

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