

# Generalunternehmervertrag (BGB)

Zwischen

**– Auftraggeber (AG) –**

vertreten durch

und

**– Generalunternehmer (GU) –**

vertreten durch

## § 1 Vertragsgegenstand

1. Der AG ist Eigentümer des Grundstücks in \_\_\_\_\_, auf dem folgendes Bauvorhaben durchgeführt werden soll:
2. Der AG überträgt dem GU die vollständige, funktionsfähige und schlüsselfertige Erstellung des vorgenannten Bauvorhabens. Ausgenommen davon sind lediglich folgende Leistungen, die Sache des AG sind:
  - a) \_\_\_\_\_
  - b) \_\_\_\_\_
  - c) \_\_\_\_\_
  - d) \_\_\_\_\_
  - e) \_\_\_\_\_
3. Der Leistungsumfang wird bestimmt durch die Leistungsbeschreibung vom \_\_\_\_\_, diesen Bauvertrag und die Anlagen hierzu. Der Bauvertrag hat Vorrang vor den Anlagen.
4. Vertragsbestandteil werden:
  - a) die Planunterlagen gemäß Planliste, d.h. die Eingabeplanung, die Werkplanung, die Detailpläne des AG, die Projektplanung in Form der Werkplanung und der Freiflächenplan
  - b) das Leistungsverzeichnis vom \_\_\_\_\_
  - c) die Baugenehmigung vom \_\_\_\_\_
  - d) das Bodengutachten vom \_\_\_\_\_
  - e) die geprüfte Eingabestatik einschließlich statischer Positionspläne und Bewehrungspläne
5. Die schlüsselfertige Erstellung durch den GU umfasst alle Lieferungen und Leistungen, soweit diese durch die Leistungsbeschreibung abschließend definiert sind. In diesem Umfang gehören zu den vereinbarten Leistungen auch etwaige Planungsleistungen und sonstige Architekten- und Ingenieurleistungen sowie die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen und \_\_\_\_\_-anschlüsse an das Gebäude. Die Genehmigungs- und Prüfgebühren gehen zulasten des AG.

## § 2 Vertragsgrundlagen

Zusätzlich zu den in § 1 genannten Unterlagen sind weiter Vertragsbestandteile:

- a) der Zahlungsplan
- b) der Bauzeitenplan
- c) die Bestimmungen des BGB, ausgenommen jedoch § 648 BGB
- d) Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (VOB/C) in der jeweils aktuellen Fassung
- e) die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, insbesondere die baupolizeilichen und sonstigen behördlichen Vorschriften, die Unfallverhütungsregeln und die berufsgenossenschaftlichen Vorschriften

Bei Widersprüchen, Unklarheiten oder Unvollständigkeiten zwischen den in § 1 und § 2 dieses Vertrags genannten Vertragsbestandteilen kommt derjenigen Regelung der Vorrang zu, die die Leistung konkret auf das Bauvorhaben bezogen am detailliertesten beschreibt.

### **§ 3 Vergütung**

1. Für die funktionsfähige und schlüsselfertige Erstellung des in § 1 beschriebenen Bauvorhabens einschließlich sämtlicher im Zusammenhang damit zu erbringender Leistungen wird ein Pauschal festpreis in Höhe von (in Worten).  
zuzüglich hierauf entfallender gesetzlicher MwSt. vereinbart.
2. Der Pauschal festpreis enthält die gesamten Kosten und die gesamte Vergütung für die Herstellung des vollständigen, schlüsselfertigen, funktionsbereiten und mängelfreien Gesamtobjekts, einschließlich etwaiger Material- und Lohnpreiserhöhungen.
3. Glaubt der GU, Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung zu haben, so hat er dies rechtzeitig vor Beginn der entsprechenden Leistungen mit Begründung schriftlich dem AG mitzuteilen. Erlaubt der Arbeitsablauf zeitlich eine solche rechtzeitige Mitteilung nicht, hat der GU sein Verlangen nach Mehrkosten beim Beginn der Mehrleistungen schriftlich anzuzeigen. Der GU darf die rechtzeitige Durchführung der Leistungen nicht ablehnen.
4. Stundenlohnarbeiten dürfen nur durch ausdrückliche Anordnung des AG gegenüber der Bauleitung des GU ausgeführt werden. Sie sind durch Stundennachweise zu belegen, die dem AG spätestens zehn Arbeitstage nach Durchführung der Arbeiten zur Anerkennung vorzulegen sind.

### **§ 4 Abrechnungen und Zahlungen**

1. Abschlagszahlung  
Der AN erhält Abschlagszahlungen gemäß § 632a BGB. Der Anspruch auf Abschlagszahlung wird spätestens innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der durch eine prüfbare Aufstellung nachgewiesenen Leistungen fällig.
2. Schlusszahlung
  - a) Der Anspruch auf Schlusszahlung setzt die Abnahme sowie die Vorlage einer vom Auftraggeber prüfbareren Schlussrechnung in dreifacher Ausfertigung voraus.
  - b) Der Anspruch auf Schlusszahlung wird innerhalb von 30 Tagen nach Vorlage der Rechnung gemäß a) fällig.

### **§ 5 Ausführung der Leistungen**

1. Der GU erklärt, dass ihm die Art und der Umfang sämtlicher in diesem Vertrag vereinbarten Lieferungen und Leistungen und die Örtlichkeit der Baustelle sowie die Anbindung an Versorgungsleitungen und die Verkehrsanbindung des Grundstücks bekannt sind. Auf unzureichende Kenntnis kann er sich nicht berufen.
2. Der GU übernimmt gegenüber dem AG das volle Risiko für Beschädigungen der Nachbarbebauungen und stellt den AG insoweit von Ansprüchen Dritter frei.
3. Der GU ist verpflichtet, vor Beginn seiner Arbeiten die Maße und Zeichnungen örtlich zu überprüfen und dem AG Unstimmigkeiten vor Ausführung der Arbeiten sofort mitzuteilen. Die Verpflichtung des GU zur sach- und fachgerechten Herstellung des Bauvorhabens bleibt hiervon unberührt. Der GU hat vor Ausführung der Arbeiten die Pläne gemäß Planverzeichnis sowie sonstige etwa von den Architekten oder den vom AG beauftragten Ingenieuren baubegleitend angefertigten Pläne und Unterlagen beim AG rechtzeitig anzufordern.
4. Die von dem GU zu erbringenden Leistungen haben den anerkannten Regeln der Technik und der gewerblichen Verkehrssitte zu entsprechen. Der GU darf in der Leistungsbeschreibung vorgeschriebene Materialien durch andere Fabrikate ersetzen, wenn diese mit den in der

Leistungsbeschreibung vorgesehenen Materialien gleichwertig sind, die vertraglichen Anforderungen erfüllen und eine Freigabe durch den AG erfolgt.

5. Der GU wird alle wesentlichen oder gestalterisch relevanten, von ihm oder seinen Subunternehmern gefertigten Konstruktions- und Detailpläne einschließlich Ergänzungen der statischen Berechnung dem AG zur Kenntnisnahme und Freigabe zuleiten. Der Freigabevermerk ist ausschließlich ein Sichtvermerk und entbindet den GU nicht von seiner Verantwortlichkeit für die technische und maßgebliche Richtigkeit und Vollständigkeit der freigegebenen Unterlagen. Zwischen der Übergabe dieser Unterlagen an den AG und dem Beginn der entsprechenden Arbeiten sollen wenigstens zehn Werkzeuge liegen. Die Prüfung und ggf. Freigabe der vom GU erstellten Ausführungspläne erfolgt jeweils innerhalb von maximal zehn Arbeitstagen nach Eingang der Unterlagen beim Architekten des AG. Der AG darf die Freigabe verweigern, wenn die Ausführungsunterlagen des GU den Regeln der Baukunst oder Technik oder diesem Vertrag nebst Anlagen widersprechen. Die Freigabeverweigerung muss vom AG schriftlich begründet werden. Dies erfolgt in der Regel durch entsprechende Eintragungen in den vorgelegten Unterlagen.

Änderungen oder Ergänzungen bei der Ausführung gegenüber der Ausschreibung, den Plänen oder den sonstigen Unterlagen dürfen von dem GU nur nach schriftlicher Freigabe durch den AG bzw. dessen Architekten ausgeführt werden.

6. Der GU hat ein Bautagebuch mit täglichen Aufzeichnungen zu führen und dem AG wöchentlich vorzulegen.

Der GU gewährleistet die Verwendung ausschließlich erprobter, mängelfreier und einwandfreier Stoffe. Die Auswahl eines Musters durch den AG entbindet den GU nicht von seiner Verantwortung hinsichtlich der technischen oder der qualitativen Ausführung.

7. Der GU wird dem AG rechtzeitig, spätestens zehn Tage vor beabsichtigter Auftragserteilung an einen Subunternehmer, die entsprechenden Leistungsverzeichnisse zur Einsichtnahme übermitteln, um dem AG auch im Interesse des GU rechtzeitig Gelegenheit zu geben, Bedenken geltend zu machen, falls keine Deckungsgleichheit des Leistungsverzeichnisses mit den Verpflichtungen des GU gemäß diesem Vertrag besteht. Die Übergabe des LV und eine etwaige Prüfung durch den AG lassen die alleinige Verantwortlichkeit des GU für die Vertragsgemäßheit der von ihm geschuldeten Leistungen unberührt.

8. Die Bauleitung für die Ausführung der vertraglichen Lieferungen und Leistungen sowie die Koordination der Subunternehmer ist Verpflichtung des GU. Dieser hat zu seiner Vertretung auf der Baustelle einen Vertreter als Bauleiter schriftlich zu benennen.

Erklärungen und Mitteilungen des GU an den AG sind an den von diesem beauftragten Architekten zu richten.

## **§ 6 Änderung von Vertragsleistungen**

Der AG ist berechtigt, Leistungen dieses Vertrags zu ändern und zusätzliche Leistungen zu verlangen. Entstehen hieraus Mehrkosten und treffen die Parteien hierüber keine Vereinbarung, gilt § 632 BGB. Im Fall von Leistungsminderungen wird der Pauschalpreis anteilig gekürzt. Der GU hat insoweit keine Ansprüche auf Vergütung oder entgangenen Gewinn mit Ausnahme der Geschäfts- und Gemeinkostenumlagen in Höhe von % . Der GU ist verpflichtet, auf Wunsch des AG Lieferungen oder Leistungen, die über die vertraglichen Verpflichtungen hinausgehen oder von ihnen abweichen, auszuführen, soweit die vorgesehene Bauzeit eingehalten werden kann. Ist dies nicht möglich und besteht der AG dennoch auf Ausführung, ist eine Vereinbarung über eine Terminverlängerung zu treffen.

Verlangt der GU eine derartige Terminverlängerung und können sich die Parteien hierüber nicht einigen, ist der AG berechtigt, eine Entscheidung nach billigem Ermessen über die Frage der Terminverlängerung zu treffen. Die Frage, ob die Entscheidung billigem Ermessen entspricht, kann gerichtlich überprüft werden.

## **§ 7 Fristen, Termine**

1. Der GU hat seine Leistungen zeitlich gemäß Bauzeitenplan zu erbringen. Verbindlicher Fertigstellungstermin ist der .
2. Bis zu diesem Fertigstellungstermin sind sämtliche zur schlüsselfertigen und funktionsfähigen Erstellung des Bauvorhabens erforderlichen und vereinbarten Leistungen seitens des GU zu erbringen.
3. Im Übrigen ist der nach § 2 Buchstabe b dieses Vertrags vereinbarte Bauzeitenplan verbindlich.

Der GU hat dem AG bzw. dem von ihm beauftragten Architekten jede sich anbahnende oder bereits eingetretene Verzögerung nebst deren Gründen unverzüglich mitzuteilen. Die Bauzeit kann sich nur nach Maßgabe der in diesem Vertrag geregelten und Fällen höherer Gewalt verlängern. Als Fälle höherer Gewalt gelten auch auf Streik zurückzuführende Leistungsstörungen, deren Konsequenzen von dem GU unter Einsatz von vertretbaren Mitteln nicht abgewendet werden können.

Durch Schlechtwettertage wird die vertragliche Bauzeit nicht verlängert. Zeichnen sich nicht vom GU zu vertretende Terminverlängerungen ab, werden AG und GU unverzüglich gemeinsam Beschleunigungsmaßnahmen vereinbaren und deren kostenmäßige Auswirkungen festlegen.

## **§ 8 Vertragsstrafe**

Für jeden Kalendertag der schuldhaften Überschreitung des vereinbarten Fertigstellungstermins wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2% der Netto-Abrechnungssumme vereinbart. Maximal beträgt die Vertragsstrafe 5 % der Netto-Abrechnungssumme.

Bei schuldhafter Überschreitung der vereinbarten verbindlichen Zwischentermine wird eine Vertragsstrafe fällig in Höhe von 0,1%, höchstens jedoch 5 % der anteiligen Netto-Auftragssumme der bis zum Erreichen des Zwischentermins zu erbringenden Leistungen.

Bei der Berechnung der Vertragsstrafe werden bereits verwirkte Vertragsstrafen auf Zwischentermine auf folgende Vertragsstrafen wegen der Überschreitung weiterer Zwischentermine bzw. des Gesamtfertigstellungstermins angerechnet.

Weitergehende Schadensersatzansprüche des AG bleiben hiervon unberührt. Die Vertragsstrafe wird jedoch auf solche Schadensersatzansprüche angerechnet.

Witterungseinflüsse jedweder Art gehören zu den vom GU zu vertretenden Umständen.

Die Vertragsstrafe kann bis zur Schlusszahlung geltend gemacht werden.

## **§ 9 Schutz- und Sicherungsmaßnahmen, Versicherungen**

1. Der GU hat alle zur Sicherung der Baustelle nach den gesetzlichen, behördlichen und Unfallverhütungsvorschriften erforderlichen Maßnahmen für die Dauer des Bauvorhabens unter voller eigener Verantwortung auszuführen bzw. zu veranlassen. Ihm obliegt die Einhaltung aller Verkehrssicherungspflichten auf dem Baugrundstück und dem Einwirkungsbereich des Bauvorhabens. Der GU ist für die Sicherheit auf der Baustelle allein verantwortlich. Die Erfüllung von Verpflichtungen gegenüber Dritten bei Benutzung öffentlicher und privater Wege, Grundstücke und Anlagen für den Baubetrieb liegt im alleinigen Verantwortungsbereich des GU. Dieser hat die zur Sicherung von baulichen Anlagen und Einrichtungen aller Art erforderlichen Schutzeinrichtungen anzubringen und so lange bestehen zu lassen, bis er seine Leistungen nach diesem Vertrag vollständig erbracht hat. Die verkehrspolizeilichen, bau- und feuerpolizeilichen Sicherheitsvorschriften sind zu beachten.
2. Der GU ist verpflichtet, während der gesamten Bauzeit ausreichende Versicherungen zur Abdeckung aller sich aus oder in Zusammenhang mit den Leistungen dieses Vertrags ergebenden, in Deutschland tarifmäßig versicherbaren Risiken, insbesondere gegen alle Haftpflichtschäden, Schäden an der Bauleistung und Unfallschäden, abzuschließen und dem

AG den Abschluss und die Aufrechterhaltung derartiger Versicherungen auf Wunsch nachzuweisen. Die Kosten dieser Versicherungen trägt der GU. Die Mindestdeckung der Haftpflichtdeckung beträgt je Schadensereignis für Personenschäden € und für Sach- und Vermögensschäden €.

#### **§ 10 Gefahrtragung**

Der GU trägt die Gefahr für sämtliche nach diesem Vertrag zu erbringenden Lieferungen und Leistungen bis zur Abnahme, mit Ausnahme höherer Gewalt, jedoch ausgenommen diejenigen Risiken und Ereignisse, die der GU in diesem Vertrag übernommen hat.

#### **§ 11 Subunternehmer**

Der GU ist berechtigt, Subunternehmer mit Teilen der vertraglichen Leistung zu beauftragen. Die Erteilung von derartigen Unteraufträgen entbindet den GU nicht von seinen vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem AG. Die Subunternehmer sind in allen Fällen Erfüllungsgehilfen des GU. Der GU wird besondere Sorgfalt bei der Auswahl der Subunternehmer beachten, damit eine sach- und fachgerechte Ausführung der Arbeiten gewährleistet ist. Der GU wird daher dem AG die von ihm vorgesehenen Subunternehmer benennen. Bestehen begründete Bedenken gegen die Sach- und Fachkunde des Subunternehmers, ist der AG zur Ablehnung berechtigt.

Der GU wird dem AG eine Liste der beauftragten Subunternehmer überlassen und diese Liste jeweils ergänzen.

#### **§ 12 Abnahme**

Der Auftraggeber hat die Abnahme innerhalb von 30 Tagen nach Fertigstellungsmeldung des Auftragnehmers durchzuführen. Für die Abnahme gilt § 640 BGB mit der Maßgabe, dass diese förmlich unter Erstellung eines von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnenden Protokolls vorzunehmen ist. Die Parteien sind sich darüber einig, dass dies auch dann gilt, wenn der Auftragnehmer den Auftraggeber zu einer Abnahme gemäß § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB auffordert.

#### **§ 13 Gewährleistung, Haftung**

Die Gewährleistung des GU regelt sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

#### **§ 14 Sicherheiten**

Der GU übergibt dem AG bei Auftragserteilung eine unbefristete, selbstschuldnerische Erfüllungsbürgschaft einer Großbank oder Sparkasse bzw. eines Kautionsversicherers zur Absicherung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen des GU. Die Höhe der Bürgschaft beträgt 10 % der Netto-Auftragssumme. Die Bürgschaft muss den Verzicht auf die Einrede der Verjährung, der Vorausklage, der Anfechtbarkeit und des Rechts der Hinterlegung enthalten. Die Bürgschaftskosten gehen zulasten des GU.

Der AG übergibt dem GU bei Auftragserteilung eine unbefristete, selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft einer Großbank oder eines Kautionsversicherers zur Absicherung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen des AG. Die Bürgschaftshöhe beträgt 10 % der Netto-Auftragssumme. Hinsichtlich der Bürgschaftsbedingungen gelten die vorstehenden Festlegungen entsprechend.

Als Sicherheit für die vertragsgemäße Erfüllung der Mängelansprüche darf der Auftraggeber für die Dauer der Gewährleistung 5 % der Netto-Abrechnungssumme einbehalten. Der GU ist berechtigt, den Sicherheitseinbehalt durch eine unbefristete, selbstschuldnerische Mängelbürgschaft einer Großbank oder eines Kautionsversicherers abzulösen.

Die nicht verwertete Sicherheit für die Vertragserfüllung ist nach Abnahme und Stellung der Sicherheit für Mängelansprüche zurückzugeben, es sei denn, dass Ansprüche des AG, die nicht

von der gestellten Sicherheit für Mängelansprüche umfasst sind, noch nicht erfüllt sind. Dann darf er für diese Vertragserfüllungsansprüche einen entsprechenden Teil der Sicherheit zurückhalten.

**§ 15 Zusatzvereinbarungen**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
Ort, Datum Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Auftraggeber Generalunternehmer