

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	XV
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	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 Willenserklärung/Auslegung von Verträgen ..... 8

VI. § 167 BGB Erteilung der Vollmacht ..... 10

### **B. Die Verträge** ..... 13

I. Von überragender Bedeutung für den wirtschaftlichen 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

IX

III. Neuer Beteiligter: Auditor/Nachhaltigkeits-	
koordinator .....	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
<b>Kapitel 3 Der Einkauf</b> .....	55
<b>A. Die Normen</b> .....	55
I. Abgrenzung Kaufvertrag / Werkvertrag .....	56
1. § 631 BGB Vertragstypische Pflichten beim Werk-	
vertrag .....	56
2. § 650a BGB Bauvertrag .....	56
3. § 433 BGB Vertragstypische Pflichten beim Kauf-	
vertrag .....	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>B. Die Verträge</b> .....	67
I. Einheitlicher Nachunternehmervertrag, Verhand-	
lungsprotokoll mit gesonderter Beauftragung .....	67
II. Rahmenvertrag .....	69
<b>Kapitel 4 Die Baustelle</b> .....	73
<b>A. Die Normen</b> .....	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 Ge-	
schäftsbedingungen .....	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 Fertigstel- lung 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. §§ 633 ff., 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 Aufforde- rung 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>B. Die Verträge: Abgrenzung detailpauschal/     globalpauschal .....</b>	<b>130</b>

<b>Kapitel 5 Die Abrechnung</b>	135
<b>A. §§ 2 VOB/B Vergütung</b>	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>B. §§ 16 Abs. 1 VOB/B, 632a BGB Abschlagszahlungen</b>	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
<b>C. § 14 VOB/B Abrechnung</b>	146
I. Kriterien für die Prüfbarkeit der Abrechnung	147
II. Zum Thema Aufmaß	148
III. Wann muss die Schlussrechnung gestellt werden?	149
<b>D. § 15 VOB/B Stundenlohnarbeiten</b>	150
I. Allgemeines	151
II. Anforderungen an Stundenlohnzettel	151
III. Die Vereinbarung von Stundenlohnarbeiten, § 2 Abs. 10 VOB/B	152
<b>E. § 16 VOB/B Zahlung</b>	153
I. Wann wird die Schlusszahlung fällig?	154
II. Das leidige Thema der vorbehaltlosen Annahme der Schlusszahlung	155
III. Die Teilschlussrechnung	156
<b>F. § 641 BGB Fälligkeit der Zahlung</b>	156
<b>Kapitel 6 Service und Wartung: Die Verträge</b>	159
<b>Kapitel 7 Ideen und Denkanstöße für die Unternehmensleitung</b>	165
<b>A. Die Übertragung von Unternehmerpflichten</b>	165
<b>B. Die Einschaltung von Sonderfachleuten</b>	169
I. Die vertraglichen Grundlagen	169
II. Der Zeitpunkt der Einschaltung	170
III. Die Vollmachten	171

<b>C. Internes Vertrags-Kick-off</b> .....	172
<b>D. Projektgespräche</b> .....	172
<b>E. Vertrieb: Green Building – Exzellenz und Erstklassigkeit</b> .....	173
<b>F. Herausforderungen durch Green Building</b> .....	175
I. Kostentreiber nachhaltiges Bauen? .....	176
II. Neue Bauprodukte .....	181
<b>G. Green Building und BIM</b> .....	185
<b>H. Eskalationsebenen</b> .....	190
<b>I. Kooperation, Kommunikation und Gesprächsführung</b> .....	190
<b>J. Dokumentation</b> .....	192
I. Die Dokumentation „im weiteren Sinne“ .....	192
II. Die Dokumentation „im engeren Sinne“ .....	195
<b>K. Vertragsverhandlung und Vertragshighlights</b> .....	195
<b>L. Vereinbarung der VOB/B – ja oder nein?</b> .....	197
<b>M. Überblick: Außergerichtliche Inanspruchnahme Dritter</b> .....	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 Sach- verständiger .....	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
<b>N. Überblick: Gerichtliche Verfahren</b> .....	208
I. Das Klageverfahren .....	209
II. Das Selbständige Beweisverfahren .....	213
<b>O. Bauunternehmen als Motor der Entwicklung</b> .....	215
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	217