

# Inhaltsverzeichnis

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

<b>3</b>	<b>Kaufvertrag</b>	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

<b>4</b>	<b>Bauvergabe</b>	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
<b>5</b>	<b>Bauvertrag</b>	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	<b>Vergütung der Bauleistung .....</b>	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	<b>Mängelansprüche des Bauherrn nach Abnahme und Haftung bei sonstiger Pflichtverletzung des Unternehmers .....</b>	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, Kostenentlastung 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	<b>Architektenvertrag .....</b>	<b>233</b>
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
<b>9</b>	<b>Haftung des Architekten .....</b>	<b>249</b>
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
<b>10</b>	<b>Verträge mit Sonderfachleuten .....</b>	<b>265</b>
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	Berufshaftspflicht des Architekten und Sonderfachmanns .....	273
10.6	Haftung des Prüfingenieurs .....	274

<b>11</b>	<b>Verkehrssicherungspflichten</b>	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
<b>Anhang: Formulare 1 bis 40</b>		281
<b>Literaturverzeichnis</b>		323
<b>Bildverzeichnis</b>		325
<b>Stichwortverzeichnis</b>		327