

# Inhaltsverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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