

# VOB-Musterbriefe für Auftraggeber

Bauherren - Architekten - Bauingenieure

Bearbeitet von

RA Prof. Wolfgang Heiermann, RAin Liane Linke, RA Matthias Hilka

8., überarbeitete und aktualisierte Auflage 2014. Buch mit CD/DVD. 250 S. Gebunden

ISBN 978 3 658 00101 8

Format (B x L): 16,8 x 24 cm

[Recht > Zivilrecht > Privates Baurecht, Architektenrecht](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

## Muster 2.1 – Auftragsverhandlung

Bauvorhaben .....  
Auftraggeber (AG) .....  
Bieter/Auftragnehmer (AN) .....  
Telefon: ..... Telefax: .....

### 1. Vertragsgegenstand

Gegenstand der Verhandlungen sind:

- das Angebot vom .....
- das Leistungsverzeichnis,
- die Ausschreibungsunterlagen (komplett einschließlich aller Pläne),
- die Pläne Nr. .....

1.1 Vertragsbestandteile sind:

- 1.1.1 diese Auftragsverhandlung,
- 1.1.2 die Leistungsbeschreibung,
- 1.1.3 die Pläne, Zeichnungen und Gutachten (vgl. Anlage)\*),
- 1.1.4 die Zusätzlichen Vertragsbedingungen\*),
- 1.1.5 die Besonderen Vertragsbedingungen\*),
- 1.1.6 die Technischen Vertragsbedingungen\*),
- 1.1.7 das Angebot des Auftragnehmers vom ..... nebst Anlagen (mit Ausschluss der Allgemeinen Vertragsbedingungen),
- 1.1.8 die Allgemeinen Vertragsbedingungen (VOB/B),
- 1.1.9 die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB/C).

1.2 Hierzu werden folgende Ergänzungen und Änderungen vereinbart:

- .....
- 1.2.1 Die angebotenen Einheitspreise sind Festpreise bis zum .....
- 1.2.2 Die Abrechnung erfolgt nach gemeinsamem Aufmaß.

### 2. Ausführungsunterlagen

2.1 Die zur Durchführung seiner Arbeiten notwendigen und noch nicht übergebenen Unterlagen hat der Auftragnehmer fristgerecht abzurufen, so dass die termingerechte Erfüllung seiner Leistung sichergestellt ist.

2.2 Der Auftragnehmer hat folgende Unterlagen beim Auftraggeber einzureichen:

- .....
- .....
- .....
- .....

2.3 Dem Auftragnehmer wurden vom Auftraggeber folgende zusätzliche Unterlagen in der Verhandlung zur Verfügung gestellt:

- .....
- .....
- .....

### **3. Ausführungsfristen**

- 3.1 Mit der Ausführung ist am ..... zu beginnen\*) unverzüglich nach Erteilung des Auftrages zu beginnen\*), nach besonderer schriftlicher Aufforderung durch den Auftraggeber, spätestens jedoch innerhalb von ..... Werktagen nach Auftragserteilung zu beginnen\*).
- 3.2 Die Leistungen sind wie folgt fertig zu stellen: bis zum ..... \*) , innerhalb von ..... Werktagen nach Beginn der Ausführung\*).
- 3.3 Die festgelegten Termine und die Zwischentermine gelten als Vertragstermine.
- 3.4 Folgende Einzelfristen sind Vertragsfristen:  
Einzelfrist für ..... Werktage  
I. Einzelfrist für ..... Werktage/bis zum ..... \*)  
II. Einzelfrist für ..... Werktage/bis zum ..... \*)

### **4. Vertragsstrafe**

Bei schuldhafter Überschreitung der Vertragsfristen (Fertigstellungsfrist gemäß Ziffer 3.2 und/oder Einzelfristen gemäß Ziffer 3.3 und 3.4) hat der Auftragnehmer für jeden Werktag der Überschreitung folgende Vertragsstrafe zu zahlen:

- 4.1 Bei Überschreitung der Fertigstellungsfrist ..... Euro
- 4.2 Bei Überschreitung der Einzelfrist I: ..... Euro
- 4.3 Bei Überschreitung der Einzelfrist II: ..... Euro
- Vertragsstrafen, die für Zwischentermine anfallen, werden auf Vertragsstrafen für folgende Zwischentermine und den Fertigstellungstermin angerechnet.  
Die Vertragsstrafe wird auf insgesamt 5 % der nach der Schlussrechnung maßgeblichen Nettovertragssumme beschränkt.  
Die Vertragsstrafe kann noch im Zusammenhang mit der Schlusszahlung vorbehalten und von der sich aus der Schlussrechnung ergebenden Werklohnforderung des AN in Abzug gebracht werden.

### **5. Versicherungen**

- 5.1 Es wurde eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen, in die der Leistungsumfang des Auftragnehmers eingeschlossen ist.
- 5.2 Die Selbstbeteiligung des Auftragnehmers beträgt je Schadensfall .....
- 5.3 Der Auftragnehmer hat sich mit ..... Euro an der Gesamtprämie zu beteiligen. Ihm wurde eine Kopie der Bauleistungsversicherungspolice ausgehändigt.
- 5.4 Der Auftragnehmer weist dem Auftraggeber mit Abschluss des Vertrags eine nach Umfang und Höhe ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung nach. Auf Verlangen ist die entsprechende Police vorzulegen.

### **6. Abnahme**

Es findet eine förmliche Abnahme statt. Die Abnahme erfolgt durch die örtliche Bauleitung auf Verlangen.

---

## **7. Mängelansprüche**

Die Mängelansprüche des Auftraggebers richten sich nach der VOB/B. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt jedoch fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der Gesamtbauleistung.

## **8. Zahlungen**

- 8.1 Es werden Abschlagszahlungen in Höhe von 90 % der erbrachten Leistungen vereinbart, die innerhalb von ..... Werktagen nach Eingang der prüfbaren Aufstellung zahlbar sind. Der Mindestwert der fertig gestellten Leistungen muss jedoch ..... Euro betragen.
- 8.2 Von der Schlusszahlung werden als Sicherheit für die Erfüllung der Mängelansprüche 5 % des Brutto-Rechnungsbetrages einbehalten. Der Auftragnehmer kann diesen Sicherheitseinbehalt durch eine unbefristete Bankbürgschaft nach dem anliegenden Muster des Auftraggebers ablösen.
- 8.3 Die Abtretung von Ansprüchen des Auftragnehmers ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers möglich.

## **9. Vertragserfüllungsbürgschaft**

- 9.1 Der Auftragnehmer hat als Sicherheit für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag, insbesondere für die vertragsgemäße Ausführung seiner Leistungen, eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von ..... % der Auftragssumme (einschließlich der Nachträge) zu stellen, und zwar gemäß anliegendem Muster des Auftraggebers.
- 9.2 Der Auftragnehmer hat eine/keine\*) Bürgschaft für Vorauszahlungen zu leisten (gegebenenfalls gemäß anliegendem Muster des Auftraggebers).

## **10. Sonstige Vereinbarungen**

---

## **11. Vertragspreis**

Die Vergütung beträgt gemäß Angebot vom ..... Euro

- 11.1 Es wird ein Preisnachlass von ..... % vereinbart, so dass der Vertragswert ..... Euro beträgt.
- 11.2 Der Vertragspreis enthält die gesetzlich vorgeschriebene Umsatzsteuer nicht. Sie ist zusätzlich zu vergüten, und zwar in der jeweils geltenden gesetzlichen Höhe.

## **12. Prüfung der Unterlagen**

Der Auftragnehmer erklärt, dass die ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne zur Abgabe seines Angebots vom ..... und zum Abschluss des Vertrags (einschließlich der Preiskalkulation) ausreichend waren.

---

**13. Vertragsbestandteile sind insbesondere**

- 13.1 die Pläne und Zeichnungen (genaue Bezeichnung) . . . . .  
13.2 das Angebot des Auftragnehmers vom . . . . . nebst Anlagen,  
13.3 – das Gutachten des . . . . . vom . . . . . \*),  
– das Bodengutachten vom . . . . . \*),  
Die Allgemeinen Vertragsbedingungen und die sonstigen vom Auftragnehmer gestellten Bedingungen werden nicht Vertragsbestandteil.

.....  
Datum

.....  
der Auftraggeber

.....  
der Auftragnehmer

## **Besondere Hinweise zur Auftragsverhandlung (Muster 2.1)**

### **1. VOB-Text**

–

### **2. Erläuterungen**

- 2.1** Der Bauvertrag kommt durch den Zuschlag nach § 18 VOB/A zustande, so dass die besondere Vertragsurkunde über die Auftragsverhandlung keinen Einfluss auf das Zustandekommen und die Wirksamkeit des Bauvertrages hat. Die Bedeutung dieser Vertragsurkunde erschöpft sich darin, den gesamten Inhalt derjenigen Bestandteile, Erklärungen und Unterlagen zusammenzufassen, der den Vertragsgegenstand bildet. Damit erhalten die Vertragspartner eine Urkunde, die ihre Unterschriften trägt und die vertragsrechtlich relevanten Teile geschlossen wiedergibt.
- 2.2** Grundsätzlich stellt eine derartige Vertragsurkunde die privatschriftliche Fixierung der zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen dar. Eine Beurkundung bzw. Beglaubigung ist insoweit nicht notwendig. Die Schriftform als solche kann z. B. in den Gemeindeordnungen der Bundesländer vorgeschrieben sein, und zwar für Erklärungen, durch die die Gemeinden verpflichtet werden (vgl. auch BGH, ZfBR 1986, 167). Auch wenn die Zuschlagserteilung nach § 18 VOB/A grundsätzlich nicht unbedingt schriftlich erfolgen muss (vgl. OLG Schleswig NZBau 2000, 96 f.; BayObLG Vergaber 2001, 55, 58), sieht dies im Anwendungsbereich der vorstehend erwähnten Gemeindeordnungen anders aus. Hier ist Schriftform vorgeschrieben. Ein ohne Einhaltung dieser Schriftform geschlossener Vertrag ist schwebend unwirksam (Ingenstau/Korbion, a.a.O., § 18 VOB/A, Rdnr. 27). Wichtig ist bei öffentlichen Auftraggebern, dass die Vertragsurkunde sämtliche Ausschreibungsunterlagen zum Bestandteil des Vertrags bzw. der Auftragsverhandlung machen muss. Möglicherweise ist das Muster also von Fall zu Fall in Ziffer 2 zu ergänzen.
- 2.3** Auf die AGB-Problematik, die sich aus der Anwendung der Vorschriften der §§ 305 ff. BGB ergeben kann, wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich hingewiesen. So weit nämlich – wie üblich – seitens der öffentlichen Auftraggeber Vertragsmuster (z. B. die Einheitlichen Verdingungsmuster des VHB) verwendet werden, sind die §§ 305 ff. BGB anwendbar. Es ist deshalb im Einzelfall notwendig, die Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob und inwieweit evtl. gegen die §§ 305 ff. BGB verstochen wird. Die AGB-Problematik gilt auch hinsichtlich der VOB/B, die nur dann privilegiert ist, wenn sie insgesamt, d.h. ohne jegliche Abweichung, vereinbart wird. Nach der neueren Rechtsprechung des BGH genügt jede auch noch so kleine Abweichung von der VOB/B, um die Privilegierung entfallen zu lassen (vgl. BGH, Urteil vom 22.01.2004, Az.: VII ZR 419/02, BGHZ 157, 346). Verwendet der Auftraggeber eigene (Zusätzliche oder Besondere) Vertragsbedingungen, enthalten diese häufig Bestimmungen, die die VOB/B abändern und damit deren Privilegierung entfallen lassen.
- 2.4** Soweit die Schriftform für die vertraglichen Vereinbarungen der Parteien vorgeschrieben bzw. vereinbart ist, genügt beispielsweise eine schriftliche Auftragsbestätigung den Anforderungen aus § 126 BGB für die Einhaltung der Schriftform nicht (BGH, ZfBR 1989, 104). Zur Problematik von Klauseln, nach denen »mündliche Abmachungen ohne schriftliche Bestätigung keine Gültigkeit haben«, vgl. BGH, NJW 1986, 1809 ff. m. w. N.

- 2.5** Ist der Bauvertrag mit einem Grundstückskaufvertrag verbunden, kann von einer notariellen Beurkundung nicht abgesehen werden (§ 311b BGB). Ein solcher Fall liegt z.B. dann vor, in einem Bauvertrag auch eine unmittelbare Verpflichtung zum Grundstückserwerb enthalten ist und beides untrennbar miteinander verbunden ist, so dass eine rechtliche Einheit besteht. Diese rechtliche Einheit kann auch dann vorliegen, wenn der Bauvertrag vor dem Grundstückskaufvertrag abgeschlossen wird und die Parteien des Bauvertrages nicht identisch mit den Parteien des Kaufvertrages sind. Entscheidend ist auch hier, dass der Grundstückserwerb nach dem Willen der Kaufvertragsparteien von dem Bauvertrag abhängt (BGH, Urteil vom 22.07.2010, Az.: VII ZR 246/08, NJW-Spezial 2010, S. 588).

## Muster 2.2 – Auftragserteilung

Name und Anschrift des Auftraggebers ..... , den .....

Name und Anschrift  
des Auftragnehmers

### Auftragserteilung

Bauvorhaben .....

Bezug: Ihr Angebot vom .....

fern mündlicher/mündlicher Auftrag vom .....

Anlage .....

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestätigen wir den bereits mündlich am ..... erteilten Auftrag gemäß Ihrem Angebot vom ..... einschließlich des Sondervorschlags .....\*) für die Ausführung der Bauleistungen, die in Ihrem Angebot näher beschrieben sind.

Nach Prüfung und Überarbeitung beträgt die vorläufige Vertragssumme Euro ..... . (i. W ..... ) zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer in der jeweils geltenen Höhe. Der zwischen uns vereinbarte Skonto ist zu berücksichtigen. Demnach erhalten wir ..... % Skonto bei Zahlung innerhalb von ..... Tagen nach Zugang der jeweiligen Rechnung.

Wir behalten uns vor, weitere Sondervorschläge Ihres Angebots während der Bauzeit in Auftrag zu geben.\*)

Die Einheitspreise des Angebots sind Festpreise und gelten während der gesamten Bauzeit.

Im Rahmen unserer Vertragsverhandlungen haben wir gemäß den Besonderen Vertragsbedingungen folgendes vereinbart:

1. Mit der Ausführung ist am ..... zu beginnen.
2. Die Leistung hat am ..... vollständig fertig gestellt zu sein.
3. Eine Vertragsstrafe wird nicht/wie folgt vereinbart.\*)  
.....

Die Vertragsstrafe wird auf 5 % der sich aus der Schlussrechnung ergebenden Nettovertragssumme begrenzt.

4. Für Abschlagszahlungen werden folgende Zahlungstermine vereinbart ..... /gilt § 16 VOB/B\*)
5. Sie überreichen uns eine Ausführungsbürgschaft in Höhe von ..... bis zum .....
6. Sie überreichen uns eine Bürgschaft für Mängelansprüche in Höhe von 5 % der Abrechnungssumme innerhalb von 10 Tagen nach der förmlichen Abnahme.

- 
7. Die VOB Teile B und C sind Vertragsbestandteil, und zwar in der derzeit geltenden Fassung.
  8. Weitere Vertragsbestandteile sind:

.....

Mit freundlichen Grüßen

.....  
(Name und Anschrift des Auftraggebers)

\*) Unzutreffendes bitte streichen

## **Besondere Hinweise zur Auftragserteilung (Muster 2.2)**

### **1. VOB-Text**

–

### **2. Erläuterungen**

- 2.1** Das Muster über die Auftragserteilung ist insbesondere für kleinere Bauvorhaben gedacht. Hierbei muss insbesondere genau geprüft werden, ob und ggf. welche Unterlagen der Auftraggeber der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes beigefügt hat. Insoweit ist ggf. die Auftragserteilung konkret zu ergänzen, wenn diese Unterlagen nicht alle im Angebot des Bieters bzw. späteren Auftragnehmers enthalten sind.
- 2.2** Die Begrenzung der Vertragsstrafe ist in jedem Fall notwendig (vgl. BGH, ZfBR 1989, 102 m. w. N.), wobei nach aktueller BGH-Rechtsprechung 5 % der Abrechnungssumme die Höchstgrenze darstellt, die auf keinen Fall überschritten werden darf (vgl. BGH, Urteil vom 20.01.2000, Az.: VII ZR 46/98, BauR 2000, 1049). Hierbei wird – je nach Einzelfall – ein Tagessatz von 0,2 % bis maximal 0,3% der Auftragssumme als zulässig erachtet (vgl. z. B. BGH, Urteil vom 06.12.2007, Az.: VII ZR 28/07, BauR 2008, 508)). Bei der Vertragsgestaltung ist hier äußerste Vorsicht geboten, weil ein zu hoher Tagessatz oder eine zu hohe Obergrenze zur Unwirksamkeit der ganzen Vertragsstrafenregelung führt. Dies hat zu Folge, dass der Auftraggeber jegliche Ansprüche aus der Vertragsstrafenklausel verliert. Wird die Vertragsstrafenklausel hingegen mit einem gesetzesfremden Gehalt individuell ausgehandelt, ist das detaillierte Aushandeln für deren Wirksamkeit ausreichend (vgl. BGH ZfBR 1998, 308). An ein individuelles Aushandeln werden von der Rechtsprechung jedoch hohe Anforderungen gestellt.
- 2.3** In jedem Fall ist es notwendig, die Vertragsbestandteile im Auftragsschreiben genau zu bezeichnen, wenn dieses Auftragsschreiben den eigentlichen Bauvertrag ersetzen soll, was möglich und auch zulässig ist. Eine Abänderung durch AGB des Bieters kommt nicht in Betracht, weil dies ggf. eine unzulässige Abweichung von den Ausschreibungsbedingungen darstellen würde. In § 8 VOB/A findet sich die Regelung der Vergabeunterlagen, die aus der Aufforderung zur Angebotsabgabe, ggf. den Bewerbungsbedingungen und den Vertragsunterlagen bestehen (§ 8 Abs. 1 VOB/A). Zu der Aufforderung zur Angebotsabgabe enthält § 8 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 12 Abs. 1 Nr. 2 VOB/A eine Aufzählung derjenigen Angaben, die das Anschreiben enthalten muss. Diesen Erfordernissen genügt Muster 1.1. Von wesentlicher Bedeutung ist, dass das Anschreiben die Stelle bezeichnen muss, an die sich der Bewerber zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen die Vergabebestimmungen wenden kann (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 12 Abs. 1 Nr. 2w) VOB/A.
- 2.4** Bei den Bürgschaften muss darauf geachtet werden, dass sie die selbstschuldnerische Verpflichtung, den Verzicht auf Einreden der Vorausklage und der Aufrechnung sowie einen Hinterlegungsverzicht enthalten (wegen der Einzelheiten vgl. Besondere Hinweise zu den Bürgschaften – Muster 2.4, 2.5 und 2.6).
- Auch aus Beweisgründen kann es sinnvoll sein, ein Muster für erst im Rahmen der Durchführung zu übergebende Bürgschaften (z. B. Gewährleistungsbürgschaften) als im Vertrag benanntes Muster diesem beizufügen.

## Muster 2.3 – Bauvertrag

### Bauvertrag zwischen

– nachstehend Auftraggeber (AG) genannt –

und

– nachstehend Auftragnehmer (AN) genannt –

über ..... *[Kurzbezeichnung der Vertragsleistungen]* .....  
an dem Bauvorhaben: .....

### § 1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Der AN übernimmt mit diesem Vertrag folgende Leistungen an dem Bauvorhaben  
.....
- 1.2 Vertragsbestandteile sind neben den Bestimmungen dieses Vertrages:
  - a) Das Verhandlungsprotokoll vom .....
  - b) Schriftliche Erklärungen des Bieters zum Angebot, die in diesem Vertrag ausdrücklich als Vertragsbestandteile genannt sind
  - c) Leistungsbeschreibung (bestehend aus Baubeschreibung, Leistungsverzeichnis – Langtext, Zusammenstellung der Angebotssummen, Ergänzungen des Leistungsverzeichnisses und sonstigen Anlagen)
  - d) Baugenehmigung vom .....
  - e) Terminplan vom .....
  - f) Muster Vertragserfüllungsbürgschaft
  - g) Muster Bürgschaft für Mängelansprüche
  - h) Besondere Vertragsbedingungen (BVB)
  - i) Zusätzliche Vertragsbedingungen (ZVB)
  - j) Zusätzliche Technische Vorschriften (ZTV)
  - k) Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültigen Fassung
  - l) Allgemeine Technische Vertragsbedingungen (VOB/C)
  - m) Die Ausschreibungsunterlagen, Pläne und Zeichnungen, so weit sie ausdrücklich als verbindlich bezeichnet sind.
  - n) Schiedsvertrag vom .....
  - o) .....
- 1.3 Im Falle von Widersprüchen gilt zunächst § 1 Abs. 2 VOB/B; im Übrigen ist die vorstehende Rang- und Reihenfolge maßgeblich.



<http://www.springer.com/978-3-658-00101-8>

VOB-Musterbriefe für Auftraggeber  
Bauherren – Architekten – Bauingenieure  
Heiermann, W.; Linke, L.; Hilka, M.  
2013, XII, 250 S. Mit CD-ROM., Hardcover  
ISBN: 978-3-658-00101-8