

General- und Nachunternehmervertrag im deutschen Schlüsselfertigbau (Formulare Schlüsselfertigbau – FSB 2024)

Hinweise

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. entwarf die folgenden Formulare für Verträge zwischen Unternehmern im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 14). Allen Unternehmern steht es frei, diese Formulare oder andere Texte zu nutzen. Eine Nutzung für Verträge mit Verbrauchern im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 13) ist nicht vorgesehen. Für Bauvorhaben der öffentlichen Hand sind die folgenden Formulare ebenfalls nicht anwendbar. Allein maßgebend sind die Vorgaben der öffentlichen Hand.

Die folgenden Formulare ersetzen die nach früherer Rechtslage beim Bundeskartellamt angemeldeten und im Bundesanzeiger bekannt gemachten „Muster für General- und Nachunternehmerverträge im Schlüsselfertigbau“, zuletzt vom 8. Juli 2005 (Bekanntmachung Nummer 33/2005), und angepasst im Juli 2009 sowie im Jahr 2017, 2019, 2021 und 2022..

Die folgenden Formulare beruhen auf

- der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), Teil B in der Ausgabe 2016 und Teil C in der Ausgabe 2019.

Sie berücksichtigen neue Rechtsetzung, Rechtsprechung und Empfehlungen, insbesondere

- das seit 2023 geltende Gesetz über unternehmerische Sorgfaltspflichten in Liefer- und Leistungsketten,
- die seit 2018 geltenden Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Bauvertragsrecht, insbesondere zur möglichst einvernehmlichen Änderung einer vereinbarten Leistung und deren Vergütung,
- die vom Deutschen Baugerichtstag 2021 empfohlene Bestimmung, um Bauablaufstörungen ausgewogen und interessengerecht zu handhaben,
- das 2020 geänderte Arbeitnehmer-Entsendegesetz,
- die europäische A1-Bescheinigung für grenzüberschreitend entsandte Arbeitnehmer (früher E 101),
- die seit 2018 geltenden Regeln der europäischen Datenschutz-Grundverordnung und des neu gefassten Bundesdatenschutzgesetzes,
- zum Höchstbetrag von Vertragsstrafen das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15. Februar 2024 (Aktenzeichen VII ZR 42/22),
- zur Berechnung eines neuen Einheitspreises bei Mehrmengen das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 8. August 2019 (Aktenzeichen VII ZR 34/18) und vom 21. November 2019 (Aktenzeichen VII ZR 10/19),
- zur Entschädigung bei Verzögerungen auf Seiten des Auftraggebers das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 26. Oktober 2017 (Aktenzeichen VII ZR 16/17),
- für Bürgschaften das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 7. April 2011 (Aktenzeichen VII ZR 209/07) und vom 16. Juni 2016 (Aktenzeichen VII ZR 29/13) zum Verzicht auf die Einreden der Aufrechenbarkeit und Anfechtbarkeit sowie vom 21. April 2015 (Aktenzeichen XI ZR 200/14) zu einer zulässigen Verjährungsfrist von 5 Jahren für einen Anspruch aus Bürgschaft sowie vom 16. Juli 2020 (Aktenzeichen VII ZR 159/19), wonach sich eine Sicherheit für Vertragserfüllung und eine Sicherheit für Mängelansprüche nicht überschneiden dürfen sowie
- das Urteil des Oberlandesgerichts München vom 10. Dezember 2019 (Aktenzeichen 9 U 4413/18 Bau) zur Rückgabe einer Sicherheit für Mängelansprüche,
- für die Umlage verbrauchsabhängiger Kosten das Urteil des Oberlandesgerichts Hamburg vom 4. Dezember 2013 (Aktenzeichen 13 U 1/09).

Berücksichtigt ist auch die Streitlösungsordnung für das Bauwesen (früher Schiedsgerichtsordnung), herausgegeben vom Deutschen Beton- und Bautechnikverein E. V. und der Deutschen Gesellschaft für Baurecht e. V..

Den Vertragspartnern steht es frei, die folgenden Formulare zu ändern und den Erfordernissen und Besonderheiten des Einzelfalls anzupassen. Textstellen, die auszufüllen oder anzukreuzen sind, kennzeichnet ein Randbalken.

Bitte beachten Sie, dass eine Verwendung der Anlagen zu Sorgfaltspflichten in Liefer- und Leistungsketten eine Risikoanalyse voraussetzt und für sich genommen nicht ausreicht, um alle gesetzlichen Pflichten zu erfüllen.

Die folgenden Formulare sind in elektronischer Fassung als pdf-Dateien oder in ausgedruckter Fassung verfügbar. Die elektronischen pdf-Dateien können nach dem Öffnen auf dem Computer elektronisch ausgefüllt werden. Verwenden Sie hierzu die nach dem Öffnen auf dem Computer in der Kopfzeile der pdf-Dateien aufgeführten Werkzeuge „Ausfüllen und Unterschreiben“.

ACHTUNG: Die folgenden Formulare erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit im Einzelfall. Sie sind als Prüfliste und Anhaltspunkt dafür zu verstehen, wie die typische Interessenlage der Vertragspartner sachgerecht ausgeglichen werden kann. Dies entbindet die Vertragspartner nicht von einer eigenverantwortlichen Prüfung im Einzelfall, ob und gegebenenfalls welche Anpassungen an die konkret zu regelnde Situation oder die Rechtsentwicklung vorzunehmen sind. Die Formulare setzen voraus, dass der Vertrag deutschem Recht unterliegt.

Übersicht

Die vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. entworfenen Formulare im deutschen Schüsselfertigbau bestehen aus Formular

FSB 2024-1	Generalunternehmervertrag
FSB 2024-1.1	Anlage zu Sorgfaltspflichten für Menschenrechte und Umweltschutz in Liefer- und Leistungsketten
FSB 2024-2	Beauftragung Nachunternehmer
FSB 2024-3	Verhandlungsprotokoll / Nachunternehmervertrag (Sitz Inland)
FSB 2024-3.1	Anlage zu Sorgfaltspflichten für Menschenrechte und Umweltschutz in Liefer- und Leistungsketten

Abkürzungen

ATV	-	Allgemeine Technische Vertragsbedingungen
AG	-	Auftraggeber
AN	-	Auftragnehmer
AVV	-	Abfallverzeichnis-Verordnung
BGB	-	Bürgerliches Gesetzbuch
DIN	-	Deutsches Institut für Normung e.V.
DSRV	-	Datenstelle der Rentenversicherungsträger
e.V.	-	in das Vereinsregister eingetragener Verein
EU	-	Europäische Union
EWR	-	Europäischer Wirtschaftsraum
FSB	-	Formulare Schüsselfertigbau
GU	-	Generalunternehmer
NachwV	-	Nachweisverordnung Abfallentsorgung
NU	-	Nachunternehmer
QAB	-	Qualitätsabweichungsbericht
QM	-	Qualitätsmanagement
SL Bau	-	Streitlösungsordnung für das Bauwesen
SOKA-Bau	-	Sozialkassen des Baugewerbes
TA Luft	-	Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft
TÜV	-	Technischer Überwachungsverein
UStAE	-	Umsatzsteuer-Anwendungserlass
VOB	-	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
z.B.	-	zum Beispiel
ZPO	-	Zivilprozessordnung

Formular Schlüsselfertigbau, FSB 2022-1**Generalunternehmervertrag**

Inhalt	Seite
1 Vertragsgegenstand	4
2 Leistungsumfang / Vertragsbestandteile	4
3 Vergütung / Netto-Auftragssumme	6
4 Änderung Leistung und Vergütung	8
5 Hinterlegung Urkalkulation	8
6 Ausführung / Vertretung / Koordination / Wartung / Bemusterung	9
7 Nachunternehmer	12
8 Termine	12
9 Bauablaufstörung	13
10 Abnahme / Zustandsfeststellung / Kosten vorzeitiger Benutzung / Mängelbeseitigung	14
11 Vertragsstrafe / Beschleunigungsbonus	15
12 Mängelansprüche / Verjährung	16
13 Haftung / Versicherungen	17
14 Rechnungsstellung / Zahlungen	17
15 Kündigung	18
16 Sicherheitsleistung	19
17 Streitlösung / Gericht	21
18 Ausschließliche örtliche Zuständigkeit / Anwendbares Recht / Vertragssprache	22
19 Datenschutz	23
20 Compliance / Kündigung / Schriftform	23
21 Schlussbestimmungen	24
Anlagen	24

Folgenden Generalunternehmervertrag vereinbaren

Firma

.....
.....
.....(nachfolgend Auftraggeber = AG),¹
rechtswirksam vertreten durch
.....,

und

Firma / Arbeitsgemeinschaft

.....
.....
.....(nachfolgend Auftragnehmer = AN),
rechtswirksam vertreten durch
.....

- nachfolgend auch gemeinsam als Vertragspartner bezeichnet -

1 Vertragsgegenstand

Der AG beauftragt den AN, das folgende Bauvorhaben

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

mit dem in 2 dieses Vertrags beschriebenen Leistungsumfang
auf folgendem Grundstück in

.....
.....

zu erstellen.

2 Leistungsumfang / Vertragsbestandteile

2.1 Die Rechte und Pflichten der Vertragspartner bestimmt der vorliegende Vertrag.

2.2 Bestandteile des Vertrags sind

2.2.1 die Baugenehmigung vom

¹ HINWEIS: Der folgende Text setzt voraus, dass der Auftraggeber Unternehmer im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist (§ 14) und zugleich Bauherr gemäß der Bauordnung des deutschen Bundeslandes, in dem das Bauvorhaben durchgeführt wird (siehe 6.5 dieses Vertrags).

2.2.2	dieser Generalunternehmervertrag	vom	.....
2.2.3	das Verhandlungsprotokoll AG – AN	vom	.....
2.2.4	das Angebot des AN	vom	.....
2.2.5	die Leistungsbeschreibung	vom	.....
2.2.6	das Leistungsverzeichnis	vom	.....
2.2.7	folgende Pläne		
	a.		
	.....	vom	.....
	b.		
	.....	vom	.....
	c.		
	.....	vom	.....
2.2.8	das Raumbuch	vom	.....
2.2.9	folgende Gutachten		
	a. das Bodengutachten	vom	.....
	b.		
	.....	vom	.....
	c.		
	.....	vom	.....
2.2.10	der Terminplan	vom	.....
2.2.11	der Zahlungsplan	vom	.....
2.2.12	folgende spezielle technische Regelwerke		
	a.		
	.....	vom	.....
	b.		
	.....	vom	.....
	c.		
	.....	vom	.....

- 2.2.13 die Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Änderung der vereinbarten Leistung und deren Vergütung (§ 650b bis § 650d) sowie zur Zustandsfeststellung (§ 650g) ^{II}
- 2.2.14 die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen gemäß der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B),^{III}
 - Ausgabe
- 2.2.15 die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) gemäß der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil C (VOB/C)
 - Ausgabe
- 2.2.16
-
-
-
-

2.3 Widersprechen die in 2.2 dieses Vertrags genannten Bestandteile einander, gilt die in 2.2 dieses Vertrags vorgesehene Reihenfolge als Rangfolge.

3 Vergütung / Netto-Auftragssumme

3.1 Für die Vergütung des AN

- gilt 3.2 dieses Vertrags, das heißt ausschließlich der AG ist verpflichtet, die Umsatzsteuer auf die vom AN erbrachte Leistung zu entrichten. Rechnungen des AN an den AG sind ohne Umsatzsteuer zu erstellen, verbunden mit dem Hinweis auf die Umsatzsteuerschuldnerschaft des AG. ^{IV}
- gilt 3.3 dieses Vertrags, das heißt Umsatzsteuerschuldner ist der AN. Rechnungen des AN an den AG sind mit Ausweis der gesetzlichen Umsatzsteuer zu erstellen.

3.2 Vergütung bei Umsatzsteuerschuldnerschaft AG

Der AN erhält für die gemäß 2 dieses Vertrags zu erbringende Leistung eine

- Vergütung nach ausgeführten Mengen zu Einheitspreisen gemäß beiliegendem Leistungsverzeichnis (Einheitspreisvertrag) mit einem derzeitigen Gesamtbetrag von
 - Euro netto,
 - in Worten
 - (Netto-Auftragssumme).

^{II} HINWEIS: Der folgende Text beruht auf der seit Anfang 2018 geltenden Fassung des BGB.
^{III} HINWEIS: Der folgende Text beruht auf der VOB/B, Ausgabe 2016.
^{IV} HINWEIS: Die Umsatzsteuerschuldnerschaft des AG als Leistungsempfänger setzt voraus, dass der Leistungsempfänger nachhaltig Bauleistungen erbringt (siehe § 13b Umsatzsteuergesetz). Davon ist auszugehen, wenn der Leistungsempfänger im Leistungszeitpunkt eine gültige Bescheinigung des Finanzamts vorlegen kann (Formular USt 1 TG). Zu den Einzelheiten siehe Umsatzsteuer-Anwendungserlass des Bundesministeriums der Finanzen (Abschnitt 13b.2 und Abschnitt 13b.3 UStAE, Stand 5. März 2024 - https://www.bundesfinanzministerium.de/Web/DE/Themen/Steuern/Steuerarten/Umsatzsteuer/Umsatzsteuer_Anwendungserlass/umsatzsteuer_anwendungserlass.html).

Pauschalvergütung (Pauschalpreisvertrag) von
 Euro netto,
 in Worten
 (Netto-Auftragssumme).

Vergütung gemäß folgender Vereinbarung
 (z. B. teilweise Einheitspreise / teilweise Pauschalen, genau ausfüllen):

 (Netto-Auftragssumme).
 jeweils ohne Umsatzsteuer (siehe 14 dieses Vertrags).

3.3 Vergütung bei Umsatzsteuerschuldnerschaft AN

Der AN erhält für die gemäß 2 dieses Vertrags zu erbringende Leistung eine

Vergütung nach ausgeführten Mengen zu Einheitspreisen
 gemäß beiliegendem Leistungsverzeichnis (Einheitspreisvertrag)
 mit einem derzeitigen Gesamtbetrag von
 Euro netto,
 in Worten
 (Netto-Auftragssumme)
 zuzüglich der bei Leistungserbringung gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

Pauschalvergütung (Pauschalpreisvertrag) von
 Euro netto,
 in Worten
 (Netto-Auftragssumme)
 zuzüglich der bei Leistungserbringung gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

- Vergütung gemäß folgender Vereinbarung (teilweise Einheitspreise / teilweise Pauschalen, genau ausfüllen):

.....

.....

.....

.....

..... (Netto-Auftragssumme)

zuzüglich der bei Leistungserbringung gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

3.4 Mehrmengen

Ist eine Vergütung nach ausgeführten Mengen zu Einheitspreisen vereinbart, ist für die über 10 Prozent hinausgehende Überschreitung des Mengenansatzes auf Verlangen eines Vertragspartners ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren (§ 2 Absatz 3 Nummer 2 VOB/B). Der neue Preis bemisst sich wie folgt:

-
-
-

Wird nichts anderes vereinbart, bemisst sich der neue Preis nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn.^V Die Baustellengemeinkosten gehören zu den tatsächlich erforderlichen Kosten.^{VI}

4 Änderung Leistung und Vergütung

Für eine Änderung der vereinbarten Leistung und deren Vergütung gelten abweichend von der VOB/B die Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs gemäß § 650b bis § 650d.

5 Hinterlegung Urkalkulation

Die Vertragspartner vereinbaren, die Urkalkulation des AN wie folgt zu hinterlegen:

.....

.....

.....

.....

^V HINWEIS: Laut Bundesgerichtshof (Urteil 8. August 2019, Aktenzeichen VII ZR 34/18) sind – wenn nichts anderes vereinbart ist – die tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn maßgebend.

^{VI} HINWEIS: Laut Bundesgerichtshof (Urteil 21. November 2019, Aktenzeichen VII ZR 10/19) gehören Baustellengemeinkosten zu den tatsächlich erforderlichen Kosten und sind nicht im Rahmen angemessener Zuschläge zu berücksichtigen.

6 Ausführung / Vertretung / Koordination / Wartung / Bemusterung

6.1 Der AN hat die Leistung unter eigener Verantwortung nach dem Vertrag auszuführen. Zur Ausführung der Leistung gilt die VOB/B (§ 4 Absatz 2).

6.2 Der AN versichert, dass er

- einen bei seiner Berufsgenossenschaft gemeldeten Betrieb führt und
- bis zum heutigen Tag seinen Steuer- und Beitragspflichten gegenüber dem Finanzamt, den für den AN einschlägigen Sozialkassen des Baugewerbes, den Sozialversicherungsträgern und der Berufsgenossenschaft nachgekommen ist.

Der AN legt dem AG auf dessen Wunsch entsprechende Bescheinigungen vor.

6.3 Die Vertragspartner benennen für das Bauvorhaben folgende bevollmächtigte Vertreter des

AG:

AN:

Die Vollmacht umfasst neben der Vertretung in Besprechungen (siehe 6.4 dieses Vertrags) auch die Zuständigkeit betreffend

AG AN

- Empfang sämtlichen Schriftverkehrs
- Empfang von Behinderungsanzeigen und Bedenkenanmeldungen
- Einvernehmen über eine Änderung der vereinbarten Leistung und deren Vergütung (siehe 5 dieses Vertrags) / und falls kein Einvernehmen gelingt, die Abgabe einer Anordnung in Textform (AG) und deren Empfang (AN), insgesamt bis zu einem Wert von
- Euro netto,
in Worten
oder
- % der Netto-Auftragssumme (siehe 3 dieses Vertrags)
- Anordnungen (AG) und deren Empfang (AN) zur vertragsgemäßen Ausführung der Leistung gemäß VOB/B (§ 4 Absatz 1 Nummer 3)
- Vereinbarung notwendiger Stundenlohnarbeiten gemäß VOB/B (§ 2 Absatz 10 und § 15)
- Vereinbarung notwendiger Terminanpassungen, um den vorgesehenen Fertigstellungstermin (siehe 8.1 dieses Vertrags) einhalten zu können
-

.....
.....

Gesetzliche Vertretungsbefugnisse lässt diese Bestimmung unberührt.

Jede Änderung des Umfangs und das Erlöschen der Vollmacht sind dem Vertragspartner unverzüglich in Textform mitzuteilen (= insbesondere per E-Mail, Telefax oder Schreiben).

6.4 Die Vertragspartner besprechen das Bauvorhaben

- wöchentlich
-

mit den beteiligten Planern. Auf Seiten des AG und des AN muss jeweils mindestens einer der in 6.3 dieses Vertrags benannten bevollmächtigten Vertreter anwesend sein. Über die Besprechungen sind Protokolle anzufertigen. Diese Protokolle sind Grundlage der gemeinsamen Abwicklung des Bauvorhabens und werden zum Vertragsbestandteil.

Die Protokolle sind im Termin oder innerhalb einer Woche danach vom

- AG
- AN

anzufertigen und dem Vertragspartner unverzüglich zu übermitteln. Das Protokoll gilt als rechtsverbindlich anerkannt, wenn der Vertragspartner nicht innerhalb einer Woche nach Zugang des Protokolls Einwände in Textform erhebt (= insbesondere per E-Mail, Telefax oder Schreiben). Für die Rechtzeitigkeit der Einwände ist deren Zugang beim Empfänger maßgebend.

6.5 Für das Bauvorhaben gilt die Bauordnung des deutschen Bundeslandes, in dem das Bauvorhaben durchgeführt wird, das heißt des Bundeslandes

.....

Den gemäß dieser Bauordnung erforderlichen

Bauleiter stellt

- der AG.
- der AN.

Fachbauleiter stellt

- der AG für

.....

.....

- der AN für

.....

.....

- 6.6 Gegenüber Dritten auf der Baustelle ist der AN im Rahmen der vom AN zu erbringenden Leistung und bis zur Abnahme dieser Leistung weisungsberechtigt.
- 6.7 Beauftragt der AG Drittunternehmer mit Leistungen außerhalb dieses Vertrags, werden AG und AN alle Folgen für diesen Vertrag gesondert vereinbaren. Soweit der AN die Leistungen der Drittunternehmer koordinieren soll oder die Drittunternehmer berechtigt sein sollen, Teile der Baustelleneinrichtung (insbesondere Kräne, Aufzug, Gerüste, Strom, Wasser, Baureinigung, Toilettenwagen) zu nutzen, werden AG und AN hierfür eine gesonderte Vergütung vereinbaren.
- 6.8 Die Vertragsleistung des AN umfasst folgende wartungsbedürftige technische Einrichtungen (Bauteile sowie maschinelle und elektrotechnische / elektronische Anlagen):

.....

Für diese technischen Einrichtungen wird

- der AG nach deren Abnahme die Wartung übernehmen.
- der AN nach deren Abnahme die Wartung wie folgt übernehmen

.....

- der AN Wartungsangebote für die Zeit nach Abnahme einholen von Nachunternehmern, die der AN gemäß 8 dieses Vertrags mit der Erstellung der Bauteile oder Anlagen beauftragt hat, und diese Angebote dem AG spätestens bei Abnahme der Bauteile oder Anlagen vorlegen.

Die Wartungsverträge schließt der AG auf eigene Kosten.

- 6.9 Für folgende Baustoffe, Bauteile oder sonstigen Teile der Leistung des AN führen die Vertragspartner Bemusterungen durch, das heißt der Bauherr hat zwischen mehreren Mustern auszuwählen, und die Ergebnisse werden in Textform festgehalten (= insbesondere per E-Mail, Telefax oder Schreiben):

.....

.....
.....

Die vom AG ausgewählten Muster hat

- der AG
- der AN

bis zur Abnahme der AN-Leistung durch den AG aufzubewahren.

7 Nachunternehmer

Der AN ist berechtigt, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung Nachunternehmer zu beauftragen, um den AN bei der Erfüllung seiner Vertragspflichten zu unterstützen.

Der AN wird

- vor der Vergabe dieser Aufträge dem AG auf dessen Wunsch die Namen der Nachunternehmer mitteilen.
- dem AG bis zum Leistungsbeginn jedes Nachunternehmers dessen Namen, gesetzliche Vertreter und Kontaktdaten mitteilen gemäß VOB/B (§ 4 Absatz 8 Nummer 3).

Gegenüber dem AG bleibt der AN für die gesamte vom AN geschuldete Leistung verantwortlich, auch soweit Nachunternehmer beauftragt wurden. Die Nachunternehmer sind für den AN Erfüllungsgehilfen gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch (§ 278).

Der AN verpflichtet sich, Nachunternehmer sorgfältig auszuwählen und darauf zu achten, dass nur fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Nachunternehmer beauftragt werden.

8 Termine

8.1 Der Anfangstermin
und der Fertigstellungstermin

sind verbindliche Vertragstermine (Vertragsfristen) gemäß VOB/B (§ 5 Absatz 1).

Weitere verbindliche Vertragstermine (Vertragsfristen) gemäß VOB/B (§ 5 Absatz 1) sind:

Zwischentermin	Teilleistung
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

8.2 Der AG stellt dem AN die Planungsunterlagen unaufgefordert und rechtzeitig zur Verfügung. Hierzu wird Folgendes vereinbart:

.....

-
-
- 8.3 Hat eine Änderung der vereinbarten Leistung (siehe 4 dieses Vertrags) oder eine sonst anfallende Mehr- oder Zusatzleistung des AN terminliche Auswirkungen, treffen die Vertragspartner hierüber eine Terminvereinbarung in Textform (= insbesondere per E-Mail, Telefax oder Schreiben).

9 Bauablaufstörung

- 9.1 Der AN hat die von ihm zu erbringende Leistung zu den vereinbarten Zeiten zu beginnen, angemessen zu fördern und fertigzustellen. Soweit die Vertragspartner keine Termine vereinbart haben, hat der AN die zu erbringende Leistung binnen angemessener Frist nach Vertragsschluss zu beginnen, zu fördern und fertigzustellen.
- 9.2 Der AN hat dem AG unverzüglich in Textform mitzuteilen, wenn er in der Ausführung der geschuldeten Leistung aus Gründen, die nicht in seinem Risikobereich liegen, behindert wird. Die Mitteilung muss die Gründe der Behinderung und die zu diesem Zeitpunkt absehbaren Auswirkungen enthalten. Entsprechendes gilt, falls der AG eine Änderung der vereinbarten Leistung gemäß § 650b Bürgerliches Gesetzbuch begehrt.
- 9.3 Die Ausführungsfristen verlängern sich, soweit sich Umstände, die nicht aus dem Risikobereich des AN stammen, auf den Bauablauf auswirken.
- 9.4 Der AN kann einen finanziellen Ausgleich für den Mehraufwand beanspruchen, der ihm infolge einer Behinderung entsteht, die durch Umstände aus dem Risikobereich des AG verursacht wird.
- 9.5 In den Risikobereich des AG gemäß 9.4 fallen: Leistungsänderungen, Mengenänderungen, Annahmeverzug oder Pflichtverletzungen des AG.
- 9.6 Die Höhe des Ausgleichs für den Mehraufwand infolge einer Behinderung gemäß 9.4 richtet sich nach tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn. Zu den tatsächlich erforderlichen Kosten zählen die Baustellengemeinkosten.
- 9.7 Der AN kann zur Berechnung des Ausgleichs gemäß 9.4 auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. Es wird vermutet, dass der auf Basis der Urkalkulation ermittelte Ausgleich dem Betrag entspricht, der sich auf Basis der tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge ermittelt.
- 9.8 Im Falle einer Behinderung ist jeder Vertragspartner berechtigt zu verlangen, gemeinsam den Zustand der Baustelle, soweit dieser Grund oder Auswirkung der behaupteten Behinderung betrifft, binnen angemessener Frist festzustellen. Das Ergebnis ist in geeigneter Form zu dokumentieren.
- 9.9 Die Zustandsfeststellung wird wie folgt weiter ausgestaltet: Für das Fernbleiben eines Vertragspartners gilt § 650g Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch entsprechend. Es wird vermutet, dass die Zustandsfeststellung richtig ist. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend, wenn das Ende der Behinderung festgestellt werden soll.

10 Abnahmen / Zustandsfeststellung / Kosten vorzeitiger Benutzung / Mängelbeseitigung

10.1 Für die Abnahme gelten die Bestimmungen der VOB/B (§ 12). Wenn ein Vertragspartner dies verlangt, ist die Leistung förmlich abzunehmen (§ 12 Absatz 4).

10.2 Die Bestimmung zur Abnahme (siehe 10.1 dieses Vertrags) gilt auch für die Abnahme von Teilen der Leistung gemäß VOB/B (§ 12 Absatz 2) und für die Mängelbeseitigung (siehe 10.7 und 12.3 dieses Vertrags).

10.3 Soll der AG Gebäudeteile vor deren Abnahme in Benutzung nehmen, haben die Vertragspartner zunächst den Zustand dieser Gebäudeteile gemeinsam festzustellen gemäß VOB/B (§ 10 Absatz 4) und schriftlich festzuhalten.

Der AG ist verpflichtet, dem AN dessen Mehraufwendungen zu ersetzen, die entstehen durch

- nachträgliche Veränderungen seitens des AG an dem gemeinsam festgestellten Zustand der Gebäudeteile,
- eine infolge der Benutzung durch den AG behinderte und somit aufwändigere vollständige Leistungserbringung des AN oder
- vom AG zu vertretende zeitliche Verzögerungen der vollständigen Leistungserbringung des AN.

Darüber hinaus trägt der AG die Betriebskosten der vorzeitig vom AG in Benutzung genommenen Gebäudeteile.

10.4 Spätestens bei der Abnahme weist der AN einmalig das vom AG zu bestimmende Hausverwaltungs- oder technische Personal in die Bedienung und Wartung aller technischen Einrichtungen ein. Über die Einweisung hat der AN ein Protokoll zu fertigen, das von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnen ist.

10.5 Für folgende technische Einrichtungen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

übergibt der AN dem AG spätestens bei der Abnahme die zur Ingebrauchnahme erforderlichen Unterlagen, insbesondere Betriebsanweisungen, Wartungsempfehlungen, TÜV-Bescheinigungen.

10.6 Folgende Unterlagen sind dem AG im Rahmen der Schlussdokumentation, spätestens innerhalb von Werktagen nach der Abnahme, zu übergeben:

.....

.....

.....
.....

10.7 Die bei der Abnahme festgestellten Mängel hat der AN in angemessener Frist zu beseitigen und gegebenenfalls noch ausstehende Reste der geschuldeten Bauleistung in angemessener Frist zu erbringen. Die Frist wird einvernehmlich von den Vertragspartnern im Abnahmeprotokoll festgelegt. Im Übrigen gilt 13 dieses Vertrags.

11 Vertragsstrafe / Beschleunigungsbonus

11.1 Die Vertragspartner vereinbaren

- keine Vertragsstrafe.
- folgende Vertragsstrafe (11.2 und 11.3 dieses Vertrags):

11.2 Gerät der AN mit dem in 9.1 dieses Vertrags vereinbarten Fertigstellungstermin schuldhaft in Verzug, hat der AN für jeden Werktag der Terminüberschreitung eine Vertragsstrafe zu zahlen in Höhe von

..... Euro,

in Worten

.....

oder

..... % der geprüften Netto-Schlussrechnungssumme.^{XI}

11.3 Die gemäß 11.2 dieses Vertrags für den gesamten Verzug zu zahlende Vertragsstrafe ist begrenzt auf höchstens

..... % der geprüften Netto-Schlussrechnungssumme.^{VII XI}

11.4 Stellt der AN seine Leistung abnahmereif vor dem vereinbarten Fertigstellungstermin fertig, zahlt der AG dem AN für jeden Kalendertag der vorzeitigen Fertigstellung einen Bonus von netto

..... Euro,

in Worten

.....

oder

..... % der Netto-Auftragssumme (siehe 3 dieses Vertrags),

bei Umsatzsteuerschuldnerschaft des AN (siehe 3.1 und 3.3 dieses Vertrags) zusätzlich der bei Leistungserbringung gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

^{VII} HINWEIS: Laut Bundesgerichtshof (Urteil 15. Februar 2024, Aktenzeichen VII ZR 42/22) darf die insgesamt zu zahlende Vertragsstrafe nicht mehr als höchstens 5 % der geprüften Netto-Schlussrechnungssumme betragen.

13 Haftung / Versicherungen

13.1 Der AN haftet für alle Schäden, die durch eine gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch vom AN zu vertretende (§ 276 und § 278), das heißt auf Vorsatz oder Fahrlässigkeit des AN oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhende Verletzung der Verkehrssicherungspflicht oder sonstiger Sorgfaltspflichten entstehen. Der AN stellt den AG von allen berechtigten Schadensersatzansprüchen Dritter frei, soweit diese vom AN oder dessen Erfüllungsgehilfen zu vertreten sind.

13.2 Versicherungen

Art der Versicherung	Abschluss durch		Kosten trägt	
	AG	AN	AG	AN
Bauleistungsversicherung, die auch das Bauherrenrisiko abdeckt				
Bauherrenhaftpflicht				
Rohbaufeuerversicherung				

14 Rechnungsstellung / Zahlungen

14.1 Ist der AG Umsatzsteuerschuldner (siehe 3.1 und 3.2 dieses Vertrags),^{IV} hat der AN Nettrechnungen zu erstellen. Die Verpflichtung zum gesonderten Umsatzsteuerausweis findet auf diese Rechnungen keine Anwendung. Stattdessen ist in der Rechnung auf die Umsatzsteuerschuldnerschaft des AG hinzuweisen.

Der AG schuldet die gesetzliche Umsatzsteuer als Leistungsempfänger. Bemessungsgrundlage ist der in der Rechnung des AN ausgewiesene Nettobetrag. Die Umsatzsteuer ist von diesem Betrag zu berechnen.

14.2 Die Abschlagszahlungen richten sich nach dem Zahlungsplan gemäß 2 dieses Vertrags. Sie sind binnen 21 Kalendertagen nach Zugang der Abschlagsrechnung des AN durch den AG zu leisten (= Eingang auf dem Konto des AN).

14.3 Für die Schlusszahlung gilt die VOB/B (§ 16 Absatz 3).

14.4 Weitere Zahlungsvereinbarungen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

14.5 Rechnungsanschrift

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

15 Kündigung

15.1 Die Kündigung des Vertrags richtet sich nach der VOB/B (§ 8 und § 9) sowie 20.3 dieses Vertrags. Erforderlich ist die Übermittlung eines eigenhändig unterschriebenen Schriftstücks im Original. Die Übermittlung einer Kopie oder die Übermittlung per Telefax oder E-Mail reicht nicht aus.

15.2 Im Falle der Kündigung

- findet auf Verlangen eines Vertragspartners eine gemeinsame förmliche Abnahme gemäß VOB/B (§ 12 Absatz 4) der bis dahin erbrachten Leistung des AN statt.
-
-
-
-
-

15.3 Besondere Vereinbarungen

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

16 Sicherheitsleistung

16.1 Für den AG vereinbaren die Vertragspartner

- keine Sicherheitsleistung.
- eine Sicherheitsleistung
 - gemäß 16.1.1 dieses Vertrags.
 - gemäß 16.1.2 dieses Vertrags.
 - wie folgt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

16.1.1 Bürgschaft betreffend Vertragserfüllung

Zur Sicherung der Ansprüche des AG hinsichtlich

- aller Pflichten des AN zur vertragsgemäßen und termingerechten Ausführung der Leistung

übergibt der AN dem AG

vor Beginn der beauftragten Leistung / bis spätestens

eine unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaft eines im Europäischen Wirtschaftsraum^{VIII} oder in der Schweiz zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers

in Höhe von

- 5,0 %
- %

der Netto-Auftragssumme (siehe 3 dieses Vertrags).

Die Ansprüche aus der Bürgschaft verjähren nach Ablauf von 5 Jahren beginnend mit dem Ende des Jahres, in dem diese Ansprüche wegen Eintritts des Sicherungsfalls fällig werden.^{IX}

Der AG hat eine nicht verwertete Sicherheit für die Vertragserfüllung spätestens nach Abnahme und Stellung einer Sicherheit für Mängelansprüche gemäß 16.1.2 zurückzugeben, es sei denn, dass Ansprüche des AG, die nicht von der gestellten

^{VIII} HINWEIS: Der Europäische Wirtschaftsraum (EWR) besteht aus den 27 EU-Mitgliedstaaten (Belgien, Bulgarien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Kroatien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, Slowakei, Slowenien, Spanien, Tschechien, Ungarn, Zypern) sowie Island, Liechtenstein und Norwegen (Stand April 2021).

^{IX} HINWEIS: Laut Bundesgerichtshof (Urteil 21. April 2015, Aktenzeichen XI ZR 200/14) ist eine Verjährungsfrist von 5 Jahren, beginnend mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Sicherungsfall eingetreten ist, nicht zu beanstanden.

Sicherheit für Mängelansprüche umfasst sind, noch nicht erfüllt sind. Dann darf der AG für diese Vertragserfüllungsansprüche einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten.^X

16.1.2 Sicherheit betreffend Mängelansprüche

Bei der Schlusszahlung ist der AG berechtigt,

- %
- 3 %

der geprüften Netto-Schlussrechnungssumme ^{XI}

zur Sicherung

- etwaiger Mängelansprüche gegen den AN einzubehalten, die während der Verjährungsfrist für Mängelansprüche auftreten, aber bereits bei Abnahme vorhanden waren.

Der AN kann diesen Einbehalt durch eine unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaft eines im Europäischen Wirtschaftsraum^{VIII} oder in der Schweiz zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers ablösen.

Unberührt bleibt die Wahl des AN zwischen den verschiedenen Arten der Sicherheit gemäß VOB/B (§ 17 Absatz 3).

Die Ansprüche aus der Bürgschaft verjähren nach Ablauf von 5 Jahren beginnend mit dem Ende des Jahres, in dem diese Ansprüche wegen Eintritts des Sicherungsfalls fällig werden.^{IX}

Der AG hat eine nicht verwertete Sicherheit – das heißt die Bürgschaft oder den nicht durch Bürgschaft abgelösten Einbehalt – spätestens mit Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche zurückzugeben, soweit zu diesem Zeitpunkt keine von der Sicherheit erfassten durchsetzbaren Ansprüche des AG bestehen, geltend gemacht und nicht erfüllt sind. Für diese Ansprüche darf der AG einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten.^{XII}

16.2 Für den AN vereinbaren die Vertragspartner

16.2.1

- eine Sicherheitsleistung
 - gemäß 16.2.2 dieses Vertrags.
 - wie folgt:

.....

.....

.....

^X HINWEIS: Laut Bundesgerichtshof (Urteil 16. Juli 2020, Aktenzeichen VII ZR 159/19) darf sich eine Sicherheit für die Vertragserfüllung nicht mit einer Sicherheit für Mängelansprüche überschneiden.

^{XI} HINWEIS: Der Begriff „Geprüfte Netto-Schlussrechnungssumme“ bezeichnet die Netto-Gesamtvergütung für die Leistung des AN, einschließlich etwaiger Nachträge, ausweislich der gemäß VOB/B vom AG überprüften Schlussrechnung des AN (§ 16 Absatz 3 Nummer 1).

^{XII} HINWEIS: Laut Oberlandesgericht München (Urteil 10. Dezember 2019, Aktenzeichen 9 U 4413/18 Bau) darf die Rückgabe der Sicherheit nicht unangemessen hinausgezögert werden.

.....

.....

.....

.....

.....

16.2.2 Zur Sicherung der Ansprüche des AN hinsichtlich

- aller Pflichten des AG aus diesem Vertrag, insbesondere auf Zahlung der vereinbarten Vergütung, einschließlich der Vergütung für geänderte Leistungen sowie Nebenforderungen (Zinsen),

stellt der AG eine Sicherheit in Form einer unbefristeten und unwiderruflichen Bürgschaft eines im Europäischen Wirtschaftsraum^{VIII} oder in der Schweiz zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers

in Höhe von %

der Netto-Auftragssumme (siehe 3 dieses Vertrags)

und im Falle 3.3 dieses Vertrags zuzüglich der bei Leistungserbringung gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Ansprüche aus der Bürgschaft verjähren nach Ablauf von 5 Jahren beginnend mit dem Ende des Jahres, in dem diese Ansprüche wegen Eintritts des Sicherungsfalls fällig werden.^{VII}

Die Sicherheit wird wie folgt dem AG zurückgegeben

.....

.....

.....

16.3 Stellt der AG dem AN während des Vertrags eine Bauhandwerkersicherung nach Bürgerlichem Gesetzbuch (§ 650f), umfasst diese Sicherheit den voraussichtlichen Vergütungsanspruch des AN einschließlich der Vergütung für geänderte Leistungen sowie Nebenforderungen (Zinsen).

17 Streitlösung / Gericht

17.1 Gelingt den zur Vertragsdurchführung bevollmächtigten Vertretern (siehe 6.3 dieses Vertrags) keine einvernehmliche Lösung, entscheidet die Unternehmensleitung.

17.2 Gelingt auch der Unternehmensleitung keine einvernehmliche Lösung, vereinbaren die Vertragspartner als außergerichtliche Streitlösung

- eine Mediation
- eine Schlichtung
- ein Schiedsgerichtsverfahren
- ein Schiedsgutachtenverfahren
-

.....

.....
.....

auf Grundlage folgender Verfahrensordnung

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

in der bei Unterzeichnung dieses Vertrags gültigen Fassung.

Haben die Vertragspartner keine Verfahrensordnung bestimmt, gilt für das Verfahren Abschnitt I (Allgemeine Bestimmungen) entweder in Verbindung mit Abschnitt II (Mediation) oder mit Abschnitt III (Schlichtung) oder mit Abschnitt V (Schiedsgerichtsverfahren) oder mit Abschnitt VI (Schiedsgutachtenverfahren) der Streitlösungsordnung für das Bauwesen (SL Bau) als vereinbart. Die SL Bau wird herausgegeben vom Deutschen Beton- und Bautechnikverein E.V. sowie der Deutschen Gesellschaft für Baurecht e.V..

Die Vertragspartner wirken auch gegenüber ihren weiteren Vertragspartnern, die an der Verwirklichung des Bauvorhabens beteiligt sind, auf eine solche Vereinbarung zur außergerichtlichen Streitlösung hin, um eine Lösung möglichst in einem Verfahren einheitlich über im Zusammenhang stehende Fragen zu erreichen.

17.3 Verbleibenden Streit aus diesem Vertrag entscheiden die ordentlichen Gerichte.

18 Ausschließliche örtliche Zuständigkeit / Anwendbares Recht / Vertragssprache

18.1 Zur ausschließlichen örtlichen Zuständigkeit vereinbaren die Vertragspartner

.....

Wird nichts anderes vereinbart, richtet sich die örtliche Zuständigkeit nach dem Gerichtsstand des Erfüllungsortes.

18.2 Erfüllungsort ist derjenige Ort, an dem die Bauleistung zu erbringen ist.

18.3 Es gilt deutsches Recht. Die Vertragssprache ist deutsch.

Abweichend wird Folgendes vereinbart:

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

19 Datenschutz

Personenbezogene Daten übermitteln die Vertragspartner auf Grundlage der europäischen Datenschutzgrundverordnung sowie des Bundesdatenschutzgesetzes.

Die Vertragspartner sind verpflichtet, übermittelte personenbezogene Daten den einschlägigen Vorschriften entsprechend vertraulich zu behandeln.

20 Compliance / Kündigung / Schriftform

20.1 Die Vertragspartner vereinbaren

- folgende Compliance-Regeln einzuhalten:

.....

.....

.....

- folgenden Verhaltenskodex einzuhalten:

.....

.....

.....

- folgende Verhaltenskodizes gegenseitig anzuerkennen:

.....

.....

.....

- die beigefügte Anlage zu Sorgfaltspflichten für Menschenrechte und Umweltschutz in Liefer- und Leistungsketten einzuhalten (Formular FSB 2022-1.1)

20.2 Unabhängig von 20.1 dieses Vertrags verpflichten sich die Vertragspartner,

20.2.1 die geltenden Rechtsvorschriften einzuhalten, insbesondere gegen Korruption, Schwarzarbeit, Kartell- und Wettbewerbsverstöße.

20.2.2 die im Zusammenhang mit diesem Vertrag beauftragten Nachunternehmer, Lieferanten oder sonstigen Dritten zu verpflichten, die geltenden Rechtsvorschriften einzuhalten, insbesondere gegen Korruption, Schwarzarbeit, Kartell- und Wettbewerbsverstöße.

20.2.3

.....

.....

.....

.....

20.3 Die in 20.1 und/oder 20.2 dieses Vertrags bestimmten Pflichten sind wesentlich. Verstößt ein Vertragspartner schuldhaft gegen eine oder mehrere dieser wesentlichen Pflichten, liegt hierin ein wichtiger Grund zur Kündigung des Vertrags. Die Kündigungserklärung muss schriftlich erfolgen. Erforderlich ist die Übermittlung eines eigenhändig unterschriebenen Schriftstücks im Original. Die Übermittlung einer Kopie oder die Übermittlung per Telefax oder E-Mail reicht nicht aus.

21 Schlussbestimmungen

21.1 Erweist sich eine Bestimmung dieses Vertrags als unwirksam, bleibt der Vertrag im Übrigen gültig. Für diesen Fall versuchen die Vertragspartner, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine wirksame Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlich angestrebten rechtmäßigen Ziel am nächsten kommt, das die Vertragspartner erreichen wollten.

21.2 Weitere Vereinbarungen

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

....., den
(Ort) (Datum)

.....
(Firmenstempel und Unterschriften)
- Auftraggeber - - Auftragnehmer -

Anlagen

- FSB 2024-1.1 – Anlage zu Sorgfaltspflichten für Menschenrechte und Umweltschutz in Liefer- und Leistungsketten
-
-
-
-