Mängel bzw. Mangelsymptome,
- die Ansprüche auf Schadenersatz für die nach Abnahme eingetretenen Schäden.

Die Bürgschaft ist gemäß dem als **Anlage 4** diesem Vertrag beigefügten Muster zu stellen.

Übergibt die AN die Mängelansprüchebürgschaft nicht fristgerecht, ist die AG berechtigt, vom Vergütungsanspruch der AN einen Betrag in Höhe der vereinbarten Mängelansprachesicherheit einzubehalten. Die AN ist berechtigt, die Auszahlung des Einbehaltes Zug um Zug gegen Übergabe der vertragsgemäßen Mängelansprüchebürgschaft zu verlangen.

Die Rückgabe der Mängelansprüchesicherheit erfolgt nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche gemäß Ziffer 15.2 dieses Vertrages. Soweit zu diesem Zeitpunkt noch berechnete, unerledigte Ansprüche des AG bestehen, die von der Mängelansprüchesicherheit erfasst sind, ist der AG berechnete, bis zur Erfüllung dieser Ansprüche einen entsprechenden Teil der Sicherheit in Höhe des einfachen Betrages der Mängelbeseitigungskosten bzw. der übrigen geltend gemachten Ansprüche zurück zu halten. In diesem Fall hat der AG eine entsprechende Teilhaftungserklärung abzugeben. Das Recht zum Austausch der Sicherheit gemäß § 17 Abs. 3 VOB/B bleibt unberührt.

- 17.3 Die Bürgschaftsurkunden gemäß Ziffern 17.1 und 17.2 müssen die Erklärung enthalten, dass auf die Einrede der Vorausklage gemäß § 771 BGB verzichtet wird. Sie müssen ferner die Erklärung enthalten, dass die Bürgschaft unbefristet ist und mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde erlischt. Es ist auch zu erklären, dass die Ansprüche aus der Bürgschaft in keinem Fall früher verjähren als die gesicherte Forderung (begrenzt durch § 202 Abs. 2 BGB) und dass nach Abschluss des Bürgschaftsvertrages getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen der AG und der AN für den Bürgen nur im Falle seiner schriftlichen Zustimmung bindend sind. Ferner müssen die Bürgschaftsurkunden die Erklärung enthalten, dass für Streitigkeiten aus der Bürgschaft das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung findet und als Gerichtsstand im kaufmännischen Rechtsverkehr Leipzig vereinbart wird.
- 17.4 Die Einzahlung auf ein Sperrkonto gemäß § 17 Abs. 5 und 6 VOB/B wird ausgeschlossen.
- 17.5 Im Übrigen gilt § 17 VOB/B.

18. Kündigung

- 18.1 Für die Kündigung dieses Vertrages gelten die §§ 8 und 9 VOB/B. Über die dort vorgesehenen Kündigungsgründe hinaus ist die AG zur Kündigung aus wichtigem Grund insbesondere dann berechnete, wenn
- die AN Personen, die auf Seiten der AG mit der Vorbereitung, dem Abschluss oder der Durchführung des Vertrages befasst sind oder ihnen nahestehenden Personen Vorteile anbietet, verspricht oder gewährt, wobei solchen Handlungen der AN Handlungen von Personen gleichstehen, die von ihr bevollmächtigt, beauftragt oder für sie tätig sind, dabei ist es gleichgültig, ob solche Vorteile unmittelbar den Personen oder in deren Interesse einem Dritten angeboten oder versprochen wurden;
 - die AN gegen Bestimmungen des Schwarzarbeitergesetzes, des Arbeitnehmerentsendegesetzes und/oder des SGB IV verstößt und derartige Verstöße trotz

schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung und Androhung der Kündigung nicht unterlässt;

- die AN gegen die vertraglichen Regelungen zur Haftpflichtversicherung oder zum Mindestlohn verstößt und derartige Verstöße trotz schriftlicher Aufforderung mit Fristsetzung und Androhung der Kündigung nicht unterlässt.

- 18.2 Im Falle einer Kündigung oder sonstigen Beendigung des Vertrages hat die AN ihre Leistungen so abzuschließen, dass die AG die Leistungen ohne Schwierigkeiten übernehmen und die Weiterführung derselben durch einen Dritten veranlassen kann.
- 18.3 Die Abrechnung des tatsächlich bis zum Zugang der Kündigung gegebenen Leistungsstandes erfolgt auf der Grundlage eines gemeinsamen Aufmaßes der Vertragspartner, das innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Kündigung in einem gemeinsamen Termin durchgeführt wird.
- 18.4 Bei Teilkündigungen von Leistungen nach § 8 Abs. 1 VOB/B gilt als anderweitiger Erwerb der AN auch die Ausführung von Änderungs- und Zusatzleistungen, soweit beauftragt.
- 18.5 Eine Teilkündigung gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 Satz 2 VOB/B muss nicht auf einen in sich abgeschlossenen Teil der Leistung beschränkt werden, sondern kann auch für räumlich oder technisch eindeutig abgrenzbare Teilleistungen erfolgen.
- 18.6 Im Übrigen gilt für beide Parteien § 648a BGB.
- 18.7 Eine Kündigung bedarf der schriftlichen Form i.S.d. § 126 BGB.

19. Haftung/Gefahrtragung

- 19.1 Die AN stellt die AG von sämtlichen Ansprüchen Dritter, die durch ein schuldhaftes Handeln oder Unterlassen der AN oder ihrer Erfüllungsgehilfen verursacht worden sind, frei. Hierzu gehören neben den in diesem Vertrag aufgeführten Ansprüchen unter anderem nachbarrechtliche Ansprüche, Schadensersatz und Entschädigungsansprüche Dritter sowie von Behörden verhängte Buß- und Zwangsgelder bezogen auf die Leistung der AN. Die Freistellung umfasst auch der AG entstehende Gerichts- und Anwaltskosten zur Abwehr der gegen sie geltend gemachten Ansprüche.
- 19.2 Die AN ist verpflichtet, die AG bei der Abwehr aller im Zusammenhang mit dem Verhalten der AN und ihrer Nachunternehmer von Dritten geltend gemachten Ansprüchen zu unterstützen, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.
- 19.3 Die Gefahrtragung regelt sich nach § 644 BGB. § 7 VOB/B wird ausgeschlossen.

20. Versicherung

20.1 Die AN schließt ab bzw. unterhält bereits für das Bauvorhaben mit Wirkung ab Baubeginn eine Bauleistungsversicherung nach den Allgemeinen Bedingungen für die Bauleistungsversicherung durch den Auftraggeber (ABN).

20.2 Die AN hat eine Haftpflichtversicherung mit mindestens folgenden Deckungssummen, während der Vertragslaufzeit zu unterhalten und der AG nachzuweisen:

- für Personenschäden: 3 Mio. EUR
- für Sachschäden: 3 Mio. EUR
- für Vermögensschäden und sonstige Schäden: 3 Mio. EUR
- für Umweltschäden: 1 Mio. EUR

Die Deckungssummen müssen für die Dauer des Versicherungsschutzes auf das Zweifache für alle Verstöße je Versicherungsjahr maximiert sein, das heißt der Versicherungsschutz muss mindestens für zwei Verstöße pro Versicherungsjahr jeweils in voller Höhe zur Verfügung stehen.

Durch die AN wird der AG das Vorhandensein dieser Versicherungen binnen zwei Wochen nach Vertragsunterzeichnung sowie die laufende Prämienzahlung unaufgefordert nachgewiesen. Im Fall einer Konzernversicherung entfällt die Anforderung hinsichtlich der Prämienzahlung. Der fehlende Nachweis berechtigt die AG im Fall einer fruchtlosen Nachfristsetzung zur Kündigung aus wichtigem Grund. Zahlungen an die AN erfolgen erst nach Vorlage der Versicherungsbestätigung.

20.3 Bei Verlängerung der Bauzeit sind die Versicherungen entsprechend ebenfalls zu verlängern.

21. Abtretung von Forderungen, Aufrechnungen

21.1 Die Abtretung einer Forderung gleich welchen Inhalts aufgrund dieses Vertrages durch die AN bedarf der Zustimmung der AG. Ohne die erforderliche Zustimmung erfolgte Abtretungen sind unwirksam. Die AG wird die Zustimmung nur verweigern, wenn nach Prüfung im Einzelfall ihre Interessen an der Aufrechterhaltung der Forderungsbeziehung die Interessen des Vertragspartners an der beabsichtigten Abtretung überwiegen.

21.2 Ist im Falle einer verweigten Zustimmung die Abtretung einer Geldforderung gemäß § 354a HGB dennoch wirksam, hat der Zedent der AG alle eventuell in Zusammenhang mit der Abtretung entstehenden Mehrkosten zu ersetzen.

- 21.3 Eine Aufrechnung mit Gegenforderungen der AN oder der AG ist jeweils gegenüber der anderen Partei nur zulässig, wenn diese Forderungen durch die AG bzw. der AN nicht bestritten werden oder rechtskräftig festgestellt sind oder wenn die Gegenforderungen aus demselben Vertragsverhältnis stammen.

22. Zurückbehaltungsrecht

- 22.1 Macht die AN von einem vermeintlichen Leistungsverweigerungs- bzw. Zurückbehaltungsrecht Gebrauch, so ist die AG ihrerseits berechtigt, die Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts durch Sicherheitsleistung in Höhe des geforderten Betrages abzuwenden. Die Kosten der Sicherheit sind von der AN zu tragen, wenn die Ausübung des Zurückbehaltungsrechtes durch die AN nicht berechtigt ist.

Für den Fall, dass die AG ein Zurückbehaltungsrecht mit Blick auf die Vergütung geltend macht, ist die AN ihrerseits berechtigt, die Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts durch Sicherheitsleistung in Höhe des geforderten Betrages abzuwenden. Soweit aus einer solchen Zahlung eine Rückforderung von Fördermitteln im Ergebnis eines mit dem Fördermittelgeber zuvor geführten bestandskräftig abgeschlossenen Gerichtsverfahrens resultiert, ersetzt die AN der AG den daraus entstehenden Schaden. Die AG wird die AN auf dieses Risiko vor der Zahlung hinweisen.

- 22.2 Die vorstehende Regelung gilt entsprechend für den Fall, dass die AN den Vertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B zu kündigen beabsichtigt. Die Sicherheitsleistung hat in Höhe des geforderten Vergütungs- und Schadensersatzanspruches zu erfolgen.
- 22.3 Die Sicherheitsleistung wird durch Bürgschaft entsprechend den Vorgaben der Ziffer 17.3 dieses Vertrages geleistet.

23. Planunterlagen/Urheberrecht

- 23.1 Die AG darf alle Planunterlagen der AN einschließlich Daten auf Datenträgern für die vertragsgegenständliche Baumaßnahme ohne Mitwirkung der AN nutzen, ändern und verwerten. Dieses Recht steht ihr auch am fertigen Bauwerk zu und auch dann, wenn nicht alle Leistungen an die AN übertragen wurden. Die AG ist außerdem berechtigt, das Bauwerk nach seiner Fertigstellung ohne Mitwirkung der AN zu modernisieren und/oder in sonstiger Weise den aktuellen Erfordernissen anzupassen. Dies gilt auch dann, wenn hierdurch wesentliche Änderungen am Bauwerk vorgenommen werden müssen.
- 23.2 Die AG ist auch bei vorzeitiger Beendigung des Vertrags berechtigt, die Planung und/oder das Bauwerk ohne Mitwirkung der AN und ohne Zahlung eines Nutzungsentgeltes zu vollenden. In der vertraglich vereinbarten Pauschalvergütung ist die Übertragung sämtlicher urheberrechtlicher Nutzungsbefugnisse enthalten und damit abgegolten.

- 23.3 Der AN steht an den für den AG gefertigten Plänen und sonstigen Unterlagen kein Zurückbehaltungsrecht zu.
- 23.4 Soweit die AN Dritte mit der Erbringung vertragsgegenständlicher Leistungen beauftragt hat, gewährleistet die AN der AG das uneingeschränkte Nutzungsrecht an diesen (ggf. urheberrechtlich geschützten) Leistungen und verpflichtet sich, mit den Dritten entsprechende vertragliche Regelungen zu vereinbaren.
- 23.5 Die Urheberpersönlichkeitsrechte der AN und ihrer Nachunternehmer bleiben von der Übertragung des Nutzungsrechts unberührt.

24. Sonstige Bestimmungen

- 24.1 Änderungen und Ergänzungen sowie mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden. Aus Beweisgründen ist für Vertragsänderungen und Vertragsergänzungen ebenfalls die Schriftform i.S.d. § 126 BGB zu wählen. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.
- 24.2 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages oder ein später in ihn aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nichtig sein oder werden oder sollte sich eine Lücke in diesem Vertrag oder seinen Ergänzungen herausstellen, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Den Parteien ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, wonach eine salvatorische Erhaltungsklausel lediglich die Beweislast umkehrt. Es ist jedoch der ausdrückliche Wille der Parteien, die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unter allen Umständen aufrechtzuerhalten und damit § 139 BGB insgesamt abzubedingen. An Stelle der nichtigen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke ist diejenige wirksame und durchführbare Regelung zu vereinbaren, die rechtlich und wirtschaftlich dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages und seiner späteren Ergänzungen gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt beim Abschluss der Verträge bedacht hätten. Beruht die Nichtigkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so ist die Bestimmung mit einem dem ursprünglichen Maß am nächsten kommenden rechtlich zulässigen Maß zu vereinbaren.
- 24.3 Für die Durchführung dieses Vertrages gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 24.4 Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Ort des Bauvorhabens.

24.5 Als örtlicher Gerichtsstand wird im kaufmännischen Rechtsverkehr Leipzig vereinbart.

Ort, Datum

Ort, Datum

Auftraggeberin

Auftragnehmerin