

Generalunternehmervertrag

Zwischen

der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
vertreten durch den Vorstand,
dieser vertreten durch die Hauptstelle Potsdam,
Facility-Management, Berliner Straße 98 - 101
14467 Potsdam

- nachfolgend "Auftraggeberin" genannt -

und

Klicken Sie hier, um Text einzugeben

-nachfolgend "Auftragnehmer" genannt -

wird folgender Werkvertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Die Auftraggeberin beabsichtigt anlässlich des gesetzlich festgeschriebenen Auslaufs der Leuchtstofflampen T5 und T8 zum 25.08.2023 Liegenschaften in Ihrem Verantwortungsbereich sukzessive auf LED-Beleuchtung umzustellen. Gegenstand des vorliegenden Vertrages sind die Liegenschaften

1. WE142024 – WSA Brandenburg, Brielower Landstr. 1
2. WE145609 – BPOL Reiterstaffel Stahnsdorf, Alte Potsdamer Landstraße 92

Eine nähere Beschreibung der Liegenschaften und der dort jeweils vorhandenen Gebäude ergibt sich aus der Leistungsbeschreibung. Für die Bearbeitung sind die vorgenannten Ziffern. 1 – 2 maßgebend. Die jeweiligen Bearbeitungszeiträume und Termine ergeben sich aus der beigefügten Anlage 5 „Terminplan LED-Umrüstung“ sowie aus den Regelungen in § 8 dieses Vertrages. Alle Arbeiten sind bis spätestens **30.06.2027** abzuschließen (Gesamtfertigstellungstermin).

(2) Die Auftraggeberin überträgt dem Auftragnehmer die Erneuerung der Beleuchtung durch eine Umstellung auf LED-Beleuchtung für die vorgenannten Liegenschaften nach näherer Maßgabe der Leistungsbeschreibung und der Regelungen dieses Vertrages. Der Auftragnehmer schuldet eine vollständige, funktionsfähige, technisch mangelfreie und bedarfsgerechte sowie den Anforderungen des jeweiligen Nutzers entsprechende Herstellung der LED-Beleuchtungsanlagen der jeweiligen Liegenschaften und Gebäude.

(3) Zu den hierfür erforderlichen, durch den Auftragnehmer geschuldeten Leistungen gehören insbesondere:

- die Bestandsaufnahme / Grundlagenermittlung
- Erarbeitung und Darstellung einer Werks- und Montageplanung
- die Demontage der vorhandenen Leuchten
- die Prüfung der vorhandenen Stromkreise auf Wiederverwendbarkeit
- im Bedarfsfalle die Anpassung der Unterverteilung, einschließlich hierfür ggf. erforderlicher Planungsleistungen

- die Lieferung und Montage der Leuchten
- die Planung und der Aufbau eines integrierten Lichtmanagementsystems mit Anwesenheitserfassung und tageslichtabhängiger Regelung
- die Inbetriebnahme und Einweisung des Anlagenverantwortlichen / Nutzers
- die Durchführung messtechnischer Nachweise
- sowie die erforderlichen Nebenleistungen.

Darüber hinaus schuldet der AN im Bedarfsfalle auch die Umsetzung spezifischer Anforderungen der jeweiligen Nutzer wie die Umsetzung von Human Centric Lightning (HCL).

Derartige nutzerspezifischer Anforderungen sind dem jeweiligen Nutzer vorzustellen und werden im Bedarfsfalle mit dem jeweiligen Nutzer abgestimmt und diesem gegenüber separat abgerechnet. Damit die Kosten der Umrüstung der LED Beleuchtung pro Raumeinheit transparent erfolgen kann, damit ggf. die Kosten bei Nutzerwunsch für HCL an den Nutzer weitergegeben werden können, sind die Kosten für jede Raumeinheit (von Pos. 1.2.20 -1.2.40) einzeln aufzuschlüsseln und anzubieten.

(4) Gegenstand dieses Vertrages ist ferner die Anschlusswartung der LED-Beleuchtungsanlagen während der Gewährleistungszeit nach näherer Maßgabe der durch den Auftragnehmer auf Grundlage der Leistungsbeschreibung noch zu erstellenden Wartungspläne.

§ 2 Vertragsgrundlagen

(1) Vertragsgrundlagen sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen:

- a) Die Bestimmungen dieses Vertrags;
- b) Leistungsbeschreibung vom [Klicken Sie hier, um Text einzugeben](#) (Anlage 2);
- c) Pläne und Zeichnungen gemäß Planverzeichnis vom [Klicken Sie hier, um Text einzugeben](#) (Anlage 3);
- d) das endgültige Angebot des Auftragnehmers vom [Klicken Sie hier, um Text einzugeben](#) (Anlage 4);
- e) der Terminplan LED-Umrüstung [Klicken Sie hier, um Text einzugeben](#) (Anlage 5);
- f) die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere alle EU-Vorschriften, alle DIN-Vorschriften, alle einschlägigen Gewerbe- und Brandschutzbestimmungen, alle öffentlich rechtlichen Vorschriften zum Umweltschutz und zur Arbeitssicherheit, die Unfallverhütungsvorschriften, die Herstellerhinweise, insbesondere

- VDE - Bestimmungen
- DIN - Richtlinien
- VDI - Richtlinien
- TAB - des zuständigen EVU
- Vds Richtlinien
- BP - Bestimmungen (Bundespost)
- Brandpolizeiliche Vorschriften
- Blitzschutzerrichtungsbestimmungen VDE 0185
- Richtlinien für den Anschluß von Aufzugsanlagen
- EVU / VDEW - Richtlinien
- Arbeitsstättenrichtlinien mit Arbeitsstättenverordnung
- Feuerungsverordnung (FeuVO)
- Hochhausverordnung (HochhVO)
- Garagenverordnung (GarVO)
- Geschäftshausverordnung (GhVO)
- Versammlungsstättenverordnung (VStättVO)
- Aufzugsverordnung
- Verordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (EltBauV)
- Verordnung über elektrische Anlagen in explosionsgefährdeten Räumen
- Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften, wobei besonders von Bedeutung sind die
- Verordnung der Berufsgenossenschaft (VBG)
 - VBG 1, allgemeine Vorschriften
 - VBG, elektrische Anlagen und Betriebsmittel
 - EN Bestimmungen

g) die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teile B und C (VOB/B und VOB/C) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung;

h) die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

i) dem Brandschutzleitfaden des Bundes; abrufbar unter:

<https://www.fibbund.de/Inhalt/Leitfaden/Brandschutz/brandschutzleitfaden-fuer-gebaeude-desbundes.pdf>)

j) den Richtlinien für Sicherheitsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauaufgaben

(RISBau BMVBW 2003; abrufbar unter: <https://www.verwaltungsvorschriften-iminternet.pde/pdf/BMVBS-B-20051108-KF-A00A.20.1.pdf>)

k) den Baufachliche Richtlinien Gebäudebestandsdokumentation (BFR GBestand) für Gebäude des Bundes (abrufbar unter:

<https://www.fibbund.de/Inhalt/Richtlinien/BFRGBestand/>)

l) den Arbeitshilfen Recycling (abrufbar unter: <https://www.bfr-recycling.de/>)

m) den Arbeitsrichtlinien des Arbeitskreises Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen (AMEV) (abrufbar unter: <https://www.amev-online.de/>)

(2) Bei Widersprüchen zwischen den oben aufgeführten Vertragsgrundlagen bestimmt sich das Rangverhältnis nach der Reihenfolge der Auflistung. Bei Widersprüchen zwischen gleichrangigen Vertragsgrundlagen oder innerhalb einer Vertragsgrundlage ist im Zweifel die spezieller beschriebene Ausführung maßgebend. Ein Widerspruch im vorgenannten Sinne liegt nicht vor, wenn eine nachrangige Vertragsgrundlage eine vorherige lediglich ergänzt oder konkretisiert.

(3) Liegt aus der Sicht des Auftragnehmers ein Widerspruch zwischen den in § 2 Abs. 1 bezeichneten Vertragsgrundlagen vor, ist der Auftragnehmer verpflichtet, den Auftraggeber rechtzeitig vor der Ausführung der davon betroffenen Leistung auf diesen angeblichen Widerspruch hinzuweisen und eine Entscheidung des Auftraggebers über Art und Umfang der tatsächlich geforderten Leistung herbeizuführen.

(4) Allgemeine Geschäftsbedingungen (zB Liefer- und Zahlungsbedingungen, Auftragsbedingungen, Verkaufsbedingungen) des Auftragnehmers sowie in diesem Vertrag nicht aufgeführte Protokolle oder sonstige Korrespondenz bilden keine Vertragsgrundlage.

§ 3 Leistungsumfang

(1) Der Auftragnehmer hat sämtliche Lieferungen und Leistungen zu erbringen, die zur vollständigen, funktionsfähigen, technisch mangelfreien und bedarfsgerechten sowie den Anforderungen der Auftraggeberin und des jeweiligen Nutzers entsprechenden Herstellung des Vertragsgegenstandes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlich sind, selbst wenn diese nicht ausdrücklich in den Vertragsgrundlagen beschrieben, aber aus der Sicht eines sachkundigen Auftragnehmers bei Vertragsschluss zur Herbeiführung des Gesamterfolges zu erbringen sind.

(2) Der Auftragnehmer erbringt, nach Maßgabe der Leistungsbeschreibung, auch die für die Herstellung des Vertragsgegenstandes erforderlichen Planungs-/Fachplanungsleistungen, einschließlich der Werk- und Montageplanungen. Bevor die Umrüstung der Beleuchtung durchgeführt wird, ist vom Auftragnehmer eine Grundlagenermittlung/Bestandsaufnahme durchzuführen, mit dem Ziel der Feststellung, ob die Umrüstung ohne Anpassung der vorhandenen Elektroanlage möglich ist und betrieben werden kann und ggf. zu ermitteln, welche konkreten Maßnahmen zur Schaffung der Anschlussvoraussetzungen notwendig sind. Auf dieser Grundlage von ist vom Auftragnehmer bei Notwendigkeit der Anpassung der Elektroanlage eine Werks- und Montageplanung – einschl. der damit verbundenen Kosten der Ausführung - zu erstellen, dem Auftraggeber zur Einwilligung vor Ausführung vorzulegen. Erst nach Freigabe der Werks- und Montageplanung durch den Auftraggeber sind die Änderungsmaßnahmen umzusetzen.

(3) Zum Leistungsumfang des Auftragnehmers gehören ferner:

a) Das Stellen eines verantwortlichen Bauleiters / Fachbauleiters gemäß der Bauordnung des Landes Brandenburg und Meldung bei den zuständigen Behörden, soweit erforderlich.

b) die Baustelleneinrichtung

c) die An- und Abfuhr von Geräten, Gerüsten, einschließlich deren Vorhaltung;

d) die Herbeiführung aller für die Bauausführung und Inbetriebnahme des Vertragsleistungen notwendigen Genehmigungen und Zulassungen, soweit in diesem Vertrag und in den Vertragsgrundlagen nicht ausdrücklich bestimmt ist, dass diese von der Auftraggeberin beizubringen sind, sowie die Wahrnehmung aller Anzeige- und Nachweispflichten aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften; soweit nur der Auftraggeber als Antragsteller gegenüber der Behörde auftreten kann, hat der Auftragnehmer die entsprechenden Genehmigungsunterlagen rechtzeitig unterschrittsreif vorzubereiten.

e) die Erfüllung aller behördlichen Auflagen, auch soweit sich diese erst aus späteren vom Auftraggeber angeordneten geänderten oder zusätzlichen Leistungen ergeben. Soweit sich hieraus zusätzliche Leistungen des Auftragnehmers ergeben, die nicht vom Leistungsumfang dieses Vertrages umfasst sind, erhält der Auftragnehmer hierfür eine gesonderte Vergütung.

f) Erstellung aller für seine Leistungen erforderlichen Berechnungen, Ausführungspläne sowie Werkstatt- und Montagepläne, soweit sie nicht vom Auftraggeber zu beschaffen sind, und deren rechtzeitige Vorlage beim Auftraggeber zur Genehmigung bzw. Freigabe;

g) Durchführung der notwendigen Versuchsläufe der technischen Anlagen, wobei dem Auftraggeber Gelegenheit zur Teilnahme zu geben ist;

h) die rechtzeitige Einholung sämtlicher erforderlichen behördlichen Abnahmen, Abnahmebescheinigungen, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde, der Brandschutzbehörde, der Berufsgenossenschaft, TÜV oder einer vergleichbaren Institution.

(4) Anschlüsse für Baustrom und Bauwasser werden durch den Auftraggeber bereitgestellt.

§ 4 Nachunternehmer / Sicherheitsüberprüfung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die von ihm geschuldeten Leistungen durch Nachunternehmer zu erbringen. Der Einsatz von Nachunternehmern ist dem Auftragnehmer unter der aufschiebenden Bedingung gestattet, dass er dem Auftraggeber mindestens 4 Wochen vor dem geplanten Beginn der jeweiligen Arbeiten Name, Anschrift und Berufsgenossenschaft (einschließlich Mitgliedsnummer) des betroffenen Nachunternehmers sowie die von diesem auszuführenden Gewerke schriftlich mitteilt.

(2) Die vom Auftragnehmer auszuwählenden Nachunternehmer müssen sich gewerbsmäßig mit der Ausführung der zu vergebenden Leistung befassen. Sie müssen fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sein.

(3) Der Auftragnehmer ist auf Verlangen der Auftraggeberin verpflichtet, an die Auftraggeberin die mit den Nachunternehmern abgeschlossenen Verträge einschließlich sämtlicher Anlagen sowie die sonstige mit Nachunternehmern im Zusammenhang mit dem vertragsgegenständlichen Bauvorhaben geführte Korrespondenz in Fotokopie herauszugeben. Die Kosten der Vervielfältigung trägt der Auftragnehmer.

(4) Soweit dies nach den Anforderungen der jeweiligen Liegenschaft erforderlich ist, müssen die durch den Auftragnehmer sowie seine Nachunternehmer eingesetzten Personen bereit sein, sich einer Sicherheitsüberprüfung nach dem SÜG zu unterziehen und dürfen nur dann eingesetzt werden, wenn sie diese erfolgreich absolvieren.

§ 5 Ausführung, Bauleitung

(1) Die Auftraggeberin wird zur Wahrung Ihrer Interessen gegenüber dem Auftragnehmer eine Projektleitung einsetzen. Die Projektleitung ist berechtigt, dem Auftragnehmer Anweisungen hinsichtlich des allgemeinen Bauablaufs, insbesondere der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle, des Brandschutzes, der Art und Weise der Baudurchführung sowie der Beseitigung von Mängeln zu erteilen. Der Auftragnehmer hat diesen Anweisungen Folge zu leisten. Die Projektleitung ist im Übrigen nicht berechtigt, rechtsgeschäftliche oder finanzielle Erklärungen zu Lasten des Auftraggebers abzugeben. Hierzu ist ausschließlich die Auftraggeberin selbst berechtigt.

Die Verantwortlichkeit des Auftragnehmers für seine Vertragsleistung wird durch den Einsatz und die Tätigkeit der Projektleitung nicht eingeschränkt. Der Auftragnehmer haftet also insbesondere in vollem Umfang für Mängel seiner Vertragsleistungen und sonstige Vertragsverstöße. Er hat etwaige Anweisungen der Projektleitung eigenverantwortlich auf ihre fachliche Richtigkeit und ihre Vereinbarkeit mit den vertraglichen Regelungen sowie den allgemein anerkannten Regeln der Technik hin zu überprüfen. Etwaige Bedenken hat er unverzüglich der Auftraggeberin in Textform mitzuteilen, damit diese entsprechende Entscheidungen treffen kann.

(2) Der Auftragnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass während der gesamten Ausführungszeit qualifiziertes deutsch sprechendes Führungspersonal in ausreichender Anzahl zur Betreuung des Bauvorhabens zur Verfügung steht. Er benennt hiermit verbindlich

a) als zuständigen Projektleiter: [Klicken Sie hier, um Text einzugeben](#)

b) als zuständigen Fachbauleiter: [Klicken Sie hier, um Text einzugeben](#)

Zur Abgabe und Entgegennahme von rechtsgeschäftlichen Erklärungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der gegenständlichen Leistungen sowie zur Vornahme von sonstigen Rechtshandlungen ist der vorstehend bezeichnete Projektleiter bevollmächtigt und ermächtigt.

Die Auftraggeberin ist berechtigt, vom Auftragnehmer die sofortige Ablösung des Projektleiters oder eines sonstigen verantwortlichen Mitarbeiters zu verlangen, wenn dieser gegen die allgemeine Ordnung, Sicherheit oder Grundsätze der Geheimhaltung oder Vertraulichkeit verstoßen hat und/oder aus fachlicher Sicht nicht als hinreichend geeignet für die Führung der vertragsgegenständlichen Baustellen erscheint.

(3) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Bautagesberichte zu führen. Diese sind der Projektleitung wöchentlich, spätestens bis zum 2. Arbeitstag nach der Berichtswoche vorzulegen und in Fotokopie zu überlassen. Die Bautagesberichte müssen sämtliche Angaben enthalten, die für die Durchführung und Abwicklung des Vertrags von Bedeutung sein können, insbesondere Zahl und Art der auf der Baustelle beschäftigten Arbeitskräfte, den jeweils erreichten Bautenstand, den wesentlichen Baufortschritt, Beginn und Ende von Leistungen größeren Umfangs, Behinderungen und Unterbrechungen der Ausführung, Leistungsverzögerungen und Unfälle. Eintragungen im Bautagebuch ersetzen weder eine Behinderungsanzeige noch eine sonstige im Vertrag vorgesehene Mitteilung oder Information der Auftraggeberin.

(4) Auf Anordnung der Auftraggeberin finden zum Zwecke der schnellen Abklärung sämtlicher das Bauvorhaben betreffender Fragen Baubesprechungen – in der Regel mindestens einmal wöchentlich – statt. Der Auftragnehmer hat zu diesen Besprechungen den Projektleiter oder eine entsprechend bevollmächtigte Person zu entsenden. Über das Ergebnis jeder Baubesprechung wird von einer von der Auftraggeberin zu bestimmenden Person ein Protokoll angefertigt, das sämtlichen Beteiligten unverzüglich übersandt wird. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, den im Protokoll enthaltenen Feststellungen innerhalb von fünf Werktagen nach Zugang zu widersprechen, falls er hiermit nicht einverstanden ist.

(5) Die Parteien vereinbaren, dass hinsichtlich der vom Auftragnehmer einzubauenden Bauteile, Materialien und Stoffe Bemusterungen stattfinden. Eine Bemusterung erfolgt mit 3 Fabrikaten entsprechend den Anforderungen der Leistungsbeschreibung. Hierbei sind alle Muster so rechtzeitig vorzulegen, dass unter Berücksichtigung einer Prüfzeit von 20 Werktagen für die Auftraggeberin keine Verzögerungen in der Bauausführung entstehen.

(6) Sollten Sicherheitsanforderungen von den Nutzern der Liegenschaften gestellt werden, wird die Auftraggeberin eine bauleitende Überwachung der Arbeiten ermöglichen. § 4 Abs. 4 bleibt hiervon unberührt.

§ 6 Vergütung

(1) Die Vergütung des Auftragnehmers erfolgt auf der Grundlage der in seinem Angebot genannten Einheitspreisen und der tatsächlich ausgeführten, durch Aufmaß belegten Leistungen.

(2) Eine Gleitklausel für Lohn-, Material-, Geräte und Stoffkosten wird nicht vereinbart.

(3) Zu allen Nettobeträgen wird die zum Rechnungszeitpunkt maßgebliche gesetzliche Mehrwertsteuer hinzugerechnet.

§ 7 Leistungsänderungen

(1) Vertraglich nicht vereinbarte Leistungen, die eine Änderung des vereinbarten Werkerfolges oder eine zusätzliche Leistung darstellen (gewillkürte Anordnung) oder die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolges notwendig sind (notwendige Anordnung) hat der Auftragnehmer auf Anordnung des Auftraggebers auszuführen. Für geänderte oder zusätzliche Leistungen gilt dies nur insoweit, als dem Auftragnehmer die Ausführung zumutbar ist. Macht der Auftragnehmer betriebsinterne Vorgänge für eine behauptete Unzumutbarkeit einer solchen Anordnung geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür.

(2) Die Höhe des Vergütungsanspruchs für den infolge einer Anordnung nach vorstehendem Abs. 1 vermehrten oder verminderten Aufwand des Auftragnehmers ist nach den tatsächlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln. Soweit die Leistungspflichten des Auftragnehmers auch die Planung der von der Änderung betroffenen Leistung umfassen, steht ihm im Falle einer notwendigen Anordnung kein Anspruch auf eine Vergütung für den vermehrten Aufwand zu. Eine aufgrund der notwendigen Anordnung ggf. zu vereinbarende Reduzierung der vereinbarten Vergütung bleibt unberührt.

(3) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber unverzüglich, jedenfalls aber rechtzeitig vor Beginn der Ausführung, ein mit Preisen versehenes schriftliches Nachtragsangebot vorlegen. Hierbei kann der Auftragnehmer auf die Ansätze in der ggf. gemäß nachstehendem Abs. 7 hinterlegten Auftragskalkulation zurückgreifen. In diesem Fall wird vermutet, dass die auf Basis der Auftragskalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung gemäß vorstehendem Abs. 2 entspricht. Die Vereinbarung des neuen Preises ist möglichst vor Beginn der Ausführung zu treffen. Zusammen mit diesem Nachtragsangebot ist durch den Auftragnehmer auch anzugeben, ob und ggf. inwieweit sich durch die Ausführung der geänderten oder zusätzlichen Leistung die vertraglich vereinbarten Termine verschieben.

(4) Bauleiter, Architekt und sonstige Personen sind nicht von der Auftraggeberin bevollmächtigt, Abweichungen vom Vertrag, Änderungen der Ausführung sowie Mehr- und Minderleistung zu vereinbaren oder anzuordnen.

(5) Stundenlohnarbeiten werden nur vergütet, wenn sie als solche vor jedem Beginn ausdrücklich vereinbart worden sind. Die Projektleitung der Auftraggeberin ist nur bevollmächtigt, Stundenlohnzettel abzuzeichnen. Die hiermit verbundene Anerkenntniswirkung bezieht sich nur auf Art und Umfang der erbrachten Leistungen.

(6) Für Stundenlohnarbeiten, die gemäß der vorstehenden Regelung zu vergüten sind, wird folgender Stundensatz vereinbart:

a) Facharbeiter: netto [Klicken Sie hier, um Text einzugeben](#) EUR

b) Hilfskraft: netto [Klicken Sie hier, um Text einzugeben](#) EUR.

Die vorstehenden Stundensätze stellen einen Festpreis dar. Sie erhöhen sich insbesondere nicht bei Lohn und/oder Materialpreisveränderungen.

(7) Wenn im Vergabeverfahren gefordert, ist der Auftragnehmer verpflichtet, bei Vertragsschluss der Auftraggeberin die aktuell bepreiste Einheitspreisliste sowie die Auftragskalkulation in einem verschlossenen Umschlag zu übergeben. Darin müssen folgende Kostenbestandteile ausgewiesen sein:

a) die jeweiligen Einzelkosten der Teilleistung einschließlich aller kalkulierten Fremdunternehmerlöhne; aufgeteilt nach Stoff-, Material- und Lohnkostenanteil;

b) die im Einzelnen spezifizierten Baustellengemeinkosten;

c) die allgemeinen Geschäftskosten;

d) Wagnis- und Gewinn;

e) die Angebotssumme insgesamt ohne Umsatzsteuer.

Die Auftraggeberin darf die Einheitspreisliste sowie die hinterlegte Kalkulation zur Prüfung bei der Vereinbarung neuer Preise oder zur Prüfung von sonstigen Ansprüchen des Auftragnehmers öffnen und einsehen. Dem Auftragnehmer wird Gelegenheit gegeben, bei der Öffnung anwesend zu sein.

§ 8 Ausführungsfristen

(1) Der Auftragnehmer hat 4 Wochen nach Auftragserteilung mit der Ausführung zu beginnen (Beginntermin). Er hat die Arbeiten ohne zeitliche Verzögerung entsprechend dem als Anlage 5 beigefügten „Terminplan LED-Umrüstung“ in den dort ersichtlichen Bearbeitungszeiträumen jeweils durchzuführen und spätestens zum Endpunkt des dort jeweils bestimmten Zeitfensters abzuschließen. Den „Terminplan LED-Umrüstung“ werden die Parteien unmittelbar nach Vertragsschluss abstimmen, konkretisieren und ggf. aktualisieren und auf dieser Grundlage einen detaillierten Bauzeitenplan erstellen. Der abgestimmte, konkretisierte und aktualisierte Bauzeitenplan wird mit Zustimmung der

Auftraggeberin verbindlich. Die darin enthaltenen Termine sind der Ausführung, nach Maßgabe der folgenden Absätze, als Vertragsfristen zu Grunde zu legen.

(2) Für die vollständige Fertigstellung der vertraglich geschuldeten Leistungen einer einzelnen Liegenschaft gelten die hierfür jeweils im vereinbarten Bauzeitenplan ausgewiesenen Termine (Endfertigstellungstermine).

(3) Unbeschadet der jeweiligen Endfertigstellungstermine schuldet der Auftragnehmer eine Fertigstellung sämtlicher Leistungen nach diesem Vertrag bis spätestens zum **30.06.2027** (Gesamtfertigstellungstermin).

(4) Daneben schuldet der Auftragnehmer die Fertigstellung folgender Leistungen

- a) Bestandsaufnahme / Grundlagenermittlung
- b) Erarbeitung und Darstellung einer Werks- und Montageplanung
- c) Demontage der vorhandenen Leuchten
- d) Lieferung und Montage der Leuchten

zu den im Bauzeitenplan für die jeweiligen Liegenschaften ausgewiesenen Terminen, sowie, soweit im Bauzeitenplan gesondert ausgewiesen, auch für die einzelnen Gebäude einer Liegenschaft (Zwischentermine).

(4) Beginntermin, Zwischentermine, Endfertigstellungstermine und der Gesamtfertigstellungstermin stellen jeweils verbindliche Vertragstermine dar.

(5) Werden während der Ausführung der vertraglichen Leistung geänderte und/oder zusätzliche Leistungen ausgeführt, ist der Bauzeitenplan entsprechend zu aktualisieren und es sind neue Vertragstermine unter Berücksichtigung der Ausführungsdauer solcher Leistungen zu vereinbaren, soweit die Vertragstermine hiervon beeinflusst werden.

§ 9 Vertragsstrafe

(1) Gerät der Auftragnehmer für eine Liegenschaft mit dem Endfertigstellungstermin gemäß § 8 Abs. 2 in Verzug, hat er für jeden Werktag der schuldhaften Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2% des berechtigten, auf die jeweilige Liegenschaft entfallenden Anteils der Brutto-Schlussrechnungssumme zu zahlen. Die Vertragsstrafe ist der Höhe nach auf maximal 5% des auf die jeweilige Liegenschaft im Sinne von § 1 Abs. 1 entfallenden Anteils der Brutto-Schlussrechnungssumme begrenzt. Die Vertragsstrafe gilt nicht für eine Überschreitung des Beginntermins, des Gesamtfertigstellungstermins und für die Überschreitung von Zwischenterminen.

(2) Die Vertragsstrafenregelung gilt auch für entsprechend der Bestimmungen dieses Vertrages fortgeschriebene sowie von den Parteien neu vereinbarte Endfertigstellungstermine.

(3) Eine verwirkte Vertragsstrafe kann von der Auftraggeberin, auch wenn sie bei der Abnahme nicht vorbehalten worden ist, bis zur Fälligkeit der Schlusszahlung geltend gemacht werden.

(4) Der Auftraggeberin bleibt es vorbehalten, einen die Vertragsstrafe übersteigenden Schaden vom Auftragnehmer nach den Vertragsgrundlagen und den geltenden Rechtsvorschriften ersetzt zu verlangen. Jedoch wird eine verwirkte Vertragsstrafe auf solche Schadensersatzansprüche angerechnet.

§ 10 Abnahme

(1) Der Auftragnehmer hat der Auftraggeberin die Leistungen nach diesem Vertrag zum Zeitpunkt der Abnahme vollständig und vertragsgemäß benutzbar sowie frei von wesentlichen Mängeln zu verschaffen. Die Leistung ist bei der Abnahme frei von wesentlichen Mängeln, wenn vertragsgemäße Nutzung möglich ist, insbesondere die herzustellenden LED-Beleuchtungsanlagen voll funktionsfähig sind und den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Eine Abnahmefähigkeit setzt auch voraus, dass alle vertraglich geschuldeten und für den Betrieb und die dauerhafte Nutzung der Anlagen erforderlichen Unterlagen wie Pläne, Revisionsunterlagen, Dokumentationen und Bedienungsanleitungen übergeben wurden.

(2) Die Abnahme erfolgt förmlich. Das Ergebnis der Abnahme ist in einem gemeinsamen Abnahmeprotokoll schriftlich niederzulegen. In der Niederschrift sind etwaige Vorbehalte wegen bekannter Mängel aufzunehmen. Jede Partei erhält eine Ausfertigung. Die Auftraggeberin ist berechtigt, die Abnahme wegen wesentlicher Mängel bis zu deren Beseitigung zu verweigern. Eine Abnahme durch frühere Inbetriebnahme oder Benutzung der Leistungen oder Teilen der Leistung scheidet aus, insbesondere wenn der Nutzer funktionierende Teile der Anlagen zur Nutzung des Gebäudes in Betrieb nimmt.

(3) Für ins sich abgeschlossene Teile der Leistungen kann der Auftragnehmer eine Teilabnahme verlangen. Eine Teilabnahme von Teilleistungen innerhalb eines Gebäudes, z.B. einzelner Stockwerke, ist ausgeschlossen.

§ 11 Mängelansprüche

(1) Die Leistung ist mangelfrei, wenn sie gemäß der vereinbarten Beschaffenheit nach den Vertragsgrundlagen erbracht ist. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist die Leistung mangelfrei, wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, ansonsten für die gewöhnliche Verwendung eignet und den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Ferner dürfen Dritte in Bezug auf die Leistung keine Rechte gegen den Auftraggeber geltend machen können, es sei denn, es ist etwas anderes vereinbart.

(2) Ist die Leistung des Auftragnehmers bei oder nach Abnahme mangelhaft, kann die Auftraggeberin wahlweise

a) vom Auftragnehmer die Beseitigung des Mangels oder die Neuherstellung des Werks verlangen;

b) vom Auftragnehmer Ersatz der erforderlichen Aufwendungen für die Beseitigung des Mangels verlangen, wenn der Auftragnehmer diesen Mangel nicht innerhalb angemessener Frist beseitigt;

c) vom Auftragnehmer einen Vorschuss für die erforderlichen Aufwendungen für die Beseitigung des Mangels verlangen, wenn der Auftragnehmer den Mangel nicht innerhalb angemessener Frist beseitigt;

d) vom Vertrag zurückzutreten, Schadensersatz oder Minderungen der Vergütung verlangen, wenn der Auftragnehmer den Mangel nicht innerhalb angemessener Frist beseitigt.

(3) Eine Fristsetzung für die Beseitigung des Mangels ist nicht erforderlich, wenn der Auftragnehmer die Beseitigung ernsthaft und endgültig verweigert, eine Fristsetzung für den Auftraggeber unzumutbar oder die Beseitigung des Mangels unmöglich oder für den Auftraggeber unzumutbar ist.

(4) Die Mängelrechte verjähren in 5 Jahren ab Abnahme.

(5) Die weiteren gesetzlichen Mängelrechte der Auftraggeberin bleiben unberührt.

(6) Leistungen, die schon während der Ausführung als mangelhaft oder vertragswidrig erkannt werden, hat der Auftragnehmer binnen einer von der Auftraggeberin gesetzten angemessenen Frist auf eigene Kosten durch mangelfreie zu ersetzen, wenn ein längeres Zuwarten auf die Mängelbeseitigung der Auftraggeberin unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zugemutet werden kann. Hat der Auftragnehmer diesen Mangel oder diese Vertragswidrigkeit zu vertreten, so hat er auch den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Kommt der Auftragnehmer der Pflicht zur Beseitigung dieses Mangels nicht nach, so kann ihm die Auftraggeberin eine angemessene Nachfrist zur Beseitigung des Mangels setzen und erklären, dass sie nach fruchtlosem Ablauf der Nachfrist den Vertrag bezogen auf den von dem Mangel betroffenen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks kündigen werde.

§ 12 Rechnungsstellung / Zahlung

(1) Zahlungen erfolgen in Abhängigkeit vom Leistungsstand auf monatlich zu stellende Abschlagsrechnungen nach prüfbar abgerechnetem Leistungsstand. Der Leistungsstand ist mit der Auftraggeberin abzustimmen und von ihr zu bestätigen. Auf Verlangen hat der Auftragnehmer Nachweise für den von ihm behaupteten Leistungsstand vorzulegen.

(2) Die Schlussrechnung ist innerhalb von 6 Wochen nach Abnahme in prüfbarer Form mit allen zur Prüfung erforderlichen Unterlagen beim Auftraggeber einzureichen.

(3) Rechnungen müssen alle für die Abrechnung relevanten Daten und Preisbestandteile enthalten.

(4) Die elektronische Rechnungsstellung an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist gemäß E-Rechnungsverordnung verpflichtend. Eine E-Rechnung wird in einem strukturierten elektronischen Datenformat nach EN 16931, wie z. B. XRechnung, erstellt. Rechnungen sind ausschließlich über die Onlinezugangsgesetz-konforme Rechnungseingangsplattform (OZG-RE) einzureichen: <https://xrechnung-bdr.de/>.

Zulässige Übermittlungswege innerhalb der OZG-RE sind

- Rechnungserstellung über die Plattform
- Rechnungsupload über die Plattform
- Rechnungsversand per E-Mail an die nutzerkontospezifische Zieladresse
- Rechnungsübermittlung über PEPPOL

Für die Nutzung ist eine einmalige Registrierung erforderlich. Die Leitweg-ID zur Übermittlung von Rechnungsinformationen an die Bundesanstalt lautet 991-80032-33.

Weitere verbindlich einzuhaltende Vorgaben zur Rechnungsstellung an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Pflichtangaben auf Rechnungen, der Nutzung der OZG-RE für den zentralen Rechnungseingang sowie mögliche Ausnahmen nach der E-RechV sind unter www.bundesimmobilien.de -> Information -> Rechnungsstellung aufgeführt.

(5) Rechnungen, die nicht elektronisch gestellt werden, begründen keinen Verzug nach § 286 Abs. 3 BGB. Hiervon ausgenommen sind Rechnungen nach § 3 Absatz 3 ERechV.

(6) Die Fälligkeit von Zahlungsansprüchen tritt innerhalb von 30 Kalendertagen nach Zugang einer mit allen notwendigen Unterlagen in prüffähiger Form gemäß § 14 VOB/B aufgestellten Rechnung ein, die auch den Vorschriften des Umsatzsteuerrechts entspricht. Die Fälligkeit tritt jedoch frühestens mit Ablauf des Tages ein, an dem alle die Zahlung begründenden Voraussetzungen (ordnungsgemäße Lieferung und ggf. erfolgreiche Güteprüfung und/oder Abnahme) vorliegen. Die Zahlung erfolgt auf ein von der Auftragnehmerin noch zu benennendes Konto. Anfallende Überweisungsgebühren trägt die Auftragnehmerin. (7) Überzahlungen und Guthaben sind grundsätzlich zurück zu erstatten und können nicht aufgerechnet werden. Hiervon ausgenommen bleibt die Aufrechnung mit unstreitigen sowie rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig. Der Auftragnehmerin wird hierfür durch die Auftraggeberin eine Bankverbindung benannt. Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, Guthaben binnen 30 Kalendertagen nach Mitteilung der Bankverbindung auf das von der Auftraggeberin benannte Konto zu überweisen.

§ 13 Sicherheiten

(1) Die Vertragsparteien vereinbaren die Stellung einer Sicherheit für die Vertragserfüllung und eine Sicherheit für die Mängelansprüche nach Abnahme (Gewährleistungssicherheit).

(2) Die Sicherheit für die vollständige, vertragsgerechte und rechtzeitige Erfüllung aller Ansprüche aus diesem Vertrag (eingeschlossen Ansprüche aus Überzahlung, jedoch mit Ausnahme der Mängelansprüche nach Abnahme (Gewährleistungsansprüche) (= Vertragserfüllungssicherheit nach Abs.1) ist in Höhe von 10 % der Bruttoangebotssumme zu leisten. Soweit Nachtragsleistungen des Auftragnehmers die Bruttoangebotssumme erhöhen, kann die Auftraggeberin eine entsprechende Erhöhung der Sicherheit verlangen. Die Auftraggeberin hat eine nicht verwertete Sicherheit für die Vertragserfüllung spätestens nach Abnahme und Stellung der Sicherheit für Mängelansprüche zurückzugeben, es sei denn, dass Ansprüche der Auftraggeberin, die nicht von der gestellten Sicherheit für Mängelansprüche umfasst sind, noch nicht erfüllt sind. Dann darf sie für diese Vertragserfüllungsansprüche einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten.

(3) Die Gewährleistungssicherheit ist in Höhe von 5% der Bruttoschlussrechnungssumme der Leistungen nach diesem Vertrag einschließlich erteilter Nachträge zu leisten. Sie umfasst die nach der Abnahme entstandenen Mängelansprüche. Die Rückgabe der Gewährleistungssicherheit erfolgt mit der

Maßgabe, dass die Rückgabe nach Ablauf der mit diesem Vertrag vereinbarten Verjährungsfristen für die Mängelhaftung zu erfolgen hat. Soweit jedoch zu diesem Zeitpunkt geltend gemachte Ansprüche der Auftraggeberin noch nicht erfüllt sind, darf diese einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten,

(4) Die Vertragserfüllungssicherheit gem. Abs. 1 und die Gewährleistungssicherheit gem. Abs. 2 sind jeweils durch eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft gemäß den anliegenden Mustern zu stellen. Die Bürgschaft ist durch ein Kreditinstitut oder einen Kreditversicherer zu leisten, welche in der Europäischen Gemeinschaft oder in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zugelassen sind.

§ 14 Vertragsbeendigung

(1) Beide Parteien sind zur Kündigung dieses Vertrages im Ganzen oder einzelner Teilen hiervon aus wichtigem Grunde berechtigt. Ein wichtiger Kündigungsgrund liegt vor, wenn für den kündigenden Vertragsteil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertrages oder Teilen hiervon nicht zugemutet werden kann, insbesondere,

- wenn eine der Parteien wesentliche, ihr nach diesem Vertrag für den Gesamtvertrag oder den betreffenden Vertragsteil obliegende Verpflichtungen nicht vertragsgemäß erbringt und dadurch den Gesamterfolg dieses Vertrages oder des jeweiligen Vertragsteils erheblich gefährdet;
- wenn der AN seine Zahlungen einstellt
- wenn der AN selbst oder zulässiger Weise die Auftraggeberin oder ein anderer Gläubiger das Insolvenz- oder ein vergleichbares Verfahren über das Vermögen des Auftragnehmers beantragt;
- wenn die Eröffnung eines solchen Verfahrens über das Vermögen des Auftragnehmers mangels Masse abgelehnt wird.

(2) Die Auftraggeberin ist darüber hinaus auch zur ordentlichen Vertragskündigung (§ 648 BGB) des gesamten Vertrages oder einzelner Auftragsteile oder Teilen hiervon berechtigt.

(3) Sowohl die von der Auftraggeberin als auch die vom AN erklärte Kündigung ist schriftlich zu erklären. Die Kündigung aus wichtigem Grund ist, soweit der wichtige Kündigungsgrund aus einer Vertragsverletzung der anderen Vertragspartei hergeleitet werden soll und nicht besondere Umstände vorliegen (§ 323 Abs. 2 Nr. 3 BGB), außerdem erst zulässig, wenn der kündigende Vertragspartner dem anderen Vertragspartner zuvor ohne Erfolg schriftlich eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung gesetzt und erklärt hat, dass er nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Vertrag kündigen werde. Wird der Vertrag aus wichtigen Grund gekündigt, so sind nur die bis dahin vertragsgemäß erbrachten, nachgewiesenen und für die Auftraggeberin verwertbaren Leistungen zu vergüten. Schadensersatzansprüche bleiben hiervon unberührt. Insbesondere ist die Auftraggeberin im Falle eines durch den Auftragnehmer zu vertretenden Kündigungsgrundes berechtigt, die infolge der Kündigung entstandenen oder entstehenden Mehrkosten, vor allem die aus der Beauftragung eines Dritten folgen oder solche, die infolge eines Leistungsverzugs des Auftragnehmers entstehen oder entstanden sind, vom Auftragnehmer ersetzt zu verlangen und damit gegen einen etwaigen restlichen Vergütungsanspruch des aufzurechnen.

§ 15 Abtretung / Aufrechnung

(1) Eine Abtretung von Forderungen des Auftragnehmers bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Auftraggeberin. Die Auftraggeberin kann ihre Zustimmung verweigern, wenn ein berechtigtes Interesse an der Aufrechterhaltung der Forderungsbeziehung zum Auftragnehmer besteht.

(2) Eine Aufrechnung mit Gegenansprüchen des Auftragnehmers ist nur zulässig, wenn diese Ansprüche unstreitig oder rechtskräftig festgestellt sind. Das Recht des Auftragnehmers zur Aufrechnung besteht uneingeschränkt, soweit seine aufgerechnete Forderung mit der Hauptforderung synallagmatisch verknüpft ist.

§ 16 Nutzungsrechte

(1) Die Auftraggeberin darf sämtliche vom Auftragnehmer erstellten Unterlagen und Pläne, einschließlich Daten auf Datenträgern für die vertragsgegenständliche Baumaßnahme ohne Mitwirkung des Auftragnehmers nutzen, ändern und verwerten. Dieses Recht steht ihm auch am fertigen Vertragsgegenstand zu und auch dann, wenn nicht alle Leistungen an den Auftragnehmer übertragen wurden oder wenn der Vertrag vorzeitig beendet wurde.

(2) Die Auftraggeberin ist auch bei vorzeitiger Beendigung des Vertrags berechtigt, die vom Auftragnehmer erstellten Unterlagen, Pläne und Daten und/oder das Bauwerk ohne Mitwirkung des Auftragnehmers und ohne Zahlung eines Nutzungsentgeltes zu vollenden. Mit der vertraglich vereinbarten Vergütung ist die Übertragung sämtlicher Nutzungsbefugnisse abgegolten.

(3) Dem Auftragnehmer steht an den für den Auftraggeber gefertigten Plänen und sonstigen Unterlagen kein Zurückbehaltungsrecht zu.

§ 17 Schlussbestimmungen

(1) Für diesen Vertrag gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

(2) Streitfälle berechtigen den Auftragnehmer nicht zur Einstellung seiner Arbeiten oder zur Zurückbehaltung von Leistungen und Unterlagen. Bestehen im Einzelfall Meinungsunterschiede über den geschuldeten Leistungsumfang, entscheidet die Auftraggeberin darüber nach billigem Ermessen (§ 315 BGB).

(3) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für eine Änderung/Aufhebung dieser Schriftformklausel.

(4) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis vereinbaren die Parteien, soweit gesetzlich zulässig, als Gerichtsstand Potsdam (örtliche Zuständigkeit).

(5) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder künftig unwirksam oder undurchführbar werden, so werden die übrigen Regelungen dieses Vertrags davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung verpflichten sich die Parteien schon jetzt, eine wirksame Regelung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung rechtlich und wirtschaftlich möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für Lücken dieses Vertrags.

(6) Ansprechpartner der Auftraggeberin für die Durchführung der Vereinbarung ist:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

- Anstalt des öffentlichen Rechts –

Hauptstelle Facility Management Potsdam

Berliner Straße 98 – 101, 14467 Potsdam

§ 18 Weitere Vereinbarungen

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Ort, Datum

Ort, Datum

Auftraggeberin

Auftragnehmer