

Inhaltsverzeichnis

1.	Abschluß des Bauvertrages	1
1.1	Inhalt des Vertrages	1
1.2	Angebot-Annahme	2
1.3	Anfechtung	3
1.4	Rücktritt	4
1.5	Gesetzes- und Sittenverstoß bei Schwarzarbeiterverträgen	4
1.6	Kostenvoranschlag – Bezahlung für vergebliche Angebote	6
1.7	Preisvereinbarung – Preisbestimmung durch einen Vertragspartner	7
2.	Vergabefragen nach VOB Teil A – Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen	9
2.1	Bedeutung der VOB/A	9
2.1.1	Rechtsnatur der VOB/A	9
2.1.2	VOB 1992 und 1996	10
2.1.3	Vergaberegeln für die Nachfolgeunternehmen der Dt. Bundesbahn und der Dt. Bundespost	11
2.1.3.1	Bahn AG	11
2.1.3.2	Post-Nachfolgeunternehmen	11
2.2	Grundsatz der Leistungsbeschreibung	12
2.3	Wertung von Angeboten	13
2.3.1	Beurteilungsspielraum des AG bei der Wertung	13
2.3.2	Änderungsvorschläge und Nebenangebote	14
2.3.3	Unvollständige oder Angebote mit Formfehlern	14
2.3.4	Ausschluß von Unternehmern von der Vergabe öffentlicher Aufträge bei illegaler Beschäftigung von Arbeitskräften	15
2.4	Vertragsschluß nach VOB/A	16
2.4.1	Zuschlag	16
2.4.2	Zuschlag mit Änderungen	16
2.4.3	Kein Anspruch auf Zuschlag	17

2.4.4	Angebote mit unangemessenem Gesamtpreis	17
2.4.5	Spekulationsangebote und „Rechenfehler“	18
2.5	Aufhebung der Ausschreibung nach § 26 VOB/A	21
2.6	Baukonzession	22
2.7	Vergabeverfahren in den neuen Bundesländern	22
2.7.1	Verzicht auf Gewährleistungssicherheit	23
2.7.2	EU-Regelung für die neuen Bundesländer wegen Entwicklungsrückstand	23
2.7.3	Arbeitshilfen des BM-Bau für Vergabe von Bauleistungen	23
2.8	Rechtsfolgen bei Verletzung der VOB/A durch den AG	24
2.8.1	Rechtliche Handhaben bei Verstößen gegen VOB/A	26
2.8.1.1	Vergabeprüfstellen einschalten (bei öffentlichen AG) . .	26
2.8.1.2	Dienstaufsichtsbeschwerde	26
2.8.1.3	Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens vor Vertragsschluß (<i>culpa in contrahendo</i>)	26
2.8.1.4	Nachrechnung der Angebote (§ 23 Nr. 2 VOB/A)	27
2.9	Öffentliches Preisrecht	27
3.	Bauvertrag nach BGB und VOB Teil B – Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen – DIN 1961	29
3.1	Vereinbarung der VOB/B – Widersprüche im Vertrag .	29
3.1.1	Bauvertrag und AGB-Gesetz	31
3.1.2	Widersprüche im VOB-Vertrag	32
3.1.3	Lücken oder Widersprüche im LV, das AN selbst erstellt	33
3.2	Die Vergütung beim Bauvertrag	33
3.2.1	Einheitspreise – Gleitklauseln – Festpreise (§ 2.1 VOB/B)	35
3.2.2	Baupreis und Mehrwertsteuer	35
3.2.3	Gleitklauseln	36
3.2.4	„Festpreis“ – ausdrücklich so bezeichnet	37
3.2.5	Einheitspreisvereinbarung – Beweislast (§ 2.2 VOB/B) . .	38

3.3	Mehr- oder Mindermengen beim Einheitspreisvertrag – Vertragspartner – Vertretungsmacht des Architekten/ Bauleiters (§ 2.3 VOB/B)	38
3.3.1	Bedarfspositionen und Mengenänderung nach dem ZVB/E-StB 95	39
3.3.2	Architekten und Ingenieure als Vertreter des AG	40
3.3.3	Vertretungsrecht bei öffentlich-rechtlichen Körper- schaften	42
3.3.4	Ansprüche des AN bei fehlender Vollmacht des Handelnden auf Seiten des öffentlichen AG	44
3.4	Übernahme von Arbeiten in Selbsthilfe	44
3.5	Planänderungen – Zusatzarbeiten – Nachträge (§ 2 Nr. 5 und Nr. 6 VOB/B)	45
3.5.1	Entwurfsänderung	45
3.5.2	Adressat für Nachtragsangebote	45
3.5.3	Berechnung nach Ausführung	46
3.5.4	Im Vertrag nicht vorgesehene Leistungen (§ 2 Nr. 6 VOB/B)	46
3.5.5	Berechnung der zusätzlichen Vergütung – Kalkulation der Nachtragspreise	47
3.5.5.1	Erweiterte Leistungspflicht des AN nach VOB/B	47
3.5.5.2	Risikobegrenzung für AN	47
3.5.5.3	Korrektur von Rechen- und Kalkulationsfehlern beim Nachtrag?	48
3.5.5.4	Beibehaltung des Kalkulationsverfahrens	48
3.5.5.5	Kalkulationsrisiko des AN	48
3.5.5.6	Zusammenfassung der Kalkulationsgrundsätze nach VOB/B	50
3.5.6	Pauschalvertrag (§ 2 Nr. 7 VOB/B)	50
3.5.7	Arbeiten ohne Auftrag – ortsübliche Bezahlung (§ 2 Nr. 8 VOB/B)	54
3.6	Ausführung der Arbeiten	55
3.6.1	Ausführungsunterlagen (§ 3 VOB/B) – Baugrundrisiko	55
3.6.2	Prüfungspflicht des AN – Bedenken (§ 4 Nr. 1 Abs. 4 und Nr. 3 VOB/B)	57
3.6.3	Verkehrssicherungspflicht des AN (§ 4 Nr. 2 VOB/B)	63
3.6.4	Nachunternehmereinsatz (§ 4 Nr. 8 Abs. 1 VOB/B)	64

3.7	Behinderungen – Unterbrechungen (§ 6 VOB/B)	65
3.7.1	Störungen aus dem Bereich des AN	66
3.7.2	Störungen aus dem Bereich des AG	67
3.8	Beschädigung der Bauleistung durch höhere Gewalt oder unabwendbare Umstände (§ 7 VOB/B)	70
3.9	Kündigung durch Auftraggeber (§ 8 VOB/B)	71
3.9.1	Höhe des Ersatzanspruches gegen AG	71
3.9.2	Kündigung wegen AN-Verschuldens (§ 8 Nr. 3 VOB/B) .	72
3.10	Kündigung durch Auftragnehmer (§ 9 VOB/B)	74
3.11	Kündigung als Änderungskündigung	76
3.12	Gegenseitige Haftung von AG und AN für sich und ihre Erfüllungsgehilfen bei der Abwicklung des Bauvertrages (§ 10 VOB/B) . . .	76
3.12.1	Architekt	76
3.12.2	Sonderingenieure	82
3.12.3	Haftung gegenüber Außenstehenden – Verkehrssicherungspflicht	84
3.13	Vertragsstrafe (§ 11 VOB/B)	85
3.13.1	Voraussetzung der Vertragsstrafe – Fristüberschreitung	85
3.13.2	Vereinbarung von Vertragsstrafe durch Anerkennung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen	86
3.13.2.1	Voraussetzungen für den rechtlichen Bestand einer AGB-Vertragsstrafe	87
3.13.2.2	Beispiele aus der Rechtsprechung	87
3.13.3	Gerichtliche Herabsetzung der Vertragsstrafe	88
3.14	Abnahme nach BGB und § 12 VOB/B	88
3.14.1	Förmliche Abnahme beim VOB-Vertrag	88
3.14.2	Abnahmeverweigerung durch AG	88
3.14.2.1	Begründete Verweigerung	88
3.14.2.2	Unbegründete Verweigerung	89
3.14.3	Abnahmefiktion (§ 12 Nr. 5 Abs. 1 VOB/B)	90
3.14.4	Stillschweigende Abnahme	90
3.14.5	Förmliche und formlose Abnahme	91
3.14.6	Teilabnahme	92

3.15 Rechtsfolgen der Abnahme – Gewährleistungsfristen	92
3.15.1 Vertragsstrafenvorbehalt	92
3.15.2 Vorbehalt bekannter Mängel	92
3.15.3 Gefahrübergang	93
3.15.4 Beweislastumkehr	93
3.15.5 Beginn der Verjährungsfrist	93
3.15.6 Dauer der Verjährungsfrist	94
3.15.7 Gewährleistungsfristen für Baustofflieferanten	96
3.15.8 Gewährleistungsfristen für Schadensersatzansprüche . . .	97
3.15.8.1 Beispiele für engere Mängelfolgeschäden	97
3.15.8.2 Beispiele für entferntere Mängelfolgeschäden	98
3.16 „Versteckte Mängel“	99
3.17 Arglistiges Verschweigen von Mängeln Organisationsmängel des AN bei Abnahme	99
3.18 Verjährung – Unterbrechung und Hemmung der Verjährungsfrist	100
3.18.1 Unterbrechung	100
3.18.1.1 Unterbrechungsgründe	100
3.18.1.2 Schriftliche Mängelrüge beim VOB-Vertrag	101
3.18.1.3 Umfang der Unterbrechung	102
3.18.2 Hemmung der Verjährung	102
3.19 Baumängel – Beseitigung – Gewährleistung – Garantievereinbarung – Ein behalte	103
3.19.1 Mängelbeseitigungspflicht des AN.	103
3.19.2 Mängelbeseitigungsrecht des AN	104
3.19.3 Begriff des Baumangels	105
3.19.4 Umfang der Gewährleistung:	106
3.19.5 Anforderungen an die Bauleistung Normen und Verkehrssitte	107
3.19.6 Vom AG gestelltes Material und Gewährleistung	109
3.19.7 Unzumutbarkeit der Mängelbeseitigung	110
3.19.8 Objektiv unmögliche Mängelbeseitigung	112
3.19.9 Umfang der Mängelbeseitigungskosten	112
3.19.10 Bauwesenversicherung und Mängelbeseitigungskosten .	112

3.19.11 „Sowieso-Kosten“	113
3.19.12 Abzug „neu für alt“	113
3.19.13 Wahl zwischen Mängelbeseitigung, Ersatzvornahme oder Minderung durch AG	114
3.19.14 Zurückbehaltungsrechte des AG	115
3.19.15 Vorschuß auf Mängelbeseitigungskosten	115
3.19.16 Verschuldeter Mangel	117
3.19.17 Nutzungsausfallschaden	118
3.19.18 Gesamtschuldnerische Haftung von AN und A	119
3.19.19 Ausgleichsanspruch zwischen Gesamtschuldnern	120
3.19.20 Besonderheiten bei Gewährleistung durch Bauträger	121
3.19.21 Garantievereinbarung beim Bauvertrag	121
3.20 Produkt- und Produzentenhaftung in der Bauwirtschaft	122
3.20.1 Abgrenzung der beiden Haftungsformen	122
3.20.2 Produkthaftung	123
3.20.3 Produzentenhaftung – Besonderheiten und Beispiele	124
3.21 Abrechnung (§ 14 VOB/B)	127
3.21.1 Prüfbare Abrechnung – Schlußrechnung	127
3.21.2 Fälligkeit der Forderung des AN	128
3.21.3 Einzelfragen zur Abrechnung	129
3.21.4 Gemeinsames Aufmaß	129
3.22 Zahlung und Zahlungsfristen	130
3.22.1 Abtretung der Ansprüche des AN	131
3.22.2 Abtretung des Auszahlungsanspruchs des AG gegen seine Bank an AN	132
3.22.3 Aufrechnung	133
3.23 Entstehung und Verjährung des Vergütungsanspruchs des AN	133
3.23.1 Entstehung des Vergütungsanspruchs des AN beim BGB-Vertrag	133
3.23.2 Entstehung und Verjährung des Vergütungsanspruchs des AN beim VOB-Vertrag	134
3.23.3 Vergütung bei formnichtigem Bauvertrag	135
3.24 Abschlagszahlung	135

3.25	Schlußzahlung – Vorbehalt	136
3.25.1	Ausschlußwirkung	137
3.25.2	Ausnahmen von der Ausschlußwirkung	137
3.25.3	Schlußzahlungsgleiche Erklärungen	137
3.25.4	Vorbehalt des AN	139
3.25.5	Adressat des Vorbehalts	139
3.25.6	Begründung des Vorbehalts	139
3.25.7	Ausschlußwirkung und AGB-Gesetz	141
3.26	Zahlungsverzug des AG	142
3.27	Skontoabzüge beim Bauvertrag	143
3.28	Stundenlohnarbeiten (§ 15 VOB/B)	144
3.29	Rückzahlung – Verwirkung	144
3.29.1	Verwirkung verneint	146
3.29.2	Verwirkung bejaht	146
3.29.3	Beweislast – Verzinsung	147
3.30	Sicherheitsleistung (§ 17 VOB/B)	148
3.30.1	Arten der Sicherheitsleistung	148
3.30.2	Umfang von Bürgschaften – Beispiele	149
3.30.3	Die Bürgschaft zahlbar „auf erstes Anfordern“	151
3.30.4	Rückgabe der Bürgschaftsurkunde	153
3.31	Bauhandwerker-Sicherungshypothek – Vormerkung	153
3.31.1	Schuldner und Berechtigter der Sicherungshypothek	153
3.31.2	Vormerkung für eine Sicherungshypothek	155
3.31.3	Das Bauhandwerkssicherungsgesetz	157
3.31.4	Weitere Sicherungsgrundlagen	158
3.32	Streitregelung für Bauausführung (§ 18 VOB/B)	158
4.	VOB – Teil C – Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen	161
4.1	Geltungsbereich der VOB/C	161
4.2	DIN 18 299	161
4.3	Folgen der Nichtbeachtung von VOB/C – Verletzung anerkannter Regeln der Technik	161
4.4	VOB/C und Baumängel – Beispiele	163

4.5	VOB/C und Urheberrechtsschutz	164
4.6	VOB/C und der Stand der Technik	164
5.	Schiedsvertrag	167
6.	Sachverständigengutachten und selbständiges Beweisverfahren	169
6.1	Sachverständigengutachten als Schiedsgutachten	169
6.2	Bauschlichtungsstellen	170
6.3	Gerichtliches selbständiges Beweisverfahren (früher Beweissicherungsverfahren – §§ 485 ff. ZPO)	171
6.4	Wirkungen des Beweisverfahrens	173
6.4.1	Tatsachenfeststellung bindend	173
6.4.2	Unterbrechung der Verjährung	174
6.5	Beteiligung am Beweisverfahren	174
6.6	Doppeltes Beweisverfahren	175
6.7	Streitverkündung	175
6.8	Verfahrenskosten	175
6.9	Die Haftung des Sachverständigen	176
7.	Das Gesetz über die Sicherung von Bauforderungen vom 1. 6. 1909 (RGBI. S. 499) – GSB Persönliche Haftung von Baubetreuern	177
8.	Vertragsrechtliche Besonderheiten bei Einschaltung von Bauträgern, Baubetreuern, Generalunter- oder Generalübernehmern	179
8.1	Bauträgervertrag	179
8.2	Baubetreuervertrag	182
8.3	Generalübernehmervertrag	183
8.4	Generalunternehmervertrag	183
8.4.1	Fertighausbau	184
8.5	Der Projektsteuerungsvertrag	186
9.	Nachunternehmervertrag	187
9.1	Ausführung im eigenen Betrieb (§ 4 Nr. 8 VOB/B)	187
9.2	Konsequenzen der unabhängigen Vertragsgestaltung für GU und NU	188

10.	Bauherriegemeinschaft und Arge	191
10.1	Die Bauherriegemeinschaft	191
10.2	Die Arbeitsgemeinschaft	194
11.	Submissionsabsprachen	197
12.	Umweltschutz und Bauvertrag	203
12.1	Umweltschutz ist Chefsache	203
12.2	Dreimal Verschulden – Auswahl von Mitarbeitern	203
12.3	Haftpflichtversicherung	204
12.4	Zulässige Arbeitszeit auf der Baustelle	204
12.5	Bauschutt, Bauabfall und Erdaushub – Vermeidung, Recycling oder Deponie	204
12.5.1	Regelung der Finanzbauverwaltung des Bundes	205
12.5.2	Regelung des Bundesministers für Verkehr	205
12.5.3	Das Umwelthaftungsrecht	205
12.6	Der Abfallbegriff im Straf-, Zivil- und EG-Recht	206
12.7	Verjährungsbeginn bei Umweltgefährdung	207
12.8	Gewährleistung bei Schadstoffbelastung von Baugrundstücken – Altlasten	208
12.9	Formaldehydbelastung als Mangel	208
12.10	Zum Stand der Rechtsprechung in Holzschutzmittelprozessen	209
12.11	Asbestbelastung	209
	Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	211
	Sachverzeichnis nach Seitenzahlen	217