IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim

Muster eines

# Bau-Subunternehmer-vertrages

Stand: Januar 2025

**Vorwort**

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

Bei vertragsrechtlichen Einzelfragen sollte jedoch grundsätzlich fachkundiger Rat, sei es bei den Industrie- und Handelskammern oder Rechtsanwälten, eingeholt werden.

**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. Dieses Muster ist bemüht, den Interessen beider Vertragspartner gerecht zu werden. Vereinzelte Formulierungen können je nach Bedarf zu Gunsten der einen oder anderen Vertragspartei abgeändert werden. Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung wird auf die Nennung der drei Geschlechter verzichtet, wo eine geschlechtsneutrale Formulierung nicht möglich war. In diesen Fällen beziehen die verwendeten männlichen Begriffe die weiblichen und diversen Formen ebenso mit ein.
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 .....
durch den Subunternehmer.

## § 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 Auftragsschreiben,
   - 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.

Der Subunternehmer bestätigt, sämtliche Ausschreibungsunterlagen erhalten zu haben, insbesondere die Leistungsbeschreibung, die Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis, Zeichnungen, Pläne, Muster, Raumbuch*. Widersprüche zum Leistungsverzeichnis, zur Leistungsbe-

schreibung, 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

1. Der Vertragspreis für die nach diesem Vertrag durch den Subunternehmer zu erbringenden Leistungen beträgt …….... Euro (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. Das gilt nicht für die Fälle des § 313 BGB.[1]

*oder*

Der Vertragsfestpreis basiert auf den Einkaufspreisen zum Zeitpunkt der Erstellung des Angebots vom ……. . Bei späteren Materialpreiserhöhungen oder sonstigen Kostensteigerungen, die über 10 % hinausgehen, wird ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehrkosten vereinbart.

## § 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[2]:

| | |
|---|---|
| Monteur | Euro/Stunde ..... |
| Facharbeiter | Euro/Stunde ..... |
| ..... | Euro/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.

3. Die erhaltenen Abschlagszahlungen sowie der vertraglich vereinbarte Sicherheitseinbehalt sind am Schluss der Rechnung abzusetzen.

4. Nach Abzug des vereinbarten Sicherheitseinbehaltes (§ 11 des Vertrages) werden Abschlagsrechnungen innerhalb von …... Wochen/Tagen nach Zugang der Rechnung unter Abzug von ….. % Skonto bezahlt.

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

## § 6 Terminplan - Vertragsstrafe

1. Für die Ausführung werden verbindlich folgende Fristen vereinbart:
   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 von ihm zu vertretenden 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[3] 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 des vereinbarten Fertigstellungstermins eine Nettovertragsstrafe von ..... Euro für jeden Kalendertag vom Subunternehmer zu fordern bis zur Höhe von 5 % der Nettovertragssumme, 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 auf eigene Kosten 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.[6] Gleiches gilt für etwaige Verpflichtungen gegenüber Urlaubs- und Sozialkassen, soweit hier eine Ausfallhaftung des Generalunternehmers bestehen kann.[7]

5. Der Subunternehmer hat die ihm für die Ausführung seiner Arbeiten übergebenen Unterlagen sofort nach Erhalt in allen Punkten, insbesondere auch Maße und Mengen, 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 in Textform 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, nicht vereinbarte Leistungen, die zur Ausführung der vertraglichen Leistung erforderlich werden, 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. Eine nachweislich darüber gehende Umlage dieser Kosten kann bei der Schlussabrechnung abgezogen werden.

2. Der Generalunternehmer stellt folgende Anlagen zur Verfügung:

| | | |
|---|---|---|
| Gerüst: | Euro/m² + Monat | ..... |
| Unterkünfte: | Euro/Bett + KT | ..... |
| Schuttabfuhr: | Euro/Container | ..... |
| Baustromanschlüsse: | Euro/ | ……. |
| ..... | Euro/..... | ..... |

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, dem Generalunternehmer alle Behinderungen, die die termingerechte Ausführung seiner Arbeiten in Frage stellen, unverzüglich schriftlich / in Textform* 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, schriftliche 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 oder, 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.[8] Werden während des Laufs der Gewährleistungsfrist vom Generalunternehmer Mängel gerügt, so läuft ab dem Zeitpunkt des Zugangs der Mängelrüge in Textform 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 nur den Anspruch auf Bezahlung bereits ausgeführter Arbeiten, diese muss er ausdrücklich geltend machen. Im Übrigen gilt § 8 VOB/B.

Das Kündigungsrecht des Subunternehmers bestimmt sich nach § 9 VOB/B.

## § 14 Weitervergabe

Dem Subunternehmer ist es nicht gestattet, den ihm erteilten Auftrag ganz oder teilweise weiter zu vergeben.

*Alternativ:*
Dem Subunternehmer ist die Einschaltung von Subunternehmern nur mit Zustimmung in Textform des Generalunternehmers gestattet.

## § 15 Versicherungen

1. Es besteht folgende Haftpflichtversicherung bei der ..... .
   Der Subunternehmer legt eine entsprechende Versicherungsbestätigung vor. Im Einzelnen besteht folgende Versicherungssumme:
   Sachschäden: Euro .....
   Personenschäden: Euro .....
   Vermögensschäden: Euro .....

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 ..... Euro.

3. Der örtliche Bauleiter führt ein Umlagekonto, auf dem er Aufwendungen, insbesondere bei Schadensfällen, für die ein Verursacher nicht feststellbar ist, 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.

3. Kommt der Subunternehmer der Vorlagepflicht nicht rechtzeitig nach und übergibt er die Unterlagen trotz einer Aufforderung mit einer Nachfrist von 7 Werktagen nicht, ist der Generalunternehmer berechtigt, den Vertrag außerordentlich zu kündigen.

## § 17 Freistellungsbescheinigung

Dem Generalunternehmer wurde eine Freistellungsbescheinigung vorgelegt.

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

### § 18 Datenschutz/Vertraulichkeit/Urheberrecht

1. Der Bau-Subunternehmer verpflichtet sich, Dritten gegenüber keine Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse zu offenbaren.

2. Es ist dem Bau-Subunternehmer untersagt, personen- und unternehmensbezogene Daten, von denen im Rahmen des Vertrags Kenntnis erlangt wird, außerhalb der Abwicklung dieses Vertrags zu verarbeiten, bekannt zu geben, zugänglich zu machen oder sonst zu nutzen. Diese Regelung besteht über die Beendigung des Vertrags hinaus.

3. Der Bau-Subunternehmer verpflichtet sich, die übernommenen Datensätze der Bestandskunden nach den geltenden Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung zu verarbeiten.[9]

4. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Vertraulichkeit bezüglich aller Bestandteile dieses Vertrages und aller Geschäfte und Belange der Parteien, diese sind insbesondere – aber nicht ausschließlich – Informationen bezüglich des Kundenstammes, des geistigen Eigentums und sämtlicher anderer Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse.[10]

### § 19 Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so werden die übrigen Bestimmungen des Vertrages davon nicht betroffen.

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Ort, Datum | Ort, Datum |
| _____ | _____ |
| Unterschrift Generalunternehmer | Unterschrift Subunternehmer |

## Anmerkungen:

* Nicht Zutreffendes streichen!

1. Bei extremen und unvorhersehbaren Änderungen muss nach § 313 BGB eine Anpassung des Vertrages erfolgen. Ein Ausschluss von § 313 BGB durch AGB oder Formularverträge ist in der Regel nicht möglich.

2. Bitte darauf achten, dass auch beim Stundenlohn die Mindestlohnvorschriften eingehalten werden.

3. Bitte klären Sie den Zeitraum, den Sie als rechtzeitig ansehen, möglichst schriftlich.

4. Die Obergrenze von 5 % der Nettovertragssumme 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 könnte ggf. 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. Wegen der Nachunternehmerhaftung für den Mindestlohn kann es sich anbieten, mit dem Subunternehmer eine Freistellungsklausel zu vereinbaren (Diese gilt nur im Innenverhältnis.). Dabei sollte der Generalunternehmer auch die eventuell folgende Nachunternehmerkette und deren Mindestlohnzahlungen berücksichtigen.

7. Hier geht es insbesondere um die Vermeidung von Haftungsrisiken des Generalunternehmers nach dem Arbeitnehmerentsendegesetz 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.

8. 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.

9. Hier müssen die zutreffenden Vorschriften der DSGVO abhängig von Unternehmensart, -struktur und -größe konkretisiert werden.

10. Ggf. Berücksichtigung von Urheberrechten