

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XIX
Kapitel 1 Angebot und Vertragsschluss	1
A. Die Normen	1
Wie kommt ein Vertrag zustande? Und mit welchem Inhalt?	1
I. § 145 BGB Bindung an den Antrag	2
II. § 147 Annahmefrist	3
III. § 148 BGB Bestimmung einer Annahmefrist	5
IV. § 150 BGB Verspätete und abändernde Annahme	6
V. § 133 BGB/§ 157 BGB Auslegung einer Willens- erklärung/Auslegung von Verträgen	8
VI. § 167 BGB Erteilung der Vollmacht	10
B. Die Verträge	13
I. Von überragender Bedeutung für den wirtschaftli- chen Erfolg: Bausoll und Rang- und Reihenfolge der Vertragsgrundlagen	13
II. Regelung der Vertragsfristen	18
III. Regelung der Abrechnung	18
IV. Regelung der Abnahme	19
Kapitel 2 Green Building: Was ist das?	21
A. Nachhaltigkeit als Megatrend	21
B. Was ist eigentlich Nachhaltigkeit?	23
C. Umsetzung in der Bauwirtschaft	25
D. Green-Building Zertifizierung	27
I. Systemanforderungen der Green-Building Zertifizierungen	29
II. Neue Beteiligte: Zertifizierungsstelle	32
1. Zertifizierungsvertrag	32
2. Die Zertifizierungsstelle prüft nicht vor Ort und übernimmt für die Bauausführung keine Haftung ..	33
3. Klärung der Auslegung von Systemanforderungen ..	35
4. Bewertung der Rolle der Zertifizierungsstelle	36

III. Neuer Beteiligter: Auditor/Nachhaltigkeitskoordinator	37
1. Leistungsbild	38
2. Auditorenvertrag	42
3. (gesamtschuldnerische) Haftung	45
4. Mitverschulden	47
IV. Grüner Vertrag	47
1. Vereinbarung eines objektiven grünen Standards ..	48
2. Qualifikationen der Beteiligten	52
3. Leistungen der Baubeteiligten	53
Kapitel 3 Der Einkauf	55
A. Die Normen	55
I. Abgrenzung Kaufvertrag / Werkvertrag	56
1. § 631 BGB Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag	56
2. § 650a BGB Bauvertrag	56
3. § 433 BGB Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag	57
II. § 377 HBG: Die Pflicht zur unverzüglichen Untersuchung und Rüge	58
III. Die Bürgenhaftung	61
1. § 14 AEntG Haftung des Auftraggebers	61
2. § 13 MiLoG Haftung des Auftraggebers	62
3. § 28e SGB IV Zahlungspflicht, Vorschuss (Auszug) ..	62
B. Die Verträge	67
I. Einheitlicher Nachunternehmervertrag, Verhandlungsprotokoll mit gesonderter Beaufragung	67
II. Rahmenvertrag	69
Kapitel 4 Die Baustelle	73
A. Die Normen	73
I. § 1 Abs. 1 S.1 VOB/B Die Bedeutung des Vertrags	73
II. § 4 VOB/B insbes. Koordination Pflicht zum Schutz der Leistung, Mängel vor Abnahme	74
III. § 5 VOB/B Ausführungsfristen	80
1. Verbindliche und unverbindliche Fristen	81
2. Die Regelung von Fristen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen	83
3. Der Zusammenhang zwischen § 5 Abs. 4, § 6 Abs. 6 und § 8 Abs. 3 VOB/B	84

IV. § 6 VOB/B Behinderung	88
V. §§ 4 Abs. 3, 13 Abs. 3 VOB/B Bedenkenanmeldung	93
VI. §§ 640 BGB, 12 VOB/B Abnahme	96
1. Wurde die Werkleistung in Benutzung genommen, § 12 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B?	98
2. Ist eine schriftliche Mitteilung über die Fertigstellung der Leistung erfolgt?	99
3. Was ist eigentlich ein wesentlicher Mangel, der die Abnahmereife hindert?	102
4. Teilabnahme bei Green Building	104
5. (konkludente) Abnahme wegen Zertifizierung	105
VII. §§ 633ff., 13 VOB/B	107
1. § 633 Sach- und Rechtsmangel	107
a) Was ist eigentlich ein Mangel?	107
b) Wann gelten die Vorschriften über Mängel im BGB?	109
2. Die Rechte des Bestellers bei Mängeln	110
3. § 13 VOB/B Mängelansprüche	112
a) Wann gilt § 13 VOB/B?	114
b) Was ist eigentlich ein Gewährleistungsmangel? ..	114
c) Welche Anforderungen gelten für die Aufforderung zur Mängelbeseitigung?	114
d) Die angemessene Frist zur Mängelbeseitigung ..	115
e) Die zusätzlichen zwei Jahre Gewährleistung gemäß § 13 Abs. 5 VOB/B	115
4. Nichterreichung des vereinbarten Nachhaltigkeits- standards	116
a) Mitverschulden des Auftraggebers	117
b) unverhältnismäßige Kosten	118
c) Schaden	120
d) Nichterteilung des Zertifikats trotz Vorliegen der technischen Systemvoraussetzungen	121
e) Erteilung des Zertifikats trotz Mängeln	121
5. Green Building und allgemein anerkannte Regeln der Technik	122
6. Änderungen der Anforderungen während der Ver- tragslaufzeit beim Green Building	126
B. Die Verträge: Abgrenzung detailpauschal/ globalpauschal	130

Kapitel 5 Die Abrechnung	135
A. §§2 VOB/B Vergütung	135
I. § 2 Abs. 1 VOB/B: Der Festpreis	137
II. § 2 Abs. 2 VOB/B: Vertragsarten, insbesondere Vergütung beim Nachunternehmervertrag	138
III. § 2 Abs. 3 VOB/B: Die berühmten 10%	139
IV. § 2 Abs. 5 VOB/B: Die Vereinbarung des neuen Preises	140
V. § 2 Abs. 6 Nr. 1 VOB/B: Die Ankündigungspflicht des Auftragnehmers	142
B. §§16 Abs. 1 VOB/B, 632a BGB Abschlagszahlungen	143
I. Was ist eigentlich eine Abschlagszahlung?	144
II. Die Höhe der Abschlagszahlung	144
III. Die Abschlagszahlung auf Baustoffe und Bauteile	145
IV. Der Anspruch auf die Abschlagszahlung	145
C. § 14 VOB/B Abrechnung	146
I. Kriterien für die Prüfbarkeit der Abrechnung	147
II. Zum Thema Aufmaß	148
III. Wann muss die Schlussrechnung gestellt werden?	149
D. § 15 VOB/B Stundenlohnarbeiten	150
I. Allgemeines	151
II. Anforderungen an Stundenlohnzettel	151
III. Die Vereinbarung von Stundenlohnarbeiten, § 2 Abs. 10 VOB/B	152
E. § 16 VOB/B Zahlung	153
I. Wann wird die Schlusszahlung fällig?	154
II. Das leidige Thema der vorbehaltlosen Annahme der Schlusszahlung	155
III. Die Teilschlussrechnung	156
F. § 641 BGB Fälligkeit der Zahlung	156
Kapitel 6 Service und Wartung: Die Verträge	159
Kapitel 7 Ideen und Denkanstöße für die Unternehmensleitung	165
A. Die Übertragung von Unternehmerpflichten	165
B. Die Einschaltung von Sonderfachleuten	169
I. Die vertraglichen Grundlagen	169
II. Der Zeitpunkt der Einschaltung	170
III. Die Vollmachten	171

C. Internes Vertrags-Kick-off	172
D. Projektgespräche	172
E. Vertrieb: Green Building – Exzellenz und Erstklassigkeit	173
F. Herausforderungen durch Green Building	175
I. Kostentreiber nachhaltiges Bauen?	176
II. Neue Bauprodukte	181
G. Green Building und BIM	185
H. Eskalationsebenen	190
I. Kooperation, Kommunikation und Gesprächsführung	190
J. Dokumentation	192
I. Die Dokumentation „im weiteren Sinne“	192
II. Die Dokumentation „im engeren Sinne“	195
K. Vertragsverhandlung und Vertragshighlights	195
L. Vereinbarung der VOB/B – ja oder nein?	197
M. Überblick: Außergerichtliche Inanspruchnahme	
Dritter	199
I. Die Bestimmung der Leistung durch einen Dritten	200
II. Die Schiedsvereinbarung	203
1. § 1029 ZPO Begriffsbestimmung	203
2. § 1032 ZPO Schiedsvereinbarung und Klage vor Gericht	204
3. § 1046 ZPO Klage und Klagebeantwortung	205
4. § 1049 ZPO Vom Schiedsgericht bestellter Sachverständiger	206
5. § 1053 ZPO Vergleich	206
6. § 1054 ZPO Form und Inhalt des Schiedsspruchs	206
7. § 1055 ZPO Wirkungen des Schiedsspruchs	207
8. § 1057 ZPO Entscheidung über die Kosten	207
N. Überblick: Gerichtliche Verfahren	208
I. Das Klageverfahren	209
II. Das Selbständige Beweisverfahren	213
O. Bauunternehmen als Motor der Entwicklung	215
Stichwortverzeichnis	217