

Geschäftsbesorgungsvertrag
mit Verpflichtung zur Einräumung von Teileigentum

zwischen dem

Landkreis Böblingen
Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts

- nachstehend "**Auftraggeber**" genannt -

und dem

Zentrum für Psychiatrie Calw
Rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts,

- nachstehend "**Auftragnehmer**" genannt -

Vor mir, dem Notar, [?]

sind erschienen:

1. Herr Roland Bernhard, geb. [?], geb. am [?],
geschäftsansässig Landratsamt Böblingen, Parkstraße 16,
71034 Böblingen,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Landrat des
Landkreises Böblingen, Gebietskörperschaft des öffentlichen
Rechts,

- im Folgenden: „Auftraggeber“ -

und

2. Herr Michael Eichhorst, geb. am 24.03.1978, geschäftsansässig
Zentrum für Psychiatrie Calw, Im Lützenhardter Hof, 75365 Calw-
Hirsau,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als
einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer des Zentrum für
Psychiatrie Calw, Rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts.

- im Folgenden: „Auftragnehmer“ -

Die Erschienenen erklären und vereinbaren zur notariellen

Vorbemerkung und Grundlagen

1. Grundlage für diesen Geschäftsbesorgungsvertrag bildet der Kreistagsbeschluss vom [...] zum Thema [...] (vgl. KT-Drucksache [...]).
2. Der Auftragnehmer hat von dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen mit Kaufvertrag vom 14.12.2020, Urkunde des Notars Jocher, Stuttgart, UR 3805/2020, das Grundstück Grundbuch von Böblingen, Blatt 31558, FSt.-Nr. 7290, Flugfeld-Allee, Gebäude- und Freifläche zu 88 a 68 qm zu Eigentum erworben und beabsichtigt, auf diesem ein Zentrum für seelische Gesundheit (ZsG) u. a. mit Kinder- und Jugendpsychiatrie zu errichten. Der Kaufvertrag vom 14.12.2020 ist diesem Vertrag als **Anlage 1** beigelegt.
3. Der Auftraggeber plant, in dem ZsG auf eigene Kosten ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum für Schülerinnen und Schüler in längerer Krankenhausbehandlung und sog. Überbrückungsschüler (SBBZ SilK) zu errichten und als Schulträger zu betreiben, um die in dem ZsG untergebrachten Kinder und Jugendlichen zu beschulen. Der Auftraggeber beabsichtigt, den Auftragnehmer mit (i) der Planung und Errichtung der baulichen Anlage unter Einräumung der Möglichkeit der Mitbenutzung des Eingangsbereichs und des Foyers des ZsG im Zuge der Bildung von Gemeinschaftseigentum und (ii) der Gesamtprojektleitung, zu beauftragen (im Folgenden auch „Schulprojekt“). „Bauliche Anlage“ im Sinne dieses Vertrages ist derjenige Teil im Westflügel des Gesamtbauwerks gem. **Anlage 2**, in dem das SBBZ SilK betrieben wird. Der Auftraggeber plant, abgetrennt durch einen Grünbereich, die „Grüne Fuge West“, ein Klinikum zu errichten, das mit dem ZsG durch einen unterirdischen Patienten- und Versorgungsgang (Verbindungstunnel) verbunden sein wird.

1. Vertragsgegenstand

- 1.1 Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit der Herstellung der baulichen Anlage in Form der Planung, einer Bauerrichtung und Baubetreuung. Dies umfasst insbesondere die planerische, organisatorische, wirtschaftliche und technische Gestaltung, Durchführung und Überwachung der Baumaßnahmen einschließlich der Beschaffung von beweglichen, oder ohne besondere Maßnahmen zu befestigende Sachen i. S. v. KGR 600 gem. DIN 276:2018-12. Der Umfang der Beschaffung durch den Auftragnehmer ist zwischen den Parteien jeweils im Einzelnen abzustimmen.

Die IT-Systeme sind von den Parteien jeweils gesondert zu planen. Die Grundinstallation des IT-Systems des Auftraggebers erfolgt durch den Auftragnehmer; die Beschaffung und Anbindung der Hard- und Software des Auftraggebers erfolgt durch diesen selbst.

1.2 Vertragsbestandteile sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen:

- a) Kaufvertrag vom 14.12.2020, **Anlage 1**, soweit dessen Vorgaben für den Auftraggeber verpflichtend sind, vgl. Ziff. 8.1,
- b) Darstellung der baulichen Anlage gem. Baubeschreibung **Anlage 2**,
- c) Raum- und Funktionsprogramm (Zielvorgaben), **Anlage 3**,
- d) Lageplan der Bereiche zur Mitbenutzung durch den Auftraggeber (Eingangsbereich, Foyer), **Anlage 4**,
- e) Projektdossier – Projektleitung/-steuerung, Rahmenterminplan, **Anlage 5**,
- f) Fortzuschreibender Kosten- /Zahlungsplan an den Auftragnehmer, **Anlage 6** und
- g) Entwurf einer Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung gem. **Anlage 7** i. V. m. dem Kaufvertrag gem. **Anlage 1**.

Die Anlagen werden mit Ausnahme der Pläne vorgelesen; die Pläne werden den Parteien zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt.

1.3 Der Auftragnehmer verpflichtet sich unter der aufschiebenden Bedingung des Eigentumserwerbs an dem unter „Vorbemerkung und Grundlagen“, dort Ziff. 2, genannten Grundstück, spätestens nach Abnahme der Errichtung der baulichen Anlage bezogen auf das SBBZ SilK und das ZsG Teileigentum zu bilden und dem Auftraggeber an SBBZ SilK Teileigentum und teilweise Miteigentum sowie Mitbenutzungsrechte an dem Eingangsbereich und dem Foyer des ZsG, ggf. im Rahmen einer Gebrauchsregelung gem. § 15 WEG zu verschaffen und eine Gemeinschaftsordnung festzulegen. Der Inhalt der vorläufigen Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung (Entwurf) ergibt sich aus **Anlage 7**.

1.4 Umgekehrt wird der Auftraggeber dem Auftragnehmer in dem von dem Auftraggeber erstellten Parkhaus West dauerhaft 142 Stellplätze zu höchstens denjenigen Preisen zur Verfügung stellen, wie sie denjenigen Dritten berechnet werden, die den günstigsten Preis bezahlen. Die Stellplätze sind (i) im Umfang des behördlich vorgegebenen Stellplatznachweises – derzeit sind dies 59 Stellplätze - durch

Baulasten, zusätzlich mittels Dienstbarkeiten und (ii) im darüber hinausgehenden Umfang (Differenz zu der Stellplatzanzahl 142, somit derzeit 83 Stellplätze) ausschließlich durch Dienstbarkeiten zu besichern. Sämtliche Stellplätze sind in einer zusammenhängenden Einheit zu verorten (keine Streuverortung), eindeutig zur ausschließlichen Nutzung durch das ZsG zu kennzeichnen und in dem von dem ZsG vorgegebenen Umfang gegen unbefugte Nutzung mittels geeigneter Absperrvorrichtung zu sichern. In angemessenem Umfang ist im Bereich der dem ZsG zugewiesenen Stellplätze von dem Auftraggeber die notwendige Infrastruktur (in erforderlicher Mindest-Anzahl nach GEIG) zur Installation von E-Ladesäulen sicherzustellen. Das Nähere hierzu werden die Parteien in einer gesonderten Vereinbarung festlegen.

- 1.5 Der Auftragnehmer wird auf dem Dach des Gesamtbauwerks eine Photovoltaik-Anlage einschließlich Solarmodule, Wechselrichter, Verkabelung der Module untereinander und mit dem Wechselrichter, Schaltvorrichtungen, Sicherungen und Blitzschutzeinrichtungen (einheitlich PV-Anlage) zur gemeinschaftlichen Benutzung durch den Auftragnehmer und den Auftraggeber errichten. Dem Auftraggeber ist an der PV-Anlage Miteigentum im Umfang des Miteigentumsanteils an der Immobilie (vgl. Ziff. 1.3) einzuräumen.
2. **Vertragsdurchführung, Vollmacht, Beauftragung Dritter, Kommunikation, Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen**
 - 2.1 Der Auftragnehmer erbringt seine Leistungen unter Berücksichtigung der Interessen des Auftraggebers.
 - 2.2 Der Auftragnehmer führt das Bauprojekt auf seinem Grundstück im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch. Bauherr, auch im Sinne von § 42 LBO, ist somit der Auftragnehmer. Vergütungs- und Kostenerstattungsansprüche gem. Ziff. 6 bleiben unberührt.
 - 2.3 Der Auftraggeber erteilt dem Auftragnehmer hiermit **Vollmacht** zur Vertretung des Auftraggebers, soweit dies im Einzelfall zur Durchführung dieses Vertrages zweckmäßig und erforderlich ist. Der Auftragnehmer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und nach vorheriger Zustimmung des Auftraggebers in Textform berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Der Auftraggeber erteilt dem Auftragnehmer auf in Textform begründetes Verlangen gesonderte Vollmachtsurkunden; dies gilt insbesondere für die Durchführung bzw. Beauftragung von Projektleitungs-, Projektsteuerungs-, Planungs- und Bauwerkleistungen.
 - 2.4 Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich bei der Erbringung seiner Leistungen eines Generalunternehmers, ggf. auch eines Generalübernehmers, zu bedienen.

2.5 Der Auftragnehmer gewährleistet eine ausreichende und funktionsfähige Projektstruktur. Zur Durchführung dieses Vertrages

a) bestellt der Auftragnehmer einen Projektleiter und

b) beauftragt einen eigenen Mitarbeiter und ggf. zusätzlich einen Dritten mit der Durchführung von Projektsteuerungsleistungen.

2.6 Der Auftragnehmer stellt eine der Bedeutung und den Auswirkungen des Projektes angemessene Kommunikation sicher.

2.7 Der Auftragnehmer wird für den Auftraggeber auch die die bauliche Anlage betreffenden Gewährleistungsansprüche im Zusammenhang mit dem Sondereigentum und dem anteiligen Gemeinschaftseigentum sowohl außergerichtlich als auch gerichtlich geltend machen.

3. Rücksichtnahmegebot, Kooperationsverpflichtung, Beschleunigungsgebot, Erschließung, Baulasten

3.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die beiden Baumaßnahmen (ZsG und SBBZ Silk) unter Berücksichtigung der Interessen des Auftraggebers durch fachlich geeignete Unternehmen so durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, dass etwaige wesentliche Störungen möglichst gering gehalten werden. Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, bei der Durchführung ihrer jeweiligen Baumaßnahmen (ZsG mit „Grüner Fuge West“ durch den Auftragnehmer, Klinikum mit Verbindungstunnel zu dem ZsG durch den Auftraggeber) Rücksicht auf die Belange der jeweils anderen Partei zu nehmen und sich bei Bedarf abzustimmen, insoweit (i) eine Dienstbarkeit zur Nutzung des Verbindungstunnels durch den Auftragnehmer zu bestellen bzw. dies gegenüber dem Träger des Klinikums sicherzustellen und (ii) ggf. auch einer teilweisen Befreiung von Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der „Grünen Fuge West“ gem. Kaufvertrag mit dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen (Zweckverband) vom 14.12.2020, **Anlage 1**, zugunsten des Auftragnehmers zuzustimmen, was der Auftraggeber sodann gegenüber dem Zweckverband sicherzustellen hat (Rücksichtnahmegebot).

3.2 Insbesondere verpflichtet sich der Auftragnehmer, die Bauarbeiten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Richtlinien durchführen zu lassen. Die Überschreitung der gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien ist, soweit rechtlich zulässig, im Verhältnis zwischen den Vertragspartnern zulässig, wenn dadurch die Interessen der jeweils anderen Partei nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

3.3 Die Vertragspartner verpflichten sich, nach Treu und Glauben konstruktiv und vertrauensvoll zusammenzuarbeiten (Kooperationsverpflichtung). Sie unterstützen

sich gegenseitig und erteilen sich rechtzeitig alle für die Durchführung dieses Vertrags erforderlichen Auskünfte und Informationen. Insbesondere stellen sie sich wechselseitig nach Maßgabe der Projektstrukturplanung und des Projekthandbuchs alle Unterlagen, Informationen, Daten etc. zur Verfügung, welche für die Durchführung dieses Vertrags benötigt werden. Der Auftraggeber hat erforderliche Entscheidungen zur Umsetzung baulicher Maßnahmen, die innerhalb des vom Kreistag bewilligten Kostenrahmens liegen müssen, unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von achtzehn (18) Werktagen nach Zugang der Entscheidungsvorlage, zu treffen und dem Auftragnehmer in Textform mitzuteilen (Beschleunigungsgebot). Die Vertragspartner führen einen regelmäßigen Informationsaustausch durch (in der Regel alle zwei Wochen). Der Auftragnehmer informiert und berichtet regelmäßig entsprechend der Projektstrukturplanung und erteilt jederzeit auf Verlangen Auskunft über den Stand der Projektentwicklung. Der Auftraggeber ist gehalten, an Jour Fixe – Terminen (Baubesprechungsterminen) teilzunehmen, soweit die bauliche Anlage betroffen ist. Er ist zu diesen Terminen in Textform einzuladen.

- 3.4** Sofern und soweit für die Erbringung von Leistungen die Mitwirkung des Auftraggebers erforderlich oder zweckmäßig ist, ist der Auftraggeber hierzu verpflichtet.
- 3.5** Sollte sich herausstellen, dass die Ver- oder Entsorgung des Grundstücks einer Partei über das Grundstück der anderen Partei zwingend oder sinnvollerweise erfolgen soll, verpflichten sich die Vertragspartner, sich gegenseitig zu bemühen, nach geeigneten Lösungen zu suchen. Das Gleiche gilt im Fall der sonstigen Erschließung der Grundstücke, vorübergehend während der Baumaßnahmen oder endgültig als Teil der Baumaßnahmen sowie im Fall der erforderlichen Verlegung von Telekommunikationsleitungen oder anderen Medien, vorübergehend oder endgültig als Teil der Baumaßnahmen.
- 3.6** Sollte sich herausstellen, dass die Bauaufsicht für die Durchführung der Baumaßnahmen nach diesem Vertrag die Eintragung von Baulasten (für die Errichtung des ZsG einerseits und die Errichtung des Klinikums andererseits) fordert, verpflichten sich die Vertragspartner, entsprechende Verpflichtungserklärungen abzugeben und der Eintragung solcher Baulasten zuzustimmen, es sei denn, die Eintragung einer Baulast führt zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Durchführung der Baumaßnahmen des betroffenen Grundstücks oder zur wesentlichen Beeinträchtigung der geplanten Nutzung oder die Baulast stellt eine erheblich wertmindernde Belastung dar. Entsprechendes gilt für den Fall, dass Dienstbarkeiten zur Sicherstellung der Versorgung notwendig werden sollten.

- 4.1** Für Maßnahmen, die nach den Bestimmungen dieses Vertrages oder seiner Anlagen einer vorherigen Zustimmung anderer Verantwortlicher und/oder von Gremien des Auftraggebers oder Dritter bedürfen, hat der Auftragnehmer die Maßnahme und deren Vorlage vorzubereiten und den zuständigen Verantwortlichen bzw. Gremien oder Dritten zur Entscheidung vorzulegen.
- 4.2** Soweit nach den Bestimmungen dieses Vertrages oder seiner Anlagen andere Verantwortliche und/oder Gremien des Auftraggebers oder Dritte anstelle des Auftragnehmers zuständig oder vom Auftragnehmer einzubeziehen und zu informieren sind, werden solche Maßnahmen und deren Vorlage vom Auftragnehmer vorbereitet und in Abstimmung mit dem Auftraggeber den zuständigen Verantwortlichen bzw. Gremien oder Dritten zur Entscheidung vorgelegt.

5 Haftung, Gewährleistung

- 5.1** Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit
- 5.2** Für einfache Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer – außer im Falle der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit – nur, sofern wesentliche Vertragspflichten (Kardinalpflichten) verletzt werden. Kardinalpflichten sind Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf. Die Haftung für die Verletzung von Kardinalpflichten ist begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden.
- 5.3** Die vorgenannte Haftungsbeschränkung gilt nicht für eine gesetzlich zwingend vorgeschriebene verschuldensunabhängige Haftung.
- 5.4** Die Haftungsbeschränkung nach den vorgenannten Grundsätzen findet auch auf die Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers Anwendung.
- 5.5** Soweit gesetzlich zulässig, hat der Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber nicht Gewähr zu leisten. Sollten dem Auftraggeber gegen den Auftragnehmer dennoch Gewährleistungsansprüche zustehen, finden auf etwaige Schadensersatzansprüche die vorstehenden Ziff. 5.1 bis Ziff. 5.4 Anwendung.
- 5.6** Der Auftragnehmer tritt jedoch hiermit im Hinblick auf Ziff. 2.7 an den die Abtretung annehmenden Auftraggeber sämtliche Gewährleistungsansprüche des Auftragnehmers gegen Baubeteiligte, bspw. Bauwerkunternehmer, Planer etc. ab, soweit diese, ggf. anteilig, das künftige Gemeinschaftseigentum oder das Sondereigentum des Auftraggebers betreffen. Die Geltendmachung der

Gewährleistungsrechte durch den Auftragnehmer zugunsten des Auftraggebers gemäß Ziff. 2.7 bleibt unberührt. Für die Geltendmachung dieser Gewährleistungsrechte zugunsten des Auftraggebers gelten die Haftungsbeschränkungen dieser Ziff. 5 entsprechend.

6 Kostenersatz und Vergütung

6.1 Der Auftragnehmer erhält für die Geschäftsbesorgung eine Vergütung, ferner anteiligen Kostenersatz für den Grundstückserwerb nach dem Maßstab von Ziff. 6.2 und Aufwendungen. Die Gesamtvergütung (Vergütung und Kostenersatz) setzt sich zusammen aus sämtlichen Aufwendungen aus oder im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb (insoweit anteilig), dem Bauprojekt einschließlich der Bildung von Gemeinschafts- und Sondereigentum, insbesondere

- a) der Erstattung sämtlicher Kosten für die anwaltliche Beratung für und im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb (anteilig), der Erstellung dieses Geschäftsbesorgungsvertrages, der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, der Bildung und Übertragung von Teileigentum mit Gemeinschaftsordnung, der Einräumung von auch dinglich gesicherten Nutzungsrechten und weiterer Verträge, die dem Auftraggeber zurechenbar sind;
- b) der Erstattung der Kosten für Beratungs- und Planungsleistungen durch Dritte (z.B. Projektplanungs- und Projektsteuerungsgesellschaft) seit dem 07.03.2019, die der Umsetzung des Schulprojektes, insbesondere der Errichtung der baulichen Anlage, direkt oder indirekt, in vollem Umfang oder anteilig zuzuordnen sind. Die Kosten der Projektsteuerung werden dem Auftraggeber nach Zeitaufwand zu einem derzeit gültigen einheitlichen Satz in Höhe von EUR 175,00 pro Stunde berechnet. Kostenerhöhungen durch diese Dritten wird der Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber weiterberechnen.
- c) einer Vergütung des Auftragnehmers für die Projektleitung, Technische Leitung, Bauherrenvertretung und allgemeine Administration des Schulprojektes in Höhe von derzeit EUR 145,00 pro Stunde. Der Auftragnehmer ist berechtigt, eine angemessene Erhöhung des Vergütungssatzes zu fordern, frühestens jedoch ab dem 01.05.2024.
- d) den tatsächlichen Kosten für die bauliche Umsetzung des Schulprojektes (der baulichen Anlage sowie anteilig der PV-Anlage), soweit diese Kosten dem Schulprojekt direkt oder indirekt, in vollem Umfang oder anteilig zuzuordnen sind und nicht ausnahmsweise eine Beauftragung Dritter im Namen und auf Rechnung

des Auftraggebers mit Zustimmung des Auftragnehmers erfolgt. Orientierende Grundlage bilden die Kosten gemäß DIN 276 für das zu errichtende Gebäude nebst Verbindungstunnel (fortzuschreibender Kosten-/Zahlungsplan gem. Anlage 6);

- e) den anteiligen Kosten für den Erwerb des Grundstücks durch den Auftragnehmer (einschließlich anteiliger Anwalts-, Notar- und Grundbuchkosten), die Untersuchung des Grundstücks (geologisch, im Hinblick auf Umweltschäden), einer etwaigen Beseitigung von Umweltschäden und von Kampfmitteln, die Baureifmachung des Grundstücks (bspw. Baugenehmigung, Baulasten, einschließlich Rechtsanwalts-, Notarkosten, Grundsteuer), wobei Umweltschäden im Sinne dieses Vertrages (i) schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG, (ii) Verunreinigungen des Grundwassers und der Bodenluft, (iii) Umweltschäden im Sinne des USchadG, (iv) Bauwerke, Bauteile oder Anlagen oder Teile derselben im Boden wie insbesondere Fundamente, Tanks, Kanäle, Leitungen und Rohre, (v) Schadstoffe in Gebäuden und Teilen von Bauwerken oder Anlagen und (vi) Kampfmittel, insbesondere Bombenreste oder Blindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg, sind;
- f) den vollständigen Kosten aus oder im Zusammenhang mit der Bildung von Teileigentum, bspw. Planungs-, Notarkosten, sowie dessen Vollzug im Grundbuch einschließlich dinglicher Nutzungsrechte, etwa Grunddienstbarkeiten und
- g) den Kosten für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bezogen auf das anteilige Gemeinschaftseigentum sowie das Sondereigentum einschließlich sämtlicher Rechtsverfolgungskosten.

6.2 Soweit nach diesem Vertrag Lieferungen und Leistungen oder Kosten dem Auftraggeber nicht direkt, sondern nur indirekt bzw. anteilig zuzuordnen sind, gilt, soweit in diesem Vertrag nicht Abweichendes geregelt ist, eine Kostenerstattungsverpflichtung im Umfang von mindestens 7,98%; der endgültige Prozentsatz richtet sich nach dem Verhältnis der Hauptnutzungsflächen (Hauptanteil der NUF nach DIN 277) zueinander. Der entsprechende Prozentsatz wird für die Beteiligung an den Grundstückskosten herangezogen. Dies gilt insbesondere für sämtliche Kosten nach KGR 100 – 700 der DIN 276.

6.3 Die Kosten und die Vergütung sind zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer zu zahlen, sofern die Leistungen umsatzsteuerbar sind.

6.4 Die Vergütung(en) bzw. Kostenerstattungen an den Auftragnehmer sind für die Leistungen

- a) nach Ziff. 6.1 lit. a) bis c) halbjährlich unter Vorlage der Kostennachweise Dritter bis zum 15. des auf die Abrechnung folgenden Kalendermonats;

b) nach Ziff. 6.1 lit. d) bis g) mit Fälligkeit der dem Auftragnehmer von dem Dritten¹⁰ nach erbrachtem Leistungsstand in Rechnung gestellten Leistungen, wobei der Auftragnehmer dem Auftraggeber die geprüften Rechnungen zeitnah zur Verfügung stellen wird,
zur Zahlung fällig.

6.5 Der Auftragnehmer errichtet das ZsG und damit die Bauliche Anlage nach den „Grundsätzen des nachhaltigen Bauens“ entsprechend dem KlimaG BW. Er verpflichtet sich jedoch gegenüber dem Auftraggeber nicht dazu, das ZsG und insbesondere die Bauliche Anlage unter Beachtung von Förderrichtlinien jeder Art, insbesondere nach den „Grundsätzen des nachhaltigen Bauens“ entsprechend dem KlimaG BW, der VwV Klimaschutz Plus BW oder der VwV SchulBau BW oder einer dieser Förderrichtlinien zu errichten. Der Auftragnehmer leistet deshalb auch nicht Gewähr für die Förderfähigkeit der Baulichen Anlage, somit des SBBZ SilK, gleich auf welcher Grundlage, sei es nach der VwV Klimaschutz Plus BW oder anderen Förderprogrammen.

7 Dauer der Geschäftsbesorgung und Beendigung

7.1 Dieser Geschäftsbesorgungsvertrag tritt rückwirkend zum 06.03.2019 in Kraft und endet mit der Inbetriebnahme der baulichen Anlage durch den Auftraggeber. Für den Fall, dass der Auftragnehmer Leistungen der Objektbetreuung nach der HOAI erbringt oder durch Dritte erbringen lässt oder Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten geltend macht, die die bauliche Anlage betreffen, endet der Geschäftsbesorgungsvertrag abweichend von S. 1 jedoch zu demjenigen Zeitpunkt, in dem die Objektbetreuung abgeschlossen, die Mängel endgültig beseitigt sind, ersatzweise Schadensersatzleistungen im Zusammenhang mit der gerichtlichen Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen realisiert wurden. Der späteste Zeitpunkt entscheidet.

7.2 Der Geschäftsbesorgungsvertrag kann von beiden Vertragspartner nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

7.3 Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

8. Nutzungs- und sonstige rechtliche Beschränkungen, künftige Kooperation, Vertragskosten, Freistellung, Schiedsgutachter, Gemeinschaftsordnung

8.1 Im Rahmen der Verschaffung von Mit- und Teileigentum gem. Ziff. 1.3 sind die in dem Kaufvertrag gem. **Anlage 1** enthaltenen rechtlichen Beschränkungen und Ausschlüsse

zum Nachteil des Auftragnehmers, ferner die Rücktrittsrechte, auch soweit diese zugunsten des Auftragnehmers bestehen, insbesondere die Gewährleistungsausschlüsse gem. § 8, die Rücktrittsrechte gem. §§ 9, 10 und § 32 Abs. 2 mit den Rechtsfolgen des § 11, das Wiederkaufsrecht gem. § 12, das Vorkaufs- und Ankaufsrecht gem. § 13, die Beschränkungen nach Abschnitt IV, somit die besonderen Bestimmungen zur Verwirklichung des städtebaulichen Gesamtkonzepts im Bereich des Flugfelds bei der Bebauung und Nutzung von Flächen (§§ 21 bis 27), die Regelungen zur Rechtsnachfolge gem. § 29 und die Bestimmungen zu Freistellungsansprüchen gem. § 30 zu vereinbaren, d. h. sie gelten im Verhältnis des Auftragnehmers zum Auftraggeber entsprechend.

- 8.2** Ziel einer noch zu vereinbarenden künftigen Kooperation der Vertragspartner ist eine enge Verschränkung der Partner, so dass die Durchführung von erforderlichen künftigen Dienstleistungen aus einer Hand erfolgen kann und damit eine gleichermaßen wirtschaftliche wie auch verursachungsgerechte Aufteilung der Kosten und Lasten erreicht wird.
- 8.3** Im Innenverhältnis gelten sämtliche von dem Auftragnehmer beauftragten Lieferungen und Leistungen, soweit sie sich auf die bauliche Anlage, beziehen, als von dem Auftraggeber beauftragt. Der Auftraggeber hat den Auftragnehmer von sämtlichen Vergütungsansprüchen dieser Vertragspartner freizustellen, soweit sich diese auf die bauliche Anlage, beziehen. In diesem Fall ist der Auftragnehmer verpflichtet, die Rechnungen der Vertragspartner auf ihre sachliche und rechnerische Richtigkeit zu prüfen.
- 8.4** Für den Fall, dass sich die Vertragspartner, soweit in diesem Vertrag nicht eindeutig geregelt, nicht über die Aufteilung der auf die bauliche Anlage einerseits und die sonstigen Bauteile des Gesamtbauwerks andererseits entfallenden Vergütungsansprüche und Kosten, ferner der sonstigen Kosten nach diesem Vertrag oder den sonstigen anteiligen Aufwand nach Ziff. 6.1 einigen können, entscheidet hierüber ein von beiden Vertragspartnern gemeinsam zu bestimmender Sachverständiger für die Bewertung von Bauleistungen als Schiedsgutachter mit für die Vertragspartner bindender Wirkung entsprechend §§ 317 ff. BGB. Dieser Schiedsgutachter ist berechtigt, einen anderen Sachverständigen zu beauftragen, falls er sich nicht in der Lage sieht, sämtliche Sachverhalte aufgrund eigener Fachkenntnis zu bewerten. Einigen sich die Vertragspartner nicht auf den Schiedsgutachter, ist dieser von dem Präsidenten der Industrie- und Handelskammer Stuttgart – Zentrale, Stuttgart, zu bestimmen. Der Schiedsgutachter darf in der Vergangenheit für keinen der Vertragspartner tätig geworden sei, was der Schiedsgutachter gegenüber beiden

Vertragspartnern in Textform zu bestätigen hat. Entsprechendes gilt für einen ggf. ~~12~~ von ihm beauftragten weiteren Sachverständigen. Die Kosten des Schiedsgutachters und des ggf. von ihm beauftragten weiteren Sachverständigen setzt der Schiedsgutachter gegenüber den Vertragspartnern entsprechend den §§ 91, 92 ZPO verbindlich fest.

- 8.5** Regelungen zum Mitgebrauch, zur Instandhaltung und Instandsetzung des künftigen Gemeinschaftseigentums einschließlich der hierfür anfallenden Kosten ergeben sich aus der Gemeinschaftsordnung, vgl. Anlage 6, in Verbindung mit dem WEG.

9. Schlussbestimmungen

- 9.1** Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit in diesem Vertrag nicht Abweichendes geregelt ist oder das Gesetz nicht die notarielle Beurkundung verlangt. Dies gilt auch für die Aufhebung und Änderung dieser Schriftformklausel.
- 9.2** Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit des übrigen Inhalts nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist rückwirkend durch eine Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt. Dies gilt entsprechend für Vertragslücken. Die Bestimmungen dieser salvatorischen Klausel sind nicht lediglich als Umkehr der Beweislast (keine reine Beweislastregel) auszulegen, sondern gelten absolut, d. h., sie schließen die Anwendung von § 139 BGB aus.
- 9.3** Gerichtsstand für Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist - soweit gesetzlich zulässig - Tübingen.

Vorstehende Niederschrift wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen, von den Beteiligten genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben: