

BAUVERTRAG

Sanierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohnimmobilien

WICHTIGER VERTRAGSHINWEIS

Dieses Vertragsmuster ist als BGB-Bauvertrag für konkrete Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen konzipiert. Es ist kein Bauträgervertrag und ersetzt bei komplexen Projekten oder Verbraucherverträgen keine individuelle anwaltliche Prüfung. Die VOB/B wird nicht automatisch Vertragsbestandteil.

Zwischen den nachstehend bezeichneten Vertragsparteien wird folgender Bauvertrag geschlossen:

AUFTRAGGEBER	Name / Firma: _____ Anschrift: _____ Vertreten durch: _____ Telefon / E-Mail: _____
AUFTRAGNEHMER BAUUNTERNEHMEN /	Firma: _____ Anschrift: _____ Vertreten durch: _____ Handelsregister / USt-ID: _____ Telefon / E-Mail: _____
BAUVORHABEN OBJEKT /	Objekt: _____ Straße / Hausnummer: _____ PLZ / Ort: _____ Wohn-/WEG-Anlage: _____
FACHLICHE BEGLEITUNG (optional)	Sachverständigenbüro Jörg Schlüter / sonstige fachliche Begleitung: _____ Hinweis: Eine fachliche Begleitung ändert nichts an der eigenen Leistungspflicht und Verantwortung des Auftragnehmers.

Vertragsdatum: _____

Voraussichtlicher Ausführungsbeginn: _____

Verbindlicher Fertigstellungstermin / Ausführungsdauer: _____

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Der Auftragnehmer übernimmt die im Vertrag und seinen Anlagen beschriebenen Sanierungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und/oder Umbauarbeiten am bezeichneten Objekt. Er schuldet die mangelfreie, vollständige und funktionsfähige Herstellung des vereinbarten Werks.

(2) Art und Umfang der geschuldeten Leistungen ergeben sich insbesondere aus der Leistungsbeschreibung, den Plänen, den vereinbarten Ausführungsdetails, dem Angebot des Auftragnehmers und den sonstigen als Vertragsbestandteil bezeichneten Unterlagen.

(3) Leistungen, die zur vollständigen, fachgerechten und funktionsfähigen Herstellung des ausdrücklich beschriebenen Werkerfolgs technisch zwingend erforderlich und bei Vertragsschluss für einen fachkundigen Unternehmer erkennbar sind, sind im Rahmen der vereinbarten Vergütungsart nach den gesetzlichen Regeln zu behandeln.

§ 2 Vertragsgrundlagen und Rangfolge

(1) Es gilt deutsches Recht. Grundlage sind die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über Werk- und Bauverträge, insbesondere §§ 631 ff. und §§ 650a ff. BGB in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung.

(2) Vertragsbestandteile sind – soweit vorhanden – in nachstehender Rangfolge:

- dieser Bauvertrag einschließlich schriftlich vereinbarter Nachträge;
- Leistungsbeschreibung / Leistungsverzeichnis (Anlage 1);
- Pläne, Detailzeichnungen, Baubeschreibungen und technische Anlagen (Anlage 2);
- vereinbarter Termin- bzw. Bauzeitenplan (Anlage 3);

- Angebot des Auftragnehmers vom _____ (Anlage 4);
- Protokolle und Bieterklärungen, soweit ausdrücklich als Vertragsbestandteil bezeichnet;
- einschlägige gesetzliche und öffentlich-rechtliche Anforderungen sowie die vertraglich vorausgesetzten allgemein anerkannten Regeln der Technik.

(3) Die VOB/B und VOB/C gelten nur, wenn ihre Einbeziehung ausdrücklich, wirksam und gesondert vereinbart wurde. Ohne eine solche Vereinbarung gilt ausschließlich das gesetzliche BGB-Bauvertragsrecht. Bei Verbrauchern ist die Einbeziehung besonders zu prüfen.

§ 3 Leistungsbeschreibung und Ausführungsqualität

(1) Der Auftragnehmer hat die Leistungen entsprechend den Vertragsunterlagen, den Herstellerangaben, den einschlägigen Zulassungen sowie den gesetzlichen und behördlichen Vorgaben auszuführen.

(2) Baustoffe und Bauteile müssen – soweit nicht ausdrücklich anders vereinbart – neu, für den vorgesehenen Zweck geeignet, marktüblich und frei von erkennbaren Mängeln sein. Produkt- oder Systemwechsel bedürfen vor Einbau der Zustimmung des Auftraggebers, wenn dadurch Qualität, Erscheinungsbild, Funktion, Wartungsaufwand, Gewährleistung oder Folgekosten berührt werden.

(3) Der Auftragnehmer hat vor Beginn der Arbeiten die ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und die erkennbaren örtlichen Gegebenheiten auf offensichtliche Widersprüche, Unklarheiten und Ausführungsrisiken zu prüfen. Bedenken gegen Planung, Vorleistungen, vorgesehene Stoffe oder die Art der Ausführung sind dem Auftraggeber unverzüglich in Textform mitzuteilen.

(4) Vorhandene Bauteile und Gemeinschaftseigentum sind zu schützen. Beschädigungen, die der Auftragnehmer oder seine Erfüllungsgehilfen verursachen, sind unverzüglich anzuzeigen und auf Kosten des Verantwortlichen fachgerecht zu beseitigen.

§ 4 Leistungsumfang / Gewerke

Die beauftragten Leistungen betreffen insbesondere folgende Gewerke bzw. Maßnahmen:

Gewerk / Maßnahme 1: _____

Gewerk / Maßnahme 2: _____

Gewerk / Maßnahme 3: _____

Gewerk / Maßnahme 4: _____

Abweichungen, Ergänzungen oder Ausschlüsse sind in der Leistungsbeschreibung eindeutig zu kennzeichnen. Nicht beauftragte Leistungen dürfen nur nach Maßgabe von § 11 dieses Vertrags ausgeführt und abgerechnet werden.

§ 5 Pflichten des Auftragnehmers

Der Auftragnehmer verpflichtet sich insbesondere,

- die Arbeiten mit geeignetem, ausreichend qualifiziertem Personal fachgerecht auszuführen und zu koordinieren;
- einen verantwortlichen Ansprechpartner / Bauleiter des Unternehmens zu benennen;
- die Baustelle ordnungsgemäß einzurichten, zu sichern und sauber zu halten;
- erforderliche Schutz-, Staubschutz-, Feuchte- und Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen;
- notwendige Prüfungen, Messungen und Funktionskontrollen im eigenen Leistungsbereich rechtzeitig durchzuführen und zu dokumentieren;
- erkennbare Behinderungen, Verzögerungen, Mängel, Planungswidersprüche oder Mehrkostenrisiken unverzüglich mitzuteilen;
- die gesetzlichen Arbeitsschutz-, Unfallverhütungs-, Entsorgungs- und Umweltschutzbestimmungen einzuhalten;
- Nachunternehmer nur im Rahmen von § 12 einzusetzen und für deren Leistungen wie für eigene einzustehen.

§ 6 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber stellt die für die Ausführung erforderlichen und ihm obliegenden Unterlagen, Entscheidungen, Zugänge und Freigaben rechtzeitig zur Verfügung.

(2) Soweit Genehmigungen, Zustimmungen der Wohnungseigentümergeinschaft, behördliche Freigaben, statische Nachweise oder Fachplanungen nicht zum Leistungsumfang des Auftragnehmers gehören, obliegt deren rechtzeitige Beschaffung dem Auftraggeber.

(3) Erkennt der Auftraggeber Umstände, die den Bauablauf oder die Ausführung beeinflussen, teilt er diese dem Auftragnehmer unverzüglich mit.

§ 7 Bauzeit, Beginn und Fertigstellung

(1) Verbindlicher Ausführungsbeginn: _____.

Verbindlicher Fertigstellungstermin: _____.

Alternativ vereinbarte Ausführungsdauer: _____.

(2) Der Auftragnehmer hat die Arbeiten so zu organisieren, dass der vereinbarte Fertigstellungstermin eingehalten wird. Ein Bauzeitenplan wird Vertragsbestandteil, wenn er als Anlage ausdrücklich bezeichnet ist.

(3) Erkennt der Auftragnehmer eine drohende Verzögerung, hat er den Auftraggeber unverzüglich in Textform über Ursache, voraussichtliche Dauer und die ergriffenen Gegenmaßnahmen zu informieren. Gesetzliche Ansprüche bleiben unberührt.

(4) Fristverlängerungen kommen nur in Betracht, soweit der Auftragnehmer die Verzögerung nicht zu vertreten hat und die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Witterungsbedingte Verzögerungen sind nur zu berücksichtigen, soweit die konkrete Witterung die vertragsgemäße Ausführung tatsächlich verhindert und dies nachvollziehbar dokumentiert wird.

§ 7a Vertragsstrafe bei schuldhafter Terminüberschreitung

(1) Ist der Ausführungsbeginn in § 7 oder in einer ausdrücklich einbezogenen Anlage als verbindliche Vertragsfrist bestimmt und beginnt der Auftragnehmer schuldhaft verspätet, hat er für jeden Werktag des Verzugs eine Vertragsstrafe von 0,2 % der maßgeblichen Nettovergütung zu zahlen.

(2) Überschreitet der Auftragnehmer den verbindlich vereinbarten Fertigstellungstermin schuldhaft, hat er für jeden Werktag des Verzugs ebenfalls eine Vertragsstrafe von 0,2 % der maßgeblichen Nettovergütung zu zahlen.

(3) Maßgebliche Nettovergütung ist die objektiv zutreffende Netto-Abrechnungssumme für die tatsächlich geschuldete Vertragsleistung. Bei einem Pauschalpreisvertrag ist der Netto-Pauschalpreis maßgeblich; bei wirksamen Leistungsänderungen gilt die entsprechend angepasste Nettovergütung.

(4) Sämtliche Vertragsstrafen nach dieser Regelung sind zusammen auf höchstens 5 % der maßgeblichen Nettovergütung begrenzt. Eine wegen verspäteten Beginns verwirkte Vertragsstrafe wird auf eine wegen verspäteter Fertigstellung verwirkte Vertragsstrafe angerechnet. Für Verzögerungen, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat oder die zu einer berechtigten Fristverlängerung führen, fällt keine Vertragsstrafe an.

(5) Weitergehende gesetzliche Ansprüche wegen Verzugs bleiben unberührt; die Vertragsstrafe wird auf einen wegen derselben Verzögerung verlangten Schadensersatz angerechnet. Bei Abnahme der verspäteten Leistung ist die Vertragsstrafe spätestens bei der Abnahme ausdrücklich vorzubehalten, soweit gesetzlich nichts Abweichendes gilt.

§ 8 Vergütung und Preisvereinbarung

(1) Die Parteien vereinbaren folgende Vergütungsart:

[] Pauschalpreis / Festpreis: netto _____ EUR zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer

[] Einheitspreisvertrag gemäß Leistungsverzeichnis; Abrechnung nach tatsächlich ausgeführten und prüfbar Mengen.

[] Stundenlohnarbeiten nur nach vorheriger ausdrücklicher Beauftragung; Verrechnungssatz: _____
EUR netto / Stunde.

[] Sonstige Vergütungsregelung: _____

(2) Soweit nichts anderes vereinbart ist, umfasst die Vergütung sämtliche zur vertragsgemäßen Ausführung gehörenden Nebenleistungen, üblichen Transport-, Werkzeug-, Geräte-, Schutz- und Baustellengemeinkosten des Auftragnehmers.

(3) Preisänderungen wegen Lohn-, Material- oder Beschaffungskosten sind nur geschuldet, wenn hierfür eine wirksame Preisgleit- oder Anpassungsklausel ausdrücklich vereinbart wurde oder ein gesetzlicher Anspruch besteht.

§ 9 Abschlagszahlungen und Rechnungen

(1) Abschlagszahlungen können entsprechend dem Wert der vertragsgemäß erbrachten und geschuldeten Leistungen verlangt werden. Die Rechnung muss den Leistungsstand nachvollziehbar ausweisen und – soweit erforderlich – durch Aufmaß, Mengenansätze oder sonstige prüffähige Nachweise belegt sein.

(2) Vereinbarter Zahlungsplan, soweit gesetzlich zulässig:

Nr.	Leistungsstand / Meilenstein	Anteil / Betrag	Fälligkeit
1	_____	_____	_____
2	_____	_____	_____
3	_____	_____	_____
4	_____	_____	_____
5	_____	_____	_____

(3) Bei einem Verbraucherbaupvertrag gelten zusätzlich die zwingenden gesetzlichen Beschränkungen für Abschlagszahlungen und Sicherheiten. Der Vertrag darf diese nicht zum Nachteil des Verbrauchers unterschreiten oder umgehen.

(4) Die Schlussrechnung ist nach Abnahme und vollständiger Vorlage der geschuldeten Unterlagen zu erstellen. Soweit § 650g BGB anwendbar ist, muss sie prüffähig sein.

§ 10 Sicherheiten und Versicherungen

(1) Der Auftragnehmer bestätigt, für die Dauer der Arbeiten eine angemessene Betriebshaftpflichtversicherung mit Deckung für Personen-, Sach- und daraus resultierende Vermögensschäden zu unterhalten. Auf Verlangen ist ein aktueller Versicherungsnachweis vorzulegen.

Versicherer / Policen-Nr.: _____

Deckungssumme: _____

(2) Gesetzliche Ansprüche auf Sicherheiten, insbesondere nach § 650f BGB, bleiben unberührt. Soweit der Besteller Verbraucher ist, sind die gesetzlichen Ausnahmen und Schutzvorschriften zu beachten.

(3) Eine zusätzliche Vertragserfüllungs- oder Gewährleistungssicherheit wird nur geschuldet, wenn sie nach Art, Höhe, Dauer und Rückgabe ausdrücklich und rechtlich wirksam vereinbart wird.

§ 11 Änderungen, Zusatzleistungen und Nachträge

(1) Änderungen des vereinbarten Werkerfolgs oder der Ausführung werden grundsätzlich vor Ausführung in Textform abgestimmt. Der Auftragnehmer legt auf Verlangen ein nachvollziehbares Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung einschließlich etwaiger Auswirkungen auf Termine vor.

(2) Für Änderungsbegehren und Anordnungen gelten die gesetzlichen Regelungen der §§ 650b und 650c BGB. Mündliche Absprachen auf der Baustelle sollen unverzüglich in Textform bestätigt werden.

(3) Zusatzleistungen dürfen – außer bei sofort erforderlichen Maßnahmen zur Abwehr eines unmittelbar drohenden Schadens – erst nach Beauftragung ausgeführt werden. In dringenden Fällen ist der Auftraggeber unverzüglich zu informieren und der Aufwand zu dokumentieren.

(4) Der Auftragnehmer hat Nachträge so zu beschreiben, dass Anlass, Leistungsinhalt, Mengen, Preisgrundlage und Terminfolgen prüfbar sind.

§ 12 Nachunternehmer

- (1) Der Auftragnehmer darf fachlich geeignete Nachunternehmer einsetzen, soweit keine berechtigten Interessen des Auftraggebers entgegenstehen. Für wesentliche Gewerke ist der Einsatz auf Verlangen vorab mitzuteilen.
- (2) Der Auftragnehmer bleibt für Auswahl, Koordination und Leistung seiner Nachunternehmer vollständig verantwortlich. Ein unmittelbares Vertragsverhältnis zwischen Auftraggeber und Nachunternehmer entsteht hierdurch nicht.

§ 13 Baustellenorganisation, Arbeitsschutz und Verkehrssicherung

- (1) Der Auftragnehmer ist innerhalb seines Leistungs- und Gefahrenbereichs für die ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung, Sicherung, Verkehrssicherung und Einhaltung der Arbeitsschutzvorschriften verantwortlich.
- (2) Fluchtwege, Zugänge, gemeinschaftlich genutzte Bereiche und Rettungswege sind soweit wie möglich frei zu halten. Erforderliche Sperrungen oder Beeinträchtigungen sind rechtzeitig abzustimmen.
- (3) Soweit die Baustellenverordnung oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften besondere Koordinationspflichten des Bauherrn begründen, bleiben diese unberührt und gehen nicht ohne ausdrückliche Beauftragung auf den Auftragnehmer über.

§ 14 Materialien, Muster und Freigaben

- (1) Soweit Bemusterungen vereinbart sind, legt der Auftragnehmer rechtzeitig geeignete Muster, Datenblätter oder Produktinformationen vor. Eine gestalterische Freigabe des Auftraggebers entbindet den Auftragnehmer nicht von seiner Verantwortung für technische Eignung und vertragsgemäße Ausführung.
- (2) Gleichwertige Ersatzprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn die Gleichwertigkeit nachgewiesen und die Änderung vorab freigegeben ist, soweit nicht Gefahr im Verzug besteht.

§ 15 Verdeckte Leistungen und Dokumentationspflicht

- (1) Leistungen, die nachfolgend verdeckt oder nicht mehr ohne Weiteres prüfbar sein werden, sind dem Auftraggeber bzw. einer von ihm benannten fachlichen Begleitung rechtzeitig vor dem Verschließen anzuzeigen, sofern dies nach Art der Maßnahme für eine Kontrolle sinnvoll ist.
- (2) Der Auftragnehmer dokumentiert die vertraglich vorgesehenen Prüfungen, Messungen, Einbausituationen und Produktnachweise. Fotos ersetzen keine technisch erforderlichen Prüf- oder Messprotokolle.
- (3) Die fachliche Begleitung durch einen Sachverständigen oder sonstigen Dritten stellt keine Übernahme der Ausführungsverantwortung dar und entlastet den Auftragnehmer nicht von Prüf-, Hinweis-, Koordinations- und Mängelbeseitigungspflichten.

§ 16 Qualitätskontrollen und Zutrittsrecht

- (1) Der Auftraggeber und von ihm Beauftragte dürfen die Baustelle nach angemessener Abstimmung betreten und den Ausführungsstand kontrollieren, soweit hierdurch Sicherheit und Bauablauf nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
- (2) Kontrollen, Zwischenfeststellungen oder Zahlungen gelten nicht als Abnahme und bewirken keine Billigung erkannter oder unerkannt gebliebener Mängel, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes erklärt wird.

§ 17 Mängel während der Ausführung

- (1) Werden während der Ausführung Mängel oder vertragswidrige Leistungen festgestellt, ist der Auftragnehmer zur unverzüglichen Prüfung und – soweit er verantwortlich ist – zur fachgerechten Beseitigung innerhalb angemessener Frist verpflichtet.
- (2) Der Auftragnehmer darf mangelhafte Leistungen nicht ohne Abstimmung verdecken, wenn dadurch die Feststellung oder spätere Mängelbeseitigung wesentlich erschwert würde.
- (3) Gesetzliche Rechte des Auftraggebers wegen Mängeln und Pflichtverletzungen bleiben unberührt.

§ 18 Behinderungen und Unterbrechungen

- (1) Der Auftragnehmer hat Behinderungen, die seinen Bauablauf wesentlich beeinflussen, unverzüglich in Textform anzuzeigen. Die Anzeige soll Ursache, betroffene Leistungen, Beginn und voraussichtliche Auswirkungen enthalten.
- (2) Beide Parteien sind verpflichtet, zumutbar an einer Begrenzung von Termin- und Kostenfolgen mitzuwirken. Ansprüche bestehen nur nach Maßgabe des Vertrags und der gesetzlichen Vorschriften.

§ 19 Abnahme

- (1) Nach Fertigstellung zeigt der Auftragnehmer die Abnahmereife in Textform an und fordert den Auftraggeber zur Abnahme auf. Die Parteien führen grundsätzlich eine förmliche gemeinsame Abnahme durch.

(2) Über die Abnahme wird ein Protokoll erstellt. Darin werden festgestellte Mängel, Restleistungen, Vorbehalte und Fristen zur Erledigung aufgenommen. Wegen unwesentlicher Mängel darf die Abnahme nach den gesetzlichen Voraussetzungen nicht verweigert werden.

(3) Teilabnahmen finden nur statt, wenn sie ausdrücklich vereinbart werden oder ein gesetzlicher Anspruch besteht. Die bloße Nutzung, Zahlung einer Abschlagsrechnung oder Durchführung einer Kontrolle ist für sich allein keine ausdrücklich erklärte Abnahme.

(4) Die gesetzlichen Vorschriften über eine Abnahmefiktion bleiben unberührt. Gegenüber Verbrauchern ist insbesondere der gesetzlich vorgeschriebene Hinweis in Textform erforderlich, damit die gesetzliche Abnahmefiktion eintreten kann.

(5) Wird die Abnahme unter Angabe von Mängeln verweigert, gelten die gesetzlichen Regelungen über die Zustandsfeststellung, soweit anwendbar.

§ 20 Übergabe- und Bestandsunterlagen

Spätestens zur Abnahme bzw. Fertigstellung übergibt der Auftragnehmer, soweit für sein Gewerk einschlägig und vereinbart, insbesondere:

- Prüf-, Mess-, Inbetriebnahme- und Funktionsprotokolle;
- Produktdatenblätter, Zulassungen, Leistungserklärungen und Herstellerunterlagen;
- Wartungs-, Pflege- und Bedienhinweise;
- Revisions- oder Bestandsunterlagen für geänderte Leitungs- und Anlagenführungen;
- Nachweise über fachgerechte Entsorgung, soweit erforderlich;
- Schlüssel, Zugangsmittel und sonstige zum Werk gehörende Unterlagen oder Gegenstände.

Bei einem Verbraucherbauvertrag gelten ergänzend die gesetzlichen Pflichten zur Erstellung und Herausgabe erforderlicher Unterlagen.

§ 21 Mängelrechte und Verjährung

(1) Für Mängel gelten die gesetzlichen Rechte des Auftraggebers. Der Auftragnehmer hat insbesondere Nacherfüllung zu leisten, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

(2) Für Arbeiten an einem Bauwerk gilt grundsätzlich die gesetzliche Verjährungsfrist für Mängelansprüche. Soweit § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB einschlägig ist, beträgt sie fünf Jahre und beginnt mit der Abnahme. Für Leistungen, für die gesetzlich eine andere Frist gilt, gilt die jeweilige gesetzliche Frist.

(3) Eine Verkürzung zwingender oder gesetzlich geschützter Verjährungsfristen ist mit diesem Muster nicht vereinbart. Arglistig verschwiegene Mängel und zwingende Haftungstatbestände bleiben unberührt.

(4) Mängelbeseitigungsarbeiten sind angemessen zu dokumentieren. Für die Verjährung nach einer Mängelbeseitigung gelten die gesetzlichen Regelungen.

§ 22 Haftung

(1) Die Parteien haften nach den gesetzlichen Vorschriften. Eine pauschale Beschränkung der Haftung für Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit, Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie sonstige zwingende Haftungstatbestände wird nicht vereinbart.

(2) Der Auftragnehmer haftet für Schäden, die durch seine Mitarbeiter, Erfüllungsgehilfen oder Nachunternehmer im Zusammenhang mit der Vertragserfüllung schuldhaft verursacht werden, nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 23 Kündigung

(1) Das gesetzliche Kündigungsrecht des Auftraggebers bis zur Vollendung des Werks sowie die Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt. Die Vergütungsfolgen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(2) Die Kündigung eines Bauvertrags bedarf der gesetzlichen Schriftform. Eine bloße E-Mail genügt hierfür grundsätzlich nicht, soweit § 650h BGB anwendbar ist.

(3) Nach einer Kündigung ist der erreichte Leistungsstand gemeinsam festzustellen und zu dokumentieren. Offene Unterlagen und für die Weiterführung erforderliche Informationen sind im geschuldeten Umfang herauszugeben.

§ 24 Vertraulichkeit, Datenschutz und Baustellenfotos

(1) Personenbezogene Daten werden nur im Rahmen der Vertragsabwicklung und nach den anwendbaren Datenschutzvorschriften verarbeitet.

(2) Baustellenfotos dürfen zur Projektdokumentation gefertigt werden. Eine werbliche Veröffentlichung, insbesondere mit erkennbaren Personen, Wohnungsinhalten oder personenbezogenen Daten, bedarf einer gesonderten Rechtsgrundlage bzw. Einwilligung.

§ 25 Besondere Regelungen bei Wohnungseigentumsanlagen

(1) Soweit das Objekt Gemeinschaftseigentum oder eine Wohnungseigentumsanlage betrifft, führt der Auftragnehmer Arbeiten nur im Umfang der erteilten Beauftragung und der ihm mitgeteilten Beschluss- bzw. Vertretungslage aus.

(2) Regelungen der Gemeinschaft, Hausordnungen, Nutzungszeiten, Schutzvorgaben und Zugangsbeschränkungen sind einzuhalten, soweit sie dem Auftragnehmer rechtzeitig mitgeteilt wurden und die vertragsgemäße Leistungserbringung nicht unzumutbar beeinträchtigen.

(3) Arbeiten innerhalb von Sondereigentum sind mit den betroffenen Nutzern / Eigentümern organisatorisch abzustimmen, soweit dies zum Auftrag gehört. Rechtsverbindliche Zustimmungen Dritter beschafft grundsätzlich der Auftraggeber, sofern nichts anderes vereinbart ist.

§ 26 Verbraucherbaupvertrag – besondere Prüfung

ANWENDUNGSPRÜFUNG

Dieser Abschnitt ist nur einschlägig, wenn der Auftraggeber Verbraucher ist und der Vertrag den Bau eines neuen Gebäudes oder erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude im Sinne des § 650i BGB betrifft. Nicht jede Sanierung ist automatisch ein Verbraucherbaupvertrag.

[] Der Auftraggeber handelt als Unternehmer / juristische Person. Die besonderen Vorschriften über Verbraucherbaupträge sind nicht einschlägig.

[] Der Auftraggeber ist Verbraucher; nach gemeinsamer Einschätzung handelt es sich nicht um einen Verbraucherbaupvertrag im Sinne des § 650i BGB.

[] Es handelt sich um einen Verbraucherbaupvertrag. Dann sind insbesondere folgende zwingende Punkte zusätzlich zu beachten:

- Vertrag in Textform;
- rechtzeitige vorvertragliche Baubeschreibung in Textform, soweit gesetzlich erforderlich;
- verbindliche Angabe zum Fertigstellungszeitpunkt oder zur Ausführungsdauer;
- ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung nach den gesetzlichen Vorschriften;
- gesetzliche Begrenzungen bei Abschlagszahlungen und Sicherheiten;
- gesetzliche Pflichten zur Erstellung und Herausgabe von Unterlagen.

Bei einem Verbraucherbaupvertrag sind die erforderliche Baubeschreibung und die Widerrufsbelehrung als gesonderte Anlagen vor Unterzeichnung bzw. rechtzeitig vor der Vertragserklärung bereitzustellen. Dieses Vertragsmuster ersetzt diese Unterlagen nicht.

§ 27 VOB/B – nur bei gesonderter wirksamer Vereinbarung

[] Die VOB/B wird NICHT Vertragsbestandteil. Es gilt BGB-Baupvertragsrecht.

[] Die Parteien wollen die VOB/B einbeziehen. Voraussetzung ist eine gesonderte, wirksame Vereinbarung und die rechtzeitige Möglichkeit zur Kenntnisnahme des vollständigen Textes. Die Wirksamkeit einzelner Klauseln, insbesondere gegenüber Verbrauchern, ist gesondert rechtlich zu prüfen.

Im Zweifel gilt die erste Auswahl: Die VOB/B ist nicht Vertragsbestandteil.

§ 28 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sollen aus Beweisgründen in Textform dokumentiert werden, soweit nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Individuelle Abreden haben Vorrang nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, gelten an ihrer Stelle die gesetzlichen Vorschriften. Die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen bleibt unberührt, soweit dies rechtlich zulässig ist.

(3) Gerichtsstandvereinbarungen gelten nur, soweit sie gesetzlich zulässig sind. Zwingende Verbrauchergerichtsstände bleiben unberührt.

(4) Die nachstehend aufgeführten Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrags, soweit sie bei Unterzeichnung beigelegt und eindeutig bezeichnet sind.

§ 29 Vertragsanlagen

Anlage	Bezeichnung	beigefügt
1	Leistungsbeschreibung / Leistungsverzeichnis	☐
2	Pläne / Detailzeichnungen / Baubeschreibung	☐
3	Bauzeiten- / Terminplan	☐
4	Angebot des Auftragnehmers	☐
5	Zahlungsplan / Preisblatt	☐
6	Bemusterungs- / Produktliste	☐
7	Verbraucher-Baubeschreibung / Widerrufsbelehrung (falls erforderlich)	☐
8	Sonstige: _____	☐

§ 30 Unterschriften

Die Parteien bestätigen, den Vertrag einschließlich der bei Unterzeichnung beigefügten Anlagen erhalten, gelesen und als Vertragsgrundlage vereinbart zu haben.

Ort, Datum:

Ort, Datum:

Auftraggeber / Vertretungsberechtigte Person

Auftragnehmer / Vertretungsberechtigte Person

RECHTLICHER HINWEIS

Stand des Musters: 17.09.2026. Berücksichtigt wurden insbesondere die gesetzlichen Grundstrukturen des Werk- und Bauvertragsrechts nach dem BGB. Da Bauverträge stark von Leistungsbild, Auftraggeberstatus, Projektgröße, Förderbedingungen, WEG-Beschlüssen, Vertragsanlagen und Vergütungsmodell abhängen, sollte der ausgefüllte Vertrag vor verbindlicher Verwendung bei größeren oder konfliktträchtigen Maßnahmen anwaltlich geprüft werden.