

General- und Nachunternehmervertrag im deutschen Schlüsselfertigbau (Formulare Schlüsselfertigbau – FSB 2019)

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.

Die folgenden Formulare berücksichtigen neue Rechtsetzung und Rechtsprechung, insbesondere

- die seit Anfang 2018 geltenden neuen Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Änderung einer vereinbarten Leistung und deren Vergütung,
- die seit Mitte 2018 geltenden neuen Regeln der europäischen Datenschutz-Grundverordnung und des neu gefassten Bundesdatenschutzgesetzes,
- die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), Teile B und C in der Fassung 2016,
- die europäische A1-Bescheinigung für grenzüberschreitend entsandte Arbeitnehmer (früher E 101) sowie
- 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.

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.

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 Schlüsselfertigbau bestehen aus Formular

FSB 2019-1	Generalunternehmervertrag
FSB 2019-2	Beauftragung Nachunternehmer
FSB 2019-3	Verhandlungsprotokoll / Nachunternehmervertrag (Sitz Inland)

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 Schlüsselfertigbau
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 2019-1**Generalunternehmervertrag**

Inhalt	Seite
1 Vertragsgegenstand	4
2 Leistungsumfang / Vertragsbestandteile	4
3 Vergütung / Netto-Auftragssumme	6
3a Kooperationspflicht / Grundsatz: Einvernehmliche Änderung Leistung und Vergütung / Ausnahme: Einseitige Anordnung AG	8
3b Vergütungsanpassung bei einseitiger Anordnung AG	9
3c Hinterlegung Urkalkulation	10
3d Einstweilige Verfügung / Adjudikation	10
4 Ausführung / Vertretung / Koordination / Wartung / Bemusterung	10
5 Nachunternehmer	13
6 Termine	14
7 Abnahmen / Zustandsfeststellung / Kosten vorzeitiger Benutzung / Mängelbeseitigung	14
8 Vertragsstrafe / Beschleunigungsbonus	16
9 Mängelansprüche / Verjährung	16
10 Haftung / Versicherungen	17
11 Rechnungsstellung / Zahlungen	18
12 Kündigung	18
13 Sicherheitsleistung	19
14 Streitlösung / Adjudikation / Gericht	22
15 Ausschließliche örtliche Zuständigkeit / Anwendbares Recht / Vertragssprache	22
16 Datenschutz	23
17 Compliance / Rechtmäßiges Verhalten / Kündigung / Schriftform	23
18 Schlussbestimmungen	24
Anlagen	25

Die Firma

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

und die Firma / Arbeitsgemeinschaft

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

- nachfolgend auch gemeinsam als Vertragspartner bezeichnet –

vereinbaren folgenden Generalunternehmervertrag:

1 Vertragsgegenstand

Der AG beauftragt den AN, das folgende Bauvorhaben

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

mit dem in 2 dieses Vertrags beschriebenen Leistungsumfang
auf dem den Vertragspartnern bekannten 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

2.2.1a die Baugenehmigung vom

2.2.1 dieser Generalunternehmervertrag 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 4.5 dieses Vertrags).

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

- 2.2.12a die Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Änderung der vereinbarten Leistung und deren Vergütung (§ 650b bis § 650d)^{II}
- 2.2.12 die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen gemäß der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B),^{III} mit Ausnahme der Bestimmungen zur Änderung der vereinbarten Leistung und deren Vergütung (§ 1 Absatz 3, § 1 Absatz 4, § 2 Absatz 5, § 2 Absatz 6) vom
- 2.2.13 die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) gemäß der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil C (VOB/C) vom
- 2.2.14

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 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,

^{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, Fassung 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 2. Januar 2019 - <http://www.bundesfinanzministerium.de/UStAE>).

in Worten
..... (Netto-Auftragssumme).

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 11 dieses Vertrags).

3.3 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.

3a Kooperationspflicht / Grundsatz: Einvernehmliche Änderung Leistung und Vergütung / Ausnahme: Einseitige Anordnung AG

3a.1 Die Vertragspartner sind verpflichtet, vertrauensvoll zusammenzuarbeiten, Verzögerungen zu vermeiden und die berechtigten Interessen des jeweils anderen Vertragspartners zu beachten, um das Bauvorhaben erfolgreich zu verwirklichen.

3a.2 Für eine Änderung der vereinbarten Leistung

- gelten abweichend von der VOB/B die Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuchs gemäß § 650b bis § 650d mit den in 3a.3, 3b, 3c und 3d dieses Vertrags enthaltenen Klarstellungen.

3a.3 *Grundsatz:* Einvernehmliche Änderung Leistung und Vergütung
Begehrt der AG eine Änderung der vereinbarten Leistung, das heißt

1. eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch) oder
2. eine Änderung, die notwendig ist, um den vereinbarten Werkerfolg zu erreichen,

streben die Vertragspartner Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an.

Hierfür gilt folgendes Verfahren:

Angebot AN

- Der AN ist verpflichtet, nach Zugang des Änderungsbegehrens dem AG ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen.

Neuer Werkerfolg zumutbar

- Begehrt der AG eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs, ist der AN nur dann verpflichtet, ein Angebot zu erstellen, wenn dem AN die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Die Beweislast für die Zumutbarkeit trägt der AG. Macht der AN betriebsinterne Vorgänge gegen die Zumutbarkeit einer Änderung des Werkerfolgs geltend, trifft den AN die Beweislast hierfür.

Notwendige Änderung nicht unzumutbar

- Begehrt der AG eine Änderung, die notwendig ist, um den vereinbarten Werkerfolg zu erreichen, trifft den AN die Beweislast für eine etwaige Unzumutbarkeit (§ 275 Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch).

Planänderung AG bei Planungsverantwortung AG

- Trägt der AG die Verantwortung für die Planung der vereinbarten Leistung, ist der AN nur dann verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, wenn der AG die für die Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem AN zur Verfügung gestellt hat.

Notwendige Änderung bei Planungsverantwortung AN

- Umfasst die Leistungspflicht des AN auch die Planung der vereinbarten Leistung und begehrt der AG eine Änderung, die notwendig ist, um den vereinbarten Werkerfolg zu erreichen, streben die Vertragspartner nur Einvernehmen über die Änderung an (siehe 3b.1 Absatz 2 dieses Vertrags).

3a.4 *Ausnahme: Einseitige Anordnung AG*

Erzielen die Vertragspartner binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim AN keine Einigung gemäß 3a.3 dieses Vertrags, kann der AG die Änderung einseitig in Textform anordnen (= insbesondere E-Mail, Telefax oder Schreiben).

Hierfür gilt folgendes Verfahren:

- Der AN ist verpflichtet, der Anordnung des AG nachzukommen.
- Die Piktation in 3a.3 dieses Vertrags gilt entsprechend.

3b Vergütungsanpassung bei einseitiger Anordnung AG

- 3b.1 Die Höhe des Vergütungsanspruchs für den infolge einer Anordnung des AG vermehrten oder verminderten Aufwand ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln.

Umfasst die Leistungspflicht des AN auch die Planung der vereinbarten Leistung, steht dem AN für eine Änderung, die notwendig ist, um den vereinbarten Werkerfolg zu erreichen, kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zu.

- 3b.2 Der AN kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen (siehe 3c dieses Vertrags). Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn entspricht.

- 3b.3 Bei der Berechnung vereinbarter oder gesetzlich geschuldeter Abschlagszahlungen (§ 632a Bürgerliches Gesetzbuch) kann der AN gemäß 3b.1 oder 3b.2 dieses Vertrags vorgehen, wenn sich die Vertragspartner nicht über die Höhe geeinigt haben und - vorbehaltlich 3d.2 dieses Vertrags - keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht.

- 3b.4 Bei der Berechnung von Abschlagszahlungen kann der AN - alternativ zu 3b.3 dieses Vertrags - nach Baufortschritt 80 Prozent einer in einem Angebot nach 3a.3 dieses Vertrags genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Vertragspartner nicht über die Höhe geeinigt haben und - vorbehaltlich 3d.2 dieses Vertrags - keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht.

Wählt der AN diesen Weg und ergeht - vorbehaltlich 3d.2 dieses Vertrags - keine anderslautende gerichtliche Entscheidung, wird eine nach 3b.1 und 3b.2 dieses Vertrags über den geltend gemachten Betrag hinaus geschuldete Mehrvergütung erst nach Abnahme der angeordneten Leistung fällig.

Übersteigen Zahlungen nach Satz 1 die nach 3b.1 und 3b.2 dieses Vertrags geschuldete Mehrvergütung, sind die Überzahlungen verzinst ab ihrem Eingang beim AN dem AG zurückzugewähren. Der Zinssatz beträgt 9 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank. Zinsen auf diese Zinsen sind nicht zu entrichten.

- 3b.5 Bei der Berechnung der Schlusszahlung kann der AN gemäß 3b.1 oder 3b.2 dieses Vertrags vorgehen, wenn sich die Vertragspartner nicht über die Höhe geeinigt haben und - vorbehaltlich 3d.2 dieses Vertrags - keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht.

3c Hinterlegung Urkalkulation

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

.....

.....

.....

.....

3d Einstweilige Verfügung / Adjudikation

- 3d.1 Bei Streit über das Anordnungsrecht des AG (siehe 3a.4 dieses Vertrags) oder die Vergütungsanpassung (siehe 3.b dieses Vertrags) entscheidet die Baukammer des örtlich zuständigen Landgerichts im einstweiligen Rechtsschutz durch einstweilige Verfügung. Dazu ist es nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich, dass neben dem Verfügungsanspruch auch der Verfügungsgrund (= die besondere Eilbedürftigkeit) glaubhaft gemacht wird.
- 3d.2 Haben die Vertragspartner vereinbart, dass ein Adjudikator über Streit während der Bauzeit für die Vertragspartner vorläufig bindend entscheidet (siehe 14.2 dieses Vertrags), tritt dessen vorläufig bindende Entscheidung an die Stelle einer Einstweiligen Verfügung durch das örtlich zuständige Landgericht.

4 Ausführung / Vertretung / Koordination / Wartung / Bemusterung

- 4.1 Der AN hat die Leistung unter eigener Verantwortung nach dem Vertrag auszuführen. Zur Ausführung der Leistung gilt die VOB/B (§ 4 Absatz 2).
- 4.2 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.

- 4.3 Die Vertragspartner benennen für das Bauvorhaben folgende bevollmächtigte Vertreter des

AG:

.....

.....

.....

AN:

.....

.....

.....

Die Vollmacht umfasst neben der Vertretung in Besprechungen (siehe 4.4 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 3a 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 6.1 dieses Vertrags) einhalten zu können
-
-
-

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

4.4 Die Vertragspartner besprechen das Bauvorhaben

- wöchentlich
-

mit den beteiligten Planern. Auf Seiten des AG und des AN muss jeweils mindestens einer der in 4.3 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 von sechs Werktagen nach Zugang des Protokolls Einwände in Textform erhebt (= insbesondere E-Mail, Telefax oder Schreiben). Für die Rechtzeitigkeit der Einwände ist deren Zugang beim Empfänger maßgebend.

4.5 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

.....

.....

4.6 Gegenüber Dritten auf der Baustelle ist der AN im Rahmen der vom AN zu erbringenden Leistung und bis zur Abnahme dieser Leistung weisungsberechtigt.

4.7 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.

4.8 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 5 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.

4.9 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.

5 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.

6 Termine

6.1 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
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

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

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

6.3 Hat eine Änderung der vereinbarten Leistung (siehe 3a dieses Vertrags) oder eine sonst anfallende Mehr- oder Zusatzleistung des AN terminliche Auswirkungen, treffen die Vertragspartner hierüber eine Terminvereinbarung in Textform (= insbesondere E-Mail, Telefax oder Schreiben).

7 Abnahmen / Zustandsfeststellung / Kosten vorzeitiger Benutzung / Mängelbeseitigung

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

7.2 Die Bestimmung zur Abnahme (siehe 7.1 dieses Vertrags) gilt auch für die Abnahme von Teilen der Leistung gemäß VOB/B (§ 12 Absatz 2) und für die Mängelbeseitigung (siehe 7.7 dieses Vertrags).

7.3 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.

7.4 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.

7.5 Für folgende technische Einrichtungen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

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

.....

.....

.....

.....

7.7 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 9 dieses Vertrags.

8 Vertragsstrafe / Beschleunigungsbonus

8.1 Die Vertragspartner vereinbaren

- keine Vertragsstrafe.
- folgende Vertragsstrafe (8.2 und 8.3 dieses Vertrags):

8.2 Gerät der AN mit dem in 6.1 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 Netto-Auftragssumme (siehe 3 dieses Vertrags).

8.3 Die gemäß 8.2 dieses Vertrags für den gesamten Verzug zu zahlende Vertragsstrafe ist begrenzt auf höchstens

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

8.4 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) zuzüglich der bei Leistungserbringung gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.

9 Mängelansprüche / Verjährung

9.1 Für Mängelansprüche gilt die VOB/B (§ 13).

9.2 Die Mängelansprüche des AG verjähren in

- den Fristen der VOB/B (§ 13 Absatz 4).
-

^v HINWEIS: Laut Bundesgerichtshof (Urteil 23. Januar 2003, Aktenzeichen VII ZR 210/01) darf die insgesamt zu zahlende Vertragsstrafe nicht mehr als höchstens 5 % der Netto-Auftragssumme betragen.

.....

.....

.....

.....

Unberührt bleiben die Fristen der VOB/B für maschinelle und elektro-technische / elektronische Anlagen (§ 13 Absatz 4 Nummer 2).

9.3 Mit Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung (siehe 7.2 dieses Vertrags) beginnt für diese Leistung eine Verjährungsfrist von 2 Jahren gemäß VOB/B (§ 13 Absatz 5 Nummer 1 Satz 3). Diese Frist endet nicht, ehe für die Ausgangsleistung die einschlägige Frist gemäß VOB/B (§ 13 Absatz 4) oder die an ihrer Stelle vereinbarte Frist (siehe 9.2 dieses Vertrags) abgelaufen ist.

9.4 Besondere Vereinbarungen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

10 Haftung / Versicherungen

10.1 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.

10.2 Versicherungen

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

11 Rechnungsstellung / Zahlungen

11.1 Ist der AG Umsatzsteuerschuldner (siehe 3.1 und 3.2 dieses Vertrags), hat der AN Nettorechnungen zu erstellen. Die Verpflichtung zum gesonderten Umsatzsteuer- ausweis 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.

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

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

11.4 Weitere Zahlungsvereinbarungen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

11.5 Rechnungsanschrift

.....

.....

.....

.....

.....

.....

12 Kündigung

12.1 Die Kündigung des Vertrags richtet sich nach der VOB/B (§ 8 und § 9) sowie 17.3 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.

12.2 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.

-
-
-
-
-

12.3 Besondere Vereinbarungen

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

13 Sicherheitsleistung

13.1 Für den AG vereinbaren die Vertragspartner

- keine Sicherheitsleistung.
- eine Sicherheitsleistung
 - gemäß 13.1.1 dieses Vertrags.
 - gemäß 13.1.2 dieses Vertrags.
 - wie folgt:

-
-
-
-
-
-

13.1.1 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^{VI} 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.^{VII}

Die Rückgabe der Bürgschaft erfolgt nach Abnahme der Leistung und Beseitigung etwaiger Mängel, die sich der AG bei Abnahme der Leistung vorbehalten hat.

13.1.2 Sicherheit betreffend Mängelansprüche

Bei der Schlusszahlung ist der AG berechtigt,

3,0 %

..... %

der geprüften Netto-Schlussrechnungssumme^{VIII}

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^{VI} 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).

^{VI} HINWEIS: Der Europäische Wirtschaftsraum (EWR) besteht aus den 28 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, Vereinigtes Königreich, Zypern) sowie Island, Liechtenstein und Norwegen (Stand Mai 2019).

^{VII} 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.

^{VIII} 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).

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 Rückgabe der Sicherheit – das heißt der Bürgschaft oder des nicht durch Bürgschaft abgelösten Einbehalts – erfolgt mit Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche und der Beseitigung etwaiger von der Sicherheit erfasster Mängel.

13.2 Für den AN vereinbaren die Vertragspartner

13.2.1

eine Sicherheitsleistung

gemäß 13.2.2 dieses Vertrags.

wie folgt:

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

13.2.2 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,

stellt der AG eine Sicherheit in Form einer unbefristeten und unwiderruflichen Bürgschaft eines im Europäischen Wirtschaftsraum^{VI} 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

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

13.3 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.

14 Streitlösung / Adjudikation / Gericht

14.1 Gelingt den zur Vertragsdurchführung bevollmächtigten Vertretern (siehe 4.3 dieses Vertrags) keine einvernehmliche Lösung, entscheidet die Unternehmensleitung.

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

- eine Adjudikation, das heißt

Streit aus diesem Vertrag entscheidet/entscheiden während der Bauzeit vorläufig bindend für die Vertragspartner folgende/r Adjudikator/en

.....

.....

.....

auf Grundlage folgender Verfahrensordnung

.....

.....

.....

in der bei Unterzeichnung dieses Vertrags gültigen Fassung.

Haben die Vertragspartner keine Verfahrensordnung bestimmt, gelten für das Verfahren Abschnitt I (Allgemeine Bestimmungen) und Abschnitt IV (Adjudikation) der Streitlösungsordnung für das Bauwesen (SL Bau) als vereinbart, 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 möglichst in einem Verfahren einheitlich über im Zusammenhang stehende Fragen zu entscheiden.

14.3 Verbleibenden Streit aus diesem Vertrag entscheiden die ordentlichen Gerichte.

15 Ausschließliche örtliche Zuständigkeit / Anwendbares Recht / Vertragssprache

15.1 Zur ausschließlichen örtlichen Zuständigkeit vereinbaren die Vertragspartner

-
- den Gerichtsstand des Erfüllungsortes.

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

15.3 Es gilt deutsches Recht. Die Vertragssprache ist deutsch.

Abweichend wird Folgendes vereinbart:

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

16 Datenschutz

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

Die Vertragspartner sind verpflichtet, übermittelte personenbezogene Daten vertraulich zu behandeln.

17 Compliance / Rechtmäßiges Verhalten / Kündigung / Schriftform

17.1 Die Vertragspartner vereinbaren

- folgende Compliance-Regeln einzuhalten:

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

- folgenden Verhaltenskodex einzuhalten:

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

- folgende Verhaltenskodizes gegenseitig anzuerkennen:

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

17.2 Unabhängig von 17.1 dieses Vertrags verpflichten sich die Vertragspartner,

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

17.2.2 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.

17.2.3

.....

.....

.....

.....

17.3 Die in 17.1 und/oder 17.2 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.

18 Schlussbestimmungen

18.1 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.

18.2 Weitere Vereinbarungen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

....., den

(Ort) (Datum)

.....

(Firmenstempel und Unterschriften)

- Auftraggeber - - Auftragnehmer -

Anlagen

-
-
-
-
-

