

Privates Baurecht

Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung - Mustersammlung mit Erläuterungen

Bearbeitet von
Von Dr. Gerolf Sonntag, und Dr. Thomas Rütten

2. Auflage 2018. Buch inkl. Online-Nutzung. 670 S. Inklusive Online-Zugang. Kartoniert
ISBN 978 3 8487 3424 5

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

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

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.

Sonntag | Rütten

Privates Baurecht

Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung
Mustersammlung mit Erläuterungen

2. Auflage

Neu zur Reform des
Werkvertragsrechts



Nomos

NOMOSPRAXIS

Dr. Gerolf Sonntag

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Thomas Rütten

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Privates Baurecht

Vertragsgestaltung und Vertragsabwicklung
Mustersammlung mit Erläuterungen

2. Auflage



Nomos

Die Muster sollen dem Benutzer als Beispiel und Arbeitshilfe für die Erstellung eigener Verträge und Schriftsätze dienen. Sie wurden mit größter Sorgfalt von den Autoren erstellt. Gleichwohl bitten Autoren und Verlag um Verständnis dafür, dass sie keinerlei Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Muster übernehmen.

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8487-3424-5

2. Auflage 2018

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2018. Gedruckt in Deutschland. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

Vorwort

Für die Praxis des Bauens spielen die Vertragsgestaltung und die richtige Vertragsabwicklung eine große Rolle. Bei jedem Bauvorhaben müssen Verträge konzipiert und mit den Beteiligten abgewickelt werden. Mit dem vorliegenden Band haben wir Handreichungen für den Praktiker entwickelt, die Muster für nahezu alle erdenklichen Fallgestaltungen bei der Abwicklung eines Bauvorhabens behandeln. Alle Muster werden erläutert und detailliert beschrieben, Handlungsalternativen und Reaktionsmöglichkeiten werden aufgezeigt. Wir hoffen, dem Leser mit unseren Erfahrungen eine Hilfe an die Hand zu geben, die es ihm ermöglicht, die rechtlichen Aspekte bei der Begleitung eines Bauvorhabens selbstständig handhaben zu können.

Der vorliegende Band setzt sich im Wesentlichen aus Elementen der Formularbibliothek Zivilprozess und der Formularbibliothek Vertragsgestaltung zusammen, die mit dieser Sonderedition zusammengefasst werden. Damit deckt dieser Band mit den entsprechenden Mustern die gesamte außergerichtliche und gerichtliche Rechtsberatung im Bereich des privaten Baurechts ab. Das Vergaberecht, das Architektenrecht und das Recht der Projektsteuerer werden aus Kapazitätsgründen jedoch nur am Rande behandelt.

Zum 1. Januar 2018 tritt das neue gesetzliche Bauvertragsrecht in Kraft, das von Bundestag und Bundesrat im März 2017 beschlossen wurde. Diese Änderungen werden sowohl die Vertragsgestaltung als auch die Vertragsabwicklung von Bauverträgen maßgeblich beeinflussen. Es handelt sich um die bislang relevantesten Eingriffe des Gesetzgebers in das private Baurecht. Wie Rechtsprechung und Literatur mit diesen Modifikationen umgehen, wird zwar erst die Zukunft zeigen. Wir halten es aber für angezeigt, schon jetzt die aus unserer Sicht erforderlichen Änderungen zu berücksichtigen; diese sind jeweils kenntlich gemacht.

Rechtsprechung und Literatur sind auf dem Stand von September 2017.

Unser besonderer Dank gilt unseren Frauen Britta und Anke.

Mönchengladbach, im November 2017

Dr. Gerolf Sonntag

Dr. Thomas Rütten

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Literaturverzeichnis	21
§ 1 Einleitung	23
A. Konzeption von Bauverträgen	23
I. Mitgestaltung von widerspruchsfreien und klaren Verträgen	23
II. Individuelle Gestaltung	23
III. Unwägbarkeiten während des Vertragsschlusses	23
IV. Vielzahl von Beteiligten	24
V. Zeitdauer der Verträge	24
B. Individualität eines jeden Bauvorhabens	25
C. Allgemeine Gestaltungshinweise	27
D. Besonderheit: Unterscheidung BGB–VOB/B	28
I. Unzulänglichkeit des BGB	28
II. Hintergrund und Charakter der VOB/B	30
E. VOB/B als Allgemeine Geschäftsbedingung	31
I. Einbeziehung	32
II. Inhaltskontrolle	32
1. Inhaltskontrolle bei Verbraucherverträgen	33
2. Inhaltskontrolle bei Unternehmerverträgen	34
F. Vertragsschluss	35
G. Überblick über die Vertragsformen und Unternehmereinsatzformen	36
H. Vorbemerkung zu den Vertragsmustern	38
§ 2 Architekten- und Planerverträge	40
A. Vorbemerkungen	41
I. Planungssohl	41
II. Rahmenbedingungen	42
III. HOAI	43
B. Architektenvertrag – Vollarchitektur	44
I. Muster: Architektenvertrag – Vollarchitektur	44
II. Erläuterungen	53
1. Muster: Rubrum	53
2. Muster: Präambel	54
3. Muster: § 1 Vertragsgegenstand	55
4. Muster: § 2 Vertragsbestandteile	57
5. Muster: § 3 Leistungsumfang	60
6. Muster: § 4 Weitere Leistungspflichten des Auftragnehmers	64
7. Muster: § 5 Leistungspflichten des Auftraggebers	66
8. Muster: § 6 Baukosten	67
9. Muster: § 7 Fristen	69
10. Muster: § 8 Honorar	70
11. Muster: § 9 Zahlungen	74
12. Muster: § 10 Honoraranpassung bei Baukostenüber- oder -unterschreitung	75
13. Muster: § 11 Honoraranpassung bei Verlängerung des Leistungszeitraumes	76
14. Muster: § 12 Änderungen der Planungsziele und des Leistungsumfanges	77
15. Muster: § 13 Abnahme	79
16. Muster: § 14 Mängelansprüche und Verzugsansprüche	80
17. Muster: § 15 Vertragsstrafe	81

Inhaltsverzeichnis

18. Muster: § 16 Haftpflichtversicherung	82
19. Muster: § 17 Urheberrecht und Herausgabe von Unterlagen	83
20. Muster: § 18 Kündigung	84
21. Muster: § 19 Schlussbestimmungen	87
C. Architektenvertrag – Vollarchitektur – Pauschalpreis	89
I. Muster: Architektenvertrag – Vollarchitektur – Pauschalpreis	89
II. Erläuterungen	98
1. Rubrum	98
2. Präambel	98
3. § 1 Vertragsgegenstand	98
4. § 2 Vertragsbestandteile	98
5. § 3 Leistungsumfang	98
6. § 4 Weitere Leistungspflichten des Auftragnehmers	98
7. § 5 Leistungspflichten des Auftraggebers	98
8. § 6 Baukosten	98
9. § 7 Fristen	98
10. Muster: § 8 Honorar	98
11. § 9 Zahlungen	100
12. § 10 Honoraranpassung bei Baukostenüber- oder -unterschreitung	100
13. Muster: § 11 Honoraranpassung bei Verlängerung des Leistungszeitraumes	100
14. § 12 Änderungen der Planungsziele und des Leistungsumfanges	100
15. § 13 Abnahme	100
16. § 14 Mängelansprüche und Verzugsansprüche	100
17. § 15 Vertragsstrafe	100
18. § 16 Haftpflichtversicherung	101
19. § 17 Urheberrecht und Herausgabe von Unterlagen	101
20. § 18 Kündigung	101
21. § 19 Schlussbestimmungen	101
D. Architektenvertrag – Vollarchitektur – Abrechnung nach Zeitaufwand	101
I. Muster: Architektenvertrag – Vollarchitektur – Abrechnung nach Zeitaufwand	101
II. Erläuterungen	109
1. § 1 Vertragsgegenstand	109
2. § 2 Vertragsbestandteile	109
3. § 3 Leistungsumfang	109
4. § 4 Weitere Leistungspflichten des Auftragnehmers	109
5. § 5 Leistungspflichten des Auftraggebers	109
6. § 6 Baukosten	109
7. § 7 Fristen	109
8. Muster: § 8 Honorar	109
9. Muster: § 9 Zahlungen	110
10. § 10 Honoraranpassung bei Baukostenüber- oder -unterschreitung	110
11. Muster: § 11 Honoraranpassung bei Verlängerung des Leistungszeitraumes	110
12. § 12 Änderungen der Planungsziele und des Leistungsumfanges	110
13. § 13 Abnahme	110
14. § 14 Mängelansprüche und Verzugsansprüche	110
15. § 15 Vertragsstrafe	110
16. § 16 Haftpflichtversicherung	110
17. § 17 Urheberrecht und Herausgabe von Unterlagen	110
18. § 18 Kündigung	110
19. § 19 Schlussbestimmungen	110
E. Architektenvertrag – Vollarchitektur – Stufenweise Beauftragung	111
I. Muster: Architektenvertrag – Vollarchitektur – Stufenweise Beauftragung	111
II. Erläuterungen	121
1. § 1 Vertragsgegenstand	121
2. § 2 Vertragsbestandteile	121
3. Muster: § 3 Leistungsumfang	122

4. § 4 Weitere Leistungspflichten des Auftragnehmers	123
5. § 5 Leistungspflichten des Auftraggebers	124
6. § 6 Baukosten	124
7. Muster: § 7 Fristen	124
8. Muster: § 8 Honorar	124
9. Muster: § 9 Zahlungen	125
10. § 10 Honoraranpassung bei Baukostenüber- oder -unterschreitung	125
11. § 11 Honoraranpassung bei Verlängerung des Leistungszeitraumes	125
12. § 12 Änderungen der Planungsziele und des Leistungsumfanges	126
13. Muster: § 13 Abnahme	126
14. § 14 Mängelansprüche und Verzugsansprüche	126
15. § 15 Vertragsstrafe	126
16. § 16 Haftpflichtversicherung	126
17. § 17 Urheberrecht und Herausgabe von Unterlagen	126
18. § 18 Kündigung	126
19. § 19 Schlussbestimmungen	126
F. Architektenvertrag – Bauüberwachung	126
I. Vorbemerkungen	126
II. Muster: Architektenvertrag – Bauüberwachung	127
III. Anmerkungen	133
1. Rubrum	133
2. Präambel	133
3. § 1 Vertragsgegenstand	133
4. Muster: § 2 Vertragsbestandteile	133
5. Muster: § 3 Leistungsumfang	134
6. § 4 Weitere Leistungspflichten des Auftragnehmers	134
7. § 5 Leistungspflichten des Auftraggebers	134
8. § 6 Baukosten	134
9. Muster: § 7 Fristen	134
10. § 8 Honorar	134
11. Muster: § 9 Zahlungen	134
12. § 10 Honoraranpassung bei Baukostenüber- oder -unterschreitung	135
13. § 11 Honoraranpassung bei Verlängerung des Leistungszeitraumes	135
14. § 12 Änderungen der Planungsziele und des Leistungsumfanges	135
15. Muster: § 13 Abnahme	135
16. § 14 Mängelansprüche und Verzugsansprüche	135
17. § 15 Vertragsstrafe	135
18. § 16 Haftpflichtversicherung	135
19. § 17 Urheberrecht und Herausgabe von Unterlagen	135
20. § 18 Kündigung	135
21. § 19 Schlussbestimmungen	135
G. Generalplanervertrag	135
I. Einleitung	135
II. Muster: Generalplanervertrag	136
III. Anmerkungen	146
H. Fachplanervertrag	146
I. Einleitung	146
II. Muster: Fachplanervertrag	147
III. Anmerkungen	156
§ 3 Bauverträge	157
A. Vorbemerkungen	159
B. VOB/B-Bauvertrag: Einzelgewerkvergabe auf Einheitspreisbasis	161
I. Muster: VOB/B-Bauvertrag – Einzelgewerkvergabe auf Einheitspreisbasis	161
II. Erläuterungen	167

Inhaltsverzeichnis

1. Muster: Rubrum	167
2. Muster: Präambel	168
3. Muster: § 1 Gegenstand des Vertrages	169
4. Muster: § 2 Vertragsbestandteile, anzuwendendes Recht, Geltungsreihenfolge ...	169
a) Wirksame Einbeziehung der Regelungen der VOB/B	170
b) (Isolierte) Inhaltskontrolle	171
aa) Inhaltskontrolle bei Verbraucherverträgen	171
bb) Unternehmerverträge	171
5. Muster: § 3 Leistungen der Auftragnehmerin: Bauausführung	172
6. Muster: § 4 Leistungen der Auftragnehmerin: Planung	172
7. Muster: § 5 Leistungen der Auftragnehmerin: Fachbauleiter, Sicherheitskoordinator	173
8. Muster: § 6 Leistungsänderungen	173
9. Muster: § 7 Vergabe an Nachunternehmer	174
10. Muster: § 8 Hinterlegung der Kalkulation	175
11. Muster: § 9 Baustrom, Bauwasser, Bauleistungsversicherung	175
12. Muster: § 10 Absperrung der Baustelle, Gefahrensicherung	176
13. Muster: § 11 Einheitspreis	176
14. Muster: § 12 Termine, Fristen, Bauzeitenplan	176
15. Muster: § 13 Abnahme	177
16. Muster: § 14 Vertragsstrafe	178
17. Muster: § 15 Übergabe von Unterlagen	180
18. Muster: § 16 Mängelansprüche	180
19. Muster: § 17 Sicherheiten	181
a) Keine Bürgschaft auf erstes Anfordern	182
b) Kein Ausschluss des Ablösungs-, Wahlrechts des Auftragnehmers	182
c) Zulässige Höhe der vereinbarten Sicherheit	182
aa) Vertragserfüllungssicherheit	182
bb) Gewährleistungssicherheit	182
d) Keine zeitweise Übersicherung	182
aa) Rückgabezeitpunkt der Vertragserfüllungssicherheit	182
bb) Kombination mit vereinbartem Zahlungsplan	183
20. Muster: § 18 Rechnungen, Zahlungen	183
21. Muster: § 19 Versicherungen	184
22. Muster: § 20 Gerichtsstand	184
23. Muster: § 21 Schlussbestimmungen	184
C. VOB/B-Bauvertrag: (Detail-)Pauschalpreisvertrag Einzelgewerkvergabe	186
I. Muster: VOB/B-Bauvertrag – (Detail-)Pauschalpreisvertrag Einzelgewerkvergabe	186
II. Erläuterungen	192
1. Muster: Rubrum	192
2. Muster: Präambel	193
3. Muster: § 1 Gegenstand des Vertrages	194
4. Muster: § 2 Vertragsbestandteile, anzuwendendes Recht, Geltungsreihenfolge ...	194
a) Wirksame Einbeziehung der Regelungen der VOB/B	195
b) (Isolierte) Inhaltskontrolle	196
aa) Inhaltskontrolle bei Verbraucherverträgen	196
bb) Unternehmerverträge	196
5. Muster: § 3 Leistungen der Auftragnehmerin: Bauausführung	197
6. Muster: § 4 Leistungen der Auftragnehmerin: Planung	197
7. Muster: § 5 Leistungen der Auftragnehmerin: Fachbauleiter, Sicherheitskoordinator	197
8. Muster: § 6 Leistungsänderungen	198
9. Muster: § 7 Vergabe an Nachunternehmer	199
10. Muster: § 8 Hinterlegung der Kalkulation	200
11. Muster: § 9 Baustrom, Bauwasser, Bauleistungsversicherung	200
12. Muster: § 10 Absperrung der Baustelle, Gefahrensicherung	200
13. Muster: § 11 Pauschalpreis	201

14. Muster: § 12 Termine, Fristen, Bauzeitenplan	201
15. Muster: § 13 Abnahme	202
16. Muster: § 14 Vertragsstrafe	203
17. Muster: § 15 Übergabe von Unterlagen	205
18. Muster: § 16 Mängelansprüche	205
19. Muster: § 17 Sicherheiten	206
a) Keine Bürgschaft auf erstes Anfordern	207
b) Kein Ausschluss des Ablösungs-, Wahlrechts des Auftragnehmers	207
c) Zulässige Höhe der vereinbarten Sicherheit	207
aa) Vertragserfüllungssicherheit	207
bb) Gewährleistungssicherheit	207
d) Keine zeitweise Übersicherung	207
aa) Rückgabezeitpunkt der Vertragserfüllungssicherheit	207
bb) Kombination mit vereinbartem Zahlungsplan	208
20. Muster: § 18 Rechnungen, Zahlungen	208
21. Muster: § 19 Versicherungen	208
22. Muster: § 20 Gerichtsstand	208
23. Muster: § 21 Schlussbestimmungen	209
D. VOB/B-Bauvertrag: Generalunternehmervertrag	
(ohne Übertragung von Planungsleistungen)	210
I. Generalunternehmervertrag	210
II. Detail-Pauschalvertrag	211
III. Muster: VOB/B-Bauvertrag – Generalunternehmervertrag (ohne Übertragung von Planungsleistungen)	211
IV. Erläuterungen	217
1. Muster: Rubrum	217
2. Muster: Präambel	218
3. Muster: § 1 Vertragsgegenstand	219
4. Muster: § 2 Vertragsbestandteile, anzuwendendes Recht, Geltungsreihenfolge ...	219
a) Wirksame Einbeziehung der Regelungen der VOB/B	220
b) (Isolierte) Inhaltskontrolle	220
aa) Inhaltskontrolle bei Verbraucherverträgen	221
bb) Unternehmerverträge	221
5. Muster: § 3 Leistungen der Auftragnehmerin: Bauausführung	222
6. Muster: § 4 Leistungen der Auftragnehmerin: Planung	222
7. Muster: § 5 Leistungen der Auftragnehmerin: Fachbauleiter, Sicherheitskoordinator	222
8. Muster: § 6 Leistungsänderungen	222
9. Muster: § 7 Vergabe an Nachunternehmer	224
10. Muster: § 8 Hinterlegung der Kalkulation	224
11. Muster: § 9 Baustrom, Bauwasser, Bauleistungsversicherung	225
12. Muster: § 10 Absperrung der Baustelle, Gefahrensicherung	225
13. Muster: § 11 Pauschalpreis	225
14. Muster: § 12 Termine, Fristen, Bauzeitenplan	226
15. Muster: § 13 Abnahme	227
16. Muster: § 14 Vertragsstrafe	227
17. Muster: § 15 Übergabe von Unterlagen	230
18. Muster: § 16 Mängelansprüche	230
19. Muster: § 17 Sicherheiten	231
a) Keine Bürgschaft auf erstes Anfordern	232
b) Kein Ausschluss des Ablösungs-, Wahlrechts des Auftragnehmers	232
c) Zulässige Höhe der vereinbarten Sicherheit	232
aa) Vertragserfüllungssicherheit	232
bb) Gewährleistungssicherheit	232
d) Keine zeitweise Übersicherung	232
aa) Rückgabezeitpunkt der Vertragserfüllungssicherheit	232
bb) Kombination mit vereinbartem Zahlungsplan	233

Inhaltsverzeichnis

20. Muster: § 18 Rechnungen, Zahlungen	233
21. Muster: § 19 Versicherungen	233
22. Muster: § 20 Gerichtsstand	233
23. Muster: § 21 Schlussbestimmungen	234
E. VOB/B-Bauvertrag: Generalübernehmervertrag (Schlüsselfertig)	235
I. Muster: VOB/B-Bauvertrag: Generalübernehmervertrag (Schlüsselfertig)	236
II. Erläuterungen	243
1. Muster: Rubrum	243
2. Muster: Präambel	244
3. Muster: § 1 Vertragsgegenstand	245
4. Muster: § 2 Vertragsbestandteile, anzuwendendes Recht, Geltungsreihenfolge ...	246
a) Wirksame Einbeziehung der Regelungen der VOB/B	247
b) (Isolierte) Inhaltskontrolle	247
aa) Inhaltskontrolle bei Verbraucherverträgen	247
bb) Unternehmerverträge	248
5. Muster: § 3 Leistungsumfang des AN	248
6. Muster: § 4 Planungsleistungen des AN	249
7. Muster: § 5 Planlieferfristen und Planprüflauf	250
8. Muster: § 6 Leistungsänderungen	251
9. Muster: § 7 Fabrikate und Muster	252
10. Muster: § 8 Vergabe an Nachunternehmer	253
11. Muster: § 9 Hinterlegung der Kalkulation	253
12. Muster: § 10 Baustrom, Bauwasser, Bauleistungsversicherung	254
13. Muster: § 11 Absperrung der Baustelle, Gefahrensicherung	254
14. Muster: § 12 Pauschalvergütung	254
15. Muster: § 13 Termine, Fristen, Bauzeitenplan	255
16. Muster: § 14 Vertragsstrafe	256
17. Muster: § 15 Abnahme	258
18. Muster: § 16 Übergabe von Unterlagen	258
19. Muster: § 17 Mängelansprüche	259
20. Muster: § 18 Sicherheiten	259
a) Keine Bürgschaft auf erstes Anfordern	260
b) Kein Ausschluss des Ablösungs-, Wahlrechts des Auftragnehmers	260
c) Zulässige Höhe der vereinbarten Sicherheit	261
aa) Vertragserfüllungssicherheit	261
bb) Gewährleistungssicherheit	261
d) Keine zeitweise Übersicherung	261
aa) Rückgabezeitpunkt der Vertragserfüllungssicherheit	261
bb) Kombination mit vereinbartem Zahlungsplan	261
21. Muster: § 19 Rechnungen, Zahlungen	262
22. Muster: § 20 Versicherungen	262
23. Muster: § 21 Urheberrecht	262
24. Muster: § 22 Gerichtsstand	262
25. Muster: § 23 Schlussbestimmungen	263
F. Beauftragung von Leistungen auf der Grundlage eines Verhandlungsprotokolls und Zuschlages	264
I. Muster: Verhandlungsprotokoll	265
II. Muster: Zuschlagsschreiben	271
G. BGB-Bauvertrag	271
I. Einleitung	271
II. Muster: BGB-Bauvertrag	271
III. Erläuterungen	278
1. Muster: Rubrum	278
2. Muster: Präambel	279
3. Muster: § 1 Gegenstand des Vertrages	279
4. Muster: § 2 Vertragsbestandteile	279

5. Muster: § 3 Leistungen der Auftragnehmerin: Bauausführung	280
6. Muster: § 4 Leistungen der Auftragnehmerin: Planung	280
7. Muster: § 5 Leistungen der Auftragnehmerin: Fachbauleiter	281
8. Muster: § 6 Leistungsänderungen	281
9. Muster: § 7 Vergabe an Nachunternehmer	282
10. Muster: § 8 Hinterlegung der Kalkulation	282
11. Muster: § 9 Baustrom, Bauwasser, Bauleistungsversicherung	282
12. Muster: § 10 Absperrung der Baustelle, Gefahrensicherung	282
13. Muster: § 11 Einheitspreise	282
14. Muster: § 12 Termine, Fristen, Bauzeitenplan, Behinderungen	283
15. Muster: § 13 Abnahme	283
16. Muster: § 14 Vertragsstrafe	284
17. Muster: § 15 Übergabe von Unterlagen	284
18. Muster: § 16 Mängelansprüche	284
19. Muster: § 17 Sicherheiten	285
20. Muster: § 18 Rechnungen, Zahlungen	286
21. Muster: § 19 Versicherungen, Gerichtsstand, Schlussbestimmungen	287
H. Verbraucherbauprotokoll	287
I. Muster: Verbraucherbauprotokoll	287
II. Erläuterungen	292
1. Muster: Rubrum	292
2. Muster: Präambel	292
3. Muster: § 1 Gegenstand des Vertrages	293
4. Muster: § 2 Vertragsbestandteile	293
5. Muster: § 3 Leistungen der Auftragnehmerin: Bauausführung	294
6. Muster: § 4 Leistungsänderungen	295
7. Muster: § 5 Vergabe an Nachunternehmer	295
8. Muster: § 6 Hinterlegung der Kalkulation	295
9. Muster: § 7 Baustrom, Bauwasser und Bauleistungsversicherung	296
10. Muster: § 8 Absperrung der Baustelle, Gefahrensicherung	296
11. Muster: § 9 Termine, Fristen	296
12. Muster: § 10 Abnahme	297
13. Muster: § 11 Vertragsstrafe	297
14. Muster: § 12 Übergabe von Unterlagen	297
15. Muster: § 13 Mängelansprüche	298
16. Muster: § 14 Vergütung	298
17. Muster: § 15 Abschlagszahlungen	298
18. Muster: § 16 Sicherheiten	299
19. Muster: § 17 Versicherungen	299
20. Muster: § 18 Widerrufsrecht	299
21. Muster: § 19 Schlussbestimmungen	300
I. Abnahmeprotokoll	301
I. Muster: Abnahmeprotokoll	301
II. Erläuterungen	302
1. Vorbemerkungen	302
2. Muster: Dokumentation von Mängeln und Ausspruch eines Vorbehaltes	302
3. Muster: Vorbehalt von Vertragsstrafenansprüchen	303
4. Muster: Fehlende Unterlagen	303
5. Muster: Gewährleistungsfrist	303
6. Muster: Fehlende Abnahmereife	303
7. Muster: Mängel vor Abnahme	303

Inhaltsverzeichnis

§ 4	Projektsteuerungsvertrag	304
A.	Einführung	304
B.	Vertrag	305
I.	Muster: Projektsteuerungsvertrag	305
II.	Erläuterungen	311
III.	Muster: Leistungsbeschreibung der Grundleistungen	312
§ 5	Vertrag über SiGeKo-Leistungen	316
A.	Einleitung	316
B.	Vertrag	316
I.	Muster: Vertrag über SiGeKo-Leistungen	316
II.	Erläuterungen	321
§ 6	ARGE-Vertrag	322
§ 7	Nachtrags- und Vergleichsvereinbarungen	323
A.	Einleitung	323
B.	„Klassischer“ Abgeltungsvergleich	323
I.	Sachverhalt	323
II.	Muster: Abgeltungsvergleich	323
III.	Anmerkungen	324
C.	Abgeltungsvergleich bei Klageerhebung	325
I.	Sachverhalt	325
II.	Muster: Abgeltungsvergleich bei Klageerhebung	325
III.	Anmerkungen	326
D.	Ratenzahlungsvergleich	326
E.	Widerrufs- und Rücktrittsklauseln	326
F.	Einigung über Mängel	326
I.	Sachverhalt	326
II.	Muster: Vergleichsvereinbarung bei Einigung über Mängel	327
III.	Anmerkungen	327
G.	Vergleiche mit einer Vollstreckbarerklärung	328
I.	Sachverhalt	328
II.	Muster: Vergleiche mit einer Vollstreckbarerklärung	328
III.	Anmerkungen	328
H.	Außergerichtliche Nachtragsvereinbarung	328
I.	Sachverhalt	328
II.	Muster: Außergerichtliche Nachtragsvereinbarung	328
III.	Anmerkungen	329
I.	Vergleichsvereinbarung, die mit einem Anerkenntnis verbunden ist	330
I.	Muster: Vergleichsvereinbarung, verbunden mit einem Anerkenntnis	330
II.	Anmerkungen	330
J.	Beschleunigungsvereinbarungen	330
I.	Sachverhalt	330
II.	Muster: Außergerichtliche Beschleunigungsvereinbarung	331
III.	Anmerkungen	332

§ 8	Schiedsklauseln und Schiedsvereinbarungen	333
A.	Einleitung	333
B.	Vereinbarung von außergerichtlichen Schieds- oder Schlichtungsverfahren	333
I.	Muster: Vereinbarung von außergerichtlichen Schieds- oder Schlichtungsverfahren	334
II.	Anmerkungen	334
C.	Vereinbarung eines Schiedsgerichtes	334
I.	Muster: Vereinbarung eines Schiedsgerichtes	334
II.	Muster: Vereinbarung eines Schiedsgerichtes (Alternative)	334
D.	Vereinbarung eines Schieds-/Schlichtungsverfahrens nach SOBau	334
I.	Muster: Vereinbarung eines Schieds-/Schlichtungsverfahrens nach SOBau	335
II.	Erläuterungen	335
E.	Vereinbarung eines Schiedsgutachters	336
I.	Muster: Schiedsgutachtenvereinbarung	336
II.	Muster: Schiedsgutachtervertrag	338
III.	Erläuterungen	339
F.	Vereinbarung einer Mediation	339
I.	Muster: Vereinbarung einer Mediation	339
II.	Erläuterungen	340
G.	Vereinbarung einer Vertraulichkeitsvereinbarung	340
I.	Muster: Vertraulichkeitsvereinbarung	340
II.	Erläuterungen	342
§ 9	Sicherheiten	343
A.	Einleitung	343
B.	Bürgschaft zur Sicherheit nach § 648 a BGB aF (entspricht § 650 f BGB nF)	344
I.	Muster: Bürgschaft zur Sicherheit nach § 648 a BGB aF (entspricht § 650 f BGB nF)	344
II.	Anmerkungen	344
C.	Anzahlungsbürgschaft nach § 632 a BGB aF (entspricht § 650 m Abs. 2 BGB nF) zugunsten des Auftraggebers	345
I.	Muster: Anzahlungsbürgschaft nach § 632 a BGB aF, entspricht § 650 m Abs. 2 BGB nF	345
II.	Anmerkungen	345
D.	Vertragserfüllungsbürgschaft zugunsten des Auftraggebers	346
I.	Muster: Vertragserfüllungsbürgschaft zugunsten des Auftraggebers	346
II.	Anmerkungen	346
E.	Gewährleistungsbürgschaft	347
I.	Muster: Gewährleistungsbürgschaft	347
II.	Anmerkungen	348
F.	Vorauszahlungsbürgschaft	348
I.	Muster: Vorauszahlungsbürgschaft	348
II.	Anmerkungen	349
§ 10	Vertragsabwicklung	350
A.	Einleitung	351
B.	Vergütungsansprüche für vertragliche Leistungen	352
I.	Vertragsarten/Vergütungsstrukturen	352
II.	Abschlagszahlungen	353

Inhaltsverzeichnis

1. Abschlagszahlungen bei BGB-Verträgen	353
a) Verträge, die vor dem 1.5.2000 geschlossen wurden	353
b) Verträge, die zwischen dem 1.5.2000 und dem 1.1.2009 geschlossen wurden	354
c) Verträge, die zwischen dem 1.1.2009 und dem 1.1.2018 geschlossen wurden	354
d) Unternehmerbauverträge, die nach dem 1.1.2018 geschlossen werden	359
e) Verbraucherbauverträge, die nach dem 1.1.2018 geschlossen werden	361
f) Bauträgerverträge, die nach dem 1.1.2018 geschlossen werden	363
2. Abschlagszahlungen bei VOB/B-Verträgen	363
3. Abschlagszahlungen für geänderte oder zusätzliche Leistungen	367
4. Abweichende Vertragliche Regelungen: Zahlungspläne	368
5. Mahnung und Verzug	368
a) Fälligkeit	368
b) Rechtzeitigkeit der Zahlung	369
c) Verzug	369
6. Mögliche Einwendungen des Auftraggebers	370
7. Welche Reaktionsmöglichkeiten hat der Auftragnehmer, wenn der Auftraggeber eine fällige Abschlagsrechnung nicht bezahlt?	371
8. Welche Möglichkeiten hat der Auftraggeber, sich vor zu hohen Abschlagsrechnungen zu schützen?	373
III. Schlusszahlung	374
1. Schlusszahlung beim BGB-Vertrag	374
a) Fälligkeit	374
b) Mahnung der Schlussrechnung und Verzug mit der Schlusszahlung	374
2. Schlusszahlung beim VOB/B-Vertrag	375
a) Anforderungen und Zeitpunkt	375
b) Exkurs: Aufmaß	376
c) Fälligkeit und Verzug	378
aa) VOB/B 2009	378
bb) VOB/B 2012	379
d) Prüfpflicht des Auftraggebers	380
e) Reaktion des Auftragnehmers	381
f) Schlusszahlung	381
g) Schlussrechnungserstellung des Auftraggebers	384
IV. Zinsen und Zinseszinsen	385
1. Zinsen	385
2. Zinseszinsen	388
C. Vergütungsansprüche für geänderte und/oder zusätzliche Leistungen	389
I. Unterscheidung Bausoll – Bauist	389
II. BGB-Vertrag	390
1. Verträge, die vor dem 1.1.2018 abgeschlossen worden sind	390
a) Änderung nach Anordnung	390
b) Änderung ohne Anordnung	396
2. Verträge, die nach dem 1.1.2018 abgeschlossen worden sind	397
a) Änderung nach Anordnung	397
b) Änderung ohne Anordnung	402
III. VOB/B-Vertrag	402
a) Änderung mit Anordnung	402
b) Änderung ohne Anordnung	408
c) Sonderthema: Anordnung von Stundenlohnarbeiten	409
d) Sonderthema: Mengenänderungen ohne Anordnung	412
D. Ansprüche wegen Leistungsstörungen hinsichtlich der Bauzeit	414
I. Ansprüche des Auftraggebers bei Verzug des Auftragnehmers	414
1. BGB-Vertrag	414
a) Verzögerung mit dem Baubeginn	415
b) Verzögerung mit der Fertigstellung	416

c) Verzögerung von Zwischenfristen	417
d) Auswirkungen von Behinderungen	419
e) Verzugsfolgen	421
2. VOB/B-Vertrag	421
a) Verzögerung des Baubeginns	421
b) Verzögerung der Fertigstellung	423
c) Verzögerung von Zwischenfristen	424
d) Berücksichtigung von Störungen/Behinderungen	426
II. Ansprüche des Auftragnehmers	429
1. BGB- und VOB/B-Vertrag: Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers	429
2. BGB- und VOB/B-Verträge: Behinderung	431
3. BGB- und VOB/B-Verträge: Verzugsfolgen: Schadensersatz und Entschädigung	435
4. BGB- und VOB/B-Verträge: Kündigung wegen Verzuges	436
E. Ansprüche des Auftraggebers wegen Mängeln	437
I. Mangeldefinition bei BGB- und VOB/B-Verträgen	437
II. Formelle und Materielle Anforderungen an eine Mängelanzeige	439
III. Mängelansprüche vor Abnahme	441
1. BGB-Vertrag	441
a) Mängel nach Ablauf des Fertigstellungstermins aber vor Abnahme	441
b) Sonderfall: Mängelansprüche vor Ablauf des Fertigstellungstermins	443
2. VOB/B-Vertrag	446
3. Was tun bei streitigen Mängeln?	447
IV. Mängelansprüche nach Abnahme beim BGB-Vertrag und VOB/B-Vertrag	450
V. Rücktritt	454
1. BGB-Vertrag	454
2. VOB/B-Vertrag	455
VI. Baurechtliche Besonderheit: Enthftung des Auftragnehmers/Bedenkenhinweis	455
VII. Sonderfall: Verantwortlichkeit von beiden, Sowieso-Kosten	458
VIII. Sonderfall: Mängelhaftung in der Insolvenz des Auftragnehmers?	460
IX. Ausschluss der Mängelansprüche	460
F. Abnahme	461
I. Abnahmereife	461
II. Abnahmeverlangen	461
III. Abnahme und Abnahmeprotokoll	467
IV. Besonderheiten beim VOB/B-Vertrag – Förmliche Abnahme	469
G. Sicherheiten	470
I. Sicherheiten zugunsten des Auftragnehmers	470
1. Bauhandwerkersicherungshypothek – BGB- und VOB/B-Verträge	471
2. Schutzschrift	472
3. Bauhandwerkersicherung – § 648 a BGB aF (entspricht § 650 f BGB nF) – BGB- und VOB/B-Verträge	472
a) Alt-Verträge – Bis zum 1.1.2009	472
b) Neuverträge – Ab dem 1.1.2009	479
II. Sicherheiten zugunsten des Auftraggebers	482
H. Kündigung	486
I. Kündigung des Auftraggebers	486
1. BGB-Vertrag	486
2. Reaktion des Auftragnehmers auf eine Kündigung	489
3. VOB/B-Vertrag	490
4. Kündigungsfolgen	492
II. Kündigung des Auftragnehmers	492
III. Sonderfall: Kündigung bei Insolvenz des Auftragnehmers	496
IV. Kündigung bei Insolvenz des Auftraggebers	497

Inhaltsverzeichnis

I. Streitbeilegungsmechanismen	497
§ 11 Selbstständiges Beweisverfahren	500
A. Abgrenzung zu alternativen Beweissicherungen, Vor- und Nachteile	500
B. Einleitung des selbstständigen Beweisverfahrens	501
I. Muster: Antrag auf Einleitung eines selbstständigen Beweisverfahrens	501
II. Erläuterungen und Hinweise zum Muster	502
C. Erwidern im selbstständigen Beweisverfahren	503
I. Muster: Erwidern im selbstständigen Beweisverfahrens	503
II. Erläuterungen und Hinweise zum Muster	503
III. Einbeziehung Dritter/Streitverkündung	504
D. Anträge im Hinblick auf die Begutachtung	504
I. Muster: Antrag auf Ergänzung des schriftlichen Gutachtens	504
II. Muster: Antrag auf mündliche Anhörung des Sachverständigen	504
III. Muster: Antrag auf mündliche Erörterung	505
IV. Muster: Ablehnung eines Sachverständigen	505
E. Kostenantrag gem. § 494 a ZPO	506
I. Muster: Schritt 1: Antrag Fristsetzung zur Klageerhebung	506
II. Muster: Schritt 2: Antrag Kostenerstattung	506
§ 12 Muster für Gerichtliche Verfahren	507
A. Klagen des Auftraggebers	508
I. Nacherfüllungsklage des Auftraggebers bei Mängeln	508
1. Nacherfüllungsklage – nach vorausgegangenem selbstständigen Beweisverfahren	508
2. Nacherfüllungsklage ohne vorausgegangenem selbstständiges Beweisverfahren	511
3. Nacherfüllungsklage – Mängel waren noch bei Abnahme vorhanden, BGB- und VOB/B-Vertrag	512
4. Nachbesserung bei Sowieso-Kosten	514
5. Exkurs: Klageerwidern des Auftragnehmers	517
6. Exkurs: Zwangsvollstreckung eines der Nachbesserungsklage stattgebenden Urteils	518
II. Vorschussklage bei Mängeln	519
III. Minderungsklage	523
1. BGB-Vertrag	523
2. VOB/B-Vertrag	526
IV. Klage auf Rückgewähr eine Überzahlung	528
1. Ungestörter Bauablauf BGB- oder VOB/B-Vertrag	528
2. Besonderheit – Klage auf Rückgewähr einer Überzahlung nach Kündigung des Bauvertrages – BGB- oder VOB/B-Vertrag	531
V. Schadensersatzansprüche	533
1. BGB-Vertrag	533
a) Schadensersatz neben der Leistung: § 634 Nr. 4 iVm § 280 Abs. 1 BGB	533
b) Verzögerungsschaden: § 634 Nr. 4 iVm §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB	533
c) Mangelschaden: § 634 Nr. 4 BGB iVm § 280 Abs. 1, 281 BG	534
d) Schadensersatz – Geltendmachung einer Vertragsstrafe	536
e) Weitere Schadensersatzklagen	537
2. Schadensersatzansprüche beim VOB/B-Vertrag	537
VI. Negative Feststellungsklage des Auftraggebers	543
B. Klagen des Auftragnehmers	544
I. Vergütung	544
1. Werklohnklagen (Schlusszahlung)	544

a) Muster: Werklohnklage BGB-Vertrag, bis zum 31.12.2017 geltende Rechtslage (Pauschalvertrag)	545
b) Muster: Werklohnklage BGB-Vertrag, ab dem 1.1.2018 geltende Rechtslage (Pauschalvertrag)	547
c) Muster: Werklohnklage VOB/B-Vertrag (Pauschalvertrag)	550
d) Muster: Werklohnklage des Unternehmers (VOB/B-Einheitspreisvertrag)	554
e) Muster: Werklohnklage des Unternehmers (Stundenlohnvertrag)	558
f) Muster: Klage auf übliche Vergütung gem. § 632 Abs. 2 BGB	561
2. Klagen auf Abschlagszahlungen	564
a) Muster: Klage auf Abschlagszahlungen – BGB-Vertrag	564
b) Muster: Klage auf Abschlagszahlungen – VOB/B-Vertrag	568
II. Klagen zur Geltendmachung von Nachträgen	571
1. VOB/B-Verträge	571
a) Muster: Einheitspreiserhöhung wegen Mengenminderung nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B	571
b) Muster: Werklohnklage des Unternehmers aufgrund von Nachträgen wegen nachträglicher Leistungsanordnung gem. § 2 Abs. 5, Abs. 6 VOB/B	575
2. BGB-Verträge, die vor dem 1.1.2018 abgeschlossen wurden	583
a) Muster: Werklohnklage des Unternehmers aufgrund von Nachträgen wegen nachträglicher Leistungsanordnung im BGB-Bauvertrag	583
3. BGB-Verträge, die nach dem 31.12.2017 abgeschlossen wurden	588
a) Muster: Werklohnklage des Unternehmers aufgrund von Nachträgen	588
III. Klage des Unternehmers aufgrund Behinderung durch den Auftraggeber (Mehrkostenanspruch aus Bauzeitverlängerung) gem. § 2 Abs. 5 VOB/B, § 642 BGB, § 6 Abs. 6 VOB/B	595
IV. Kündigungsabrechnung	607
1. Kündigungsabrechnung nach dem BGB	607
a) Muster: Werklohnklage des Unternehmers nach freier, auftraggeberseitiger Kündigung ohne wichtigen Grund gem. § 649 BGB	607
b) Muster: Werklohnklage des Unternehmers und Geltendmachung des Entschädigungsanspruchs gem. § 642 BGB nach auftragnehmerseitiger Kündigung eines BGB-Bauvertrages aus wichtigem Grund	612
c) Muster: Werklohnklage des Unternehmers nach auftragnehmerseitiger Kündigung aus wichtigem Grund (hier: § 648 a Abs. 5 BGB bzw. § 650 f BGB nF)	618
2. Kündigungsabrechnung nach der VOB/B	623
a) Muster: Werklohnklage des Unternehmers nach freier auftraggeberseitiger Kündigung eines VOB/B-Vertrages ohne wichtigen Grund gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B	623
b) Muster: Werklohnklage des Unternehmers und Geltendmachung des Entschädigungsanspruchs gem. § 642 BGB nach auftragnehmerseitiger Kündigung eines VOB/B-Bauvertrages aus wichtigem Grund gem. § 9 VOB/B	627
V. Muster: Abnahmeklage des Werkunternehmers	631
VI. Prozessuale Geltendmachung von Sicherheiten	633
1. Muster: Klage des Unternehmers auf Stellung einer Sicherheit gem. § 648 a BGB (bzw. § 650 f BGB nF)	633
2. Muster: Klage auf Bewilligung einer Bauhandwerkersicherungshypothek gem. § 648 Abs. 1 BGB (bzw. § 650 e Abs. 1 BGB)	635
C. Honorarklage eines Architekten	637
D. Vorläufiger Rechtsschutz	639
1. Muster: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung einer Sicherungshypothek gem. § 648 Abs. 1 BGB ...	639
2. Muster: Schutzschrift des Auftraggebers zur Abweisung eines Antrags auf Bewilligung einer Bauhandwerkersicherungshypothek gem. § 648 Abs. 1 BGB ..	642
3. Muster: Widerspruch des Auftraggebers gegen eine einstweilige Verfügung gem. § 648/650 e BGB	644

Inhaltsverzeichnis

4. Muster: Berufung des Auftraggebers gegen ein Urteil, dass eine einstweilige Verfügung gem. § 648/650 e BGB bestätigt hat	645
5. Muster: Antrag auf Anordnung der Klageerhebung nach § 926 ZPO	645
6. Muster: Antrag auf Aufhebung der einstweiligen Verfügung nach § 926 Abs. 2 ZPO	646
7. Muster: Antrag auf Aufhebung der einstweiligen Verfügung nach § 927 ZPO ...	646
8. Muster: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Ausführung von Leistungen nach Anordnung durch den Besteller gem. § 650 b Abs. 2 BGB	647
9. Muster: Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Zahlung einer zusätzlichen Vergütung nach Leistungsanordnung durch den Auftragnehmer nach § 650 c BGB	651
Stichwortverzeichnis	655