

Inhalt

Einleitung	21
1 VOB/B und AGB-Gesetz	25
2 Bauvertrag und Leistungsänderungen	29
A) VOB - Vertrag	29
1 Einführung	30
1.1 Der Einheitspreisvertrag	32
1.2 Der Pauschalpreisvertrag	32
1.2.1 Der Detail-Pauschalvertrag	34
1.2.2 Der Global-Pauschalvertrag	35
2 Änderungen der Vergütung beim Einheitspreisvertrag	36
2.1 Leistungsänderungen durch Übernahme von Arbeiten durch den Auftraggeber (§ 2 Nr. 4 VOB/B)	36
2.2 Änderungen des Bauentwurfs oder andere Änderungen durch den Auftraggeber (§ 2 Nr. 5 VOB/B)	38
2.3 Zusätzliche, im Vertrag nicht vorgesehene Leistungen (§ 2 Nr. 6 VOB/B)	39
2.3.1 Ankündigung des Vergütungsanspruches	40
2.4 Leistungsverweigerungsrecht	41
3 Änderungen der Vergütung beim Pauschalvertrag (§ 2 Nr. 7 VOB/B)	43
3.1 Pauschalpreisänderung gemäß § 2 Nr. 4 VOB/B	43
3.2 Pauschalpreisänderung gemäß § 2 Nr. 5 VOB/B	44
3.3 Zusatzleistungen gemäß § 2 Nr. 6 VOB/B	45
3.4 Wegfall der Geschäftsgrundlage	45
4 Eigenmächtige Abweichung vom Vertrag durch den Auftragnehmer	47
4.1 Leistung ohne Auftrag (§ 2 Nr. 8 VOB/B)	47
4.2 Geschäftsführung ohne Auftrag	48

4.3 Leistung im mutmaßlichen Willen des Auftraggebers	49
4.4 Pflicht zur Leistungsbereitstellung	50
4.5 Vergütungsanspruch	50
B) BGB-Werkvertrag	51
1 Einführung	51
2 Mündlicher Werkvertrag	52
3 Schriftlicher Werkvertrag	52
4 Kostenanschlag	52
5 Festpreisbehauptung	53
3 Behinderung und Unterbrechung der Bauausführung	
A) VOB-Vertrag	56
1 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung	56
2 Die Behinderung	57
2.1 Die Anzeigepflicht des Auftragnehmers	58
2.2 Die Behinderungsanzeige	59
3 Die Gründe für eine Ausführungsfristverlängerung	60
3.1 Ein vom Auftraggeber zu vertretender Umstand (§ 6 Nr. 2 Abs.1a VOB/B)	60
3.2 Streik oder Aussperrung (§ 6 Nr. 2 Abs. 1b VOB/B)	60
3.3 Höhere Gewalt, unabwendbare Umstände (§ 6 Nr. 2 Abs.1c VOB/B)	61
3.4 Behinderung durch Witterungseinflüsse (§ 6 Nr. 2 Abs. 2 VOB/B)	61
4 Wegfall der Behinderung	62
5 Berechnung der Verlängerung der Ausführungsfristen	62
5.1 Dauer der Behinderung	63
5.2 Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeit	63
5.3 Zuschlag für ungünstige Jahreszeit	63
6 Der Schadenersatzanspruch nach § 6 Nr. 6 VOB/B	64
7 Unterbrechung der Bauzeit (§ 6 Nr. 5 VOB/B)	65
7.1 Vorzeitige Vertragskündigung bei Unterbrechung des Bauvorhabens (§ 6 Nr. 7 VOB/B)	65
B) BGB-Werkvertrag	66

4 Leistungsstörungen durch den Auftraggeber

A) VOB - Vertrag	70
1 Einleitung	70
2 Die wichtigsten Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers	70
2.1 Die Übergabe von Unterlagen und das Abstecken von Hauptachsen	70
2.1.1 Die Übergabe der Ausführungsunterlagen (§ 3 Nr. 1 VOB/B)	71
2.1.2 Das Abstecken der Hauptachsen und Grenzen (§ 3 Nr. 2 VOB/B)	71
2.2 Die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung (§ 4 Nr.1 Abs.1 VOB/B)	72
2.2.1 Die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle	72
2.2.2 Das Regeln des Zusammenwirkens der einzelnen am Bau beteiligten Unternehmen	73
2.2.3 Das Einholen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen und Erlaubnisse	73
2.3 Fehlende Vereinbarungen über den Leistungsbeginn	74
3 Die Rechtsfolgen einer unterlassenen Mitwirkungshandlung des Auftraggebers	75
3.1 Behinderung	75
3.2 Klage auf Mitwirkung des Auftraggebers	75
3.3 Kündigung des Vertrages	76
4 Ausbleiben der Zahlung des Auftraggebers während der Bauausführung	76
4.1 Der Schuldnerverzug	77
4.2 Die Rechtsfolgen des Schuldnerverzuges gem. § 16 Nr. 5 Abs. 3 VOB/B	77
5 Der Kündigungsanspruch des Auftragnehmers gem. § 9 VOB/B	78
5.1 Die Folgen einer Kündigung	79
B) BGB - Werkvertrag	81
1 Die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers – Annahmeverzug	81
1.1 Nachfristsetzung mit Kündigungsandrohung	82
1.2 Zusammenfassung	82
2 Kündigung wegen ausbleibender Zahlung	82

5 Die Prüfungs- und Anzeigepflicht des Auftragnehmers

A) VOB-Vertrag	94
1 Einleitung	94
2 Die Prüfungs- und Anzeigepflicht nach § 4 Nr. 1 Abs. 4 VOB/B	94
2.1 Die unberechtigte Anordnung	95
2.2 Die unzweckmäßige Anordnung	95
2.3 Die Anzeige der Bedenken	95
2.4 Die Rechtsfolgen der Bedenkenanmeldung	96
3 Die Prüfungs- und Anzeigepflicht nach § 4 Abs. 3 VOB/B	96
3.1 Grundsätzliches	97
3.2 Die Einzeltatbestände des § 4 Nr. 3 VOB/B	98
3.2.1 Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung	98
3.2.2 Bedenken wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren	99
3.2.3 Bedenken gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe und Bauteile	99
3.2.4 Bedenken gegen die Leistung anderer Unternehmer	100
3.3 Der Umfang der Prüfungs- und Hinweispflicht	101
3.4 Die Anzeige von Hinweisen und Bedenken	102
3.5 Die Rechtsfolgen der Anzeige	103
3.5.1 Die Rechtsfolgen bei erfolgter Anzeige	103
3.5.2 Die Rechtsfolgen bei unterlassener Anzeige	104
B) BGB-Werkvertrag	104

6 Leistungsstörungen des Auftragnehmers vor der Abnahme

A) VOB-Vertrag	109
1 Einleitung	109
2 Die Verwendung von vertragswidrigen Baustoffen oder Bauteilen (§ 4 Nr. 6 VOB/B)	109
2.1 Der Beseitigungsanspruch des Auftraggebers	110
2.2 Die Rechtsfolgen einer vom Auftragnehmer nicht beachteten Beseitigungsanordnung	111

3	Der Mängelbeseitigungsanspruch des Auftraggebers vor der Abnahme nach § 4 Nr. 7 VOB/B	112
3.1	Das Vorliegen eines Mangels oder einer vertragswidrigen Leistung	112
3.2	Die Beseitigungspflicht des Auftragnehmers	113
3.3	Der Schadenersatzanspruch des Auftraggebers	114
3.4	Die Rechtsfolgen bei Nichtbefolgung der Beseitigungspflicht des Auftragnehmers	115
3.5	Der Kündigungsanspruch nach § 8 Nr. 3 VOB/B i. V. m. § 4 Nr. 7 VOB/B	117
4	Verzögerung der Bauleistung (§ 5 Nr. 3 u. 4 VOB/B)	117
4.1	Ausreichende Besetzung der Baustelle (§ 5 Nr. 3 VOB/B)	118
4.2	Die Rechtsfolge im Falle der Nichtberücksichtigung des Auftraggeberverlangens (§ 5 Nr. 4 VOB/B)	118
4.2.1	Verzögerung des Ausführungsbeginns	119
4.2.2	Verzögerung der Vollendung	119
4.2.3	Der Auftragnehmer fördert die Ausführung der Leistung nicht angemessen	119
4.3	Der Schadenersatzanspruch nach § 6 Nr. 6 VOB/B i. V. m. § 5 Nr. 4 VOB/B	120
4.4	Der Kündigungsanspruch nach § 8 Nr. 3 VOB/B i. v. m. § 5 Nr. 4 VOB/B	120
5	Das Kündigungsrecht des Auftraggebers nach § 8 VOB/B	121
5.1	Grundlagen für eine Kündigung	122
5.2	Kündigung ohne wichtigen Grund (§ 8 Nr. 1 VOB/B)	123
5.3	Kündigung wegen Vermögensverfall des Auftragnehmers (§ 8 Nr. 2 VOB/B)	123
5.4	Kündigung gem. § 8 Nr. 3 VOB/B	124
5.5	Kündigung wegen wettbewerbswidrigen Verhaltens (§ 8 Nr. 4 VOB/B)	125
5.6	Anhang	125
B) BGB - Werkvertrag		126
1	Einleitung	126
2	Die Herstellungs- und Nachbesserungspflicht (§ 633 BGB)	126
2.1	Der Erfüllungsanspruch (§ 633 Abs. 1 BGB)	127

2.2	Der Nachbesserungsanspruch (§ 633 Abs. 2 BGB)	127
2.3	Verzug und Verzugsfolgen	128
3	Minderung, Wandelung (§ 634 BGB)	128
4	Schadenersatz wegen Nichterfüllung (§ 635 BGB)	129
5	Verspätete Herstellung (§ 636 BGB)	130

7 Stundenlohnarbeiten

A)	VOB-Vertrag	144
1	Einleitung	144
2	Der Stundenlohnvertrag (§ 15 Nr. 1 Abs. 1 VOB/B)	145
3	Abrechnung bei fehlender Abrechnungsvereinbarung (§ 15 Nr. 1 Abs. 2 VOB/B)	146
4	Vergütung von Aufsichtspersonen (§ 15 Nr. 2 VOB/B)	146
5	Anzeige und Prüfung von Stundenlohnarbeiten (§ 15 Nr. 3 VOB/B)	147
5.1	Die Anzeige des Beginns der Stundenlohnarbeiten	147
5.2	Die Vorlage der Stundenzettel	148
5.3	Die Prüfung der Stundenzettel durch den Auftraggeber	149
6	Die Einrichtung von Stundenlohnrechnungen (§ 15 Nr. 4 VOB/B)	150
B)	BGB-Werkvertrag	151

8 Die Abnahme

A)	VOB-Vertrag	154
1	Einleitung	154
2	Die Abnahme auf Verlangen des Auftragnehmers (§ 12 Nr. 1 VOB/B)	155
3	Die förmliche Abnahme (§ 12 Nr. 4 Abs. 1 VOB/B)	157
4	Die fiktive Abnahme (§ 12 Nr. 5 Abs. 1 VOB/B)	158
5	Die Abnahme durch Inbenutzungsnahme der Leistung (§ 12 Nr. 5 Abs. 2 VOB/B)	159
6	Teilabnahme (§ 12 Nr. 2 VOB/B)	159
6.1	Die echte Teilabnahme (§ 12 Nr. 2a VOB/B)	160
6.2	Die unechte Teilabnahme (§ 12 Nr. 2b VOB/B)	160
7	Die Abnahmeverweigerung	161

7.1	Der Mängelvorbehalt	161
8	Die Abnahmevervollmacht	162
9	Das Abnahmeprotokoll	163
10	Exkurs: Vertragsstrafe	164
10.1	Vorbehalt der Vertragsstrafe bei der Abnahme	164
10.2	Die Zuverlässigkeit der Vereinbarung von Vertragsstrafen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen	165
B) BGB-Werkvertrag		166

9 Rechnungslegung

A) VOB-Vertrag		172
1	Einleitung	172
2	Die Prüfbarkeit der Rechnung (§ 14 Nr. 1 VOB/B)	173
3	Das Aufmaß (§ 14 Nr. 2 VOB/B)	174
4	Abschlagsrechnungen (§ 16 Nr. 3 VOB/B)	175
5	Die Einreichung der Schlußrechnung (§ 14 Nr. 3 VOB/B)	176
5.1	Der Begriff der Schlußrechnung	176
5.2	Die Einreichungsfrist	177
5.3	Die Fertigstellung der Leistung und Fälligkeit der Schlußrechnung	177
6	Aufstellung der Schlußrechnung durch den Auftraggeber (§ 14 Nr. 4 VOB/B)	178
B) BGB-Werkvertrag		178
1	Die übliche Vergütung	178
2	Die Fälligkeit der Vergütung	180

10 Zahlungen

A) VOB-Vertrag		182
1	Einleitung	182
2	Abschlagszahlungen (§ 1 Nr. 1 VOB/B)	184
2.1	Nichtleistung von Abschlagszahlungen	184
2.1.1	Arbeitseinstellung und Zinsberechnung (§16 Nr. 5 Abs. 3 VOB/B)	184

2.1.2	Kündigung (§ 9 Nr. 1 b VOB/B)	185
2.2	Einbehalte durch den Auftraggeber	185
2.3	Wirkungen der Abschlagszahlung	186
3	Vorauszahlungen	186
4	Die Schlußzahlung	187
4.1	Die Fälligkeit der Schlußzahlung (§ 16 Nr. 3 Abs. 1 VOB/B)	187
4.2	Der Schlußzahlungsvorbehalt (§ 16 Nr. 3 Abs. 2 VOB/B)	188
4.3	Die Begründung des Schlußzahlungsvorbehalts	191
5	Teilschlußzahlung	191
6	Zahlungsstörungen	192
6.1	Beschleunigung von Zahlungen (§ 16 Nr. 5 Abs. 1 VOB/B)	192
6.2	Skonto (§ 16 Nr. 5 Abs. 1 VOB/B)	193
6.3	Verzugszinsen (§ 16 Nr. 5 Abs. 3 VOB/B)	193
6.4	Die Arbeitseinstellung	194
6.5	Zahlungsverjährung	194
B) BGB-Werkvertrag		195
1	Einleitung	195
2	Die Fälligkeit der Vergütung	197
3	Zahlungsverjährung	199

11 Gewährleistung

A) VOB-Vertrag		207
1	Einleitung	207
2	Die Gewährleistungsfristen (§ 13 Nr. 4 VOB/B)	207
2.1	Der Beginn der Gewährleistung	209
2.2	Die Hemmung der Gewährleistungsfrist	210
2.2.1	Hemmung durch Prüfung des Mangels	210
2.2.2	Hemmung durch Stundung (§ 202 BGB)	211
2.2.3	Die Hemmung der Gewährleistung durch höhere Gewalt	211
2.3	Die Unterbrechung der Gewährleistungsverjährung	212
2.3.1	Anerkenntnis des Gewährleistungsanspruchs (§ 208 BGB)	213
2.3.2	Unterbrechung der Gewährleistungsfrist durch gerichtliche Geltendmachung (§ 209 BGB)	214

2.3.3	Unterbrechung durch Beweissicherungsverfahren (§ 477 Abs. 2 BGB)	215
2.4	Die Auswirkungen der Gewährleistungsunterbrechung	215
2.4.1	Die Dauer der Gewährleistungsunterbrechung	215
2.4.2	Die Dauer der Gewährleistungsverlängerung	216
2.5	Der Sonderfall	217
2.5.1	Unterbrechung der Gewährleistung durch schriftliche Mängelrüge (§ 13 Nr. 5 Satz 2 VOB/B)	217
2.5.2	Verjährung der Mängelbeseitigungspflicht (§ 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 3 VOB/B)	218
2.5.3	Abweichende Vereinbarung (§ 5 Abs. 1 Satz 3, 2. Halbs. VOB/B)	219
3	Die Gewährleistungsansprüche	220
3.1	Aufforderung zur Mängelbeseitigung	220
3.2	Der Umfang des Nachbesserungsanspruches	222
3.3	Beweissicherung	223
3.4	Die Mängelbeseitigung durch den Auftraggeber (§ 13 Nr. 5 Abs. 2 VOB/B)	224
4	Die Minderung der Vergütung (§ 13 Nr. 6 VOB/B)	225
4.1	Die Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung	225
4.2	Ablehnung wegen unverhältnismäßig hohen Aufwandes	226
4.3	Unzumutbarkeit der Mängelbeseitigung für den Auftraggeber	226
5	Schadenersatz nach § 13 Nr. 7 VOB/B	227
5.1	Wesentlicher Mangel	228
5.2	Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit	229
5.3	Verschulden des Auftragnehmers	229
5.4	Der „kleine Schadenersatzanspruch“ (§ 13 Nr. 7 Abs. 1 VOB/B)	230
5.5	Der „große Schadenersatzanspruch“ (§ 13 Nr. 7 Abs. 2 VOB/B)	231
5.6	Verjährung von Schadenersatzansprüchen	232
B) BGB - Werkvertrag		233
1	Einleitung	233
2	Gewährleistungsfristen (§ 634 Abs. 1 BGB)	233
3	Die Gewährleistungsansprüche	234
3.1	Der Mängelbeseitigungsanspruch aus § 633 Abs. 2 BGB	234
3.2	Der Kostenerstattungsanspruch aus § 633 Abs. 3 BGB	235

3.3	Der Anspruch auf Wandelung (§ 634 Abs. 1 BGB)	236
3.4	Der Anspruch auf Minderung	236
3.5	Der Schadenersatzanspruch (§ 635 BGB)	237

12 Sicherheitsleistung

A) VOB-Vertrag	246
1 Einleitung	246
2 Erfordernis der vertraglichen Vereinbarung von Sicherheitsleistungen (§ 17 Nr. 1 Abs. 1 VOB/B)	248
3 Formen der Sicherheitsleistung (§ 17 Nr. 2–6 VOB/B)	248
3.1 Sicherheit durch Bürgschaft (§ 17 Nr. 4 VOB/B)	248
3.2 Bürgschaft auf erstes Anfordern	250
3.3 Sicherheitsleistung durch Geldhinterlegung (§ 17 Nr. 5 VOB/B)	250
3.4 Sicherheitsleistung durch Einbehalt von Zahlungen (§ 17 Nr. 6 VOB/B)	251
4 Die Rückgabe der Sicherheit (§ 17 Nr. 8 VOB/B)	252
B) BGB-Werkvertrag	253

13 Das selbständige Beweisverfahren

1 Einleitung	256
2 Die Verfahrensvoraussetzungen des selbständigen Beweisverfahrens nach § 485 Abs. 1 ZPO	257
2.1 Die Zustimmung des Gegners (1. Alternative)	257
2.2 Drohender Verlust oder erschwerte Benutzung eines Beweismittels (2. und 3. Alternative)	258
2.2.1 Personenbezogene Gründe	258
2.2.2 Sachliche Gründe	258
2.3 Das erforderliche rechtliche Interesse	259
2.4 Feststellungen der Ursachen eines Personenschadens, Sachschadens oder Sachmangels	260
3 Das zuständige Gericht	260
4 Der Antrag im selbständigen Beweisverfahren	261

4.1	Der Antragsteller	262
4.2	Der Antragsgegner	262
4.3	Die Bezeichnung der Tatsachen	262
4.4	Die Bezeichnung der Beweismittel	263
4.5	Die Glaubhaftmachung	263
4.6	Anwaltszwang	264
4.7	Muster	264
5	Der Gerichtsbeschuß	264
6	Die Rechtswirkung	265
7	Die Kosten des Beweissicherungsverfahrens	265
8	Anordnung der Klageerhebung	266

14 Maßnahmen zur Anspruchssicherung

VOB-Vertrag und BGB-Werkvertrag	275
1 Einleitung	275
2 Finanzierungsnachweis durch den Auftraggeber	275
3 Zahlungsbürgschaft durch den Auftraggeber	276
4 Vertragserfüllungsbürgschaft durch den Auftragnehmer	277
5 Vereinbarung angemessener Abschlagszahlungen	277
6 Handwerker-Sicherungshypothek und einstweilige Fügung in Bausachen	278
6.1 Einleitung	278
6.2 Die Vormerkung einer Handwerker-Sicherungshypothek und ihre Eintragung mittels einer einstweiligen Fügung	279
6.2.1 Ausschluß des § 648 BGB	280
6.2.2 Unternehmer eines Bauwerkes	280
6.2.3 Das Erfordernis einer Forderung aus Bauvertrag (Werkvertrag)	282
6.2.4 Der Sicherungsgegenstand	283
6.3 Die Eintragung und Verfahrensfragen	284
6.3.1 Die einstweilige Fügung	285
6.3.2 Das Verfahren	286
6.3.3 Das zuständige Gericht für den Erlaß einer einstweiligen Fügung	287
6.4 Rechtsbehelfe	288

6.4.1	Der Widerspruch	288
6.4.2	Frist zur Erhebung der Klage zur Hauptsache	288
6.4.3	Der Aufhebungsantrag	289
6.5	Die Schutzschrift	289
7	Das Bauhandwerker-Sicherungsgesetz	299
7.1	Einleitung	299
7.2	Der Geltungsbereich des § 648a BGB	301
7.3	Der Schutzbereich des Bauhandwerkersicherungsgesetzes	302
7.4	Der Absicherungsumfang	302
7.5	Die Geltendmachung des Sicherungsanspruches	303
7.6	Die möglichen und zulässigen Sicherheiten	304
7.7	Die Kosten der Sicherheit	305
8	Das Privatgutachten	305
8.1	Die Kostenerstattung	306

15 Die Zustellung in der Baupraxis

1	Einleitung	312
2	Zustellung durch normalen Brief	312
3	Zustellung durch Einschreibebrief	312
4	Zustellung durch Posteinwurfschreiben	313
5	Zustellung durch Einschreiben mit Rückschein	313
6	Zustellung durch Postzustellungsurkunde	314
7	Zustellung durch Gerichtsvollzieher	314
8	Persönliche Zustellung	314
9	Zustellung durch Boten oder Zeugen	314
10	Zustellung durch Fax	315
11	Zustellung durch E-Mail	316
11	Zustellung durch Telegramm	316

16 Das Schiedsverfahren

1	Einleitung	318
2	Das Schiedsverfahren	319
2.1	Die Rechtsfolgen des Schiedsverfahrens	319
3	Der Schiedsgutachtervertrag	320
3.1	Die Rechtsfolgen des Schiedsgutachtervertrages	320

17 Bauvertragsmuster

1	Einleitung	324
2	Der „minimale“ Bauvertrag	325
3	Der „kleine“ Bauvertrag	325
4	Der „mittlere“ Bauvertrag	332
5	Der „große“ Bauvertrag	338

18 Die wichtigsten baurechtlichen Vorschriften

1	VOB/B	368
2	BGB-Werkvertragsrecht	379
3	Die Verzugsvorschriften des BGB	386
4	Das Zurückbehaltungsrecht des BGB	388
5	Das Aufrechnungsrecht des BGB	389
6	Die Verjährungsvorschriften des BGB	391
7	Das selbständige Beweisverfahren	399
8	Die Schiedsgerichtsordnung für das Bauwesen	401
8.1	Die Kosten des Schiedsverfahrens	406
9	Das Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen	407
10	Die Verordnung über den Gesundheitsschutz auf der Baustelle	410
11	Die Makler- und Bauträgerverordnung	413
	Einleitung	427
	Verzeichnis der Musterbriefe und Musterverträge	428
	Stichwortverzeichnis	431