

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rdn.
Abkürzungsverzeichnis	XVII	
Literaturverzeichnis	XIX	
Teil 1 – Marktbedeutung, Erscheinungsformen, rechtliche Struktur, vergaberechtliche Zulässigkeit	1	1
Kapitel 1 – Marktbedeutung und Erscheinungsformen	1	1
1 Marktbedeutung	1	1
2 Ursachen	2	3
3 Erscheinungsformen	7	16
Kapitel 2 – Rechtliche Grundstrukturen des schlüsselfertigen Bauens	11	22
1 Doppelbedeutung des Begriffs „schlüsselfertig“	11	22
2 Die 3 Elemente auf der Ebene (Haupt-)Auftraggeber/Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU)	13	25
2.1 Ausgangspunkt	13	25
2.2 Element 1 – <i>Ein</i> Vertragspartner	14	26
2.3 Element 2 – <i>Schlüsselfertige</i> Herstellung (Komplettleistung)	15	27
2.4 Element 3 – <i>Pauschale</i> Vergütung	18	32
3 Organisatorische Abwicklung in zwei Vertragsebenen ...	19	33
3.1 Vertragsebene (Haupt-)Auftraggeber/Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU), grundsätzliche Trennung gegenüber der Vertragsebene GU/Nachunternehmer ..	19	33
3.2 Vertragsebene Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU)/Nachunternehmer	21	37
Kapitel 3 – Die vergaberechtliche Zulässigkeit der Ausschreibung von Schlüsselfertigbau durch öffentliche Auftraggeber	23	38
1 Vergabeverfahren der öffentlichen Auftraggeber	23	38
2 Total-Funktionale Leistungsbeschreibung (Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm)	23	39
3 Teil-Funktionale Ausschreibung (Schlüsselfertigbau in engerem Sinn)	24	40
4 Besonderheit bei öffentlich-rechtlicher Vergabe: kein ungewöhnliches Wagnis	25	41

	Seite	Rdn.
5 Besonderheit bei öffentlich-rechtlicher Vergabe: kein Pauschalvertrag mit unklarer Leistungsdefinition, kein „Etikettenschwindel“	27	42
Teil 2 – Vertragsebene (Haupt-)Auftraggeber/Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU)	29	43
Kapitel 4 – Die auf der Vertragsebene Auftraggeber/GU bestehenden typischen Probleme	29	43
Kapitel 5 – Anwendbares Recht auf Schlüsselfertigverträge ..	31	48
1 Charakterisierung des Vertrages Auftraggeber/Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU) als „gemischter Vertrag“? ...	31	48
2 Bauleistungen: Anzuwendendes Recht	32	49
3 Planungsleistungen: Anzuwendendes Recht	32	50
3.1 VOB/B?	32	50
3.2 HOAI?	35	54
Kapitel 6 – Die Bestimmung des Bausolls als Hauptproblem – Abgrenzung Einheitspreisvertrag, Detail-Pauschalvertrag, Global-Pauschalvertrag	37	57
1 Definition des Begriffs „Bausoll“	37	57
2 Bestimmung des Bausolls hinsichtlich der Planungsleistungen beim Schlüsselfertigvertrag	39	62
3 Bestimmung des Bausolls hinsichtlich der Bauleistungen beim Schlüsselfertigvertrag	40	65
3.1 Rechtsquellen	40	65
3.2 Abgrenzung zwischen Einheitspreisvertrag und Pauschalvertrag (Detail-Pauschalvertrag)	42	66
3.3 Typ: „Detail-Pauschalvertrag“	47	73
3.4 Typ: „Global-Pauschalvertrag“	48	74
3.4.1 Generelle Charakteristik	48	74
3.4.2 Untertyp: Einfacher Global-Pauschalvertrag – nicht beim Schlüsselfertigbau	49	75
3.4.3 Untertyp: Komplexer Global-Pauschalvertrag	50	76
Kapitel 7 – Die Bestimmung des Bausolls im konkreten „Schlüsselfertigvertrag“	51	77
1 Maßgebliche Vertragsunterlagen	51	77
2 Notwendige Untersuchung aller „Schlüsselfertig“-Typen	51	78

	Seite	Rdn.
3 Allen Typen gemeinsam: Vertrauen auf <i>Richtigkeit</i> auftraggeberseitiger Angaben	52	79
4 Schlüsselfertigvertrag sowohl mit Detailbereichen <i>als auch</i> mit Globalbereichen; Schlüsselfertigvertrag ausschließlich mit auftraggeberseitigen Details?	53	81
5 Bausoll für Detail-Pauschalvertrag innerhalb des Schlüsselfertigvertrages	54	84
5.1 Geltung nur bei <i>auftraggeberseitiger</i> Detailvorgabe ..	54	84
5.2 Was im Detail bestimmt ist, ist so maßgeblich	54	85
5.3 Vollständigkeitsvermutung	58	92
5.4 Keine „lückenhafte Leistung“ zu Lasten des Auftragnehmers	59	95
5.5 Unklare Leistungsbeschreibung zu Lasten des Verfassers	59	96
5.6 Sonderfall: Zusätzliche Leistungen wegen Korrektur fehlerhafter auftraggeberseitiger Planung oder wegen Änderung der allgemeinen Regeln der Technik nach Vertragsschluss	60	97
5.7 Detaillierte <i>Mengenangaben</i> des Auftraggebers als Bausoll?	60	98
6 Bausoll für Global-Pauschalvertrag innerhalb des Schlüsselfertigvertrages	64	100
6.1 Grundsätze	64	100
6.2 Die anerkannten Regeln der Technik; Änderung nach Vertragsschluss	65	101
6.3 Öffentlich-rechtliche Bestimmungen	65	102
6.4 Baugenehmigungsklauseln	65	103
6.5 Entscheidung über die Ausfüllung des Globalelements im Übrigen durch Auftragnehmer	67	105
6.6 Insbesondere: Bausoll hinsichtlich der Planungsleistungen beim Schlüsselfertigvertrag nach Leistungsprogramm	68	107
7 Komplettheitsklausel, „Schlüsselfertigklausel“ – Wirksamkeit, Bedeutung und Umfang für Vertragsauslegung	69	108
7.1 Regelungsgehalt	69	108
7.2 Nur Hinweis: Komplettheitsklausel beim Einfachen Global-Pauschalvertrag	70	109
7.3 Der „hybride“ Schlüsselfertigvertrag – Schlüsselfertigklausel als Etikettenschwindel bei vollständiger auftragnehmerseitiger Detailplanung	71	110

	Seite	Rdn.
7.3.1 Vertragstypen	71	110
7.3.2 Schlüsselfertigklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers	71	111
7.3.3 Individuelle Schlüsselfertigklausel	73	115
7.4 Der immer noch „hybride“ Schlüsselfertigvertrag – „Schlüsselfertigkeit“ als Etikettenschwindel bei Aus- führungsplanung durch Auftraggeber <i>nach</i> Vertrags- schluss	74	118
7.5 Der typische Schlüsselfertigvertrag – Schlüsselfertig- klausel bei Detaillierung für einzelne Bereiche, Globalelementen für die übrigen Bereiche	75	119
7.6 Schlüsselfertigklausel beim globalen Schlüssel- fertigvertrag (Ausschreibung nach Leistungs- programm)	76	121
8 Keine AGB-Kontrolle von Preis- oder Leistungs- beschreibung	76	122
9 Beweislast	77	123
Kapitel 8 – Geänderte oder zusätzliche Leistungen – Abweichungen gegenüber dem Bausoll	78	124
1 Generelle Änderungsbefugnis des Auftraggebers? Planungsebene – Ausführungsebene	78	124
1.1 BGB-Vertrag	78	124
1.2 VOB-Vertrag	79	125
2 Voraussetzung Bausoll/Bauist-Abweichung	79	126
3 Konkrete Änderungsbefugnis des Auftraggebers auf Planungsebene	80	127
4 Konkrete Änderungsbefugnis des Auftraggebers auf Ausführungsebene	81	130
5 Motiv für Anordnung geänderter oder zusätzlicher Leistungen durch den Auftraggeber unbeachtlich; „Freigabe“ von Plänen	82	134
6 Einverständlich geänderte oder zusätzliche Leistungen ...	83	136
7 Geänderte oder zusätzliche Leistungen ohne Anordnung des Auftraggebers	84	137
7.1 Erscheinungsbild	84	137
7.2 VOB-Vertrag	84	138
7.3 BGB-Vertrag	85	139
8 Ungerechtfertigte Bereicherung	86	140
9 Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB, § 2 Abs. 7 Nr. 1 Sätze 2, 3 VOB/B	86	141

	Seite	Rdn.
10 Berechnungsmethode für zusätzliche Vergütung gemäß § 2 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8 VOB/B bzw. § 683 BGB	89	144
10.1 Keine Berechnung nach Stundenlohn oder Marktpreis	89	144
10.2 Die Kalkulation von Schlüsselfertigleistungen	89	145
10.3 Die Ermittlung der Nachtragsvergütung auf der Grundlage der Auftragskalkulation	91	148
10.3.1 Aufgegliederter Preis	91	148
10.3.2 Unaufgegliederter Preis (Pauschalpreis)	91	149
10.3.3 Insbesondere: GU-Vergütung bei Nachunter- nehmerleistungen; keine „wesentliche“ Mehr- vergütung erforderlich	93	152
10.3.3.1 Bauleistungen	93	152
10.3.3.2 Planungsleistungen	94	153
10.4 Die Möglichkeit, zu Gunsten des GU von der Auf- tragskalkulation „nach oben“ oder zu seinen Lasten „nach unten“ abzuweichen; Berücksichtigung eines Nachlasses	96	156
10.5 Einheitspreisliste	97	159
 Kapitel 9 – Abweichungen vom Bausoll – Verringerte (entfallende) Leistungen; auftraggeberseitige Kündigung	 99	 160
1 Verringerte Leistungen auf Anordnung des Auftraggebers (Kündigung durch den Auftraggeber)	99	160
1.1 VOB-Vertrag	99	160
1.2 BGB-Vertrag	100	161
1.3 „Wesentliche“ (erhebliche) Abweichung?	100	162
2 Verringerte oder entfallende Leistungen ohne Anordnung des Auftraggebers	101	163
3 Ermittlung der Vergütung bei freier Kündigung und bei Kündigung aus wichtigem Grund	102	164
3.1 Ausgeführter Teil	102	164
3.2 Nicht ausgeführter Teil	102	165
3.3 Einheitspreisliste	104	166
 Kapitel 10 – Termine, Fristen, Verzug, Behinderung	 105	 167
1 Keine wesentlichen Besonderheiten gegenüber „Standard- vertrag“ Auftraggeber/Auftragnehmer	105	167
2 Leistungspflichten des Auftragnehmers – Fälligkeit und Verzug	105	168

	Seite	Rdn.
3 Folgen des Leistungsverzuges des Auftragnehmers, Teil- kündigung aus wichtigem Grund	109	172
4 Behinderung des GU durch den Auftraggeber	111	175
4.1 Standardfälle	111	175
4.2 Fehlende Mieterkoordination als Behinderung	113	177
5 Vertragsstrafe	113	178
6 Empfehlung: Modifizierte Bauzeitenpläne und Vereinbar- ung neuer Fristen	114	179
Kapitel 11 – Qualität und Qualitätskontrolle, Mängelhaftung	115	180
1 Schlüsselfertigbau führt nicht zu Minderqualität	115	180
2 Fehlerhafte Auftraggeberangaben und Mängelhaftung des Auftragnehmers (GU), Vergütungspflicht des Auftrag- gebers	115	181
3 Bedenkenanzeigepflicht des GU gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B in Form der „Zueigenmachung“ von Bedenken eines Nachunternehmers	116	183
4 Mängelbeseitigungspflicht des Auftragnehmers (GU) während der Bauausführung bzw. vor der Abnahme; Ersatzvornahme seitens des Auftraggebers; Kündigung wegen unterlassener Mängelbeseitigung	117	184
5 Verjährung der Mängelansprüche, Arglist, Organisations- verschulden	119	187
6 Verjährungsfristen für Mängelhaftung in AGB für kritische Gewerke 10 Jahre?	121	191
7 Haftung des Schlüsselfertig-Auftragnehmers (GU) ohne Rücksicht auf „Regress“ gegen Nachunternehmer	122	192
Kapitel 12 – Deliktische Haftung des Auftraggebers oder des GU, deliktische Haftung des AG oder des AN	123	193
Kapitel 13 – Abnahme, Prüfbarkeit, Schlussrechnung	124	196
1 Abnahme	124	196
2 Aufmaß	124	197
3 Schlussrechnung	125	198
Kapitel 14 – Vertrag Auftraggeber/Schlüsselfertig-Auftrag- nehmer (GU)/Vertragsgrundsätze	126	199
1 Faire Verträge	126	199
2 Klare Leistungsabgrenzung (Schnittstellendefinition)	127	200

	Seite	Rdn.
3 AGB-Recht	131	203
3.1 AGB-widrige Klauseln, AGB-Widrigkeit der VOB/B	131	203
3.2 Gefahr für Auftraggeber bei Verwendung AGB-widriger Vertragsmuster	133	204
4 Kartellrecht	134	205
5 Notwendige Ergänzungen für BGB-Vertrag	134	206
6 Mieterplanung, Mieterkoordination, Mieterleistungen ...	135	208
 Kapitel 15 – Vertrag Auftraggeber/Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU): Angebots- und Verhandlungsphase	 137	 209
1 Auslegung von Erklärungen des öffentlichen Auftraggebers	137	209
2 Präzisierung als Chance des Auftragnehmers	137	210
3 Technische und kalkulatorische Angebotsbearbeitung	138	211
4 AGB-Verhandlungsstrategie, Individualvereinbarung	138	212
5 Juristisches Projektmanagement	141	214
 Kapitel 16 – Vertrag Auftraggeber/Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU): Mustertext mit Kommentierung	 142	 215
1 Aufbau	142	215
2 Muster eines Schlüsselfertigvertrages mit <i>auftragnehmerseitiger</i> Ausführungsplanung	142	216
 Teil 3 – Vertragsebene Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU)/Nachunternehmer	 159	 247
 Kapitel 17 – Grundsatzfragen	 159	 247
1 Unterschiedliche Vertragsgestaltungen für Nachunternehmerverträge	159	247
2 Unterschied Werkvertrag/Werklieferungsvertrag: Prüfpflicht des GU?	160	248
3 Ausnahmen vom Grundsatz der Trennung der Vertragsebenen	161	249
3.1 „Echte“ Durchbrechung der Trennung der Vertragsebenen	161	249
3.2 Unmittelbare Zahlungsansprüche des Nachunternehmers gegen den Hauptauftraggeber, § 641 Abs. 2 Satz 1 BGB	162	250
3.3 Direktzahlung des (Haupt-)Auftraggebers an den Nachunternehmer, § 16 Abs. 6 VOB/B	164	258

3.4	Kein Mängelanspruch des GU gegen den Nachunternehmer, wenn GU keinen Mängelansprüchen des (Haupt-)Auftraggebers mehr ausgesetzt ist	166	263
3.5	Haftung des Nachunternehmers wegen Mängeln von ihm nicht erstellter Leistungen, weil er direkt mit dem (Haupt-)Auftragnehmer Zusatzleistungen vereinbart hat?	168	267
3.6	Der vorgeschriebene Nachunternehmer („nominated subcontractor“)	169	268
3.7	Recht des (Haupt-)Auftraggebers auf Übernahme des Vertrages zwischen GU und Nachunternehmer	170	269
3.8	Deliktische Haftung des Nachunternehmers	170	270
4	Die Zulässigkeit des Einsatzes von Nachunternehmern laut Vertrag (Haupt-)Auftraggeber/GU	171	271
4.1	BGB-Schlüsselfertigvertrag	171	271
4.2	VOB/B-Schlüsselfertigvertrag	171	272
Kapitel 18 – Die Gleichschaltung der beiden Vertragsebenen im Nachunternehmervertrag – „flow down“; AGB-widrige Klauseln			
1	Die Verweisung auf den gesamten Vertrag zwischen (Haupt-)Auftraggeber und GU	173	273
2	Einzelklauseln	174	274
2.1	Zahlungs- und Kreditrisiko	174	275
2.2	Abnahme und Abnahmezeitpunkt	175	277
2.3	Mängelhaftungsumfang und -fristen	176	278
2.4	Kündigung wegen Störung im Vertrag (Haupt-)Auftraggeber/GU	176	279
2.5	Streitverknüpfende Regelungen	177	281
Kapitel 19 – Die Bestimmung des Bausolls im Nachunternehmervertrag			
1	Ausführende Nachunternehmer	178	282
2	Planende Nachunternehmer	179	285
Kapitel 20 – Abweichungen vom Bausoll – Geänderte oder zusätzliche Leistungen			
1	§ 2 Abs. 6 VOB/B	180	286
2	§ 2 Abs. 8 Nr. 2 Satz 1 VOB/B, nachträgliches Anerkenntnis	180	287

	Seite	Rdn.
3 Änderungsvereinbarungen zwischen (Haupt-)Auftraggeber und Nachunternehmer	181	288
Kapitel 21 – Abweichungen vom Bausoll – Verringerte (entfallene) Leistungen; auftraggeberseitige Kündigung	183	290
Kapitel 22 – Termine, Fristen, Verzug, Behinderung	184	291
1 Geltung der allgemeinen Grundsätze	184	291
2 Vertragliche Befugnis des GU, Fristen im Verhältnis zum Nachunternehmer einseitig ohne finanzielle Folgen zu verschieben	184	292
3 Vertragsstrafe aus dem Verhältnis Auftraggeber/GU als Verzugsschaden im Verhältnis GU/Nachunternehmer? ..	185	293
4 Behinderung des Nachunternehmers: Der Auftraggeber als Erfüllungsgehilfe des GU gegenüber dem Nachunternehmer; „Vorunternehmerhaftung“?	185	294
5 Durchgestellte Abhilfeaufforderung oder Mahnung in Bezug auf die Leistungspflicht	188	297
Kapitel 23 – Qualität und Qualitätskontrolle; Mängelhaftung	190	298
1 Geltung der allgemeinen Regeln	190	298
2 Durchgestellte Mängelrügen	190	299
3 Verweigerte Mitwirkung des Auftraggebers bei der Mängelbeseitigung	190	300
4 Der Umfang des Schadensersatzanspruches des GU bei verzögerter Mängelbeseitigung durch den Nachunternehmer	191	301
5 Vergütungsanspruch des Nachunternehmers für Mängelbeseitigungsversuch bei fehlender Mängelhaftung	191	302
6 Haftungsquotierung zu Lasten des Nachunternehmers ...	191	303
7 Das Zurückbehaltungsrecht des GU gegenüber dem Nachunternehmer bei noch nicht realisierten Schäden des Auftraggebers	192	304
8 Hinweis: Kein Mängelanspruch des GU gegen den Nachunternehmer, wenn GU keinen Mängelansprüchen des (Haupt-)Auftraggebers mehr ausgesetzt ist	193	305

	Seite	Rdn.
Kapitel 24 – Abnahme und Zahlung	194	306
1 Abnahme des Werkes des Nachunternehmers durch den GU durch Erklärung oder Handlung des GU gegenüber dem Auftraggeber	194	306
2 Zahlungs- und Kreditrisiko	194	307
3 Unmittelbare Zahlungsansprüche des Nachunternehmers gegen den Auftraggeber; Durchgriffshaftung nach § 641 Abs. 2 Satz 1 BGB	195	308
4 Wirkung einer Stundungsabrede zwischen GU und Nach- unternehmer bei Insolvenz des Auftraggebers	195	309
Kapitel 25 – Verträge GU/Nachunternehmer	196	310
1 Faire Vertragsgestaltung auch auf Nachunternehmerebene	196	310
2 BGB-Vertrag für Nachunternehmer?	196	311
3 HOAI im Nachunternehmervertrag	197	312
4 Notwendige Inhalte eines Nachunternehmervertrages	197	313
5 Typische unwirksame AGB im Nachunternehmervertrag, Checkliste	198	315
6 Angebotsbindefrist für Nachunternehmer solange, bis Vertrag zwischen Auftraggeber und GU zustande- gekommen ist?	200	316
Kapitel 26 – Verträge GU/Nachunternehmer: Mustertexte mit Kommentierung	201	317
1 Vertrag GU/ausführender Nachunternehmer	201	317
2 Vertrag GU/planender Nachunternehmer	212	345
Kapitel 27 – Sonderpflichten des Generalunternehmers	216	359
1 Durchgriffshaftung für Mindestlohn, § 14 Arbeitnehmer- Entsendegesetz	216	359
2 Haftung des Generalunternehmers für die ordnungsgemäße Abführung der Beiträge zu Unfall- und Sozialversiche- rungen	216	360
3 Verbotene Arbeitnehmerüberlassung	217	361
4 Einsatz ausländischer Nachunternehmer	217	362
5 Bauforderungssicherungsgesetz	218	363
Stichwortverzeichnis	219	