

Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis	IX
 1. Teil. Grundlegendes zum privaten Baurecht	 1
I. Rechtsgrundlagen des Privaten Baurechts	1
II. Grundbegriffe	10
 2. Teil. Der Vertragsschluß	 17
I. Abschluß des Vertrages	17
II. Inhalt des Vertrages	28
III. Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	33
IV. Arten der Vergütung und der Leistungsbeschreibung	48
 3. Teil. Die Durchführung des Vertrages	 55
I. Ausführung der beauftragten Leistung	55
II. Fristen	62
III. Ansprüche des Auftragnehmers bei Pflichtverletzungen des Auftraggebers	66
IV. Ansprüche des Auftraggebers bei Pflichtverletzungen des Auftragnehmers	75
V. Abnahme	81
VI. Ansprüche bei mangelhafter Leistung	91
VII. Bezahlung des Werklohnes	115
VIII. Ansprüche des Auftragnehmers bei Zahlungsverzug des Auftraggebers	124
IX. Verjährung von Ansprüchen	133
X. Sicherung des Werklohnes	146
XI. Sicherheiten zugunsten des Auftraggeber	155
XII. Vorzeitige Beendigung des Bauvertrages	162
XIII. Besondere Vertragsarten	171
XIV. Kaufvertrag	181
XV. Außervertragliche Ansprüche	186

Inhaltsübersicht

	Seite
4. Teil. Verträge über andere für das Bauvorhaben erforderliche Leistungen	189
I. Überblick über das Recht der Architekten- und Ingenieurverträge	189
II. Sonstige Verträge	203
5. Teil. Sonstige wichtige Vorschriften: Grundzüge	205
I. Arbeitsschutzrecht	205
II. Arbeitnehmerentsendegesetz	208
III. Strafrecht/Ordnungswidrigkeitenrecht	209
IV. Bauträgerrecht	211
6. Teil. Grundsätze des Bauprozesses	213
I. Vorbereitung des Prozesses	213
II. Grundsätze des Prozeßrechts	215
III. Instanzenzug für Hauptsacheklagen	220
Stichwortverzeichnis	225

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
Vorwort		V
Inhaltsübersicht		VII
1. Teil. Grundlegendes zum privaten Baurecht	1	1
I. Rechtsgrundlagen des Privaten Baurechts	1	1
1. Privates und öffentliches Baurecht	1	1
2. Vertrag und andere Rechtsgrundlagen	4	2
3. Vertragsinhalt/Vorliegen eines Anspruches	20	4
4. Bedeutung der Schuldrechtsmodernisierung	25	5
a) Gegenstand der Reform	26	5
b) Übergangsregelungen	31	6
II. Grundbegriffe	42	10
1. Auftraggeber/Besteller/Bauherr, Unternehmer/Auftrag- nehmer, Subunternehmerverträge	43	10
2. Werkvertrag/Bauvertrag und BGB-Vertrag/VOB/ B-Vertrag	47	11
3. Werkvertrag/Kaufvertrag/Dienstvertrag	49	12
a) Werkvertrag/Kaufvertrag	50	12
Exkurs: Sonderprobleme im Zusammenhang mit beweglichen und unbeweglichen Sachen im Rechtssinne	54	13
b) Werkvertrag/Dienstvertrag	59	15
4. Verbraucher/Unternehmer	62	15
2. Teil. Der Vertragsschluß	66	17
I. Abschluß des Vertrages	66	17
1. Zustandekommen: Angebot und Annahme	66	17
a) Willenserklärungen und Zugang	68	18
b) Angebot und Annahme, Vertragsschluß	74	19
c) Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	78	19
2. Form	83	20
3. Vertretung	89	20
a) Anscheinsvollmacht	93	21

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
b) Umfang der Vollmacht von Architekten, Bauleitern und anderen fachlich Beteiligten	98	22
c) Haftung des Vertreters ohne Vertretungsmacht	102	23
4. Änderungen des Vertrages	109	24
5. Verschulden bei Vertragsverhandlungen	110	25
6. Grundsätze des Vergaberechts	114	25
II. Inhalt des Vertrages	122	28
1. Bestimmung des Inhaltes	126	28
a) Methode der Inhaltsbestimmung	126	28
b) Rangfolgeregelungen	128	29
aa) Welche Unterlagen sind Vertragsbestandteil?	130	29
bb) Rangfolge	133	30
cc) Rangfolgeregelung in § 1 Nr. 2 VOB/B	145	32
III. Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)	146	33
1. Was sind AGB	150	34
a) Wie werden AGB einbezogen	155	35
b) Vorrang von Individualvereinbarungen	164	36
c) Prüfung von AGB und Rechtsfolgen	166	36
d) Sich widersprechende AGB	181	39
2. Verträge mit Verbrauchern	185	39
3. Verträge mit Unternehmen	188	40
4. Die VOB/B	194	41
a) Rechtsnatur	198	42
b) Anwendungsbereich der VOB/B	204	43
c) Pflicht zur Anwendung der VOB/B	208	43
d) Einbeziehung	214	45
e) Risiken: gerichtliche Überprüfung	218	45
5. Andere Unwirksamkeitsgründe	219	45
6. Inhaltsbestimmung durch Auslegung	221	46
IV. Arten der Vergütung und der Leistungsbeschreibung	230	48
1. Einheitspreisvertrag	231	48
a) Leistungsinhalt und Abrechnung des Einheitspreisver- trages gemäß BGB	232	48
b) Abrechnung des Einheitspreisvertrages nach VOB/B/ Änderungen des Vertrages	237	49
2. Pauschalvertrag	241	49
a) Vereinbarung einer Pauschale	245	50
b) Detailpauschalvertrag	248	51
c) Globalpauschalvertrag	250	51
d) Grenzen der Pauschalierung	256	52
e) Regelungen der VOB/B zur Pauschalierung	262	53

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3. Teil. Die Durchführung des Vertrages	265	55
I. Ausführung der beauftragten Leistung	265	55
1. Abgrenzung der Aufgabenbereiche	267	55
2. Einsatz von Subunternehmern	271	57
3. Änderungen	274	57
4. Untergang der ausgeführten Leistung	277	57
5. Die Regelungen der VOB/B	280	58
a) Zuständigkeiten	281	58
b) Änderungen	282	59
c) Genehmigung bei Übertragung auf Subunternehmer	289	60
II. Fristen	294	62
1. Die Arten der Fristen	297	62
2. Vereinbarung von Fristen und Rechtsfolgen	299	63
3. Anfangstermin	301	63
4. Zwischentermine	304	64
5. Fertigstellungstermine	306	64
6. Fehlende Vereinbarung von Fristen	308	64
7. Folgen von Fristüberschreitungen	309	65
a) Rechte des Auftragnehmers	310	65
b) Rechte des Auftraggebers	312	65
III. Ansprüche des Auftragnehmers bei Pflicht- und Obliegenheitsverletzungen des Auftraggebers mit Behinderungsfolgen	314	66
1. Bauzeitverlängerung	315	66
a) Behinderung	319	67
b) Auf der Behinderung beruhende Verzögerung	320	68
c) Behinderungsanzeige	321	68
d) Dauer der Bauzeitverlängerung	322	68
e) Folgen für Vertragsfristen	326	68
f) Besonderheiten bei BGB-Verträgen	328	69
2. Entschädigung nach § 642 BGB	329	69
3. Kündigung nach § 643 BGB	334	71
4. Schadensersatzanspruch nach § 6 Nr. 6 VOB/B	338	71
a) Behinderung, Verzögerung, Behinderungsanzeige	339	71
b) Vertretenmüssen des Auftraggebers	340	72
c) Umfang des Ersatzanspruches	342	72
d) Verhältnis zu § 642 BGB	346	72
5. Vergütungsanspruch nach § 2 Nr. 5 VOB/B	347	73
6. Kündigung nach § 9 VOB/B	350	73
IV. Ansprüche des Auftraggebers bei Pflichtverletzungen des Auftragnehmers	353	75
1. Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB	354	75

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2. Verzugschaden nach §§ 280 Abs. 1, 2 i.V.m. 286 BGB . . .	357	76
a) Fälligkeit der Leistung	358	76
b) Verzug ohne Mahnung	360	76
c) Umfang des Schadens	362	77
3. Vertragsstrafen	363	77
a) Vereinbarung der Vertragsstrafe	366	77
b) Anfall der Vertragsstrafe	370	78
c) Vorbehalt bei der Abnahme	373	79
4. Rücktritt nach §§ 323, 326 Abs. 1 S. 3 BGB	376	79
5. Rücktritt nach § 324 BGB	378	79
6. Kündigung nach §§ 5 Nr. 4, 8 Nr. 3 VOB/B	380	80
V. Abnahme	385	81
1. Voraussetzungen für die Abnahme	387	81
a) Pflicht zur Abnahme nach BGB	388	81
b) Pflicht zur Abnahme nach VOB/B	392	82
2. Durchführung: Formen der Abnahme	393	82
a) Ausdrückliche Abnahme	393	82
b) Stillschweigende Abnahme	395	82
c) Besondere Formen der Abnahme	398	83
aa) Abnahme nach erfolglosem Abnahmeverlangen . . .	398	83
bb) Fertigstellungsbescheinigung	402	84
3. Folgen der Abnahme	407	85
4. Rechtsgrundlose Verweigerung der Abnahme	427	87
5. Abnahme nach der VOB/B	431	88
a) § 12 Nr. 1, Nr. 3 VOB/B: Pflicht zur Abnahme	432	88
b) § 12 Nr. 2 VOB/B: Teilabnahmen	433	88
c) § 12 Nr. 4 VOB/B: Durchführung der förmlichen Abnahme	435	88
d) § 12 Nr. 5 VOB/B: Fiktive Abnahme	437	89
aa) Bei Übersenden einer Fertigstellungsmitteilung . . .	438	89
bb) Bei Benutzung des Werkes durch den Auftraggeber	439	89
VI. Ansprüche bei mangelhafter Leistung	441	91
1. Wann liegt ein Mangel vor	443	91
a) Vereinbarte Beschaffenheit	448	92
b) Anerkannte Regeln der Technik	450	93
2. Ansprüche des Auftraggebers bei Mängeln der Leistung . .	452	94
a) Grundsätzliches: Systematik des § 634 BGB	453	94
b) Nacherfüllung	458	95
aa) Durchführung der Nacherfüllung	459	96
bb) Verweigerung der Nacherfüllung	463	96
c) Entbehrlichkeit einer Aufforderung zur Nacherfüllung/ Fristsetzung	468	97

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
aa) Nicht innerhalb bestimmter Frist	469	98
bb) Fehlschlagen der Nacherfüllung	470	98
cc) Nacherfüllung unzumutbar für den Auftraggeber . .	473	99
d) Selbstvornahme	474	99
e) Rücktritt	478	100
f) Minderung	483	101
g) Schadensersatz	489	102
h) Schadensersatz statt der Leistung	498	104
i) Aufwendungsersatz, §§ 634 Nr. 4, 284 BGB	505	105
j) Wahl des Mangelspruches durch den Auftraggeber . .	507	105
3. Verjährung	512	107
a) Verjährungsfristen	512	107
b) Dauer	513	107
c) Beginn	516	108
d) Arglistig verschwiegene Mängel	520	108
e) Hemmung/Neubeginn	523	109
4. Mängelansprüche nach der VOB/B	524	110
a) Wann liegt ein Mangel vor?	527	110
b) Vor der Abnahme	529	111
c) Nach Abnahme	534	112
d) Verjährung	542	113
VII. Bezahlung des Werklohnes	547	115
1. Vorleistungspflicht des Unternehmers	547	115
2. Vorauszahlungen	548	115
3. Voraussetzungen eines Anspruches auf Abschlags- und Schlußzahlungen	551	115
a) Abschlagszahlungen nach BGB	553	116
b) Schlußzahlungen nach BGB	565	118
c) Abschlagszahlungen nach VOB/B	567	118
d) Schlußzahlungen nach VOB/B	573	119
4. Aufrechnung/Zurückbehaltungsrechte	578	120
a) Aufrechnung	581	121
b) Zurückbehaltungsrechte	586	121
5. Verjährung von Werklohnansprüchen	589	123
VIII. Ansprüche des Auftragnehmers bei Zahlungsverzug des Auftraggebers	594	124
1. Ansprüche des Auftragnehmers bei BGB-Verträgen	594	124
a) Verzug und Verzugsschaden nach §§ 280 Abs. 1, 2 i.V.m. 286 BGB	595	124
b) Kein Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB	601	125
c) Arbeitseinstellung nach § 273 BGB	604	126

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
d) Leistungsverweigerung und Rücktritt nach § 321		
Abs. 1 BGB	605	126
e) Rücktritt nach § 323 BGB	610	127
f) Schadensersatz anstatt der Leistung	616	128
g) Aufwendungsersatz nach § 284 BGB	621	129
2. Ansprüche des Auftragnehmers bei VOB/B-Verträgen . . .	624	130
a) Verzugsschaden nach § 16 Nr. 5 Abs. 4 VOB/B	625	130
b) Arbeitseinstellung nach § 16 Nr. 5 Abs. 5 VOB/B	629	131
c) Kündigung nach § 9 VOB/B	630	131
d) Abrechnung des vorzeitig gekündigten Vertrages	635	132
IX. Verjährung von Ansprüchen	638	133
1. Dauer der Verjährung, Beginn und Ende der Verjährungsfrist	638	133
2. Wirkung der Verjährung	639	133
3. Vereinbarungen über die Verjährung	642	133
4. Hemmung der Verjährung	644	134
a) Hemmung durch Verhandlungen	648	135
b) Hemmung bei Rechtsverfolgung	659	136
aa) Ende der Hemmung	660	137
bb) Gerichtliche Rechtsverfolgung	661	137
cc) Außergerichtliche Rechtsverfolgung	671	142
c) Hemmung aufgrund von Vereinbarung, § 205 BGB . . .	675	144
5. Neubeginn der Verjährung	676	144
a) Anerkenntnis	679	145
b) Vollstreckung	684	145
X. Sicherung des Werklohnes	685	146
1. Überblick	685	146
2. Gesetzliche Möglichkeiten	688	146
a) Bauhandwerkersicherungshypothek nach § 648 BGB . .	688	146
aa) Werkvertrag	692	147
bb) Errichten des Bauwerks	693	147
cc) Zu sichernder Anspruch	696	148
dd) Baugrundstück im Eigentum des Auftraggeber . . .	701	148
ee) Verzicht auf die Rechte aus § 648 BGB	704	149
ff) Prozessuale Durchsetzung	706	149
gg) Insolvenzfestigkeit	710	150
b) § 648a BGB	712	150
c) Nach- und Vorteile der gesetzlichen Sicherungsmöglichkeiten:	725	153
3. Vertragliche Möglichkeiten	726	153
XI. Sicherheiten zugunsten des Auftraggeber	734	155
1. Sicherheitseinbehalte	739	155

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
a) Ablösung durch andere Sicherheiten	741	155
b) Auszahlung	742	156
c) Rückgabe	744	156
2. Besonderheiten der Bürgschaft auf erstes Anfordern	745	156
a) Inhalt der Bürgschaft auf erstes Anfordern	745	156
b) Auszahlung der Bürgschaft auf erstes Anfordern verhindern	752	158
c) Zulässigkeit der Vereinbarung einer Bürgschaft auf erstes Anfordern	756	159
3. Folgen unwirksamer Sicherungsvereinbarung	759	159
4. Besonderheiten bei Vereinbarung der VOB/B	761	160
XII. Vorzeitige Beendigung des Bauvertrages	766	162
1. Ordentliche Kündigung durch den Auftraggeber	768	162
a) Voraussetzungen	768	162
b) Rechtsfolgen	770	163
aa) Erbrachte Leistungen	772	163
bb) Noch nicht erbrachte Leistungen	773	163
c) Abrechnung des gekündigten Pauschalvertrages	779	164
d) Kündigung und Abrechnung bei Vorliegen eines Kostenvoranschlages	788	166
e) Rechtsfolgen bei Vereinbarung der VOB/B	791	167
2. Außerordentliche Kündigung durch den Auftraggeber	792	167
a) Voraussetzungen	792	167
b) Rechtsfolgen	793	167
c) Besonderheit der Abrechnung von Pauschalverträgen	794	168
3. Rücktritt des Auftraggebers nach § 323 BGB	796	168
4. Rücktritt nach § 324 BGB	797	168
5. Außerordentliche Kündigung durch den Auftraggeber nach VOB/B	798	168
6. Ordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer	800	169
7. Rücktritt/außerordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer	804	170
8. Rücktritt des Auftragnehmers nach § 321 BGB	805	170
9. Außerordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer nach VOB/B	806	170
XIII. Besondere Vertragsarten	808	171
1. Generalunternehmer/Generalübernehmervertrag	808	171
a) Der Generalunternehmervertrag	808	171
b) Gestaltung von Subunternehmerverträgen	815	172
aa) Identität der Vertragsbedingungen	815	172
bb) Abweichende Regelungen	815	173
cc) Besondere AGB-Problematik	815	173

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
c) Durchbrechung der Trennung der Vertragsverhältnisse .	816	173
aa) zu Lasten des Generalunternehmers	817	173
bb) zu Lasten des Subunternehmers	819	174
cc) zugunsten von Subunternehmern: Direktzahlung durch den Bauherren	822	174
2. Arbeitsgemeinschaft (ARGE) und Dach-Arbeitsgemein- schaft (Dach-ARGE)	824	175
a) Arbeitsgemeinschaft (ARGE)	824	175
b) Dach-Arbeitsgemeinschaft (Dach-ARGE)	832	176
3. GMP – Garantierter Maximal Preis-Vertrag	840	177
XIV. Kaufvertrag	855	181
1. Besonderheiten des Kaufvertrages	858	182
a) Wahlrecht	858	182
b) Kein Selbstvornahmerecht	860	182
c) Kein freies Kündigungsrecht	861	182
d) Mängelausschluß nach § 377 HGB	864	183
2. Verjährung von Mängelansprüchen	865	183
3. Sondervorschriften beim Verbrauchsgüterkauf	869	184
XV. Außervertragliche Ansprüche	875	186
1. Deliktsrecht	875	186
2. Schadensersatz bei Pflichtverletzung (Positive Forderungs- verletzung)	876	186
3. Produkthaftungsrecht	882	187
 4. Teil. Verträge über andere für das Bauvorhaben erforderliche Leistungen	 885	 189
I. Überblick über das Recht der Architekten- und Ingenieur- verträge	885	189
1. Die HOAI	886	189
2. Zustandekommen eines Architektenvertrages	891	190
a) Vertragsschluß	891	190
b) Form	893	190
c) Abgrenzung von Akquisitionsleistungen	894	190
3. Leistungsinhalt	896	191
a) Leistungsumfang/rechtliche Einordnung	896	191
b) Vollmacht	898	191
aa) Umfang der Vollmacht	898	191
bb) Folgen einer fehlenden Vollmacht	899	192
c) Urheberrecht	901	192
aa) Bestehen von Urheberrecht	902	192
bb) Folgen des Urheberschutzes	906	193

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
4. Vergütung	910	194
a) Höhe	912	194
b) Fälligkeit	919	196
c) Verjährung	927	197
5. Haftung des Architekten: Übersicht	929	197
6. Mängelansprüche	931	198
a) Mängel der Leistung	931	198
b) Inhalt der Mängelansprüche	938	199
c) Verjährung	942	200
7. Haftung	944	200
a) Haftung wegen Bausummenzusage	944	200
b) Verstoß gegen Nebenpflichten	951	202
c) Verjährung	954	202
II. Sonstige Verträge	955	203
1. Projektsteuerer	955	203
2. Bauüberwachung	960	203
5. Teil. Sonstige wichtige Vorschriften: Grundzüge	965	205
I. Arbeitsschutzrecht	965	205
1. ArbSchG: Pflichten von Arbeitgebern, Beschäftigten und Sanktionsmöglichkeiten	966	205
2. BaustellV und andere Verordnungen	974	206
II. Arbeitnehmerentsendegesetz	979	208
III. Strafrecht/Ordnungswidrigkeitenrecht	981	209
1. § 319 StGB	982	209
2. Weitere Strafvorschriften	987	210
IV. Bauträgerrecht	989	211
6. Teil. Grundsätze des Bauprozesses	997	213
I. Vorbereitung des Prozesses	998	213
II. Grundsätze des Prozeßrechts	1001	215
1. Beweislast	1002	215
2. Ausschluß wegen Verspätung	1007	216
3. Hinweispflichten des Gerichts	1013	217
4. Anwaltszwang	1016	218
III. Instanzenzug für Hauptsacheklagen	1020	220
1. Ermittlung des Gegenstandswertes	1024	221
2. Instanzenzug mit Streitwert bis € 5.000,00	1025	221
3. Instanzenzug für Streitwerte oberhalb € 5.000,00	1034	222
Stichwortverzeichnis		225