

„Möglichkeiten und Grenzen des Einsatzes von Public Private Partnership Modellen im kommunalen Hoch- und Tiefbau“ (PPP-Schulstudie)

Leitfaden V:

PPP-Mustervertrag Inhabermodell



„PPP-Mustervertrag Inhabermodell“

Projektleitung:

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (PPP Task Force / NL 11), Berlin

Bearbeitung:

3P Beraterverbund

Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)
www.3p-beraterverbund.de



pspc Private Sector Participation Consult GmbH

Knesebeckstraße 20/21
10623 Berlin
www.psp-consult.de



Mütze Korsch Rechtsanwälts-gesellschaft mbH

Trinkausstraße 7
40213 Düsseldorf
www.mkrg.com



Ein Projekt des Forschungsprogramms „Aufbau Ost, Raumentwicklung und Strukturpolitik“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Verantwortliche Bearbeitung:

Matthias Berger, Rechtsanwalt

Mütze Korsch Rechtsanwälts-gesellschaft mbH
Trinkausstraße 7
40213 Düsseldorf
www.mkrg.com



Tel.: 0211 / 882929

Fax: 0211 / 882926

E-mail: berger@mkrg.com

homepage: www.mkrg.com

Ansprechpartner im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung:

PPP Task Force

Dr. Jörg Christen

Invalidenstraße 44

10115 Berlin

Tel.: 030 / 2008 7190

E-Mail: joerg.christen@bmvbs.bund.de

PPP Task Force

Helge Pols

Invalidenstraße 44

10115 Berlin

Tel.: 030 / 2008 7191

E-Mail: helge.pols@bmvbs.bund.de

Mai 2007

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	6
Haftungsausschluss	8
Übersicht zum Ablaufschema der Praxisleitfäden.....	8
Teil A Projektvertrag.....	13
Präambel.....	13
§ 1 Das PPP-Projekt, Zielsetzungen.....	16
§ 2 Allgemeine Pflichten der Vertragsparteien.....	18
§ 3 Allgemeine Pflichten der Auftragnehmerin.....	18
§ 4 Tariftreue und Nachunternehmerauswahl.....	19
§ 5 Eintritt in Nachunternehmerverträge	23
§ 6 Allgemeine Rechte und Pflichten der Auftraggeberin.....	24
§ 7 Personal	25
§ 8 Finanzierung.....	25
§ 9 Sicherung der Vertragserfüllung	26
§ 10 Vergütung	27
§ 11 Fortschreibung und Neuvereinbarung von Vergütungsbestandteilen.....	29
§ 12 Kommunalen Vertragsbeauftragter, Informationsrechte, Weisungs- und Kontrollrechte	32
§ 13 Regelung von Meinungsverschiedenheiten	35
§ 14 Vertragsbeirat, Schlichtung und Schiedsgerichtsklausel.....	36
§ 15 Schutz von Know-how und betrieblichen Geheimnissen.....	38
§ 16 Haftung	39
§ 17 Versicherungen	40
§ 18 Vertragsdauer und Kündigung.....	41
§ 19 Folgen der Vertragsbeendigung	43
§ 20 Rechtsübertragung, Veräußerung von Forderungen, Eintrittsrechte	44
§ 21 Wechsel der Schulträgerschaft.....	45
§ 22 Planung und Bau.....	45
§ 23 Planungsleistungen	46
§ 24 Genehmigungen.....	47
§ 25 Leistungsumfang Bauleistungen.....	48
§ 26 Vertragsbestandteile.....	52
§ 27 Einsichtsrechte	53
§ 28 Umzugsmanagement.....	54

§ 29 Vergütung der Planungs- und Bauleistungen.....	55
§ 30 Leistungsänderungen, Zusatzleistungen, Unterbrechungen	57
§ 31 Vertragsfristen und Termine	58
§ 32 Vertragsstrafen	60
§ 33 Eigentumsübergang und Gefahrtragung.....	61
§ 34 Abnahme der Bauleistungen.....	62
§ 35 Qualitätssicherung.....	63
§ 36 Ablaufkoordination.....	64
§ 37 Bauleitung	64
§ 38 Mängelansprüche	65
§ 39 Allgemeine Baustellenorganisation und -ordnung, Verkehrssicherungspflichten.....	65
§ 40 Bautagebuch, Bautenstandbericht und Baubesprechungen.....	66
§ 41 Aufräumung und Schadensbeseitigung	67
§ 42 Gegenstand und Ziele der Betriebsleistungen	68
§ 43 Betriebsleistungen der Auftragnehmerin.....	69
§ 44 Technisches Gebäudemanagement.....	70
§ 45 Infrastrukturelles Gebäudemanagement.....	72
§ 46 Umsetzung von Optimierungskonzepten	75
§ 47 Entgelt	76
§ 48 Erfolgsvergütung für die Reduzierung der Kosten für Medien, Ver- und Entsorgen	77
§ 49 Bonus-Regelung.....	78
§ 50 Übergabe bei Vertragsende.....	79
§ 51 Schlussbestimmungen.....	79
Teil B. Finanzierungsvariante „Forfaitierung mit Einredeverzichtserklärung“.....	82
§ 11 Einredefreie Forfaitierung (neuer § 11, alle folgenden §§ sind entsprechend zu verschieben)	82
Teil C. Anhang Risikoregister zum PPP-Mustervertrag Inhabermodell	86

Vorwort

Public Private Partnership (PPP) steht für modernes und effizientes Verwaltungshandeln und verfolgt das Ziel, durch eine langfristig angelegte Zusammenarbeit zwischen Öffentlicher Hand und privater Wirtschaft über den gesamten Lebenszyklus öffentliche Infrastrukturprojekte effizienter zu realisieren, als dies bislang der Fall war.

Die auf diesem Wege erzielbaren Effizienzgewinne können dazu beitragen, den enormen Investitionsbedarf der nächsten Jahre abzubauen. Allein der kommunale Investitionsbedarf beläuft sich in diesem Jahrzehnt (2000-2009) nach Untersuchungen des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) auf ca. 700 Milliarden €. In den neuen Ländern besteht noch ein erheblicher teilungsbedingter Nachholbedarf in der kommunalen Infrastruktur, den es effizient abzubauen gilt. Bei sog. ganzheitlichen PPP-Modellen übernimmt der private Partner mit dem Planen, Bauen, Betreiben, Finanzieren und ggf. Verwerten in der Regel sämtliche Phasen des Lebenszyklus einer öffentlichen Infrastrukturmaßnahme. In geeigneten Fällen und bei sorgfältiger Projektvorbereitung kann über PPP-Modelle die Beschaffung öffentlicher Investitionen schneller, früher und wirtschaftlicher sichergestellt werden, ohne aufgrund einer materiellen Privatisierung die Gesamtverantwortung für die Daseinsvorsorge und die damit verbundenen Risiken aus den Händen zu geben. PPP ist somit ein „dritter Weg“.

Hoheitliche Pflichtaufgaben, wie z.B. die Bestimmung der Unterrichtsinhalte und der schulische Unterricht selbst, verbleiben uneingeschränkt bei der Öffentlichen Hand. Neben dem eigentlichen Anliegen, im PPP-Verfahren mögliche Effizienzgewinne zu generieren, einen Know-how-Transfer zwischen privater Wirtschaft und Öffentlicher Hand vorzunehmen und einen dauerhaften Werterhalt der öffentlichen Infrastruktur zu sichern, wird PPP absehbar eine Möglichkeit sein, die für die Erfüllung der hoheitlichen Aufgaben notwendigen Investitionen durchzuführen.

Im August 2003 wurde im Auftrag des gleichnamigen Lenkungsausschusses beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) das Gutachten „PPP im öffentlichen Hochbau“ veröffentlicht. Das Gutachten enthält eine zusammenfassende Darstellung des PPP-Beschaffungsprozesses und der rechtlichen Rahmenbedingungen von PPP in Deutschland. Die mit dem Gutachten ausgesprochenen Empfehlungen zur Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen und zum Abbau von Benachteiligungen von PPP waren Grundlage der Arbeiten für das ÖPP-Beschleunigungsgesetz (2005).

Das Gesetz hat wichtige Änderungen im Vergabe-, Haushalts-, Steuer- und Gebührenrecht sowie bei der Finanzierung gebracht, um die Rahmenbedingungen zunehmend modellneutral und lebenszyklusorientiert zu gestalten.

Im Sommer 2005 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Abteilung Neue Bundesländer sowie die PPP Task Force) durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) die vorliegende Studie zu „Möglichkeiten und Grenzen des Einsatzes von PPP-Modellen im kommunalen Hoch- und Tiefbau“ in Auftrag gegeben.

Durch die Entwicklung von in der Praxis bewährten Mustern und Handlungsempfehlungen sollen die PPP-Verfahrensabläufe zunehmend standardisiert werden, um die (vergleichsweise) noch hohen Transaktionskosten für Kommunen zu senken. Die mit der Durchführung eines PPP-Beschaffungsprozesses verbundenen hohen zeitlichen, personellen und finanziellen Belastungen wirken vielfach, insbesondere für kleinere Kommunen, als Hemmschwelle für den Einstieg in ein PPP-Modell.

Die PPP-Prozesse „PPP-Eignungstest“, „Erstellung von outputorientierten Ausschreibungsunterlagen“, „PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen“ sowie „PPP-Vertragsgestaltung“ werden anhand von modular aufgebauten Leitfäden praxisorientiert erläutert und durch Muster und Beispiele ergänzt.

Für strukturschwache Kommunen - insbesondere auch in den Neuen Bundesländern - werden oftmals umfangreiche zusätzliche Anforderungen an ein PPP-Projekt gestellt, die über den allgemeinen Ablauf hinausgehen. Dadurch sollen mögliche Risiken, die sich beispielsweise durch eine problematische Bestandssicherheit sowie eine schwierige Finanzlage ergeben, gering gehalten werden. Die vorliegenden Leitfäden berücksichtigen in besonderer Weise die Anforderungen von strukturschwachen Kommunen.

Haftungsausschluss

Die in diesem Leitfaden zusammengefassten Ergebnisse und Empfehlungen basieren sowohl auf Veröffentlichungen als auch auf eigenen Erfahrungen aus nationalen und internationalen PPP-Projekten. Wir weisen darauf hin, dass die in den vorliegenden Leitfäden enthaltenen Darstellungen, Erläuterungen und Empfehlungen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie sollen den Kommunen mögliche Chancen und Risiken eines PPP-Projektes aufzeigen und praktische Unterstützung bei der Initiierung und Umsetzung eines PPP-Projektes geben. Die dargestellten Handlungsempfehlungen müssen dabei projektspezifisch an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden. Eine Haftung für die Anwendung im Einzelfall wird somit ausdrücklich ausgeschlossen.

Übersicht zum Ablaufschema der Praxisleitfäden

Die im Rahmen der oben genannten Studie erarbeiteten Praxisleitfäden sind modular aufgebaut; sie beschreiben die konkrete Vorgehensweise für die Realisierung eines PPP-Projektes. Diese Leitfäden richten sich vor allem an Kommunen und sollen einen Beitrag zur Standardisierung leisten. Sie dienen somit einer Erleichterung im PPP-Ablauf.

Der Leitfaden I „**Chancen und Risiken von PPP in den Neuen Bundesländern**“ zeigt die Anwendungsmöglichkeiten und Hemmnisse für potenzielle PPP-Projekte auf. Dabei werden die Bedingungen für PPP-Projekte in unterschiedlichen Raumkategorien (Wachstumsregion, Mittelzentrum, peripherer ländlicher Raum) hinsichtlich der Sektoren Schulen/Kitas, Verwaltungs-/Feuerwehrgebäude, Verkehrsinfrastruktur sowie Sport, Kultur und Freizeit speziell für die Neuen Bundesländer untersucht. Darüber hinaus beinhaltet der Leitfaden Handlungsempfehlungen für die einzelnen Sektoren.

Der Leitfaden II „**Kriterienkatalog PPP-Eignungstest Schulen**“ stellt die praktische Vorgehensweise zur Durchführung eines PPP-Eignungstests im Bereich Schulen dar. Dabei werden die Kriterien für den PPP-Eignungstest erläutert.

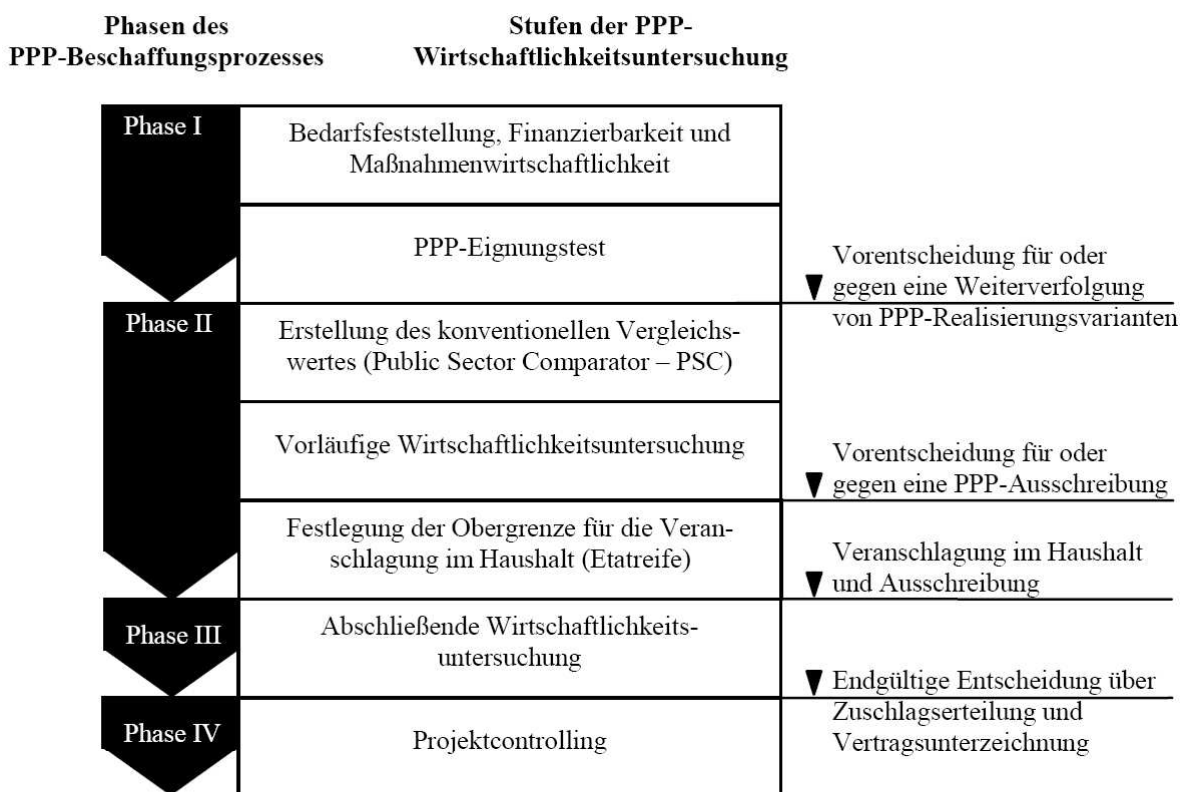
Der Leitfaden III „**Outputorientierte Ausschreibungsunterlagen**“ stellt einen Vorschlag für die Strukturierung der Ausschreibungsunterlagen eines PPP-Schulprojektes dar. In Form von Handlungsempfehlungen werden anschließend die Ausschreibungstexte hinsichtlich ihrer Beschreibung und Ausgestaltung näher erläutert und durch praxisnahe Musterausschreibungstexte und Formblätter ergänzt.

Der Leitfaden IV „**PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**“ beinhaltet zum einen ein unveränderliches **Beispiel** für die PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eines Schulprojektes auf der Grundlage einer MS-Excel-Datei. Es werden eine beispielhafte Risikomatrix, Finanzierungsalternativen und eine praxisnahe PPP-Nutzwertanalyse abgebildet. Darüber hinaus ist eine weitere MS-Excel-Datei enthalten, die das **Rechenmodell**, auf dem das Beispiel basiert, beinhaltet. Im Rechenmodell sind keine Werte enthalten. Hier kann der Nutzer für ein Objekt sämtliche Eingaben und Annahmen selbständig definieren. Im Leitfaden sind das **Beispiel**, die im **Rechenmodell** abgebildete Systematik sowie die grundsätzliche Vorgehensweise für Kommunen dargestellt und erläutert. Bei den Arbeiten wurden Experten aus dem Kreis der Bund-Länder Arbeitsgruppen „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“ hinzugezogen.

Der Leitfaden V „**PPP-Mustervertrag**“ enthält zwei beispielhafte Vertragsgestaltungen (PPP-Mustervertrag Inhabermodell sowie PPP-Mustervertrag Mietmodell mit Erbbaurecht). Die Erstellung des PPP-Vertragsmusters Inhabermodell erfolgte in Kooperation und Abstimmung mit der PPP-Task Force Nordrhein-Westfalen mit der Zielsetzung, den bestehenden Mustervertrag NRW zu aktualisieren und zu ergänzen.

Die vorliegenden Leitfäden orientieren sich am PPP-Ablaufschema, welches in der folgenden Abbildung dargestellt ist.

Abbildung: Ablaufschema eines PPP-Projektes



Quelle: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten (2006); FMK-Leitfaden, S. 7

Die Arbeiten zu den Leitfäden II bis V wurden von Experten des öffentlichen und privaten Sektors aus dem Kreis des Föderalen PPP-Kompetenznetzwerkes und des Lenkungsausschusses „PPP im öffentlichen Hochbau“ begleitet. Die hierbei eingegangenen zahlreichen Hinweise und Stellungnahmen wurden von den Gutachtern soweit möglich berücksichtigt; konnten allerdings nicht in jedem Fall vollständig übernommen werden. Die vorliegenden Arbeiten sind daher – anders als der Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei PPP-Projekten“ – noch kein mit den Ländern insgesamt endabgestimmtes Arbeitsprodukt. Eine derartige Abstimmung sollte aber aus Sicht der PPP Task Force in einem nächsten Schritt angestrebt werden. In jedem Fall würde es die PPP Task Force sehr begrüßen, wenn die vorliegenden Arbeitsergebnisse der Praxis als Arbeitshilfe dienen sowie Erfahrungen bei der Anwendung sowie Anregungen zur Ergänzung und Verbesserung der Leitfäden an die PPP Task Force rückgekoppelt werden könnten.

Einleitung

Public Private Partnerschaft (PPP) wird in den verschiedenen Sektoren, etwa dem Straßenbau, dem Hochbau oder der IT-Infrastruktur, u.a. aufgrund deren strukturellen, technischen und systembedingten Eigenheiten unterschiedlich ausgestaltet. Auch innerhalb eines Sektors sind Public Private Partnerschaften in wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Hinsicht unterschiedlich strukturiert und weichen mehr oder minder stark voneinander ab. Bislang hat sich in Deutschland für die Ausgestaltung von PPP-Projekten daher noch kein - auch kein sektorspezifischer - Standard herausgebildet.

Gleichwohl beabsichtigt dieser Leitfaden, der auf der Grundlage des Vertragsleitfadens NRW in der Fassung von November 2005 entwickelt wurde, eine bestimmte Vertragsstruktur für PPP-Projekte, im Bereich des Hochbaus aufzuzeigen. Im vorliegenden Leitfaden wird das **PPP-Inhabermodell** dargestellt.

Beim PPP-Inhabermodell übernimmt der Private auf einem im Eigentum der Auftraggeberin stehenden Grundstück Planung, Bau, Finanzierung und den Betrieb einer Immobilie, die von der öffentlichen Hand genutzt wird; die Laufzeit beträgt i.d.R. 20 – 30 Jahre. Dem privaten Auftragnehmer wird während der Betriebsphase ein umfassendes Nutzungs- und Besitzrecht an der Immobilie eingeräumt, damit er eine Rechtsgrundlage für die vereinbarten eigenständig durchgeführten Tätigkeiten in der Betriebsphase erhält. Das Modell wird auch als BTO-Modell (*Build-Transfer-Operate*, wobei *Transfer* für den sukzessiven zivilrechtlichen Eigentumstransfer auf die öffentliche Auftraggeberin bereits während der Errichtung steht) bzw. als Ratenkauf oder Mietkauf mit Planungs- und Betreiber-Elementen bezeichnet.

Dieser Leitfaden unternimmt den Versuch, die bislang anzutreffende Vertragsstruktur von PPP-Projekten im Bereich des Hochbaus im Sinne des **PPP-Inhabermodells** aufzuzeigen. Am Beispiel eines Schulprojektes werden dazu die wesentlichen Regelungsinhalte eines Projektvertrages zwischen der öffentlichen Auftraggeberin und der privaten Auftragnehmerin dargestellt. Gleichzeitig will dieser Leitfaden aber auch einen Beitrag zu der Fortentwicklung der Standardisierung von PPP-Projekten im Bereich des Hochbaus leisten. In einer Kooperation mit der PPP-Task Force des Landes Nordrhein-Westfalen setzt dieser Mustervertrag auf dem bestehenden Muster NRW (November 2005) auf, aktualisiert und ergänzt diesen. Die Erfahrungen aus den bisherigen PPP-Verfahren sowie vielfältige Stellungnahmen und Hinweise aus dem Kreis des Föderalen PPP-Kompetenznetzwerks sowie des Lenkungsausschusses PPP im Öffentlichen Hochbau wurden eingearbeitet. Ziel ist es, einen bun-

desweiten Wettbewerb der Vertragsmuster zu vermeiden und für die Praxis möglichst einheitliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Dieser Leitfaden kann allerdings keinen allgemeingültigen Vertragsstandard abbilden. Es wird auch in Zukunft Aufgabe in jedem einzelnen PPP-Projekt sein, einen auf die jeweiligen Besonderheiten und Interessen der Parteien zugeschnittenen PPP-Projektvertrag zu entwerfen und zu verhandeln. Dies gilt insbesondere für die Festlegung einer interessengerechten Risikoallokation zwischen den Vertragsparteien, die sich nicht für Neubau und Sanierung gleichermaßen oder z. B. im Hinblick auf die unterschiedlichen Bevölkerungsstrukturen und -entwicklungen in den Kommunen auf einen allgemeingültigen Nenner bringen lässt. Die Aufgabe dieses Leitfadens kann lediglich darin bestehen, ein vertragliches Grundgerüst im Sinne einer ersten orientierenden Handreichung zu geben, das sowohl für die Vertreter der öffentlichen Hand als auch der Privatwirtschaft als Anregung und Anstoß für die vertragliche Gestaltung von PPP-Projekten im Hochbau dienen mag. Es versteht sich auch vor diesem Hintergrund, dass das in diesem Leitfaden dargestellte Vertragskonzept nicht schematisch angewandt werden kann, sondern vielmehr im Einzelfall anzupassen und gegebenenfalls neu zu gestalten ist. Dies gilt nicht nur hinsichtlich des vorwiegend in den Anlagen zu definierenden Leistungsumfangs, sondern auch im Hinblick auf die vertragliche Risikoverteilung. Wie dargelegt, ist eine sachgerechte Risikoverteilung wesentliche Erfolgsvoraussetzung für das Projekt. Vor der Gestaltung des eigentlichen Projektvertrages sind daher zunächst alle wesentlichen Projektrisiken zu identifizieren. In den Verhandlungen mit den Vertragspartnern ist sodann zu klären, ob das jeweilige Risiko von der Öffentlichen Hand oder dem Privaten getragen werden soll. Dies hängt vor allem auch davon ab, wie der private Partner die Risikoübernahme bepreist. Daher empfiehlt es sich, auch die im hier dargestellten PPP-Projektvertrag enthaltenen Regelungen zur Risikoverteilung ausdrücklich zum Gegenstand der Vertragsverhandlung zu machen und den privaten Partner aufzufordern, die Risikoübernahme zu bepreisen. Zur Vermeidung der Unwirksamkeit einzelner Vertragsklauseln ist dieses Vorgehen jedenfalls im Hinblick auf solche Klauseln dringend zu empfehlen, bei denen wegen des Risikotransfers eine Allgemeine Geschäftsbedingung vorläge, die den privaten Vertragspartner unangemessen benachteiligt und daher unwirksam wäre¹. Schon aus diesem Grund sind die Vertragsbedingungen in jedem Einzelfall zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen auszuhandeln.

¹ Die Wirksamkeit der in dem nachfolgenden Projektvertrag enthaltenen Klauseln für den Fall ihrer Einstufung als Allgemeine Geschäftsbedingungen muss in jedem Einzelfall überprüft werden. We-

Teil A

Projektvertrag

zwischen

1. **der** [...(Gebietskörperschaft)],
 [...(Adresse)],
 vertreten durch [...]

- nachfolgend „**Auftraggeberin**“ genannt -

und

2. [...],
 [...(Adresse)],

 vertreten durch [...],

- nachfolgend „**Auftragnehmerin**“ genannt -

die Auftraggeberin und die Auftragnehmerin werden nachfolgend einzeln auch „**die Vertragspartei**“ und zusammen „**die Vertragsparteien**“ genannt.

Präambel

(Beispiel)

Die Auftraggeberin ist Trägerin der Schule(n) in [...]. Die in der [...(Straße)] befindlichen Schulgebäude, einschließlich Turn- und Sporthallen, die in der **Anlage** [...] im einzelnen aufgeführt sind („**die Schulgebäude**“), wurden im Jahr [...] auf dem kommunalen Grundstück neu errichtet, auf dem zuvor bis zum Jahr [...] eine Industrieanlage zur Produktion von Farben und Lacken betrieben wurde.

Im Zuge von Bauunterhaltungsmaßnahmen, die am [...(Datum)] zur Beseitigung von erheblichen Feuchtigkeitsschäden in den Bereichen des Keller- und Erdgeschosses durchgeführt

gen des weitgehenden Risikotransfers ist die Wirksamkeit einzelner Klauseln fraglich, sofern sie nicht im Einzelnen ernsthaft ausgehandelt werden.

wurden, wurde eine umfassende Bestandsaufnahme über den baulichen Zustand der Schulgebäude, einschließlich der Turn-/Sporthalle vorgenommen. In deren Rahmen wurde festgestellt, dass ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Insbesondere wurde festgestellt, dass die Gebäude nicht nur erhebliche Feuchtigkeitsschäden in dem Kellergeschoss und in dem Erdgeschoss aufweisen, sondern dass das Fundament sowie die Grundmauern der Gebäude in diesen beiden Geschossen zum Teil weitgehend kontaminiert sind, und zwar mit LCKW's und mit verschiedenen aromatischen Kohlenwasserstoffen, insbesondere Phenole und Toluol, die offensichtlich aus dem stark kontaminierten, durchlässigen Sandboden in die Fundamente und Grundmauern penetriert sind. Die Bestandsaufnahme, einschließlich der zurzeit identifizierten Maßnahmen zur Beseitigung des Instandhaltungszustands sind diesem Vertrag als **Anlage [...]** beigelegt.

Am [...] hat [...]² der Auftraggeberin den Grundsatzbeschluss gefasst, die Schulgebäude umfassend zu sanieren und im Zuge dessen weitgehend zu modernisieren. Zudem wurde beschlossen, sämtliche Schüler, die seit einigen Jahren u.a. aus Kapazitätsgründen zum Teil (fünf Klassen der Mittelstufe) in anderen kommunalen Gebäuden ausgelagert sind, in dem Schulkomplex zusammenzuführen und den infolgedessen bestehenden Bedarf an weiteren Schülerplätzen durch einen An- und Neubau abzudecken. Die Gebäude sollen des Weiteren an die zukünftig zu erwartenden Nutzungsbedürfnisse angepasst und eine derartige Anpassung bereits jetzt vertraglich fixiert werden. Architektonisch und gestalterisch soll sich dieser Neubau in die bestehende Bausubstanz integrieren und einfügen.

Auf der Grundlage entsprechender Vorüberlegungen hat [...]³ u. a. mit weiterem Beschluss vom [...] entschieden, bei der Sanierung, Modernisierung und Erweiterung sowie auf die Dauer von [...]⁴ der Bauunterhaltung und der Bewirtschaftung der Schulgebäude in einer **Public Private Partnership (PPP)** mit einem privaten Partner zusammenzuarbeiten. Im Anschluss an diese Beschlussfassung hat die Auftraggeberin ein Vergabeverfahren durchgeführt. In dem Vergabeverfahren wurde der Auftragnehmerin der Zuschlag erteilt.⁵

Die Entscheidung der Auftraggeberin zum Abschluss dieses Vertrages wurde vom [...]⁶ der Auftraggeberin am [...] getroffen. Sie⁷ wurde von der Kommunalaufsichtsbehörde [...]⁸ nach § [...] (Gemeindeordnung) am [...] genehmigt.⁹

² Einzutragen ist das zuständige Entscheidungsgremium; z. B. Stadtrat

³ An dieser Stelle ist die im jeweiligen Bundesland geltende Bezeichnung des handelnden Organs einzusetzen (z. B. Stadtrat, Magistrat).

⁴ Zeitraum der Betriebsphase; z. B. 25 Jahre

⁵ Vgl. Vergaberechtsleitfaden der PPP Task Force des Bundes in Kooperation mit der PPP Task Force am Finanzministerium NRW.

⁶ Zuständiges Entscheidungsgremium; z. B. Stadtrat

Die Auftraggeberin informierte die Schule regelmäßig über die Planungen und den Fortgang des Projekts und forderte sie zu Stellungnahmen auf. Die Schule gab schriftliche Stellungnahmen am [...] und [...] ab und trug ihre Interessen während der Besprechungen am [...] und am [...] vor. Diese Gesichtspunkte sind bei der Strukturierung des Vertrages berücksichtigt worden.

Die Regelungen in diesem Vertrag stellen keine Allgemeinen Vertragsbedingungen dar, sämtliche Bedingungen standen zur Disposition. Die Vertragsparteien haben auf Wunsch der Auftragnehmerin folgende Bedingungen dieses Vertrages explizit im Einzelnen diskutiert und verhandelt:

Regelung	Abänderung Ja / Nein	Tag und Uhrzeit der Verhandlung	Bestätigung AG (Unterschrift)	Bestätigung AN (Unterschrift)
...				

.
. .
.

Dies vorausgeschickt, schließen die Vertragsparteien folgenden

⁷ Sofern nach der einschlägigen Vorschrift der Vertrag als solcher Gegenstand der Genehmigung ist, muss an dieser Stelle auf selbigen Bezug genommen werden.
⁸ Bezeichnung der Kommunalaufsichtsbehörde
⁹ Zurzeit ist nur in NRW eine Anzeige anstelle einer Genehmigung erforderlich.

PROJEKTVERTRAG

§ 1

Das PPP-Projekt, Zielsetzungen

1.1 Das PPP-Projekt

Die Auftraggeberin und die Auftragnehmerin sind übereingekommen,

1.1.1 die Planung,

1.1.2 die Errichtung (bzw. Sanierung, Modernisierung usw.) („**Bauleistungen**“),

1.1.3 die Bauunterhaltung und Bewirtschaftung („**Betriebsleistungen**“) und

1.1.4 die Finanzierung

der Schulgebäude („**die Projektleistungen**“) in einer Public Private Partnership zu realisieren („**das PPP-Projekt**“). Die Parteien werden zur Durchführung des PPP-Projekts nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Projektvertrages, einschließlich seiner Anlagen, zusammenarbeiten.

1.2 Gegenstand des PPP-Projekts

Das PPP-Projekt bezieht sich ausschließlich auf die Grundstücke und Schulgebäude, die in **Anlage [...]** zu diesem Projektvertrag im Einzelnen aufgeführt und im Grundbuch der Gemeinde [...], Amtsgericht [...], Flur [...], Flurstück [...] eingetragen sind / die in dem diesem Projektvertrag als **Anlage [...]** beigefügten Planungsumgriff rot umrandet sind („**Vertragsgegenstand**“). Andere, insbesondere auf demselben Grundstück aufstehende Gebäude sowie sonstige Anlagen (z.B. die nicht im Plan umrandeten Außenanlagen) sind nicht Gegenstand des PPP-Projekts. Die Auftraggeberin überlässt der Auftragnehmerin die Schulgebäude ausschließlich zur Durchführung ihrer Pflichten gemäß diesem Projektvertrag zur unentgeltlichen Nutzung, und zwar ohne Einräumung dinglicher Rechte, insbesondere Erbbaurechte.

1.3 Zielsetzungen des PPP-Projekts

Die Auftraggeberin und die Auftragnehmerin verfolgen mit der Public Private Partnership das Ziel, die gesetzliche Verpflichtung der Auftraggeberin als Schulträger zu erfüllen, für ausreichenden und angemessenen Schulraum zu sorgen und die zum PPP-Projekt gehörende Schule ordnungsgemäß zu errichten und zu unterhalten, dazu zählen insbesondere

- 1.3.1 die fristgemäße und ordnungsgemäße Errichtung (bzw. Sanierung, Modernisierung) und Bereitstellung der vertragsgegenständlichen Schulgebäude,
- 1.3.2 nach Fertigstellung und Abnahme der Schulgebäude, deren mangelfreie und jederzeit betriebsbereite Erhaltung und Unterhaltung sicherzustellen,
- 1.3.3 die ordnungsgemäße bedarfs- und fachgerechte Unterbringung sämtlicher Nutzer unter fortlaufender Anpassung an die sich verändernde Bedarfssituation während der Laufzeit dieses PPP-Projektvertrages sicherzustellen,
- 1.3.4 die Funktionalität, Ausstattung und Qualität der Schulgebäude, einschließlich deren Betrieb, über die gesamte Vertragslaufzeit unter fortlaufender Anpassung an die sich verändernde Bedarfssituation zu sichern und stetig und fortlaufend zu verbessern, und zwar unter Berücksichtigung und Beachtung der der Auftraggeberin insbesondere gemäß den Vorschriften des Gemeinderechtes und des Schulrechtes obliegenden Aufgaben der Sicherstellung, Durchführung und Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Schulbetriebes,
- 1.3.5 das PPP-Projekt sozialverträglich umzusetzen,
- 1.3.6 regionale Unternehmen soweit als möglich in das PPP-Projekt einzubinden.

Ziel ist, die Bau- und Betriebsleistungen sicher, effizient, zügig und termingerecht sowie kosten- und wirtschaftlich optimiert durchzuführen, und zwar unter Erfüllung und Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften, untergesetzlichen Normen sowie behördlichen Bestimmungen, insbesondere Verwaltungsakten und Verwaltungsvorschriften.

§ 2

Allgemeine Pflichten der Vertragsparteien

2.1 Verpflichtung zur Umsetzung des PPP-Projekts

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die erforderlich sind, um das PPP-Projekt entsprechend den in § 1.3 normierten Zielen und nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Projektvertrags durchzuführen. Insbesondere wird die Auftragnehmerin die ihr gemäß diesem Projektvertrag, einschließlich dessen Anlagen, obliegenden Pflichten und Aufgaben in eigener Verantwortung und nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung und Beachtung der Zielsetzungen gemäß § 1.3 dieses Vertrages wahrnehmen.

2.2 Grundprinzipien der Zusammenarbeit

Die Vertragsparteien werden im Rahmen des PPP-Projekts partnerschaftlich und vertrauensvoll sowie in gegenseitiger Unterstützung und Rücksichtnahme zusammenarbeiten. Sie werden sich nach besten Kräften bemühen, im Rahmen des gemeinsamen PPP-Projekts auftretende Meinungsverschiedenheiten und Streitigkeiten einer einvernehmlichen und gütlichen Lösung zuzuführen.

§ 3

Allgemeine Pflichten der Auftragnehmerin

- 3.1 Die Auftraggeberin beauftragt die Auftragnehmerin mit der Durchführung der Projektleistungen (§ 1.1) nach Maßgabe dieses Projektvertrages einschließlich Anlagen und aller in Bezug genommener Vertragsbestandteile, der gesetzlichen Vorschriften, untergesetzlichen Normen – insbesondere unter Beachtung der Schulbaurichtlinie [...] und GUV – V (Unfallverhütungsvorschriften) und behördlichen Bestimmungen sowie unter Berücksichtigung der Zielsetzungen gemäß vorstehendem § 1.3 zu erbringen. Insbesondere wird die Auftragnehmerin die Projektleistungen in einer Art und Weise erbringen, dass ein ordnungsgemäßer Schulbetrieb stets durchgeführt werden kann, wobei notwendige Einschränkungen des Schulbetriebs durch in Ausnahmefällen zu dieser Zeit durchzuführenden Bautätigkeiten ausgenommen sind. Maßnahmen der Auftragnehmerin, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung und/oder gar einer Unterbrechung des Schulbetriebes führen, bedürfen der vorherigen schriftlichen Abstimmung mit der Auftraggeberin, sofern nicht Gefahr im Verzug vorliegt.

- 3.2** Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, auf Verlangen der Auftraggeberin über die Leistungen in diesem Projektvertrag hinaus zusätzliche Leistungen im Zusammenhang mit dem PPP-Projekt gegen gesonderte Vergütung zu erbringen, es sei denn, die Auftragnehmerin und ihre etwaigen Subunternehmer sind auf die zusätzlichen Leistungen nicht eingestellt und die Auftragnehmerin widerspricht innerhalb von fünf Werktagen und schriftlich.
- 3.3** Die Überlassung der Schulgebäude, die eine öffentliche Einrichtung im Sinne des § [...] der Gemeindeordnung für das Land [...] sind, an die Auftragnehmerin erfolgt zur Durchführung der vertraglichen Pflichten der Auftragnehmerin im Rahmen ihres jeweiligen Nutzungszwecks. Die Nutzungen dürfen dem Zweck dieses Vertrags nicht widersprechen.
- 3.4** Insbesondere dürfen die Schulgebäude nur nach vorheriger Zustimmung der Auftraggeberin außerhalb der vertraglichen Vereinbarungen Dritten überlassen oder mit den Rechten Dritter belastet werden.
- 3.5** Der Leistungsumfang wird im Einzelnen bestimmt durch die nachfolgenden Regelungen dieses Vertrages sowie durch folgende Anlagen:
- 3.6** [...(Aufstellung aller Vertragsanlagen)]

§ 4

Tariftreue und Nachunternehmerauswahl

- 4.1** Die Auftragnehmerin ist berechtigt, sich zur Erfüllung ihrer Pflichten Dritter zu bedienen, sofern sie im Hinblick auf die beauftragte Leistung fachkundig, leistungsfähig, zuverlässig und erfahren sind.
- 4.2** Tariftreue¹⁰
- 4.2.1 Die Auftragnehmerin verpflichtet sich entsprechend dem Gesetz zur tariflichen Entlohnung bei öffentlichen Aufträgen im Land [...] die bei der Erbringung der

¹⁰ Die Regelung ist mit § 97 Abs. 4 GWB konform, soweit in dem jeweiligen Bundesland ein Tariftreuegesetz verabschiedet ist.

Bauleistungen beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bei der Ausführung der Leistung mindestens nach dem am Ort der Leistungsausführung einschlägigen Lohn- und Gehaltstarif zum tarifvertraglich vorgesehenen Zeitpunkt zu bezahlen sowie die tarifliche Arbeitszeit anzuwenden.

- 4.2.2 Die Auftragnehmerin erklärt, ihre Nachunternehmer sorgfältig ausgewählt und deren Angebote daraufhin überprüft zu haben, ob sie auf der Basis der durch das Tariftreuegesetz [...] geforderten Lohn- und Gehaltstarife kalkuliert sein können, und verpflichtet sich, diese Überprüfung und sorgfältige Auswahl auch vor der Auswahl künftiger Nachunternehmer vorzunehmen.
- 4.2.3 Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, Leistungen i.S.d. Tariftreuegesetzes [...] nur dann an Nachunternehmer weiterzugeben, wenn diese sich ebenfalls gegenüber der Auftraggeberin schriftlich verpflichten, ihre Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mindestens nach dem am Ort der Leistungsausführung einschlägigen Lohn- und Gehaltstarif zum tarifvertraglich vorgesehenen Zeitpunkt zu bezahlen sowie die tarifliche Arbeitszeit anzuwenden. Die von den Nachunternehmern abzugebende Tariftreueerklärung ist in **Anlage [...]** enthalten.
- 4.2.4 Die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Lohn- und Gehaltstarife sind in **Anlage [...]** aufgeführt.
- 4.2.5 Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, der Auftraggeberin auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die Tariftreuepflicht einhält. Sie ist verpflichtet, der Auftraggeberin zu diesem Zweck Einsicht in die Lohn- und Meldeunterlagen, Bücher und anderen Geschäftsunterlagen und Aufzeichnungen zu gewähren, aus denen Umfang, Art, Dauer und tatsächliche Entlohnung von Beschäftigungsverhältnissen hervorgehen oder abgeleitet werden können. Die Auftraggeberin ist berechtigt, Grundstücke und Geschäftsräume der Unternehmen und Nachunternehmen während der Geschäftszeit sowie den Ort der Leistungsausführung zu betreten.
- 4.2.6 Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, für jeden schuldhaften Verstoß gegen die §§ 4.2.1 bis 4.2.5 eine Vertragsstrafe in Höhe von [...] ¹⁾ % des Gesamtnettopauschalpreises für die Erbringung der Bauleistungen zu zahlen. Die Hö-

he der Vertragsstrafe beträgt bei mehreren Verstößen insgesamt nicht mehr als [...] ¹² % des Gesamtnettopauschalfestpreises für die Erbringung der Bauleistung. Die Auftragnehmerin ist zur Zahlung der Vertragsstrafe auch dann verpflichtet, wenn ein Nachunternehmer gegen die Tariftreuepflicht verstößt und die Auftragnehmerin dessen Verstoß kannte oder kennen musste.

4.2.7 Die Auftraggeberin ist nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zur fristlosen Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund berechtigt, wenn die Auftragnehmerin die Tariftreuepflicht mindestens grob fahrlässig und in erheblicher Weise nicht erfüllt.

4.3 Die Auftragnehmerin wird sicherstellen, dass im Rahmen der Erbringung der Projektleistungen

4.3.1 Lieferungs- und Leistungsaufträge im Falle der Beauftragung von Nachunternehmern unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit an Nachunternehmer vergeben werden,

4.3.2 - soweit rechtlich zulässig und wirtschaftlich sinnvoll - Nachunternehmer beauftragt werden, die in der Region ansässig sind und

4.3.3 auch kleine und mittlere Unternehmen in angemessenem Umfang zur Abgabe von Angeboten als Nachunternehmer aufgefordert werden.

4.4 Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, der Auftraggeberin die Einschaltung der Nachunternehmer anzuzeigen. Die Auftraggeberin kann angezeigte und nicht bereits mit dem Angebot der Auftragnehmerin akzeptierte Nachunternehmer innerhalb einer Frist von [...] Wochen ab Zugang der Anzeige ablehnen, wenn ein Anlass für Zweifel besteht, dass der Nachunternehmer die ihm übertragenen Leistungen ordnungsgemäß und vertragsgerecht erbringt, insbesondere wenn Zweifel an seiner Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Erfahrung bestehen.

4.5 Die Auftraggeberin ist nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung berechtigt, die sofortige Ablösung eines Nachunterneh-

¹¹ Angemessen dürften 0,2 % sein.
¹² Maximal sollen 5% gewählt werden.

mers oder den sofortigen Abzug von Leiharbeitskräften zu verlangen, sofern und soweit,

4.5.1 der Nachunternehmer sich als nicht hinreichend fachkundig, leistungsfähig und erfahren erweist;

4.5.2 der Nachunternehmer im Zusammenhang mit der Erbringung der Projektleistung gegen ausländer-, arbeits- oder sozialversicherungsrechtliche Vorschriften, das Tariftreuegesetz - soweit vorhanden - oder das Arbeitnehmerentendegesetz verstößt oder

4.5.3 sonst ein wichtiger Grund vorliegt.

Der Auftragnehmerin stehen in diesem Fall keine Ansprüche auf Schadensersatz, Verdienstausfall usw. gegen die Auftraggeberin zu. Einer Fristsetzung oder Abmahnung bedarf es nicht, wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen eine sofortige Ablösung rechtfertigen.

4.6 Die Auftragnehmerin tritt an die Auftraggeberin sicherungshalber und nachrangig gegenüber einer etwaigen - die selben Rechte betreffenden - Rechtsposition des finanzierenden Kreditinstitutes ihre sämtlichen künftigen Mängel- und Schadensersatzansprüche aus den von ihr abgeschlossenen Nachunternehmerverträgen ab, die das PPP-Projekt betreffen, ohne dass dadurch die eigene Verantwortlichkeit der Auftragnehmerin nach diesem Vertrag berührt wird. Die Auftraggeberin ist jederzeit zur Anzeige dieser Abtretung an die Nachunternehmer berechtigt. Bis auf schriftlichen Widerruf der Auftraggeberin bleibt die Auftragnehmerin im Innen- und Außenverhältnis ermächtigt, die abgetretenen Mängelansprüche gegenüber den Nachunternehmern im vollen Umfang auszuüben. Die Auftraggeberin wird dieses Widerrufsrecht nicht ausüben, soweit und solange die Auftragnehmerin ihrer Haftung für Mängel nach diesem Vertrag vertragsgerecht nachkommt. Im Übrigen verpflichtet sich die Auftragnehmerin, die Auftraggeberin bei der Verfolgung der aus den abgetretenen Ansprüchen herrührenden Rechte in jeder Hinsicht zu unterstützen, insbesondere alle erforderlichen Unterlagen unverzüglich zu übergeben, alle erforderlichen Auskünfte unverzüglich zu erteilen und ggf. erforderliche Erklärungen abzugeben.

4.7 Die Bestimmungen dieses § 4 gelten auch bei einer Nachunternehmervergabe bzw. einem Leiharbeitereinsatz unterhalb der Ebene der Auftragnehmerin. Die Auftragnehmerin wird in dem Vertrag mit ihrem Nachunternehmer entsprechende Rechte zugunsten

der Auftraggeberin sicherstellen und den Nachunternehmer zu einer Weitergabe für den Fall verpflichten, dass dieser seinerseits einen Nachunternehmer einschaltet.

§ 5

Eintritt in Nachunternehmerverträge

- 5.1** Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, mit allen Nachunternehmern im Wege eines echten Vertrages zugunsten Dritter folgende Regelungen zu vereinbaren, wobei mit der Bezeichnung „**Hauptauftraggeber**“ die Auftraggeberin, mit der Bezeichnung „**Hauptauftragnehmer**“ die Auftragnehmerin dieses Projektvertrages, mit der Bezeichnung „**Hauptvertrag**“ dieser Projektvertrag, mit der Bezeichnung „**Nachunternehmervertrag**“ der vom Hauptauftragnehmer mit dem jeweiligen Nachunternehmern zu schließende Vertrag und mit der Bezeichnung „**Nachauftragnehmer**“ der Auftragnehmer i.S.d. Nachunternehmervertrages gemeint und der entsprechende Vertrag mit dem Nachunternehmer demgemäß anzupassen ist:

„Der Hauptauftraggeber ist berechtigt, nachrangig gegenüber einer etwaigen - die selben Rechte betreffenden und durch Wahrnehmung eines entsprechenden Eintrittsrechts konkretisierten - Rechtsposition des finanzierenden Kreditinstituts, von dem Nachauftragnehmer die weitere Erbringung (ganz oder teilweise) von im Rahmen dieses Nachunternehmervertrages vertraglich geschuldeten Leistungen gegen Zahlung des hieraus in entsprechender Anwendung der Vergütungsvorschriften dieses Nachunternehmervertrages entfallenden Entgelts zu verlangen. Mit Zugang dieser Aufforderung kommt vorbehaltlich des Eingreifens des in Satz 1 geregelten Rangvorbehalts insoweit ein unmittelbares Vertragsverhältnis zwischen dem Nachauftragnehmer und dem Hauptauftraggeber zustande, auf das die Bestimmungen dieses Nachunternehmervertrages entsprechende Anwendung finden. Es wird klargestellt, dass sich demzufolge hierdurch nichts daran ändert, dass die Abwicklung von bereits erbrachten Leistungen vollständig im Verhältnis Hauptauftragnehmer/Nachauftragnehmer verbleibt.“

„Ein im Nachunternehmervertrag vereinbartes Eintrittsrecht zugunsten des finanzierenden Kreditinstitutes und der vorstehend geregelte Rangvorbehalt stehen unter der auflösenden Bedingung, dass das finanzierende Kreditinstitut innerhalb einer Frist von [...] ¹³ Wochen ab Zugang einer Mitteilung über das die Beendigung des Hauptvertrages herbeiführende Ereignis den Eintritt auch in den Hauptvertrag erklärt.“

¹³ An dieser Stelle ist die Fristbestimmung in Übereinstimmung mit derjenigen des § 18.6 zu treffen.

- 5.2** Der Hauptauftraggeber verpflichtet sich gegenüber dem Hauptauftragnehmer, von der vorstehend genannten Befugnis, die Leistungserbringung direkt vom Nachunternehmer zu fordern, nur im Fall der Beendigung dieses Projektvertrages Gebrauch zu machen.“¹⁴

§ 6

Allgemeine Rechte und Pflichten der Auftraggeberin

6.1 Durchführung des Schulbetriebs

Die Auftraggeberin ist und bleibt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften, untergesetzlichen Normen und behördlichen Bestimmungen als Schulträger für die Durchführung eines ordnungsgemäßen Schulbetriebs verantwortlich.

6.2 Verpflichtung zur Unterstützung und Information

Die Auftraggeberin wird die Auftragnehmerin im Rahmen der Erfüllung der ihr gemäß diesem Vertrag obliegenden Pflichten in angemessener Weise unterstützen. Insbesondere wird die Auftraggeberin die Auftragnehmerin über beabsichtigte Änderungen der Schulentwicklungsplanung unterrichten.

6.3 Änderung der Projektleistungen

Die Auftraggeberin ist berechtigt, der Auftragnehmerin zum Umfang der Projektleistungen verbindliche Vorgaben zu machen und die Projektleistungen einseitig zu ändern, es sei denn, die Auftragnehmerin und ihre etwaigen Subunternehmer sind auf die geänderten Leistungen nicht eingestellt und die Auftragnehmerin widerspricht innerhalb von fünf Werktagen schriftlich. Die Auftragnehmerin wird der Auftraggeberin unverzüglich ein Angebot über die mit der Änderung des Leistungsumfangs einhergehenden Mehrkosten und daraus resultierenden Vergütungsanpassungen unterbreiten. Wenn sich die Vertragsparteien nicht über eine Änderung des Leistungsumfangs und die dafür vorgesehene Vergütungsanpassung einigen, entscheidet der Vertragsbeirat (§ 14).

¹⁴ Auch hier besteht u. U. das Erfordernis, einen möglichen Konflikt mit gleichlautenden vertraglichen Rechten des finanzierenden Kreditinstituts durch die ergänzende Aufnahme einer Rangrücktrittsklausel zu verhindern.

§ 7

Personal

Es besteht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien, dass aufgrund und im Rahmen dieses Projektvertrags kein Betrieb oder Teilbetrieb gemäß § 613a BGB von der Auftraggeberin auf die Auftragnehmerin oder von dieser auf die Auftraggeberin übergeleitet wird und dass keine Anstellungsverhältnisse von Arbeitnehmern mit der Auftraggeberin auf die Auftragnehmerin bzw. die Auftraggeberin übertragen werden, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist. Die Parteien verpflichten sich, die jeweils andere Partei von jeglichen Ansprüchen aus und im Zusammenhang mit solchen Anstellungsverhältnissen freizustellen, die entgegen vorstehendem Satz 1 auf die andere Partei übergehen werden.

§ 8

Finanzierung

8.1 Fördermittel¹⁵

Es besteht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien, dass die Auftragnehmerin rechtzeitig mögliche Fördermittel aus den zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zur Verfügung stehenden Fördermittelprogrammen (z. B Refinanzierungsdarlehen aus dem [...(Förderprogramm einfügen)] der KfW-Bankengruppe oder Europäischen Investitionsbank (EIB) beantragt. Weiterhin werden die Vertragsparteien darauf hinwirken, dass

- 8.1.1 unverzüglich nach Vorlage der Fördermittelzusage und auf der Grundlage der Bedingungen der Fördermittelzusage die wirtschaftlichen Vorteile, die sich aus den Fördermitteln ergeben, kalkuliert werden,
- 8.1.2 die Auftragnehmerin unverzüglich etwaige Vorteile, die sich aus den Fördermitteln ergeben, gegenüber der Auftraggeberin offen legen wird, und
- 8.1.3 ein etwaiger Zinsvorteil in der Form an die Auftraggeberin weitergegeben wird, dass die gemäß § 10 von der Auftraggeberin zu leistenden monatlichen

¹⁵ Die Übernahme dieser Regelung sollte im Einzelfall geprüft werden. Es kann durchaus wirtschaftlich vorteilhafter sein, beispielsweise bei fallenden Zinsen, eine private variable Zwischenfinanzierung in der Bauphase über einen Kredit und nach Bauzeitende eine Forfaitierung über Kommunal-darlehensmittel zu nutzen.

Raten entsprechend ermäßigt werden und dieser Vertrag entsprechend angepasst wird; die Einzelheiten werden von den Vertragsparteien gesondert vereinbart.

Diese Regelung ist sinngemäß auch auf andere Fördermaßnahmen der KfW-Bankengruppe oder der Europäischen Investitionsbank anwendbar, deren Beantragung zwischen den Vertragsparteien nachträglich vereinbart wird.

8.2 Zuwendung Dritter

Die Vertragsparteien werden sich nach besten Kräften bemühen, alle im Zusammenhang mit dem PPP-Projekt in Frage kommenden Zuwendungen Dritter zu erhalten. Sofern die Auftraggeberin Zuwendungen Dritter für das PPP-Projekt erhält, kann die Auftraggeberin die erhaltenen Mittel im Rahmen des rechtlich Möglichen nach Maßgabe einer noch abzuschließenden Vereinbarung der Auftragnehmerin zuwenden oder für die Zahlung der Entgelte an die Auftragnehmerin verwenden. Einzelheiten der Zuwendung bleiben einer gesonderten Vereinbarung zwischen der Auftraggeberin und der Auftragnehmerin vorbehalten, nach der sich die Auftragnehmerin verpflichtet, sämtliche mit der Zuwendung gestellten Anforderungen und Auflagen, insbesondere zur Mittelverwendung, zu erfüllen. Des Weiteren werden sich die Vertragsparteien gegenseitig im Rahmen des Verfahrens zur Erlangung von Zuwendungen Dritter nach besten Kräften unterstützen.

§ 9

Sicherung der Vertragserfüllung¹⁶

9.1 Bauphase

Die Auftragnehmerin wird bis spätestens [...] zur Sicherung der Ansprüche der Auftraggeberin gegen die Auftragnehmerin aus diesem Projektvertrag während der Erbringung der Bauleistungen bis zur Abnahme des Bauprojekts eine Sicherheit gemäß § 17 VOB/B in Höhe von Euro [...] beibringen.

¹⁶ Als alternative bzw. ergänzende Sicherungsinstrumente könnten zudem die Festschreibung einer Mindestkapitalausstattung der Auftragnehmerin, eine Garantie, eine Konzernbürgschaft / harte Patronatserklärung, eine Versicherung, einen Schuldbetritt und eine Gewährleistungsbürgschaft

9.2 Betriebsphase

Die Auftragnehmerin wird bis spätestens [...] zur Sicherung der Ansprüche der Auftraggeberin gegen die Auftragnehmerin aus diesem Projektvertrag für die Betriebsphase und die Ansprüche im Zusammenhang mit der Übergabe gemäß § 50 eine Sicherheit gemäß § 17 VOB/B in Höhe von Euro [...] beibringen.

§ 10

Vergütung

10.1 Für die von der Auftragnehmerin zu erbringenden Vertragsleistungen im Sinne von § 1.1 zahlt die Auftraggeberin einen monatlichen Pauschalpreis über den Zeitraum von [...] Jahren. Die Laufzeit von [...] ¹⁷ Jahren beginnt mit der vollständigen Abnahme der Bauleistungen. Der Pauschalpreis setzt sich aus den in § 10.1.1 näher aufgeführten Entgeltbestandteilen zusammen und schließt sämtliche Projektleistungen ein, insbesondere alle erforderlichen Bau- und Betriebsstoffe, Gerätemieten, Vorhaltekosten, Wegegelder, Auslösungen, Lohnnebenkosten, Überstunden, Leistungszuschläge und Gebühren, Kosten für Materialprüfverfahren und etwa erforderliche Gutachten zur Vorbereitung der Abnahme. Nachforderungen sind auch für den Fall außergewöhnlicher Steigerung von Materialpreisen, Lohnkosten, Finanzierungsbedingungen oder andere die Preisbildung beeinflussender Umstände ausgeschlossen, soweit dieser Vertrag nichts anderes regelt.

Die Auftraggeberin zahlt an die Auftragnehmerin über den gesamten [fünfundzwanzigjährigen] Vertragszeitraum ein monatliches Entgelt in [300] Raten als festen Pauschalpreis, mit dem der gesamte Leistungsumfang abgegolten ist.

10.1.1 Die Monatsraten setzen sich wie folgt zusammen:

- a) [...] Euro¹⁸ **Baufinanzierungsrate**
für Bauleistungen (Tilgung) und Finanzierung des Vorhabens im Einzelnen bestehend aus:

in Erwägung gezogen werden..Die angemessene Höhe der zu fordernden Sicherheit ergibt sich aus dem Wirtschaftlichkeitsvergleich. Eine Übersicherung ist zu vermeiden.

¹⁷ Zeitraum der Betriebsphase eintragen; z. B. 25 Jahre.

¹⁸ Bei einer annuitätischen Ausgestaltung wird hier die Annuität für die Bau- und Finanzierungsleistung angegeben. Die Einzelaufteilung des auf Zins- und Tilgung entfallenden Entgelts ist aufgrund des degressiven bzw. progressiven Verlaufes aus dem Zins- und Tilgungsplan zu entnehmen. Bei einer abweichenden Gestaltung (z.B. Ratendarlehen unter Einbeziehung von Fördermitteln) ist eine Vertragsanpassung erforderlich.

- aa) Bauleistung (Tilgung) gemäß der Leistungsbeschreibung Bau und Betrieb **Anlage [...]** dieses Vertrages einschließlich der hierfür erforderlichen Baunebenkosten (nach DIN 276 Kostengruppe 700), der Ratenverlauf über die Laufzeit ist dem Zins- und Tilgungsplan **Anlage [...]** zu entnehmen, Bemessungsgrundlage hierfür sind die Gesamtinvestitionskosten von [...] Euro,
- bb)¹⁹ Finanzierung entsprechend der Finanzierung des Vorhabens (Zinsen für den in der Gewährung der Ratenzahlung enthaltenen Kredit einschließlich Eigenkapitalverzinsung), der Ratenverlauf über die Laufzeit ist dem Zins- und Tilgungsplan **Anlage [...]** zu entnehmen,
- b) [...] Euro **Instandsetzungs- und Instandhaltungsrate** gemäß **Anlage [...]** zu diesem Vertrag,
- c) [...] Euro **Betriebsrate**
im Einzelnen bestehend aus:
 - aa.) [...] Euro für die Bewirtschaftung gemäß der Leistungsbeschreibung Bau und Betrieb und dem entsprechenden Preisblatt **Anlage [...]**,
 - bb.) [...] Euro als Medienver- und -entsorgungsrate gemäß **Anlage [...]** zu diesem Vertrag
- d) [...] Euro **Gemeinkostenrate**
gemäß **Anlage [...]** zu diesem Vertrag
- e) [...] Euro als **Bonus**
nach Maßgabe des § 49 in Höhe von [...] % der Summe der Entgelte nach § 10.1.1 lit. a - d).

¹⁹ Zur Sicherstellung der umsatzsteuerlichen Anforderungen insbesondere aus Nr. 29a der Umsatzsteuerrichtlinie ist der Verweis auf den in die Anlage aufzunehmenden Zins- und Tilgungsplan erforderlich. Hier sollten alle notwendigen Angaben (Zinssätze, Darlehensbeträge, Laufzeiten u.a.) gemäß den steuerrechtlichen Erfordernissen beinhaltet sein. Zur rechtlichen Absicherung empfiehlt sich die Einholung einer verbindlichen Auskunft beim zuständigen Finanzamt.

- 10.1.2 Die Auftragnehmerin hat die Kosten für Vandalismus bis zu einem monatlichen Budget in Höhe von [...] zu tragen. Für über das monatliche Budget hinausgehende Kosten verpflichtet sich die Auftragnehmerin, entsprechende Versicherungen zugunsten der Auftraggeberin abzuschließen. Die hierfür zu entrichtenden Prämien sind in den vereinbarten Entgelten nach § 10.1.1 enthalten. Die Auftraggeberin verpflichtet sich, Zahlungen der Versicherung an die Auftragnehmerin in vollem Umfang weiterzuleiten, die diese ausschließlich zur Behebung von Schäden verwendet.²⁰ Das nicht versicherbare Restrisiko trägt die Auftraggeberin.
- 10.2** Die Zahlungen erfolgen, soweit gesetzlich vorgesehen, zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe.
- 10.3** Die erste Monatsrate wird zum 15. des Monats fällig, der auf die vollständige Abnahme der Bauleistungen folgt. Die folgenden Monatsraten werden fortlaufend in den darauf folgenden Monaten jeweils zum 15. eines jeden Monats fällig.
- 10.4** Sofern der Auftraggeberin Einwendungen oder Einreden gegen Vergütungsansprüche der Auftragnehmerin zustehen, erstrecken sich diese Einreden und Einwendungen in ihrer jeweiligen Höhe auf die gesamten Entgeltforderungen (§§ 10.1.1 bis 10.2).

§ 11

Fortschreibung und Neuvereinbarung von Vergütungsbestandteilen

- 11.1** Die Anpassung des Entgelts nach § 10.1.1 a.) aa.) richtet sich ausschließlich nach den §§ 29, 30.
- 11.2** Die Auftragnehmerin ist nach Ablauf eines jeden Vertragsjahres vorbehaltlich der Sonderregelungen der §§ 11.3 und 11.4 zur Anpassung der in § 10.1.1 lit. b), c) aa) und d) festgelegten Monatsraten im Rahmen der allgemeinen Teuerungsrate berechtigt. Maß-

²⁰ Es ist auch möglich, das Vandalismusrisiko anstelle der Versicherungslösung nach Verantwortungsbereichen zu teilen. So könnte das Risiko während der Schulöffnungszeiten der AG und nach Schließung der AN zugewiesen werden. Ebenso denkbar ist, dass die Auftragnehmerin in Abweichung von der vorgeschlagenen Versicherungslösung zur Übernahme des gesamten Risikos oder wesentlicher Teile davon bereit ist, sofern ihr im Gegenzug Einflussnahmemöglichkeiten auf das Nutzerverhalten eingeräumt werden, wie z.B. in Form von Sanktionskompetenzen (z. B. Weisungsrechten) oder der Schaffung von Anreizstrukturen (z.B. Auslobung von Preisen für Schüler und Klassen).

geblich ist der durch das statistische Bundesamt in Wiesbaden veröffentlichte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland („Verbraucherpreisindex für Deutschland“) bzw. ein etwaiger von Amts wegen an seine Stelle tretender Index.

11.3 Darüber hinaus darf der Entgeltbestandteil nach § 10.1.1 lit. b), c) und d) nur bei Eintritt einer der folgenden Änderungen und entsprechend ihrer wirtschaftlichen Auswirkungen fortgeschrieben (erhöht oder verringert) werden:

11.3.1 wenn sich der Umfang der Betriebsleistungen aufgrund verbindlicher Vorgaben der Auftraggeberin ändert, insbesondere wenn sich der Zeitpunkt der geplanten Leistungsdurchführung ändert und/oder wenn neue Leistungen über die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen hinaus erbracht werden oder dort genannte Leistungen z. B. durch Teilkündigung (vgl. § 18.5 Satz 3) wegfallen. Ausgenommen sind solche Veränderungen des Leistungsumfangs, die bei Abschluss des Vertrages bereits bekannt waren und verbindlich festgelegt wurden.

11.3.2 wenn sich die gesetzlichen Standards für die Betriebsleistungen ändern und dies zu einer Kostenänderung führt,

11.3.3 wenn sich die Höhe der öffentlichen Abgaben mit Ausnahme der Ertragssteuer, welche die Auftragnehmerin im Zusammenhang mit der Erbringung der Projektleistungen zu tragen hat, um insgesamt mehr als [...]Jahr ändert,

11.3.4 wenn sich der Preis pro Mengeneinheit von Energie (Strom, Gas, Wärme), Wasser, Abwasser und Abfall gegenüber den gemäß **Anlage [...]** genannten Preisen verändert; für die Fortschreibung gelten die aktuellen vom Versorger in Rechnung gestellten Preise,²¹ sofern die Auftraggeberin nicht die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines günstigeren Versorgungsangebots nachweist,

²¹ Konzeptionell geht der Vertragstext davon aus, dass die Auftraggeberin das Preisrisiko und die Auftragnehmerin das Verbrauchsrisiko bezüglich der in 11.3.4 angeführten Medien tragen. Abweichend davon könnte in einem zusätzlichen Vertragspunkt 11.3.7 – als Sonderfall des 11.3.5 - eine Anpassung des Entgelts bei nachhaltiger (z. B. länger als drei Monate) und mehr als nur unerheblicher Änderung (z.B. 5%) der Schülerzahlen vorgesehen werden, sofern sich dies nachweislich

- 11.3.5 wenn eine von beiden Vertragsparteien übereinstimmend zugrunde gelegte Vertragsgrundlage entfällt,
- 11.3.6 wenn die Auftragnehmerin Zuwendungen Dritter für das PPP-Projekt erhält oder einkalkulierte Fördermittel nicht erhält bzw. bereits erlangte Zuwendungen zurückzahlen muss, ohne dass sie dies zu vertreten hat, es sei denn, die Parteien haben anderweitige Vereinbarungen getroffen.

Die Fortschreibung der Entgelte nach § 11.3 darf nicht zu dem Resultat führen, dass tatsächlich nicht eingetretene Ent- oder Belastungen einer Neuberechnung zugrunde gelegt werden.

11.4 Der Entgeltbestandteil nach § 10.1.1 lit. a bb) basiert auf einem Kalkulationszinssatz von [...] % über dem [...]²². als Referenzzinssatz. Die Berechnung ergibt sich aus **Anlage** [...]. Das Entgelt wird zum [...] und [...] eines jeden Jahres an Veränderungen des Referenzzinssatzes angepasst,²³ solange und soweit die Parteien keine längere Zinsfestschreibung vereinbart haben.²⁴ Die Auftraggeberin kann mit einer Vorlaufzeit von mindestens drei Wochen jederzeit verlangen, dass beginnend mit dem nächsten Zinsanpassungstermin eine Zinsfestschreibung von einem oder mehreren Jahren, längstens bis zum Ende der Vertragslaufzeit vereinbart wird auf Basis der am Zinsanpassungstermin aktuellen Kapitalmarktkonditionen zuzüglich des Kalkulationszinssatzes von [...] %.²⁵

11.5 Die Anpassung der Entgeltbestandteile nach § 10.1.1 lit. b) – d) ist der Auftraggeberin einen Monat vor Ablauf des Vertragsjahres (Zugangsdatum) schriftlich anzuzeigen.

auf den Verbrauch der Medien auswirkt und zudem zu einer nachzuweisenden Be- bzw. Entlastung der Auftragnehmerin führt.

²² Referenzzinssatz z. B. EURIBOR (http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_aktuell_zinsen.php)

²³ Im Falle einer Finanzierung bei Forfaitierung mit Einredeverzicht auf Basis eines festen Zinssatzes ist ein tilgungsgewichteter Referenzzinssatz zu verwenden.

²⁴ Im Falle der Vereinbarung einer Zinsfestschreibung über die gesamte Vertragslaufzeit – entsprechend dem Regelfall in der Praxis - ist Ziffer 11.4 wie folgt zu fassen: „Der Entgeltbestandteil nach § 10.1.1 lit. a bb) basiert auf einem Kalkulationszinssatz von [...] % über dem [...], als Referenzzinssatz. Die Berechnung ergibt sich aus **Anlage** [...]. Der Referenzzinssatz wird zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in der dann geltenden Höhe festgelegt und ändert sich während der Vertragslaufzeit nicht. Die von der Auftragnehmerin angebotene und mit diesem Vertrag vereinbarte Marge als Aufschlag auf den Referenzzins ändert sich während der Vertragslaufzeit ebenfalls nicht.

²⁵ Sofern eine Zinsanpassung erfolgt, hat dies entweder Auswirkungen auf die Höhe der Schlussrate oder es bedarf einer gleichzeitigen Anpassung des Zins- und Tilgungsplans **Anlage** [...]. Es empfiehlt sich, den Zins- und Tilgungsplan zeitgleich entsprechend anzupassen.

11.6 Die Fortschreibung und Neuvereinbarung der Entgeltbestandteile nach § 10.1.1 lit. b) – d) wird jeweils aufgrund eines bis zum 1. September eines jeden Jahres von der Auftragnehmerin mit eingeschriebenem Brief an die Auftraggeberin zu richtenden Antrags für das folgende Jahr (Abrechnungsjahr) vorgenommen. Grundlage ist der Jahresabschluss der Auftragnehmerin. Bei der Anpassung sind die bekannten und geprüften Verhältnisse der ersten Hälfte des laufenden Kalenderjahres (im Vergleich zur ersten Hälfte des abgelaufenen Kalenderjahres) und eine begründete Prognose der weiteren Entwicklung für das Abrechnungsjahr zu berücksichtigen. Die Auftraggeberin ist berechtigt, den Antrag technisch und wirtschaftlich zu prüfen oder auf eigene Kosten durch von ihr beauftragte Sachverständige oder Wirtschaftsprüfer prüfen zu lassen. Dabei kann sie die ursprüngliche Kalkulation heranziehen, die die Auftragnehmerin bei einem im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Notar zu hinterlegen hat. Über den Antrag entscheidet der Vertragsbeirat. Für den Fall, dass eine Partei mit der Entscheidung des Vertragsbeirats nicht einverstanden ist, kann diese das Schiedsgericht gemäß § 14.5 anrufen. Das sich aus der Entscheidung ergebene fortgeschriebene Entgelt gilt für das Abrechnungsjahr.

§ 12

Kommunaler Vertragsbeauftragter, Informationsrechte, Weisungs- und Kontrollrechte

12.1 Kommunaler Vertragsbeauftragter

Die Auftraggeberin benennt einen kommunalen Vertragsbeauftragten. Der kommunale Vertragsbeauftragte fungiert gegenüber der Auftragnehmerin als Ansprechpartner für alle Belange des PPP-Projekts. Er hat zudem die Aufgabe, beratend, koordinierend und - neben dem Vertragsbeirat - ggf. vermittelnd zwischen der Auftraggeberin und der Auftragnehmerin zu wirken²⁶.

²⁶ Während der Vertragsbeirat ein Schlichtungsorgan für Problemstellungen ist, die sich im Rahmen der Durchführung des Projektvertrages ergeben, fungiert der kommunale Vertragsbeauftragte gegenüber der Auftragnehmerin als Ansprechpartner für alle Belange des PPP-Projekts. Zudem nimmt er die Informationsrechte wahr, die der Auftraggeberin zustehen.

12.2 Information

- 12.2.1 Die Auftraggeberin stellt der Auftragnehmerin alle in ihrem Besitz befindlichen und für das Projekt relevanten, insbesondere die in **Anlage [...]** aufgeführten, Unterlagen und Daten über den Vertragsgegenstand zur Verfügung. Sie stellt der Auftragnehmerin unverzüglich weiter alle von ihr nach Vertragsschluss erlangten Informationen, die für die Erfüllung der Pflichten der Auftragnehmerin unter diesem Vertrag relevant sind, zur Verfügung.
- 12.2.2 Die Auftragnehmerin stellt der Auftraggeberin alle Informationen über die Erbringung der Projektleistungen zur Verfügung, insbesondere über Dauer und Umstände von Störungen des Schulbetriebs und die teilweise Aufhebung oder Minderung der Nutzbarkeit der Schule oder künftige Maßnahmen, die die Nutzbarkeit der Schule aufheben oder mindern.
- 12.2.3 Die Auftragnehmerin erstellt eine betriebliche Dokumentation, die alle wesentlichen Umstände, Ereignisse und Daten der Erbringung der Projektleistungen einschließlich etwaiger Störungen sowie den Einsatz von Personal, Betriebsmitteln sowie von Energie und Wasser und den Anfall von Abwasser und Abfall enthält und schreibt diese laufend fort. Diese Dokumentation ist der Auftraggeberin zum Abschluss eines jeden Betriebsjahres sowie auf Verlangen der Auftraggeberin zu einem sonstigen Zeitpunkt auszuhändigen.
- 12.2.4 Die Auftragnehmerin ist weiter verpflichtet, der Auftraggeberin jährlich, jeweils zum 31. Januar des Folgejahres, Bericht über die von ihr für die Schulen jeweils einzeln aufgewandten Kosten für Bauunterhaltung, Reparaturen, Wartungen, Optierungen / Modernisierungen, Verbrauchsmaterialien, verbrauchsabhängige Nebenkosten und sonstige Aufwendungen zu erstatten. Hierzu ist ein schriftlicher Bericht zu erstellen.
- 12.2.5 In dem Bericht ist zudem eine detaillierte Aufstellung mit den zu erwartenden Ausgaben für das kommende Kalenderjahr vorzulegen. Die geplanten Ausgaben sind, sofern sie mehr als 10 % von den dokumentierten Daten des vorangegangenen Jahres abweichen, zu erläutern.
- 12.2.6 Die Auftraggeberin ist berechtigt, auf Anforderung Einsicht in die von der Auftragnehmerin geschlossenen Verträge betreffend die Versorgung des Vertragsobjektes mit Energie, Wasser und Abwasser, Lieferverträge für

Verbrauchsmaterialien, Wartungsverträge, Reinigungsverträge und die inso-
weit gelegten Rechnungen zu nehmen. Sie kann das Recht zur Einsichtnah-
me auch durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten
Dritten wahrnehmen lassen.

- 12.2.7 Auf Verlangen des kommunalen Vertragsbeauftragten ist die Auftragnehmerin
verpflichtet
- a) dem kommunalen Vertragsbeauftragten unverzüglich über Umstände in
angemessener und zumutbarer Weise zu informieren, die für die wirt-
schaftliche und finanzielle Lage und Entwicklung der Auftragnehmerin von
wesentlicher und grundlegender Bedeutung sind;
 - b) dem kommunalen Vertragsbeauftragten zu Beginn des zweiten Quartals
des Folgegeschäftsjahres die geprüften und testierten Jahresabschlüsse
der Auftragnehmerin des vorherigen Geschäftsjahres zuzuleiten.

Dabei besteht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien, dass sich der
kommunalen Vertragsbeauftragte zur Wahrnehmung seiner Aufgaben auch
Dritter bedienen kann, die aufgrund Gesetzes oder aufgrund gesonderter
Vereinbarung zur Verschwiegenheit verpflichtet sind.

- 12.2.8 Die Parteien werden die nach § 12.2 erlangten Informationen auch über die
Vertragsdauer hinaus vertraulich behandeln. Die Pflicht zur Vertraulichkeit gilt
nicht im Falle einer gesetzlichen Verpflichtung zur Weitergabe der Informatio-
nen, der Einwilligung²⁷ der anderen Vertragspartei und hinsichtlich allgemein
zugänglicher Informationen sowie Informationen, die der anderen Vertrags-
partei bereits vor der Information durch den Vertragspartner bekannt waren.

12.3 Weisungs- und Kontrollrechte

Die Auftraggeberin ist berechtigt, zur Sicherung der Erfüllung insbesondere ihrer ho-
heitlichen Aufgaben, die Vertragserfüllung durch die Auftragnehmerin zu überwachen
und zu kontrollieren. Sie hat dazu das Recht,

- 12.3.1 die Schulgebäude jederzeit zu betreten und in Augenschein zu nehmen,

- 12.3.2 die Erbringung der Projektleistungen, insbesondere den Zustand des Projektgegenstandes, die Organisation, die Wartung, die Inspektion und die Instandsetzung sowie die Durchführung der baulichen Maßnahmen und die Betriebsabläufe zu überwachen und
- 12.3.3 der Auftragnehmerin oder ihren mit den Projektleistungen betrauten Mitarbeitern Weisungen zu erteilen, wenn und soweit dies zur Durchsetzung der Pflichten der Auftragnehmerin aus diesem Vertrag oder zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Pflichten der Auftraggeberin erforderlich ist.

Weisungen sollen schriftlich erfolgen; bei Gefahr im Verzug reicht eine Weisung in anderer Form, die unverzüglich schriftlich zu bestätigen ist. Besteht zwischen den Parteien Uneinigkeit über die Rechtmäßigkeit einer Weisung, ist die Auftragnehmerin zur Ausführung der Weisung verpflichtet. Die Auftragnehmerin hat einen Anspruch auf Erstattung der ihr durch die Weisung entstehenden Mehrkosten.

§ 13

Regelung von Meinungsverschiedenheiten

Bei Meinungsverschiedenheiten, insbesondere solchen über die Erforderlichkeit von Sanierungs-, Unterhaltungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, sowie über die Entgelte und Regelungen bezüglich der Beendigung dieses Vertrages, werden die Vertragsparteien - ungeachtet der jederzeitigen Möglichkeit der Anrufung des Vertragsbeirates - in einem ersten Schritt versuchen, diese einvernehmlich und gütlich zu lösen.

²⁷ Die Abgabe einer entsprechenden Einverständniserklärung dürfte in der Regel zugunsten des finanzierenden Kreditinstituts erforderlich werden. Je nach Einzelfall kann es sich anbieten, die Freigabe unmittelbar in den Vertragstext aufzunehmen.

§ 14

Vertragsbeirat, Schlichtung und Schiedsgerichtsklausel²⁸

- 14.1** Die Parteien vereinbaren die Bildung eines Vertragsbeirats. Er wird von der Auftraggeberin und der Auftragnehmerin mit jeweils zwei Vertretern besetzt. Die Vertreter der Parteien wählen gemeinsam ein fünftes Beiratsmitglied, welches zugleich den Vorsitz ausübt. Können die Parteien sich auf keinen Vorsitzenden einigen, wird dieser von dem Präsidenten der Industrie- und Handelskammer / der Handwerkskammer [...] benannt.
- 14.2** Die Vertragsparteien sind berechtigt, dem Vertragsbeirat Unklarheiten und Unstimmigkeiten vorzutragen. Der Vertragsbeirat erörtert diese mit den Vertragsparteien und wirkt auf eine Klärung und einvernehmliche Lösung hin. Hierzu unterbreitet er Vorschläge und berät die Parteien. Der Vertragsbeirat ist von den Vertragsparteien beauftragt, auch innerhalb der jeweiligen Vertragspartei auf eine sachgerechte Lösung hinzuwirken.
- 14.3** Der Vertragsbeirat hat das Recht zur letzten Entscheidung, wenn
- 14.3.1 eine Vertragspartei der Empfehlung des Vertragsbeirats ohne Angabe von Gründen nicht zustimmt, obwohl sie zuvor ausreichende Gelegenheit zur Begründung ihrer Verweigerung hatte und der Vertragsbeirat an der Empfehlung festhält und
- 14.3.2 es sich um eine der nachfolgend aufgezählten Angelegenheiten handelt:
[...].

²⁸ Für den Fall, dass sich Meinungsverschiedenheiten und Auseinandersetzungen zwischen der Auftraggeberin und der Auftragnehmerin ergeben, erscheint eine gerichtliche Auseinandersetzung wenig empfehlenswert, da sie das Verhältnis der Vertragsparteien nachhaltig schädigen kann. Aufgrund der im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung entstehenden zeitlichen Verzögerung sind darüber hinaus die finanziellen Risiken für alle Vertragsparteien nahezu unübersehbar. Der Vertrag sieht daher einen Eskalationsmechanismus vor. Zunächst entscheidet der Vertragsbeirat. Ist Einstimmigkeit erforderlich und kommt der Vertragsbeirat nicht zu einer einstimmigen Entscheidung, ist zunächst ein Schlichtungs- und dann ein Schiedsgerichtsverfahren, ggf. - was bei den Bauleistungen ratsam ist - ein selbstständiges Beweisverfahren vorgesehen. Der ordentliche Rechtsweg steht den Parteien dennoch offen (4.5 „können“). Möglich ist ebenso, den ordentlichen Rechtsweg ungeachtet des Ergebnisses der Schlichtung auszuschließen. Die Schlichtungs- und Schiedsgerichtsvereinbarung kann auch eine andere Schiedsgerichts- oder Schlichtungsordnung für anwendbar erklären. Der Vorteil der Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) liegt darin, dass sie das Schlichtungs- und Schiedsgerichtsverfahren kombiniert und auch ein selbstständiges Beweisverfahren vorsieht und speziell auf die Probleme von baurechtlichen Streitigkeiten zugeschnitten ist.

14.4 Die Entscheidungen des Vertragsbeirats sind mit Stimmenmehrheit herbeizuführen. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Entscheidungen zu folgenden Angelegenheiten sind einstimmig zu treffen:

14.4.1 Veränderung des Umfangs der in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen,

14.4.2 Veränderung der vereinbarten Entgelte.

14.5 Kommt eine einstimmige Entscheidung des Vertragsbeirats zu den in § 14.4 genannten Punkten nicht zustande, ist eine erneute Beratung und Abstimmung des Beirats binnen zwei Wochen durchzuführen. Wird auch in dieser Beratung Einstimmigkeit nicht erreicht, ist jede Vertragspartei berechtigt, ein Schlichtungs-, isoliertes Beweis- und ggf. schiedsrichterliches Verfahren nach der Schlichtungs- und Schiedsordnung für Bau Streitigkeiten (SOBau) - **Anlage** - der Arbeitsgemeinschaft für privates Bau- und Architektenrecht im Deutschen Anwaltsverein - ARGE Baurecht - einzuleiten. Alle Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien im Zusammenhang mit diesem Projektvertrag können unter Ausschluss des Rechtsweges zu den ordentlichen Gerichten durch ein Schiedsgericht auf der Grundlage der SOBau entschieden werden. Kommt es nicht zur Durchführung des schiedsrichterlichen Verfahrens, steht den Parteien wegen Ansprüchen auf Kostenerstattung aus einem durchgeführten isolierten Beweisverfahren der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten offen. Als Schlichter soll ein staatlicher Richter, der vom Präsidenten des Oberlandesgerichts [...(Name zu ergänzen)] benannt wird, tätig werden. Ort des schiedsrichterlichen Verfahrens i.S.d. § 1043 ZPO ist [...]. Das Schiedsgericht kann an jedem anderen geeigneten Ort tagen. Im isolierten Beweisverfahren getroffene tatsächliche Feststellungen sind für das schiedsrichterliche Verfahren bindend i.S.d. §§ 493 ZPO. Mit dem Zugang des Antrags auf Einleitung des isolierten Beweisverfahrens beim Schlichter/Schiedsrichter wird die Verjährung gehemmt. Die Auftragnehmerin wird ihre Nachunternehmer vertraglich verpflichten, sich dieser Vereinbarung zu unterwerfen.

14.6 Die Vertragsparteien tragen die Kosten der von ihnen benannten Mitglieder des Vertragsbeirats. Die Kosten des Vertragsbeirats und des Vorsitzenden tragen die Vertragsparteien jeweils hälftig.

§ 15

Schutz von Know-how und betrieblichen Geheimnissen

- 15.1** Im Zusammenhang mit dem Projekt von der Auftragnehmerin gewonnene schutzrechtsfähige und sonstige Erkenntnisse stehen der Auftragnehmerin zu. Sie hat das Recht, diese zur Planung, zum Bau und zur Bewirtschaftung in diesem Projekt und weiteren Projekten zu verwenden. Nach Ablauf dieses Vertrages überlässt die Auftragnehmerin der Auftraggeberin an ihren schutzrechtsfähigen und sonstigen das Projekt betreffenden Erkenntnissen ein unentgeltliches und umfassendes Nutzungsrecht. Dieses Nutzungsrecht schließt das Recht ein, die Leistungen und Werke für das Bauvorhaben ohne Zustimmung und Mitwirkung der Auftragnehmerin uneingeschränkt räumlich, zeitlich und inhaltlich zu nutzen und zu ändern. Dasselbe gilt für die ausgeführten Bauleistungen, selbst wenn dadurch der Gesamteindruck und das Gesamterscheinungsbild des Bauwerks erheblich verändert werden. Das Nutzungsrecht umfasst auch das Recht zur Benutzung und Änderung der Leistungen und Werke im Rahmen weiterer Planungsleistungen, die im Zusammenhang mit den Bauleistungen zu erbringen sind, insbesondere im Rahmen weiterer Ausführungsplanungen.
- 15.2** Soweit die Vertragsparteien einander Know-how zur Verfügung stellen, wird die jeweils andere Vertragspartei dies vertraulich behandeln und nicht an Dritte weitergeben oder es, soweit es sich um Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse des Vertragspartners handelt, für andere Projekte nutzen. Dies gilt nicht im Falle der Offensichtlichkeit und der allgemeinen Zugänglichkeit des Know-hows.
- 15.3** Die Vertragsparteien werden Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse, die von der jeweils anderen Partei als vertraulich bezeichnet worden sind, geheim halten. Zur Einhaltung dieser Verpflichtung werden die Vertragsparteien mit ihren Mitarbeitern entsprechende Geheimhaltungspflichten vereinbaren. Die Pflicht zur Vertraulichkeit gilt nicht im Falle einer gesetzlichen Verpflichtung zur Weitergabe der Informationen, der Einwilligung²⁹ der anderen Vertragspartei und hinsichtlich allgemein zugänglicher Informationen sowie Informationen, die der anderen Vertragspartei bereits vor der Information durch den Vertragspartner bekannt waren.

²⁹ Die Abgabe einer entsprechenden Einverständniserklärung dürfte in der Regel zugunsten des finanzierenden Kreditinstituts erforderlich werden. Je nach Einzelfall kann es sich anbieten, die Freigabe unmittelbar in den Vertragstext aufzunehmen.

- 15.4** Pläne, Zeichnungen, Datenträger und alles sonstigen Unterlagen, die der Auftragnehmerin überlassen werden, gehen nicht in ihr Eigentum über, sondern verbleiben im Eigentum der Auftraggeberin oder des jeweils Berechtigten und dürfen ohne Genehmigung der Auftraggeberin oder des jeweils Berechtigten weder vervielfältigt noch für fremde Zwecke verwendet oder Dritten zugänglich gemacht werden.
- 15.5** Die von der Auftragnehmerin zu erstellenden Pläne, Revisions- und sonstigen Unterlagen sind der Auftraggeberin in der vereinbarten Form und Anzahl und unter Einräumung eines dem § 15.1 entsprechenden Nutzungsrechts auszuhändigen und zu übereignen.
- 15.6** Die Auftraggeberin ist berechtigt, das ihr eingeräumte Nutzungsrecht Dritten ganz oder teilweise zur einfachen Nutzung zu überlassen oder durch Dritte ausüben zu lassen und es insbesondere auch auf etwaige Erwerber des Grundstücks zu übertragen.
- 15.7** Mit dem in diesem Vertrag vereinbarten Pauschalpreis sind sämtliche Ansprüche der Auftragnehmerin für die der Auftraggeberin in diesem Paragraphen eingeräumten Rechte abgegolten.
- 15.8** Die Auftragnehmerin garantiert ferner, dass Urheberrechte und sonstige gewerbliche Schutzrechte einer uneingeschränkten Verwendung von Leistungen und Werken Dritter durch die Auftraggeberin und allen ihren Rechtsnachfolgern nicht entgegenstehen. Sofern Leistungen und Werke nicht durch die Auftragnehmerin, sondern durch Nachunternehmer erstellt werden, verpflichtet sich die Auftragnehmerin, der Auftraggeberin eine der Regelungen dieses Paragraphen vergleichbare Rechtsposition zu verschaffen und sie von Ansprüchen Dritter freizustellen.

§ 16

Haftung

- 16.1** Die Vertragsparteien haften einander entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen, soweit in diesem Vertrag keine anderweitige Regelung getroffen ist. Ein Rücktritt vom Vertrag ist in jedem Fall ausgeschlossen. Den Vertragsparteien steht ausschließlich das in § 18 vorgesehene Kündigungsrecht zu.

16.2 Soweit die Vertragsparteien gegenüber einem Dritten als Gesamtschuldner für einen Schaden haften, den im Innenverhältnis eine der Vertragsparteien zu tragen hat, stellt diese Vertragspartei die andere von den Verbindlichkeiten gegenüber dem Dritten frei. In diesem Fall dürfen Ansprüche Dritter nur nach vorheriger Zustimmung der anderen Vertragspartei anerkannt oder vergleichsweise geregelt werden. Die im Innenverhältnis verpflichtete Vertragspartei kann verlangen, dass die andere Vertragspartei die Ansprüche Dritter unter Ausschöpfung aller außergerichtlichen und gerichtlichen Möglichkeiten nach Maßgabe der verpflichteten Vertragspartei abzuwehren versucht, sofern diese Vertragspartei hierfür die Kosten trägt.

§ 17

Versicherungen

17.1 Die Auftraggeberin hat die in **Anlage [...]** aufgelisteten Versicherungen abgeschlossen. Sie verpflichtet sich, diese Versicherungen für die Laufzeit des Vertrages aufrecht zu erhalten. Die Auftraggeberin ist verpflichtet, der Auftragnehmerin alle Versicherungsleistungen weiterzuleiten, die Ereignisse oder Maßnahmen betreffen, bei denen die Auftragnehmerin den Schaden ausgeglichen hat.³⁰ Die Auftragnehmerin ist in diesen Fällen berechtigt, die Versicherungsleistung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung einzuziehen.

Die Auftragnehmerin weist zu diesem Vertrag vor Baubeginn für jedes Objekt einzeln den Abschluss und den Bestand einer Bauleistungsversicherung, deren Versicherungshöhe mindestens [...] (in Worten: [...] Millionen Euro) betragen muss und einer Bauherrenhaftpflichtversicherung, deren Versicherungshöhe mindestens [...] (in Worten: [...] Millionen Euro) betragen muss, bis zur Abnahme der Bauleistung nach.

Die Auftraggeberin ist dann, wenn die Auftragnehmerin die für den Abschluss und den Bestand verlangten Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig führt, nach fruchtlosem Ablauf einer Nachfrist von zwei Wochen berechtigt, diese Versicherungen selbständig, aber auf Kosten der Auftragnehmerin abzuschließen.

17.3 Die Auftragnehmerin wird des Weiteren die folgenden Versicherungen abschließen und über den Vertragszeitraum aufrechterhalten:

³⁰ Ggf. können an dieser Stelle Versicherungspflichten der Auftragnehmerin aufgenommen werden.

- 17.3.1 vor Übernahme der Betriebsleistungen den Abschluss einer Versicherung gegen Schäden durch Vandalismus in Höhe von mindestens [...] Euro;
 - 17.3.2 eine [...] ³¹ in Höhe von mindestens [...] Euro;
 - 17.3.3 [...]
- 17.4** Die Vertragsparteien werden in regelmäßigen Abständen prüfen, ob der gewählte Versicherungsschutz weiter erforderlich, ausreichend und wirtschaftlich ist und sich ggf. über Anpassungen verständigen.

§ 18

Vertragsdauer und Kündigung

- 18.1** Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam. Die Laufzeit beträgt [...] Jahre.
- 18.2** Das Vertragsjahr entspricht dem Kalenderjahr [...(ergänzen: Regelungen für die Behandlung des angefangenen ersten und letzten Vertragsjahres)].
- 18.3** Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor bei:
- 18.3.1 der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen einer Partei oder die Stellung eines Antrags einer Partei auf Eröffnung eines solchen Verfahrens über ihr eigenes Vermögen;
 - 18.3.2 schwerwiegenden, schuldhaften Verstößen gegen die vertraglichen Verpflichtungen durch eine Partei, aufgrund derer es für den anderen Teil unzumutbar ist, den Vertrag bis zum Vertragsende fortzusetzen;
 - 18.3.3 Fortsetzung eines schuldhaften vertragswidrigen Verhaltens trotz zweifacher schriftlicher Abmahnung mit Fristsetzung und Kündigungsandrohung.
- 18.4** Die Auftragnehmerin ist zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt, wenn

- 18.4.1 die Auftraggeberin mit der Zahlung des in § 10 dieses Projektvertrages vereinbarten Entgelts für den Zeitraum von mindestens zwei Monaten in Verzug ist,
 - 18.4.2 die Auftraggeberin die für die weitere Erbringung der Projektleistungen erforderliche Mitwirkung trotz Fristsetzung mit Kündigungsandrohung ohne Rechtsgrund verweigert, oder
 - 18.4.3 die Erbringung der Projektleistung auf andere Art und Weise wesentlich eingeschränkt oder unmöglich ist, z.B. wegen zwingender gesetzlicher Regelungen oder behördlicher Anordnungen, oder
 - 18.4.4 eine Genehmigung oder Erlaubnis zur Erbringung einer wesentlichen Projektleistung insgesamt oder hinsichtlich wesentlicher Teile abgelehnt, mit unzumutbaren Nebenbestimmungen versehen, widerrufen oder zurückgenommen wird und wenn gerichtlicher Rechtschutz dagegen erfolglos bleibt.
- 18.5** Beide Vertragsparteien sind zur Kündigung aus wichtigem Grund nur berechtigt, wenn und soweit ihnen unter den o.g. Umständen eine Fortsetzung des Vertrages auch nach einer Anpassung der Vertragsbedingungen nicht mehr zugemutet werden kann. Die Kündigung muss durch eingeschriebenen Brief erfolgen. Für den Fall der Teilkündigung für ein oder mehrere Schulobjekte bleibt der Vertrag für die nicht gekündigten Schulen unberührt.
- 18.6** Beseitigt eine Partei den von ihr zu vertretenden Kündigungsgrund einschließlich des bei der kündigenden Partei entstandenen Verzugsschadens und leistet sie aus diesem Grunde angefallene Vertragsstrafen, Zuschläge etc innerhalb einer Frist von [...] Wochen nach Zugang der Kündigungserklärung oder erklärt das finanzierende Kreditinstitut innerhalb dieser Frist die Übernahme des Projektvertrages anstelle der Auftragnehmerin, so ist die kündigende Partei auf Wunsch der anderen Seite zur Fortsetzung des Vertrages zu den alten Bedingungen verpflichtet. Die Frist beginnt für das finanzierende Kreditinstitut erst ab Zugang einer entsprechenden Mitteilung über die Kündigung durch eine der Parteien zu laufen. Der Anspruch auf Fortsetzung steht jeder Partei nur einmal zu.

³¹ Z.B. Betriebshaftpflichtversicherung; Allgafahrenversicherung, soweit noch nicht durch die Auftraggeberin abgeschlossen.

§ 19

Folgen der Vertragsbeendigung

- 19.1** Im Falle der Vertragsbeendigung ist die Auftraggeberin berechtigt, von der Auftragnehmerin die Herausgabe des Vertragsobjektes zu verlangen und dieses unverzüglich in den eigenen Besitz zu nehmen und die Auftragnehmerin von dem Besitz auszuschließen. Die Auftraggeberin hat ab dem Zeitpunkt der Vertragsbeendigung das Recht, Dritte mit der Durchführung der Sanierung, Unterhaltung und Bewirtschaftung der Schulgebäude zu beauftragen.
- 19.2** Mit der Beendigung dieses Vertrages enden - soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist - alle wechselseitigen Pflichten aus diesem Vertrag einschließlich eventueller Nachtrags- und sonstiger Zusatzvereinbarungen. Die Vertragsparteien sind zur Abwicklung des Vertrages verpflichtet.
- 19.3** Die Auftragnehmerin hat der Auftraggeberin mit Beendigung des Vertrages auf erstes Anfordern sämtliche ihr an den Schulgebäuden zustehenden Rechte zu übertragen und der Auftraggeberin alle für den Betrieb erforderlichen Unterlagen unverzüglich herauszugeben.
- 19.4** Die Schulgebäude bzw. die bereits ausgeführten Teile des Vertragsgegenstandes müssen sich zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung in vertragsgemäßigem Zustand befinden. Sie werden zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung einschließlich der vorhandenen, für den Betrieb erforderlichen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe durch die Auftragnehmerin an die Auftraggeberin übergeben. Die Auftraggeberin zahlt der Auftragnehmerin den Zeitwert für diese Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe.
- 19.5** Im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund gilt Folgendes:
- 19.5.1 Hat die Auftraggeberin die Kündigung aus wichtigem Grund zu vertreten, ist sie der Auftragnehmerin zur einmaligen Abgeltung der noch offenen Restzahlungen für Investitionskosten (Amortisation) und Kapitalkosten (Kapital- und Kreditzins) in Höhe des Barwerts zum Beendigungszeitpunkt zuzüglich Ersatz des der Auftragnehmerin entstehenden Schadens verpflichtet.

- 19.5.2 Hat die Auftragnehmerin die Kündigung / Teilkündigung aus wichtigem Grund zu vertreten, so ist die Auftraggeberin der Auftragnehmerin zur einmalige Abgeltung des Zeitwerts des Vertragsobjektes zum Beendigungszeitpunkt abzüglich des der Auftraggeberin entstehenden Schadens verpflichtet. Als Zeitwert gilt der kalkulatorische Restwert des Vertragsobjekts zum Beendigungszeitpunkt nach Abzug der bis dato erfolgten Amortisationen abzüglich Wertminderungen infolge nicht vertragsgemäßen Erhaltungszustands.
- 19.5.3 Ist die Kündigung aus wichtigem Grund keiner der beiden Vertragsparteien oder beiden Vertragsparteien zu gleichen Teilen zuzurechnen, ist die Auftraggeberin der Auftragnehmerin zur einmalige Abgeltung der noch nicht amortisierten Investitionskosten zuzüglich Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe der Auflösungskosten im Rahmen der Fremdfinanzierung verpflichtet. Versicherungsleistungen werden angerechnet.

§ 20

Rechtsübertragung, Veräußerung von Forderungen, Eintrittsrechte

- 20.1** Zur Übertragung von Rechten aus diesem Vertrag bedarf die Auftragnehmerin der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Auftraggeberin, die diese nur aus berechtigten Interessen und nach pflichtgemäßem Ermessen verweigern darf. Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, etwaigen Rechtsnachfolgern die Übernahme sämtlicher schuldrechtlicher Bestimmungen und Verpflichtungen einschließlich etwaiger Änderungen oder Ergänzungen aufzuerlegen und zwar in der Weise, dass jeder weitere Rechtsnachfolger in der gleichen Weise verfahren wird.³²
- 20.2** Die Abtretung und der Verkauf von Forderungen der Auftragnehmerin gegen die Auftraggeberin bedürfen der vorherigen Zustimmung durch die Auftraggeberin. Die Auftraggeberin stimmt der Abtretung von Forderungen gegen sich aus vorliegendem Ver-

³² Im Einzelfall kann es angezeigt sein, als Vertragspunkt 20.3 eine sog. „Change-of-Control“-Klausel aufzunehmen, wonach ein Wechsel im Gesellschafterbestand der einer Projektgesellschaft, insbesondere die Verfügung über Gesellschaftsanteile, der Zustimmung der Auftraggeberin bedarf. Wobei eine Verweigerung der Zustimmung an die Voraussetzung eines wichtigen Grundes geknüpft werden sollte. Das ist insbesondere dann zu erwägen, wenn im Rahmen der Sicherheiten in § 9 eine harte Patronatserklärung seitens der Auftraggeberin verlangt / akzeptiert wird.

trag einschließlich seiner Anlagen sicherungshalber zum Zwecke der Finanzierung hiermit zu.

§ 21

Wechsel der Schulträgerschaft

Die Auftraggeberin ist berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf eine andere Gebietskörperschaft zu übertragen, falls ihre Zuständigkeit als Schulträgerin auf diese Gebietskörperschaft übergeht. Die Auftragnehmerin erklärt hiermit ihre Zustimmung zu dieser Abtretung und Schuldübernahme, soweit sie nicht schon durch Gesetz angeordnet wird.

§ 22

Planung und Bau

22.1 Der Auftragnehmerin obliegt die abnahmereife Erbringung sämtlicher der nach diesem Vertrag geschuldeten Bauleistungen einschließlich sämtlicher hierfür erforderlich werdender Planungsleistungen, die Einholung der erforderlichen Genehmigungen, Anforderungen und Erlaubnisse, soweit sie der Auftragnehmerin noch nicht oder nicht vollständig von der Auftraggeberin übergeben wurden.

Die grundlegenden Anforderungen der Auftraggeberin an die Vertragsobjekte ergeben sich, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit, aus den der Auftragnehmerin übergebenen Ausschreibungsunterlagen und der Leistungsbeschreibung Bau.

Die Auftragnehmerin hat ihre Leistungen eigenverantwortlich unter Berücksichtigung aller zum Zeitpunkt der Übergabe der Gebäude und Anlagen zur Nutzung an die Auftraggeberin einschlägigen gesetzlichen und sonstigen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik termingerecht zu erbringen und betriebs- und funktionsfähig zu übergeben.

22.2 Die Auftragnehmerin hat alle ihr von der Auftraggeberin übergebenen Unterlagen, Pläne usw. auf Richtigkeit und Vollständigkeit im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Vertragsziele zu überprüfen. Sie hat die zur Vertragserfüllung erforderlichen Leistungen

selbst zu ermitteln und in ihrer Verantwortung festzulegen. Das Risiko, dass die zur Leistungserfüllung erarbeiteten Leistungsverzeichnisse und -pläne den Vertragszweck uneingeschränkt erfüllen können, obliegt der Auftragnehmerin. Dies beinhaltet nicht ggf. erforderliche Änderungen z.B. aufgrund einer geänderten Schulbedarfsplanung. Die Risiken, die sich aus der Änderung der Schulentwicklungsplanung ergeben, trägt die Auftraggeberin.

§ 23

Planungsleistungen

23.1 Die Auftragnehmerin erbringt sämtliche zur Durchführung der vertragsgemäßen Maßnahmen an den Schulen erforderliche Planungsleistungen. Die Auftragnehmerin legt ihrer Planung dabei die Sollbeschreibung Bau der Auftraggeberin zugrunde und entwickelt diese eigenverantwortlich zu einer ausführungsreifen Lösung fort. Die Auftragnehmerin übernimmt durch eingehende Prüfung und Fortentwicklung der Unterlagen die Gewähr für die von ihr erstellten Planungsleistungen.

23.2 Die Auftragnehmerin erstellt auf der Basis des Angebotsterminplans und unter Einhaltung der dort aufgeführten Ecktermine für die Planungs- und Bauphase einen Detailterminplan, in dem alle von der Auftragnehmerin zu erbringenden Planungsleistungen und Planungsvorlaufzeiten für die einzelnen Planungspakete festgelegt sind.

Im Rahmen der terminlichen Planung hat die Auftragnehmerin das Umzugsmanagement, mithin die Planung und Koordinierung notwendig werdender Umzüge der Schule während der gesamten Bauphase zu übernehmen. Die Umzugsplanung ist der Auftraggeberin rechtzeitig, spätestens jedoch 6 Wochen vor Beginn der baulichen Maßnahmen an den betroffenen Schulen vorzulegen.

23.3 Die Auftragnehmerin erstellt die Planungen unter Zuhilfenahme von CAD-Technik oder der jeweils den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden marktüblichen Standardbau- und Planungssoftware.

23.4 Alle Planunterlagen sind der Auftraggeberin zur Einsichtnahme und Bestätigung vorzulegen. Die Auftraggeberin wird diese innerhalb [...] Tagen erteilen, sofern die Antragsunterlagen nicht gegen rechtliche Bestimmungen oder die Vorgaben dieses Vertrages

verstoßen. Erst nach Bestätigung der Planungsunterlagen durch Sichtvermerk darf nach diesen gebaut werden. Die Bestätigung der Unterlagen durch die Auftraggeberin beinhaltet keine fachtechnische Prüfung der Unterlagen durch die Auftraggeberin; sie entbindet die Auftragnehmerin insbesondere nicht von ihrer Verantwortung für die technische Richtigkeit und die Umsetzbarkeit der Planung.

- 23.5** Die Auftraggeberin ist berechtigt, Planänderungen oder -ergänzungen zu verlangen, wenn sich eine Bedarfsänderung ergibt. Für diesen Fall ist die Auftragnehmerin berechtigt, den ihr entstehenden planerischen Mehraufwand auf der Grundlage ihrer Urkalkulation gesondert abzurechnen. Voraussetzung ist, dass die Auftragnehmerin der Auftraggeberin vorab die zu erwartenden Umplanungskosten schriftlich bekannt gibt und die Auftraggeberin die Übernahme der Mehrkosten schriftlich bestätigt. Die Schriftform ist insoweit Wirksamkeitsvoraussetzung.

§ 24

Genehmigungen

- 24.1** Die Auftragnehmerin bereitet alle für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Anordnungen und Erlaubnisse (nachfolgend „**Genehmigungen**“) vor und stellt die Antragsunterlagen zusammen. Die Antragsunterlagen werden der Auftraggeberin zur Bestätigung vorgelegt. Die Auftraggeberin wird diese innerhalb [...] Tagen erteilen, sofern die Antragsunterlagen nicht gegen rechtliche Bestimmungen oder die Vorgaben dieses Vertrages verstoßen. Die Auftragnehmerin wird die Genehmigungen sodann beantragen.
- 24.2** Abs. 1 gilt für nicht bereits erteilte Genehmigungen. Diese gehen auf die Auftragnehmerin über, soweit dies rechtlich möglich und für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag erforderlich ist. Soweit Genehmigungen hiernach nicht übergehen, übt die Auftraggeberin die Rechte aus der betreffenden Genehmigung im Interesse der Auftragnehmerin aus. Auf Anforderung stellt die Auftraggeberin der Auftragnehmerin schriftliche Vollmachten zur Ausübung der Rechte aus den Genehmigungen aus.
- 24.3** Die Auftraggeberin wird die Auftragnehmerin umgehend über alle ihr erteilten Änderungen der Genehmigungen, die die Erbringung der Projektleistungen durch die Auftragnehmerin betreffen, unterrichten.

24.4 Die Auftragnehmerin wird alle für die Leistungserfüllung erforderlichen Genehmigungen so rechtzeitig beantragen, dass sie ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag erfüllen kann. Die Auftragnehmerin haftet nicht für von ihr nicht zu vertretende Verzögerungen und Beeinträchtigungen in Folge von zu langer Verfahrensdauer. Die Auftragnehmerin ist auf Verlangen der Auftraggeberin zur Einlegung von Rechtsbehelfen und -mitteln verpflichtet. Ein Anspruch auf Ersatz der Rechtsverfolgungskosten gegen die Auftraggeberin besteht nur, sofern die Auftragnehmerin den Grund der Einlegung nicht zu vertreten hat.

24.5 Die Auftraggeberin wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten auf die Erteilung der Genehmigungen hinwirken.

§ 25

Leistungsumfang Bauleistungen

25.1 Die Auftragnehmerin erbringt alle Lieferungen und Leistungen, die erforderlich sind, um den Vertragsgegenstand gemäß der Leistungsbeschreibung einschließlich Nachtrags- und sonstigen Zusatzvereinbarungen in den Verdingungsunterlagen schlüsselfertig, d.h. komplett funktionsfähig, betriebsbereit und termingerecht herzustellen/zu sanieren (**ggf. je nach Umständen des Einzelfalls ergänzen**: einschließlich aller erforderlichen baulichen Maßnahmen auf benachbarten Grundstücken, im öffentlichen Straßenraum und aller konstruktiven und sonstigen Maßnahmen an vorhandener Altbausubstanz auf dem Baugrundstück bzw. den Nachbargrundstücken) („**Bauleistungen**“).

Die Vertragsgrundlagen stellen nur ergebnisorientierte Spezifikationen auf, denen das pauschal geschuldete Werk der Auftragnehmerin zu entsprechen hat. Nicht vollständig oder eindeutig beschriebene Lieferungen und Leistungen, die zur Erbringung der Bauleistungen im vorgenannten Sinn erforderlich sind, sind als Vertragsleistungen in einer den in diesem Vertrag beschriebenen Leistungen adäquaten Qualität von der Auftragnehmerin nach Abstimmung mit der Auftraggeberin ohne Anspruch auf eine Mehrvergütung zu erbringen.

25.2 Die Auftragnehmerin hat sich vor Abschluss dieses Vertrages durch intensive Prüfung der ihr von der Auftraggeberin vorgelegten Unterlagen sowie eingehende Besichtigungen

der örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung auch der Zufahrtswege und deren Beschaffenheit, des Verlaufs benachbarter Straßen, der Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon und der Verkehrsanbindung des Grundstücks ein genaues Bild über Art und Umfang der von ihr zu erbringenden Leistungen verschafft.

25.3 Die Auftraggeberin hat den Baugrund (einschl. der Grundwasserverhältnisse) sowie das Vorhandensein etwaiger Altlasten i.S.d. § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), schädlicher Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG, Bodenbelastungen, die bei der Entsorgung von Bodenaushub zu Mehrkosten gegenüber der Entsorgung unbelasteten Bodenaushubs führen können und eventueller, vom Grundstück ausgehender Verunreinigungen des Oberflächen- oder Grundwassers (nachfolgend einheitlich „**Umweltbelastungen**“) untersuchen lassen. Das Gutachten des Sachverständigen ist als **Anlage [...]** Vertragsbestandteil. Die Auftragnehmerin ist zur Erbringung der Vertragsleistungen auf der Grundlage des unter Beachtung der DIN 4020 sowie den einschlägigen Beiblättern erstellten Sachverständigengutachtens verpflichtet. Sie kann sich auf baugrundbedingte Erschwernisse, Behinderungen und Mehrkosten (z. B. durch Grundwasser und im Zusammenhang mit Umweltbelastungen) nicht berufen, sofern und soweit diese auf Umständen beruhen, die Gegenstand des Ergebnisses des Sachverständigengutachtens sind oder im Rahmen der geschuldeten vorvertraglichen Plausibilitätsprüfung einen sachverständigen Auftragnehmer bei Beachtung einer von ihm zu erwartenden Sorgfalt zur Abgabe einer unverzüglichen Bedenkenanmeldung veranlasst hätten. Die Auftragnehmerin trägt insoweit auch die terminlichen Risiken und hat keinen Anspruch auf Bauzeitverlängerung. Die Kosten- und Terminrisiken sind mit dem Pauschalpreis abgegolten. Das verbleibende sog. echte Baugrundrisiko im Sinne des Abschnittes 3.5 der DIN 4020 trägt die Auftraggeberin. Die Pflicht der Auftragnehmerin auch während der Bauausführung die Übereinstimmung von Istbeschaffenheit und angegebener Sollbeschaffenheit des Baugrundes ständig zu überprüfen und erforderliche Bedenkenanmeldungen abzugeben, werden durch vorstehende Regelungen nicht berührt.

25.4 Die Auftragnehmerin steht dafür ein, dass ihre Leistungen alle behördlichen Genehmigungen und Auflagen berücksichtigen. Sie ist insbesondere verpflichtet, alle Anforderungen, die sich aus den für die Durchführung der vertraglichen Leistungen erforderlichen Baugenehmigungen ergeben, ohne zusätzliche Vergütung zu erfüllen, auch wenn eine der oder alle Genehmigungen erst nach Vertragsschluss erteilt werden, es sei denn, es handelt sich um bei Vertragsschluss nicht vorhersehbare Auflagen und Anfor-

derungen. Gleiches gilt für die Erfüllung sonstiger zukünftiger behördlicher Auflagen und die Einhaltung der diesem Vertrag zugrunde liegenden Vertragsbestandteile.

25.5 Zu den von der Auftragnehmerin zu erbringenden Bauleistungen gehören insbesondere folgende Einzelleistungen³³:

25.5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Auftragnehmerin bis zum jeweiligen Anschlusspunkt an die betreffenden Ver- und Entsorgungsnetze verlegt. Die betreffenden Anschlusspunkte sind in **Anlage [...]** definiert. Die Auftragnehmerin stellt die entsprechenden Anschlüsse her. Sie ist verpflichtet, die Leistungen in zeitlicher und technischer Hinsicht mit den Anschlussleistungen der Ver- und Entsorgungsträger zu koordinieren. Die Auftragnehmerin versorgt die Baustelle mit Bauwasser und Baustrom und sonstigen erforderlichen Medien. Die Übernahme der Kosten und die Koordinierungsleistungen sind mit dem Pauschalpreis abgegolten.

25.5.2 Abbruch von Gebäuden

Die Auftragnehmerin reißt die in **Anlage [...]** aufgeführten Gebäude (-teile) ab und entsorgt den Bauschutt. Sie ist verpflichtet, kontaminierte oder sonstige umweltgefährdende Materialien ordnungsgemäß zu entsorgen und der Auftraggeberin die üblichen Nachweise über die ordnungsgemäße Entsorgung vorzulegen.

25.5.3 Beschaffenheit vorhandener Gebäude

Im Hinblick auf die statische Beschaffenheit der ggf. vorhandenen, umzubauen und / oder zu renovierenden Gebäude, der insoweit vorhandenen Bausubstanz und etwaiger Kontaminationen hat die Auftraggeberin die in **Anlage [...]** genannten Gutachten erstellen lassen. Die Auftragnehmerin ist zur Erbringung der Vertragsleistungen auf der Grundlage dieses Gutachtens verpflichtet. Sie kann sich auf gebäudebedingte Erschwernisse, Behinderungen und Mehrkosten (z. B. durch die statische Beschaffenheit der Bausubstanz und etwaige Kontaminationen) nicht berufen, sofern und soweit diese auf Umständen beruhen, die Gegenstand des Ergebnisses des Sachverständigengutachtens sind oder im Rahmen der geschuldeten vorvertraglichen Plau-

³³ Im Einzelfall anzupassen und zu ergänzen.

sibilitätsprüfung einen sachverständigen Auftragnehmer bei Beachtung einer von ihm zu erwartenden Sorgfalt zur Abgabe einer unverzüglichen Bedenkenanmeldung veranlasst hätten. Die Auftragnehmerin trägt insoweit auch die terminlichen Risiken und hat keinen Anspruch auf Bauzeitverlängerung. Die Kosten- und Terminrisiken sind mit dem Pauschalpreis abgegolten. Das verbleibende Risiko in Bezug auf die Altsubstanz trägt die Auftraggeberin. Die Pflicht der Auftragnehmerin auch während der Bauausführung die Übereinstimmung von Istbeschaffenheit und angegebener Sollbeschaffenheit der überlassenen Bausubstanz ständig zu überprüfen und erforderliche Bedenkenanmeldungen abzugeben, werden durch vorstehende Regelungen nicht berührt.

25.5.4 Kampfmittel, Bombenfunde

Die Auftragnehmerin veranlasst in Abstimmung mit der zuständigen Behörde rechtzeitig, dass der Boden auf Kampfmittel untersucht und dass solche ggf. beseitigt werden. Die Kosten hierfür trägt die Auftraggeberin. Vor Beginn des Bodenaushubs legt die Auftragnehmerin eine Bestätigung der zuständigen Behörde vor, dass Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gegeben sind und die Durchführung der Baumaßnahme zulässig ist. Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, beim Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und die zuständige Behörde zu verständigen sowie in Abstimmung mit dieser den Boden erneut zu untersuchen und etwaige Kampfmittel zu beseitigen. Die Auftraggeberin trägt die Kosten und die terminlichen Risiken im Zusammenhang mit der Untersuchung des Bodens und des etwaigen Vorhandenseins von Kampfmitteln und Bomben.

25.5.5 Altertumsfunde

Für etwaige Altertumsfunde gilt § 4 Nr. 9 VOB/B.

25.6 Die Stellung und Aufgaben der eigenverantwortlichen Bauleitung der Auftragnehmerin für die Ausführung der Bauleistungen entsprechend den Bestimmungen der Landesbauordnung [...] und der Baustellenverordnung sind Bestandteil dieses Vertrages. Allein die Auftragnehmerin trägt die daraus folgende zivilrechtliche Verantwortung. Der Auftrag wird mit der Maßgabe erteilt, dass die Ausführung den Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzvorschriften sowie den allgemein anerkannten sicherheitstechnischen und arbeitsmedizinischen Regeln entspricht.

§ 26

Vertragsbestandteile

26.1 Bestandteile dieses Vertrages sind folgende Unterlagen, und zwar jeweils in der bei Abnahme der Bauleistungen gültigen Fassungen:

- 26.1.1 Die funktionale Leistungsbeschreibung;
- 26.1.2 Das Angebot des Auftragnehmers, einschließlich der im Rahmen der Verhandlungen protokollierten Konkretisierungen, Änderungen und Zusätze;
- 26.1.3 Die Vorschriften des Baugesetzbuches, der Landesbauordnung, der Baustellenverordnung und alle sonstigen einschlägigen öffentlich-rechtlichen und berufsgenossenschaftlichen Bestimmungen;
- 26.1.4 Die anerkannten Regeln der Technik,³⁴
- 26.1.5 Die VOB/C sowie alle DIN-Normen (Regelungen und Empfehlungen) sowie die Gelbdrucke der DIN-Normen (letztere vorrangig vor den DIN-Normen);
- 26.1.6 Die DIN ISO 9000 (Qualitätsmanagement und Qualitätssicherung);
- 26.1.7 Alle TÜV-Vorschriften, die Richtlinien des Verbandes der Sachversicherer, VDE- und VDI-Richtlinien;
- 26.1.8 Die DIN- und Verarbeitungs- und die Anbindungsvorschriften der Herstellerwerke.

³⁴ Abweichend von der vorgeschlagenen Formulierung könnte an dieser Stelle auch der innovativere „Stand der Technik“ zum Vertragsinhalt gemacht werden. Entsprechend sind sämtliche Regelungen des Vertrages, die auf die „anerkannten Regeln der Technik“ Bezug nehmen, abzuändern. Bei Vereinbarung des „Standes der Technik“ bliebe zwar erhalten, dass die Beschaffenheit als wissenschaftlich richtig und unanfechtbar gilt und zudem den in der Baupraxis tätigen, einschlägig aus- und fortgebildeten Fachleuten bekannt ist, jedoch würde es an einer Bewährung in der Praxis über einen ausreichend langen Zeitraum fehlen, wie dies für den Begriff der allgemein anerkannten Regeln der Technik kennzeichnend ist.

Hierbei gelten die anerkannten Regeln der Technik vorrangig vor allen weiteren aufgeführten Vorschriften und Anforderungen.

26.2 Soweit sich dieser Vertrag auf Bauleistungen i.S.d. § 1 VOB/A erstreckt, gilt die VOB/B in der bei Vertragsunterzeichnung geltenden Fassung, soweit dieser Vertrag nichts Abweichendes regelt.

26.3 Im Übrigen gilt das Bürgerliche Gesetzbuch.

26.4 Die Aufzählungen in § 26.1 sind abschließend. Etwaige Allgemeine Geschäftsbedingungen der Auftragnehmerin, Liefer- und Zahlungsbedingungen finden ebenso wenig Anwendung wie etwaige Vorverträge, Pläne oder Korrespondenz im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages.

26.5 Die Rangfolge der Vertragsbestandteile ergibt sich, soweit nichts anderes geregelt ist, aus der Reihenfolge der Auflistung in § 26.1 dieses Vertrages.

26.6 Sollten sich zwischen oder innerhalb der Vertragsbestandteile Widersprüche ergeben, so ist dem Vertragstext im Zweifel der Vorrang vor allen in Anlagen beigefügten Bestandteilen sowie vor allen Regelwerken wie der VOB/A einzuräumen.

26.7 Die Auftragnehmerin überprüft die Vertragsbestandteile im Vorfeld der Bauausführung darauf, ob Widersprüche und Unklarheiten vorliegen. Sie wird die Auftraggeberin vom Vorliegen solcher Widersprüche oder Unklarheiten informieren und die Ausführung der Bauleistung bis zu einer Entscheidung der Auftraggeberin zurückstellen. Trifft die Auftraggeberin nicht innerhalb von einer Woche nach Zugang der Information eine Entscheidung hinsichtlich des Vorranges, geht das entsprechende Recht auf die Auftragnehmerin über.

§ 27

Einsichtsrechte

27.1 Die Auftraggeberin, ihre Mitarbeiter und Beauftragten sind jederzeit berechtigt, die Baustelle zu besichtigen, an Baubesprechungen teilzunehmen und Einsicht in sämtliche Planungs- und Ausführungsunterlagen zu nehmen. Hierzu sind sämtliche baurele-

vanten Unterlagen, insbesondere die Ausführungspläne, Baubesprechungsprotokolle und Bautagebücher durch die Auftragnehmerin im Bauleitungsbüro bereitzuhalten.

- 27.2** Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, im Bauleitungsbüro ein vollständiges, ständig zu aktualisierendes Projektbeteiligtenverzeichnis, welches die am Bau beteiligten Planer, Fachplaner und Firmen einschließlich deren Subunternehmer nebst Angaben zu den jeweiligen Bevollmächtigten und Angabe der vollständigen Anschrift und Telefon-/ FAX-Nummern enthält, vorzuhalten.
- 27.3** Die Auftraggeberin ist erst dann berechtigt, selbsttätig in Kontakt mit Subplanern und -unternehmern der Auftragnehmerin zu treten, wenn sie dies rechtzeitig, mindestens jedoch drei Tage zuvor unter Benennung der hierfür maßgeblichen Gründe, der Auftragnehmerin mitgeteilt hat oder wenn Gefahr im Verzug ist.
- 27.4** Ein Weisungsrecht der Auftraggeberin gegenüber Subunternehmern der Auftragnehmerin besteht nur, wenn dies zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung auf der Baustelle erforderlich ist. Eine Einschränkung der Befugnisse der Bauaufsichts- und sonstigen Behörden der Auftraggeberin ist hiermit nicht verbunden.

§ 28

Umzugsmanagement

- 28.1** Für den Fall, dass zu den investiven Maßnahmen auch Sanierungen bestehender Gebäude gehören, ist es Aufgabe der Auftragnehmerin den kompletten Umzug sämtlicher zu sanierender Schulen in Ausweichobjekte, welche von der Auftraggeberin zur Fortführung des Schulbetriebes zur Verfügung gestellt werden. Ausstattungen, insbesondere Lehrmittel sind, soweit sie benötigt werden und dieses aufgrund der Platzverhältnisse in den Ausweichobjekten möglich ist, zu demontieren, ordnungsgemäß zu verpacken, in die Ausweichobjekte zu verbringen und an den dort vorgesehenen Plätzen aufzustellen.

Soweit eine Mitnahme von Gegenständen in die Ersatzobjekte nicht erfolgt, sind diese von der Auftragnehmerin auszuräumen und nach Wahl der Auftraggeberin entweder zu entsorgen oder von der Auftragnehmerin in eigener Regie bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten fachgerecht einzulagern.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ist die Auftragnehmerin verpflichtet, die Ausstattungen wieder in das fertig gestellte Objekt zu verbringen und dort gem. den Vorgaben der Auftraggeberin wieder aufzustellen.

28.2 Die Auftraggeberin wird der Auftragnehmerin mindestens 14 Tage vor Beginn der Umzugsarbeiten mitteilen, welche Ausstattungen bzw. Teile davon einzulagern oder zu entsorgen ist.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten sind die eingelagerten Ausstattungen wieder in das fertig gestellte Objekt zurück zu verbringen und dort nach Vorgaben der Auftraggeberin wieder aufzustellen.

28.3 Sämtliche der vorbeschriebenen Leistungen sind Bestandteil gemäß der Leistungsbeschreibung Bau geschuldeten Bauleistungsraten.

§ 29

Vergütung der Planungs- und Bauleistungen

29.1 Die in § 10.1.1 a) in Form von monatlichen Raten vorgesehene Vergütung für die Bauleistungen ist ein Pauschalpreis. Mit diesem Pauschalpreis sind sämtliche von der Auftragnehmerin zu erbringenden Bauleistungen und Planungsleistungen dieses Vertrages abgegolten, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, selbst wenn die Leistungen in diesem Vertrag oder den weiteren Unterlagen nicht ausdrücklich aufgeführt sind, sowie sämtliche Leistungen, die von der Auftragnehmerin vor Abschluss dieses Vertrages im Zusammenhang mit dem PPP-Projekt erbracht wurden. Nachforderungen wegen etwaiger Zusatzleistungen, besonderer Leistungen oder sonstiger Mängelbeseitigungsleistungen sind, sofern dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes regelt, ausgeschlossen. Insbesondere versteht sich der Pauschalpreis einschließlich aller erforderlichen Bau- und Betriebsstoffe, Gerätemieten, Vorhaltekosten, Kosten wegen Lohnerhöhungen und Preissteigerungen für Material, Wegegelder, Auslösungen, Lohnnebenkosten, Überstunden- und Leistungszuschläge und Gebühren sowie Kosten für Materialprüfverfahren. Die Auftragnehmerin kann sich nicht auf Kalkulationsirrtümer oder Berechnungsfehler berufen. Die Summe dieser monatlichen Raten i.H.v. [EUR...] bildet den Gesamtnettopauschalpreis für

die Erbringung der Bauleistungen. Für Zuwendungen Dritter zum PPP-Projekt gilt die Regelung des § 11.3.6 entsprechend. Im Falle der Teilkündigung (vgl. § 18.5 Satz 3) ist der Pauschalpreis entsprechend anzupassen.

29.2 An den Pauschalpreis sind die Parteien gebunden, sofern und soweit die Auftragnehmerin das Terminrisiko nach diesem Vertrag trägt oder sich der Baubeginn gemäß dem als **Anlage [...]** beigefügten Terminplan nicht um mehr als [...] Monate nach hinten verschiebt, es sei denn, die Auftraggeberin hat die Verschiebung allein oder ganz überwiegend zu vertreten. Verzögert sich der nach **Anlage [...]** ergebende Baubeginn in den übrigen Fällen aus nicht von der Auftragnehmerin allein oder überwiegend zu vertretenden Gründen, ändert sich der in § 10.1.1 lit. a) geregelte Teil des Pauschalpreises im gleichen Verhältnis, in dem sich der vom statistischen Bundesamt Wiesbaden herausgegebene Preisindex für Nichtwohngebäude für Deutschland (Basisjahr 2000 = 100) in der Zeit zwischen dem [...] (= Anfangsindex) und dem tatsächlichen Baubeginn (= Endindex) verändert. Die monatliche Rate nach § 10.1.1 lit. a) wird in diesem Fall entsprechend angepasst. Die Auftragnehmerin kann einen darüber hinausgehenden Schaden nur dann gegenüber der Auftraggeberin geltend machen, wenn sie den Schaden detailliert nachweist und wenn die Verzögerung des Baubeginns von der Auftraggeberin zu vertreten ist.

29.3 Bauabzugssteuer

Auf diesen Vertrag sind die §§ 48 ff. Einkommenssteuergesetz (EStG) anwendbar.

29.3.1 Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, der Auftraggeberin unverzüglich nach Vertragsabschluss, spätestens aber zwei Wochen vor Fälligkeit der ersten monatlichen Rate, eine gültige Freistellungsbescheinigung zum Steuerabzug bei Bauleistungen gem. § 48 b Abs. 1 S. 1 EStG im Original vorzulegen, die die Auftraggeberin im Rahmen der Durchführung dieses Vertrages von der Pflicht zum Steuerabzug nach § 48 b EStG entbindet.

29.3.2 Wird die Freistellungsbescheinigung widerrufen oder zurückgenommen, ist die Auftragnehmerin verpflichtet, dies der Auftraggeberin unverzüglich mitzuteilen. Verstößt sie gegen diese Pflicht, ist sie der Auftraggeberin zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Stellt sich heraus, dass die der Auftraggeberin vorgelegte Freistellungsbescheinigung nicht den gesetzlichen und behördlichen Anforderungen genügt, ist die Auftragnehmerin der

Auftraggeberin auch zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

- 29.3.3 Die Auftragnehmerin und die Auftraggeberin verpflichten sich, der jeweils anderen Partei die für die Erklärungen und Nachweise gegenüber den Finanzbehörden erforderlichen Unterlagen umgehend zur Verfügung zu stellen und erforderliche Erklärungen abzugeben.

§ 30

Leistungsänderungen, Zusatzleistungen, Unterbrechungen

- 30.1** Auf Verlangen der Auftraggeberin wird die Auftragnehmerin die Bauleistungen in anderer Weise als ursprünglich vereinbart ausführen oder zusätzliche Leistungen für das Bauvorhaben übernehmen, es sei denn, die Auftragnehmerin bzw. ihre etwaigen Subunternehmer sind nicht auf die zusätzlichen Leistungen eingestellt und die Auftragnehmerin widerspricht innerhalb von fünf Werktagen schriftlich.
- 30.2** Sofern sich aus den für die Durchführung der vertraglichen Leistungen erforderlichen Baugenehmigungen Leistungsänderungen oder Zusatzleistungen ergeben, ist die Auftragnehmerin verpflichtet, diese ohne Anspruch auf zusätzliche Vergütung auszuführen, es sei denn, es handelt sich um nicht vorhersehbare und unzumutbare Auflagen und Anforderungen. In diesem Fall richtet sich ein möglicher Anspruch auf zusätzliche Vergütung nach den nachfolgenden Bestimmungen.
- 30.3** Die Auftragnehmerin kann für Leistungsänderungen und/oder Zusatzleistungen nur dann eine zusätzliche Vergütung verlangen, sofern und soweit sie dies gegenüber der Auftraggeberin vor der Ausführung - soweit möglich und aufgrund der Größenordnung zumutbar - angekündigt hat und die Auftraggeberin die Ausführung in Kenntnis dieser Ankündigung anordnet. Die vorherige Ankündigung ist ausnahmsweise entbehrlich, wenn für die Auftraggeberin ohne weiteres und zweifelsfrei erkennbar ist, dass eine zusätzliche Vergütung in Folge der Anordnung zu leisten ist. Ankündigung und Anordnung sollen schriftlich erfolgen.

- 30.4** Für die beauftragten Leistungsänderungen und Zusatzleistungen gelten die Bestimmungen dieses Vertrages, soweit nicht im jeweiligen Nachtrag des Vertrages ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist.
- 30.5** Die Auftragnehmerin wird unverzüglich ein Angebot mit einer nachvollziehbaren Kalkulation und unter Aufschlüsselung von Mehr- und Minderaufwand vorlegen.
- 30.6** Falls die Parteien vor der Ausführung der jeweiligen Leistung nicht über die Berechtigung einer zusätzlichen Vergütung dem Grunde und der Höhe nach Einigkeit erzielen, ist die Auftragnehmerin zur Ausführung der Leistungsänderungen und Zusatzleistungen verpflichtet, wenn die Auftraggeberin dies schriftlich anordnet. Die etwaige zusätzliche Vergütung ist dann unter Saldierung von Mehr- und Minderaufwand in Höhe eines angemessenen Preises zuzüglich eines Zuschlags in Höhe von [...] % geschuldet. Das Entgelt einschließlich des Zuschlages deckt sämtliche Kosten der Auftragnehmerin. Bei Meinungsverschiedenheiten über die Höhe der zusätzlichen Vergütung entscheidet der Vertragsbeirat. Für den Fall, dass eine Partei mit der Entscheidung des Vertragsbeirats nicht einverstanden ist, kann diese das Schiedsgericht gemäß § 14.5 anrufen. Die monatlichen Raten nach § 10.1.1 lit. a) erhöhen sich entsprechend der zusätzlichen Vergütung. Sofern bei Leistungsänderungen der Minderaufwand den angemessenen Preis für den Mehraufwand nebst Zuschlag übersteigt, verringert sich die Vergütung nach § 10.1.1 lit. a) entsprechend.
- 30.7** Zusatzleistungen und Leistungsänderungen berechtigen zu einer Verlängerung der Vertragsfristen, sofern und soweit dies erforderlich ist. Die Anpassung der Vertragsfristen ist durch die Auftragnehmerin mit dem Angebot gem. Abs. 5 vorzulegen.

§ 31 Vertragsfristen und Termine

- 31.1** Die in dem Terminplan für die Bauleistungen **Anlage [...]** aufgeführten Fristen werden verbindlich vereinbart (**Vertragsfristen**). Die Auftragnehmerin sichert die Einhaltung der Fristen zu.
- 31.2** Sämtliche Fristen und Termine, auch die im Detailterminplan, sind Vertragsbestandteil und für die Auftragnehmerin, auch i.S.v. § 284 ff. BGB sowie § 636 Abs. 1 BGB, bindend. Für die Fristen und Termine gelten außerdem die Vertragsstrafenvereinbarungen unter § [...].

31.3 Der Terminplan gem. § 6 Nr. 3 VOB/B berücksichtigt, dass die Auftragnehmerin durch Wetterverhältnisse an Bauarbeiten gehindert sein kann. Wenn und soweit die Auftragnehmerin an den konkret am Objekt anstehenden Arbeiten durch Witterungsbedingungen, mit denen normalerweise gerechnet werden muss, gehindert ist, verlängert sich der Endtermin deswegen nicht. Liegen unvorhergesehene Behinderungen vor, sind sie im Zeitpunkt des Eintritts unverzüglich der Auftraggeberin zu melden, damit diese in Zusammenarbeit mit der Auftragnehmerin den Bauablaufplan in den Teilabschnitten so gestalten kann, dass der Endtermin nach Möglichkeit gehalten wird. Das kann über den Einsatz zusätzlicher und anderer technischer Ausrüstungen und den Einsatz zusätzlicher Arbeitskräfte für das Bauvorhaben erfolgen. Ist dies nicht möglich, verlängern sich die Termine gemäß dem Zeitraum der Behinderung. Selbiges gilt für zusätzliche/geänderte Leistungen, welche Auswirkungen auf die Bauzeit haben.

31.4 Treten Baubehinderungen auf, welche die Auftraggeberin oder der Nutzer des jeweiligen Gebäudes zu vertreten haben, informiert die Auftragnehmerin unverzüglich die Auftraggeberin über Art und Umfang der Behinderung und ihre Auswirkungen auf den Bauablauf.

31.5 Im Falle von Zusatzleistungen oder Leistungsänderungen oder im Falle von Ablaufbehinderungen

31.5.1 durch einen von der Auftraggeberin oder der Schule zu vertretenden Umstand oder

31.5.2 durch einen Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb der Auftragnehmerin bzw. eines in die Leistungserbringung eingeschalteten Nachunternehmers oder

31.5.3 durch andere, für die Auftragnehmerin unabwendbare Ereignisse – z. B. höhere Gewalt, soweit diese Risiken nicht nach diesem Vertrag von der Auftragnehmerin übernommen worden sind,

hat die Auftragnehmerin - soweit erforderlich - der Auftraggeberin schriftlich und unverzüglich die Notwendigkeit zur Verlängerung der Vertragsfristen anzuzeigen und eine geänderte Terminplanung vorzulegen. Die Auftraggeberin hat der Auftragnehmerin in diesem Fall eine angemessene Verlängerung der Vertragsfristen zuzubilligen, wobei

die Verlängerung soweit möglich auf die betroffenen Leistungsbestandteile beschränkt werden soll. In den Fällen der §§ 31.5.2 und 3 gilt dies jedoch nur, wenn die Vertragsfristen auch über den zumutbaren Einsatz³⁵ zusätzlicher und anderer technischer Ausrüstungen und den Einsatz zusätzlicher Arbeitskräfte auf Rechnung der Auftragnehmerin nicht eingehalten werden können. Im Fall des § 31.5.1 ist die Auftragnehmerin zur Durchführung der vorstehend genannten Maßnahmen nur auf Verlangen der Auftraggeberin und gegen gesonderte Kostenerstattung verpflichtet.

§ 32

Vertragsstrafen

- 32.1** Die Auftragnehmerin ist zur Zahlung einer Vertragsstrafe verpflichtet, soweit sie die in der **Anlage [...]** bezeichnete Fertigstellungsfrist nicht einhält, es sei denn, sie hat dies nicht zu vertreten.
- 32.2** Die Vertragsstrafe beträgt für jeden Werktag, an dem sich die Auftragnehmerin mit der Einhaltung der Fertigstellungsfrist in Verzug befindet, [...]³⁶, in der Summe jedoch höchstens [...]³⁷ des auf die Bauleistungen entfallenden Anteils des Gesamtnettopauschalpreises.
- 32.3** Die Vertragsstrafe gilt auch, sofern sich Fertigstellungstermine verschieben, für die neuen Fertigstellungstermine. Im Verzugsfalle ist also die Nichteinhaltung des neuen Termins vertragsstrafenbewehrt, ohne dass es bei der Verschiebung oder Neufestlegung des Termins einer besonderen Vereinbarung bedarf.
- 32.4** Weitergehende Verzugsschadensansprüche der Auftraggeberin und sonstige Schadenersatzansprüche sowie in diesem Vertrag vorgesehene Vertragsstrafen bleiben unberührt. Die Vertragsstrafe wird auf die Schadenersatzansprüche angerechnet.

³⁵ Die Grenze der Zumutbarkeit richtet sich nach den gesetzlichen Wertungen des § 275 Abs. 2 BGB.

³⁶ Empfohlen werden: 0,2 %

³⁷ Empfohlen werden max. 5 %.

§ 33

Eigentumsübergang und Gefahrtragung

- 33.1** Beweglichen Sachen, die durch Verarbeitung oder Umbildung eines oder mehrerer Stoffe, von denen zumindest einer zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der Auftraggeberin steht, durch die Auftragnehmerin hergestellt werden, gehen in das (Mit-)Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftragnehmerin stellt diese Sachen insoweit für die Auftraggeberin als Hersteller i.S.d. § 950 BGB her.
- 33.2** Die Auftragnehmerin wird daher ein fortlaufend zu aktualisierendes Inventarverzeichnis führen, in dem sämtliche Gegenstände aufgeführt werden, die von ihr nach Maßgabe der vorstehenden Vorschrift hergestellt wurden. Die Auftraggeberin ist berechtigt, Einsicht in diese Inventarliste zu nehmen.
- 33.3** Unbeschadet der vorstehenden Regelungen trägt die Auftragnehmerin die Gefahr für sämtliche nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen und Lieferungen bis zur Abnahme, es sei denn, die Auftraggeberin verzögert die Abnahme ohne sachlichen Grund. Im Falle der teilweisen oder vollständigen Zerstörung des Vertragsgegenstandes nach Abnahme ist die Auftragnehmerin auf Verlangen der Auftraggeberin zur Wiederherstellung nach den bereits für die Ersterrichtung geltenden Bestimmungen dieses Vertrages nebst Anlagen oder nach deren Wahl zur Auskehrung der entsprechenden Versicherungsleistungen verpflichtet. Wird die Zerstörung nach Abnahme durch höhere Gewalt oder sonstige außerhalb der Risikosphäre der Auftragnehmerin liegende Gründe verursacht, trägt die tatsächlich entstehenden und nachzuweisenden Kosten der Wiederherstellung die Auftraggeberin, sofern und soweit diese nicht bereits durch eine bestehende Versicherung gedeckt sind oder durch eine solche hätten abgedeckt werden können.
- 33.4** Die Auftragnehmerin haftet für die Fälle des Diebstahls oder sonstigen Abhandenkommens von Material, Anlagen, neu hergestellten Sachen oder Baumaschinen sowie die Beschädigung der vorgenannten Gegenstände oder der in den Verantwortungsbereich der Auftragnehmerin fallenden Leistungen, soweit der Auftraggeberin hieraus ein Schaden entsteht.

§ 34

Abnahme der Bauleistungen

34.1 Die Abnahme der Bauleistungen, einschließlich etwaiger zulässiger Teilabnahmen und der Abnahme von Mängelbeseitigungsarbeiten, wird förmlich erfolgen. Eine schlüssige oder fiktive Abnahme ist ausgeschlossen.

34.2 Sobald die Auftragnehmerin die Bauleistungen überwiegend fertig gestellt hat und nach ihrer Meinung kurzfristig Abnahmereife gegeben ist, teilt sie dies der Auftraggeberin schriftlich mit und fordert sie zu einer Vorbegehung mit einer Frist von fünf Werktagen auf. Die Vorbegehung ist lediglich technischer Natur und führt nicht zu einer Abnahme im rechtlichen Sinn.

Über die Vorbegehung wird ein von den Parteien zu unterzeichnendes schriftliches Protokoll angefertigt, in dem etwaige Mängel, Beanstandungen oder Restarbeiten - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - festzuhalten sind.

34.3 Die Auftragnehmerin hat die Auftraggeberin schriftlich zur Abnahme aufzufordern; dies aber erst, nachdem die im Protokoll der Vorbegehung festgestellten, nicht nur unwesentlichen Mängel und Beanstandungen oder sämtliche Restarbeiten abgearbeitet sind und die Auftragnehmerin der Auftraggeberin hierüber detailliert Bericht erstattet hat. Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, bis zur Abnahme die erforderlichen Genehmigungen, Bescheinigungen und sonstigen Unterlagen vorzulegen.

34.4 Die Auftraggeberin kann die Abnahme bis zur Beseitigung nicht nur unwesentlicher Mängel, insbesondere solcher, die die Tauglichkeit des Bauvorhabens oder von Teilen desselben mehr als nur unerheblich mindern, verweigern.

34.5 Bei der Abnahme ist ein Abnahmeprotokoll zu erstellen, das von den Vertragsparteien zu unterzeichnen ist und in dem etwaige Mängel und nicht oder nicht vollständig ausgeführte Leistungen der Auftragnehmerin festzuhalten sind; das gilt auch dann, wenn Mängel von einer der Vertragsbeteiligten nicht anerkannt werden, was im Protokoll jedoch zu vermerken ist.

34.6 Sämtliche Lieferungen und Leistungen der Auftragnehmerin werden gleichzeitig abgenommen [ggf. nach verschiedenen Bauabschnitten und Gebäuden zu differenzieren]. Die Abnahme von Teilleistungen ist grundsätzlich ausgeschlossen.

34.7 Bei einer Abnahme trotz vorhandener Mängel tritt eine Beweislastumkehr hinsichtlich der im Abnahmeprotokoll vorbehaltenen Mängel nicht ein.

§ 35

Qualitätssicherung

35.1 Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, alles zu tun, was erforderlich ist, um eine reibungslose Abwicklung des Bauvorhabens zu gewährleisten.

35.2 Die Auftraggeberin ist berechtigt, die Ausführungen durch eigene Mitarbeiter oder Beauftragte zu überwachen. Leistungen, die schon während der Ausführung als mangelhaft oder vertragswidrig erkannt werden, hat die Auftragnehmerin auf eigene Kosten unaufgefordert nachzubessern oder zu wiederholen. Kommt die Auftragnehmerin dieser Verpflichtung nicht nach, kann ihr die Auftraggeberin eine angemessene Frist setzen und nach deren ergebnislosem Ablauf den Mangel selbst beseitigen und von der Auftragnehmerin den Ersatz der dafür erforderlichen Aufwendungen verlangen.

35.3 Die Leistungen der Auftragnehmerin haben den anerkannten Regeln der Technik sowie der gewerblichen Verkehrssitte zu entsprechen. Soweit in der bautechnischen Praxis in geschriebenen oder ungeschriebenen Regeln bestimmte Eigenschaften von Material oder Leistung gefordert sind, gelten diese als vertraglich vereinbart (Beschaffheitsgarantie). Soweit im Handel Baustoffe oder Bauteile erhältlich sind, die einer Güteüberprüfung unterliegen, dürfen nur solche verwendet werden. Die gesamte Ausführung hat den modernen, instandhaltungsarmen und bauökologischen Anforderungen im Rahmen der funktionalen Leistungsbeschreibung zu entsprechen. Insbesondere dürfen keine asbesthaltigen und formaldehydhaltigen Baustoffe usw. verwendet werden.

§ 36

Ablaufkoordination

36.1 Für das Projekt besteht ein hoher Koordinierungsbedarf. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien, dass zu dem mit dem Pauschalpreis abgegoltenen Leistungsumfang für die Bauleistungen auch die Koordination aller Bautätigkeiten auf dem Gelände und deren Einbeziehung in die Ablaufplanung gehört. Unter Koordination ist dabei zu verstehen, dass die Auftragnehmerin alles Notwendige und ihr Mögliche unternimmt, um einen reibungslosen Gesamtablauf zielgerichtet auf die vollständige, funktionsfähige, gebrauchsbereite, mängelfreie und termingerechte Gesamtfertigstellung des Vertragsgegenstandes unter Einschluss der von Dritten zu erbringenden Leistungen sicherzustellen. Hierunter fällt insbesondere

36.1.1 die örtliche und personelle Abstimmung der Leistungen aller Beteiligten;

36.1.2 die bautechnische Abstimmung der Leistungen der Auftragnehmerin mit den Leistungen Dritter, insbesondere auch die terminliche Koordination;

36.1.3 die Erstellung und ständige Fortschreibung eines Organigramms über den Projektaufbau, die Organisationsstruktur und die einzelnen Zuständigkeiten.

36.2 Sobald der reibungslose Gesamtablauf gefährdet scheint, wird die Auftragnehmerin die Auftraggeberin unverzüglich informieren, um ihr ein Einschreiten zu ermöglichen. Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, alles ihr Zumutbare zu unternehmen, um den Grund für die Störung des Gesamtablaufs selbst zu beseitigen und die Auftraggeberin bei ihrem Einschreiten gegen den Störungsgrund zu unterstützen.

§ 37

Bauleitung

37.1 Die Auftragnehmerin benennt als Projektleiter [Name], als Bauleiter [Name] und als Oberpolier [Name]. Der Bauleiter ist zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen aller Art im Zusammenhang mit diesem Vertrag bevollmächtigt.

- 37.2** Die Auftragnehmerin stellt sicher, dass ein Bauleiter und ein Oberpolier bis zur Beendigung des Bauvorhabens auf der Baustelle präsent sind und der Auftraggeberin als Ansprechpartner zur Verfügung stehen.

§ 38

Mängelansprüche

- 38.1** Die Mängelverjährungsfrist für alle in diesem Abschnitt beschriebenen Leistungen der Auftraggeberin beträgt einheitlich fünf³⁸ Jahre und beginnt mit der Abnahme. Die Verjährung wird gem. § 13 Nr. 5 VOB/B auch dadurch unterbrochen, dass die Auftraggeberin vor Ablauf der Verjährungsfrist die Beseitigung eines Mangels schriftlich verlangt, dann jedoch nur für diesen Mangel. Der Anspruch auf Beseitigung dieser Mängel verjährt in zwei Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an, jedoch nicht vor Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist.
- 38.2** Die Auftragnehmerin bleibt auch nach Ablauf der Verjährung der Mängelansprüche während der Laufzeit des Vertrages verpflichtet, auftretende Mängel nach Maßgabe der in diesem Vertrag vereinbarten Betriebsleistungen zu beseitigen bzw. zu beheben.
- 38.3** § 648 BGB ist ausgeschlossen.

§ 39

Allgemeine Baustellenorganisation und -ordnung, Verkehrssicherungspflichten

- 39.1** Die Auftragnehmerin ist für die allgemeine Baustellenordnung verantwortlich. Sie ist verpflichtet, die Maßnahmen nach § 2 und 3 Baustellenverordnung in eigener Verantwortung zu treffen.
- 39.2** Die Auftragnehmerin übernimmt auch die Verkehrssicherungspflicht für die gesamten Bauleistungen. Die Auftragnehmerin haftet für alle Schäden aus der Einrichtung und dem Betrieb der Baustelle und trägt die Beweislast, dass keine von ihr zu vertretenden

³⁸ An dieser Stelle ist es möglich, anstelle der fünfjährigen Verjährungsfrist die zweijährige der VOB/B zu vereinbaren.

Umstände für etwaige Schäden vorliegen. Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, die Auftraggeberin von sämtlichen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung von Verkehrssicherungspflichten freizustellen.

- 39.3** Die Auftraggeberin, ihre Mitarbeiter und Beauftragte sind jederzeit berechtigt, die Baustelle zu betreten, zu besichtigen und zu fotografieren.

§ 40

Bautagebuch, Bautenstandbericht und Baubesprechungen

- 40.1** Die Auftragnehmerin führt ein Bautagebuch. Darin werden der Bauablauf und die wesentlichen Vorgänge und Ereignisse auf der Baustelle festgehalten. Es ist jeweils am folgenden Werktag bis spätestens 12.00 Uhr für den vorausgegangenen Werktag zu vervollständigen.
- 40.2** Die Eintragungen im Bautagebuch erfolgen ausschließlich zu Dokumentationszwecken und ersetzen nicht eine formgerechte Anzeige oder Erklärung gegenüber der Auftraggeberin. Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, der Auftraggeberin auf Verlangen die Bautageberichte der vergangenen Woche am Anfang jeder Woche zu übergeben. Die Bautageberichte müssen Angaben enthalten über Wetter, Temperaturen, den wesentlichen Baufortschritt (Beginn und Ende von Leistungen, Größe und Umfang), den Bautenstand und sonstige relevanten Vorgänge und Ereignisse. Das Bautagebuch ist tagtäglich zu führen. Die Kenntnisnahme der Bautageberichte durch die Auftraggeberin erfolgt lediglich zu Informationszwecken und beinhaltet weder eine inhaltliche Prüfung noch eine Billigung der durchgeführten Maßnahmen.
- 40.3** Die Auftragnehmerin übergibt der Auftraggeberin am 1. Werktag eines Monats einen schriftlichen und detaillierten Bautenstandsbericht. Der Bautenstandsbericht ist vom verantwortlichen Bauleiter der Auftragnehmerin unterzeichnet und enthält Angaben zum Bautenstand, der Terminsituation unter Berücksichtigung des Terminplanes, der für den begonnenen Kalendermonat beabsichtigten Abläufe und Teilleistungen sowie zum für das Ende des begonnenen Kalendermonats zu erwartenden Leistungsstand und besondere Vorkommnisse.

- 40.4** Im Falle einer Verzögerung gegenüber dem Terminplan hat die Auftragnehmerin in einem gesonderten Abschnitt des Bautenstandsberichtes im Einzelnen aufzuzeigen, welche Maßnahmen zur Aufholung der Verzögerung getroffen wurden und getroffen werden.
- 40.5** Die Auftraggeberin ist im Rahmen ihres billigen Ermessens (§ 315 BGB) jederzeit berechtigt, weitere Informationen zu verlangen und die Baustelle zu besichtigen.
- 40.6** Die Parteien werden mindestens alle 4 Wochen Baubesprechungen abhalten. Die Auftragnehmerin wird in jeder Baubesprechung eine aktuelle Planliste vorlegen, über die Baubesprechungen wird ein von beiden Parteien zu unterzeichnendes Protokoll angefertigt.

§ 41

Aufräumung und Schadensbeseitigung

- 41.1** Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, alle durch sie oder ihre Nachunternehmer verursachten Abfälle, Verunreinigungen und Beschädigungen auf dem Grundstück, oder sonstigen betroffenen Grundstücken sowie öffentlichen Verkehrswegen unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen und die Auftraggeberin insoweit von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.
- 41.2** Die Auftragnehmerin hat auf der Baustelle nach Fertigstellung des Bauprojekts auf ihre Kosten einen aufgeräumten und ordentlichen Zustand zu schaffen. Sie ist insbesondere verpflichtet, im Bereich von angrenzenden Straßen, Bürgersteigen oder Nachbargrundstücken entstandene Schäden auf eigene Kosten zu beseitigen, soweit diese von ihr oder ihren Subunternehmern verursacht worden sind. Befolgt die Auftragnehmerin eine dahingehende Aufforderung der Auftraggeberin nicht unverzüglich, kann die Auftraggeberin die Baustelle auf Kosten der Auftragnehmerin reinigen lassen, wenn eine entsprechende Aufforderung erfolgt und der Auftragnehmerin eine angemessene gesetzte Nachfrist fruchtlos abgelaufen ist. Der ordnungsgemäße und vertragsgerechte Abschluss der Bauarbeiten ist der Auftraggeberin durch die Auftragnehmerin schriftlich zu bestätigen. Nach Erteilung dieser Bestätigung ist die Baustelle zu räumen, spätestens jedoch nach Abnahme der vertraglichen Leistungen durch die Auftraggeberin.

- 41.3** Erfüllt die Auftragnehmerin die vorgenannten Pflichten nicht unverzüglich, so kann die Auftraggeberin die Arbeiten nach Ablauf einer angemessenen Frist mit Androhung der Ersatzvornahme auf Kosten der Auftragnehmerin durchführen lassen.

§ 42

Gegenstand und Ziele der Betriebsleistungen

- 42.1** Mit Vertragsbeginn im Falle von Sanierungsleistungen bzw. nach Fertigstellung und Abnahme der vertragsgegenständlichen Schulgebäude bei Neubauleistungen übernimmt die Auftragnehmerin sämtliche für den Betrieb der Schule erforderlichen Leistungen der Bauunterhaltung, der Bewirtschaftung und die sonstigen Serviceleistungen, die notwendig sind, um über die gesamte Laufzeit des Vertrages die optimale Verfügbarkeit der Schule bei größtmöglicher Effizienz des Betriebes der Schulen, insbesondere in Bezug auf Bauunterhaltung, Wartung, Reinigung und die verbrauchsabhängige Medienversorgung, sicherzustellen („Betriebsleistungen“).
- 42.2** Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand während der Vertragslaufzeit jederzeit in einem gemäß den Verdingungsunterlagen **Anlage [...]** vereinbarten Zustand zu erhalten und zu unterhalten, so dass jederzeit ein ordnungsgemäßer Schulbetrieb sichergestellt ist.
- 42.3** Ziel dieses Vertrages ist die effiziente, langfristige Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsgegenstandes bei maximaler Verfügbarkeit und wirtschaftlich optimiertem Betrieb der gebäudetechnischen Anlagen sowie der Sicherung des Werterhalts der Schulgebäude unter Berücksichtigung und Beachtung des der Auftraggeberin obliegenden Wirtschaftlichkeitsgebots.
- 42.4** Das Schulgebäude steht der Auftraggeberin über die gesamte Vertragslaufzeit wie nachfolgend geregelt zur Verfügung. Die Auftraggeberin ist berechtigt, die Schule nach ihrem Ermessen Dritten zur Durchführung außerschulischer Veranstaltungen während der regelmäßigen Nutzungszeiten zur Verfügung zu stellen. In der Regel erfolgt eine Nutzung der Schulgebäude werktags von [...] bis [...] Uhr. Die Turnhalle ist werktags regelmäßig bis [...] Uhr und samstags [...] Uhr bis [...] Uhr und sonntags [...] Uhr bis [...] Uhr verfügbar zu halten. Gelegentlich enden Veranstaltungen später. Die Auftragnehmerin ist daher verpflichtet, zu den regelmäßigen Nutzungszeiten eine Zugänglich-

keit und Verfügbarkeit der Schule und Turnhalle zu gewährleisten. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Schule durch die Auftraggeberin für bis zu [...] Sonderveranstaltungen außerhalb der regelmäßigen Nutzungszeiten genutzt werden kann. Änderungen an den vereinbarten Nutzungszeiten werden jeweils spätestens zwei Monate vor Ablauf eines Vertragsjahres gemeinsam vereinbart. Die Änderungen berechtigen nicht zu Anpassungen der vereinbarten Entgelte, wenn die insgesamt zu gewährleistenden Nutzungszeiten weniger als 10 % von den oben in Satz 3 genannten Nutzungszeiten abweichen. Für darüber hinaus gehende Zeiten gilt § 11.3.1 des Vertrages entsprechend.

- 42.5** Hierzu sind von der Auftragnehmerin in ausreichenden Umfang Schlüssel, insbesondere Generalschlüssel, Einzelschlüssel und Gruppenschlüssel vorzuhalten und auf Anforderung der Schulleitung an diese oder an Dritte auszuhändigen. Die jeweiligen Schlüsselinhaber sind zu dokumentieren.

§ 43

Betriebsleistungen der Auftragnehmerin

- 43.1** Die Auftragnehmerin ist während der Laufzeit des Vertrages verpflichtet, sämtliche der in der Leistungsbeschreibung beschriebenen Leistungen zum Betrieb der Schule vollständig und umfassend zu erbringen. Die in der Leistungsbeschreibung benannten Leistungen sind nicht abschließend, sondern dienen der Normierung von Mindestanforderungen. Alle Dienst- oder Werkleistungen, welche zum Betrieb der Schule notwendig und nicht ausdrücklich in der Leistungsbeschreibung ausgenommen sind, sind von der Auftragnehmerin zu erbringen. Dies gilt auch für solche Leistungen, welche erst während der Durchführung des Vertrages zur Aufrechterhaltung eines reibungslosen und optimierten Schulbetriebes erforderlich werden. Diese sind im Mindestmaß in einer den sonstigen Leistungen entsprechenden Qualität, soweit eine solche nicht zu ermitteln ist, in mittlerer Art und Güte zu erbringen.
- 43.2** Der Mindestinhalt der von der Auftragnehmerin geschuldeten Leistungen zum Gebäudemanagement sowie hinsichtlich der „Instandhaltung, Wartung, Inspektion und Instandsetzung“ ergibt sich zusätzlich aus der DIN 32736 i.V.m. der DIN 31051 (Instandhaltung) sowie GEFMA 100, soweit diese für die vertraglich vereinbarten Leistungen re-

levant sind. Sollten diese Vorschriften bzw. Richtlinien geändert oder durch neue ersetzt werden, hat die Leistungserbringung den geänderten bzw. neuen zu entsprechen.

- 43.3** Die Auftragnehmerin ist insbesondere nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften zur Erbringung sämtlicher Leistungen des technischen Gebäudemanagements, des Flächenmanagements, der Pflege, Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung sämtlicher Gebäude einschließlich der dazugehörigen Nebengebäude, Außenanlagen, nebst Sport- und Spielflächen, Einfriedungen und sonstige Einrichtungen, der Medienver- und -entsorgung, der Stellung von Hausmeistern, der Erbringung von Post- und Pförtnerdiensten sowie des sonstigen Objektmanagements verantwortlich.
- 43.4** Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, der Auftraggeberin jeweils zum 1. Dezember eine detaillierte Aufstellung mit den zu erwartenden Ausgaben für den Vertragsgegenstand für das kommende Kalenderjahr vorzulegen („**Jahresplan**“). Diese Aufstellung ist ausführlich und für die Auftraggeberin nachvollziehbar zu erläutern, insbesondere, sofern darin nicht nur unerhebliche Abweichungen der zu erwartenden Ausgaben gegenüber dem Vorjahr enthalten sind.
- 43.5** Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, während des laufenden Kalenderjahres vierteljährlich jeweils zum 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober einen Bericht über die Verwendung der veranschlagten Kosten zu erstellen und der Auftraggeberin vorzulegen („**Quartalsbericht**“). Gleiches gilt für die Erstellung eines jährlichen Berichts über sämtliche Ausgaben und die Verwendung der Ausgaben, der bis zum 31. Januar des Folgejahres vorgelegt werden muss („**Jahresbericht**“).

§ 44

Technisches Gebäudemanagement

Die Auftragnehmerin wird das technische Gebäudemanagement der Schulgebäude erbringen und dabei die nachfolgend aufgeführten Aspekte beachten. Hierzu gehören insbesondere:

44.1 Betreiben der technischen Anlagen

Der Auftragnehmerin obliegt der laufende Betrieb sämtlicher technischer Anlagen der Schule. Sie gewährleistet den optimalen Betrieb sämtlicher technischer Anlagen der

Schule, den Betrieb und die Unterhaltung der zentralen Gebäudeleittechnik, der elektro- und elektrotechnischen Anlagen, der Heizungs- und Lüftungstechnik, der Sanitärtechnik und der sonstigen technischen Einrichtungen der Schulgebäude. Geschuldetes Leistungssoll beim Betrieb der technischen Anlagen ist der möglichst sparsame und ressourcenschonende Einsatz bei Erreichung optimaler Bedingungen für die Nutzung des Gebäudes. Die technischen Anlagen sind fortlaufend zu optimieren und, soweit sie am Ende der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, zu modernisieren. Beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen sind der Auftraggeberin rechtzeitig bekannt zu geben. Hierzu ist der Auftraggeberin mitzuteilen, welche konkreten Maßnahmen erfolgen und welche Auswirkungen die geplanten Arbeiten für den weiteren Betrieb, insbesondere auch bezüglich der Betriebskosten, haben. Die Auftraggeberin ist berechtigt, Optimierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor Ablauf der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zu verlangen, sofern die vorhandenen technischen Anlagen nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. § 11.3.1 gilt in diesem Fall entsprechend. Besteht zwischen den Parteien Uneinigkeit darüber, ob Optimierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich oder nach diesem Vertrag geschuldet sind, entscheidet der Vertragsbeirat.

44.2 Instandhaltung und Instandsetzung, Modernisierung

Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, die Schule während der gesamten Vertragsdauer im Mindestmaß in dem durch die Leistungsbeschreibung Bau und Betrieb **Anlage [...]** geforderten technischen Zustand (Sollzustand) zu erhalten. Hierzu gehört auch die Anpassung des technischen Zustandes an fortschreitende Entwicklungen der anerkannten Regeln der Technik, sofern durch sie bisherige Regelungen korrigiert oder ersetzt werden. Der Auftragnehmerin obliegen des Weiteren sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungstätigkeiten, welche im laufenden Betrieb erforderlich und notwendig werden, insbesondere sämtliche Reparatur- und Wartungsarbeiten am Gebäude, den Einbauten, sämtlichen technischen Anlagen mit Ausnahme der IT-Technik, ggf. erforderlicher Wartungen und Reparaturen an der Medienver- und -entsorgung.

44.3 Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, einen ständig verfügbaren Notdienst (24 Std. täglich) vorzuhalten, welcher auf die Vornahme von Notreparaturen aller Art eingerichtet ist. Sofern Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich werden sollten, die einen Betrag von EUR [...] übersteigen, ist die Auftragnehmerin verpflichtet, die Auftraggeberin hierüber vor Beauftragung unverzüglich schriftlich zu informieren.

Die Auftragnehmerin ist darüber hinaus verpflichtet, fortlaufend, mindestens alle [...] Monate detaillierte Konzepte zur Sanierung und Modernisierung der technischen Anlagen und Einrichtungen, für die dies notwendig oder angezeigt erscheint, zu erarbeiten und dem Auftraggeber vorzulegen. Hierbei sollen insbesondere Maßnahmen vorgeschlagen werden, um solche Gebäudeteile, Anlagen oder Systeme, die nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, an die anerkannten Regeln der Technik anzupassen. Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, die Konzepte in einer Darstellungstiefe zu erarbeiten, die eine prüfbare Entscheidungsgrundlage darstellen kann.

§ 45

Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Die Auftragnehmerin übernimmt umfassend die zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Schulgebäude notwendigen Leistungen des infrastrukturellen Gebäudemanagements. Diese sind im Einzelnen in **Anlage [...]** aufgeführt. Hierzu gehören insbesondere folgende Leistungen:

45.1 Reinigung

Die Auftragnehmerin gewährleistet nach Maßgabe der Leistungsbeschreibung und ihres Angebots die permanente Erhaltung eines hygienischen, sauberen und sicheren Zustandes des Schulgrundstücks einschließlich sämtlicher Gebäude und Außenanlagen. Die Reinigungsleistungen sind so zu erbringen, dass Beeinträchtigungen des Schulbetriebes und der Nutzung Dritter ausgeschlossen werden oder zumindest so gering wie möglich gehalten werden. Die notwendigen Maschinen, Geräte und Verbrauchsmaterialien (einschl. Reinigungsmittel, Toilettenartikel usw.) werden von der Auftragnehmerin gestellt und stehen auch dem Schulpersonal zur Verfügung.

45.2 Gebäudesicherung, Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, ständig für einen sicheren und gefahrungsfreien Zustand der Gebäude und des gesamten Schulgrundstücks Sorge zu tragen und den Schutz des Gebäudes, seiner Einrichtungen und des Grundstücks zu gewährleisten. Hierzu gehören auch der Schutz des Schulgeländes vor dem Betreten durch Unbefugte durch Einsteigen, Einbrechen, Eindringen oder Verborgenhalten, die erforderlichen Sicherheits- und Brandschutzleistungen während und außerhalb der Betriebsphasen, die

Verfügbarkeit von Erster-Hilfe-Leistungen, die Park- und Verkehrskontrolle sowie der Gesundheitsschutz.

45.3 Post- und Pförtnerdienste

Die Auftragnehmerin übernimmt den Postdienst der Schule, insbesondere die Entgegennahme und Verteilung ankommender und die Sammlung und die Beförderung ausgehender Post. Gegenstand des Vertrages sind weiterhin kleinere Transportleistungen, insbesondere der Transport von Ausrüstungen innerhalb der Gebäude, z. B. bei Umzügen innerhalb eines Gebäudes zur Durchführung schulischer und außerschulischer Veranstaltungen etc.

45.4 Abfallentsorgung

Die Auftragnehmerin ist für die sichere Entsorgung bzw. Entfernung aller Abfälle, welche beim Betrieb oder gelegentlich des Betriebes der Schule anfallen, verantwortlich. Ausgenommen ist die Entsorgung von Chemikalien aus dem naturwissenschaftlichen Unterricht und von Essenabfällen, die bei einer Schulspeisung anfallen. Die Entsorgung erfolgt nach Maßgabe der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen, sie ist fortlaufend zu dokumentieren und umfasst alle Leistungen, welche zur Verwertung und Entsorgung von Wert- und Reststoffen erforderlich sind, insbesondere das Sammeln, Sortieren, Lagern und Befördern.

45.5 Flächenmanagement

Die Auftragnehmerin wird in Abstimmung mit der Schulleitung ein Flächenmanagement durchführen. Hierzu ist eine fortlaufende Analyse und Optimierung der Nutzflächen während der Betriebsphase unter besonderer Berücksichtigung sich veränderter Schülerzahlen und schulpädagogischer Erkenntnisse durchzuführen. Die Auftraggeberin ist berechtigt, die Optimierung von Flächen, auch wenn sie bauliche oder sonstige Maßnahmen erfordern, zu verlangen, sofern mittelfristig geänderte Anforderungen an den Schulbetrieb erkennbar werden.

45.6 Verbrauchsmanagement aller benötigten Medien

Die Auftragnehmerin ist - zusätzlich zur permanenten Versorgung mit allen erforderlichen Medien aufgrund eigener Vertragsbeziehungen³⁹ - zum effektiven Management des Energie- und Wasserverbrauchs einschließlich des Rechnungswesens und der Zahlungen an die Versorgungsunternehmen verpflichtet. Sie hat nach Maßgabe des

³⁹ Sofern bestehende Verträge fortgeführt werden sollen, sind diese unter Mitwirkung des Versorgers auf die Auftragnehmerin überzuleiten.

Absatz 8 Strategien für wirtschaftliche Wasser- und Energieeinsparungen auszuarbeiten und fortlaufend zu aktualisieren.

Hierzu ist ein elektronisches Managementsystem mit zentraler Überwachungseinrichtung vorzusehen. Verbrauchsmesseinrichtungen sind für sämtliche Medien zu installieren. Diese müssen gewährleisten, dass eine genaue Erfassung des Verbrauchs des jeweiligen Schulgebäudes / der jeweiligen Turnhalle sowie des Catering-Bereiches, dessen Umfang der Leistungsbeschreibung Bau und Betrieb **Anlage [...]** zu entnehmen ist, erfolgen kann.

45.7 Hausmeister

Die Auftragnehmerin übernimmt die Aufgaben des Schulhausmeisters, die sich aus der Leistungsbeschreibung **Anlage [...]** ergeben. Darüber hinaus ist der Hausmeister zentraler Ansprechpartner der Schulleitung in allen organisatorischen, technischen und infrastrukturellen Angelegenheiten. Vor diesem Hintergrund bedarf die Neubestellung eines Hausmeisters der Zustimmung der Schulleitung. Diese wird ihre Zustimmung nur dann versagen, wenn ernsthafte Zweifel an der fachlichen oder persönlichen Qualifikation der von der Auftragnehmerin vorgeschlagenen Kandidaten bestehen. Kommt es zu Störungen in der Zusammenarbeit zwischen der Schulleitung und dem Hausmeister der Schule, kann die Auftraggeberin den Vertragsbeirat anrufen. Der Vertragsbeirat beschließt nach Beratung über die Frage, ob der Hausmeister von seinen Aufgaben in Bezug auf die betroffene Schule entbunden wird. Die Schulleitung kann den Hausmeister im Rahmen seines Aufgabenbereichs unmittelbar anweisen. Die Befugnis hierzu ist durch die Auftragnehmerin vertraglich sicherzustellen.

45.8 Energiemanagement

Die Auftragnehmerin wird die Betriebsleistungen an energiewirtschaftlichen Kriterien mit fortwährender Optimierung von Aufwand und Nutzen orientieren. Sie wird insbesondere

- 45.8.1 Energieverbräuche für jedes Schulgebäude jährlich erfassen, dokumentieren und analysieren,
- 45.8.2 den Einkauf von Energieleistungen übernehmen und dazu jährlich die günstigsten Bezugspreise ermitteln und realisieren,
- 45.8.3 Optimierungspotentiale ermitteln,

- 45.8.4 Planungen von Optimierungsmaßnahmen unter betriebswirtschaftlichen Aspekten erstellen und Rentabilitäten errechnen,
- 45.8.5 solche Einsparungsmaßnahmen umsetzen,
- 45.8.6 der Auftraggeberin solche Einsparungsmaßnahmen in geeigneter und für sie nachvollziehbarer Form nachweisen.

45.9 Optimierung

- 45.9.1 Die Auftragnehmerin wird über die vorstehend genannten Optimierungsleistungen hinaus um eine fortgesetzte Optimierung der Wirtschaftlichkeit und des Nutzwertes des Vertragsgegenstandes, der Anlagen und Systeme bemüht sein und hierfür entsprechende Konzepte entwickeln. Insbesondere sollen Optimierungs- und Kosteneinsparungspotentiale im Bereich der Nebenkosten ermittelt und umgesetzt werden.
- 45.9.2 Des Weiteren ist ein Optimierungsziel insbesondere die Anpassung der Schulgebäude und der technischen Gebäudeausrüstung an die sich ändernden Betriebsbedingungen und Nutzeranforderungen (Nutzerbedarfsgerechtigkeit, Minimieren von Ausfallzeiten und Verschleiß etc.).

45.10 Dokumentation und Berichterstattung

Die Auftragnehmerin wird sicherstellen, dass für das technische Gebäudemanagement die Dokumentation und Berichterstattung über alle relevanten technischen Daten entsprechend der Vorgabe in **Anlage [...]** vorgenommen wird.

§ 46

Umsetzung von Optimierungskonzepten

- 46.1** Soweit die Auftragnehmerin Optimierungen ohne wesentliche Mehrkosten im Rahmen ihrer allgemeinen Leistungsverpflichtungen durchführen kann, ist sie zur Vornahme solcher Optimierungen berechtigt und verpflichtet (beispielsweise durch das Aushandeln verbesserter Einkaufsbedingungen, Optimierung des Energieverbrauchs durch

Änderung der Anlagensteuerung und -regelung o.ä.). Insbesondere ist Ziel die laufende Optimierung des Betriebes bei voller Aufrechterhaltung der Nutzeranforderungen. Soweit dies ohne wesentliche Investitionen erfolgen kann, ist die Auftraggeberin berechtigt, Anpassungen jederzeit zu verlangen. Investive Maßnahmen zur Optimierung und Modernisierung sind geschuldet, wenn der vorhandene Zustand des Gebäudes und seiner Ausrüstung nicht mehr dem Zustand, welcher bei Abnahme der Schulgebäude geschuldet war oder nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

46.2 Investive Maßnahmen, die über die vorbeschriebenen hinausgehen, wie z.B. der Einsatz neuer, noch nicht verbreiteter ressourcenschonender Technologien oder bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Flächenmanagement im Sinne des § 45.5 sind der Auftraggeberin vorzustellen und bedürfen ihrer schriftlichen Zustimmung. Die Auftraggeberin ist berechtigt, die Umsetzung derartiger Optimierungs-/Modernisierungskonzepte gegen gesonderte Vergütung zu verlangen.

46.3 Besteht zwischen den Vertragsparteien Streit, ob investive Maßnahmen entgeltlich oder unentgeltlich auszuführen sind, entscheidet der Vertragsbeirat.

§ 47

Entgelt

47.1 Für die Durchführung sämtlicher Betriebsleistungen werden die in § 10.1.1 benannten Raten als Pauschalpreis vereinbart. Dies gilt auch für solche Leistungen, die in den Leistungsbeschreibungen nach **Anlage [...]** nicht ausdrücklich aufgeführt sind, die für die vollständige und ordnungsgemäße Ausführung aller vertraglichen Leistungen jedoch erforderlich sind.

47.2 Wenn die Auftragnehmerin der Auffassung sein sollte, dass bestimmte von ihr geforderte Leistungen nicht vom vertragsgegenständlichen Leistungsumfang abgedeckt sind und daher eine zusätzliche Vergütung anfällt, ist Anspruchsvoraussetzung für die Geltendmachung einer solchen Zusatzvergütung in jedem Fall, dass die Auftragnehmerin die Auftraggeberin vor Durchführung der entsprechenden Leistungen dem Grunde und der voraussichtlichen Höhe nach auf die Vergütungspflicht in Form einer als solchen

gekennzeichneten „Mehrkostenanmeldung“ aufmerksam gemacht hat und die Auftraggeberin unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Mitteilung gleichwohl die Leistungserbringung fordert.

47.3 Auch wenn sich die Parteien über eine etwaige Mehrvergütung von Leistungen, die nach Auffassung der Auftragnehmerin nicht zum vertraglichen Leistungsumfang gehören, noch nicht geeinigt haben, ist die Auftragnehmerin zur Erbringung dieser Leistung verpflichtet, sofern die Auftraggeberin dies schriftlich verlangt. Über die Kostentragungspflicht und die Höhe entscheidet im Streitfall der Vertragsbeirat. Für den Fall, dass eine Partei mit der Entscheidung des Vertragsbeirats nicht einverstanden ist, kann diese das Schiedsgericht gemäß § 14.5 anrufen. Zusätzliche Kosten werden auf die monatlichen Raten entsprechend umgelegt, soweit für diese Umlegung einer Finanzierung möglich und von der Auftraggeberin gewünscht ist. Anderenfalls sind die Kosten von der Auftraggeberin 14 Tage nach Eingang einer prüfbaren Rechnung zu bezahlen.

§ 48

Erfolgsvergütung für die Reduzierung der Kosten für Medien, Ver- und Entsorgen

48.1 Für die Erreichung des Optimierungsziels „Reduzierung der Betriebskosten sowie sonstiger Einsparungen“ soll die Auftragnehmerin eine Erfolgsvergütung erhalten.

48.2 Daher wird die Auftraggeberin die Auftragnehmerin an jeder ihr zugute kommenden nachgewiesenen Einsparung, bezogen auf die in der Verdingungsunterlage **Anlage [...]**, Seite [...] dargestellten ursprünglichen Verbrauchswerte, in Bezug auf den Vertragsgegenstand mit [...] % des erzielten Einsparungsbetrages beteiligen. Diese Erfolgsvergütung wird der Auftragnehmerin am Ende jedes Vertragesjahres als Einmalbetrag zusätzlich vergütet.⁴⁰

48.3 Führt die Optimierungsmaßnahme zu einer Reduzierung der Gesamtbetriebskosten der Auftragnehmerin, wird die Auftragnehmerin das Budget für Instandhaltung und -setzung

⁴⁰ Falls eine Erfolgsvergütung vereinbart wird, muss auch vorab eine Bezugsgröße vertraglich festgelegt sein, an welcher sich mögliche Einsparungen messen lassen. Es bietet sich eine Durchschnittsgröße anhand vergangener Verbrauchswerte an oder ein von der Auftragnehmerin kalkulierter Verbrauch (gemäß Angebot) multipliziert mit indexierten Preisen.

sowie Sanierung und Modernisierung um einen Betrag erhöhen, der [...] % diesen Einsparungen entspricht.⁴¹

§ 49

Bonus-Regelung

- 49.1** Die Auftragnehmerin erhält von der Auftraggeberin den in § 10.1.1 e) festgelegten Bonus in voller Höhe, wenn sie die Betriebsleistungen unter Einhaltung der nachfolgenden Mängelbehebungsregelung erfüllt. Abweichungen von der Mängelbehebungsregelung („**Mängel**“) führen zu der nachfolgend definierten Einschränkung der Bonusgewährung.
- 49.2** Mängel werden der Auftragnehmerin vom kommunalen Vertragsbeauftragten oder von einer von ihm benannten Person gemeldet, sofern sie nicht von der Auftragnehmerin selbst festgestellt und in einem Mängelbuch vermerkt worden sind. Unabhängig davon ist die Auftragnehmerin verpflichtet, Mängel festzustellen und unverzüglich in ein Mängelbuch einzutragen. Das Mängelbuch enthält das Datum der Feststellung der Mängel, die Mängel selbst, das Datum ihrer Beseitigung sowie die Angabe der Dauer einer Nichtverfügbarkeit der betroffenen Nutzungsbereiche. Die Auftraggeberin ist berechtigt, in das Mängelbuch jederzeit Einsicht zu nehmen und Abschriften zu verlangen. Das Mängelbuch soll auch elektronisch geführt werden.
- 49.3** Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, jeden selbst festgestellten oder ihr gemeldeten Mangel unverzüglich, spätestens aber in den vertraglich vereinbarten Fristen zu beseitigen. Die durchgeführten oder unterlassenen Maßnahmen der Auftragnehmerin sowie die Nichtverfügbarkeit des betroffenen Nutzungsbereiches werden nach Maßgabe der **Anlage [...]** (Service Bewertung) auf der Grundlage von Mangelstufen bzw. prioritätsorientierten Verfügbarkeitsklassen klassifiziert und über die Anzahl der Mangelpunkte gewichtet. Die Anlage regelt auch die maximal zulässige Zeit, innerhalb derer es möglich sein muss, einen Verantwortlichen des Auftragnehmers zur Aufnahme des Mangels zu erreichen (Ansprechzeit) und die maximal zulässige Zeit, in der dieser Mangel vollständig behoben worden sein muss (Behebungszeit).

⁴¹ Ersatzweise kann im Vertrag vorgesehen werden, dass Einsparungen durch Optimierungsmaßnahmen, soweit diese eine bestimmte Bagatellgrenze überschreiten und auf gesondert vergüteten Maßnahmen im Sinne des § 46.2 beruhen, durch eine Entgeltanpassung zugunsten der Auftraggeberin realisiert werden. Eine entsprechende Regelung wäre in § 11.3 zu integrieren.

49.4 Die Mangelpunkte werden am Ende eines jeden Monats vom kommunalen Vertragsbeauftragten addiert. Ergeben sich nicht mehr als [...] Mangelpunkte in einem Monat, erhält die Auftragnehmerin den vollen Bonus. Ergeben sich [...] bis [...] Mangelpunkte in einem Monat, vermindert sich der Bonus um ein Drittel. Bei [...] bis [...] Mangelpunkten pro Monat vermindert sich der Bonus um zwei Drittel. Bei mehr als [...] Mangelpunkten pro Monat wird kein Bonus gewährt.⁴²

49.5 Der Erfüllungsanspruch und die gesetzlichen Mängelrechte der Auftraggeberin bleiben von dieser Regelung unberührt.

§ 50

Übergabe bei Vertragsende

Bei Ablauf des Vertrages muss der Vertragsgegenstand in dem Zustand an die Auftraggeberin übergeben werden, welcher im Mindestmaß dem in der Leistungsbeschreibung Bau und Betrieb, **Anlage [...]** beschriebenen Standard entspricht.

§ 51

Schlussbestimmungen

51.1 Wirksamkeit des Vertrages

Die zuständige Aufsichtsbehörde hat am [...] die zur Wirksamkeit des Vertrages erforderliche Genehmigung erteilt.⁴³

51.2 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Projektvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Das gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das Erfordernis der Schriftform.

51.3 Anwendbares Recht

Dieser Projektvertrag unterliegt deutschem Recht.

⁴² Die Anzahl der Mangelpunkte sollte nach Größe des Objektes bzw. der Zahl der Objekte gewählt werden.

⁴³ Soweit lediglich eine Anzeigepflicht besteht: „Der Vertrag wurde der zuständigen Aufsichtsbehörde am [...] angezeigt und durch diese nicht beanstandet.“

51.4 Kosten

Die Auftraggeberin und die Auftragnehmerin tragen jeweils die Kosten der von ihnen im Rahmen dieses PPP-Projekts beauftragten Berater (Anwaltshonorare, Honorare für Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc.) selbst. Im Übrigen werden die Kosten dieses Vertrages von der Auftragnehmerin getragen.

51.5 Salvatorische Klausel

Falls einzelne Bestimmungen dieses Projektvertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden sollten oder dieser Projektvertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Projektvertrages nicht berührt. Anstelle der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Bestimmung gilt eine solche wirksame Bestimmung als vereinbart, die das von den Vertragsparteien mit diesem Projektvertrag verfolgte wirtschaftliche Ziel bestmöglich erreicht. Sollte eine Bestimmung dieses Projektvertrages wegen des darin vereinbarten Leistungsumfangs unwirksam sein oder werden, ist der in der Bestimmung vereinbarte Leistungsumfang dem rechtlich zulässigen Maß anzupassen.

Auftraggeberin:

Ort und Datum

Vorname, Name

Vorname, Name

Auftragnehmerin:

Ort und Datum

Vorname, Name

Vorname, Name

Teil B. Finanzierungsvariante „Forfaitierung mit Einredeverzichtserklärung“

Der vorstehende Vertrag (Teil A) erfordert eine Projektfinanzierung. Für den Fall, dass die Auftraggeberin eine preisgünstigere Finanzierung über eine Forfaitierung des Bauentgelts mit einer Einredeverzichtserklärung gegenüber dem Kreditinstitut wünscht, wären folgende ergänzende Regelungen erforderlich:

§ 11

Einredefreie Forfaitierung

(neuer § 11, alle folgenden §§ sind entsprechend zu verschieben)

- 11.1** Es besteht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien, dass die Auftragnehmerin die im Rahmen dieses Vertrages zu erbringenden Bauleistungen sowie die hierauf entfallenden Finanzierungskosten durch Forderungsverkäufe (Forfaitierung) finanziert und in diesem Zusammenhang Forderungen gegen die Auftraggeberin auf Zahlung von Entgelten nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages, einschließlich etwaiger Neben- und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche für den Fall der außerordentlichen Beendigung dieses Vertrages, nach Maßgabe der Forderungskaufverträge, die als **Anlage [...]** beigefügt sind, abtreten wird. Die Auftragnehmerin ist im Übrigen nicht berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit befreiender Wirkung auf einen Dritten zu übertragen, sofern nicht eine abweichende Vereinbarung getroffen wurde.
- 11.2** Die Auftraggeberin stimmt einer Forfaitierung aller oder einzelner mit diesem Vertrag begründeten Zahlungsansprüche der Auftragnehmerin zu, vorausgesetzt, dass ihr durch die Abtretung keine zusätzlichen Kosten entstehen.
- 11.3** Im Fall einer Abtretung des Entgeltbestandteils des § 10.1.1 lit. a) aa) und bb) an die finanzierende Stelle verzichtet die Auftraggeberin entsprechend dem beigefügten Muster „Einrede- und Einwendungsverzichtserklärung“ auf die Geltendmachung von Einreden, sofern zwei Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- 11.3.1 Die Auftragnehmerin stellt am [...] der Auftraggeberin für sämtliche Ansprüche aus dem Vertrag eine zusätzliche Bankbürgschaft gemäß Mustererklärung der **Anlage** [...] in Höhe von [...] Euro.
- 11.3.2 Sämtliche Bauleistungen sind durch die Auftraggeberin abgenommen.
- 11.4** Die Auftragnehmerin erklärt hiermit aufschiebend bedingt auf den Tag der Abgabe der Einredeverzichtserklärung und deren Zugang bei dem Forderungskäufer gegenüber der Auftraggeberin verbindlich und unwiderruflich, dass sie für den Fall der Nichtigkeit dieses Vertrages auf jegliche bestehenden oder noch zukünftigen Bereicherungsansprüche aus den entsprechend diesem Vertrag erbrachten Bau- und Sanierungsleistungen verzichtet, soweit diese Leistungen von der finanzierenden Stelle finanziert wurden. Die Auftraggeberin verpflichtet sich gegenüber der Auftragnehmerin verbindlich und unwiderruflich zu erklären, dass sie diese für den Fall der Nichtigkeit dieses Vertrages von jeglichen bestehenden oder noch zukünftigen Bereicherungsansprüchen wegen der von ihr an das finanzierende Kreditinstitut geleisteten Zahlungen freistellt.
- 11.5** Die Auftraggeberin ist gegenüber der Auftragnehmerin verpflichtet, jeweils nach Erfüllung einer der beiden in Ziffer 11.3 genannten Bedingungen innerhalb von fünf Werktagen die Erfüllung dieser einen Bedingung unwiderruflich zwecks Weiterleitung an die finanzierende Stelle zu bestätigen.

Anlage zur Forfaitierungsregelung:

**Muster einer
Einrede- und Einwendungsverzichtserklärung**

Die **Auftraggeberin**, gesetzlich vertreten durch den Bürgermeister,

- nachfolgend „**Auftraggeberin**“ –

erklärt gegenüber dem Kreditinstitut

- nachfolgend „**Kreditinstitut**“ genannt -

folgendes:

Präambel

Die Auftragnehmerin, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die PPP Management GmbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn [...] und den bevollmächtigten Vertreter Herrn [...], [...(Adresse)],

- nachfolgend „**Auftragnehmerin**“ genannt

hat mit die Auftraggeberin einen Projektvertrag abgeschlossen, der den Neubau/ die Sanierung und Bewirtschaftung der Schule [...] einschließlich der Zwischenfinanzierung für die Bauzeit sowie deren Endfinanzierung umfasst. Die Einzelheiten ergeben sich aus den in dem Vorblatt zum Vertragswerk aufgeführten Unterlagen.

Erklärung

1. Das Kreditinstitut hat von der Auftragnehmerin mit Forfaitierungsvertrag vom [...(Datum)] die Forderung „Kapitaldienst“ entsprechend § 10.1.1 lit. a) Projektvertrag angekauft. Die Auftraggeberin stimmt hiermit dem Verkauf und der Abtretung dieser Forderung uneingeschränkt und unwiderruflich zu. Zahlungen auf die verkauften Forderungen durch die Auftraggeberin können mit befreiender Wirkung ausschließlich auf

das Konto [...] des Kreditinstitutes oder auf ein anderes der Auftraggeberin von dem Kreditinstitut benanntes Konto geleistet werden.

2. Die Auftraggeberin verzichtet hiermit im Rahmen des Projektvertrages gegenüber dem Kreditinstitut auf die Geltendmachung von gegenwärtigen oder künftigen Einwendungen oder Einreden, gleich aus welchem Rechtsgrund. Insbesondere kann die Auftraggeberin im Verhältnis zum Kreditinstitut nicht
 - 2.1 mit gegenüber der Auftragnehmerin bestehenden Ansprüchen (z.B. Mängelbeseitigungsansprüchen, Schadensersatz, Vertragsstrafen oder sonstigen Ansprüchen) aufrechnen, die verkauften Forderungen mindern oder Leistungsverweigerungsrechte geltend machen;
 - 2.2 geltend machen, die verkauften Forderungen seien infolge anfänglicher oder später eingetretener Nichtigkeit, infolge von Anfechtungen oder vorzeitiger Beendigung des Projektvertrages aufgrund ordentlicher oder außerordentlicher Kündigung nicht entstanden oder weggefallen oder die Abtretung der verkauften Forderungen sei aufgrund der Insolvenz der Auftragnehmerin oder einer Handlung von deren Insolvenzverwalter unwirksam.
3. Dieser Einredeverzicht lässt mögliche Ansprüche der Auftraggeberin gegen die Auftragnehmerin aus dem zu Grunde liegenden Vertragsverhältnis unberührt.
4. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist [...]

Ort, Datum
Auftraggeberin

Ort, Datum
Kreditinstitut

Teil C. Anhang Risikoregister zum PPP-Mustervertrag Inhabermodell

Risiko	Vertragspunkt	Träger des Risikos	Anmerkungen
I. Planung und Bau			
1.) Planungsrisiko infolge			
a.) unvollständiger Leistungsbeschreibung	§ 22.1 Abs. 2, § 22.2; § 23.1 und § 25. Abs. 2	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Tragung über sog. Vollständigkeitsklausel; Pflicht zur Fortentwicklung der Output-Spezifikationen. • Ausschluss der Mehrkostenvergütung in 25.1 Abs. 2. • Begrenzung des Risikos über § 25.1 Absatz 1 „Erforderlichkeit der Leistungen zur Funktionsfähigkeit und Betriebsbereitschaft“.
b.) fehlerhafter Kalkulation	§ 29.1	Privater/ Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Privater: keine Entgeltanpassung bei bloßen Kalkulationsfehlern des Privaten; auch keine Ausnahme, wenn fehlerhafte Kalkulation bzgl. Baurate auf Wegfall einer Geschäftsgrundlage beruht (§ 11.3.5), da Regelung nur für Betriebsentgelt gilt (§ 11.3). • Öffentliche Hand: als Ausnahme z. B. bei Fehlern in der Preiskalkulation bzgl. Fördermittelgewährung => über § 29.1 a. E wird Risiko geteilt; durch Bezugnahme auf § 11.3.6 gilt: soweit Privater es nicht zu vertreten hat, trägt das Risiko die Öffentliche Hand.
c.) sonstigen Planungsfehlern	§ 22.2 S. 2 u. 3	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Folge: zusätzliche Planungskosten und ggf. Bau- und Finanzierungskosten etc..
d.) Planänderungen aufgrund Bedarfsänderung	§ 23.5 u. 22.2	Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Mehrkostenvergütungsanspruch des Privaten.
e.) Genehmigungspflicht			
aa.) Nichtgenehmigungsfähigkeit	-	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Privater: bzgl. (durch z. B. Planung) vermeidbarer bauwerksbezogener Versagungsgründe • Öffentliche Hand: bzgl. nicht behebbarer baurechtlicher Gründe z. B. Außenbereichsgrundstück => das unten zu I. 2. a.) aa.) Gesagte gilt entsprechend.
bb.) Auflagenerteilung	§ 25.4	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich Privater; mögliche Folge: Verzögerung bzw. Zusatzkosten; für Terminrisiko gilt § 29.2 Satz 2 und 3. • Öffentliche Hand bei nicht vorhersehbaren Auflagen; in diesen Fällen Anspruch des Privaten auf zusätzliche Vergütung (Umkehrschluss aus § 25.4 S. 2 HS. 1).

cc.) verzögerter Erteilung der Genehmigung	§ 24.4, § 29.2	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Verzögerungsrisiko trägt nach § 24.4 die Öffentlichen Hand, soweit kein Vertretenmüssen des Privaten vorliegt; Anspruch des Privaten auf Terminanpassung nach § 29.2 Satz 2. • Privater: bei Vertretenmüssen, z. B. Einreichung unvollständiger Unterlagen.
2.) Baurisiko (Bauzeit u. – kosten)			
a.) Baugrundrisiko infolge			
aa.) anfängliche Unbebaubarkeit (1) Bodenbeschaffenheit (2) Rechten Dritter am Grundstück	-	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • § 645 Abs. 1 Satz 1 BGB: Stoff umfasst auch den Baugrund auf dem errichtet werden soll; Rechtsfolge: Risiko für Öffentliche Hand besteht in Auslagenersatz und anteiliger Vergütung. • Privater trägt Risiko, soweit er kein Entgelt für nicht erbrachte Leistungen erhält (sog. Unternehmerrisiko). • § 33.3 enthält insoweit keine abweichende Regelung, da diese Vorschrift lediglich die Regelungslage des § 644 Abs. 1 Satz 1 BGB zum Vertragsgegenstand macht, von der § 7 VOB/B ansonsten abweichen würde; mithin trifft die Vorschrift keine Aussage zum Regelungsbereich des § 645 Abs. 1 Satz 1 BGB; aus vergaberechtlicher Sicht (z. B. § 9 Nr. 2 VOB/A) wäre dies wohl auch nicht zulässig.
bb.) nachträgliche Unbebaubarkeit	§ 33.3	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Die Regelung des § 33.3 wiederholt den Wortlaut des § 644 Abs. 1 Satz 1 BGB und weicht in ihrem Regelungsgehalt insoweit von dem ansonsten geltenden § 7 VOB/B ab. Die Regelung des § 644 Abs. 1 Satz 3 BGB wird von § 33.3 ausweislich des Wortlauts hingegen nicht berührt. In der Konsequenz schuldet der Private keinen Ersatz für das Grundstück bei zufälligem Untergang oder Verschlechterung. • Öffentliche Hand trägt Leistungsgefahr, d. h. der Anspruch auf Durchführung der Baumaßnahmen entfällt, sofern diese unmöglich oder vom Privaten aus anderen Gründen (z. B. wegen Unzumutbarkeit) verweigert werden können (§ 275 BGB). • Privater trägt Vergütungsgefahr, da er keinen Anspruch auf anteilige Vergütung hat (§ 645 BGB gilt bei Ereignissen nach „Lieferung“ des Baugrundes nicht).
cc.) gesteigerten Erschließungsaufwandes	§ 25.2 und § 25.5.1	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Privater trägt Risiko, soweit es nicht Teil des Baugrundrisikos ist (Bodenbeschaffenheit). • Folge: Zusatzkosten ohne Entgeltausgleich und verzögerte Entgeltzahlung („Terminrisiko“).
dd.) Umweltbelastungen (z. B. Altlasten, Grundwasser etc.)	§ 25.3	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Hand trägt das sog. echte Baugrundrisiko im Sinne der DIN 4020; sie trägt es damit auch, soweit die Bodenbeschaffenheit nicht Gegenstand des Gutachtens ist. • Der Private partizipiert an diesem Risiko, soweit die Untersuchungspflicht eines fachmännischen Auftragnehmers reicht. • Mögliche Folge: Zusatzkosten ohne Entgeltanpassung und verzögerte Entgeltzahlung; soweit die Belastungen zur Unbebaubarkeit führen gilt das oben unter 2. a.) aa.) Gesagte.

ee.) Kampfmittel- /Bombenfunde	§ 25.5.4	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Es besteht eine Kostentragungspflicht der Öffentlichen Hand für Beseitigung. • Für Folgen aufgrund unterlassener oder fehlerhafter Untersuchung des Bodens haftet der Private, aufgrund der Verpflichtung den Boden untersuchen zu lassen.
ff.) Altertumsfunde	§ 25.5.5	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Der Private hat Anspruch auf Vergütung etwaiger Mehrkosten gegen Herausgabe der Funde gemäß § 4 Nr.9 VOB/B i. V. m. § 2.6 VOB/A; nicht gesondert geregelt: Terminrisiko => § 29.2 Satz 2 gilt; d.h. Risikoteilung der Zeitverschiebung mit Öffentlicher Hand. (s. u. I. 3.a)).
b.) Bauwerkrisiko infolge			
aa.) unbenannter Gründe (z. B. höhere Gewalt)	§ 33.2	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Bis zur Abnahme trägt Risiko Privater; § 33.3 entspricht § 644 BGB und weicht damit vom ansonsten geltenden § 7 VOB/B ab; in der Regel sind die Gefahren über die abgeschlossenen oder abzuschließenden Versicherungen (§ 17) abgedeckt (Ausn. Krieg, Kernenergie). • Der Private muss, sofern eine Wiederherstellung möglich ist, diese ohne gesonderte Vergütung durchführen. • Öffentliche Hand trägt Risiko bzgl. Erfordernis der Verlängerung der Ausführungsfristen; § 31.5.3.
bb.) Anweisung der Öffentlichen Hand	-	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Sofern es sich um eine Anweisung im Sinne des § 645 BGB handelt, d.h. eine verbindliche Vorgabe der konkreten Ausführung und nicht nur eine Modalität, gilt das oben unter 2. a.) aa) Gesagte (§ 645 BGB). Analoge Anwendung nach Rechtsprechung bei Handlungen der Öffentlichen Hand. • Der Private partizipiert insoweit am Risiko als ihn eine Aufklärungspflicht trifft, Bedenken gegen die Anweisung vorzubringen.
cc.) Statik / Belastungen der Altbausubstanz	§ 25.5.3	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Das unter I. 2. a.) dd.) Gesagte gilt entsprechend.
dd.) externer Effekte Preissteigerung bei Material/Lohn	§ 29.1	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Privater hat nur Anspruch auf den vereinbarten Pauschalpreis.
ee.) Leistungsänderungen	§ 30	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Grds. Risikotragung durch Öffentliche Hand, da Mehrvergütungsanspruch besteht, soweit Saldierung der Kosten zu Mehrvergütungsanspruch des Privaten führt (30.3). • Privater: solange er oder Nachunternehmer auf geänderte Leistungen eingestellt sind und Leistungsänderung auf zumutbaren und vorhersehbaren Auflagen etc. zur Baugenehmigung beruht (§ 30.2). • Terminrisiko bei Öffentlicher Hand (§ 30.7 und § 31.5).
ff.) Zusatzleistungen	§ 30	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • In Bezug auf das Terminrisiko gelten die § 30.7 und § 31.5; Zusatzleistungen sind bei Einhaltung der Formalitäten (§ 30.3) zusätzlich zu vergüten. • Privater: solange er oder Nachunternehmer auf geänderte Leistungen eingestellt sind und Leistungsänderung auf zumutbaren und vorhersehbaren Auflagen etc. zur Baugenehmigung beruht (§ 30.2).

3.) Allgemeines Terminrisiko infolge			
a.) unbenannter Gründe	§ 29.2	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Risikotragung ist abhängig von der noch zu bestimmenden Anzahl der Verzögerung in Monaten. • Privater: bis x-Monate => keine Änderung des Pauschalpreises. • Öffentliche Hand: ab y-Monaten => Anpassung der Baurate, wenn der Private es nicht zu vertreten hat. • § 29.2 ist gegenüber spez. Regelungen: § 25.3, 24.4 Satz 2 u. 3, § 30.7 und § 31.3 subsidiär.
b.) Witterung	§ 31.3	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Privater: Risikotragung bezüglich vorhersehbarer Ablaufbehinderungen; Vertragsstrafe § 32.1. • Öffentliche Hand: soweit unvorhersehbare Behinderungen eintreten, die nicht durch Anpassung des Ablaufplanes und mit zusätzlichen Arbeitskräften und weiteren Geräten zumutbar behebbar sind. Die Kosten für den zusätzlichen Einsatz der Geräte und Arbeitskräfte trägt der Private (§ 31.5 am Ende).
c.) Streiks bzw. Aussperrung	§ 31.5.2	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Hand: Anspruch des Privaten auf angemessene Terminanpassung.. • Gilt auch bei Streik/Aussperrung im Betrieb des Nachunternehmers (NU). • Privater trägt Risiko sofern und soweit die Behinderungen nicht durch Anpassung des Ablaufplanes und mit zusätzlichen Arbeitskräften und weiteren Geräten behebbar bzw. egalisierbar sind. Die Kosten für den zusätzlichen Einsatz der Geräte und Arbeitskräfte trägt der Private (§ 31.5 am Ende).
d.) von Auftraggeberin zu vertreten	§ 31.5.1	Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Gilt auch bzgl. Vertretenmüssen der Schule; Privater schuldet auf Verlangen zusätzlichen Einsatz von Arbeitskräften und –mitteln, jedoch nur gegen gesonderte Vergütung (§ 31.5 am Ende).
4.) Verlustrisiko			
a.) bezüglich eingelagerten Mobiliars	-	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • vertraglich nicht geregelt; Problem stellt sich im Zusammenhang mit dem Umzugsmanagement • Begründung: Verwahrung ist Teil des entgeltlichen Vertrages, deshalb gilt § 690 BGB nicht, vielmehr gelten die §§ 634, 280 I BGB; Haftung des Privaten besteht bei fehlender Exkulpationsmöglichkeit; insoweit resultiert Risiko aus der Gefahr sich nicht exkulpieren zu können.
b.) Verlustes von Baumaterial etc.	§ 33.4	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Auch ohne Regelung ist jedoch Verschulden erforderlich (§ 276 BGB); Garantiehaftung nicht ausdrücklich vereinbart.

5.) Insolvenzrisiko (des AN)			
a.) Insolvenz der Auftragnehmerin	§ 9 Abs. 1 „Bürgschaft“	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Privater (bzw. im Ergebnis der Sicherungsgeber) in Höhe der Bürgschaft; • Zugunsten der Öffentlichen Hand besteht Erfüllungsanspruch fort. Zudem kann sie gemäß § 5.1 in die Nachunternehmerverträge eintreten. • Öffentliche Hand trägt Risiko, soweit die Bürgschaft ausgeschöpft ist und Eintritt in NU-Verträge nicht hinreichend bzw. nicht möglich ist, z.B. wenn Bank vorrangiges Eintrittsrecht wahrgenommen hat.
b.) Insolvenz Bauunternehmen etc	§ 25.1	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Risikotragung des Privaten folgt aus der Errichtungspflicht.
II. Betrieb			
1. Instandhaltung-/und Instandsetzungsrisiken infolge			
a.) Ausfalls (z. B. höhere Gewalt)	-	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Vertraglich schuldet der Private während der Betriebszeit die Erhaltung des Gebäudes in einem fest definierten Zustand und die Erbringung weiterer Leistungen; insoweit ist ein Erfolg geschuldet; die Gefahr, dass er diese Leistung nicht erbringen kann, weil z. B. das Gebäude durch höhere Gewalt eingestürzt ist, tragen beide Partner nach Maßgabe des § 7 VOB/B (soweit Bauleistung) bzw. im Übrigen §§ 644 BGB. § 33.3 gilt nur bis zur Abnahme der Bauleistung. • Öffentliche Hand trägt Risiko bzgl. des Bauwerks an dem bzw. mit dem die Betriebsleistungen zu erbringen sind, d.h. kein Ersatzanspruch für dessen zufälligen Untergang oder zufällige Verschlechterung (§ 644 Abs. 1 Satz 3 BGB). • Privater schuldet auf Verlangen Wiederaufbau (§ 33.3); bei eigenem Nichtvertreten müssen nur gegen gesonderte Kostenübernahme, sofern Ereignis nicht versicherbar war oder bestehende Versicherung Kosten nicht abdeckt.
b.) von Mängeln	§ 38.2 und § 49.5	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Pflicht zur Mängelbeseitigung als Betriebsleistung; Mängelrechte bleiben trotz Bonus-Regelung erhalten (§ 49.5); Einreden sind gerichtet auf gesamte Entgeltforderung (§ 10.4). • Etwas anderes dürfte dann gelten, wenn der Mangel seine Grundlage in einem Mangel des Baugrundes hat, der bereits vor Übergabe des Grundstücks an den Privaten bestand; dann besteht keine Verantwortlichkeit des Privaten.
c.) Vandalismus	§ 10.1.2	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Privater trägt Risiko in Höhe des vereinbarten Budgets und sofern und soweit die Versicherungsleistung (§ 10.1.2) aus anderen Gründen als der Nichtversicherbarkeit ausbleibt. • Öffentliche Hand trägt das Risiko, sofern und soweit die Schäden über das vereinbarte Budget hinausgehen und nicht versicherbar sind.
d.) allgemeinen Preissteigerungen	§ 11.2	Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Maßstab ist Verbraucherpreisindex.

e.) Leistungsstandardänderungen (Gesetz oder Technologie)	§ 11.3.2 § 43.2	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Hand trägt Gesetzesänderungsrisiko soweit damit eine Kostenänderung verbunden ist 11.3.2. • Privater trägt das Technologierisiko; vorrangig gilt jedoch die Sonderregelung des § 46.1. • § 46.1: Privater trägt Risiko der Abweichung von Regeln der Technik, erhält jedoch prozentuale Beteiligung an der Einsparung; Öffentliche Hand: Maßnahmen/Technologien, die noch nicht verbreitet sind. • Privater trägt Risiko der Änderung der einschlägigen DIN-Vorschriften.
2. Sonstige Betriebsrisiken			
a.) Zusatzleistungen / Leistungsänderungen	§ 11.3.1	Öffentliche Hand / Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Hand trägt Risiko, soweit die Leistungen nicht bereits im Vertrag verbindlich festgelegt sind. • Privater trägt Risiko für Leistungen, die für reibungslosen und optimalen Betrieb erforderlich sind; die schuldet AN bereits vertraglich fixiert gemäß § 43.1 (s. u. j.).
b.) Bedarfsänderung	§ 11.3.1	Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung des Entgeltes gemäß § 11.3.1, wenn zugleich Leistungsänderungen vorliegen. • Ggf. Kündigungsrecht aus wichtigem Grund nach § 314 BGB mit Folge der Entschädigung des Privaten nach § 19.5.1.
c.) Steigerung öffentlicher Abgaben	§ 11.3.3	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Risikoverteilung richtet sich nach noch im Vertrag festzulegendem Prozentsatz der Steigerung.
d.) Preissteigerungen Energie etc.	§ 11.3.4	Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • In Abhängigkeit vom jeweiligen Preis; Maßstab sind die Versorgerpreise; Risikominde- rung durch Möglichkeit des Nachweises günstigerer Bezugsmöglichkeiten.
e.) Verbrauchsmengenerhöhungen	-	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Dies ergibt sich der Ausschließlichkeit der in § 11.3 aufgeführten Anpassungstatbestände.
3. Insolvenzrisiko			
a.) der Auftragnehmerin	-	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • § 9 Abs. 2; zudem Eintrittsrecht in Nachunternehmer-Verträge § 5.1; Im Ergebnis trägt das Risiko der Sicherungsgeber der Betriebsbürgschaft. • Öffentliche Hand trägt Risiko, soweit sie durch die Bürgschaft und sonstigen Eintrittsrechte nicht schadlos gestellt ist.
b.) eines Nachunternehmers		Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Risikotragung folgt aus Pflicht der Erbringung der Betriebsleistungen (§ 43.1).

III. Finanzierung			
1. Bauzwischenfinanzierung	-	Privater	• Mangels Regelungen im Vertrag verwirklicht sich das klassische Unternehmerrisiko.
2. Endfinanzierung			
a.) Nichtgewährung/Rückzahlung von Fördermitteln	§ 11.3.6	Privater / Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Für den Fall der einkalkulierten Gewährung an den Privaten erfolgt bei Versagung eine Anpassung des Entgeltes gemäß § 11.3.6, sofern er die Nichtgewährung nicht zu vertreten hat. • Öffentliche Hand trägt Risiko in den übrigen Fällen.
b.) Zinssteigerungen	§ 11.4	Privater	<ul style="list-style-type: none"> • Risiko trägt Privater, sofern - wie im Regelfall – eine langfristige Zinsbindung vereinbart wird.
IV. Verwertung (Nachnutzung, Wertrisiko)	-	Öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Hand als Eigentümerin des Grundstücks einschließlich des Bauwerks usw.