

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>V</b>
<b>1. Teil Grundlegendes zum privaten Baurecht</b> .....	<b>1</b>
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
<b>2. Teil Der Vertragsschluss</b> .....	<b>13</b>
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	<b>Die Durchführung des Vertrages</b> .....	61
I.	Ausführung der beauftragten Leistung .....	61
1.	Abgrenzung der Aufgabenbereiche .....	61
2.	Einsatz von Subunternehmern .....	63

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 vorbehaltenen Mängelansprüche bei bekannten Mängeln	99
e) Verlust nicht vorbehaltenen 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 selbständig verfolgbar	101

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
 <b>4. Teil Ansprüche bei mangelhafter Leistung .....</b>	 <b>107</b>
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 Nacherfül- lung/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
<b>5. Teil Bezahlung des Werklohnes .....</b>	<b>135</b>
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
<b>6. Teil Ansprüche des Auftragnehmers bei Zahlungsverzug des Auftraggebers .....</b>	<b>145</b>
I. Ansprüche des Auftragnehmers bei BGB-Verträgen .....	145
1. Verzinsung nach § 641 Abs. 4 BGB mit Abnahme .....	145
2. Verzug und Verzugschaden 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. Verzugschaden 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
<b>7. Teil Sicherheiten .....</b>	<b>153</b>
I. Sicherung des Werklohnes .....	153
1. Gesetzliche Möglichkeiten .....	153
a) Nach- und Vorteile der gesetzlichen Sicherungs- möglichkeiten nach §§ 648, 648a BGB .....	153
b) Bauhandwerkersicherungshypothek nach § 648 BGB .....	154

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
 <b>8. Teil Vorzeitige Beendigung des Bauvertrages</b> .....	 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 Auf- tragnehmer .....	178
VII. Rücktritt des Auftragnehmers nach § 321 BGB .....	178
VIII. Außerordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer nach VOB/B .....	178
 <b>9. Teil Verjährung von Ansprüchen</b> .....	 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
<b>10. Teil</b>	<b>Sonstiges</b> .....	<b>195</b>
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.	Außervertragliche Ansprüche .....	206
1.	Deliktsrecht .....	206
2.	Schadensersatz bei Pflichtverletzung (Positive Forderungsverletzung) .....	207
3.	Produkthaftungsrecht .....	207
4.	Bauforderungssicherungsgesetz .....	209
<b>11. Teil</b>	<b>Verträge über andere für das Bauvorhaben erforderliche Leistungen</b> .....	<b>211</b>
I.	Überblick über das Recht der Architekten- und Ingenieurverträge .....	211
1.	Die HOAI .....	211



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
<b>12. Teil Sonstige wichtige Vorschriften: Grundzüge . . . . .</b>	<b>229</b>
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
<b>13. Teil Grundsätze des Bauprozesses . . . . .</b>	<b>237</b>
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
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>249</b>