

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
1. Teil Grundlegendes zum privaten Baurecht	1
I. Rechtsgrundlagen des Privaten Baurechts	1
1. Privates und öffentliches Baurecht	1
2. Vertrag und andere Rechtsgrundlagen	2
3. Gesetzliche Regelungen	4
4. Vertragsinhalt/Vorliegen eines Anspruches	4
II. Grundbegriffe	5
1. Auftraggeber/Besteller/Bauherr, Unternehmer/ Auftragnehmer, Subunternehmerverträge	6
2. Werkvertrag/Bauvertrag und BGB-Vertrag/ VOB-Vertrag	7
3. Werkvertrag/Kaufvertrag/Dienstvertrag	7
a) Werkvertrag/Kaufvertrag	8
b) Werkvertrag/Dienstvertrag	9
4. Verbraucher/Unternehmer	10
2. Teil Der Vertragsschluss	13
I. Abschluss des Vertrages	13
1. Zustandekommen: Angebot und Annahme	13
a) Willenserklärungen und Zugang	14
b) Angebot und Annahme, Vertragsschluss	15
c) Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	16
2. Form	17
3. Vertretung	18
a) Anscheinsvollmacht	20
b) Umfang der Vollmacht von Architekten, Bauleitern und anderen fachlich Beteiligten	21
c) Haftung des Vertreters ohne Vertretungsmacht	22
4. Änderungen des Vertrages	23
5. Vorvertragliche Pflichtverletzungen	25
6. Grundsätze des Vergaberechts	25

Inhaltsverzeichnis

II.	Inhalt des Vertrages	28
1.	Bestimmung des Vertragsinhaltes	29
2.	Rangfolgeregelungen	30
a)	Welche Unterlagen sind Vertragsbestandteil?	30
b)	Rangfolge	31
c)	Rangfolgeregelung in § 1 Abs. 2 VOB/B	33
3.	Anerkannte Regeln der Technik	33
III.	Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)	34
1.	Was sind AGB	35
a)	Wie werden AGB zum Vertragsbestandteil	36
b)	Vorrang von Individualvereinbarungen	37
c)	Prüfung von AGB und Rechtsfolgen	38
d)	Sich widersprechende AGB	41
2.	Verträge mit Verbrauchern	42
3.	Verträge mit Unternehmen	43
4.	Die VOB/B	44
a)	Rechtsnatur und Privilegierung	45
b)	Anwendungsbereich der VOB/B	46
c)	Pflicht zur Anwendung der VOB/B	46
d)	Einbeziehung	47
e)	Risiken: gerichtliche Überprüfung	47
5.	Andere Unwirksamkeitsgründe	49
6.	Inhaltsbestimmung durch Auslegung	49
IV.	Arten der Vergütung und der Leistungsbeschreibung	51
1.	Einheitspreisvertrag	51
a)	Leistungsinhalt und Abrechnung des Einheitspreisvertrages gemäß BGB	51
b)	Abrechnung des Einheitspreisvertrages nach VOB/B und Änderungen des Vertrages	52
2.	Pauschalvertrag	53
a)	Vereinbarung einer Pauschale	54
b)	Detailpauschalvertrag	54
c)	Globalpauschalvertrag	55
d)	Grenzen der Pauschalierung	56
e)	Regelungen der VOB/B zur Pauschalierung	58
3. Teil	Die Durchführung des Vertrages	61
I.	Ausführung der beauftragten Leistung	61
1.	Abgrenzung der Aufgabenbereiche	61
2.	Einsatz von Subunternehmern	63

Inhaltsverzeichnis

3. Vernichtung/Beschädigung der ausgeführten Leistung	63
4. Die Regelungen der VOB/B	64
a) Zuständigkeiten	64
b) Genehmigung bei Übertragung auf Subunternehmer	64
II. Vertragsänderungen	65
1. Änderungen beim BGB-Vertrag	65
2. Änderungen des VOB-Vertrages	66
a) Änderungsrecht des Auftraggebers	66
b) Änderung der Vergütung: Nachtrag	67
c) Voraussetzung für einen Nachtrag: Vertragsänderung	69
d) Voraussetzung des § 2 Abs. 5 VOB/B	70
e) Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 VOB/B	70
f) „Zufällige“ Mehr- oder Mindermengen: § 2 Abs. 3 VOB/B	71
g) Ohne Auftrag ausgeführte Leistungen: § 2 Abs. 8 VOB/B	72
III. Fristen	73
1. Die Arten der Fristen	74
2. Vereinbarung von Fristen und Rechtsfolgen	74
3. Anfangstermin	75
4. Zwischentermine	75
5. Fertigstellungstermine	76
6. Fehlende Vereinbarung von Fristen	76
7. Folgen von Fristüberschreitungen	76
a) Rechte des Auftragnehmers	77
b) Rechte des Auftraggebers	77
IV. Ansprüche des Auftragnehmers bei Pflicht- und Obliegenheitsverletzungen des Auftraggebers mit Behinderungsfolgen	77
1. Trennung von zeitlichen und finanziellen Folgen	77
2. Überblick über mögliche Folgen von Behinderungen	78
3. Bauzeitverlängerung	79
a) Behinderung	79
b) Auf Behinderung beruhende Verzögerung	79
c) Behinderungsanzeige	80
d) Dauer der Bauzeitverlängerung	81
e) Folgen für Vertragsfristen	81
f) Besonderheiten bei BGB-Verträgen	82
4. Überblick über Ausgleichsansprüche	82
5. Entschädigung nach § 642 BGB	83

Inhaltsverzeichnis

6. Kündigung nach § 643 BGB	84
7. Vergütung nach § 2 Abs. 5, 6 VOB/B	84
8. Schadensersatzanspruch nach § 6 Abs. 6 VOB/B	85
a) Behinderung, Verzögerung, Behinderungsanzeige	85
b) Vertretenmüssen des Auftraggebers	85
c) Umfang des Ersatzanspruches	86
d) Verhältnis zu § 642 BGB	86
9. Kündigung nach § 9 VOB/B	87
V. Ansprüche des Auftraggebers bei Pflichtverletzungen des Auftragnehmers	88
1. Verzugsschaden nach §§ 280 Abs. 1, 2 i.V.m. 286 BGB	88
a) Fälligkeit der Leistung	88
b) Verzug ohne Mahnung	89
c) Umfang des Schadens	89
2. Vertragsstrafen	90
a) Vereinbarung der Vertragsstrafe	90
b) Anfall der Vertragsstrafe	91
c) Vorbehalt bei der Abnahme	92
3. Rücktritt nach §§ 323, 326 Abs. 1 S. 3 BGB	93
4. Kündigung nach §§ 5 Abs. 4, 8 Abs. 3 VOB/B	93
VI. Abnahme	94
1. Voraussetzungen für die Abnahme	94
a) Pflicht zur Abnahme nach BGB	95
b) Pflicht zur Abnahme nach VOB/B	96
2. Durchführung der Abnahme	96
a) Ausdrückliche Abnahme	96
b) Stillschweigende Abnahme	96
c) Besondere Form der Abnahme: Abnahme nach erfolglosem Abnahmeverlangen	97
3. Folgen der Abnahme	98
a) Fälligkeit des Werklohnes	98
b) Beginn der Verjährung des Werklohnes	98
c) Verzinsung des Werklohnes	98
d) Verlust nicht vorbehaltener Mängelansprüche bei bekannten Mängeln	99
e) Verlust nicht vorbehaltener Vertragsstrafen	99
f) Risiko des zufälligen Untergangs	100
g) Beginn der Verjährungsfristen für Mängelansprüche	101
h) Umkehr der Beweislast	101
i) Abschlagszahlungen sind nicht mehr selbstständig verfolgbar	101

Inhaltsverzeichnis

j) ggf. Rückgabepflicht von Sicherheiten	102
4. Rechtsgrundlose Verweigerung der Abnahme	102
5. Abnahme nach der VOB/B	103
a) § 12 Abs. 1, Abs. 3 VOB/B: Pflicht zur Abnahme ..	103
b) § 12 Abs. 2 VOB/B: Teilabnahmen	103
c) § 12 Abs. 4 VOB/B: Durchführung der förmlichen Abnahme	104
d) § 12 Abs. 5 VOB/B: Fiktive Abnahme	104
4. Teil Ansprüche bei mangelhafter Leistung	107
I. Wann liegt ein Mangel vor	107
1. Vereinbarte Beschaffenheit	109
2. Anerkannte Regeln der Technik	110
II. Ansprüche des Auftraggebers bei Mängeln der Leistung nach dem BGB	110
1. Grundsätzliches	111
2. Druckzuschlag: Zurückhalten des Werklohns	113
3. Nacherfüllung	113
a) Durchführung der Nacherfüllung	113
b) Verweigerung der Nacherfüllung	114
4. Entbehrlichkeit einer Aufforderung zur Nacherfüllung/ Fristsetzung	115
a) Fehlschlagen der Nacherfüllung	115
b) Nacherfüllung unzumutbar für den Auftraggeber ..	116
c) Nicht innerhalb bestimmter Frist	116
5. Bedenkenanmeldung des Auftragnehmers	116
6. Mangelbeseitigung durch den Auftraggeber	119
a) Kostenerstattung	119
b) Vorschuss	120
7. Rücktritt	120
8. Minderung	121
9. Schadensersatz	122
III. Verjährung von Mängelansprüchen nach BGB	124
1. Verjährungsfristen	124
2. Dauer	124
3. Beginn	125
4. Arglistig verschwiegene Mängel	125
5. Hemmung/Neubeginn	125
IV. Mängelansprüche nach der VOB/B	126
1. Wann liegt ein Mangel vor?	126
2. Vor der Abnahme	126

Inhaltsverzeichnis

3. Nach Abnahme	128
4. Bedenkenanmeldung	130
5. Verjährung	132
5. Teil Bezahlung des Werklohnes	135
I. Vorleistungspflicht des Unternehmers	135
II. Vorauszahlungen	135
III. Voraussetzungen eines Anspruches auf Abschlags- und Schlusszahlungen	135
1. Abschlagszahlungen nach BGB	136
2. Schlusszahlungen nach BGB	138
3. Abschlagszahlungen nach VOB/B	138
4. Schlusszahlungen nach VOB/B	139
IV. Aufrechnung/Zurückbehaltungsrechte	141
1. Aufrechnung	141
2. Zurückbehaltungsrechte	142
V. Verjährung von Werklohnansprüchen	143
6. Teil Ansprüche des Auftragnehmers bei Zahlungsverzug des Auftraggebers	145
I. Ansprüche des Auftragnehmers bei BGB-Verträgen	145
1. Verzinsung nach § 641 Abs. 4 BGB mit Abnahme	145
2. Verzug und Verzugsschaden nach §§ 280 Abs. 1, 2 i.V.m. 286 BGB	146
3. Arbeitseinstellung nach § 273 BGB	147
4. Leistungsverweigerung und Rücktritt nach § 321 Abs. 1 BGB	147
5. Rücktritt nach § 323 BGB	148
II. Ansprüche des Auftragnehmers bei VOB-Verträgen	149
1. Verzugsschaden nach § 16 Abs. 5 Nr. 4 VOB/B	149
2. Arbeitseinstellung nach § 16 Abs. 5 Nr. 5 VOB/B	150
3. Kündigung nach § 9 VOB/B	150
4. Abrechnung des vorzeitig gekündigten Vertrages	151
7. Teil Sicherheiten	153
I. Sicherung des Werklohnes	153
1. Gesetzliche Möglichkeiten	153
a) Nach- und Vorteile der gesetzlichen Sicherungsmöglichkeiten nach §§ 648, 648a BGB	153
b) Bauhandwerkersicherungshypothek nach § 648 BGB	154

Inhaltsverzeichnis

c) § 648a BGB	158
d) § 321 BGB	160
2. Vertragliche Möglichkeiten	161
II. Sicherheiten zugunsten des Auftraggebers	162
1. Sicherheit zugunsten von Verbrauchern	162
2. Sicherheitseinbehalte	163
a) Ablösung durch andere Sicherheiten	164
b) Auszahlung	164
c) Rückgabe	164
3. Besonderheiten der Bürgschaft	165
4. Besonderheiten bei Vereinbarung der VOB/B	166
8. Teil Vorzeitige Beendigung des Bauvertrages	169
I. Ordentliche Kündigung durch den Auftraggeber	170
1. Voraussetzungen	170
2. Rechtsfolgen	171
a) Erbrachte Leistungen	171
b) Noch nicht erbrachte Leistungen	171
3. Abrechnung des gekündigten Pauschalvertrages	173
4. Kündigung und Abrechnung bei Vorliegen eines Kostenvoranschlages	175
5. Rechtsfolgen bei Vereinbarung der VOB/B	175
II. Außerordentliche Kündigung durch den Auftraggeber ..	176
1. Voraussetzungen	176
2. Rechtsfolgen	176
3. Besonderheit der Abrechnung von Pauschalverträgen ..	176
III. Rücktritt des Auftraggebers nach § 323 BGB	177
IV. Außerordentliche Kündigung durch den Auftraggeber nach VOB/B	177
1. Rechtsfolgen	177
V. Ordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer	178
VI. Rücktritt/außerordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer	178
VII. Rücktritt des Auftragnehmers nach § 321 BGB	178
VIII. Außerordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer nach VOB/B	178
9. Teil Verjährung von Ansprüchen	181
I. Beginn und Ende der Verjährungsfrist	181
II. Wirkung der Verjährung	181
III. Vereinbarungen über die Verjährung	182

Inhaltsverzeichnis

IV.	Hemmung der Verjährung	182
1.	Hemmung durch Verhandlungen	183
2.	Hemmung bei Rechtsverfolgung	185
a)	Ende der Hemmung	185
b)	Gerichtliche Rechtsverfolgung	185
c)	Außergerichtliche Rechtsverfolgung	191
3.	Hemmung aufgrund von Vereinbarung, § 205 BGB ..	192
V.	Neubeginn der Verjährung	192
1.	Anerkenntnis	193
2.	Vollstreckung	194
10. Teil	Sonstiges	195
I.	Zusammenarbeit von Unternehmen	195
1.	Generalunternehmer/Generalübernehmervertrag	195
a)	Der Generalunternehmervertrag	195
b)	Gestaltung von Subunternehmerverträgen	196
c)	Durchbrechung der Trennung der Vertragsverhältnisse	197
2.	Arbeitsgemeinschaft (ARGE)	200
II.	Kaufvertrag	201
1.	Besonderheiten des Kaufvertrages	202
a)	Abschlagszahlungen	202
b)	Abnahme nur völlig mangelfreier Sachen	202
c)	Wahlrecht	202
d)	Kein Selbstvornahmerecht	203
e)	Kein freies Kündigungsrecht	203
f)	Mängelausschluss nach § 377 HGB	204
2.	Verjährung von Mängelansprüchen	204
3.	Sondervorschriften beim Verbrauchsgüterkauf	205
III.	Außertragliche Ansprüche	206
1.	Deliktsrecht	206
2.	Schadensersatz bei Pflichtverletzung (Positive Forderungsverletzung)	207
3.	Produkthaftungsrecht	207
4.	Bauforderungssicherungsgesetz	209
11. Teil	Verträge über andere für das Bauvorhaben erforderliche Leistungen	211
I.	Überblick über das Recht der Architekten- und Ingenieurverträge	211
1.	Die HOAI	211

Inhaltsverzeichnis

2. Zustandekommen eines Architektenvertrages	212
a) Vertragsschluss	212
b) Form	213
c) Abgrenzung von Akquisitionsleistungen	213
3. Leistungsinhalt	213
a) Leistungsumfang/rechtliche Einordnung	213
b) Vollmacht	214
c) Urheberrecht	214
4. Vergütung	216
a) Grundlage des Honorars	217
b) Höhe	217
c) Fälligkeit	219
d) Rügefrist	220
e) Verjährung	220
5. Haftung des Architekten: Übersicht	220
6. Mängelansprüche	221
a) Mängel der Leistung	221
b) Inhalt der Mängelansprüche	223
c) Verjährung	224
7. Haftung	224
a) Haftung wegen Bausummenzusage	224
b) Verstoß gegen Nebenpflichten	225
c) Verjährung	226
II. Sonstige Verträge	226
1. Projektsteuerer	226
2. Bauüberwachung	227
12. Teil Sonstige wichtige Vorschriften: Grundzüge	229
I. Arbeitsschutzrecht	229
1. ArbSchG: Pflichten von Arbeitgebern, Beschäftigten und Sanktionsmöglichkeiten	229
2. BaustellV und andere Verordnungen	230
II. Strafrecht/Ordnungswidrigkeitenrecht	231
1. § 319 StGB	232
2. Weitere Strafvorschriften	233
III. Bauträgerrecht	233
13. Teil Grundsätze des Bauprozesses	237
I. Vorbereitung des Prozesses	237
II. Grundsätze des Prozessrechts	239
1. Beweislast	239

Inhaltsverzeichnis

2. Ausschluss wegen Verspätung	240
3. Hinweispflichten des Gerichts	241
4. Anwaltszwang	241
III. Instanzenzug für Hauptsacheklagen	244
1. Ermittlung des Gegenstandswertes	244
2. Instanzenzug mit Streitwert bis € 5.000,00	244
3. Instanzenzug für Streitwerte oberhalb € 5.000,00	247
Stichwortverzeichnis	249