

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Einleitung	1
I. Öffentliches und Privates Baurecht	1
II. Inhalte und Entwicklung des privaten Baurechts	2
III. Besonderheiten des baurechtlichen Mandats	3
IV. Literaturübersicht	3
V. Fortbildungsmöglichkeiten für Rechtsanwälte	5
VI. Checklisten für das erste Mandantengespräch	6
Erster Teil Materielles Baurecht nach BGB und VOB/B	9
§ 1 Die Bauausführung	9
I. Kurzkomentar	9
II. Beratungshinweise	29
§ 2 Ausführungsfristen, Verzögerungen, Behinderungen	34
I. Kurzkomentar	34
II. Beratungshinweise	58
§ 3 Die Abnahme der Werkleistung	64
I. Kurzkomentar	64
II. Beratungshinweise	79
§ 4 Die Gewährleistungsrechte des Auftraggebers	85
I. Kurzkomentar	86
II. Beratungshinweise	139
§ 5 Die Vergütung der Werkleistung	157
I. Kurzkomentar	157
II. Beratungshinweise	189
§ 6 Abrechnung und Zahlung	195
I. Kurzkomentar	196
II. Beratungshinweise	228
§ 7 Vertragsstrafe und Sicherheitsleistung	242
I. Kurzkomentar	242
II. Beratungshinweise	264
Zweiter Teil Bauvertragsrecht	271
§ 8 Der Bauvertrag	271
I. Kurzkomentar	272
II. Beratungshinweise	298
§ 9 Der Haupt- bzw. Generalunternehmervertrag	311
I. Kurzkomentar	311
II. Checkliste für den Generalunternehmervertrag	313

§ 10 Der Nach- bzw. Subunternehmervertrag	317
I. Kurzkomentar	317
II. Checkliste für den Nachunternehmervertrag	320
§ 11 Generalübernehmer-, Baubetreuer-, Bauträger-, Projektsteuerungsverträge	322
I. Kurzkomentar	322
II. Checkliste für einen Projektsteuerungsvertrag	327
§ 12 Der Architektenvertrag	330
I. Kurzkomentar	330
II. Beratungshinweise	349
§ 13 Der ARGE-Vertrag	354
I. Kurzkomentar	354
II. Wesentliche Vertragsklauseln eines individuellen ARGE-Vertrages	357
Dritter Teil Bauprozessrecht	361
§ 14 Alternative Konfliktlösung im Baurecht	361
I. Kurzkomentar	362
II. Beratungshinweise	384
§ 15 Das selbständige Beweisverfahren	414
I. Kurzkomentar	414
II. Beratungshinweise	427
§ 16 Einstweilige Verfügung und Arrest in Bausachen	431
I. Einstweilige Verfügung	431
II. Arrest in Bausachen	438
III. Schutzschrift	442
IV. Musterschriftsätze	444
§ 17 Klage des Auftragnehmers auf Zahlung von Werklohn	451
I. Kurzkomentar	451
II. Checklisten	463
III. Musterschriftsatz für eine Werklohnklage	466
§ 18 Klagen des Auftraggebers auf Mängelbeseitigung, Kostenerstattung und Kostenvorschuss	468
I. Mängelbeseitigungsklage des Auftraggebers	468
II. Kostenerstattungsklage des Auftraggebers	474
III. Kostenvorschussklage des Auftraggebers	477
IV. Einwendungen des Auftragnehmers	481
Abkürzungen	487
Literatur	489
Gesetzesregister	493
Sachregister	505

Inhalt

Vorwort	V
Einleitung	1
I. Öffentliches und Privates Baurecht	1
II. Inhalte und Entwicklung des privaten Baurechts	2
III. Besonderheiten des baurechtlichen Mandats	3
IV. Literaturübersicht	3
1. <i>Standardwerke</i>	3
2. <i>Zur Vertiefung</i>	4
a) Privates Baurecht nach BGB und VOB	4
b) Bauträgerrecht und Bauherrenmodelle	4
c) Architektenrecht	4
d) Schiedsverfahrensrecht	5
V. Fortbildungsmöglichkeiten für Rechtsanwälte	5
1. <i>Fortbildungspflicht</i>	5
2. <i>ARGE-Baurecht im Deutschen Anwaltverein</i>	5
3. <i>Institut für Baurecht Freiburg i. Br. e. V.</i>	5
4. <i>Deutsche Gesellschaft für Baurecht e. V.</i>	6
VI. Checklisten für das erste Mandantengespräch	6
1. <i>Grundlegendes</i>	6
2. <i>Checkliste für Werklohnklage</i>	7
3. <i>Checkliste für Gewährleistungsklage</i>	7
4. <i>Checkliste für selbständiges Beweisverfahren</i>	8
Erster Teil Materielles Baurecht nach BGB und VOB/B	9
§ 1 Die Bauausführung	9
I. Kurzkommentar	9
1. <i>Vorbereitung der Bauausführung</i>	10
a) Ausführungsunterlagen, Berechnungen, Genehmigungen	10
b) Baustelle und Infrastruktur	10
c) Prüfungs- und Hinweispflicht des Auftragnehmers	12
d) Rechte der Bauvertragsparteien bei Pflichtverletzungen	13
aa) Ansprüche des Auftragnehmers	13
bb) Ansprüche des Auftraggebers	14
cc) Gemeinsame Feststellungspflicht gem. § 3 Nr. 4 VOB/B	15
2. <i>Ausführung der Bauleistung</i>	15
a) Eigenverantwortliche und vertragsgemäße Leistung	16
b) Ausführung im eigenen Betrieb	17

c) Schutz der Bauausführung	17
aa) Sicherung vor Beschädigung und Diebstahl	17
bb) Maßnahmen gegen Winterschäden und Grundwasser	19
d) Mitteilung von Bedenken	19
aa) Bedenkenhinweispflicht gem. § 4 Nr. 3 VOB/B	20
bb) Mitteilungspflicht gem. § 4 Nr. 1 Abs. 4 VOB/B	23
3. Pflichten des Auftraggebers während der Bauausführung	23
a) Ordnung der Baustelle, § 4 Nr. 1 Abs. 1 VOB/B	24
b) Überwachungsrecht gem. § 4 Nr. 1 Abs. 2 VOB/B	25
c) Anordnungsrecht des Auftraggebers gem. § 4 Nr. 1 Abs. 3 VOB/B	26
d) Besonderheiten beim BGB-Vertrag	27
4. Einzelprobleme der Bauausführung	27
II. Beratungshinweise	29
1. Checkliste zur Vorbereitung der Bauausführung	29
2. Übersicht zu Ausführungspflichten und ihrer Durchsetzung	30
3. Checkliste für gemeinsame Feststellung gem. § 3 Nr. 4 VOB/B	31
4. Muster einer Bedenkenmitteilung	32
5. Weitervergabemitteilung gem. § 4 Nr. 8 Abs. 3 VOB/B	33
§ 2 Ausführungsfristen, Verzögerungen, Behinderungen	34
I. Kurzkomentar	34
1. Ausführungsfristen, § 5 VOB/B	34
a) Vorbemerkung	34
b) Verbindliche Vertragsfristen	35
c) Fehlen von Ausführungsfristen, § 5 Nr. 2 VOB/B	36
d) Abhilfe drohender Verzögerung gem. § 5 Nr. 3 VOB/B	38
2. Verzögerung der Bauausführung	39
a) Überblick	39
b) Verzögerungsgründe	39
c) Ansprüche des Auftraggebers gem. § 5 Nr. 4 VOB/B	40
d) Ansprüche beim BGB-Vertrag	43
3. Behinderung und Unterbrechung, § 6 VOB/B	44
a) Vorbemerkung	44
b) Behinderungsanzeige	45
c) Fristverlängerung	46
d) Unterbrechung	47
aa) Vorläufige Abrechnung wegen Unterbrechung der Bauausführung, § 6 Nr. 5 VOB/B	50
bb) Vorläufige Abrechnung wegen Beschädigung oder Zerstörung der Leistung, § 7 Nr. 1 VOB/B	51
cc) Kündigungsrecht, § 6 Nr. 7 VOB/B	51
e) Schadensersatz, § 6 Nr. 6 VOB/B	52
f) Rechte beim BGB-Bauvertrag	53
4. Beschleunigungsmaßnahmen und ihre Entschädigung	54
5. Einzelprobleme termingerechter Bauausführung	56
II. Beratungshinweise	58
1. Übersicht zu Ansprüchen des Auftraggebers auf termingerechte Bauausführung gem. § 5 VOB/B	58
2. Leistungsabruf gem. § 5 Nr. 2 S. 2 VOB/B	59
3. Abhilfeverlangen gem. § 5 Nr. 3 VOB/B	60

4. Rechte und Pflichten bei Behinderung und Unterbrechung gem. § 6 VOB/B	61
5. Muster einer Behinderungsanzeige	62
6. Benachrichtigung über Wiederaufnahme der Arbeit, § 6 Nr. 3 S. 2 VOB/B	63
§ 3 Die Abnahme der Werkleistung	64
I. Kurzkomentar	64
1. Begriff der Abnahme	64
2. Rechtswirkungen der Abnahme	65
a) Allgemeines	65
b) Ende des Herstellungsstadiums	65
c) Beginn des Gewährleistungsstadiums	66
d) Übergang der Vergütungs- und Leistungsgefahr	66
e) Fälligkeit der Vergütung	66
f) Verzinsung der Vergütung	67
g) Keine Kündigung nach Abnahme	67
h) Vorbehalt von Gewährleistungs- und Vertragsstrafansprüchen	68
3. Formen der Abnahme	69
a) Allgemeines	69
b) Abnahme auf Verlangen	69
c) Ausdrücklich erklärte Abnahme / Abnahme durch konkludentes Verhalten	69
d) Förmliche Abnahme	70
e) Fiktive Abnahme	72
f) Teilabnahme	73
g) Unehchte Teilabnahme	73
4. Abnahmeverweigerung	73
5. Fertigstellungsbescheinigung	74
a) Verfahren der Erteilung	74
b) Wirkungen der Fertigstellungsbescheinigung	75
c) Haftung des Sachverständigen	76
d) Fertigstellungsbescheinigung auch bei VOB-Verträgen	77
6. Einzelprobleme bei der Abnahme	77
II. Beratungshinweise	79
1. Muster einer Fertigstellungsmitteilung	79
2. Muster eines Abnahmeverlangens	80
3. Förmliche Abnahme	81
a) Voraussetzungen einer förmlichen Abnahme	81
b) Ablauf einer förmlichen Abnahme	81
c) Förmliche Abnahme in Abwesenheit des Auftragnehmers	81
d) Protokoll einer förmlichen Abnahme	82
4. Fertigstellungsbescheinigung	84
§ 4 Die Gewährleistungsrechte des Auftraggebers	85
I. Kurzkomentar	86
1. Überblick	86
2. Mangel der Bauleistung	87
a) Einheitlicher Mangelbegriff	87
b) Fehlen zugesicherter Eigenschaften	88
aa) Zusicherung	88
bb) Leistung nach Probe	89

c) Fehler der Bauleistung	90
aa) Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit	90
bb) Ausdrücklich bestimmte Sollbeschaffenheit	90
cc) Konkludent vereinbarte Sollbeschaffenheit	91
dd) Verkehrsauffassung	91
ee) Minderung von Wert oder Gebrauchstauglichkeit	92
d) Anerkannte Regeln der Technik	92
e) Rechtsmangel	94
f) Aliud-Lieferung/Quantitätsmangel	94
g) Zeitpunkt; Beweislast	94
h) Verschleiß	95
3. Ansprüche vor Abnahme der Werkleistung	95
a) Fristsetzung gem. § 634 Abs. 1 S. 2 BGB	96
b) Ersatzvornahme gem. § 633 Abs. 3 BGB	97
c) Minderung und Wandlung gem. § 634 Abs. 1 BGB	97
d) Schadensersatz gem. § 635 BGB	97
e) Schadensersatz gem. § 326 BGB	98
f) Entfernungsanspruch gem. § 4 Nr. 6 VOB/B	98
g) Mängelbeseitigungspflicht gem. § 4 Nr. 7 S. 1 VOB/B	99
h) Schadensersatzanspruch gem. § 4 Nr. 7 S. 2 VOB/B	100
i) Kündigungsrecht des Auftraggebers gem. § 4 Nr. 7 S. 3 VOB/B i.V.m. § 8 Nr. 3 Abs. 1 VOB/B	101
j) Verjährungsfristen vor Abnahme	102
4. Gewährleistung nach Abnahme der Werkleistung	103
a) Anspruch auf Mängelbeseitigung	103
aa) Voraussetzungen gem. § 13 Nr. 5 Abs. 1 S. 1 VOB/B	104
bb) Inhalt des Mängelbeseitigungsanspruches	106
cc) Ersatzvornahme gem. § 13 Nr. 5 Abs. 2 VOB/B	108
dd) Unterschiede beim BGB-Bauvertrag	112
b) Minderungsanspruch nach VOB/B und BGB	114
aa) Vorbemerkung	114
bb) Die drei Minderungstatbestände des § 13 Nr. 6 VOB/B im Einzelnen	114
cc) Fristsetzung und Ablehnungsandrohung gem. § 634 Abs. 1 S. 1 BGB	116
dd) Vollzug, Höhe und Verjährung	116
c) Wandlungsanspruch gem. § 634 Abs. 1 BGB	119
d) Ansprüche auf Schadensersatz	120
aa) Vorbemerkung	120
bb) Voraussetzungen des kleinen Schadensersatzanspruches gem. § 13 Nr. 7 Abs. 1 VOB/B	122
cc) Großer Schadensersatzanspruch gem. § 13 Nr. 7 Abs. 2 VOB/B	125
dd) Schadensersatz nach § 635 BGB oder p.V.V.	126
5. Das Zurückbehaltungsrecht des Auftraggebers	127
a) BGB-Vertrag	127
b) VOB-Vertrag	128
6. Gewährleistung bei nichtigem Bauvertrag	128
a) Anfängliche Unmöglichkeit gem. § 306 BGB	129
b) Formnichtigkeit gem. § 125 S. 1 BGB	129
c) Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot gem. § 134 BGB	130
7. Verjährung gem. § 13 Nr. 4 VOB/B	132
8. Verjährung gem. § 634a BGB n. F.	133
9. Unklare Mangelverantwortlichkeit	134
10. Geltendmachung von Mängeln bei Wohnungseigentum	134

11. Einzelprobleme der Gewährleistung	135
II. Beratungshinweise	139
1. Überblick über die Mängelrechte vor Abnahme	139
a) BGB (Fassung bis 31.12.2001)	139
b) BGB neue Fassung (Fassung seit 1.1.2002)	140
c) Fälle der Entbehrlichkeit der Fristsetzung	140
d) VOB/B	141
2. Übersicht zum Entfernungsanspruch gem. § 4 Nr. 6 VOB/B	142
3. Voraussetzungen der Mängelbeseitigungspflicht vor Abnahme	143
4. Übersicht zum Schadensersatz vor Abnahme	144
5. Synopse zum Kündigungsrecht vor Abnahme	144
6. Überblick über die Gewährleistungsansprüche nach BGB und VOB/B	145
a) Bis 31.12.2001	145
b) Seit 1.1.2002	146
7. Vergleichende Zusammenstellung der Mängelbeseitigungsansprüche/ Ersatzvornahme nach Abnahme	147
8. Vergleichende Zusammenstellung der Minderungsansprüche	148
9. Synopse aller Schadensersatzvorschriften	149
a) Bis 31.12.2001	149
b) Schadensersatzansprüche wegen Mängel nach neuem Schuldrecht (seit 1.1.2002)	150
10. Mängelbeseitigungsverlangen gem. § 13 Nr. 5 VOB/B	151
11. Verweigerung der Mängelbeseitigung wegen Unverhältnismäßigkeit	152
12. Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung i. S. d. § 634 BGB	153
13. Verjährungstabelle	154
a) Bis 31.12.2001	154
b) Verjährung nach neuem Werkvertragsrecht (seit 1.1.2002)	155
c) Allgemeine Verjährungsregeln (seit 1.1.2002)	155
14. Checkliste für Vorschussanspruch	156
 § 5 Die Vergütung der Werkleistung	 157
I. Kurzkommentar	157
1. Die Vergütung der Werkleistung	157
a) Das Werk	158
b) Andere Leistungen	158
aa) Vorarbeiten	158
bb) Nicht bestellte Leistungen	159
2. Möglichkeiten der Preisgestaltung	160
a) Allgemeines	160
b) Der Einheitspreisvertrag	161
c) Der Pauschalvertrag	161
d) Der Stundenlohnvertrag	162
e) Der Selbstkostenerstattungsvertrag	163
f) Festpreisverträge	164
3. Nachträgliche Preisanpassungen	164
a) Preisanpassung wegen Mengenänderungen bei gleichem Leistungserfolg	164
aa) VOB-Einheitspreisverträge	165
bb) BGB-Einheitspreisverträge	166
cc) Pauschalverträge	167
b) Preisanpassung wegen entfallener Leistungen	169
aa) Vorbemerkung	169

bb) VOB-Verträge	169
cc) BGB-Verträge	171
c) Preisanpassung wegen Leistungsänderungen	171
aa) Begriffsbestimmung	171
bb) VOB-Einheitspreisverträge	172
cc) BGB-Einheitspreisverträge	174
dd) Pauschalverträge	174
d) Preisanpassung wegen zusätzlicher Leistungen	174
aa) Begriffsbestimmung	175
bb) VOB-Einheitspreisverträge	175
cc) BGB-Einheitspreisverträge	177
dd) Pauschalverträge	177
ee) Vergütung zusätzlicher Planungsaufgaben gem. § 2 Nr. 9 VOB/B	177
e) Vergütung bei vorzeitiger Beendigung des Bauvertrages durch Kündigung	178
aa) Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftraggeber	179
bb) Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftragnehmer	182
cc) Freie Kündigung	183
4. Fälligkeit der Vergütung	184
a) Fälligkeit nach Abnahme	184
b) Durchgriffsfälligkeit	185
5. Verjährung des Vergütungsanspruches	186
6. Einzelpunkte der Vergütung	186
II. Beratungshinweise	189
1. Übersicht zu nicht bestellten Leistungen, § 2 Nr. 8 VOB/B	189
2. Zwei Schritte zur richtigen Preisgestaltung	190
3. Übersicht zur Preisanpassung wegen Mengenänderung	191
4. Preisanpassung bei verändertem Leistungserfolg auf einen Blick	192
5. Muster einer Ankündigung nach § 2 Nr. 6 Abs. 1 S. 2 VOB/B	193
6. Übersicht zur Durchgriffsfälligkeit	194
§ 6 Abrechnung und Zahlung	195
I. Kurzkomentar	196
1. Abrechnung der Bauleistung	196
a) Abrechnung von BGB-Bauverträgen	196
b) Abrechnung nach VOB/B	197
aa) Anspruch auf Abrechnung	197
bb) Prüfbarkeit der Rechnung	197
cc) Gemeinsame Feststellung der Abrechnungsgrundlagen	199
dd) Schlussrechnung	200
c) Aufstellung der Schlussrechnung durch Auftraggeber gem. § 14 Nr. 4 VOB/B	201
d) Abrechnung von Stundenlohnarbeiten gem. § 15 VOB/B	202
aa) Vereinbarung von Stundenlohnarbeiten gem. §§ 2 Nr. 10, 15 Nr. 1 und 2 VOB/B	202
bb) Anzeige von Stundenlohnarbeiten, § 15 Nr. 3 S. 1 VOB/B	203
cc) Stundenlohnzettel, § 15 Nr. 3 S. 2–5 VOB/B	203
dd) Stundenlohnrechnungen, § 15 Nr. 4 VOB/B	204
2. Erfüllung durch Zahlung	205
a) Vorbemerkung	205
b) Fälligkeit des Vergütungsanspruches	206
c) Abschlagszahlung, § 16 Nr. 1 VOB/B	207

aa) Begriff und Abgrenzung	207
bb) Voraussetzungen	208
cc) Leistung bzw. Nichtleistung von Abschlagszahlungen	209
dd) Reduzierung durch Einbehalte	209
d) Abschlagszahlung, § 632a BGB	209
aa) Abgeschlossenheit der Teilleistung	210
bb) Stoffe und Bauteile	210
cc) Vertragsgemäße Leistung	210
dd) Eigentumsübertragung/Sicherheitsleistung	211
e) Vorauszahlung, § 16 Nr. 2 VOB/B	211
f) Schluss- und Teilschlusszahlung, § 16 Nr. 3 und 4 VOB/B	212
aa) Schlusszahlung, § 16 Nr. 3 Abs. 1 VOB/B	212
bb) Schlusszahlungserklärung, § 16 Nr. 3 Abs. 2 VOB/B	212
cc) Endgültige Ablehnung weiterer Zahlung, § 16 Nr. 3 Abs. 3 VOB/B	213
dd) Sofortige Fälligkeit des unbestrittenen Guthabens	213
ee) Teilschlusszahlung gem. § 16 Nr. 4 VOB/B	213
3. Ausschluss von Nachforderungen gem. § 16 Nr. 3 Abs. 2 bis 6 VOB/B	214
a) Wirkung vorbehaltloser Annahme der Schlusszahlung	214
b) Voraussetzungen der Ausschlusswirkung	214
c) Ausschlusswirkung nach vorbehaltloser Schlussrückzahlung	215
d) Vorbehalt des Auftragnehmers gem. § 16 Nr. 3 Abs. 5 VOB/B	216
4. Rechte des Auftragnehmers bei Leistungsverzögerung des Auftraggebers	217
a) Zinsanspruch	217
aa) Fälligkeitszinsen gem. § 641 Abs. 2 BGB	217
bb) Zinsen nach Fristsetzung gem. § 16 Nr. 5 Abs. 3 S. 2 VOB/B	218
b) Ersatz des Verzögerungsschadens gem. § 286 BGB	219
aa) BGB-Bauvertrag	219
bb) VOB-Bauvertrag	220
c) Weitere Rechte des Auftragnehmers	221
aa) VOB-Bauvertrag	221
bb) BGB-Bauvertrag	223
5. Einzelprobleme der Abrechnung und Zahlung	225
II. Beratungshinweise	228
1. Abruf prüfbarer Schlussrechnung durch Auftraggeber	228
2. Checkliste für prüfbare Rechnung	229
a) Anforderungen der Prüfbarkeit	229
b) Empfehlungen zur Vereinfachung der Rechnungsprüfung	229
3. Übersicht zur Erfüllung der Vergütungspflicht	231
4. Voraussetzungen der Fälligkeit im Überblick	232
5. Antrag auf Abschlagszahlung (VOB-Vertrag)	233
6. Antrag auf Abschlagszahlung (BGB-Vertrag)	234
7. Muster einer Schlusszahlungserklärung gem. § 16 Nr. 3 Abs. 2 VOB/B	235
8. Muster einer Schlusszahlungserklärung gem. § 16 Nr. 3 Abs. 3 VOB/B	236
9. Übersicht zum Ausschluss von Nachforderungen gem. § 16 Nr. 3 Abs. 2 bzw. Abs. 3 VOB/B	237
10. Muster einer Vorbehaltserklärung gem. § 16 Nr. 3 Abs. 5 VOB/B	238
11. Rechte des Auftragnehmers bei Zahlungsverzögerung des Auftraggebers	239
a) Bis 31.12.2001	239
b) Nach neuem Schuldrecht (seit 1.1.2002)	241

§ 7 Vertragsstrafe und Sicherheitsleistung	242
I. Kurzkommentar	242
1. <i>Vertragsstrafe</i>	242
a) Verbindliche Vereinbarung	243
b) Verwirkung	244
c) Rechtsfolgen und Berechnung der Vertragsstrafe	245
d) Herabsetzung der Strafe	246
2. <i>Sicherungsrechte des Auftragnehmers</i>	247
a) Unternehmerpfandrecht, § 647 BGB	247
b) Bauhandwerkersicherungshypothek, § 648 BGB	247
aa) Allgemeine Bedeutung	247
bb) Voraussetzungen einer Bauhandwerkersicherungshypothek	248
c) Sicherheitsleistung, § 648 a BGB	251
aa) Bedeutung und Kosten	251
bb) Höhe der Sicherheitsleistung	251
cc) Folgen der Weigerung des Auftraggebers	253
dd) Bauvertragliche Vereinbarung zu § 648 a BGB	254
ee) § 648a BGB nach der Abnahme	254
3. <i>Sicherheitsleistung gem. § 17 VOB/B</i>	255
a) Vereinbarung	255
b) Austauschrecht gem. § 17 Nr. 3 VOB/B (vertragliches Gestaltungsrecht)	256
c) Sicherheitsleistung durch Bürgschaft gem. § 17 Nr. 4 VOB/B	257
d) Hinterlegung von Geld gem. § 17 Nr. 5 VOB/B	259
e) Einbehalt von Zahlungen gem. § 17 Nr. 6 VOB/B	260
f) Rückgabe nicht verwerteter Sicherheit gem. § 17 Nr. 8 VOB/B	261
4. <i>Einzelprobleme der Vertragsstrafe und Sicherheitsleistung</i>	262
II. Beratungshinweise	264
1. <i>Übersicht zur Vertragsstrafe</i>	264
2. <i>Übersichten zu Unternehmerpfandrecht und Sicherungshypothek</i>	265
3. <i>Übersicht zum Anspruch des Auftragnehmers auf Sicherheitsleistung gem. § 648 a BGB</i>	266
4. <i>§ 17 VOB/B im Überblick</i>	267
5. <i>Muster einer Vertragserfüllungsbürgschaft</i>	268
6. <i>Muster einer Gewährleistungsbürgschaft</i>	269
Zweiter Teil Bauvertragsrecht	271
§ 8 Der Bauvertrag	271
I. Kurzkommentar	272
1. <i>Der Begriff des Bauvertrages</i>	272
2. <i>Bauvertrag als Werkvertrag</i>	272
3. <i>Vertragabschluss</i>	274
a) Angebot und Annahme gem. §§ 145 ff. BGB	274
b) Vergabe nach VOB/A	274
aa) Anwendungsbereich	274
bb) Unterschiede der Abschnitte der VOB/A	275
cc) Grundsätze der Vergabe	276
dd) Angebotsverfahren	276
ee) Rechtsschutz für den Bieter	278
ff) Zivilrechtliche Ansprüche bei fehlerhafter Vergabe	279

c) Mindestvoraussetzungen des Bauvertrages – essentialia negotii –	279
d) Stellvertretung	280
aa) Die Vollmacht des Architekten	280
bb) Auftragsvergabe durch Baubetreuer	280
4. Vertragsgestaltung	283
a) Instrumente zur Vertragsgestaltung	283
aa) Allgemeine Geschäftsbedingungen	284
bb) Individuelle Vertragsbedingungen	285
cc) Verdingungsordnung für Bauleistungen – VOB –	285
b) AGB-Vorschriften und VOB-Verträge	288
aa) Zweck, Aufbau und Grundbegriffe der AGB-Vorschriften	288
bb) AGB-rechtliche Besonderheiten der VOB/B	290
cc) AGB-Problematik der VOB/A und VOB/C	292
c) Allgemeine Grenzen der Vertragsfreiheit	292
aa) Abschlusszwang	292
bb) Abschlussverbote	293
cc) Formzwang	294
II. Beratungshinweise	298
1. Übersicht über baubezogene Rechtsbeziehungen	298
2. Übersicht zur Auftragsvergabe nach VOB/A	299
3. Checkliste für den Bauvertrag	300
a) Vertragsgrundlagen	300
b) Inhalt der Leistungen	300
c) Sicherung der Leistungen	301
d) Vertragsdurchführung	302
e) Allgemeine Bestimmungen	302
f) Anlagen	303
4. Muster eines VOB-Bauvertrages	304
5. VOB/B- oder BGB-Vertrag?	309
a) Auftragnehmergünstige VOB-Regelungen	309
b) Auftraggebergünstige VOB-Regelungen	309
6. Wirksamkeit der VOB/B-Vorschriften nach den AGB-Vorschriften	310
 § 9 Der Haupt- bzw. Generalunternehmervertrag	 311
I. Kurzkomentar	311
1. Haupt- und Generalunternehmer	311
a) Begriffe, Vorteile, Risiken	311
b) Besonderheiten bei Aufnahme von Architektenleistungen in den Bauvertrag	312
2. GMP-Vertrag	312
3. Bauteam-Modell	313
II. Checkliste für den Generalunternehmervertrag	313
 § 10 Der Nach- bzw. Subunternehmervertrag	 317
I. Kurzkomentar	317
1. Rechtsverhältnisse	317
2. Übereinstimmung der Vertragsverhältnisse	318
3. Haftung bei Einsatz von Nachunternehmern	319

II. Checkliste für den Nachunternehmervertrag	320
 § 11 Generalübernehmer-, Baubetreuer-, Bauträger-, Projektsteuerungsverträge	322
I. Kurzkomentar	322
1. <i>Der Generalübernehmervertrag</i>	322
2. <i>Der Baubetreuervertrag</i>	323
3. <i>Der Bauträgervertrag</i>	323
4. <i>Projektentwickler (Developer)</i>	324
5. <i>Projektsteuerer</i>	325
 II. Checkliste für einen Projektsteuerungsvertrag	327
 § 12 Der Architektenvertrag	330
I. Kurzkomentar	330
1. <i>Der Anwendungsbereich der HOAI</i>	330
2. <i>Der Architektenvertrag</i>	331
a) <i>Zustandekommen</i>	332
b) <i>Einordnung als Werkvertrag</i>	333
c) <i>Einheitsarchitektenvertrag der Bundesarchitektenkammer</i>	333
3. <i>Pflichten des Architekten</i>	334
a) <i>Unabhängiger Sachwalter des Bauherrn</i>	334
b) <i>Werkvertragliche Architektenpflichten</i>	335
c) <i>Grundleistungen nach § 15 HOAI</i>	335
d) <i>Besondere Leistungen</i>	336
e) <i>Nebenpflichten</i>	336
5. <i>Die Vergütung der Architektenleistungen</i>	337
a) <i>Grundzüge der Vergütung</i>	337
aa) <i>Honorarsätze</i>	337
bb) <i>Überschreitung der Höchstsätze</i>	337
cc) <i>Unterschreitung der Mindestsätze</i>	338
dd) <i>Pauschalvereinbarung</i>	339
ee) <i>Zeithonorar</i>	339
b) <i>Berechnung des Honorars</i>	340
aa) <i>Schema der Berechnung</i>	340
bb) <i>Anrechenbare Kosten</i>	341
cc) <i>Honorarzonen</i>	341
dd) <i>Honorartafel</i>	341
ee) <i>Lineare Interpolation</i>	342
ff) <i>Grundleistungen</i>	342
gg) <i>Weitere Honoraransprüche</i>	342
c) <i>Bindung an die Schlussrechnung</i>	343
d) <i>Zahlungen</i>	343
e) <i>Verjährung</i>	344
6. <i>Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers</i>	345
7. <i>Kündigung des Architektenvertrags</i>	346
8. <i>Urheberrechtliche Aspekte des Architektenvertrages</i>	347
 II. Beratungshinweise	349
1. <i>Checkliste für den Architektenvertrag</i>	349
2. <i>Checkliste für prüffähige Honorarschlussrechnung</i>	353

§ 13 Der ARGE-Vertrag	354
I. Kurzkomentar	354
1. Die Bedeutung der ARGE im Bauwesen	354
2. Die Organe einer ARGE gem. §§ 5 ff. des ARGE-Mustervertrages, herausgegeben vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. gemeinsam mit dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.	355
a) Aufsichtsstelle	355
b) Technische und kaufmännische Geschäftsführung	356
c) Bauleitung	356
II. Wesentliche Vertragsklauseln eines individuellen ARGE-Vertrages	357
 Dritter Teil Bauprozessrecht	 361
§ 14 Alternative Konfliktlösung im Baurecht	361
I. Kurzkomentar	362
1. Überblick	362
2. Außergerichtliche Verhandlungen	362
3. Besonderheiten eines außergerichtlichen Vergleichs in Bausachen	363
4. Mediation	366
5. Schlichtungsverfahren	367
a) Streitschlichtung bei Meinungsverschiedenheiten mit Behörden gem. § 18 Nr. 2 VOB/B	367
b) Bauschlichtungsstellen	369
c) Schlichtungsverfahren vor den Berufskammern der Architekten und Ingenieure	369
d) Sonstige Schlichtungsverfahren	370
6. Schiedsgutachten	371
7. Materialtechnische Untersuchung gem. § 18 Nr. 3 VOB/B	374
8. Schiedsgerichtsvereinbarung	375
a) Allgemeine Bedeutung	375
b) (Neu-)Regelung der ZPO	376
c) Schiedsvereinbarung	377
d) Schiedsgerichtsordnungen für den Baubereich, insbesondere SOBau der ARGE-Baurecht im Deutschen Anwaltverein	378
aa) Ziel der SOBau	378
bb) Schlichtung	378
cc) Isoliertes Beweisverfahren	380
dd) Schiedsgerichtsverfahren	382
ee) Kosten und Gebühren	383
ff) Einbeziehung Dritter	383
II. Beratungshinweise	384
1. Möglichkeiten alternativer Konfliktlösung	384
2. Vergleichsvereinbarung: Ratenzahlung mit Verfall- und Wohlverhaltensklausel, vollständige Erledigungsklausel sowie Teilerledigungsklausel	386
3. Verjährungsverzicht	387
4. Mustervereinbarungen einer isolierten Schlichtung nach der SOBau	387
a) Schlichtungsvereinbarungen	387
b) Schlichtungsklausel	389
5. Muster eines Schiedsgutachtenvertrages	390

6. Vor- und Nachteile eines Schiedsgerichtsverfahrens	391
7. Muster einer Schlichtungs- und Schiedsvereinbarung (SOBau)	392
8. Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten der ARGE-Baurecht im Deutschen Anwaltverein (SOBau)	394
9. Antrag an den Präsidenten des Deutschen Anwaltvereins zur Bestellung eines Schlichters gem. § 8 Abs. 1 SOBau	402
10. Muster eines Schlichtervertrages	403
11. Muster: Einleitung der Schlichtung	406
12. Muster: Einleitung isoliertes Beweisverfahren	407
13. Muster: Einleitung Schiedsgerichtsverfahren	408
14. Antrag an den Präsidenten des Deutschen Anwaltvereins zur Bestellung eines Einzelschiedsrichters gem. § 15 Abs. 3 Satz 2 SOBau	409
15. Antrag an den Präsidenten des Deutschen Anwaltvereins zur Bestellung eines Schiedsrichters (Beisitzer) gem. § 15 Abs. 4 SOBau	410
16. Muster eines Schiedsrichtervertrages	411
§ 15 Das selbständige Beweisverfahren	414
I. Kurzkomentar	414
1. Bedeutung des selbständigen Beweisverfahrens in der Baupraxis	414
2. Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens	416
a) Zuständigkeit des Gerichts	416
b) Zulässigkeit des selbständigen Beweisverfahrens	417
c) Inhalt des Antrages	418
aa) Bezeichnung des Gegners	418
bb) Bezeichnung der Tatsachen	419
cc) Bezeichnung der Beweismittel	420
dd) Glaubhaftmachung	421
d) Zulässigkeit der Streitverkündung	421
3. Verfahren und Entscheidung	422
a) Verfahrensverlauf	422
b) Beschluss oder Vergleich	422
4. Rechtsmittel und Gegenbeweis Antrag	423
5. Kosten des selbständigen Beweisverfahrens	424
a) Kostenentscheidung	424
b) Streitwert	425
c) Gerichts- und Anwaltsgebühren	425
d) Prozesskostenhilfe	426
II. Beratungshinweise	427
1. Überblick über das selbständige Beweisverfahren	427
2. Muster eines Antrages auf Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens gem. § 485 Abs. 2 ZPO	428
3. Muster eines Antrages auf Anordnung der Klageerhebung in der Hauptsache gem. § 494a ZPO	430
§ 16 Einstweilige Verfügung und Arrest in Bausachen	431
I. Einstweilige Verfügung	431
1. Allgemeine Bedeutung in Bausachen	431
2. Rechtliche Grundlagen der einstweiligen Verfügung	432
a) Gesetzliche Regelung	432
b) Summarisches Verfahren	432

c) Zulässigkeit des einstweiligen Verfügungsantrages	433
d) Begründetheit des einstweiligen Verfügungsantrages	433
aa) Verfügungsanspruch	434
bb) Verfügungsgrund	434
cc) Glaubhaftmachung	434
e) Vollzug der einstweiligen Verfügung	435
f) Rechtsbehelfe	435
g) Kosten	436
3. <i>Bauhandwerkersicherungshypothek</i>	436
4. <i>Inanspruchnahme aus Bankbürgschaft (-garantie) auf erstes Anfordern</i>	436
a) Rechtsverhältnisse	436
b) Möglichkeit einer einstweiligen Verfügung	437
aa) Einstweilige Verfügung des Hauptschuldners gegen den Gläubiger	437
bb) Einstweilige Verfügung des Hauptschuldners gegen den Bürgen	438
cc) Einstweilige Verfügung des Bürgen gegen den Gläubiger	438
II. Arrest in Bausachen	438
1. <i>Bedeutung des dinglichen Arrestes und Vorteile gegenüber der Bauhandwerkersicherungshypothek</i>	438
2. <i>Voraussetzungen des Arrestes</i>	439
a) Zulässigkeit	439
b) Begründetheit	440
3. <i>Entscheidungen und Rechtsmittel</i>	441
4. <i>Kosten</i>	441
III. Schutzschrift	442
1. <i>Bedeutung der Schutzschrift in Bausachen</i>	442
2. <i>Inhalt und Form</i>	442
3. <i>Rechtsfolgen und Kosten</i>	443
4. <i>Geschäftsablauf bei Gericht</i>	443
IV. Musterschriftsätze	444
1. <i>Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Vormerkung einer Bauhandwerkersicherungshypothek</i>	444
2. <i>Gesuch auf Erlass eines dinglichen Arrests</i>	446
3. <i>Widerspruch gegen einstweilige Verfügung</i>	448
4. <i>Schutzschrift gegen einstweilige Verfügung</i>	449
§ 17 Klage des Auftragnehmers auf Zahlung von Werklohn	451
I. Kurzkomentar	451
1. <i>Zulässigkeit der Werklohnklage</i>	451
a) Zuständigkeit des Gerichts	452
aa) Sachliche Zuständigkeit	452
bb) Örtliche Zuständigkeit (Gerichtsstand)	453
b) Ordnungsgemäße Klageerhebung (Parteibezeichnung, Anträge)	454
2. <i>Begründetheit der Werklohnklage</i>	455
a) Allgemein	455
b) Wirksamer Bauvertrag	456
aa) Aktiv-, Passivlegitimation	456
bb) Vertragsschluss	457
cc) Vergütungsart	457

c) Bauausführung	457
d) Fälligkeit der Forderung	458
3. Einreden des Auftraggebers	458
4. Anträge zu Nebenansprüchen	460
5. Verfahrensanträge	461
6. Kosten	461
7. Zwangsvollstreckung	461
II. Checklisten	463
1. Allgemeine Prozessvoraussetzungen	463
a) Gerichtsbezogene Prozessvoraussetzungen	463
b) Parteibezogene Prozessvoraussetzungen	463
c) Den Klagegegenstand betreffende Prozessvoraussetzungen	464
d) Rügepflichtige Prozesshindernisse	464
2. Besondere Prozessvoraussetzungen	464
a) Klage im Urkundenprozess	464
b) Klage auf künftige Leistung	465
c) Widerklage	465
III. Musterschriftsatz für eine Werklohnklage	466
§ 18 Klagen des Auftraggebers auf Mängelbeseitigung, Kostenerstattung und Kostenvorschuss	468
I. Mängelbeseitigungsklage des Auftraggebers	468
1. Anspruchsgrundlagen	468
2. Klageschrift	469
3. Antrag	469
4. Voraussetzungen der Mängelbeseitigungsklage sowie Darlegungs- und Beweislast	470
a) Ausführung des Bauvertrages, Abnahme	470
b) Mangelhaftigkeit des hergestellten Werkes	471
c) Mängelbeseitigungsverlangen	471
5. Schriftsatzmuster	472
6. Durchsetzung der Mängelbeseitigung	473
II. Kostenerstattungsklage des Auftraggebers	474
1. Anspruchsgrundlagen	474
2. Klageantrag	474
3. Voraussetzungen der Kostenerstattungsklage sowie Darlegungs- und Beweislast	474
a) Allgemein	474
b) Verzug bzw. Setzen einer angemessenen Frist und deren fruchtloser Ablauf	475
c) Umfang der Ersatzvornahmekosten	476
4. Schriftsatzmuster	476
III. Kostenvorschussklage des Auftraggebers	477
1. Anspruchsgrundlagen	477
2. Klageantrag	478
3. Voraussetzungen der Kostenvorschussklage sowie Darlegungs- und Beweislast	478
4. Schriftsatzmuster	480
IV. Einwendungen des Auftragnehmers	481
1. Fehlender Kausalzusammenhang des Baumangels zur Leistung des Auftragnehmers	481
2. Fehlender Vorbehalt des Auftraggebers bei der Abnahme	482
3. Verjährung	482

4. Mitverschulden des Auftraggebers	483
5. Zuschusspflicht und Vorteilsausgleich (Sowieso-Kosten)	483
6. Unmöglichkeit/Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigung	484
7. Ersatzvornahme zu teuer	485
8. Einwand fehlender Mängelbeseitigungsabsicht des Auftraggebers	485
9. Ausreichende anderweitige Sicherheit	485
 Abkürzungen	 487
Literatur	489
Gesetzesregister	493
Sachregister	505