

# Bauvertrag (Einzelvergabe)

## Vertrag

Zwischen

TGZ Halle Technologie- und Gründerzentrum Halle GmbH, Heinrich-Damerow-Straße 3, 06120 Halle (Saale).

- nachfolgend „Auftraggeber“ oder „AG“ genannt-

Und

.....

- nachfolgen „Auftragnehmer“ oder „AN“ genannt-

Wird folgender Bauvertrag geschlossen:

### § 1 Gegenstand des Vertrages

Der Auftraggeber beabsichtigt, in 06120 Halle (Saale) auf dem Grundstück Weinbergweg 23a , Gemarkung Kröllwitz, Flurstück 6/2, 6/4, 36/1, 33/3, 14/6, ein Innovations- und Gründerzentrum mit Werkstatt- und Büroflächen, dass sogenannte Innovation Hub, zu errichten. Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit den Gerüstarbeiten (LOS 306).

1. Die für die Ausführung nötige Planung erfolgt durch die Bietergemeinschaft Dietrich Untertrifaller Architekten GmbH Aline Hielscher Architektur
2. Die geschuldeten Bauleistungen einschließlich erforderlicher Nebenleistungen, Lieferungen und sonstigen Verpflichtungen bestimmen sich nach diesem Vertrag und den in § 2 genannten weiteren Vertragsbestandteilen.

## **§ 2 Vertragsbestandteile**

### 1. Vertragsbestandteile sind

- a) Die Bestimmungen dieses Vertrages;
- b) Das Aufklärungsprotokoll vom [. . .] mit Anlagen (Anlage 1);
- c) Das Angebot des Auftragnehmers vom [...] (Anlage 2);
- d) Die Pläne und Zeichnungen gem. PLANVERZEICHNIS digital sowie 1-fach in Papierform Anlage 3);
- e) Das Formblatt 223 – Aufgliederung der Einheitspreise und Formblatt 221 Preisermittlung und Zuschlagskalkulation (Anlage 4);
- f) Der Bauzeitenplan (Anlage 5);
- g) Der Baustelleneinrichtungsplan (Anlage 6)
- h) Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teile B und C, in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung (VOB/B und VOB/C);
- i) Die allgemein anerkannten Regeln der Technik und alle anwendbaren technischen und sonstigen Vorschriften, Normen, Regelwerke, Richtlinien und Erlasse in der jeweils zum Zeitpunkt der Abnahme gültigen Fassung;
- j) Die einschlägigen gesetzlichen untergesetzlichen, behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften; insbes. die einschlägigen Vorschriften der Bauaufsichtsbehörden, des Gewerbeaufsichtsamtes und die Bestimmungen des Verbandes der Nachversicherer, die Baustellenverordnung mit Arbeitsstättenverordnung in Verbindung Unfallverhütungsvorschriften

### 2. Allgemeine Geschäftsbedingungen des AN werden nicht Vertragsbestandteil.

## **§ 3 Änderung des Vertrags und Vergütungsanpassung**

1. Der AG hat das Recht Änderungen des Bauentwurfs anzuordnen und nicht vereinbarte Leistungen zu verlangen (§ 1 Abs. 3 VOB/B, § 1 Abs. 4 VOB/B). Die Parteien sind sich darüber einig, dass dem AG auch das Recht zusteht, notwendige Änderungen in bauzeitlicher Hinsicht (bspw. Beschleunigungsmaßnahmen, Wochenendarbeit usw.) anzuordnen.

2. Die Vergütung des AN für geänderte Bauentwürfe und für angeordnete nicht vereinbarte Leistungen richtet sich nach § 2 Abs. 5 VOB/B und nach § 2 Abs. 6 VOB/B.
3. Nachtragsangebote des AN haben folgende Punkte zu beinhalten: Begründung der Nachtragsleistungen, Belege für die Nachtragspositionen, Angabe von Mengen, Benennung von mögl. Nachunternehmern, Frist zur Gültigkeit des Angebotes, separate Begründung, falls Preiserhöhungen vorhanden sind, alle Nachweise zur Höhe des Nachtrags Die Kosten für die Erstellung von Nachtragsangeboten trägt der AN.

#### **§ 4 Ausführungsfristen**

1. Die Parteien vereinbaren als Beginn der Bauarbeiten den 17.03.2025 (Baubeginn)
2. Ferner vereinbaren die Parteien als verbindliche Zwischentermine:
  - a) Beginn Vorhaltung Treppentürme: KW04 2026
3. Der Auftragnehmer muss seine Leistungen bis zum 06.03.2026 fertig stellen (Endtermin).
4. Soweit Änderungen des Vertrags gemäß § 3 zu Verzögerungen führen, hat der Auftragnehmer hierauf in seinem Nachtragsangebote hinzuweisen.
5. Die in diesem § 4 geregelten Termine sind verbindlich (Vertragsfristen, § 5 Abs. 1 VOB/B).  
Im Übrigen gelten §§ 5 und 6 VOB/B.

#### **§ 5 Vertragsstrafe**

1. Gerät der Auftragnehmer mit der Erfüllung seiner Leistungen an einem oder mehreren Zwischenterminen gemäß § 4 Ziff. 2 schuldhaft in Verzug, so ist er verpflichtet, für jeden Werktag des Verzuges 0,2 Prozent, höchstens jedoch fünf Prozent der anteiligen Nettoauftragssumme für den bis zu den betroffenen Zwischenterminen geschuldeten Bautenstand zu zahlen.
2. Gerät der Auftragnehmer mit der Erfüllung seiner Leistungen am Endtermin gemäß § 4 Ziff. 3 schuldhaft in Verzug, so hat er für jeden Werktag des schuldhaften Verzuges 0,2 Prozent der Nettoschlussrechnungssumme (inkl. Nachträge, inkl. Nachlass, inkl. Kostenbeteiligungen des AN), höchstens jedoch 5 % der Nettoschlussrechnungssumme (inkl. Nachträge,

- inkl. Nachlass, inkl. Kostenbeteiligungen des AN). Sollte die Schlussrechnung noch nicht vorliegen, so bildet die Nettoauftragssumme (inkl. Nachtragsleistungen) die Basis zur Berechnung.
3. Vertragsstrafen wegen Überschreitung von Zwischenterminen werden bei Überschreitung weiterer Zwischentermine und/oder des Endtermins angerechnet, so dass eine Kumulierung der einzelnen Vertragsstrafen über die in Ziff. 1 und/ oder Ziff. 2 vorbenannten Höchstbeträge hinaus ausgeschlossen ist. Bereits verwirkte Vertragsstrafen wegen Überschreitung von Zwischenfristen entfallen nachträglich, wenn der Auftragnehmer den Endtermin gemäß § 4 Ziff. 3 einhält.
  4. Die insgesamt nach diesem Vertrag zu verwirkende Vertragsstrafe beträgt maximal fünf Prozent der Nettoauftragssumme, die in der vorstehenden Ziff. 1 und Ziff. 2 genannten Höchstbeträge gelten daher nicht jeder für sich.
  5. Der Auftraggeber kann sich Vertragsstrafenansprüche bis zur Fälligkeit der Schlusszahlung vorbehalten.
  6. Weitergehende Schadenersatzansprüche des Auftraggebers bleiben unberührt. Die Vertragsstrafe wird auf solche Schadenersatzansprüche angerechnet.
  7. Soweit sich Vertragsfristen aufgrund berechtigter Bauzeitverlängerungsansprüche des Auftragnehmers verschieben oder wenn Vertragsfristen einvernehmlich neu festgelegt werden, gilt die Vertragsstrafenregelung auch für die neuen Termine. Eine neue Vereinbarung zu Vertragsstrafen ist nicht notwendig.

## **§ 6 Vergütung**

1. Die Vergütung wird nach den vertraglichen Einheitspreisen (netto) gemäß Angebot (Anlage 2) und den tatsächlich ausgeführten Leistungen berechnet (Einheitspreisvertrag). Die Auftragssumme gemäß ausgefülltem Leistungsverzeichnis/Angebot (Anlage 2) beträgt vorläufig EUR . . . . . (= Nettoauftragssumme) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses – aktuell 19 Prozent.
2. Der endgültige Gesamtpreis ergibt sich aus der Multiplikation der vom Auftragnehmer tatsächlich ausgeführten, durch gemeinsames Aufmaß nachgewiesenen Massen/Mengen, mit dem jeweiligen Einheitspreis gemäß ausgefülltem Leistungsverzeichnis/Angebot (Anlage 2).

3. Der Auftragnehmer gewährt auf die vorgenannten Einheitspreise einen Nachlass in Höhe von [...] Prozent. Der Nachlass gilt auch für die Vergütung von Nachträgen gem. § 3 des Vertrages.
4. Die Einheitspreise sind Festpreise für die Dauer der Bauzeit und schließen die Vergütung für Nebenleistungen gem. VOB ein. Eine Gleitklausel für Lohn-, Material-, Geräte- und Stoffkosten wird nicht vereinbart. Der § 2 Abs. 3 VOB/B und gesetzliche Preisanpassungsanspruch bleiben unberührt.
5. Zuschläge für Wochenend-, Feiertagsarbeit und /oder Schichtarbeit, die vom Auftragnehmer angeordnet werden, um die Bedingungen des Vertrages zu erfüllen, werden nicht zusätzlich vergütet.
6. Nebenleistungen, wie Transportkosten, Verpackung, etc. sind mit den angebotenen Einheitspreisen abgegolten.
7. Stundenlohnarbeiten werden nur vergütet, sofern diese von der Bauüberwachung oder aber dem Auftraggeber schriftlich angeordnet oder im Vorfeld schriftlich vereinbart wurden. Der Auftragnehmer hat im Vorfeld für die anfallenden Leistungen den zu erwartenden Umfang anzugeben. Eine schriftliche Bestätigung durch die Bauüberwachung ist zwingend notwendig. Für die Abrechnung sind die zugehörigen Stundenlohnzettel einzureichen. Eine nachträgliche Anerkennung von Stundenlohnleistungen ist ausgeschlossen.
8. Folgende Kostenbeteiligungen des AN werden von den Rechnungen des AN in Abzug gebracht:
  - Der AG hat für die Leistungen des AN eine Bauleistungsversicherung mit EUR ... Selbstbeteiligung abgeschlossen. Der NU trägt hierfür Kosten in Höhe von 0,1... %.

## **§ 7 Abrechnung und Zahlung**

1. Der Auftragnehmer kann vom Auftraggeber Abschlagszahlungen in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistung verlangen. Sind erbrachte Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Auftraggeber gemäß § 632a BGB die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern; angemessen ist in der Regel das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten.
2. Rechnungen sind in kumulierter Form zur Prüfung an die Bauüberwachung sowie in Kopie an die Projektsteuerung im Format \*pdf und \*gaeb zu übersenden. Die Strukturierung der

- Rechnung ist gem. Leistungsverzeichnis vorzunehmen, dabei ist die vorgegebene Nummerierung der Positionen zwingend einzuhalten. Sämtliche geänderte Leistungen, dazu gehören auch Mehrmengen sind in einer separaten Nachtragsposition abzurechnen.
3. Es ist eine Mengenaufstellung der Positionen bzw. eine kumulierte Mengenerfassung zu erstellen und diese im Excel zur Verfügung zu stellen, zu jeder Rechnung.
  4. Abschlagsrechnungen sind regelmäßig im Abstand von drei Monaten zu stellen.
  5. Die prüfbare Schlussrechnung ist innerhalb von 30 Werktagen nach Fertigstellung der beauftragten Leistung und Abnahme beim Auftraggeber, der Projektsteuerung sowie der Bauüberwachung einzureichen.
  6. Der Auftragnehmer hat im Hinblick auf das Gesetz zur Eindämmung illegaler Beschäftigung im Baugewerbe (Bauabzugssteuer) eine gültige Freistellungserklärung gemäß § 48b Einkommensteuergesetz (EStG) im Original oder als beglaubigte Kopie vorzulegen. Liegt eine gültige Freistellungserklärung gemäß § 48b EstG bei Fälligkeit von Forderungen aus Abschlagsrechnungen oder der Schlussrechnung nicht vor, hat der Auftraggeber 15 Prozent der jeweils fälligen Zahlung gemäß §§ 48 ff. EStG als Steuerabzug vorzunehmen. Diesen Steuerabzug muss der Auftragnehmer als auf den Werklohn geleistet gegen sich gelten lassen.
  7. Eine Abtretung von Zahlungs- oder sonstigen Ansprüchen des Auftragnehmers gegen den Auftraggeber ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftraggebers wirksam. Der Auftraggeber darf die Zustimmung nicht unbillig verweigern.
  8. Erhaltene Überzahlungen zahlt der AN unter Verzicht auf die Einrede weggefallener Bereicherung unverzüglich zurück.
  9. Das Recht des AN zur Eintragung einer Sicherungshypothek gemäß § 650e BGB wird ausgeschlossen.

## **§ 8 Vorlage Aufmaß**

1. Das Aufmaß ist 14 Tage vor Rechnungseinreichung an die Bauüberwachung in digitaler Form (\*xls., \*gaeb), zu übergeben.
2. Es ist eine Übersicht der vorliegenden Aufmaßblätter zu erstellen. Die Übersicht muss eine Zuordnung der Aufmaßblätter zu den jeweiligen Abschlagsrechnungen enthalten. Sollten

Aufmaße noch nicht in Rechnungen enthalten sein, so ist dieser Umstand ebenso zu vermerken. Eine Fortschreibung der Aufmaßübersicht ist mit jeder Abschlagsrechnung einzureichen.

3. Das Aufmaßblatt hat die jeweiligen Positionen des Leistungsverzeichnisses oder Nachtrages zu enthalten. Aufmaßblätter ohne Positionsangabe werden nicht freigegeben.

## **§ 9 Abnahme**

1. Der Auftraggeber nimmt die Vertragsleistung ab, sobald der Auftragnehmer das Werk vertragsmäßig hergestellt hat und er schriftlich die Abnahme der Leistung verlangt. Zwischen Abnahmeverlangen und Abnahmetermin sollten 2 Wochen liegen.
2. Die Abnahme der Leistung des Auftragnehmers erfolgt förmlich. Die fiktive Abnahme gem. § 12Abs. 5 VOB/B ist ausgeschlossen. Das Werk wird einheitlich abgenommen. Ein Anspruch auf Teilabnahme einzelner Teilleistungen besteht nicht. Die Abnahme wird weder durch eine frühere Benutzung, Inbetriebnahme oder behördliche Abnahme des Bauvorhabens noch durch die Mitteilung des Auftragnehmers über die Fertigstellung der Vertragsleistung ersetzt.
3. Bei der Abnahme werden Auftraggeber und Auftragnehmer nach gemeinsamer Begehung ein schriftliches Protokoll anfertigen, das von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben ist. Soweit in diesem Protokoll Mängel vorbehalten werden, trägt der Auftragnehmer insoweit weiterhin die Beweislast für die mangelfreie Leistungserbringung.
4. Soweit die Vertragsparteien im Bauverlauf technische Zustandsfeststellungen protokollieren, insbes. für solche Leistungen, die durch nachfolgende Bauleistungen überdeckt oder einer nachfolgenden Prüfung entzogen werden, ersetzen diese nicht die förmliche Endabnahme und stellen keine Teilabnahme dar. Diejenige Vertragspartei, die bei Abnahme vom protokollierten Zustand abweichende Tatsachen behauptet, trägt hierfür die Beweislast.

## **§ 10 Mängelansprüche**

1. Treten vor der Abnahme während der Bauausführung Mängel an der Leistung des AN zutage, ist dieser zur Mangelbeseitigung verpflichtet. Der AG kann den Mangel auf Kosten des

AN im Wege der Selbstvornahme beseitigen / beseitigen lassen, wenn der AN seiner Verpflichtung zur Mangelbeseitigung nicht innerhalb angemessener Frist nachkommt und der AG die Beseitigung im Wege der Selbstvornahme zuvor angedroht hat. Einer Teilkündigung / Kündigung des Vertrages, die dem AG jedoch unbenommen bleibt, bedarf es nicht.

2. Mängelansprüche des Auftraggebers richten sich nach den Vorschriften der VOB/B. Die anfängliche Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt abweichend von § 13 Abs. 4 Nr. 1 und 2 VOB/B jedoch 5 Jahre ab Abnahme. Das gilt auch für Teile von maschinellen und elektrotechnischen/elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat und auch dann, wenn sich der AG dafür entschieden hat, dem AN die Wartung für die Dauer der Verjährungsfrist nicht zu übertragen.
3. Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist, schließen die Parteien das Rücktrittsrecht aus.

## **§ 11 Gefahrtragung, Versicherungen und Haftung**

1. Die Gefahrtragung richtet sich nach den §§ 644 bis 646 BGB).
2. Der Auftragnehmer schließt für die Dauer der Bauzeit auf seine Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung.
3. Der Auftragnehmer kann sich nicht darauf berufen, nicht oder nicht ausreichend überwacht worden zu sein. Seine Haftung wird nicht dadurch ausgeschlossen oder beschränkt, dass von ihm vorgelegte Unterlagen zur Durchführung von Leistungen durch den Architekten, die Bauleitung oder sonst von dritter Seite geprüft oder genehmigt sind.

## **§ 12 Sicherheiten**

Für die im folgenden vereinbarten Sicherheiten gilt, soweit nachfolgend nichts Anderes vereinbart wird, § 17 VOB/B.

1. Vertragserfüllungsbürgschaft

Der AN hat dem AG bis spätestens zwei Wochen nach Abschluss dieses Vertrages eine Vertragserfüllungsbürgschaft einer der europäischen Finanzaufsicht unterliegenden Bank oder Versicherung in Höhe von 10 % der oben in § 6 Nr. 1 aufgeführten Nettoauftragssumme zu

übergeben. Bis zur Übergabe der Vertragserfüllungsbürgschaft ist der AG berechtigt, fällige Abschlagszahlungen gemäß § 17 Abs. 7, S. 2 VOB/B zurückzuhalten.

Sofern Mengenänderungen, Änderungen der Bauentwurf oder zusätzliche, nicht vereinbarte Leistungen, die Auftragssumme um mindestens 20 % erhöhen, kann der AG eine entsprechende Erhöhung der Bürgschaftssumme verlangen.

Die Vertragserfüllungsbürgschaft sichert alle Verpflichtungen des AN bis zur Abnahme einschließlich der Ansprüche des AG im Zusammenhang mit bei der Abnahme vorbehaltenen Mängeln. Ferner sichert die Vertragserfüllungsbürgschaft Überzahlungen des AN.

2. Bei Sicherheitsleistung durch eine Bürgschaft muss der Bürge erklären, dass für Streitigkeiten ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung findet und Gerichtsstand nach Wahl des AG der Ort des Bauvorhabens oder der Sitz des AG ist. Weiter hat der Bürge zu erklären, dass die Bürgschaftsforderung nicht vor der gesicherten Hauptforderung verjährt.
3. Der AN hat keinen Anspruch gegen den AG auf Einzahlung eines Sicherheitseinbehaltes auf ein Sperrkonto.

### **§ 13 Kündigung**

1. Die Kündigung des Vertrages ist unter den Voraussetzungen der §§ 8 und 9 VOB/B möglich.
2. Eine Teilkündigung ist möglich; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks beziehen. § 8 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 VOB/B gilt nicht.
3. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, nach erfolgter Kündigung die zur Fortsetzung der Planungs- und Bauarbeiten erforderlichen Unterlagen unverzüglich an den Auftraggeber herauszugeben.

### **§ 14 Allgemeines**

1. Erfüllungsgehilfen des Auftraggebers auf der Baustelle sind nicht berechtigt, Lieferung und Leistungen von Dritten für den Auftragnehmer entgegenzunehmen.

2. Der Auftragnehmer oder ein entscheidungsbefugter Vertreter hat gem. Abstimmung mit dem Bauüberwacher an den wöchentlichen Baubesprechungen teilzunehmen. Die Parteien vereinbaren für eine Nichtteilnahme an einer Bauberatung eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR 100,00, es sei denn, der AN hat die Nichtteilnahme nicht zu vertreten.

## **§ 15 Verhaltenspflichten des AN**

1. Alle Personen, die die Baustelle des AG betreten haben die dort geltenden Vorschriften/Bestimmungen einzuhalten. Alle Mitarbeiter des AN müssen der Ausweispflicht nachkommen. Der AG schließt die Haftung für Schäden aus, die durch den Aufenthalt auf diesem Grundstück entstehen.
2. Die Sicherung angelieferter Materialien oder aber Werkzeuge obliegt der Sicherungspflicht des AN.
3. Für die Ausführung jeglicher Arbeiten auf der Baustelle sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften und die Sicherheitsvorschriften des SiGe-Koordinators zu beachten.
4. Während der gesamten Bauzeit hat der Auftragnehmer einen deutschsprachigen (in Wort und Schrift) Bauleiter bzw. Montageleiter einzusetzen. Der Bauleiter ist dem Auftraggeber, der örtlichen Bauüberwachung sowie dem SiGe-Koordinator zu benennen.
5. Der AN versichert, dass alle einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften und sicherheitstechnischen Regeln eingehalten werden und entsprechende Unterweisungen seiner Mitarbeiter und der Mitarbeiter seiner Nachunternehmer durch ihn vor Ausführung der Arbeiten erfolgen. Der AN ist eigenverantwortlich für die Sicherung der Baustelle und für die Sicherheit seiner Mitarbeiter sowie der Nachfolgeunternehmen zuständig im Sinne der einschlägigen Arbeitsschutzgesetze.
6. Lagerflächen, Plätze für Baucontainer sowie die Zwischenlagerung von Schutt oder Ähnlichem wird von der Bauüberwachung gem. Baustelleinrichtungsplan (Anlage 6) zugewiesen bzw. ist mit ihm abzustimmen.
7. Anweisungen des AG sowie der Bauüberwachung sind zu beachten und einzuhalten.
8. Während der gesamten Bauzeit sind das Baugelände und die Baustelleneinrichtung sauber zu halten. Vom AN verursachte Verschmutzungen, Schutt usw. sind auf eigene Kosten zu entfernen. Der AN bleibt Eigentümer der von ihm verursachten / hinterlassenen Reststoffe.

Kann der Verursacher nicht ermittelt werden, erfolgt hierzu eine Umlage für die notwendige Reinigung/Entsorgung auf die zur fraglichen Zeit anwesenden und beschäftigten Unternehmen.

9. Der AN sichert zu, dass weder er noch seine Nachunternehmen Mitarbeiter ohne gültige und ordnungsgemäße Arbeitspapiere beschäftigt.
10. Der AN sichert zu, die Vorschriften des Gesetzes zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohnes einzuhalten und von ihm beauftragte Nachunternehmen in gleichem Umfang zu verpflichten.

## § 16 Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für eine Änderung/Aufhebung dieser Schriftformklausel.
2. Es gilt deutsches Recht.
3. Gerichtsstand und Erfüllungsort im kaufmännischen Geschäftsverkehr ist Halle (Saale).

Halle (Saale), den . . .

Ort, den . . .

.....

.....

Auftraggeber

Auftragnehmer