

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XVII
1 Einleitung	1
1.1 Inhalt des Baurechts	1
1.2 Gerichtszuständigkeiten	3
2 Allgemeines Vertragsrecht	5
2.1 Zustandekommen und Wirksamkeit von Verträgen	5
2.1.1 Angebot und Annahme	5
2.1.2 Schweigen des Kaufmanns auf Vertragsangebot	7
2.1.3 Das kaufmännische Bestätigungsschreiben	8
2.1.4 Anfechtung von Rechtsgeschäften	9
2.1.4.1 Irrtumsanfechtung und Kalkulationsirrtum	9
2.1.4.2 Anfechtung wegen arglistiger Täuschung oder rechtswidriger Drohung	11
2.1.5 Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot	12
2.1.6 Das sittenwidrige Rechtsgeschäft (§ 138 BGB)	14
2.2 Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	15
2.2.1 Begriff und Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	15
2.2.2 Schutz vor überraschenden und mehrdeutigen Klauseln	17
2.2.3 Inhaltskontrolle	18
2.2.4 Unwirksamkeitsfolgen	19
2.2.5 Zusammenfassung	19
2.3 Stellvertretung bei Rechtsgeschäften	20
2.3.1 Vollmachtserteilung und Vertretungswirkung	20
2.3.2 Vertretung ohne Vertretungsmacht	22
2.3.3 Duldungs- oder Anscheinsvollmacht	23
2.3.4 Prokura und Handlungsvollmacht	24
2.4 Haftung für fremdes Verschulden	26
2.4.1 Verantwortung des Schuldners	26
2.4.2 Haftung für Erfüllungsgehilfen	27
2.4.3 Haftungsausschluss	28
2.5 Leistungsstörung und Pflichtverletzung im Vertragsverhältnis (Grundstrukturen)	29
2.5.1 Verletzung leistungsbezogener Pflichten	30
2.5.2 Verletzung leistungsunabhängiger Pflichten	31
2.5.3 Zusammenfassung	33

3	Kaufvertrag	35
3.1	Inhalt des Kaufvertrages	35
3.2	Pflichtverletzungen	36
3.3	Unmöglichkeit der Lieferung	37
3.3.1	Unmöglichkeitsbegriff	37
3.3.2	Schadensersatz statt der Leistung	38
3.3.3	Aufwendungsersatzanspruch	39
3.3.4	Rücktritt vom Vertrag	40
3.3.5	Verhältnis der Ansprüche zueinander	40
3.4	Verzug und Verspätung der Leistung	41
3.4.1	Verzugsvoraussetzungen	41
3.4.2	Schadensersatz neben der Leistung (Verzugsschaden)	43
3.4.3	Schadensersatz statt der Leistung (Nichterfüllungsschaden)	44
3.4.4	Rücktritt des Gläubigers	46
3.4.5	Verhältnis der Ansprüche zueinander	47
3.5	Schlechtleistung	48
3.5.1	Mangel der Kaufsache	48
3.5.2	Haftung des Verkäufers für Sach- oder Rechtsmängel	51
3.5.2.1	Primäransprüche	51
3.5.2.2	Sekundäransprüche	52
3.5.2.3	Das Rücktrittsrecht des Käufers	55
3.5.2.4	Das Minderungsrecht des Käufers	55
3.5.2.5	Schadensersatz und Aufwendungsersatz des Käufers	56
3.5.2.6	Zusammenfassung	58
3.5.3	Garantievereinbarungen	60
3.5.4	Verjährung von Mängelansprüchen	61
3.5.5	Verjährungshemmung und -unterbrechung	64
3.5.6	Vertraglicher Haftungsausschluss und Verkürzung von Verjährungsfristen	66
3.5.6.1	Haftungsvereinbarungen beim Verbrauchsgüterkauf	66
3.5.6.2	Haftungsvereinbarungen außerhalb des Verbrauchsgüterkaufs	67
3.5.6.3	Zusammenfassung	68
3.5.7	Verletzung leistungsbezogener Nebenpflichten	69
3.5.7.1	Schadensersatz	69
3.5.7.2	Rücktritt	69
3.6	Verletzung nicht leistungsbezogener Schutzpflichten	71
3.7	Verletzung selbständiger vorvertraglicher (nicht leistungsbezogener) Schutzpflichten	72

4	Bauvergabe	75
4.1	Öffentliche Auftragsvergabe und Zivilrecht	75
4.2	Vergaberechtssystem in der Europäischen Gemeinschaft	76
4.2.1	Schwellenwerte nach § 1 a VOB/A	77
4.2.2	Rechtslage unterhalb der Schwellenwerte	77
4.2.3	Rechtslage oberhalb der Schwellenwerte	78
4.2.4	Rechtsschutz des Bieters	79
4.2.4.1	Primärrechtsschutz oberhalb der Schwellenwerte	79
4.2.4.2	Primärrechtsschutz unterhalb der Schwellenwerte	82
4.2.4.3	Sekundärrechtsschutz	84
4.2.5	Zusammenfassung	85
4.3	Vergabearten	85
4.3.1	Öffentliche Ausschreibung und Offenes Verfahren	86
4.3.2	Beschränkte Ausschreibung und Nichtoffenes Verfahren	87
4.3.3	Freihändige Vergabe und Verhandlungsverfahren	88
4.4	Vergabegrundsätze	89
4.4.1	Wettbewerbsgrundsatz	89
4.4.2	Diskriminierungsverbot/Gleichbehandlungsgebot	91
4.4.3	Verhandlungsverbot	93
4.4.4	Gebot der Losvergabe	95
4.5	Vergabeverfahren	96
4.5.1	Bekanntmachung, Versand der Vergabeunterlagen, Vorinformation	96
4.5.1.1	Nationales Vergabeverfahren	96
4.5.1.2	Europaweites Vergabeverfahren	97
4.5.2	Angebots- und Bewerbungsfrist	98
4.5.2.1	Nationale Vergabe	98
4.5.2.2	Europaweite Vergabe	99
4.5.3	Eröffnungstermin	100
4.5.4	Zuschlags- und Bindefrist	101
4.5.5	Prüfung und Wertung der Angebote (nationale und europaweite Vergabe)	101
4.5.6	Zuschlag und Bekanntmachung der Auftragserteilung	104
5	Bauvertrag	107
5.1	Inhalt des Werkvertrages nach BGB	107
5.2	Bauvertrag nach BGB und VOB/B	108
5.2.1	Bauleistung und gebäudebezogene Arbeiten	109
5.2.2	Nicht gebäudebezogene Arbeiten	109
5.2.3	Inhalt und Bedeutung der VOB	110
5.2.4	Die Einbeziehung der VOB/B gem. 305 Abs. 2 BGB	111
5.2.5	VOB/B und deren Inhaltskontrolle gem. §§ 307 ff. BGB	112

5.3	Abschluss des Bauvertrages	114
5.3.1	Zustandekommen des Vertrages	114
5.3.2	Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis	115
5.3.3	Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm	115
5.4	Vertragsparteien und Unternehmenseinsatzformen	116
5.4.1	Generalunternehmervertrag	117
5.4.2	Generalübernehmervertrag	118
5.4.3	Haupt- und Nebenunternehmer	118
5.4.4	Baubetreuungsvertrag	119
5.4.5	Bauträgervertrag	120
5.4.6	Arbeitsgemeinschaft	122
5.5	Rechte und Pflichten bei der Bauausführung	124
5.5.1	Auftraggeberpflichten	125
5.5.1.1	Übergabe der Ausführungsunterlagen	125
5.5.1.2	Abstecken der Hauptachsen und Schaffung von Höhenfestpunkten	126
5.5.1.3	Feststellungspflicht des Auftraggebers hinsichtlich des Bauobjektes	126
5.5.1.4	Baustellenordnungs-, Koordinierungspflicht, Genehmigungs- und Erlaubnisbeschaffungspflicht	126
5.5.2	Verletzung von Mitwirkungspflichten des Auftraggebers	128
5.5.2.1	Rechtsfolgen unterbliebener Mitwirkung nach BGB	128
5.5.2.2	Rechtsfolgen unterbliebener Mitwirkung nach VOB/B	129
5.5.3	Auftraggeberrechte	130
5.5.3.1	Ausführungsüberwachungsrecht des Auftraggebers	130
5.5.3.2	Anordnungen des Auftraggebers	131
5.5.4	Auftragnehmerpflichten	132
5.5.4.1	Grundpflicht des Auftragnehmers	132
5.5.4.2	Selbstausführungspflicht des Auftragnehmers nach BGB	134
5.5.4.3	Selbstausführungspflicht nach VOB/B	135
5.5.4.4	Prüfungs- und Bedenkenmitteilungspflicht	135
5.5.4.5	Leistungsschutzpflicht des Auftragnehmers	137
5.5.5	Mangelbeseitigungs- und Schadensersatzansprüche vor der Abnahme	138
5.5.5.1	Rechtslage nach BGB	138
5.5.5.2	Rechtslage nach VOB/B	139
5.5.5.3	Zusammenfassung	140
5.6	Abnahme	140
5.6.1	Inhalt und Bedeutung der Abnahme	140
5.6.2	Abnahme nach BGB	141
5.6.2.1	Ausdrücklich erklärte Abnahme	141
5.6.2.2	Abnahme durch schlüssiges Verhalten	142
5.6.2.3	Fiktive Abnahme	143
5.6.3	Abnahme nach VOB/B	144
5.6.3.1	Frist und Form der Abnahme	144
5.6.3.2	Teilabnahme	145

5.6.3.3	Förmliche Abnahme	145
5.6.3.4	Fiktive Abnahme	146
5.6.4	Öffentlich-rechtliche Abnahme	148
5.7	Unmöglichkeit der Leistung	149
5.8	Verspätete Fertigstellung	150
5.8.1	Verzugsschäden des Bauherrn	150
5.8.1.1	Fälligkeit und Verzug	150
5.8.1.2	Verzugsschaden nach VOB/B und BGB	152
5.8.1.3	Behinderungsanzeige	152
5.8.2	Beendigung des Vertrages wegen verzögerter Bauleistung	153
5.8.2.1	Rechtslage nach BGB	153
5.8.2.2	Rechtslage nach VOB/B	154
5.8.3	Vertragsstrafenvereinbarungen	155
5.8.3.1	Vertragsstrafeversprechen nach §§ 339 ff. BGB	155
5.8.3.2	Vertragsstrafeversprechen nach §§ 12 VOB/A und 11 VOB/B	158
5.9	Beendigung des Bauvertrages, Kündigungs- und Rücktrittsmöglichkeiten .	159
5.9.1	Kündigung und Rücktritt nach BGB	159
5.9.2	Beendigung nach VOB/B	161
5.9.2.1	Kündigung des Auftraggebers	161
5.9.2.2	Kündigung des Auftragnehmers	162
5.9.2.3	Beendigungsgründe außerhalb der VOB/B	162
6	Vergütung der Bauleistung	165
6.1	Vergütungshöhe, Vergütungsarten nach BGB	165
6.2	Vergütungsarten nach VOB/B	165
6.2.1	Einheitspreisvertrag	166
6.2.2	Pauschalpreisvertrag	166
6.2.3	Stundenlohnvertrag	167
6.2.4	Selbstkostenerstattungsvertrag	167
6.2.5	Festpreisvertrag	168
6.3	Fälligkeit und Abschlagszahlungen nach BGB	168
6.3.1	Fälligkeit	168
6.3.2	Abschlagszahlungen	170
6.4	Abrechnung und Zahlungsarten nach VOB/B	171
6.4.1	Abrechnung nach § 14 VOB/B	172
6.4.2	Zahlungsarten gem. § 16 VOB/B	173
6.5	Vorbehaltlose Annahme der Schlusszahlung	174
6.6	Leistungsverweigerungsrecht des Bauherrn	175
6.7	Vergütungsgefahr gem. §§ 644, 645 BGB, § 7 VOB/B	175

6.8	Verspätete Zahlung der Vergütung	178
6.8.1	Verzugszinsen und Arbeitseinstellung nach BGB und VOB/B	178
6.8.2	Rücktritt und Schadensersatz statt der Leistung nach BGB	179
6.8.3	Kündigung und Schadensersatz nach VOB/B	181
6.9	Anpassung der Vergütung	182
6.9.1	Kostenvoranschlag und Kündigung nach BGB	182
6.9.2	Nachtragsforderungen nach VOB/B	183
6.9.2.1	Mengenabweichung	184
6.9.2.2	Leistungsänderung (Anordnung des Auftraggebers)	185
6.9.2.3	Zusätzliche Leistungen (Anordnung des Auftraggebers)	185
6.9.2.4	Nicht bestellte Leistungen	186
6.9.2.5	Pauschalpreisvertrag	187
6.10	Vergütungssicherung nach BGB und VOB/B	188
6.10.1	Bauhandwerkersicherung	188
6.10.2	Sicherungshypothek des Unternehmers	189
6.11	Verjährung von Vergütungsansprüchen	190
6.12	Bauabzugsteuer	191
6.12.1	Bauleistungen	191
6.12.2	Abzugspflichtige Bauleistungsempfänger	192
6.12.3	Bemessungsgrundlage, Einbehaltung, Abführung und Anmeldung des Abzugsbetrages	193
6.12.4	Freistellungsbescheinigung	194
6.12.5	Haftung	194
7	Mängelansprüche des Bauherrn nach Abnahme und Haftung bei sonstiger Pflichtverletzung des Unternehmers	195
7.1	Der Begriff des Mangels nach BGB und VOB/B	195
7.1.1	Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit	195
7.1.2	Beeinträchtigung der vertraglich vorausgesetzten Verwendung	196
7.1.3	Missachtung der anerkannten Regeln der Technik	197
7.1.4	Beeinträchtigung der üblichen Verwendung	198
7.1.5	Verantwortlichkeit des Unternehmers	198
7.1.6	Garantieabreden	198
7.2	Mangelbeseitigung und Neuherstellung nach BGB und VOB/B	199
7.2.1	Nacherfüllung nach BGB	200
7.2.2	Mangelbeseitigung und Neuherstellung nach VOB/B	201
7.3	Nachrangige Mängelansprüche nach BGB (Sekundäransprüche)	202
7.3.1	Selbstvornahme, Kostenerstattung und Kostenvorschuss nach BGB	203
7.3.2	Mangelbedingter Rücktritt	204
7.3.3	Herabsetzung der Vergütung (Minderung)	205
7.3.4	Mangelbedingte Schadensersatzansprüche	206

7.3.4.1	Schadensersatz ohne vorherige Fristsetzung	207
7.3.4.2	Schadensersatz nach vergeblicher Fristsetzung	207
7.3.4.3	Abgrenzung und Zusammenfassung	208
7.4	Weitergehende Mängelansprüche nach VOB/B	210
7.4.1	Ersatzvornahme	210
7.4.2	Minderung der Vergütung	211
7.4.2.1	Unmöglichkeit der Mangelbeseitigung	212
7.4.2.2	Ablehnung der Mangelbeseitigung bei unverhältnismäßig hohem Aufwand	212
7.4.2.3	Unzumutbarkeit der Mangelbeseitigung für den Auftraggeber	214
7.4.3	Rücktritt wegen mangelhafter Leistung	214
7.4.4	Mangelbedingter Schadensersatz	214
7.4.4.1	Fristsetzungserfordernis bzw. Minderungsvoraussetzungen	214
7.4.4.2	Mangelbedingte Personenschäden und sonstige Schäden, Verschulden und Schadensbereiche	215
7.4.4.3	Schaden an der baulichen Anlage (§ 13 Nr. 7 Abs. 3 Satz 1 VOB/B)	217
7.4.4.4	Großer Schadensersatz (§ 13 Nr. 7 Abs. 3 Satz 2 VOB/B)	219
7.4.5	Zusammenfassung der Mängelansprüche nach § 13 VOB/B	220
7.5	Verjährung der Mängelansprüche	222
7.5.1	Verjährung gemäß § 634 a BGB	222
7.5.2	Verjährung gemäß § 13 Nr. 4 Abs. 1 VOB/B	225
7.6	Verletzung sonstiger Pflichten nach BGB und VOB/B	226
7.6.1	Schadensersatz für Verletzung sonstiger leistungsbezogener Nebenpflichten	226
7.6.2	Schadensersatz für Verletzung sonstiger nicht leistungsbezogener Schutzpflichten	227
7.6.3	Verjährung	228
7.7	Sicherung von Erfüllungs- und Mängelansprüchen	229
7.7.1	Sicherheiten nach BGB und VOB/B	229
7.7.2	Bürgschaft auf erstes Anfordern	231
8	Architektenvertrag	233
8.1	Abschluss des Vertrages	233
8.2	Vertragstyp, Vertragsinhalt	235
8.3	Bevollmächtigung durch den Bauherrn	236
8.4	Anwendungsbereich, Inhalt und Bedeutung der HOAI	237
8.5	Leistungsbild und Leistungsphasen 1 bis 9 nach HOAI	238
8.6	Vergütung des Architekten	241
8.6.1	Grundlagen der Vergütung nach HOAI	241
8.6.2	Fälligkeit und Verjährung	243

8.6.3	Abschlagszahlungen und Sicherung des Vergütungsanspruches	244
8.7	Beendigung des Vertrages	245
8.8	Urheberrecht des Architekten	246
9	Haftung des Architekten	249
9.1	Architektenfehler	249
9.1.1	Planungsfehler	249
9.1.2	Koordinierungsfehler	251
9.1.3	Überwachungsfehler	251
9.1.4	Kosten	253
9.1.4.1	Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag	253
9.1.4.2	Bausummenüberschreitung	253
9.1.4.3	Bausummengarantie und Kostenlimit	254
9.1.5	Beratungsfehler	255
9.2	Die Ansprüche des Auftraggebers	256
9.2.1	Mängelansprüche	256
9.2.2	Unmöglichkeit	258
9.2.3	Verspätete Architektenleistung	258
9.2.4	Verletzung von sonstigen leistungsbezogenen Pflichten (Nebenpflichten) .	259
9.2.5	Verletzung leistungsunabhängiger sonstiger Pflichten	259
9.3	Verjährung	260
9.3.1	Verjährungsfrist	260
9.3.2	Abnahme der Architektenleistung	262
9.4	Haftungsbeschränkungen	263
9.4.1	Formularverträge	263
9.4.2	Individualvereinbarung	264
10	Verträge mit Sonderfachleuten	265
10.1	Inhalt	265
10.2	Haftung des Sonderfachmanns	265
10.3	Haftung im Verhältnis Architekt, Sonderfachmann und Bauunternehmer .	267
10.3.1	Haftungsbereiche	267
10.3.2	Architekt und Statiker	268
10.3.3	Haftungsbereiche des Architekten, Sonderfachmanns und Bauunternehmers	268
10.3.4	Gesamtschuldnerische Haftung und Mitverschulden	269
10.4	Grad des Verschuldens, Ausgleichsanspruch im Innenverhältnis	272
10.5	Berufshaftpflicht des Architekten und Sonderfachmanns	273
10.6	Haftung des Prüfenieurs	274

11	Verkehrssicherungspflichten	277
11.1	Allgemeine Schadensersatzvoraussetzungen	277
11.2	Inhalt von Verkehrssicherungspflichten	277
11.3	Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn und Unternehmers	278
11.4	Verkehrssicherungspflichten des Architekten	279
11.5	Anspruchsverjährung	280
Anhang: Formulare 1 bis 40		281
Literaturverzeichnis		323
Bildverzeichnis		325
Stichwortverzeichnis		327