

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----|
| 1 | Grundlagen | 11 |
| 2 | Grenzen der Vertragsfreiheit | 13 |
| 2.1 | Der Bauvertrag und die gesetzlichen Vorschriften | 13 |
| 2.1.1 | Unwirksamkeit wegen des Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot, § 134 BGB | 13 |
| 2.1.2 | Unwirksamkeit wegen des Verstoßes gegen die guten Sitten, § 138 Abs. 1 BGB | 14 |
| 2.1.3 | Unwirksamkeit wegen Wuchers, § 138 Abs. 2 BGB | 15 |
| 2.1.4 | Treu und Glauben, § 242 BGB | 15 |
| 2.1.5 | Korruption | 15 |
| 2.1.6 | Missbrauch von Nachfragemacht | 16 |
| 2.2 | Der Bauvertrag und das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen.... | 17 |
| 2.2.1 | Ziel des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG) | 17 |
| 2.2.2 | Neuregelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen im BGB.. | 17 |
| 2.2.3 | Anwendungsvoraussetzungen | 18 |
| 2.2.4 | Überraschende Klauseln, § 3 AGBG bzw. § 305 c Abs.1 BGB n.F. | 21 |
| 2.2.5 | Unklarheitenregel, § 5 AGBG bzw. § 305 c Abs. 2 BGB n.F. | 21 |
| 2.2.6 | Inhaltskontrolle | 22 |
| 2.2.7 | Privilegierung der VOB/B | 26 |
| 2.3 | Nichtigkeit des Bauvertrages nach § 13 VgV | 29 |
| 2.3.1 | Die neue Vergabeverordnung | 29 |
| 2.3.2 | Ziel des § 13 VgV | 29 |
| 2.3.3 | Anforderungen an die Vorabinformation | 30 |
| 2.3.4 | Die wichtigsten Entscheidungen zur Vorabinformation nach § 13 VgV | 32 |
| 3 | Der Bauvertrag | 35 |
| 3.1 | Zustandekommen des Bauvertrages | 35 |
| 3.1.1 | Zustandekommen des Bauvertrages ohne Ausschreibung | 35 |
| 3.1.2 | Zustandekommen des Bauvertrages mit Ausschreibung | 37 |
| 3.1.3 | Vertragsparteien | 39 |
| 3.1.4 | Die wichtigsten Entscheidungen zur Vertretung im Bauvertragsrecht..... | 51 |
| 3.2 | Leistungsinhalt und Vergütung | 52 |
| 3.2.1 | Bau-Soll und vereinbarte Preise | 52 |
| 3.2.2 | Rangfolge der Vertragsbedingungen | 52 |
| 3.2.3 | Arten der Leistungsbeschreibung | 53 |
| 3.2.4 | Bedeutung der Leistungsbeschreibung | 54 |
| 3.2.5 | Abwälzung unkalkulierbarer Risiken auf den Auftragnehmer | 56 |
| 3.2.6 | Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis..... | 58 |
| 3.2.7 | Funktionale Leistungsbeschreibung | 59 |
| 3.2.7.1 | Regelung der Vergabeverfahren nach VOB/A | 60 |
| 3.2.7.2 | Vor- und Nachteile der Funktionalen Leistungsbeschreibung aus Auftraggeber- und Auftragnehmersicht | 63 |
| 3.2.8 | Rechtsfolge unvollständiger oder fehlerhafter Leistungsbeschreibungen ... | 64 |
| 3.2.9 | Einheitspreis- und Pauschalpreisvertrag..... | 66 |
| 3.2.10 | Vertragliche Regelungen zu Leistungsbeschreibungen und deren Wirksamkeit nach dem AGBG bzw. den §§ 305 ff. BGB n.F. | 68 |
| 3.2.11 | Die wichtigsten Entscheidungen zur Leistungsbeschreibung und zum Vertragsgegenstand | 70 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 3.3 | Pflichten des Auftraggebers und Auftragnehmers | 73 |
| 3.3.1 | Bedeutung der Pflichten | 73 |
| 3.3.2 | Pflichten des Auftraggebers | 73 |
| 3.3.2.1 | Allgemeine Pflichten | 73 |
| 3.3.2.2 | Pflichten nach § 4 VOB/B | 74 |
| 3.3.2.3 | Vertragliche Regelungen zu den Mitwirkungspflichten sowie Überwachungs- und Anordnungsrechten des Auftraggebers und deren Wirksamkeit nach dem AGBG bzw. den §§ 305 ff. BGB n.F. | 76 |
| 3.3.2.4 | Die wichtigsten Entscheidungen zu den Pflichten des Auftraggebers | 78 |
| 3.3.3 | Pflichten des Auftragnehmers | 79 |
| 3.3.3.1 | Allgemeine Pflichten | 79 |
| 3.3.3.2 | Pflichten nach § 4 VOB/B | 79 |
| 3.3.3.3 | Vertragliche Regelungen für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung des Auftragnehmers und deren Wirksamkeit nach dem AGBG bzw. den §§ 305 ff. BGB n.F. | 82 |
| 3.3.3.4 | Die wichtigsten Entscheidungen zu den Pflichten des Auftragnehmers | 84 |
| 3.4 | Fristen und Termine | 87 |
| 3.4.1 | Regelungen im BGB..... | 87 |
| 3.4.2 | Regelungen in der VOB/B | 88 |
| 3.4.3 | Probleme der Fristeinhaltung und Fristberechnung | 90 |
| 3.4.4 | Vertragliche Regelungen zu Terminen und Fristen und deren Wirksamkeit nach den §§ 305 ff. BGB n.F. | 94 |
| 3.5 | Leistungsänderung und Mehrvergütung | 97 |
| 3.5.1 | Bedeutung der Leistungsänderung | 97 |
| 3.5.2 | Systematischer Überblick – Leistungsänderung und Mehrvergütung beim VOB-Vertrag | 98 |
| 3.5.3 | Mengenabweichungen..... | 100 |
| 3.5.4 | Geänderte und zusätzliche Leistungen | 104 |
| 3.5.5 | Vergütung von Stundenlohnarbeiten | 112 |
| 3.5.6 | Vertragliche Regelungen zur Leistungsänderung und deren Wirksamkeit nach dem AGBG bzw. den §§ 305 ff. BGB n.F. | 114 |
| 3.5.7 | Die wichtigsten Entscheidungen zur Leistungsänderung und Mehrvergütung | 120 |
| 3.6 | Bauablaufstörungen/Behinderungen..... | 123 |
| 3.6.1 | Bedeutung der Regelungen zu Behinderungen gemäß § 6 VOB/B | 123 |
| 3.6.2 | § 6 VOB/B als Sonderregelung gegenüber dem BGB | 125 |
| 3.6.3 | Überblick zu § 6 VOB/B | 126 |
| 3.6.4 | Anspruch des Auftragnehmers auf Bauzeitverlängerung | 128 |
| 3.6.5 | Baugrundrisiko | 132 |
| 3.6.6 | Berechnung der Bauzeitverlängerung | 134 |
| 3.6.7 | Unterbrechung der Ausführung..... | 136 |
| 3.6.8 | Schadenersatzanspruch gemäß § 6 Nr. 6 VOB/B | 138 |
| 3.6.9 | Vertragliche Regelungen zur Behinderung und deren Wirksamkeit nach dem AGBG bzw. den §§ 305 ff. BGB n.F. | 142 |
| 3.6.10 | Die wichtigsten Entscheidungen zu Behinderungen | 145 |
| 3.7 | Vertragsstrafe..... | 147 |
| 3.7.1 | Bedeutung der Vertragsstrafe..... | 147 |
| 3.7.2 | Notwendigkeit einer ergänzenden Vereinbarung..... | 147 |
| 3.7.3 | Voraussetzungen des Vertragsstrafenanspruches | 148 |
| 3.7.4 | Zulässige Höhe der Vertragsstrafe in Allgemeinen Geschäftsbedingungen.. | 150 |
| 3.7.5 | Berechnung der Vertragsstrafe und ihre Geltendmachung | 151 |
| 3.7.6 | Vertragliche Regelungen zur Vertragsstrafe und deren Wirksamkeit nach den §§ 305 ff. BGB n.F. | 153 |
| 3.7.7 | Die wichtigsten Entscheidungen zur Vertragsstrafe..... | 154 |
| 3.8 | Kündigung | 155 |
| 3.8.1 | Bedeutung der Kündigung | 155 |
| 3.8.2 | Arten der Kündigung | 155 |
| 3.8.3 | Kündigung des BGB-Bauvertrages | 156 |
| 3.8.4 | Kündigung des VOB-Vertrages | 161 |
| 3.8.5 | Vertragliche Regelungen zur Kündigung und deren Wirksamkeit nach dem AGBG bzw. den §§ 305 ff. BGB n.F. | 168 |
| 3.8.6 | Die wichtigsten Entscheidungen zur Kündigung | 172 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 3.9 | Abnahme | 175 |
| 3.9.1 | Bedeutung der Abnahme | 175 |
| 3.9.2 | Abnahmepflicht des Auftraggebers | 176 |
| 3.9.3 | Systematischer Überblick zur Abnahme | 178 |
| 3.9.4 | Formen der Abnahme | 180 |
| 3.9.5 | Arten der Abnahme nach VOB/B | 182 |
| 3.9.6 | Arten der Abnahme nach BGB | 184 |
| 3.9.7 | Vorbehalte bei der Abnahme | 185 |
| 3.9.8 | Rechtsfolgen der Abnahme | 186 |
| 3.9.9 | Vertragliche Regelungen zur Abnahme und deren Wirksamkeit nach dem AGBG bzw. den §§ 305 ff. BGB n.F. | 188 |
| 3.9.10 | Die wichtigsten Entscheidungen zur Abnahme | 192 |
| 3.10 | Abrechnung der Leistung und Zahlung | 193 |
| 3.10.1 | Bedeutung der Abrechnungsregelungen | 193 |
| 3.10.2 | Systematischer Überblick – Abrechnung und Zahlung | 195 |
| 3.10.3 | Rechnungsarten nach BGB und VOB | 196 |
| 3.10.4 | Prüfbarkeit der Werklohnabrechnung gemäß § 14 Nr. 1 VOB/B | 198 |
| 3.10.5 | Fälligkeit der Werklohnforderung | 200 |
| 3.10.6 | Prüfung der Abrechnung durch den Auftraggeber/gemeinsames Aufmaß .. | 202 |
| 3.10.7 | Zahlungsverzug des Auftraggebers beim VOB-Vertrag | 204 |
| 3.10.8 | Schlusszahlungserklärung des Auftraggebers gemäß § 16 Nr. 3 Abs. 2 bis 5 VOB/B..... | 206 |
| 3.10.9 | Anspruch auf Stundenlohnvergütung | 208 |
| 3.10.10 | Verjährung der Werklohnforderung des Auftragnehmers..... | 209 |
| 3.10.11 | Vertragliche Regelungen zur Abrechnung und deren Wirksamkeit nach dem AGBG bzw. den §§ 305 ff. BGB n.F. | 210 |
| 3.10.12 | Die wichtigsten Entscheidungen zur Abrechnung und Zahlung | 218 |
| 3.11 | Mängelansprüche des Auftraggebers | 221 |
| 3.11.1 | Bedeutung der Haftung für Mängelansprüche (früher: Gewährleistung) ... | 221 |
| 3.11.2 | Voraussetzungen der Haftung für Mängelansprüche | 221 |
| 3.11.3 | Ausschluss der Haftung für Mängelansprüche | 224 |
| 3.11.4 | Verjährungsfrist für Mängelansprüche (früher: Gewährleistungsfrist) | 225 |
| 3.11.5 | Mängelbeseitigungsanspruch nach § 13 Nr. 5 VOB/B | 226 |
| 3.11.6 | Minderung nach § 13 Nr. 6 VOB/B | 228 |
| 3.11.7 | Schadenersatzanspruch nach § 13 Nr. 7 VOB/B und Rücktrittsrecht.... | 229 |
| 3.11.8 | Mängelansprüche des Auftraggebers beim BGB-Vertrag | 232 |
| 3.11.9 | Vertragliche Regelungen zur Haftung für Mängelansprüche und deren Wirksamkeit nach dem AGBG bzw. den §§ 305 ff. BGB n.F. | 234 |
| 3.11.10 | Die wichtigsten Entscheidungen zur Haftung für Mängelansprüche..... | 242 |
| 3.12 | Sicherheiten | 245 |
| 3.12.1 | Bedeutung der Sicherheiten | 245 |
| 3.12.2 | Arten der Sicherheitsleistung | 247 |
| 3.12.3 | Wahl- und Austauschrecht | 250 |
| 3.12.4 | Gesetzliche Sicherungsrechte des Auftragnehmers | 251 |
| 3.12.5 | Vertragliche Regelungen zu Sicherheiten und deren Wirksamkeit nach dem AGBG bzw. den §§ 305 ff. BGB n.F. | 254 |
| 3.12.6 | Die wichtigsten Entscheidungen zu Sicherheiten | 260 |
| 3.13 | Schiedsgericht, Schiedsgutachten, Schlichtung, Mediation | 263 |
| 3.14 | Schlussbestimmungen | 271 |
| 3.14.1 | Schriftformklausel | 271 |
| 3.14.2 | Ausschluss des AGBG bzw. der §§ 305 ff. BGB n.F. | 271 |
| 3.14.3 | Gerichtsstandsvereinbarung..... | 271 |
| 3.14.4 | Salvatorische Klauseln..... | 272 |
| 3.14.5 | Abtretungsverbot | 272 |
| 3.14.6 | Vertragliche Regelungen zu den Schlussbestimmungen und deren Wirksamkeit nach dem AGBG bzw. den §§ 305 ff. BGB n.F. | 273 |
| 3.14.7 | Die wichtigsten Entscheidungen zu Schlussbestimmungen | 276 |
| 4 | Strategien bei Vertragsverhandlungen | 277 |
| 4.1 | Ziele bei der Vertragsverhandlung | 277 |
| 4.2 | Prüf- und Hinweispflichten | 279 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 4.2.1 | Allgemeine Pflichten | 279 |
| 4.2.1.1 | Grundsätzliches | 279 |
| 4.2.1.2 | Prüf- und Hinweispflicht gemäß § 4 Nr. 3 VOB/B | 279 |
| 4.2.1.3 | Verschulden bei Vertragsverhandlungen (<i>culpa in contrahendo</i>) | 281 |
| 4.2.2 | Besondere Pflichten bei Vergabeverfahren öffentlicher Auftraggeber | 282 |
| 4.2.2.1 | Die einzelnen Rügepflichten | 285 |
| 4.2.2.2 | Rechtsfolgen der Rüge | 294 |
| 4.2.2.3 | Die wichtigsten Entscheidungen zu Rügepflichten | 297 |
| 4.3 | Verhandlungsprotokolle | 298 |
| 4.3.1 | Verhandlungsprotokolle als Vertragsbestandteil | 298 |
| 4.3.2 | Verhandlungsprotokolle als Allgemeine Geschäftsbedingungen | 298 |
| 4.4 | Haftung | 301 |
| 4.4.1 | Haftung aus rechtsgeschäftsähnlichen (vorvertraglichen) Schuldverhältnissen | 301 |
| 4.4.1.1 | Grundsätzliches | 301 |
| 4.4.1.2 | Der Schadenersatzanspruch aus rechtsgeschäftsähnlichen (vorvertraglichen) Schuldverhältnissen | 301 |
| 4.4.2 | § 126 GWB | 305 |
| 4.5 | Strategien | 308 |
| 4.5.1 | Vergabeverfahren öffentlicher Auftraggeber | 308 |
| 4.5.1.1 | Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis | 324 |
| 4.5.1.2 | Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm | 329 |
| 4.5.2 | Verhalten gegenüber privaten Auftraggebern | 342 |
| 4.5.3 | Eigene Vertragsmodelle des Auftragnehmers | 344 |
| 4.5.4 | Generalunternehmer-Nachunternehmer-Verhältnis | 344 |
| 5 | Verhalten im Streitfall | 359 |
| 5.1 | Außergerichtlicher oder gerichtlicher Streit | 359 |
| 5.1.1 | Streitvermeidung | 359 |
| 5.1.2 | Verhaltensweisen vor dem Streitfall und im Streitfall | 359 |
| 5.1.3 | Einschalten eines Rechtsanwalts | 359 |
| 5.1.4 | Kosten und Dauer von Prozessen | 362 |
| 5.2 | Strategien für den außergerichtlichen Streit | 364 |
| 5.2.1 | Abwehr unwirksamer Vertragsklauseln | 364 |
| 5.2.2 | Intelligenter Schriftverkehr und rechtzeitiges Reagieren | 364 |
| 5.2.3 | Typische Strategien des Auftragnehmers während der Ausführung | 364 |
| 5.2.4 | Typische Strategien des Auftraggebers | 365 |
| 5.2.5 | Verhandeln und Festhalten von Verhandlungsergebnissen | 366 |
| 5.2.6 | Mediation | 366 |
| 5.3 | Strategien für den gerichtlichen Streit | 367 |
| 5.3.1 | Vergabeverfahren | 367 |
| 5.3.2 | Eilverfahren im Zivilprozess | 367 |
| 5.3.3 | Zivilprozessuale Klageverfahren | 369 |
| 5.3.4 | Schiedsgerichtsverfahren | 369 |
| 5.3.5 | Selbständiges Beweisverfahren | 370 |
| 5.3.6 | Schiedsgutachterverfahren | 370 |
| 6 | Rechtsgrundlagen | 371 |
| 6.1 | Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil B: Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen DIN 1961 – Ausgabe 2002 | 372 |
| 6.2 | Regelungen zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen §§ 305 bis 310 BGB | 385 |
| 6.3 | Werkvertragsregelungen §§ 631 bis 651 BGB | 391 |
| | Stichwortverzeichnis | 398 |
| | Hinweise zur CD-ROM | 404 |