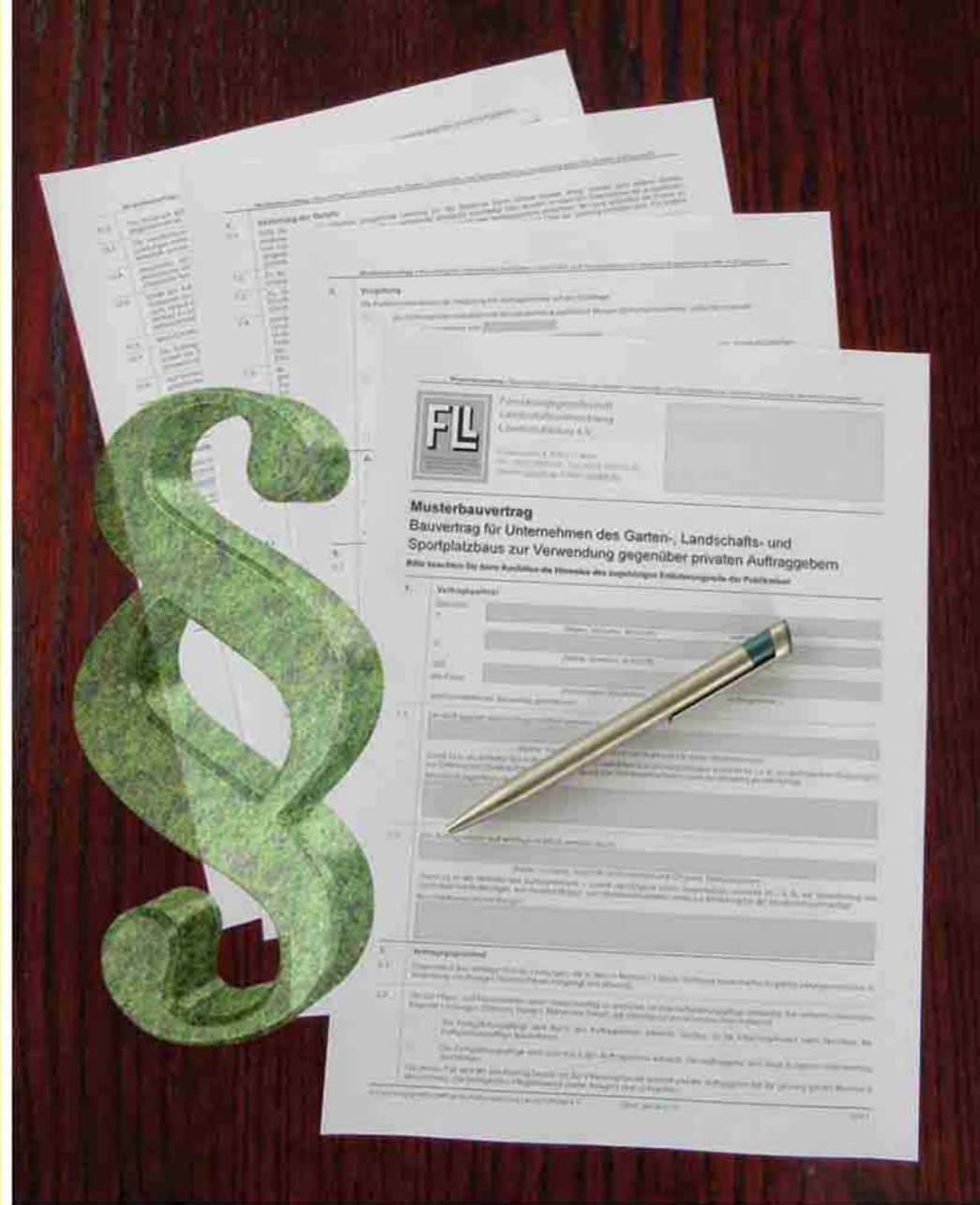




Forschungsgesellschaft  
Landschaftsentwicklung  
Landschaftsbau e.V.



## Musterbauvertrag

Bauvertrag für Unternehmen des Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaus zur Verwendung gegenüber privaten Auftraggebern

Ausgabe 2018

# **Musterbauvertrag - Bauvertrag für Unternehmen des Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaus zur Verwendung gegenüber privaten Auftraggebern**

Aus der Arbeit der AG „Bauverträge“ des Gesprächskreises Ökonomie

## **Benutzerhinweise**

Technische Regeln der FLL stehen jedermann zur Anwendung frei. Eine Anwendungspflicht kann sich aus Rechts- oder Verwaltungsvorschriften, Verträgen oder aus sonstigen Rechtsgrundlagen ergeben. FLL-Regelwerke sind Ergebnis ehrenamtlicher technisch-wissenschaftlicher Gemeinschaftsarbeit. Durch die Grundsätze und Regeln, die bei ihrer Erstellung angewandt werden, sind sie als fachgerecht anzusehen.

FLL-Regelwerke sind eine wichtige Erkenntnisquelle für fachgerechtes Verhalten im Normalfall. Jedoch können sie nicht alle möglichen Sonderfälle erfassen, in denen weitergehende oder einschränkende Maßnahmen geboten sein können. Dennoch bilden sie einen Maßstab für einwandfreies technisches Verhalten. Dieser Maßstab ist auch im Rahmen der Rechtsordnung von Bedeutung.

FLL-Regelwerke sollen sich als „anerkannte Regeln der Technik“ einführen.

Durch die Anwendung von FLL-Regelwerken entzieht sich niemand der Verantwortung für eigenes Handeln. Jeder handelt insoweit auf eigene Gefahr.

Jeder, der in einem FLL-Regelwerk einen Fehler oder eine Missdeutung entdeckt, die zu einer falschen Anwendung führen kann, wird gebeten, dies der FLL unverzüglich mitzuteilen, damit etwaige Mängel beseitigt werden können.

Modale Hilfsverben (z. B. soll, sollte, muss) und deren Aussagefähigkeit sind für ein eindeutiges Verständnis des Regelwerkes von besonderer Bedeutung. Hinweise nennt DIN 820 „Normungsarbeit“.

## **Musterbauvertrag – Bauvertrag für Unternehmen des Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaus zur Verwendung gegenüber privaten Auftraggebern**

### **Herausgeber:**

Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. – FLL  
Friedensplatz 4, 53111 Bonn

Tel.: 0228/ 96 50 10-0, Fax: 0228/ 96 50 10-20

E-Mail: [info@fll.de](mailto:info@fll.de), Homepage: [www.fll.de](http://www.fll.de)

### **Bearbeitung durch die AG Bauverträge des Gesprächskreises Ökonomie**

Prof. Martin Thieme-Hack (AG-Leiter), Osnabrück

RA André Bußmann, Köln

RA Stephan Eichner, Köln

RAin Annika Fischer, Köln

RA Manfred Gnos (Fachverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Berlin und Brandenburg e. V.), Kleinmachnow

Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Hoppe (Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V.), Uelzen

Reinhard Kaß (Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V.), Lingen/Ems

RA Prof. Rudolf Walter Klingshirn (Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Bayern e. V.), Gräfelting

RA Christoph Lau (Verband Garten, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V.), Oberhausen

RAin Iris Martin, Essen

RA Dr. jur. Andreas Merz, Stuttgart

RAin Dipl.-Ing. Gudrun Reker (Bundesverband Garten- Landschafts- und Sportplatzbau e. V.), Bad Honnef

RA Dr. jur. Andreas Schmidt, Köln

Dipl.-Ing. (FH) Heinz Schomakers (Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V.), Bad Honnef

### **Ansprechpartner in der FLL-Geschäftsstelle:**

Dipl.-Ing. (FH) Sebastian Kramps, (FLL), Bonn

### **Text- und Umschlaggestaltung, Titelbild:**

Dipl.-Ing. (FH) Sebastian Kramps, (FLL), Bonn

Alle Rechte vorbehalten.

Nachdruck nur in vollständiger Fassung mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Vertrieb durch den Herausgeber.

Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.

3. Ausgabe, 5.000 Exemplare, Bonn, Januar 2018

Frühere Ausgaben: 1994, 2015

---

## **Inhaltverzeichnis**

---

Inhaltverzeichnis.....	3
Vorwort.....	4
1. Vertragspartner.....	5
2. Vertragsgegenstand.....	7
3. Vergütung.....	8
4. Ausführungsfristen.....	10
5. Leistungsänderungen / zusätzliche Leistungen.....	11
6. Besondere Regelungen zur Baustelle.....	13
7. Verteilung der Gefahr.....	14
8. Abnahme.....	16
9. Zahlungen, Abschläge.....	18
10. Verjährung der Mängelansprüche.....	19
11. Mängelbeseitigung.....	21
12. Sicherheiten.....	23
13. Betriebshaftpflichtversicherung.....	25
14. Sonstiges.....	26
15. Widerrufsbelehrung.....	27

### Anhänge

- A Vertragsteil „Bauvertrag“ – „Bauvertrag für Unternehmen des Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaus zur Verwendung gegenüber privaten Auftraggebern“ als Kopiervorlage zur weiteren Verwendung
- B Muster für die Widerrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen inkl. Muster für das Widerrufsformular

---

## Vorwort

---

Nachdem 1994 die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau die ersten „Bauverträge im Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau“ veröffentlicht hat, dauerte es über 20 Jahre, bis es zu einer 2. Auflage in 2015 gekommen ist. Nun hat es weniger als 3 Jahre gedauert, bis die Neuauflage notwendig wurde. Grund dafür ist, dass für Verträge, die ab dem 01.01.2018 geschlossen werden, das „Bauvertragsrecht“ als Teil des Werkvertragsrechts seine Wirkung entfaltet. Immerhin hat der Gesetzgeber sich mit einem Bauvertragsrecht fast 120 Jahre Zeit gelassen.

Neben den vielen neuen Regelungen sticht das sogenannte Anordnungsrecht des Auftraggebers hervor, weil es einzigartig ist, dass eine Vertragspartei einseitig einen Vertrag ändern kann. Gleichwohl bildet genau dieses aber die Realität des Bauens viel besser ab, als es das bisherige Werkvertragsrecht konnte. Auch wenn es nun ein Anordnungsrecht gibt, steht das Kooperationsgebot der Vertragspartner im Vordergrund; daher gibt es eine Wartezeit von 30 Tagen, in der sich die Parteien, so wie bei jedem anderen Werkvertrag auch, auf den geänderten Vertrag einigen sollen.

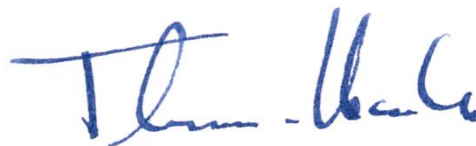
Auch dieses Mal hat der Arbeitskreis versucht, praxisgerechte Regelungen zu finden, die den Interessenausgleich sicherstellen, juristisch einwandfrei sind aber den Praktiker nicht überfordern. Im Ergebnis wird hier ein neuer Mustervertrag zur Verwendung gegenüber Verbrauchern nach BGB unter Einbeziehung des Bauvertragsrechts des § 650a bis § 650h vorgelegt, damit notwendige und praxisgerechte Vereinbarungen zwischen Privatpersonen und Ausführungsunternehmen des Landschaftsbaus getroffen werden können.

Den beteiligten Juristen und Ingenieuren, die sich hier erneut intensiv und zielorientiert eingebracht haben, gilt unser herzlicher Dank. Möge das hier vorliegende Vertragswerk dazu beitragen, dass schöne Gärten ohne Juristen und Gerichte gebaut werden können.

Bonn, Januar 2018



Dr. Karl-Heinz Kerstjens  
Präsident der FLL



Prof. Martin Thieme-Hack  
Leiter der AG Bauverträge

---

## **1. Vertragspartner**

---

### **Erläuterungen**

Den Vertragsparteien wird empfohlen, im Bauvertrag Regelungen aufzunehmen, welche Rechte und Pflichten die am Bau Beteiligten haben.

Bei Verträgen mit Verbrauchern ist es von besonderer Bedeutung, dass als Auftraggeber die Ehe- oder Lebenspartner gemeinsam im Vertrag unter Nennung der vollständigen Vor- und Familiennamen aufgeführt werden.

Bei vielen Bauvorhaben handeln nicht nur die Vertragsparteien (Auftraggeber und Auftragnehmer) selbst, sondern auch weitere dritte Personen, wie z. B. Architekten, Projektsteuerer, Bauleiter oder Angestellte der Beteiligten. Dritte haben in der Regel aber keine Vertretungsvollmacht, d. h. diese Personen haben nicht das Recht, in bestehende Verträge einzugreifen, diese zu kündigen, abzuändern oder Kosten auslösende Maßnahmen zu veranlassen. Ohne spezielle gesetzliche Vertretungsmacht oder rechtsgeschäftlich erklärte Vollmacht obliegt das Recht für Eingriffe in den Vertrag ausschließlich den Vertragsparteien. So dürfen insbesondere Architekten nur mit einer speziellen Vollmacht Anordnungen treffen, die den Vertragsinhalt ändern, erweitern oder verkürzen. Der zwischen Auftraggeber und Architekt geschlossene Architektenvertrag beinhaltet eine derartige Vollmacht in der Regel nicht.

Die Vollmacht des Architekten aus dem Architektenvertrag endet in der Regel dann, wenn durch dessen Anordnungen oder Handlungen dem Auftraggeber zusätzliche Kosten entstehen. Hierunter fallen z. B. Nachträge durch zusätzliche oder geänderte Leistungen, das Entgegennehmen von Bedenkenanmeldungen oder Behinderungsanzeigen sowie die Abnahme für den Auftraggeber.