Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)

Musterbauvertrag

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

Aus der Arbeit der AG Bauverträge des Gesprächskreises Ökonomie

Personalisierte Version von heruntergeladen am 07.10.2026

Das Weiterleiten dieser Datei, oder einzelner Auszuege, an Dritte ist nur mit ausdruecklicher Zustimmung der FLL gest

Benutzerhinweise

Technische Regeln der FLL stehen jedem 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 berücksichtigen, 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“.

Es wird in den Regelwerken angestrebt, die Grundsätze des nachhaltigen Handelns umfassend zu berücksichtigen. Dazu gehören die ökologischen, ökonomischen sowie die sozial-funktionalen Qualitäten unter Berücksichtigung der technischen Qualität, der Prozessqualität und der Standortmerkmale.

Die Arbeitskreise und Regelwerksausschüsse richten ihr Augenmerk darauf aus, Freianlagen mit den zugehörigen Bausteinen und alle zu ihrer Erstellung notwendigen Maßnahmen durch integrale Planungs- und Prozessschritte im Sinne der Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus zu erfassen und zu betrachten, ohne die Entfaltung kreativer Planungsprozesse einzuschränken.

In dieser Publikation werden, so weit wie möglich, geschlechtsneutrale Bezeichnungen für personenbezogene Berufs- und Funktionsbezeichnungen verwendet. Sofern dies nicht möglich ist, wird die weibliche und die männliche Form verwendet. Ist dies aus Gründen der Verständlichkeit nicht sinnvoll, wird auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Dies gilt insbesondere für Begriffe, die aus Gesetzen etc. übernommen wurden, z. B. Besteller oder Unternehmer. Alle Informationen beziehen sich aber in gleicher Weise auf alle Geschlechter.

Personalisierte Version von heruntergeladen am 07.10.2026

Das Weiterleiten dieser Datei, oder einzelner Auszuege, an Dritte ist nur mit ausdruecklicher Zustimmung der FLL gest

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

Herausgeber
Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)
Friedensplatz 4, 53111 Bonn

Fon: +49 228 965010-0, Fax: +49 228 965010-20
Mail: info@fll.de, Website: www.fll.de

Bearbeitung durch die Arbeitsgruppe (AG) Bauverträge des Gesprächskreises Ökonomie
Prof. Martin Thieme-Hack (Gremienleitung), Osnabrück
RA André Bußmann, Köln
RA Stephan Eichner, Köln
Nicholas Hoppe (Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V.), Uelzen
Reinhard Kaß (Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V.), Lingen/Ems
RAin Sybille Kühner (Syndikusrechtsanwältin, Bundesverband Garten- Landschafts- und Sportplatzbau e. V.), Bad Honnef
RA Prof. Rudolf Walter Klingshirn (Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Bayern e. V.), Gräfelfing
RA Jörn Lassan (Fachverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Berlin und Brandenburg e. V.), Kleinmachnow
RA Christoph Lau (Verband Garten, Landschafts- und Sportplatzbau Nordrhein-Westfalen e. V.), Oberhausen
RA Philipp Layher, Stuttgart
RAin Iris Martin, Essen
RA Dr. jur. Andreas Schmidt, Köln
Heinz Schomakers (Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V.), Bad Honnef

Ansprechpartner in der FLL-Geschäftsstelle:
Sebastian Kramps

Text- und Umschlaggestaltung:
Sebastian Kramps (FLL), Bonn

Titelbild:
Oben (2x): Sebastian Kramps, Bonn
Unten: Nicholas Hoppe, Uelzen

Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck nur in vollständiger Fassung mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.
Vertrieb durch den Herausgeber.
Gedruckt auf 100 % Recycling-Papier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen Blauer Engel.

4. Ausgabe, 1.000 Exemplare, Bonn, August 2026

Frühere Ausgaben: 1994, 2015; 2018

Personalisierte Version von heruntergeladen am 07.10.2026

Das Weiterleiten dieser Datei, oder einzelner Auszuege, an Dritte ist nur mit ausdruecklicher Zustimmung der FLL gest

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS **4**

VORWORT **5**

1 VERTRAGSPARTNER **6**

2 VERTRETUNG ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

3 VERTRAGSGEGENSTAND ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

4 VERGÜTUNG ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

5 AUSFÜHRUNGSFRISTEN ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

6 LEISTUNGSÄNDERUNGEN / ZUSÄTZLICHE LEISTUNGEN ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

7 BESONDERE REGELUNGEN ZUR BAUSTELLE .... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

8 VERTEILUNG DER GEFAHR ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

9 ABNAHME ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

10 ZAHLUNGEN, ABSCHLÄGE ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

11 VERJÄHRUNG DER MÄNGELANSPRÜCHE ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

12 MÄNGELBESEITIGUNG ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

13 SICHERHEITEN ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

14 WIDERRUFSRECHT DES BESTELLERS ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

15 SONSTIGES ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

ANHANG (INFORMATIV) ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

ANHANG A: VERTRAGSTEIL: BAUVERTRAG ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

ANHANG B: MUSTER FÜR DIE WIDERRUFSBELEHRUNG ..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

Personalisierte Version von heruntergeladen am 07.10.2026

Das Weiterleiten dieser Datei, oder einzelner Auszuege, an Dritte ist nur mit ausdruecklicher Zustimmung der FLL gest

Vorwort

Bereits 1994 hat die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau die ersten „Bauverträge im Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau“ veröffentlicht. Nach einer 2. Ausgabe im Jahr 2015 und einer 3. Ausgabe im Jahr 2018 liegt nun die 4. Ausgabe vor.

Während bei den letzten Ausgaben der Anlass der Überarbeitung entweder ein neues Bauvertragsrecht oder das für Unternehmer mit erheblichen Risiken verbundene Verbraucherwiderrufsrecht war, bestand diesmal der Wunsch, den FLL-Bauvertrag für Verträge mit Verbrauchern schlanker und anwenderfreundlicher zu gestalten und damit zu einer häufigeren Anwendung zu verhelfen.

Beim 2018 in den §§ 650a bis 650h BGB eingeführten Anordnungsrecht des Auftraggebers (Bestellers) hat sich wenig Neues ergeben. Entweder die Parteien nutzen es nicht, weil einfach eine Vereinbarung getroffen wurde, oder die Regelungen sind so gut, dass Gerichte damit nicht beschäftigt werden müssen.

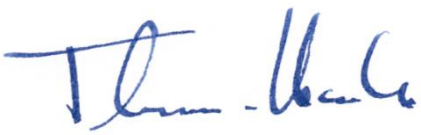
Anders stellt sich die Situation beim Verbraucherwiderrufsrecht dar. Hier häufen sich die Fälle, wo Besteller kurz vor der Fertigstellung vom Widerrufsrecht Gebrauch machen, mit dem Ergebnis, dass das schon gezahlte Geld zurückfließt, die Leistungen aber auf dem Grundstück verbleiben müssen. Auch wenn das wohl nicht die Absicht des Gesetzgebers war, kann es genauso passieren, mit manchmal existenzbedrohenden Folgen für die ausführenden Unternehmer.

Oberstes Ziel des Arbeitsgremiums war es daher, die FLL-Musterbauverträge zu verschlanken und ihre Anwendung in der Praxis zu erleichtern. Die an der Publikation beteiligten Rechtsanwälte konnten im Rahmen des Überarbeitungsprozesses bereits von zahlreichen Fällen berichten, in denen die Vereinbarung eines solchen Musterbauvertrages zwischen Besteller und Unternehmer Streitigkeiten oder finanzielle Schäden hätte verhindern können.

Im Ergebnis wird hier ein neuer Musterbauvertrag zur Verwendung gegenüber Verbrauchern nach BGB unter Einbeziehung des Bauvertragsrechts 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, konstruktiv und zielorientiert eingebracht haben, gilt unser herzlicher Dank. Wir hoffen, dass dieser Musterbauvertrag dazu beiträgt, dass schöne Gärten ganz ohne Juristen und Gerichte gebaut werden können.

Bonn, August 2026



Prof. Gert Bischoff
Präsident der FLL

Prof. Martin Thieme-Hack
Leiter der AG Bauverträge

Personalisierte Version von heruntergeladen am 07.10.2026

Das Weiterleiten dieser Datei, oder einzelner Auszuege, an Dritte ist nur mit ausdruecklicher Zustimmung der FLL gest

1 Vertragspartner

Erläuterungen

Das vorliegende Vertragsmuster dient der Verwendung gegenüber Verbrauchern im Sinne des § 13 BGB. Gemäß § 13 BGB ist ein Verbraucher jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Ausschließlich natürliche Personen sind Verbraucher. Juristische Personen, auch Vereine und gemeinnützige Stiftungen, fallen nicht unter den Begriff. Umgekehrt sind alle natürlichen Personen ohne Rücksicht auf den ökonomischen Status, auch Unternehmer, Verbraucher, soweit sie außerhalb ihres gewerblichen oder beruflichen Tätigkeitskreises handeln. Besondere Vorsicht ist bei der Beauftragung durch eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) geboten. Eine WEG ist nach der Rechtsprechung des BGH (BGH, Urteil vom 25.März 2015 – VIII ZR 243/13) im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen dann einem Verbraucher gemäß § 13 BGB gleichzustellen, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient. Diese Gleichstellung der WEG bei Vorliegen der Voraussetzungen mit einem Verbraucher dürfte auch nach der WEG-Reform 2020 fortgelten.

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 Besteller bei einer Beauftragung durch Ehe- oder Lebenspartner diese jeweils einzeln im Vertrag unter Nennung der vollständigen Vor- und Familiennamen aufgeführt werden.

Eine zusammenfassende Bezeichnung der Besteller als „Familie“, die häufig in Verträgen zu sehen ist, sollte unbedingt unterlassen werden. Im Vergleich zu dem Musterbauvertrag, Ausgabe 2018, wurde in den vorliegenden Musterbauvertrag eine Regelung eingefügt, wonach, wenn mehrere Personen Besteller sind, diese sich im Rahmen des Bauvorhabens zur Vertretung des jeweils anderen bevollmächtigen. Dies soll eine Erleichterung für die Unternehmer bewirken, wenn bei Baustellenbesprechungen, der Vereinbarung von Nachträgen, der Abnahme etc. nur einer der Besteller auftritt und handelt. Allein der Umstand, dass Besteller verheiratet sind, führt nicht automatisch dazu, dass der andere Ehegatte beispielsweise bei Beauftragung eines Nachtrages durch nur einen Ehegatten ebenfalls berechtigt und verpflichtet wird. Maßgeblich ist, ob der Nachtrag ein „Geschäft zur angemessenen Deckung des Lebensbedarfs der Familie“ im Sinne des § 1357 Abs. 1 BGB ist. Erweitert der Nachtrag den Bauumfang wesentlich, führt zu erheblichen Mehrkosten oder ändert das Bauvorhaben in seinem Zuschnitt, handelt es sich der Sache nach um eine dem Lebenszuschnitt wesentlich gestaltende Entscheidung. Solche Geschäfte größeren Umfangs sind nach der gesetzgeberischen Intention von § 1357 BGB nicht erfasst. Eine Mitverpflichtung des anderen Ehegatten tritt dann nicht kraft § 1357 BGB ein. Die Vertragsformulierung soll dieser Problematik entgegenwirken.

Personalisierte Version von heruntergeladen am 07.10.2026

Das Weiterleiten dieser Datei, oder einzelner Auszuege, an Dritte ist nur mit ausdruecklicher Zustimmung der FLL gest

1 Vertragspartner

Zwischen

1. _____
(Name, Vorname, Anschrift) - Besteller -

2. _____
(Name, Vorname, Anschrift) - Besteller -

und

Firma _____

_____
(Firmenname, Rechtsform, Anschrift) - Unternehmer -

wird nachstehender Bauvertrag geschlossen.