
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	29
Literaturverzeichnis	37
§ 1 Einleitung	39
A. Grundlagen der Konzeption von Bauverträgen	39
I. Gestaltung von widerspruchsfreien und klaren Verträgen	39
II. Individuelle Gestaltung	39
III. Unwägbarkeiten bei Vertragsschluss	39
IV. Vielzahl von Beteiligten	40
V. Zeitdauer der Verträge	40
VI. Fazit	40
B. Individualität eines jeden Bauvorhabens – Grundfragen	41
C. Allgemeine Gestaltungshinweise	44
D. Besonderheit: Unterscheidung BGB – VOB/B	46
I. Unzulänglichkeit des BGB	46
II. Hintergrund und Charakter der VOB/B	48
E. VOB/B als Allgemeine Geschäftsbedingung	50
I. Einbeziehung	50
II. Inhaltskontrolle	51
1. Inhaltskontrolle bei Verbraucherverträgen	51
2. Inhaltskontrolle bei Unternehmerverträgen	53
F. Vertragsschluss	54
G. Überblick über die Vertragsformen und Unternehmereinsatzformen	56
H. Vorbemerkung zu den Vertragsmustern – Ausgewogenheit und Neutralität	60
§ 2 Gestaltung von Bauverträgen	62
A. Vorbemerkungen	64
B. VOB/B-Bauvertrag: Einzelgewerkvergabe auf Einheitspreisbasis	65
I. Muster: VOB/B-Bauvertrag – Einzelgewerkvergabe auf Einheitspreisbasis	66
II. Erläuterungen	74
1. Muster: Rubrum	74
2. Muster: Präambel	75
3. Muster: § 1 Gegenstand des Vertrages	77

4. Muster: § 2 Vertragsbestandteile, anzuwendendes Recht, Geltungsreihenfolge	77
a) Zu (1) Wirksame Einbeziehung der Regelungen der VOB/B	79
b) Zu (2) (Isolierte) Inhaltskontrolle	79
aa) Zu (2.1) Inhaltskontrolle bei Verbraucherträgen	79
bb) Zu (2.2) Unternehmerverträge	80
5. Muster: § 3 Leistungen der Auftragnehmerin: Bauausführung	81
6. Muster: § 4 Leistungen der Auftragnehmerin: Planung	81
7. Muster: § 5 Leistungen der Auftragnehmerin: Fachbauleiter, Sicherheitskoordinator	82
8. Muster: § 6 Leistungsänderungen	82
9. Muster: § 7 Vergabe an Nachunternehmer	83
10. Muster: § 8 Hinterlegung der Kalkulation	84
11. Muster: § 9 Baustrom, Bauwasser, Bauleistungsversicherung	85
12. Muster: § 10 Absperrung der Baustelle, Gefahrensicherung	85
13. Muster: § 11 Einheitspreis	85
14. Muster: § 12 Termine, Fristen, Bauzeitenplan, Behinderungen	86
15. Muster: § 13 Abnahme	88
16. Muster: § 14 Vertragsstrafe	89
17. Muster: § 15 Übergabe von Unterlagen	91
18. Muster: § 16 Mängelansprüche	92
19. Muster: § 17 Sicherheiten	93
a) Zu (1) Keine Bürgschaft auf erstes Anfordern	95
b) Zu (2) Kein Ausschluss des Ablösungs-, Wahlrechts des Auftragnehmers	95
c) Zu (3) Zulässige Höhe der vereinbarten Sicherheit	95
aa) Zu (3.1) Vertragserfüllungssicherheit	95
bb) Zu (3.2) Gewährleistungssicherheit	95
d) Zu (4) Keine zeitweise Übersicherung	95
aa) Zu (4.1) Rückgabezeitpunkt der Vertragserfüllungssicherheit	95
bb) Zu (4.2) Kombination mit vereinbartem Zahlungsplan	96
20. Muster: § 18 Rechnungen, Zahlungen	96
21. Muster: § 19 Versicherungen	97
22. Muster: § 20 Gerichtsstand	97
23. Muster: § 21 Schlussbestimmungen	98
C. VOB/B-Bauvertrag: (Detail-)Pauschalpreisvertrag Einzelgewerkvergabe	100
I. Muster: VOB/B-Bauvertrag – (Detail-) Pauschalpreisvertrag Einzelgewerkvergabe	101
II. Erläuterungen	108
1. Muster: Rubrum	108
2. Muster: Präambel	110
3. Muster: § 1 Gegenstand des Vertrages	111

4. Muster: § 2 Vertragsbestandteile, anzuwendendes Recht, Geltungsreihenfolge	112
a) Zu (1) Wirksame Einbeziehung der Regelungen der VOB/B	113
b) Zu (2) (Isolierte) Inhaltskontrolle	114
aa) Zu (2.1) Inhaltskontrolle bei Verbraucherträgen	114
bb) Zu (2.2) Unternehmerverträge	114
5. Muster: § 3 Leistungen der Auftragnehmerin: Bauausführung	115
6. Muster: § 4 Leistungen der Auftragnehmerin: Planung	115
7. Muster: § 5 Leistungen der Auftragnehmerin: Fachbauleiter, Sicherheitskoordinator	116
8. Muster: § 6 Leistungsänderungen	116
9. Muster: § 7 Vergabe an Nachunternehmer	118
10. Muster: § 8 Hinterlegung der Kalkulation	119
11. Muster: § 9 Baustrom, Bauwasser, Bauleistungsversicherung	119
12. Muster: § 10 Absperrung der Baustelle, Gefahrensicherung	120
13. Muster: § 11 Pauschalpreis	120
14. Muster: § 12 Termine, Fristen, Bauzeitenplan, Behinderungen	121
15. Muster: § 13 Abnahme	123
16. Muster: § 14 Vertragsstrafe	124
17. Muster: § 15 Übergabe von Unterlagen	126
18. Muster: § 16 Mängelansprüche	127
19. Muster: § 17 Sicherheiten	128
a) Zu (1) Keine Bürgschaft auf erstes Anfordern	129
b) Zu (2) Kein Ausschluss des Ablösungs-, Wahlrechts des Auftragnehmers	130
c) Zu (3) Zulässige Höhe der vereinbarten Sicherheit	130
aa) Zu (3.1) Vertragserfüllungssicherheit	130
bb) Zu (3.2) Gewährleistungssicherheit	130
d) Zu (4) Keine zeitweise Übersicherung	130
aa) Zu (4.1) Rückgabezeitpunkt der Vertragserfüllungssicherheit	130
bb) Zu (4.2) Kombination mit vereinbartem Zahlungsplan	131
20. Muster: § 18 Rechnungen, Zahlungen	131
21. Muster: § 19 Versicherungen	132
22. Muster: § 20 Gerichtsstand	132
23. Muster: § 21 Schlussbestimmungen	133
D. VOB/B-Bauvertrag: Generalunternehmervertrag	
(ohne Übertragung von Planungsleistungen)	135
I. Generalunternehmervertrag	135
II. Detail-Pauschalvertrag	135
III. Muster: VOB/B-Bauvertrag – Generalunternehmervertrag	
(ohne Übertragung von Planungsleistungen)	136
IV. Erläuterungen	144

1. Muster: Rubrum	144
2. Muster: Präambel	145
3. Muster: § 1 Vertragsgegenstand	146
4. Muster: § 2 Vertragsbestandteile, anzuwendendes Recht, Geltungsreihenfolge	147
a) Zu (1) Wirksame Einbeziehung der Regelungen der VOB/B	148
b) Zu (2) (Isolierte) Inhaltskontrolle	149
aa) Zu (2.1) Inhaltskontrolle bei Verbraucherträgen	149
bb) Zu (2.2) Unternehmerverträge	149
5. Muster: § 3 Leistungen der Auftragnehmerin: Bauausführung	150
6. Muster: § 4 Leistungen der Auftragnehmerin: Planung	150
7. Muster: § 5 Leistungen der Auftragnehmerin: Fachbauleiter, Sicherheitskoordinator	151
8. Muster: § 6 Leistungsänderungen	151
9. Muster: § 7 Vergabe an Nachunternehmer	153
10. Muster: § 8 Hinterlegung der Kalkulation	154
11. Muster: § 9 Baustrom, Bauwasser, Bauleistungsversicherung	154
12. Muster: § 10 Absperrung der Baustelle, Gefahrensicherung	155
13. Muster: § 11 Pauschalpreis	155
14. Muster: § 12 Termine, Fristen, Bauzeitenplan, Behinderungen	156
15. Muster: § 13 Abnahme	158
16. Muster: § 14 Vertragsstrafe	159
17. Muster: § 15 Übergabe von Unterlagen	161
18. Muster: § 16 Mängelansprüche	162
19. Muster: § 17 Sicherheiten	163
a) Zu (1) Keine Bürgschaft auf erstes Anfordern	164
b) Zu (2) Kein Ausschluss des Ablösungs-, Wahlrechts des Auftragnehmers	165
c) Zu (3) Zulässige Höhe der vereinbarten Sicherheit	165
aa) Zu (3.1) Vertragserfüllungssicherheit	165
bb) Zu (3.2) Gewährleistungssicherheit	165
d) Zu (4) Keine zeitweise Übersicherung	165
aa) Zu (4.1) Rückgabezeitpunkt der Vertragserfüllungssicherheit	165
bb) Zu (4.2) Kombination mit vereinbartem Zahlungsplan	166
20. Muster: § 18 Rechnungen, Zahlungen	166
21. Muster: § 19 Versicherungen	167
22. Muster: § 20 Gerichtsstand	167
23. Muster: § 21 Schlussbestimmungen	168
E. VOB/B-Bauvertrag: Generalübernehmervertrag (Schlüsselfertig)	170
I. Muster: VOB/B-Bauvertrag: Generalübernehmervertrag (Schlüsselfertig)	171
II. Erläuterungen	180

1. Muster: Rubrum	180
2. Muster: Präambel	182
3. Muster: § 1 Vertragsgegenstand	183
4. Muster: § 2 Vertragsbestandteile, anzuwendendes Recht, Geltungsreihenfolge	183
a) Zu (1) Wirksame Einbeziehung der Regelungen der VOB/B	185
b) Zu (2) (Isolierte) Inhaltskontrolle	185
aa) Zu (2.1) Inhaltskontrolle bei Verbraucherträgen	186
bb) Zu (2.2) Unternehmerverträge	186
5. Muster: § 3 Leistungsumfang des AN	187
6. Muster: § 4 Planungsleistungen des AN	188
7. Muster: § 5 Planlieferfristen und Planprüflauf	189
8. Muster: § 6 Leistungsänderungen	190
9. Muster: § 7 Fabrikate und Muster	192
10. Muster: § 8 Vergabe an Nachunternehmer	192
11. Muster: § 9 Hinterlegung der Kalkulation	193
12. Muster: § 10 Baustrom, Bauwasser, Bauleistungsversicherung	193
13. Muster: § 11 Absperrung der Baustelle, Gefahrensicherung	194
14. Muster: § 12 Pauschalvergütung	194
15. Muster: § 13 Termine, Fristen, Bauzeitenplan, Behinderungen	195
16. Muster: § 14 Vertragsstrafe	197
17. Muster: § 15 Abnahme	199
18. Muster: § 16 Übergabe von Unterlagen	200
19. Muster: § 17 Mängelansprüche	201
20. Muster: § 18 Sicherheiten	202
a) Zu (1) Keine Bürgschaft auf erstes Anfordern	203
b) Zu (2) Kein Ausschluss des Ablösungs-, Wahlrechts des Auftragnehmers	203
c) Zu (3) Zulässige Höhe der vereinbarten Sicherheit	204
aa) Zu (3.1) Vertragserfüllungssicherheit	204
bb) Zu (3.2) Gewährleistungssicherheit	204
d) Zu (4) Keine zeitweise Übersicherung	204
aa) Zu (4.1) Rückgabezeitpunkt der Vertragserfüllungssicherheit	204
bb) Zu (4.2) Kombination mit vereinbartem Zahlungsplan	205
21. Muster: § 19 Rechnungen, Zahlungen	205
22. Muster: § 20 Versicherungen	205
23. Muster: § 21 Urheberrecht	206
24. Muster: § 22 Gerichtsstand	206
25. Muster: § 23 Schlussbestimmungen	207
F. Beauftragung von Leistungen auf der Grundlage eines Verhandlungsprotokolls und Zuschlages	209
I. Muster: Verhandlungsprotokoll	209

II. Muster: Zuschlagsschreiben	216
G. BGB-Bauvertrag	216
I. Einleitung	216
II. Muster: BGB-Bauvertrag	217
III. Erläuterungen	225
1. Rubrum	225
2. Präambel	225
3. Gegenstand des Vertrages	225
4. Vertragsbestandteile	225
5. Leistungen der Auftragnehmerin: Bauausführung	225
6. Leistungen der Auftragnehmerin: Planung	225
7. Leistungen der Auftragnehmerin: Fachbauleiter	225
8. Leistungsänderungen	225
9. Vergabe an Nachunternehmer	226
10. Hinterlegung der Kalkulation	226
11. Baustrom, Bauwasser, Bauleistungsversicherung	226
12. Absperren der Baustelle, Gefahrensicherung	226
13. Einheitspreis	226
14. Termine, Fristen, Bauzeitenplan, Behinderungen	226
15. Abnahme	226
16. Vertragsstrafe	227
17. Übergabe von Unterlagen	227
18. Mängelansprüche	227
19. Sicherheiten	227
20. Rechnungen, Zahlungen	227
21. Versicherungen, Gerichtsstand, Schlussbestimmungen	228
H. Abnahmeprotokoll	228
I. Muster: Abnahmeprotokoll	228
II. Erläuterungen	229
1. Vorbemerkungen	229
2. Muster: Dokumentation von Mängeln und Ausspruchs eines Vorbehaltes	229
3. Muster: Vorbehalt von Vertragsstrafenansprüchen	230
4. Muster: Fehlende Unterlagen	230
5. Muster: Gewährleistungfrist	230
6. Muster: Fehlende Abnahmereife	230
7. Muster: Mängel vor Abnahme	231
§ 3 Abwicklung von Bauverträgen	232
A. Einleitung	233
B. Vergütungsansprüche für Vertragsleistungen	234
I. Vertragsarten/Vergütungsstrukturen	234

II. Abschlagszahlungen	236
1. Abschlagszahlungen bei BGB-Verträgen	236
a) Verträge, die vor dem 1.5.2000 geschlossen wurden	237
b) Verträge, die zwischen dem 1.5.2000 und dem 1.1.2009 geschlossen wurden	237
c) Verträge, die nach dem 1.1.2009 geschlossen wurden	238
d) Fälligkeit	239
2. Abschlagszahlungen bei VOB/B-Verträgen	243
3. Abschlagszahlungen bei Stundenlohnarbeiten	247
4. Abschlagszahlungen für geänderte oder zusätzliche Leistungen	248
5. Abweichende vertragliche Regelungen	248
6. Mahnung und Verzug	249
a) Fälligkeit	249
b) Rechtzeitigkeit der Zahlung	250
c) Verzug	250
7. Mögliche Einwendungen des Auftraggebers	253
8. Welche Reaktionsmöglichkeiten hat der Auftragnehmer, wenn der Auftraggeber eine fällige Abschlagsrechnung nicht bezahlt?	254
9. Welche Möglichkeiten hat der Auftraggeber, sich vor zu hohen Abschlagsrechnungen zu schützen?	256
III. Schlusszahlung	257
1. Schlusszahlung beim BGB-Vertrag	257
a) Fälligkeit	257
b) Mahnung der Schlussrechnung und Verzug mit der Schlusszahlung	258
2. Schlusszahlung beim VOB/B-Vertrag	258
a) Anforderungen und Zeitpunkt	258
b) Exkurs: Aufmaß	260
c) Fälligkeit und Verzug	262
d) Prüfpflicht des Auftraggebers	266
e) Reaktion des Auftragnehmers	267
f) Schlusszahlung des Auftraggebers	267
g) Schlusszahlungsvorbehalt gemäß § 16 Abs. 3 VOB/B	269
h) Schlussrechnungserstellung des Auftraggebers	271
IV. Verzugszinsen und Zinseszinsen	273
1. Zinsen	273
2. Zinseszinsen	276
C. Vergütungsansprüche für geänderte und/oder zusätzliche Leistungen	277
I. Unterscheidung Bausoll – Bauist	277
II. BGB-Vertrag	278
1. Änderung aufgrund einer Anordnung	279
2. Änderung ohne Anordnung	287
III. VOB/B-Vertrag	288

1. Änderung aufgrund einer Anordnung	288
2. Änderung ohne Anordnung	296
3. Sonderthema: Anordnung von Stundenlohnarbeiten	298
4. Sonderthema: Mengenänderungen ohne Anordnung	302
D. Ansprüche wegen Leistungsstörungen hinsichtlich der Bauzeit – Störungen, Behinderungen und Verzug	304
I. Ansprüche des Auftraggebers bei Verzug des Auftragnehmers	305
1. BGB-Vertrag	305
a) Verzögerung mit dem Baubeginn	306
b) Verzögerung mit der Fertigstellung	307
c) Verzögerung von Zwischenfristen	309
d) Auswirkungen von Behinderungen	312
e) Verzugsfolgen	315
2. VOB/B-Vertrag	316
a) Verzögerung des Baubeginns	316
b) Verzögerung der Fertigstellung	319
c) Verzögerung von Zwischenfristen	320
d) Berücksichtigung von Störungen/Behinderungen	322
II. Ansprüche des Auftragnehmers	324
1. BGB-Vertrag	324
2. Verzugsfolgen	327
3. VOB/B-Verträge: Behinderung	328
E. Ansprüche des Auftraggebers wegen Mängeln	337
I. Mangeldefinition bei BGB- und VOB/B-Verträgen	337
II. Formelle und Materielle Anforderungen an eine Mängelanzeige	340
III. Mängelansprüche vor Abnahme	343
1. BGB-Vertrag	343
a) Mängel nach Ablauf des Fertigstellungstermins aber vor Abnahme	343
b) Sonderfall: Mängelansprüche vor Ablauf des Fertigstellungstermins	346
2. VOB/B-Vertrag	348
3. Was tun bei streitigen Mängeln?	350
IV. Mängelansprüche nach Abnahme beim BGB-Vertrag und VOB/B-Vertrag	351
V. Exkurs: Rücktritt	357
1. BGB-Vertrag	357
2. VOB/B-Vertrag	357
VI. Sonderfall: Enthaltung des Auftragnehmers/Bedenkenshinweis	358
VII. Sonderfall: Sowieso-Kosten/Mitverursachung durch den Auftraggeber	361
VIII. Sonderfall: Was tun bei der Insolvenz des Auftragnehmers?	364

IX. Ausschluss der Mängelansprüche	365
F. Abnahme	365
I. Abnahmereife	365
II. Abnahmeverlangen	366
III. Abnahmeerklärung und Abnahmeprotokoll	371
IV. Besonderheiten beim VOB/B-Vertrag – Förmliche Abnahme	374
G. Sicherheiten	376
I. Sicherheiten zugunsten des Auftragnehmers	376
1. Bauhandwerkersicherungshypothek – BGB und VOB/B-Verträge ...	376
2. Bauhandwerkersicherung – § 648 a BGB – BGB und VOB/B-Verträge	377
a) Alt-Verträge – Bis zum 1.1.2009	380
b) Neuverträge – Ab dem 1.1.2009	387
II. Sicherheiten zugunsten des Auftraggebers	391
III. Bareinbehalte	394
H. Kündigung	396
I. Kündigung des Auftraggebers	396
1. BGB-Vertrag	396
2. Reaktion des Auftragnehmers	399
3. VOB/B-Vertrag	401
4. Kündigungsfolgen	404
II. Kündigung des Auftragnehmers	405
1. Kündigung wegen unterbliebener Sicherheit	405
2. Kündigung wegen Zahlungsverzuges	406
3. Kündigung bei unterbliebener Mitwirkungshandlung	407
4. Kündigung bei Unterbrechung	409
III. Sonderfall 1: Kündigung bei Insolvenz des Auftragnehmers	409
IV. Sonderfall 2: Kündigung bei Insolvenz des Auftraggebers	411
I. Streitbeilegungsmechanismen	411
I. Verjährungsverzicht	412
II. Verzicht auf die Ausführung von Leistungsverweigerungsrechten/ Kündigungsmöglichkeiten	412
III. Verfahren nach § 18 Abs. 2 VOB/B	413
IV. Nachträgliche Schiedsklauseln/Schiedsverfahren	414
§ 4 Nachtrags- und Vergleichsvereinbarungen	415
A. Einleitung	415
B. „Klassischer“ Abgeltungsvergleich	416
I. Sachverhalt	416
II. Muster: Klassischer Abgeltungsvergleich	416
III. Anmerkungen	417

C. Abgeltungsvergleich bei Klageerhebung	418
I. Sachverhalt	418
II. Muster: Abgeltungsvergleich bei Klageerhebung	418
III. Anmerkungen	419
D. Ratenzahlungsvergleich	419
E. Widerrufs- und Rücktrittsklauseln	420
F. Einigung über Mängel	420
I. Sachverhalt	420
II. Muster: Vergleichsvereinbarung bei Einigung über Mängel	420
III. Anmerkungen	421
G. Vergleiche mit einer Vollstreckbarerklärung	422
I. Sachverhalt	422
II. Muster: Vergleiche mit einer Vollstreckbarerklärung	422
III. Anmerkungen	422
H. Außergerichtliche Nachtragsvereinbarung	422
I. Sachverhalt	422
II. Muster: Außergerichtliche Nachtragsvereinbarung	423
III. Anmerkungen	424
I. Vergleichsvereinbarung, die mit einem Anerkenntnis verbunden ist	424
I. Muster: Vergleichsvereinbarung, verbunden mit einem Anerkenntnis ...	424
III. Anmerkungen	425
J. Beschleunigungsvereinbarungen	425
I. Sachverhalt	425
II. Muster: Außergerichtliche Beschleunigungsvereinbarung	426
III. Anmerkungen	427
§ 5 Schiedsklauseln und Schiedsvereinbarungen	428
A. Einleitung	428
B. Vereinbarung von außergerichtlichen Schieds- oder Schlichtungsverfahren	429
I. Muster: Vereinbarung von außergerichtlichen Schieds- oder Schlichtungsverfahren	429
II. Anmerkungen	429
C. Vereinbarung eines Schiedsgerichtes zB der ICC	430
I. Muster: Vereinbarung eines Schiedsgerichtes	430
II. Anmerkungen	430

D. Vereinbarung eines Schieds-/Schlichtungsverfahrens nach SOBau	430
I. Muster: Vereinbarung eines Schieds-/Schlichtungsverfahrens nach SOBau	430
II. Erläuterungen	430
E. Vereinbarung eines Schiedsgutachters	432
I. Muster: Schiedsgutachtenvereinbarung	432
II. Muster: Schiedsrichtervertrag	435
III. Erläuterungen	437
F. Vereinbarung einer Mediation	437
I. Muster: Vereinbarung einer Mediation	437
II. Erläuterungen	437
§ 6 Gestaltung von Sicherheiten	439
A. Einleitung	439
B. Bürgschaft zur Sicherheit nach § 648 a BGB	440
I. Muster: Bürgschaft zur Sicherheit nach § 648 a BGB	440
II. Anmerkungen	441
C. Vertragserfüllungsbürgschaft zugunsten des Auftraggebers	441
I. Muster: Vertragserfüllungsbürgschaft zugunsten des Auftraggebers	441
II. Anmerkungen	442
D. Gewährleistungsbürgschaft	444
I. Muster: Gewährleistungsbürgschaft	444
II. Anmerkungen	445
E. Vorauszahlungsbürgschaft	445
I. Muster: Vorauszahlungsbürgschaft	445
II. Anmerkungen	446
F. Anzahlungsbürgschaft nach § 632 a BGB	446
I. Muster: Anzahlungsbürgschaft nach § 632 a BGB	446
II. Anmerkungen	447
Stichwortverzeichnis	449