



Arbeitsgemeinschaft
Hessen

Muster eines Bau-Subunter- nehmervertrages

Stand: 1. Januar 2011

Vorwort

Der Unternehmer schließt im Laufe seiner Geschäftstätigkeit eine Vielzahl von Verträgen ab. Um eine Orientierungshilfe zu bieten, stellen die hessischen Kammern Musterverträge zur Verfügung.

Bei vertragsrechtlichen Einzelfragen sollte jedoch grundsätzlich fachkundiger Rat, sei es bei den Industrie- und Handelskammern oder Rechtsanwälten, eingeholt werden. Eine Liste der Industrie- und Handelskammern in Hessen ist im Anhang beigefügt.

Hinweis zur Benutzung des Mustervertrages:

Dieses Vertragsformular wurde mit größter Sorgfalt erstellt, erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Es ist als Checkliste mit Formulierungshilfen zu verstehen und soll nur eine Anregung bieten, wie die typische Interessenlage zwischen den Parteien sachgerecht ausgeglichen werden kann. Dies entbindet den Verwender jedoch nicht von der sorgfältigen eigenverantwortlichen Prüfung. Der Mustervertrag ist nur ein Vorschlag für eine mögliche Regelung. Viele Festlegungen sind frei vereinbar. Der Verwender kann auch andere Formulierungen wählen. Vor einer Übernahme des unveränderten Inhaltes muss daher im eigenen Interesse genau überlegt werden, ob und in welchen Teilen gegebenenfalls eine Anpassung an die konkret zu regelnde Situation und die Rechtsentwicklung erforderlich ist. Auf diesen Vorgang hat die Industrie- und Handelskammer natürlich keinen Einfluss und kann daher naturgemäß für die Auswirkungen auf die Rechtsposition der Parteien keine Haftung übernehmen. Auch die Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist grundsätzlich ausgeschlossen. Falls Sie einen maßgeschneiderten Vertrag benötigen, sollten Sie sich durch einen Rechtsanwalt Ihres Vertrauens beraten lassen.

Bau-Subunternehmervertrag*)

Zwischen

der Firma.....
- **Generalunternehmer** -

und

der Firma
- **Subunternehmer** -

wird folgender Subunternehmervertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist die Ausführung von schlüsselfertigen Bauleistungen am Objekt.....

§ 2 Vertragsgrundlagen

Maßgebend für die Art und den Umfang der auszuführenden Leistungen und Lieferungen sowie für die Abwicklung sind die folgenden rechtlichen und technischen Vertragsbestandteile in der angegebenen Reihenfolge:

1. Rechtliche Bestandteile:

- das Auftragschreiben,
- die Bestimmungen dieses Vertrages,
- das Angebot des Generalunternehmers vom einschließlich der vereinbarten Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Verhandlungen vom, die in der Niederschrift vom festgehalten sind,
- die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführungen von Bauleistungen (VOB/B),
- das gesetzliche Werkvertragsrecht des BGB,
- Werkzeichnungen,
- Geschäfts- und Lieferbedingungen des Subunternehmers werden (nicht)* Bestandteil.

2. Technische Bestandteile:

- Leistungsverzeichnis, Leistungsbeschreibung, Pläne, Muster, Raumbuch*,
- die Allgemeinen Technischen Vorschriften für Bauleistungen (VOB/C),
- Vorschriften der Berufsgenossenschaften und der zuständigen Behörden,
- der Bauzeitenplan
- die einschlägigen neusten - auch empfohlenen- DIN-Vorschriften, VDE- und VDI-Richtlinien.

***) Bitte beachten Sie den Benutzerhinweis !**

Der Subunternehmer bestätigt, sämtliche Ausschreibungsunterlagen erhalten zu haben, insbesondere die Leistungsbeschreibung, die Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis, Zeichnungen, Pläne, Muster, Raumbuch*. Widersprüche zum Leistungsverzeichnis, zur Leistungsbeschreibung, zu den Plänen usw. gehen zu Lasten des Generalunternehmers.¹ Der Subunternehmer erklärt, dass aufgrund der ihm übergebenen Unterlagen die von ihm geforderte Leistung nach Ausführung, Art und Umfang vollständig kalkuliert worden ist.

§ 3 Vergütung ²

1. Der Vertragspreis beträgt (ohne/mit Mehrwertsteuer) als Pauschalpreis.
2. Die Vertragspreise sind Festpreise.
3. In den Preisen ist alles enthalten, was zur ordnungsgemäßen, vollständigen und termingerechten Ausführung der Leistung notwendig ist, sowie alle Kosten, die zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung des Subunternehmers anfallen.
4. Spätere Materialpreiserhöhungen oder sonstige Kostensteigerungen führen nicht zu einer Änderung der vereinbarten Vergütung.³

§ 4 Stundenlohnarbeiten

1. Stundenlohnarbeiten werden nur vergütet, wenn sie vorher vom Generalunternehmer ausdrücklich angeordnet sind und entsprechende Stundenberichte spätestens am folgenden Arbeitstag der Bauleitung des Generalunternehmers zur Anerkennung vorgelegt werden. Stellt sich später heraus, dass die im Stundenlohn berechneten Arbeiten bereits in der Vertragsleistung berücksichtigt sind oder zu Nebenleistungen gehören, so werden die Stundenlohnarbeiten nicht vergütet.
2. Bei Stundenarbeiten gelten folgende Preise:

Monteur	€/Stunde
Facharbeiter	€/Stunde
Fachwerker	€/Stunde
.....	€/Stunde

§ 5 Zahlungsbedingungen

1. Abschlagsrechnungen und die Schlussrechnung sind an zu richten.
2. Abschlagsrechnungen können monatlich gestellt werden. Sie haben alle bis zum Stichtag erbrachten Leistungen nach Positionen getrennt aufzuführen. Die Mehrwertsteuer ist getrennt aufzuführen. Den Abschlagsrechnungen sind prüffähige Nachweise in einfacher Ausfertigung beizulegen.
Die erhaltenen Abschlagszahlungen sowie der vertraglich vereinbarte Sicherheitseinbehalt sind am Schluss der Rechnung abzusetzen.
3. Nach Abzug des vereinbarten Sicherheitseinbehaltes werden Abschlagsrechnungen innerhalb vonWochen/Tagen unter Abzug von ...% Skonto bezahlt.

4. Die Schlusszahlung erfolgt auf die Schlussrechnung neben festgelegten Fälligkeitsvoraussetzungen nach restloser, ordnungsgemäßer Erbringung aller Leistungen und nach Anerkennung und Endabnahme der Leistungen unter entsprechender Berücksichtigung des Gewährleistungseinbehalts.

§ 6 Terminplan - Vertragsstrafe

1. Vertragstermine sind:
Arbeitsbeginn:
Zwischentermine:
Fertigstellungstermine:
2. Der Generalunternehmer wird gemeinsam mit dem Subunternehmer den genauen Arbeitsablauf und die Erbringung der Einzelleistungen mit Angabe der Einzelfristen in einem noch zu erstellenden Terminplan festlegen. Der Terminplan und die darin genannten Einzelfristen werden Vertragsbestandteil.
3. Der Subunternehmer ist verpflichtet, sich rechtzeitig, spätestens jedoch 10 Tage vor Beginn seiner Arbeiten mit dem örtlichen Bauleiter des Generalunternehmers abzustimmen. Bei einer Verzögerung der Anfangstermine aus bauseitigen Gründen bleibt in jedem Fall die Ausführungszeit, d.h. also die hierfür festgelegte Zahl der Werktage, verbindlich.
4. Im Falle der Nichteinhaltung der Vertragstermine haftet der Subunternehmer für alle Schäden und Nachteile, die dem Generalunternehmer entstehen.
5. Der Generalunternehmer behält sich die Terminplanänderung im Rahmen des Gesamtterminplans vor. Bei rechtzeitiger Bekanntgabe einer Terminänderung durch den Generalunternehmer darf der Subunternehmer die Anzahl der für die Ausführung der Arbeiten vereinbarten Werktage nicht überschreiten, es sei denn, dies ist dem Subunternehmer unzumutbar.
6. Der Generalunternehmer ist berechtigt, für jeden Fall der schuldhaften Überschreitung eine Vertragsstrafe von € für jeden Kalendertag vom Subunternehmer zu fordern, bis zur Höhe von 5 % der Vertragssumme, ohne dass es des Nachweises von Schäden oder Nachteilen bedarf.⁴ Die Vereinbarung einer Vertragsstrafe schließt die Geltendmachung weitergehender Ansprüche nicht aus. Bereits verwirkte Vertragsstrafen entfallen nicht durch Vereinbarung neuer Termine.⁵

§ 7 Ausführung

1. Der Subunternehmer hat den nach der Landesbauordnung verantwortlichen Bauleiter vor Arbeitsaufnahme zu benennen und bei Arbeitsbeginn zu stellen.
2. Der Subunternehmer hat auf Anforderung des Generalunternehmers ein Bautagebuch zu führen und dem Generalunternehmer vorzulegen.
3. Für Unterbringung und Transport von Arbeitskräften und Baustoffen hat der Subunternehmer zu sorgen.
4. Der Subunternehmer verpflichtet sich, bestehende Mindestlohnvorschriften und Vorschriften über Mindestbedingungen am Arbeitsplatz einzuhalten und bestätigt dies auf Verlangen des Generalunternehmers diesem schriftlich. Gleiches gilt für etwaige Verpflichtungen gegenüber Urlaubs- und Sozialkassen, soweit hier eine Ausfallhaftung des Generalunternehmers bestehen kann.⁶
5. Der Subunternehmer hat die ihm für die Ausführung seiner Arbeiten übergebenen Unterlagen sofort nach Erhalt in allen Punkten, insbesondere auch Maße, zu überprüfen.
6. Der Subunternehmer hat sich vor Beginn der Ausführung vom Zustand des Baues zu überzeugen, um festzustellen, ob er seine Arbeiten ohne Gefahr und nachträglich auftretende Mängel einbringen kann. Einwände sind vor Beginn der Ausführung schriftlich geltend zu machen, soweit die Ursachen der Bedenken vor Ausführungsbeginn erkennbar sind.
7. Der Subunternehmer ist verpflichtet, für seine Bauarbeiten nur einwandfreies Material zu verwenden und die Arbeiten durch geschultes, zuverlässiges Fachpersonal nach den anerkannten Regeln der Baukunst ausführen zu lassen.
8. Der Subunternehmer ist auf Verlangen des Generalunternehmers verpflichtet, soweit zumutbar, weitere Leistungen für das Bauvorhaben zu erbringen. Die Vergütung für Zusatzleistungen bestimmt sich nach § 4 des Vertrages.

§ 8 Verteilung von Kosten

1. Für Baustrom, Bauschild, Bauwasser, Heizung, für Benutzung der Wasch- und WC-Einrichtung wird eine Kostenbeteiligung des Subunternehmers von% der Nettoabrechnungssumme zuzüglich Mehrwertsteuer vereinbart.¹ Eine nachweislich darüber gehende Umlage dieser Kosten kann bei der Schlussabrechnung abgezogen werden.
2. Der Generalunternehmer stellt folgende Anlagen zur Verfügung:

Gerüste:	€/m ² + Monat
Unterkünfte:	€/Bett + KT
Schuttabfuhr:	€/Container
.....	€/.....
3. Der Generalunternehmer ist berechtigt, die auf den Subunternehmer entfallenden Kosten von den Abschlagszahlungen und/oder von der Schlusszahlung einzubehalten.

§ 9 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung

1. Der Subunternehmer hat seine Arbeiten so durchzuführen, dass andere am Bau tätige Unternehmer nicht behindert werden. Er muss rechtzeitig für alle erforderlichen Abstimmungen und Unterrichtungen hinsichtlich des technischen und zeitlichen Arbeitsablaufes sorgen.
2. Der Subunternehmer ist verpflichtet, alle Behinderungen, die die termingerechte Ausführung seiner Arbeiten in Frage stellen, unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
3. Die Anzeige muss alle Tatsachen enthalten, aus denen der Generalunternehmer mit hinreichender Klarheit die Gründe der Behinderung entnehmen kann. Sie muss Angaben enthalten, ob der Subunternehmer seine Arbeiten, die nach dem Bauablauf nunmehr ausgeführt werden müssen, nicht oder nicht wie vorgesehen ausführen kann. Gegebenenfalls muss die Anzeige den Zeitpunkt angeben, zu dem der Subunternehmer diese Arbeiten durchführen kann.

§ 10 Gefahrtragung

Die Gefahrtragung richtet sich nach § 644 BGB.

§ 11 Sicherheitsleistung

1. Der Subunternehmer hat zur Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen dem Generalunternehmer in angemessener Weise Sicherheit zu leisten. Sofern die Sicherheit durch Bürgschaft geleistet wird, muss eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft eines vom Generalunternehmer genehmigten Instituts vorgelegt werden.
2. Bei der Schlusszahlung kann als Sicherheit für die Gewährleistung von der festgestellten Schlussabrechnungssumme einschließlich Mehrwertsteuer ein Betrag von 5 % der Auftragssumme einbehalten werden. Der Gewährleistungseinbehalt kann mit Zustimmung des Generalunternehmers durch eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft in gleicher Höhe abgelöst werden.

§ 12 Gewährleistung

1. Der Umfang der Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen der VOB/B. Der Subunternehmer übernimmt insbesondere die Gewähr, dass seine Leistung die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit aufweist, soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Leistungen der gleichen Art üblich ist und die der Generalunternehmer nach der Art der Leistung erwarten kann.
2. Der Subunternehmer ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel, die auf seine vertragswidrige Leistung zurückzuführen sind, auf seine Kosten zu beseitigen, wenn der Generalunternehmer dies vor Ablauf der Gewährleistungsfrist schriftlich verlangt.

3. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit Abnahme der Subunternehmerleistung und beträgt Jahre.⁷ Werden während des Laufs der Gewährleistungsfrist vom Generalunternehmer Mängel gerügt, so läuft ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Mängelrüge für die gerügten Leistungen eine neue Gewährleistungsfrist mit der oben angegebenen Dauer.

§ 13 Kündigung

Kündigt der Generalunternehmer den Vertrag mit dem Subunternehmer, weil die Arbeiten infolge höherer Gewalt eingestellt werden oder weil ihre Fortführung aus einem vom Bauherrn gesetzten wichtigen Grund für den Generalunternehmer nicht mehr zumutbar ist, so hat der Subunternehmer in nur den Anspruch auf Bezahlung bereits ausgeführter Arbeiten. Er ist jedoch verpflichtet diese Ansprüche gegenüber dem Bauherrn geltend zu machen.² Im Übrigen gilt § 8 VOB/ B.

§ 14 Weitervergabe

Dem Subunternehmer ist es nicht gestattet, den ihm erteilten Auftrag ganz oder teilweise weiterzuvergeben.

§ 15 Versicherungen

1. Es besteht folgende Haftpflichtversicherung bei der
Sachschäden: €
Personenschäden: €
Vermögensschäden: €
2. Eine Bauwesenversicherung wird bauseits (nicht)* abgeschlossen. Der Subunternehmer beteiligt sich bei Abschluss einer Bauwesenversicherung durch den Generalunternehmer mit ...% der Bruttoabrechnungssumme an den Prämien. Seine Selbstbeteiligung beträgt pro Schadensfall € *²
3. Der örtliche Bauleiter führt ein Umlagekonto, auf dem er Aufwendungen, insbesondere bei Schadensfällen, für die ein Verursacher nicht feststellbar ist oder die bei einem solchen nicht eingetrieben werden können, verbucht. Der Generalunternehmer ist berechtigt, bei der Schlusszahlung die entstandenen Aufwendungen dem Subunternehmer im Verhältnis seiner Auftragssumme zu der Summe sämtlicher Subunternehmerverträge dieses Bauvorhabens anzurechnen.

§ 16 Unbedenklichkeitsbescheinigungen, Meldungen

1. Innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung durch den Generalunternehmer hat der Subunternehmer Unbedenklichkeitsbescheinigungen des zuständigen Finanzamtes, der Berufsgenossenschaft und der Ortskrankenkasse vorzulegen.
2. Der Subunternehmer ist verpflichtet, für seine ausländischen Arbeitskräfte die behördliche Meldung wie An- und Abmeldung, Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis termingerecht einzureichen.

§ 17 Freistellungsbescheinigung

Dem Generalunternehmer wurde eine Freistellungsbescheinigung vorgelegt.

(Nicht erforderlich, wenn die Bagatellgrenze nicht überschritten wird).
(Alternative: Bauabzugsbesteuerung).

§ 18 Gerichtsstand

Als Gerichtsstand wird vereinbart.

§ 20 Schiedsklausel

Eine Schiedsgerichtsvereinbarung wird (wird nicht)* getroffen.

Ort, Datum

Unterschriften

Anmerkungen:

Dieses Muster ist bemüht, den Interessen beider Vertragspartner gerecht zu werden. Vereinzelt Formulierungen können je nach Bedarf zu Gunsten der einen oder anderen Vertragspartei abgeändert werden.

* nicht zutreffendes streichen!

1. Formulierungen sind eher subunternehmerfreundlich
2. Formulierungen sind eher generalunternehmerfreundlich
3. Bei extremen und unvorhersehbaren Änderungen kann nach § 313 BGB und der hierzu bestehenden Rechtsprechung eine Anpassung des Vertrages dennoch erfolgen. Auf diese Möglichkeit kann ausdrücklich hingewiesen werden. Ein Ausschluss von § 313 BGB durch AGB oder Formularverträge ist wohl nicht möglich. Soweit durch Einzelverhandlung der Subunternehmer ausdrücklich auch für solch extreme Fälle das Risiko übernehmen will und dies rechtlich aufgrund der Art des Geschäfts zulässig ist, sollte eine entsprechende Individualvereinbarung getroffen werden.
4. Die Obergrenze von 5% der Vertragssumme ist nur dann zu beachten, wenn Sie diesen Mustervertrag für eine Vielzahl von Verträgen verwenden und ihm damit den Charakter von Allgemeinen Geschäftsbedingungen verleihen.
Durch Aushandeln im Einzelfall kann immer eine andere Obergrenze vereinbart werden.
5. Heben die Parteien einen urspr. vereinbarten jedoch überschrittenen Fertigstellungstermin einverständlich auf und vereinbaren, dass die Restarbeiten bis zu einem neuen Termin zum vertraglich vereinbarten Preis fertig gestellt werden sollen, ist davon auszugehen, dass die ursprüngliche Vertragsstrafenregelung nicht mehr gelten soll, es sei denn, es wurde dazu eine neue Regelung getroffen
6. Hier geht es insbesondere um die Vermeidung von Haftungsrisiken des Generalunternehmers nach dem Arbeitnehmerentendegesetz und ähnlichen arbeitsrechtlichen Vorschriften, die eine Ausfallhaftung des Auftraggebers vorsehen. Aus diesem Grund sollte die schriftliche und ausdrückliche Bestätigung des Subunternehmers auch im Zweifelsfalle eingeholt werden.
7. a) Die Gewährleistungsfrist nach VOB beträgt 2 Jahre und für Bauwerke 4 Jahre.
b) Die Gewährleistungsfrist nach BGB beträgt
 - soweit es sich nicht um Bauwerke (siehe nächster Spiegelstrich) handelt -
2 Jahre bei einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht,
 - 5 Jahre bei Bauwerken und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht,
 - im Übrigen 3 Jahre.

Arglistiges Verschweigen kann zur Veränderung der Verjährungsfristen führen.

Anhang:

Hessische Industrie- und Handelskammern

Industrie- und Handelskammer

Darmstadt

Rheinstraße 89
64295 Darmstadt

Telefon: 0 61 51 / 8 71 - 0
Telefax: 0 61 51 / 8 71 - 101
Internet: <http://www.darmstadt.ihk24.de>
E-Mail: info@darmstadt.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Frankfurt am Main

Börsenplatz 4
60313 Frankfurt

Telefon: 0 69 / 21 97 - 0
Telefax: 0 69 / 21 97 - 14 24
Internet: <http://www.frankfurt-main.ihk.de/>
E-Mail: info@frankfurt-main.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Gießen-Friedberg

Lonystraße 7
35390 Gießen

Telefon: 06 41 / 79 54 - 0
Telefax: 06 41 / 79 54 – 5 50 00
Internet: <http://www.giessen-friedberg.ihk.de>
E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de

Goetheplatz 3

61169 **Friedberg** (Hessen)

Telefon: 0 60 31 / 6 09 - 0
Telefax: 0 60 31 / 6 09 – 5 50 00
Internet: <http://www.giessen-friedberg.ihk.de>
E-Mail: zentrale@giessen-friedberg.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Limburg

Walderdorffstraße 7
65549 Limburg a. d. Lahn

Telefon: 0 64 31 / 2 10 - 0
Telefax: 0 64 31 / 2 10 - 2 05
Internet: <http://www.ihk-limburg.de>
E-Mail: info@limburg.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Lahn-Dill (Geschäftsstelle Wetzlar)

Friedenstraße 2
35578 **Wetzlar**

Telefon: 0 64 41 / 94 48 - 0
Telefax: 0 64 41 / 94 48 – 56 99
Internet: <http://www.ihk-lahndill.de>
E-Mail: info@lahndill.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Lahn-Dill (Geschäftsstelle Dillenburg)

Am Nebelsberg 1
35685 **Dillenburg**

Telefon: 0 27 71 / 8 42 - 0
Telefax: 0 27 71 / 8 42 – 53 99
Internet: <http://www.ihk-lahndill.de>
E-Mail: info@lahndill.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Fulda

Heinrichstraße 8
36037 Fulda

Telefon: 06 61 / 2 84 - 0
Telefax: 06 61 / 2 84 - 44
Internet: <http://www.ihk-fulda.de>
E-Mail: info@fulda.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern

Am Pedro-Jung-Park 14
63450 Hanau

Telefon: 0 61 81 / 92 90 - 0
Telefax: 0 61 81 / 92 90 - 77
Internet: <http://www.ihk-hanau.de/>
E-Mail: info@hanau.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Kassel

Kurfürstenstraße 9
34117 Kassel

Telefon: 05 61 / 78 91 - 0
Telefax: 05 61 / 78 91 - 2 90
Internet: <http://www.ihk-kassel.de>
E-Mail: info@kassel.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Offenbach am Main

Frankfurter Str. 90
63067 Offenbach

Telefon: 0 69 / 82 07 - 0
Telefax: 0 69 / 82 07 - 199
Internet: <http://www.offenbach.ihk.de>
E-Mail: service@offenbach.ihk.de

Industrie- und Handelskammer

Wiesbaden

Wilhelmstraße 24 – 26
65183 Wiesbaden

Telefon: 06 11 / 15 00 - 0
Telefax: 06 11 / 15 00 - 2 22
Internet: <http://www.ihk-wiesbaden.de>
E-Mail: info@wiesbaden.ihk.de