

Inhaltsverzeichnis

- Vorwort zur 9. Auflage 5
- Eine wahre Geschichte..... 15
- A Überblick 17
 - I. VOB und BGB 17
 - 1. Teil A..... 17
 - 2. Teil B..... 17
 - 3. Teil C..... 18
 - II. Einbeziehung der VOB/B in den Vertrag 19
 - III. Verhältnis der VOB/B zum BGB..... 20
 - IV. Aufbau der VOB/B..... 21
 - V. VOB und Verbraucher..... 22
 - 1. Allgemeine Geschäftsbedingungen 22
 - 2. Verbraucher-Sicherheit 23
 - VI. Der Ablauf eines Bauvorhabens 24
- B Der Mangel 25
 - I. Der Mangelbegriff..... 25
 - II. Allgemein anerkannte Regeln der Technik..... 27
 - III. Versteckte Mängel?..... 28
 - IV. Optischer Mangel 30
- C Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B 31
 - I. Überblick 31
 - II. Zeitpunkt der Bedenkenanmeldung 32
 - III. Die Qualifikation des Auftraggebers..... 33
 - IV. Umfang der Prüfungspflicht 34
 - V. Inhalt der Bedenkenanmeldung..... 35
 - VI. Adressat der Bedenkenanmeldung 37
 - VII. Form der Bedenkenanmeldung..... 38
 - VIII. Rechtsfolgen bei Unterlassen der Bedenkenanmeldung 38
 - IX. Verhalten des Auftraggebers..... 39

| | | |
|----------|---|-----------|
| X. | Bedenken für andere Leistungen | 40 |
| XI. | Bedenken gegen die eigene Leistung? | 41 |
| D | Die Baubehinderung gemäß § 6 VOB/B. | 43 |
| I. | Definition: Behinderung und Unterbrechung | 43 |
| II. | Pflicht zur Anzeige der Behinderung | 43 |
| III. | Inhalt der Behinderungsanzeige. | 43 |
| IV. | Adressat der Behinderungsanzeige | 44 |
| V. | Form der Behinderungsanzeige | 44 |
| VI. | Pflicht zur Anzeige der Beendigung der Behinderung. | 45 |
| VII. | Verlängerung der Fristen. | 45 |
| 1. | Witterungseinflüsse | 46 |
| 2. | Umstand aus dem Risikobereich des Auftraggebers | 46 |
| 3. | Höhere Gewalt, unabwendbare Umstände | 47 |
| 4. | Wiederaufnahme der Arbeiten | 48 |
| VIII. | Die Berechnung der Fristverlängerung | 48 |
| 1. | Mitwirkung des Auftragnehmers | 49 |
| 2. | Vertragsstrafe. | 49 |
| IX. | Sicherung eigener Ansprüche (insbesondere Nachtragsvergütung) | 49 |
| 1. | Kündigungsmöglichkeit bei Unterbrechung | 49 |
| 2. | Der Schadensersatzanspruch gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B. | 50 |
| X. | Nachtragsvergütung. | 51 |
| 1. | § 2 Abs. 5 VOB/B. | 51 |
| 2. | Sonderfall: Die Beschleunigung | 52 |
| E | Das Kündigungsrecht des Auftraggebers/Auftragnehmers. | 53 |
| I. | Freie Kündigung gemäß § 8 Abs. 1 VOB/B | 53 |
| II. | Die Kündigung wegen Verzuges mit der Leistungserbringung gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B | 54 |
| 1. | Allgemeines | 54 |
| 2. | Kündigungsmöglichkeiten. | 55 |
| a) | Verzögerung des Beginns der Ausführung | 56 |
| b) | Verzug mit der Vollendung | 56 |
| c) | Abhilfeanordnung nach § 5 Abs. 3 VOB/B | 59 |
| III. | Kündigung wegen Verzuges mit der Mängelbeseitigung | 61 |
| 1. | Unwirksamkeit des § 4 Abs. 7 Satz 3 VOB/B i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Var. 1 VOB/B | 62 |
| 2. | Exkurs: § 281 BGB | 63 |
| a) | Bestehender Vertrag. | 64 |

| | |
|---|-----------|
| b) Mängelrüge mit Fristsetzung | 64 |
| c) Verstreichen der Frist | 64 |
| d) Verschulden | 64 |
| e) Schaden | 65 |
| f) Beweislast | 65 |
| g) Unterschied zur VOB/B-Regelung | 65 |
| 3. Voraussetzung der Vertragskündigung gem. § 8 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 7 VOB/B | 66 |
| 4. Beweispflicht für die Mangelhaftigkeit der Leistung | 66 |
| 5. Form und Inhalt der Mängelrüge | 67 |
| 6. Exkurs: Mängelbeseitigung nach Abnahme gemäß § 13 Abs. 5 VOB/B | 68 |
| 7. Aufforderung zur Mängelbeseitigung | 69 |
| 8. (Nach-)Fristsetzung mit Kündigungsandrohung | 70 |
| 9. Kündigungserklärung | 70 |
| 10. Abrechnung der Mehrkosten für die Ersatzvornahme/Fertigstellung der Leistung | 71 |
| IV. Kündigung wegen des rechtswidrigen Einsatzes von Nachunternehmern gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B | 72 |
| V. Kündigung wegen Vergabeverstoßes gem. § 8 Abs. 4 VOB/B | 73 |
| VI. Die Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftraggeber | 73 |
| VII. Kündigung wegen fehlender Mitwirkung des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B | 75 |
| VIII. Kündigung wegen Zahlungsverzuges des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B | 77 |
| IX. Die Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftragnehmer | 78 |
| X. Das Erfordernis der Abnahme bei gekündigten Verträgen | 78 |
| XI. Die Abrechnung gekündigter Verträge | 80 |
| F Die Beweissicherung | 81 |
| I. Das Privatgutachten | 81 |
| 1. Auswahl des Sachverständigen | 81 |
| 2. Inhalt des Gutachtens | 81 |
| II. Das gerichtliche Beweisverfahren | 82 |
| III. Die Zustandsfeststellung gem. § 650g BGB | 83 |
| G Die Abnahme gemäß § 12 VOB/B | 85 |
| I. Abnahmeformen | 85 |
| 1. Die förmliche Abnahme gemäß § 12 Abs. 4 VOB/B | 85 |
| 2. Die fiktive Abnahme gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B | 85 |
| 3. Die Abnahme durch Ingebrauchnahme des Werkes gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B | 86 |

| | |
|---|------------|
| 4. Exkurs: Mängelvorbehalte (Mängelliste) | 87 |
| 5. Änderung der anerkannten Regeln der Technik | 88 |
| 6. § 640 Abs. 2 BGB | 88 |
| II. Wirkungen der Abnahme | 88 |
| III. Die Teilabnahme gemäß § 12 Abs. 2 VOB/B | 89 |
| IV. Die Zustandsfeststellung gemäß § 4 Abs. 10 VOB/B | 90 |
| V. Die Wesentlichkeit eines Mangels | 90 |
| VI. Der Auftraggeber reagiert nicht auf das Abnahmeverlangen | 91 |
| VII. Die Abnahmeverweigerung | 92 |
| VIII. Sicherheitsleistung vor Abnahme: die Vertragserfüllungsbürgschaft | 92 |
| H Nachträge | 95 |
| I. Wichtige Normen | 95 |
| II. Allgemeines | 95 |
| III. Vollmacht des Bauleiters | 96 |
| IV. Bausoll | 96 |
| 1. Problem: Komplettheits- oder Vollständigkeitsklauseln | 97 |
| 2. Höchstpreisklauseln | 97 |
| 3. Baubeschreibung | 97 |
| V. Das Bausoll im Lichte der einzelnen Vertragstypen | 98 |
| 1. Einheitspreisvertrag | 98 |
| 2. Detail-Pauschalpreisvertrag | 99 |
| 3. Global-Pauschalpreisvertrag | 100 |
| 4. Mischformen | 101 |
| VI. Die Ankündigung i. S. d. § 2 Abs. 5 VOB/B | 101 |
| VII. Die Ankündigung i. S. d. § 2 Abs. 6 VOB/B | 102 |
| VIII. AGB-Klauseln | 103 |
| IX. Leistungsverweigerungsrecht | 103 |
| X. Leistung ohne Auftragserteilung durch den Auftraggeber | 104 |
| XI. Vergütungshöhe und Berechnung | 105 |
| 1. § 2 Abs. 5 VOB/B | 105 |
| 2. Vergütung für zusätzliche Leistung gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B | 106 |
| XII. Verhalten, wenn ein erforderlicher Nachtrag nicht erteilt wird | 106 |
| I Mengenänderung | 107 |
| I. Wichtige Normen | 107 |

| | | |
|----------|--|------------|
| II. | Allgemeines..... | 107 |
| III. | Die Mengenänderung..... | 108 |
| IV. | Mengenänderung im Einheitspreisvertrag | 108 |
| 1. | Das Verlangen | 109 |
| 2. | Die Mengenunterschreitung von mehr als 10 % (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B) | 109 |
| 3. | Die Berechnung des neuen Einheitspreises | 110 |
| 4. | Ausgleich „in anderer Weise“ | 111 |
| V. | Mengenänderung beim Pauschalpreisvertrag (§ 2 Abs. 7 VOB/B)..... | 111 |
| 1. | Detail-Pauschalpreisvertrag | 111 |
| 2. | Global-Pauschalpreisvertrag..... | 111 |
| 3. | Erheblichkeit für die Preisanpassung..... | 111 |
| 4. | Bewusste Falschangaben | 112 |
| VI. | AGB-Regelungen..... | 112 |
| J | Die Sicherheit gemäß § 650f BGB..... | 115 |
| I. | Allgemeines..... | 115 |
| II. | Anwendungsbereich..... | 115 |
| 1. | Öffentlicher Auftraggeber..... | 115 |
| 2. | Der Verbraucher | 116 |
| 3. | Kein vertraglicher Ausschluss..... | 117 |
| III. | Taktischer Einsatz | 118 |
| IV. | Form, Inhalt und typische Fehler..... | 119 |
| V. | Kosten der Sicherheit..... | 120 |
| VI. | Rechtsfolgen bei Nichtstellung der Sicherheit | 121 |
| 1. | Arbeitseinstellung, Kündigung und Klage | 121 |
| 2. | Zwangsvollstreckung..... | 122 |
| 3. | Vertragsstadium | 123 |
| VII. | § 650f BGB nach Abnahme | 123 |
| VIII. | Exkurs: Sicherheitsleistung gemäß § 321 BGB | 125 |
| K | Die Gewährleistung (Mängelansprüche)..... | 127 |
| I. | Allgemein..... | 127 |
| 1. | Das Selbstvornahmerecht des Auftraggebers (Ersatzvornahme) | 127 |
| 2. | Das Minderungsrecht gemäß § 13 Abs. 6 VOB/B..... | 132 |
| a) | Unzumutbarkeit für den Auftraggeber | 132 |
| b) | Unverhältnismäßig hoher Aufwand | 133 |
| c) | Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung | 135 |
| 3. | Der Schadensersatz | 135 |
| II. | Wartung und Gewährleistung..... | 136 |

| | | |
|----------|--|------------|
| III. | Verlängerung des Gewährleistungszeitraums durch Mängelrüge | 137 |
| IV. | Hemmung der Verjährung durch Verhandlungen | 138 |
| V. | Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis..... | 140 |
| VI. | Mängelbeseitigungsrecht/Mängelbeseitigungspflicht | 142 |
| VII. | Ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung..... | 143 |
| L | Die Abschlagsrechnung | 145 |
| I. | Allgemein..... | 145 |
| II. | Schlussabrechnungsreife..... | 146 |
| III. | Fälligkeit..... | 146 |
| IV. | Prüffähigkeit der Abschlagsrechnung | 146 |
| V. | Rechte, wenn eine Abschlagsrechnung nicht bezahlt wird | 147 |
| 1. | Zurückbehaltungsrecht..... | 147 |
| 2. | § 650f BGB | 147 |
| 3. | Vertragskündigung..... | 147 |
| 4. | Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek | 149 |
| 5. | Das Recht zur Entfernung von Material..... | 149 |
| M | Die Schlussrechnung | 151 |
| I. | Die Prüffähigkeit der Schlussrechnung | 151 |
| 1. | Allgemein | 151 |
| 2. | Gekündigte Pauschalpreisverträge | 152 |
| 3. | Schlusszahlungsvorbehalt..... | 154 |
| II. | § 16 Abs. 3 VOB: Prüffrist..... | 155 |
| III. | Fälligkeit..... | 156 |
| IV. | Gerichtliche und außergerichtliche Möglichkeiten..... | 157 |
| V. | Sicherheitseinbehalt..... | 158 |
| VI. | Das Sperrkonto..... | 160 |
| VII. | Zurückbehaltungsrecht mit der Mängelbeseitigung..... | 161 |
| VIII. | Vertragsstrafe | 162 |
| N | Was tun im Falle der Insolvenz des Auftraggebers? | 165 |
| I. | Allgemein | 165 |
| II. | Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen (BauFordSiG) | 165 |
| 1. | Baugeld | 166 |
| 2. | Baugeldempfänger..... | 168 |

| | |
|--|------------|
| 3. Baugeldvermutung | 168 |
| 4. Verstoß gegen die Verwendungspflicht | 169 |
| 5. Vorsatz | 169 |
| III. Zahlungsversprechen des Bauherrn..... | 170 |
| O Schwarzarbeit..... | 171 |
| P Das Bauvertragsrecht des BGB | 173 |
| I. Einleitung..... | 173 |
| II. Synopse..... | 173 |
| III. Neuerungen und Auswirkungen der Änderungen des Kaufrechts..... | 183 |
| IV. Werkvertragsrecht..... | 183 |
| 1. Abschlagszahlungen § 632a BGB | 183 |
| 2. Abnahme § 640 BGB..... | 184 |
| 3. Kündigung aus wichtigem Grund § 648a BGB..... | 186 |
| V. Bauvertrag | 188 |
| 1. Einleitung | 188 |
| 2. Bauvertrag § 650a BGB | 188 |
| 3. Anordnungsrecht des Bestellers § 650b BGB | 188 |
| 4. Vergütungsanpassung bei Anordnung einer Leistungsänderung § 650c BGB... | 190 |
| 5. Einstweilige Verfügung § 650d BGB | 191 |
| 6. Bauhandwerkersicherheit § 650f BGB | 192 |
| 7. Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung § 650g BGB..... | 192 |
| 8. Schriftform der Kündigung § 650h BGB | 193 |
| VI. Verbraucherverträge..... | 193 |
| 1. Verbraucherbauvertrag § 650i BGB | 193 |
| 2. Baubeschreibung § 650j BGB..... | 193 |
| 3. Inhalt des Vertrages § 650k BGB..... | 193 |
| 4. Widerrufsrecht § 650l BGB..... | 194 |
| 5. Abschlagszahlungen, Sicherheit § 650m BGB | 194 |
| 6. Erstellung und Herausgabe von Unterlagen § 650n BGB..... | 195 |
| 7. Abweichende Vereinbarungen § 640o BGB..... | 196 |
| Anhang..... | 199 |
| Anhang A Text der VOB, Teil B (Stand: 2016/2019)..... | 199 |
| Anhang B Text der VOB, Teil C (Auszug) (Stand: 2023) | 214 |
| Anhang C Text des BGB (Auszug) (Stand: 2023) | 220 |
| Anhang D Text des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen..... | 253 |
| Stichwortverzeichnis..... | 255 |