

<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>Seite</b>
<b>Ausführliches Inhaltsverzeichnis</b>	<b>IX</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>XIX</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>XXI</b>
<b>1 – Wirtschaftliche Bedeutung, Erscheinungsformen, ökonomische Motive, rechtliche generelle Einordnung</b>	<b>1</b>
<b>2 – Anwendbares Recht</b>	<b>17</b>
<b>3 – Bausoll (Bauleistung) und Vergütung – Definitionen und Leistungsgegenstand von Global-Pauschalvertrag, Detail-Pauschalvertrag, Einheitspreisvertrag</b>	<b>21</b>
<b>4 – Die Bestimmung des geschuldeten Bausolls – bezogen auf den Bauinhalt</b>	<b>35</b>
<b>5 – Die Bestimmung des geschuldeten Bausolls – bezogen auf den Leistungsumfang (Menge)</b>	<b>51</b>
<b>6 – Abweichungen vom Bausoll Geänderte oder zusätzliche Leistungen</b>	<b>55</b>
<b>7 – Abweichungen vom Bausoll – Verringerte (entfallende) Leistungen</b>	<b>69</b>
<b>8 – Wegfall der Geschäftsgrundlage § 2 Nr. 7 Abs. 1 Satz 2, 3 VOB/B</b>	<b>75</b>
<b>9 – Abnahme, Prüfbarkeit, Schlußrechnung</b>	<b>77</b>

## **Inhaltsübersicht**

---

<b>10 – Termine, Fristen, Verzug, Behinderung</b>	<b>79</b>
<b>11 – Qualität und Qualitätskontrolle</b>	<b>89</b>
<b>12 – Der Schlüsselfertigvertrag (GU-Vertrag)</b> – Inhalt, Angebotsbearbeitung, Verhandlungstaktik, Abwicklung –	<b>97</b>
<b>13 – Bausoll</b>	<b>119</b>
<b>14 – Termine, Fristen, Verzug, Behinderung</b>	<b>121</b>
<b>15 – Qualität und Qualitätskontrolle</b>	<b>129</b>
<b>16 – Der Nachunternehmervertrag</b> – Inhalt, Angebotsbearbeitung, Verhandlungstaktik, Abwicklung –	<b>131</b>
<b>17 – Risikoanalyse der Leistung des GU,</b> „streitschlichtende“ Verknüpfung der verschiedenen Ebenen?	<b>139</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>143</b>

# Ausführliches Inhaltsverzeichnis

Rdn. Seite

## Teil 1 – Grundbegriffe

### Kapitel 1 – Wirtschaftliche Bedeutung, Erscheinungsformen, ökonomische Motive, rechtliche generelle Einordnung

1	<i>Die wirtschaftlichen Ausgangsdaten</i>	1	1
2	<i>Vereinzelt juristisches Unbehagen</i>	2	3
3	<i>Wirtschaftliche Zielsetzung der Beteiligten</i>	3	4
4	<i>Erscheinungsformen in der Praxis</i>	12	7
5	<i>Rechtliche Strukturen: Ebene Auftraggeber – Schlüsselfertig-Auftragnehmer</i>		
5.1	Element 1: GU-Vertrag	15	9
5.2	Element 2: Schlüsselfertig auf der Basis zum Teil globaler Leistungsbeschreibung	17	10
5.3	Element 3: Pauschale Vergütung	22	13
5.4	Ergebnis	23	14
6	<i>Rechtliche Strukturen: Ebene Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU) – Nachunternehmer</i>	24	14
7	<i>Verschränkung der beiden Ebenen?</i>	26	16

## Teil 2 – Ebene Auftraggeber – Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU)

### Kapitel 2 – Anwendbares Recht

1	<i>Charakterisierung des Vertrages AG / Schlüsselfertig-AN (GU) als „gemischter Vertrag“</i>	30	17
2	<i>Planungsleistungen</i>	31	18
3	<i>Bauleistungen</i>	32	19

	Rdn.	Seite
<b>Kapitel 3 – Bausoll (Bauleistung) und Vergütung – Definitionen und Leistungsgegenstand von Global-Pauschalvertrag, Detail- Pauschalvertrag, Einheitspreisvertrag</b>		
1	<i>Rechtsquellen</i>	40 21
2	<i>Abgrenzung zwischen Einheitspreisvertrag und Pauschalvertrag (Detail-Pauschalvertrag)</i>	
2.1	Grundsatz	41 23
2.2	Elemente des Einheitspreisvertrages	42 25
2.3	Elemente des Pauschalvertrages	43 26
2.4	Ergebnis: Pauschalierung der Leistung kein Definitionsmerkmal des Pauschalvertrages	45 27
2.5	Unterschied Einheitspreisvertrag/Pauschalvertrag	46 28
2.6	Zusammenfassung	49 29
2.7	Lösung Beispiel	50 29
2.8	Festpreis	51 29
3	<i>Typ: „Detail-Pauschalvertrag“</i>	52 30
4	<i>Typ: „Global-Pauschalvertrag“</i>	
4.1	Funktionsverlagerung als Kennzeichen beim Global-Pauschalvertrag	53 31
4.2	Einfacher Global-Pauschalvertrag	55 32
4.3	Komplexer Global-Pauschalvertrag	56 33
<b>Kapitel 4 – Die Bestimmung des geschuldeten Bausolls – bezogen auf den Bauinhalt</b>		
1	<i>Detail-Pauschalvertrag</i>	
1.1	Maßgebliche Vertragsunterlagen, Auslegung	60 35

	<b>Rdn.</b>	<b>Seite</b>
1.2 Details maßgebend	64	36
1.3 Auftragnehmerseitige Ausführungsplanung beim Detail-Pauschalvertrag	65	37
1.4 Vollständigkeitsklauseln (Komplettheits- klauseln) beim Detail-Pauschalvertrag	66	37
1.5 Allgemeine Pflichten gemäß VOB/B und VOB/C	67	38
<b>2 Global-Pauschalvertrag</b>		
2.1 Einfacher Global-Pauschalvertrag	68	38
2.2 Komplexer Global-Pauschalvertrag		
2.2.1 Detailelemente im Global-Pauschalvertrag und Komplettheit		
2.2.1.1 Bedeutung geregelter Details	69	38
2.2.1.2 Geregelte Details durch Negativregelung	70	39
2.2.1.3 Vollständigkeitsverpflichtung wegen auftragnehmerseitiger Ausführungs- planung	72	40
2.2.1.4 Vollständigkeitsverpflichtung beim Komplexen Global-Pauschalvertrag (Schlüsselfertigbau) bei auftragge- berseitiger Ausführungsplanung?	73	41
2.2.1.5 Sonderfall: Ausführungsplanung des Auftraggebers liegt bei Vertrags- schluß nicht vor, Auftraggeber liefert aber Ausführungsplanung	74	41
2.2.1.6 Vereinbarte Nichtleistungen	75	42
2.2.1.7 Prüfung aller Vertragsunterlagen auf geregelte Details	76	42
2.2.1.8 Beibringung der Baugenehmigung	77	43
2.2.1.9 Anerkannte Regeln der Technik	78	43
2.2.1.10 Nachbarrisiken	79	43

	<b>Rdn.</b>	<b>Seite</b>
2.2.1.11 Sonderfall: Falsche auftrag- geberseitige Planung	80	44
2.2.2 Globalelemente – Ausfüllung der verbleibenden Globalelemente		
2.2.2.1 Methodenwahl, Bedeutung der VOB/A	81	44
2.2.2.2 Öffentlich-rechtliche Bestimmungen	86	47
2.2.2.3 Funktionale Notwendigkeit	87	48
2.2.2.4 Entscheidung über die <b>Ausfüllung</b> des Globalelements im übrigen <b>durch Auftragnehmer</b>	88	48
2.2.2.5 Bundesgerichtshof bestätigt diese Struktur des Komplexen Global- Pauschalvertrages	92	49
2.2.3 Planungsleistungen als Bausoll	95	50
 <b>Kapitel 5 – Die Bestimmung des geschuldeten Bausolls – bezogen auf den Leistungsumfang (Menge)</b>		
1 Mengenermittlungsrisiko	100	51
2 Kalkulationsrisiko	101	51
3 Schreib- und Rechenfehler des Auftragnehmers	104	52
4 Inhaltlich falsche Vorgaben des Auftraggebers zu den Mengenermittlungskriterien	105	52
5 Ausnahme vom Mengenermittlungsrisiko: Scheinpauschale	107	53
 <b>Kapitel 6 – Abweichungen vom Bausoll Geänderte oder zusätzliche Leistungen</b>		
1 Änderungsbefugnis des AG?	110	55
2 Erste Voraussetzung = Bausoll/Bauist-Abweichung	113	56

	<b>Rdn.</b>	<b>Seite</b>
<b>3</b> <i>Alternative 1: Angeordnete geänderte oder zusätzliche Leistungen</i>		
3.1 Grundsatz	114	57
3.2 „Wesentliche“ (erhebliche) Abweichung?	115	58
3.3 Geänderte Leistungen	116	58
3.4 Zusätzliche Leistungen	117	59
<b>4</b> <i>Alternative 2: Geänderte oder zusätzliche Leistungen ohne Anordnung des Auftraggebers</i>		
4.1 Erscheinungsbild	118	60
4.2 VOB-Vertrag	119	60
4.3 BGB-Vertrag	120	61
4.4 Ungerechtfertigte Bereicherung	121	62
<b>5</b> <i>Berechnungsmethode für zusätzliche Vergütung gemäß § 2 Nr. 5, Nr. 6, Nr. 8 VOB/B bzw. § 683 BGB</i>		
5.1 Keine Berechnung nach Stundenlohn oder Marktpreis	122	62
5.2 Berechnung auf der Grundlage der Auftragskalkulation	123	63
5.3 Sonderproblem: Nachunternehmer	126	64
5.4 Einheitspreislite	127	65

## **Kapitel 7 – Abweichungen vom Bausoll – Verringerte (entfallende) Leistungen**

<b>1</b> <i>Verringerte Leistungen auf Anordnung des Auftraggebers (Kündigung durch den Auftraggeber)</i>		
1.1 VOB-Vertrag	130	69
1.2 BGB-Vertrag	131	69
1.3 „Wesentliche“ (erhebliche) Abweichung?	132	70
<b>2</b> <i>Verringerte oder entfallende Leistungen ohne Anordnung des Auftraggebers</i>	133	71

## Inhaltsverzeichnis

---

	<b>Rdn.</b>	<b>Seite</b>
<b>3</b> <i>Ermittlung der Vergütung bei freier Kündigung und bei Kündigung aus wichtigem Grund</i>		
3.1 Ausgeführter Teil	136	71
3.2 Nicht ausgeführter Teil	137	72
3.3 Einheitspreisliste	140	73
<b>Kapitel 8 – Wegfall der Geschäftsgrundlage § 2 Nr. 7 Abs. 1 Satz 2, 3 VOB/B</b>		
<b>1</b> <i>Anwendungsbereich</i>	160	75
<b>2</b> <i>Beispiele und Vergütungshöhe</i>	161	76
<b>Kapitel 9 – Abnahme, Prüfbarkeit, Schlußrechnung</b>		
<b>1</b> <i>Aufmaß?</i>	170	77
<b>2</b> <i>Abnahme</i>	171	77
<b>3</b> <i>Schlußrechnung</i>	172	78
<b>Kapitel 10 – Termine, Fristen, Verzug, Behinderung</b>		
<b>1</b> <i>Keine wesentlichen Besonderheiten gegenüber „Standardvertrag“ Auftraggeber / Auftragnehmer</i>	180	79
<b>2</b> <i>Leistungspflichten des Auftragnehmers – Fälligkeit und Verzug</i>	181	79
<b>3</b> <i>Verzugsfolgen</i>	185	83
<b>4</b> <i>Behinderung des GU durch den Auftraggeber</i>		
4.1 Regelfall	186	84
4.2 Mieterkoordination	187	85
<b>5</b> <i>Vertragsstrafe</i>	188	86
<b>6</b> <i>Empfehlung: Modifizierte Bauzeitenpläne und Vereinbarung neuer Fristen</i>	189	86
<b>7</b> <i>Haftung des Schlüsselfertig-Auftragnehmers (GU) ohne Rücksicht auf „Regreß“ gegen Nachunternehmer</i>	190	87



	<b>Rdn.</b>	<b>Seite</b>
<b>Kapitel 11 – Qualität und Qualitätskontrolle</b>		
<i>1 Schlüsselfertigbau führt nicht zur Minderqualität</i>	200	89
<i>2 Falsche Auftraggeberangaben und Gewährleistung des Auftragnehmers</i>	201	89
<i>3 Ersatzvornahme während der Bauausführung bei mangelhafter Bauleistung, Kündigung während der Bauausführung wegen mangelhafter Leistung?</i>	202	91
<i>4 Dreißigjährige Gewährleistung</i>	206	94
<i>5 Haftung des Schlüsselfertig-Auftragnehmers (GU) ohne Rücksicht auf „Regreß“ gegen Nachunternehmer</i>	211	96
<b>Kapitel 12 – Der Schlüsselfertigvertrag (GU-Vertrag)</b>		
<b>– Inhalt, Angebotsbearbeitung, Verhandlungstaktik, Abwicklung –</b>		
<i>1 Inhalt</i>		
1.1 Klare Leistungsabgrenzung (Schnittstellendefinition)	220	97
1.2 AGB-Gesetz, Kartellrecht		
1.2.1 Anwendbarkeit des AGB-Gesetzes	222	101
1.2.2 Einzelfälle der Anwendung des AGB-Gesetzes	224	102
1.2.3 Sonderproblem: AGB-Widrigkeit der VOB/B selbst	226	103
1.2.4 Gefahr für Auftraggeber bei Verwendung AGB-widriger Vertragsmuster	227	105
1.2.5 Kartellrecht	228	106
1.3 Notwendige Ergänzungen zum BGB-Vertrag	229	106
1.4 Abweichungen von der VOB/B	231	107
1.5 Empfehlenswerte Vertragsregelungen		
1.5.1 Ankündigungspflichten	233	108

## **Inhaltsverzeichnis**

---

	<b>Rdn.</b>	<b>Seite</b>
1.5.2 Empfehlungen im Zusammenhang mit Behinderungen	234	109
1.5.3 Gewährleistungsfrist für kritische Gewerke: 10 Jahre	235	109
1.5.4 Regelung, welche Organisationsstruktur im Verhältnis GU/Nachunternehmer verlangt wird	236	110
1.5.5 Abwicklung von Gewährleistungsansprüchen, Eintrittsrecht in Verträge mit Nachunternehmern	237	110
1.5.6 Sicherheitsstückelung	238	110
1.5.7 Mieterplanung, Mieterkoordination, Mieterleistungen	239	111
1.5.8 Fristen für Mitwirkungspflichten	240	112
1.6 Hinterlegte Kalkulation	241	112
<b>2</b> <i>Angebots- und Verhandlungsphase</i>		
2.1 Auslegung von Erklärungen des öffentlichen Auftraggebers	242	113
2.2 Präzisierung als Chance des Auftragnehmers	243	113
2.3 Technische und kalkulatorische Angebotsbearbeitung	244	114
2.4 AGB-Verhandlungsstrategie	245	114
2.5 Abwicklung des Vertrages	249	117
<b>3</b> <i>Projektmanagement</i>	250	118
 <b>Teil 3 – Ebene Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU) – Nachunternehmer</b>		
 <b>Kapitel 13 – Bausoll</b>	260	119

	<b>Rdn.</b>	<b>Seite</b>
<b>Kapitel 14 – Termine, Fristen, Verzug, Behinderung</b>		
<i>1 Der Auftraggeber als Erfüllungsgehilfe des GU gegenüber dem NU</i>	270	121
<i>2 Sonderproblem: Haftung des GU für mangelhafte oder verspätete Leistungen anderer Nachunternehmer</i>	274	124
<i>3 Durchstellung einer Vertragsstrafe?</i>	279	126
<i>4 Durchgestellte Abhilfeaufforderung oder Mahnung in bezug auf die Leistungspflicht?</i>	280	126
<b>Kapitel 15 – Qualität und Qualitätskontrolle</b>		
<i>1 Geltung der allgemeinen Regeln</i>	290	129
<i>2 Durchgestellte Mängelrügen</i>	291	129
<b>Kapitel 16 – Der Nachunternehmervertrag – Inhalt, Angebotsbearbeitung, Verhandlungstaktik, Abwicklung –</b>		
<i>1 Inhalt</i>	300	131
<i>2 Angebotsbindefrist für Nachunternehmer so lange, bis Vertrag zwischen Auftraggeber und GU zustande gekommen ist?</i>	301	131
<i>3 Nachunternehmerverträge mit Planern</i>		
3.1 BGB / HOAI	302	132
3.2 Notwendige Ergänzungen	303	133
<i>4 Nachunternehmerverträge mit Ausführenden</i>		
4.1 Die Durchstellung des Schlüsselfertigvertrages Auftraggeber / GU (AGB-Durchstellung)	306	134
4.2 AGB-widrige Regelung im Nachunternehmervertrag	309	136
<i>5 Sonderproblem: „Einseitig verschiebbare“ Fristen</i>	310	136

## **Inhaltsverzeichnis**

---

	<b>Rdn.</b>	<b>Seite</b>
<i>6 Abwicklung des Vertrages</i>	311	137
<i>7 Projektmanagement</i>	313	138
 <b>Teil 4 – Schlußüberlegungen</b>		
 <b>Kapitel 17 – Risikoanalyse der Leistung des GU, „streitschlichtende“ Verknüpfung der verschiedenen Ebenen?</b>		
<i>1 Risikoanalyse der Leistung des GU</i>	320	139
<i>2 „Verknüpfende“ Vertragsregelung allgemein</i>	321	140
<i>3 Streitklärungsregelung</i>	322	141
 <b>Stichwortverzeichnis</b>		 143