

Inhaltsübersicht

1	Das Baurecht und die am Bau Beteiligten	1
2	Der Abschluss des Bauvertrages	39
3	Der Bauvertrag und die VOB	136
4	Der Inhalt des Bauvertrages	176
5	Die Bauausführung bis zur Abnahme	330
6	Die Abnahme der Bauleistung	421
7	Die Baumängel in der Gewährleistung/Mängelansprüche des Auftraggebers	470
8	Die Bauzeit und Bauablaufstörungen	616
9	Die Vergütung des Bauunternehmers/Nachträge und Vergütungsänderungen	793
10	Abrechnung, Zahlung, Verjährung	903
11	Die vorzeitige Beendigung des Bauvertrages durch Kündigung u. a.	984
12	Sicherheitsleistung	1079
13	Baustreitigkeiten: Vermeidung, Schlichtung und Streitentscheidung	1179
	Stichwortverzeichnis	1203

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Literaturverzeichnis	XXVII
1 Das Baurecht und die am Bau Beteiligten	1
1.1 Einleitung: Die Bedeutung des Baurechts	1
1.2 Öffentliches und privates Baurecht	3
1.2.1 Öffentliches Baurecht	3
1.2.2 Privates Baurecht	5
1.3 Die Baubeteiligten und ihre vertraglichen Rechtsbeziehungen	6
1.4 Der Bauherr oder Auftraggeber	7
1.5 Der Architekt oder Ingenieur als Planverfasser	7
1.6 Der Ingenieur als Sonderfachmann	9
1.7 Der Bauunternehmer	11
1.7.1 Alleinunternehmer/Hauptunternehmer/Subunternehmer	12
1.7.2 Die Arbeitsgemeinschaft – ARGE –	13
1.7.3 Der Generalunternehmer	15
1.7.3.1 Begriff	15
1.7.3.2 Selbstständigkeit der Vertragsbeziehungen	16
1.7.3.3 Vertragliche Anpassung von GU- und Subunternehmervertrag	18
1.7.3.4 Sonderform: Anlagenvertrag	22
1.7.4 Der Generalübernehmer	22
1.7.5 Subunternehmer/Nachunternehmer	23
1.7.6 Der Baustofflieferant und Werklieferungsunternehmer	25
1.7.7 Der Baubetreuer	27
1.7.7.1 Baubetreuer im engeren Sinne	27
1.7.7.2 Der Bauträger	31
1.8 Der Projektsteuerer	37
1.9 Zusammenfassung in Leitsätzen	37
2 Der Abschluss des Bauvertrages	39
2.1 Der Bauvertrag und die allgemeinen Grundsätze des Vertragsrechts	40
2.1.1 Die Abschlussfreiheit	41
2.1.2 Gestaltungsfreiheit	41
2.1.2.1 Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot	42
2.1.2.2 Verstoß gegen gute Sitten/Schmiergeldzahlung	44
2.1.2.3 Unmöglichkeit der Leistungserbringung	48
2.1.3 Die Formfreiheit	49
2.1.3.1 Grundsatz der Formfreiheit	49
2.1.3.2 Grenzen der Formfreiheit	50
2.1.3.3 Widerruf von Bauverträgen nach § 355 BGB	53
2.2 Der Abschluss des Bauvertrages nach den allgemeinen Regeln des BGB	54
2.2.1 Die Bedeutung des Bauvertragsabschlusses für die Baubeteiligten	54
2.2.2 Der Abschluss des Bauvertrages durch Angebot und Annahme	55
2.2.2.1 Vertragsschluss durch übereinstimmende Willenserklärungen	56
2.2.2.2 Planung durch den Auftragnehmer/Projektierungskosten	60
2.2.3 Die Bedeutung des Bestätigungsschreibens für den Vertragsabschluss	63
2.2.3.1 Grundsatz: Schweigen ist keine Zustimmung	63

2.2.3.2	Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	63
2.2.3.3	Auftragsbestätigung	65
2.2.4	Der Abschluss des Bauvertrages durch Vertreter	66
2.2.4.1	Die Stellvertretung oder das Handeln in fremdem Namen	66
2.2.4.2	Die Vertretungsmacht oder Vollmacht	68
2.2.4.3	Der Umfang der Architektenvollmacht	70
2.2.4.4	Der vollmachtole Vertreter	72
2.3	Der Abschluss des Bauvertrages nach Teil A der VOB – die verschiedenen Teile der VOB/A	74
2.3.1	Abschnitt 1: Basisparagrafen	75
2.3.2	Abschnitt 2: Vergabebestimmungen im Anwendungsbereich der EG-Vergabekoordinierungsrichtlinie	76
2.3.3	Abschnitt 3: Vergabebestimmungen im Anwendungsbereich der Vergabedichtlinie im Bereich Verteidigung und Sicherheit	77
2.3.4	Vergabe nach der Sektoren-VO	77
2.4	Ablauf der Vergabe nach der VOB/A – Abschnitt 1	78
2.4.1	Grundsätze der Vergabe (§§ 2, 5 VOB/A)	78
2.4.2	Arten der Vergabe (§ 3 VOB/A)	79
2.4.3	Ablauf des Vergabeverfahrens bei einer öffentlichen Ausschreibung im Einzelnen	81
2.4.3.1	Teilnahme am Wettbewerb/Vorgelagerte Bieterauswahl bei beschränkter Ausschreibung und freihändiger Vergabe	82
2.4.3.2	Ausschreibung der Bauleistung/Erstellung der Verdingungsunterlagen mit Leistungsverzeichnis u. a.	87
2.4.3.3	Vergabekanntmachung/Zusendung der Vergabeunterlagen	89
2.4.3.4	Angebot/Nebenangebote und Angebotsfrist	90
2.4.3.5	Zuschlags- und Bindefrist	92
2.4.3.6	Die Angebotseröffnung	95
2.4.3.7	Die Angebotsprüfung	95
2.4.3.8	Aufklärungsgespräche mit den Bieter	98
2.4.3.9	Die Wertung der Angebote	100
2.4.3.10	Der Zuschlag	105
2.4.3.11	Die Aufhebung der Ausschreibung und ihre möglichen Folgen	107
2.4.4	Haftung des Auftraggebers bei Vergabeverstößen gegen die VOB/A – Abschnitt 1	110
2.4.4.1	Kein Anspruch auf Zuschlag	111
2.4.4.2	Konkurrentenklage/Verhinderung des Zuschlags an Mitbieter	111
2.4.4.3	Anspruch auf Schadensersatz	113
2.4.4.4	Weitere Rechte des unterlegenen Bieters	119
2.5	Besonderheiten des Vergabeverfahrens nach der VOB/A oberhalb der Schwellenwerte (Abschnitt 2)	119
2.5.1	Gesetzliche Grundlagen/Kaskadenprinzip	120
2.5.2	Arten der Vergabe	123
2.5.3	Eignung der Bieter	124
2.5.4	Leistungsbeschreibung/Wertung	125
2.5.5	Rahmenverträge	127
2.5.6	Form der Angebote	127
2.5.7	Vorabmitteilung nach § 101a GWB	127
2.5.8	Modifizierte Fristen bei den Vergabeverfahren nach Abschnitt 2/SektVO	128
2.5.9	Haftung/Rechtsschutz	129
2.5.9.1	Kein Anspruch auf Zuschlag	129
2.5.9.2	Einleitung eines Vergabenachprüfungsverfahrens	129
2.5.9.3	Anspruch auf Schadensersatz	131

2.5.9.4 Anspruch auf Aufhebung eines vergaberechtswidrig zustande gekommenen Vertrages	133
2.6 Zusammenfassung in Leitsätzen	134
3 Der Bauvertrag und die VOB	136
3.1 Der Bauvertrag als Werkvertrag	136
3.1.1 Dienstvertrag	137
3.1.2 Werklieferungsvertrag	137
3.1.3 Kaufvertrag	143
3.1.4 Mietvertrag	144
3.1.5 Sonderformen des Werkvertrages	145
3.1.6 Typengemischte Verträge	145
3.2 Die Bedeutung der VOB für den Bauvertrag	146
3.2.1 Geschichtliche Entwicklung der VOB	146
3.2.2 Die Rechtsnatur der VOB	147
3.3 Die Teile der VOB	147
3.3.1 Teil A der VOB	147
3.3.2 Teil B der VOB	150
3.3.3 Teil C der VOB	151
3.4 Die Zulässigkeit der Vereinbarung der VOB in Bauverträgen und anderen Verträgen	153
3.5 VOB und AGB-Kontrolle	159
3.5.1 Die VOB als Allgemeine Geschäftsbedingungen	159
3.5.2 »Stellen« der VOB/Verwendereigenschaft	161
3.5.3 Einbeziehung der VOB	164
3.5.4 Keine AGB-Inhaltskontrolle der VOB/B bei ihrer Vereinbarung als Ganzes im gewerblichen Bereich	166
3.5.4.1 Keine AGB-Privilegierung gegenüber Verbrauchern	166
3.5.4.2 Freistellung der VOB/B in ihrer jeweils geltenden Fassung	167
3.5.4.3 Bedeutung der Vereinbarung der VOB als Ganzes/Öffnungsklauseln	169
3.5.5 Einzelkontrolle von VOB-Regelungen nach §§ 307 ff. BGB	171
3.6 Zusammenfassung in Leitsätzen	174
4 Der Inhalt des Bauvertrages	176
4.1 Unterschiede zwischen VOB-Bauvertrag und BGB-Werkvertrag	177
4.1.1 Abweichende Regelungen in der VOB/B zugunsten des Auftragnehmers	178
4.1.2 Abweichende Regelungen der VOB/B zugunsten des Auftraggebers	183
4.1.3 Neutrale Abweichungen in der VOB/B gegenüber dem gesetzlichen Werkvertragsrecht des BGB	191
4.1.4 Würdigung der Unterschiede der VOB-Regelung und des BGB-Werkvertragsrechts	193
4.2 Ausfüllung der Lücken der VOB/B durch Zusätzliche und/oder Besondere Vertragsbedingungen	194
4.2.1 Ausfüllen der in der VOB/B vorgesehenen Lücken	195
4.2.2 Weitere Lücken im Zusammenhang mit VOB-Verträgen	199
4.2.3 Möglichkeiten abweichender Vereinbarungen gegenüber den Regelungen der VOB/B	204
4.3 Zusätzliche Vereinbarungen beim Abschluss eines BGB-Werkvertrages	211
4.4 Bauvertragsklauseln und AGB-Kontrolle	212
4.4.1 AGB in Bauverträgen – Grundlagen	212
4.4.1.1 AGB-Eigenschaft von Bauverträgen	213

4.4.1.2	Das »Stellen« der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	214
4.4.1.3	Aushandeln von Vertragsbedingungen	215
4.4.1.4	Darlegungs- und Beweislast, u. a. mit Besonderheiten bei Verbraucherverträgen	217
4.4.2	AGB-Kontrolle von Bauvertragsklauseln	218
4.4.2.1	Keine Geltung überraschender Klauseln	218
4.4.2.2	Inhaltskontrolle von AGB-Klauseln – Allgemeiner Prüfungs- maßstab	219
4.4.2.3	Keine Inhaltskontrolle zum Schutz des Verwenders	219
4.4.2.4	Keine AGB-Inhaltskontrolle von Leistungsbeschreibung und Preisvereinbarungen	220
4.4.2.5	Rechtsfolge einer unwirksamen Klausel	221
4.4.3	Klauseln im Rahmen der Ausschreibung/des Vertragsschlusses	223
4.4.4	Klauseln in Bauverträgen von Auftraggebern	229
4.4.5	Klauseln in Bauverträgen von Auftragnehmern	291
4.5	Der Bauvertragstyp	304
4.5.1	Einheitspreisvertrag	306
4.5.2	Pauschalvertrag	307
4.5.2.1	Begriff	307
4.5.2.2	Vor-/Nachteile zwischen EP- und Pauschalvertrag	309
4.5.2.3	Regelvermutung für Einheitspreisvertrag	311
4.5.2.4	Vereinbarung eines Pauschalvertrages	313
4.5.3	Stundenlohnvertrag	313
4.5.4	Selbstkostenerstattungsvertrag	313
4.5.5	Weitere Vertragsarten/kombinierte Verträge	314
4.5.6	Sonderform: GMP-Vertrag	314
4.6	Die Leistungsbeschreibung	315
4.6.1	Allgemeine Bedeutung der Leistungsbeschreibung zur Bestimmung des Leistungssolls	315
4.6.2	Allgemeine Grundsätze bei der Aufstellung der Leistungsbeschreibung nach § 7 VOB/A	316
4.6.3	Die verschiedenen Arten der Leistungsbeschreibung	317
4.6.3.1	Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis	318
4.6.3.2	Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm	318
4.6.4	Die weiteren Hilfsmittel bei der Aufstellung der Leistungsbeschreibung . .	321
4.6.4.1	Die Regelungen der VOB/C bzw. der DIN 18299 ff.	321
4.6.4.2	Vorgaben zu technischen Spezifikationen	323
4.6.5	Die Leistungsbeschreibung als Allgemeine Geschäftsbedingung	323
4.7	Checkliste für Bauvertrag	324
4.8	Zusammenfassung in Leitsätzen	328
5	Die Bauausführung bis zur Abnahme	330
5.1	Begriff der Bauleistung	331
5.1.1	Bauwerksleistung	333
5.1.2	Grundstücksarbeiten	336
5.1.3	Weitere Bauleistungen i. S. d. § 1 VOB/A	336
5.1.4	Keine Bauleistungen i. S. d. § 1 VOB/A	337
5.2	Bestimmung der geschuldeten Bauleistung (Leistungssoll) – Grundlagen	338
5.3	Bedeutung der Vertragsauslegung zur Bestimmung der Bauleistung	341
5.3.1	Grundsatz des Vorrangs der Vertragsauslegung	342
5.3.1.1	Ganzheitliche Vertragsauslegung	342
5.3.1.2	Auslegung unter Einbeziehung sonstiger Vorschriften	343

5.3.1.3	Wortlaut der Leistungsbeschreibung/objektive Empfängersicht	344
5.3.2	Rangfolgenregelung in § 1 Abs. 2 VOB/B	350
5.3.3	Bestimmung des Leistungssolls unter Einbeziehung der VOB/B	351
5.3.4	Bestimmung des Leistungssolls unter Einbeziehung der VOB/C (ATV/DIN)	351
5.3.5	Bestimmung des Leistungssolls unter Einbeziehung der anerkannten Regeln der Technik – Abgrenzung zu ATV/DIN bzw. Eurocodes (EN)	353
5.3.6	Vorrang der Vertragsauslegung vor den DIN/anerkannten Regeln der Technik	356
5.3.7	Bestimmung der Leistungspflicht durch Herstellerangaben	357
5.3.8	Stand der Bautechnik	358
5.3.9	Bestimmung des Leistungssolls bei öffentlicher Ausschreibung/unter Einbeziehung der VOB/A	359
5.3.10	Berücksichtigung des Angebotsschreibens	360
5.3.11	Kein eindeutiges Auslegungsergebnis	361
5.4	Leistungssoll nach Änderungen des Bauvertrages	362
5.4.1	Leistungspflichten des Unternehmers bei Änderungen des Bauentwurfs durch den Auftraggeber	362
5.4.2	Leistungspflichten des Unternehmers zur Ausführung notwendiger Zusatzaufgaben	366
5.4.3	Keine Erweiterung des Leistungssolls nach Anordnungen Dritter	368
5.5	Leistungspflichten und Verantwortung des Auftragnehmers	369
5.5.1	Pflichten des Auftragnehmers vor Beginn der Arbeiten nach der VOB/B .	370
5.5.2	Pflichten des Auftragnehmers während der Bauausführung nach VOB/B .	370
5.5.2.1	Eigenverantwortliche und vertragsgemäße Ausführung der Leistungen (§ 4 Abs. 1 und 2 VOB/B)	371
5.5.2.2	Erhaltungs- und Schutzpflichten (§ 4 Abs. 5 VOB/B)	373
5.5.2.3	Einhaltung der Vertragsfristen (§ 5 Abs. 1 VOB/B)	373
5.5.2.4	Prüfungs- und Hinweispflicht/Bedenkenmitteilung nach § 4 Abs. 3 VOB/B	374
5.5.2.5	Herausgabe von Planunterlagen	378
5.5.3	Rechtsfolgen bei Pflichtverletzung	378
5.5.3.1	Mängel vor Abnahme (§ 4 Abs. 6 und 7 VOB/B)	379
5.5.3.2	Bauzeitverzögerung im Ausführungsstadium	397
5.5.3.3	Schadensersatz bei Nebenpflichtverletzung	398
5.5.3.4	Gesondert geregelte Rechtsfolgen	398
5.5.4	Rechtslage beim BGB-Werkvertrag	399
5.5.4.1	Mängelrechte des Auftraggebers vor Abnahme	399
5.5.4.2	Rücktritts- und Schadensersatzansprüche sowie Kündigungsrecht vor der Abnahme	401
5.5.4.3	Verletzung von Nebenpflichten	404
5.6	Die Mitwirkungspflichten des Auftraggebers bei der Bauausführung	404
5.6.1	Die Mitwirkungspflichten der VOB im Einzelnen	405
5.6.1.1	Rechtzeitige Übergabe der Ausführungsunterlagen, Pläne, Zeichnungen usw. (§ 3 Abs. 1 VOB/B)	406
5.6.1.2	Abstecken der Hauptachsen der baulichen Anlagen (§ 3 Abs. 2 VOB/B)	406
5.6.1.3	Feststellung des Zustandes von Straßen u. a. (§ 3 Abs. 4 VOB/B)	407
5.6.1.4	Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Gesamt- baustelle (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 VOB/B)	407
5.6.1.5	Regelung des Zusammenwirkens der verschiedenen Unternehmer (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 VOB/B)	408

5.6.1.6	Herbeiführung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 S. 2 VOB/B)	409
5.6.1.7	Unentgeltliche Überlassung von Lager- und Arbeitsplätzen und Anschlüssen (§ 4 Abs. 4 VOB/B)	409
5.6.2	Die rechtliche Einordnung der für die Vertragsdurchführung gebotenen Mitwirkungshandlungen	409
5.6.2.1	Mitwirkungspflichten gemäß VOB/B	411
5.6.2.2	Mitwirkungshandlungen außerhalb der Regelungen der VOB/B	413
5.6.3	Rechtsfolgen bei Verletzung der Mitwirkungspflichten/Obliegenheiten des Auftraggebers	419
5.7	Zusammenfassung in Leitsätzen	419
6	Die Abnahme der Bauleistung	421
6.1	Begriff und Wesen der Abnahme	422
6.2	Die verschiedenen Arten der Abnahme nach BGB und VOB	426
6.2.1	Die förmliche Abnahme (§ 12 Abs. 4 VOB/B)	427
6.2.1.1	Verlangen der förmlichen Abnahme	427
6.2.1.2	Durchführung des Abnahmetermins	429
6.2.1.3	Erstellung eines Abnahmeprotokolls	429
6.2.1.4	Einseitige förmliche Abnahme	430
6.2.2	Die ausdrücklich erklärte Abnahme/Abnahme auf Verlangen (§ 12 Abs. 1 VOB/B)	431
6.2.3	Die konkludente (stillschweigende) Abnahme	431
6.2.4	Die fiktive Abnahme (§ 12 Abs. 5 Nr. 1 und 2 VOB/B)	433
6.2.4.1	Schriftliche Mitteilung von der Fertigstellung der Leistung (§ 12 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B)	436
6.2.4.2	Inbenutzungnahme der Leistung (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B)	436
6.2.4.3	Fiktive Abnahme als echte Abnahme/Vorbehalt bei der fiktiven Abnahme	437
6.3	Die Teilabnahme (§ 12 Abs. 2 VOB/B)	439
6.3.1	Verlangen der Teilabnahme	439
6.3.2	Abnahmefähige Teilleistung	439
6.3.3	Arten der Teilabnahme	441
6.3.4	»Uechte Technische Teilabnahme« (§ 4 Abs. 10 VOB/B)	441
6.4	Die Abnahmeverweigerung (§ 12 Abs. 3 VOB/B, § 640 Abs. 1 BGB)	442
6.4.1	Recht zur Abnahmeverweigerung	443
6.4.2	Folgen der berechtigten und unberechtigten Abnahmeverweigerung	447
6.4.2.1	Annahme-/Schuldnerverzug	447
6.4.2.2	Abnahmewirkung gemäß § 640 Abs. 1 S. 3 BGB	447
6.4.2.3	Abnahmeklage	450
6.4.3	Abwicklungsverhältnis ohne Abnahme/endgültig verweigerte Abnahme	450
6.5	Abnahme nach gekündigtem Vertrag	452
6.5.1	Praktische Probleme bei der Vertragsabwicklung	453
6.5.2	Denkbare Ersatzkonstruktionen der Fälligkeit	455
6.5.3	Rückkehr zum »Abrechnungsverhältnis« bei verbleibendem Recht auf Abnahme	457
6.6	Die Wirkungen und Rechtsfolgen der Abnahme	459
6.6.1	Gewährleistungs- statt Erfüllungsanspruch	459
6.6.2	Gefahrübergang	461
6.6.3	Umkehr der Beweislast	461
6.6.4	Verlust nicht vorbehaltener Ansprüche	462
6.6.5	Fälligkeit des Vergütungsanspruchs	465

6.6.6	Verjährung des Vergütungsanspruchs	467
6.6.7	Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche des Auftraggebers	467
6.6.8	Verzinsung des Vergütungsanspruchs	468
6.7	Zusammenfassung in Leitsätzen	468
7	Die Baumängel in der Gewährleistung/Mängelansprüche des Auftraggebers	470
7.1	Die mangelhafte Bauleistung (§ 13 Abs. 1 VOB/B und § 633 Abs. 1 BGB)	473
7.1.1	Vereinbarte Beschaffenheit	473
7.1.1.1	Bedeutung der funktionsgerechten Herstellung bei Fremdverschulden	475
7.1.1.2	Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft	476
7.1.1.3	Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik	478
7.1.1.4	Bedeutung von Herstellerangaben	484
7.1.1.5	Mangel bei Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Baunormen u. a.	485
7.1.2	Hilfsweise: Eignung der Bauleistung für vorausgesetzte bzw. gewöhnliche Verwendung	486
7.1.2.1	Nach dem Vertrag vorausgesetzter Gebrauch der Werkleistung	486
7.1.2.2	Hilfsweise: Nach dem Vertrag gewöhnliche Verwendung	487
7.1.3	Lieferung eines anderen als das bestellte Werk	488
7.1.4	Minderleistung	488
7.1.5	Sonderfälle im Umfeld eines Sachmangels	489
7.1.5.1	Verletzung von Aufklärungspflichten	489
7.1.5.2	Qualitativ höherwertige Leistung	489
7.1.6	Leistung nach Probe (§ 13 Abs. 2 VOB/B)	490
7.1.7	Maßgeblicher Zeitpunkt der Fehlerfreiheit: Abnahme	490
7.1.7.1	Anknüpfungspunkt: rechtsgeschäftliche Abnahme	491
7.1.7.2	Bedeutung bei Änderungen der Regeln der Technik	491
7.2	Gewährleistungs-/Mängelrechte des Auftraggebers nach VOB und BGB	493
7.2.1	Überblick zu den Mängelansprüchen	495
7.2.2	Zurückbehaltungsrecht an der Vergütung (§§ 320, 641 Abs. 3 BGB)	495
7.2.2.1	Bedeutung des Zurückbehaltungsrechts nach §§ 320, 641 Abs. 3 BGB	495
7.2.2.2	Höhe zulässiger Einbehalte	497
7.2.2.3	Verlust des Zurückbehaltungsrechts	498
7.2.3	Nacherfüllungspflicht des Auftragnehmers (§ 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B, §§ 634 Nr. 1, 635 BGB)	499
7.2.3.1	Voraussetzungen	499
7.2.3.2	Bedeutung der Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung	510
7.2.3.3	Inhalt und Umfang der Nacherfüllung	511
7.2.3.4	Folgen einer unberechtigten Mängelbeseitigungsaufforderung	516
7.2.3.5	Klage auf Nacherfüllung	517
7.2.4	Kostenerstattungsanspruch bei Selbstvornahme (§ 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B; §§ 634 Nr. 2, 637 BGB)	518
7.2.4.1	Voraussetzungen	518
7.2.4.2	Inhalt und Umfang des Kostenerstattungsanspruchs	523
7.2.4.3	Klage auf Kostenerstattung/Aufrechnung	527
7.2.5	Vorschuss- bzw. Befreiungsanspruch des Auftraggebers (Rechtsgedanke aus § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B; §§ 634 Nr. 2, 637 Abs. 3 BGB)	528
7.2.5.1	Voraussetzungen	528
7.2.5.2	Abrechnung des Vorschusses	530
7.2.6	Minderung der Vergütung (§ 13 Abs. 6 VOB/B, §§ 634 Nr. 3, 638 BGB)	531

7.2.6.1	Voraussetzungen der Minderung bei einem VOB-Vertrag (§ 13 Abs. 6 VOB/B)	533
7.2.6.2	Voraussetzungen der Minderung bei einem BGB-Werkvertrag (§§ 634 Nr. 3, 638 BGB)	535
7.2.6.3	Vollzug der Minderung	536
7.2.6.4	Berechnung der Minderung	536
7.2.7	Rücktritt vom Bauvertrag (§§ 634 Nr. 3, 636, 323, 326 Abs. 5 BGB)	539
7.2.7.1	Voraussetzungen	539
7.2.7.2	Abwicklung nach erklärtem Rücktritt	541
7.2.7.3	Ausschluss des Rücktrittsrechts/VOB-Vertrag	542
7.2.8	Schadensersatz bei BGB-Werkvertrag (§§ 634 Nr. 4, 636, 280 ff. BGB)	542
7.2.8.1	Abgrenzung der Schadensersatzansprüche nach §§ 280, 281, 283 BGB	542
7.2.8.2	Voraussetzung des Schadensersatzanspruchs gemäß § 280 Abs. 1 BGB	546
7.2.8.3	Voraussetzung des Schadensersatzanspruchs statt der Leistung gemäß §§ 281, 283 BGB	546
7.2.8.4	Schadensersatzanspruch nach §§ 311a, 283, 280 BGB	552
7.2.8.5	Aufwendungersatzanspruch nach § 284 BGB	553
7.2.9	Anspruch auf Schadensersatz bei VOB-Vertrag (§ 13 Abs. 7 VOB/B)	553
7.2.9.1	Uneingeschränkte Haftung für Personenschäden und Vorsatz/ Große Fahrlässigkeit (§ 13 Abs. 7 Nr. 1 und 2 VOB/B)	554
7.2.9.2	Kleiner Schadensersatzanspruch (§ 13 Abs. 7 Nr. 3 S. 1 VOB/B)	554
7.2.9.3	Großer Schadensersatzanspruch (§ 13 Abs. 7 Nr. 3 S. 2 VOB/B)	558
7.2.10	Verhältnis der einzelnen Gewährleistungsrechte untereinander	558
7.2.10.1	Anspruchskonkurrenzen bei VOB-Vertrag	559
7.2.10.2	Anspruchskonkurrenzen bei BGB-Vertrag	560
7.2.11	Darlegungs- und Beweislast zu Mängeln	562
7.3	Beschränkung (und Erweiterung) von Gewährleistungsrechten	563
7.3.1	Vertragliche Haftungsbegrenzung (und Erweiterungen)	563
7.3.1.1	Freizeichnungsklauseln	564
7.3.1.2	Übernahme einer Garantie	567
7.3.2	Gewährleistungsausschluss wegen Verantwortlichkeit des Auftraggebers	569
7.3.2.1	Tatbestandliche Voraussetzungen des § 13 Abs. 3 VOB/B	569
7.3.2.2	Bedeutung der Prüfungs- und Hinweispflicht	573
7.3.3	Mitwirkendes Verschulden (§ 254 BGB)	575
7.3.3.1	Einbeziehung aller Gewährleistungsrechte in den Anwendungsbereich des § 254 BGB	577
7.3.3.2	Eigenverschulden/Mitverschulden Dritter	579
7.3.4	Gewährleistungsausschluss nach § 640 Abs. 2 BGB	585
7.3.5	Kürzung bei Sowieso-Kosten/Ohnehin-Kosten/Vorteilsausgleichung	585
7.3.6	Enthaftung trotz mangelhafter Bauleistung in mehrgliedrigen Auftragnehmerverhältnissen	589
7.3.6.1	Enthaftung bei verjährten Ansprüchen im GU-Verhältnis	589
7.3.6.2	Enthaftung bei sonst ausgeschlossener Mängelhaftung des GU	591
7.4	Gewährleistungsfristen	592
7.4.1	Gewährleistungsfristen nach der VOB/B	593
7.4.1.1	Richtige Einstufung als Bauwerksleistung	595
7.4.1.2	Verjährung außerhalb des § 13 Abs. 4 VOB/B	596
7.4.1.3	Verjährung der Mängelrechte für Mängelbeseitigungsarbeiten	597
7.4.2	Gewährleistungsfristen beim BGB-Werkvertrag	597
7.4.2.1	Gewährleistungsfristen	599
7.4.2.2	Sonderregelung für Rücktritt und Minderung	599

7.4.3	Verlängerung der Gewährleistung auf 30 Jahre	600
7.4.3.1	Schadensersatzansprüche gemäß § 280 Abs. 1 BGB	600
7.4.3.2	Arglistiges Verschweigen eines Mangels	600
7.4.3.3	Organisationspflichtverletzung	601
7.4.4	Verlängerung/Verkürzung der Gewährleistungsfristen aus anderen Gründen	603
7.4.4.1	Hemmung der Verjährung	604
7.4.4.2	Neubeginn der Verjährung	608
7.4.4.3	Einbeziehung parallel bestehender Ansprüche in die Verlängerung der Verjährung (§ 213 BGB)	610
7.4.4.4	Vereinbarung zur Verlängerung oder Verkürzung der Verjährung	611
7.5	Rechte des Auftraggebers nach Ablauf der Verjährung	612
7.6	Zusammenfassung in Leitsätzen	613
8	Die Bauzeit und Bauablaufstörungen	616
8.1	Die Bedeutung der Bauzeit – Grundlagen	618
8.1.1	Die baubetriebliche Bedeutung der Bauzeit	619
8.1.2	Die Bedeutung der Bauzeit für den Auftraggeber	619
8.1.3	Die Bedeutung der Bauzeit für den Auftragnehmer	620
8.1.4	Schlussfolgerung: Aufstellung eines Bauzeitenplanes	620
8.2	Bauzeitregelungen in BGB und VOB im Überblick	621
8.2.1	Die Bauzeitregelung im BGB	621
8.2.1.1	Fälligkeit der Leistungsverpflichtung	622
8.2.1.2	Rechte des Auftraggebers	622
8.2.1.3	Rechte des Auftragnehmers bei Behinderungen	623
8.2.2	Die Bauzeitregelung in der VOB Teil A und B	625
8.2.2.1	Ausführungsfristen im Vergabeverfahren (§ 9 Abs. 1 bis 4 VOB/A)	626
8.2.2.2	Ausführungsfristen während der Bauphase (§ 5 VOB/B)	627
8.2.2.3	Behinderung und Unterbrechung der Bauleistung (§ 6 VOB/B)	628
8.2.2.4	Vertragsstrafe (§ 9 Abs. 5 VOB/A/§ 11 VOB/B)/Beschleunigungsvergütung	629
8.2.3	Die Anwendbarkeit der VOB-Regelungen auf den BGB-Werkvertrag	629
8.3	Die Vereinbarung von Ausführungsfristen als verbindliche Vertragsfristen	630
8.3.1	Die Bauausführung bei fehlender Vereinbarung von Ausführungsfristen	630
8.3.2	Die Vereinbarung verbindlicher Vertragsfristen im Sinne des § 5 Abs. 1 VOB/B	633
8.3.2.1	Der Ausführungsbeginn	634
8.3.2.2	Die Einzelfristen	635
8.3.2.3	Die Ausführungsfrist oder Bauzeit	637
8.3.3	Die Festlegung und Berechnung der Ausführungsfristen	637
8.3.4	Änderung und Verschiebung von Vertragsfristen	638
8.4	Vereinbarungen zur Vertragsstrafe im Zusammenhang mit Bauzeitverzögerungen	639
8.4.1	Vertragsstrafenklauseln in Individualvereinbarungen	640
8.4.2	Vertragsstrafen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen	641
8.4.2.1	Verzugs(un)abhängige Vertragsstrafe	642
8.4.2.2	Höhe der Vertragsstrafe	643
8.4.2.3	Vertragsstrafe bei Zwischenterminen	644
8.4.2.4	Regelungen zum Vorbehalt der Vertragsstrafe	645
8.4.2.5	Vereinbarungen zur kumulativen Geltendmachung von Vertragsstrafen	646

8.5 Ausführung der Leistungen zu den vereinbarten Terminen/Verzug des Auftragnehmers bei Überschreitung der Ausführungsfristen	647
8.5.1 Rechtzeitiger Beginn der Bauausführung	647
8.5.2 Baufortschritt und dessen angemessen Förderung	650
8.5.3 Termingerechte Fertigstellung der Bauleistung	652
8.5.4 Bauverzögerung/Verzug des Auftragnehmers	653
8.6 Verlängerung verbindlich vereinbarter Ausführungsfristen infolge von Behinderungen gemäß § 6 Abs. 2 VOB/B	655
8.6.1 Behinderung durch Streik oder Aussperrung	656
8.6.2 Behinderung durch höhere Gewalt oder andere unabwendbare Umstände	657
8.6.3 Behinderung durch Witterungsverhältnisse	659
8.6.4 Behinderung durch Umstände aus dem Risikobereich des Auftraggebers	660
8.6.4.1 Bauzeitverlängerung bei Verkehrsbehinderungen	661
8.6.4.2 Bauzeitverlängerung durch zusätzliche oder geänderte Leistungen	662
8.6.4.3 Bauzeitverlängerung durch Mehrmengen und Baugrundrisiko	663
8.6.4.4 Bauzeitverlängerung durch verspätete oder mangelhafte Fertigstellung von Vorunternehmerleistungen	666
8.6.4.5 Bauzeitverlängerung durch verzögerte Zuschlagserteilung in Vergabeverfahren	667
8.6.5 Die Behinderungsanzeige oder Offenkundigkeit der Behinderung (§ 6 Abs. 1 VOB/B)	669
8.6.6 Automatische Fristverlängerung und deren Berechnung gemäß § 6 Abs. 4 VOB/B	672
8.6.7 Weitere Folgen der Bauzeitverlängerung	675
8.6.7.1 Wegfall eines Vertragstermins/Vertragsstrafenanspruchs	675
8.6.7.2 Pflichten des Auftragnehmers bei Behinderung	676
8.7 Ansprüche des Auftraggebers bei verzögterer Bauausführung	677
8.7.1 Ansprüche des Bestellers nach der gesetzlichen Regelung des BGB-Werkvertragsrechts	677
8.7.1.1 Schadensersatzanspruch aus Verzug	677
8.7.1.2 Rücktritt vom Vertrag	677
8.7.1.3 Schadensersatzanspruch statt der Leistung	679
8.7.1.4 Anspruch auf Vertragsstrafe	680
8.7.2 Ansprüche des Auftraggebers nach der VOB/B	680
8.7.2.1 Der Schadensersatzanspruch des Auftraggebers nach §§ 5 Abs. 4, 6 Abs. 6 VOB/B	682
8.7.2.2 Das Kündigungsrecht des Auftraggebers nach §§ 5 Abs. 4, 8 Abs. 3 VOB/B	689
8.7.2.3 Der Vertragsstrafenanspruch des Auftraggebers nach § 11 VOB/B	695
8.8 Rechte/Mehrkostenanspruch des Auftragnehmers bei Behinderungen – Überblick	696
8.9 Mehrkostenanspruch des Auftragnehmers bei Behinderungen in einem VOB-Vertrag – Grundlagen und Abgrenzung	699
8.9.1 Grundlagen/Abgrenzung der Anspruchsgrundlagen	699
8.10 Mehrvergütungsanspruch nach § 2 Abs. 5 VOB/B	701
8.10.1 Änderung der Grundlagen des Preises	702
8.10.2 Anordnung des Auftraggebers im Sinne des § 2 Abs. 5	703
8.10.3 Auffangtatbestand des § 2 Abs. 8 Nr. 2 und 3 VOB/B, vor allem für Beschleunigungsmaßnahmen	706
8.10.4 Wichtige Fallgruppen	708
8.10.4.1 Nachträglich Leistungskonkretisierung	708
8.10.4.2 Mehrvergütungsansprüche bei unklarer Leistungsbeschreibung und korrespondierende Schadensersatzansprüche	709

8.10.4.3 Leistungsänderungen wegen Erschwernissen, vor allem Baugrundrisiko	714
8.10.4.4 Entfallende Mengen mit einer Vergütung nach § 645 BGB	727
8.10.4.5 Leistungsänderungen infolge »anderer Anordnungen des Auftraggebers«, vor allem Änderungen zur Bauzeit	728
8.10.4.6 Leistungsänderungen infolge Anordnungen Dritter	731
8.10.4.7 Leistungsänderungen vor Vertragsabschluss	734
8.10.5 Reichweite einer Nachtragsvereinbarung wegen veränderter Bauzeit (BauzeitenNachträge)	739
8.11 Schadensersatzanspruch nach § 6 Abs. 6 VOB/B	742
8.11.1 Anspruchsvoraussetzungen	742
8.11.1.1 Behinderung/Behinderungsanzeige	743
8.11.1.2 Schuldhaftes Handeln des Auftraggebers	743
8.11.1.3 Schaden	743
8.11.1.4 Schlüssige Darlegung von Behinderung, Verschulden und Schaden	744
8.11.2 Verschulden des Auftraggebers und Mitverschulden des Auftragnehmers	747
8.11.3 Sonderfall: Behinderung des Auftragnehmers durch mangelhafte oder verspätete Vorunternehmerleistungen	748
8.11.3.1 Vergütungs-/Kostenanspruch des Auftragnehmers	749
8.11.3.2 Schadensersatzanspruch bei mangelhaften Vorleistungen	751
8.11.4 Der zu ersetzende Behinderungsschaden und sein Nachweis	756
8.11.4.1 Rechtliche Grundlagen der Schadensberechnung	757
8.11.4.2 Grundlage der baubetrieblichen Kostenermittlung	759
8.11.4.3 Die abstrakte Schadensberechnung und das Äquivalenzkostenverfahren	760
8.11.4.4 Die konkrete Schadensberechnung	764
8.11.4.5 Schadensschätzung nach § 287 ZPO	768
8.11.4.6 Schadensnachweis unter besonderer Berücksichtigung von Mehrkosten bei verlängerter Gerätavorhaltung	769
8.11.4.7 Keine Mehrwertsteuer auf die Mehrkosten im Rahmen des Behinderungsschadens	772
8.11.5 Abschlagszahlungen auf den Mehrkostenerstattungsanspruch nach § 6 Abs. 6 VOB/B	773
8.11.6 Die Verjährung des Schadensersatzanspruches	774
8.11.7 Die Einrede der vorbehaltlosen Annahme der Schlusszahlung (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B)	775
8.12 Entschädigungsanspruch des Auftragnehmers nach § 642 BGB	775
8.12.1 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers	776
8.12.2 Annahme- oder Gläubigerverzug des Auftraggebers	777
8.12.3 Behinderungsanzeige gemäß § 6 Abs. 1 VOB/B	779
8.12.4 Art und Höhe der Entschädigung	779
8.12.5 Umsatzsteuer auf Entschädigungsanspruch	783
8.12.6 Kürzung bei Mitverschulden	783
8.13 Rechtsfolgen bei unmöglich der Mitwirkungshandlung	784
8.13.1 Freiwerden von Leistungspflicht	785
8.13.2 Vergütungsfolgen	785
8.13.3 Sonderfall: Rechtsfolgen bei nicht erteilter Baugenehmigung	787
8.14 Mehrkostenanspruch des Auftragnehmers bei Behinderungen in einem BGB-Vertrag	788
8.14.1 Entschädigung nach § 642 BGB	789
8.14.2 Schuldnerverzug	789
8.14.3 Mehrkostenerstattungsanspruch nach § 304 BGB	790

Inhaltsverzeichnis

8.15	Zusammenfassung in Leitsätzen	790
9	Die Vergütung des Bauunternehmers/Nachträge und Vergütungsänderungen	793
9.1	Allgemeine Grundsätze	794
9.1.1	Schuldner der Vergütung	795
9.1.2	Vergütung bei unklarer Vergütungsvereinbarung	795
9.1.3	Umsatzsteuer	797
9.2	Die Bauvertragstypen nach den verschiedenen Vergütungsarten	798
9.2.1	Festpreisvertrag	798
9.2.2	Preisgleitklauseln	799
9.2.3	Der Einheitspreisvertrag	799
9.2.4	Der Pauschalvertrag	800
9.2.5	Der Stundenlohnvertrag	802
9.2.6	Der Selbstkostenerstattungsvertrag	803
9.2.7	Abgrenzung von Einheitspreisvertrag und Pauschalvertrag	803
9.3	Berechnung des Vergütungsanspruches/Mengengarantie	804
9.4	Nachträge und Preisänderungsmöglichkeiten nach der VOB/B (§ 2 Abs. 3–10 VOB/B) – Überblick	805
9.5	Die Änderung des Einheitspreises nach § 2 Abs. 3 VOB/B	808
9.5.1	Preisänderungen bei Mehr- und Mindermengen bei gleichem Leistungsziel	809
9.5.2	Ergänzende Preisanpassung vor allem bei Mengensteigerungen	813
9.5.2.1	Sittenwidrig überhöhter Einheitspreis	813
9.5.2.2	Weitere Anpassung über Wegfall der Geschäftsgrundlage	814
9.5.3	Vertraglicher Ausschluss/Geltung bei Pauschalverträgen	817
9.5.4	Rechtslage beim BGB-Werkvertrag	818
9.6	Die Preisänderung gemäß § 2 Abs. 4 VOB/B	819
9.6.1	Preisanpassung bei der Selbstübernahme von Leistungen gemäß § 2 Abs. 4 VOB/B	819
9.6.2	Rechtslage beim BGB-Werkvertrag	820
9.7	Die Preisänderung gemäß § 2 Abs. 5 VOB/B bei Leistungsänderungen	820
9.7.1	Voraussetzungen des Mehrvergütungsanspruchs nach § 2 Abs. 5 VOB/B	821
9.7.1.1	Ausgangslage: vertraglich vereinbarte Leistung	821
9.7.1.2	Änderung des Bauentwurfs oder andere Anordnung des Auftraggebers	823
9.7.1.3	Hierdurch: Änderung der Preisgrundlage	835
9.7.1.4	Ankündigungserfordernis für Mehrvergütungsanspruch nach § 2 Abs. 5 VOB/B?	835
9.7.1.5	Abgrenzung zu anderen Mehrvergütungsansprüchen	837
9.7.2	Vergütungsanpassung unter Berücksichtigung der Mehr- und Minderkosten (§ 2 Abs. 5 VOB/B)	840
9.7.2.1	Berechnung der Nachtragsvergütung in Anlehnung an den Vertragspreis	840
9.7.2.2	Rechtliche Wirksamkeit von § 2 Abs. 5 VOB/B und ortsüblicher Preis	843
9.7.2.3	Preisanpassung aus anderen Gründen: Sittenwidriger Preis oder Wegfall der Geschäftsgrundlage	846
9.7.3	Rechtslage beim BGB-Vertrag	847
9.8	Die Preisänderung gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B bei Zusatzleistungen	848
9.8.1	Voraussetzungen eines zusätzlichen Vergütungsanspruchs nach § 2 Abs. 6 VOB/B	848
9.8.1.1	Zusatzleistung zum Vertrag	848

9.8.1.2	Grund für die Zusatzleistung: Erforderliche Leistung im Sinne des § 1 Abs. 4 S. 1 VOB/B	849
9.8.1.3	Verlangen des Auftraggebers	852
9.8.1.4	Ankündigung des zusätzlichen Vergütungsanspruchs	852
9.8.1.5	Abgrenzung zu anderen Ansprüchen	855
9.8.2	Berechnung der zusätzlichen Vergütung	855
9.8.3	Rechtslage beim BGB-Vertrag	856
9.9	Preisänderungsmöglichkeiten der VOB/B beim Pauschalvertrag	
(§ 2 Abs. 7 VOB/B)		857
9.9.1	Grundsatz der Unabänderbarkeit des Pauschalpreises	857
9.9.2	Möglichkeiten zur Änderung des Pauschalpreises	859
9.9.3	Wegfall einzelner Leistungen (§ 2 Abs. 4 VOB/B)	860
9.9.4	Änderungen des Bauentwurfs (§ 2 Abs. 5 VOB/B)	861
9.9.5	Zusatzleistungen (§ 2 Abs. 6 VOB/B)	863
9.9.6	Änderung des Pauschalpreises wegen Störung/Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 2 Abs. 7 Nr. 1 S. 2 VOB/B i. V. m. § 313 BGB)	865
9.9.7	Risiko- und Beweislastverteilung bei unklaren und/oder lückenhaften Leistungsverzeichnissen	868
9.9.8	Berechnung des neuen Pauschalpreises	873
9.10	Die Vergütung bei nicht beauftragten Leistungen (§ 2 Abs. 8 VOB/B)	874
9.10.1	Anwendungsbereich von § 2 Abs. 8 VOB/B und die Beseitigungspflicht	875
9.10.2	Vergütungsanspruch des Auftragnehmers nach § 2 Abs. 8 Nr. 2 VOB/B	876
9.10.2.1	Nachträgliches Anerkenntnis	877
9.10.2.2	Notwendigkeit der Zusatzleistungen	878
9.10.2.3	Vergütungsanspruch des Auftragnehmers	881
9.10.3	Verbleibende Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag	881
9.10.4	Bereicherungsrechtliche Ansprüche	883
9.10.5	Rechtslage beim BGB-Vertrag	884
9.11	Die Vergütung bei besonderen planerischen Leistungen (§ 2 Abs. 9 VOB/B)	884
9.12	Die Vergütung von Stundenlohnarbeiten (§ 2 Abs. 10 VOB/B)	885
9.12.1	Vergütungsvereinbarung bei VOB-Vertrag	885
9.12.2	Rechtslage bei BGB-Vertrag	886
9.13	Nachtragsangebote: Anforderungen an ihre Erstellung, Bearbeitung und Beauftragung	886
9.13.1	Anforderung an das Nachtragsangebot	887
9.13.1	Planungsverantwortung des Auftraggebers	887
9.13.1.2	Anlehnung an die Kalkulation des Hauptvertrages	889
9.13.1.3	Einbeziehung aller Kosten in den Nachtrag	894
9.13.2	Nachtragsprüfung durch den Auftraggeber	894
9.13.3	Abschluss der Nachtragsvereinbarung	895
9.13.4	Leistungseinstellung bei Unterbleiben der Vereinbarung zum Nachtrag	898
9.14	Zusammenfassung in Leitsätzen	901
10	Abrechnung, Zahlung, Verjährung	903
10.1	Das Aufmaß als Grundlage der Abrechnung	904
10.1.1	Anwendungsbereich	905
10.1.2	Art und Weise sowie Zeitpunkt der Feststellungen	906
10.1.3	Rechtsfolgen und Bedeutung des (gemeinsamen) Aufmaßes	908
10.2	Abrechnung der Bauleistung (ohne Stundenlohnarbeiten)	909
10.2.1	Aufstellen einer prüfbaren Rechnung (§ 14 Abs. 1 VOB/B)	909
10.2.2	Fristen zur Aufstellung einer Schlussrechnung (§ 14 Abs. 3 VOB/B)	911

10.2.3	Aufstellung der Schlussrechnung durch den Auftraggeber (§ 14 Abs. 4 VOB/B)	911
10.2.4	Keine Bindungswirkung an Schlussrechnung und weitere Folgen	912
10.3	Abrechnung von Stundenlohnarbeiten	913
10.3.1	Stundenlohnarbeiten im BGB-Vertrag	913
10.3.2	Stundenlohnarbeiten bei einem VOB-Vertrag	915
10.3.2.1	Vertragliche Vereinbarung	915
10.3.2.2	Höhe der Vergütung	916
10.3.2.3	Kontrolle der Vergütung	916
10.3.2.4	Stundenlohnrechnung	918
10.3.2.5	Zweifel am Umfang von Stundenlohnarbeiten bei verspätet eingereichten fehlenden Stundenlohnzetteln	918
10.4	Fälligkeit der Vergütung beim VOB-Vertrag	918
10.4.1	Abschlagszahlungen (§ 16 Abs. 1 VOB/B)	919
10.4.1.1	Voraussetzungen für Abschlagszahlungen	919
10.4.1.2	Fälligkeit von Abschlagszahlungen	921
10.4.1.3	Einbehalte von Abschlagszahlungen	922
10.4.1.4	Ausschluss bei Schlussrechnungsreife	924
10.4.1.5	Rückzahlung bei Überzahlung	925
10.4.2	Vorauszahlungen (§ 16 Abs. 2 VOB/B)	926
10.4.3	Schlusszahlung (§ 16 Abs. 3 VOB/B)	927
10.4.3.1	Begrifflichkeiten	927
10.4.3.2	Voraussetzungen für Schlusszahlung	928
10.4.3.3	AGB-rechtliche Vereinbarkeit der Fälligkeitsregelung in § 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B	937
10.4.4	Teilschlusszahlung (§ 16 Abs. 4 VOB/B)	940
10.5	Fälligkeit der Vergütung beim BGB-Vertrag	941
10.5.1	Abschlagszahlungen (§ 632a BGB)	941
10.5.1.1	Vertragsgemäß erbrachte Leistung	942
10.5.1.2	Höhe der Abschlagszahlung	943
10.5.1.3	Stoffe und Bauteile	944
10.5.1.4	Nachweis durch nachvollziehbare Aufstellung	944
10.5.1.5	Bauträgerklausel	944
10.5.1.6	Sicherheitsleistung für Verbraucher	945
10.5.1.7	Verlust von Abschlagszahlungsansprüchen und abweichende Vereinbarungen	947
10.5.2	Vorauszahlungen	949
10.5.3	Schlusszahlung	949
10.5.3.1	Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung	949
10.5.3.2	Durchgriffsfähigkeit	949
10.5.3.3	Bedeutung einer Schlussrechnung	951
10.6	Zahlung der Vergütung	953
10.6.1	Vorabzahlung der Bauabzugsteuer	953
10.6.2	Steuerschuldumkehr bei Bauleistungen	955
10.6.2.1	Bauleistungen	955
10.6.2.2	Steuerschuldner	956
10.6.2.3	Ergänzende Hinweise	956
10.6.3	Rechtzeitige Zahlung/Skonto (§ 16 Abs. 5 Nr. 1 und 2 VOB/B)	957
10.6.3.1	Wirksame Skontovereinbarung	957
10.6.3.2	Rechtzeitige Zahlung	958
10.6.4	Rechte des Auftragnehmers bei verspäteter Zahlung	960
10.6.4.1	BGB-Vertrag	960
10.6.4.2	VOB-Vertrag	962

10.6.5	Schlusszahlung und Ausschluss von Nachforderungen des Auftragnehmers bei vorbehaltloser Annahme der Schlusszahlung (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 bis 6 VOB/B)	965
10.6.5.1	Voraussetzungen der Ausschlusswirkungen	965
10.6.5.2	Notwendige Vorbehalte des Auftragnehmers	967
10.6.5.3	Folge der Ausschlusswirkung	967
10.7	Rückforderungsanspruch zu geleisteten (Schluss) Zahlungen	968
10.7.1	Kein deklaratorisches Schuldnerkenntnis bei Schlusszahlung	968
10.7.2	Rechtsgrund für Rückforderungsansprüche	969
10.7.3	Rückzahlungsansprüche öffentlicher Auftraggeber	971
10.8	Direktzahlung der Vergütung an Subunternehmer des Auftragnehmers (§ 16 Abs. 6 VOB/B)	973
10.8.1	Voraussetzungen	973
10.8.2	Risiken	974
10.9	Verjährung von Vergütungsansprüchen	976
10.9.1	Regelmäßige Verjährungsfrist	976
10.9.1.1	Verjährung des Vergütungsanspruchs beim BGB-Vertrag	977
10.9.1.2	Verjährung eines Vergütungsanspruchs beim VOB-Vertrag	977
10.9.2	Wirkung der Verjährung	979
10.9.3	Verlängerung der Verjährung	980
10.9.3.1	Verjährungshemmung	980
10.9.3.2	Neubeginn der Verjährung (§ 212 BGB)	981
10.10	Zusammenfassung in Leitsätzen	981
11	Die vorzeitige Beendigung des Bauvertrages durch Kündigung u. a.	984
11.1	Allgemeine Grundsätze der Kündigung und Vertragsbeendigung	985
11.2	Vorzeitige Beendigung des Bauvertrages – Überblick	986
11.2.1	Vorzeitige Beendigung des BGB-Werkvertrages – Überblick	986
11.2.2	Vorzeitige Beendigung des VOB-Vertrages – Überblick	987
11.2.3	Vorzeitige einvernehmliche Vertragsbeendigung	988
11.3	Die Kündigung durch den Auftragnehmer	989
11.3.1	Rechtsstellung des Auftragnehmers im VOB-Vertrag	989
11.3.1.1	Vorzeitige Beendigung und Abrechnung bei ausbleibenden (möglichen) Mitwirkungshandlungen	990
11.3.1.2	Sonderfall: Mitwirkungshandlung ist nicht mehr möglich	995
11.3.1.3	Wichtige Einzelfälle der Kündigung durch den Auftragnehmer	996
11.3.1.4	Kündigung bei Zahlungsverzug oder sonstigem Verzug des Auftraggebers (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B)	1000
11.3.1.5	Kündigung des Bauvertrages aus sonstigen Gründen	1003
11.3.1.6	Die allgemeinen Kündigungsanforderungen nach der VOB/B	1004
11.3.1.7	Die Kündigungsfolgen bei der Kündigung durch den Auftragnehmer	1005
11.3.2	Rechtsstellung des Auftragnehmers im BGB-Vertrag	1007
11.3.2.1	Rücktritt vom Vertrag (§ 323 Abs. 1 BGB)	1008
11.3.2.2	Schadensersatz statt der Leistung (§ 281 Abs. 1 BGB)	1012
11.3.2.3	Vertragskündigung nach § 643 BGB	1013
11.3.2.4	Außerordentliche Vertragskündigung aus wichtigem Grund	1014
11.4	Die Kündigung durch den Auftraggeber	1018
11.4.1	Die grundlose freie Kündigung und deren Folgen (§ 649 S. 1 BGB/§ 8 Abs. 1 VOB/B)	1019
11.4.1.1	Voraussetzungen für eine freie Kündigung	1020

11.4.1.2 Abbedingung des freien Kündigungsrechts und der Vergütungsfolgenregelung	1020
11.4.1.3 Vergütungsanspruch nach freier Kündigung	1021
11.4.1.4 Abnahme der gekündigten Leistungen	1034
11.4.1.5 Teilkündigung	1034
11.4.1.6 Fortbestehende Nacherfüllungsrechte	1034
11.4.2 Weitere Kündigungsrechte im VOB-Vertrag	1035
11.4.2.1 Kündigung wegen Vermögensverfalls des Auftragnehmers (§ 8 Abs. 2 VOB/B)	1035
11.4.2.2 Die Kündigung wegen unzulässiger Preisabsprachen (§ 8 Abs. 4 VOB/B)	1039
11.4.2.3 Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund (§ 8 Abs. 3 VOB/B)	1041
11.4.2.4 Kündigungsfolgen bei Kündigung aus wichtigem Grund	1046
11.4.2.5 Kündigung nach § 6 Abs. 7 VOB/B	1060
11.4.2.6 Die Kündigung wegen Vertrauensverlustes und positiver Vertragsverletzung	1061
11.4.2.7 Die Kündigung wegen Überschreitung des Kostenanschlags (§ 650 BGB)	1065
11.4.3 Kündigung: Form und Darlegung	1068
11.4.4 Kündigung bzw. vorzeitige Beendigung durch den Auftraggeber des BGB-Vertrages	1070
11.4.4.1 Rücktrittsrecht des Auftraggebers	1070
11.4.4.2 Schadensersatzanspruch statt der Leistung	1074
11.4.4.3 Kündigung wegen Überschreitung des Kostenanschlags (§ 650 BGB)	1075
11.4.4.4 Kündigungs-/Rücktrittsrecht aus Treu und Glauben sowie Schadensersatz	1075
11.5 Zusammenfassung in Leitsätzen	1076
12 Sicherheitsleistung	1079
12.1 Sicherheitsleistung zugunsten des Auftraggebers	1081
12.1.1 Voraussetzung einer Sicherheitsleistung: Vertragliche Vereinbarung	1081
12.1.1.1 Klare und unmissverständliche Bezeichnung als Sicherheitsleistung	1082
12.1.1.2 Inhalt der Sicherungsabrede	1083
12.1.2 Zweck der Sicherheitsleistung	1085
12.1.2.1 Vertragserfüllungssicherheiten	1085
12.1.2.2 Mängel-/Gewährleistungssicherheiten	1087
12.1.3 Höhe der Sicherheitsleistung	1088
12.1.4 Arten der Sicherheitsleistung	1092
12.1.4.1 Sicherheitsleistung durch Bürgschaft	1092
12.1.4.2 Sicherheitsleistung durch Hinterlegung (§ 17 Abs. 5 VOB/B)	1107
12.1.4.3 Sicherheitsleistung durch Einbehalt (§ 17 Abs. 6 VOB/B)	1108
12.1.5 Zeitpunkt der Sicherheitsleistung (§ 17 Abs. 7 VOB/B)	1111
12.1.6 Wahl- und Austauschrecht des Auftragnehmers (§ 17 Abs. 3 VOB/B)	1113
12.1.6.1 Wahlrecht zur erstmaligen Stellung der Sicherheit	1113
12.1.6.2 Austauschrecht	1113
12.1.7 Rückgabe der Sicherheit	1118
12.1.7.1 Rückgabe der Vertragserfüllungssicherheit	1119
12.1.7.2 Rückgabe einer Mängelsicherheit	1121
12.1.8 Abdingbarkeit einer Sicherheitsleistung	1122

12.1.9	Sonderfall: Sicherheitsleistung unter der Beteiligung von Verbrauchern (§ 632a Abs. 3 und 4 BGB)	1123
12.2	Vergütungssicherung zugunsten des Auftragnehmers – Überblick	1124
12.3	Bauhandwerkersicherungshypothek (§ 648 BGB)	1124
12.3.1	Tatbestandsvoraussetzungen	1124
12.3.1.1	Bauwerksleistung	1124
12.3.1.2	Unternehmer eines Bauwerks	1125
12.3.1.3	Sicherungsobjekt: Baugrundstück, das im Eigentum des Auftraggebers steht	1126
12.3.1.4	Ausschluss nach § 648a Abs. 4 BGB	1127
12.3.2	Sicherungsfähige Forderung	1127
12.3.3	Kürzung bei sicherbaren Forderungen wegen Mängeln	1129
12.3.4	Keine Kürzung bei nicht fälligen Ansprüchen, vor allem bei Sicherheitseinbehalten des Auftraggebers	1132
12.3.5	Kürzung bei dauernden Einreden gegen den Vergütungsanspruch	1132
12.3.6	Verfahren zur Eintragung einer Sicherungshypothek im Grundbuch; Vormerkung, einstweilige Verfügung	1132
12.3.7	Vertraglicher Ausschluss und Verzicht	1134
12.4	Bauhandwerkersicherheitsleistung (§ 648a BGB)	1135
12.4.1	Tatbestandliche Voraussetzungen	1136
12.4.1.1	Unternehmer eines Bauwerks	1136
12.4.1.2	Auftraggeber als Anspruchsgegner	1137
12.4.1.3	Aufforderung zur Sicherheitsleistung	1138
12.4.1.4	Fälligkeit der Sicherheitsleistung	1138
12.4.1.5	Höhe der Sicherheit (Abs. 1 S. 1)	1138
12.4.2	Anforderung an die Sicherheitsleistung	1144
12.4.3	Verhältnis der Sicherheitsleistung zur Bauhandwerkersicherungshypothek	1145
12.4.4	Folgen der Nichtleistung der verlangten Sicherheit	1146
12.4.4.1	Klage auf Sicherheitsleistung	1146
12.4.4.2	Leistungsverweigerungsrecht	1147
12.4.4.3	Kündigung des Bauvertrages	1150
12.4.5	Ausnahmen von dem Sicherungsanspruch	1152
12.4.6	Sicherungsverlangen nach Abnahme	1152
12.4.6.1	Sich gegenüberstehende Leistungsverweigerungsrechte bei mangelhafter Bauleistung	1152
12.4.6.2	Weitergehende Vertragsbeendigung	1154
12.4.7	Sicherungsverlangen nach Kündigung/vorzeitiger Beendigung des Bauvertrages	1155
12.4.8	Verwertung der Sicherheit	1155
12.4.9	Verjährung	1156
12.4.10	§ 648a BGB als zwingendes Recht	1158
12.5	Sicherheitsleistung bei Unsicherheitseinrede	1159
12.6	Bauforderungssicherungsgesetz (ehemals GSB)	1160
12.6.1	Pflicht zur Verwendung von Baugeld	1161
12.6.1.1	Definition des Baugeldes	1161
12.6.1.2	Baugeldempfänger	1167
12.6.2	Schadensersatzanspruch aus § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauFordSiG	1168
12.6.2.1	Gläubiger des Schadensersatzanspruchs	1168
12.6.2.2	Schuldner des Schadensersatzanspruchs	1169
12.6.2.3	Schadensersatzbegründende Handlung	1170
12.6.3	Schaden	1173
12.6.3.1	Verschulden	1174

12.6.3.2 Darlegungs- und Beweislast	1175
12.6.3.3 Verjährung	1176
12.7 Zusammenfassung in Leitsätzen	1176
13 Baustreitigkeiten: Vermeidung, Schlichtung und Streitentscheidung	1179
13.1 Allgemeines	1179
13.2 Ziel der Streitvermeidung	1181
13.2.1 Grundlagen der Streitvermeidung im Bauvertrag	1181
13.2.2 Streitvermeidung nach Vertragsschluss	1181
13.2.3 Gebot der Mäßigung/Keine Einstellung der Arbeiten bei Auseinandersetzungen	1182
13.3 Streitschlichtung – Instrumentarien der VOB	1183
13.3.1 Anrufung der Nachprüfungsstelle (§ 21 VOB/A)	1183
13.3.2 Streitschlichtung nach § 18 Abs. 2 VOB/B durch Anrufung der vorgesetzten Stelle	1184
13.3.2.1 Streitschlichtung als »Soll-Vorschriften«	1185
13.3.2.2 Voraussetzungen für eine Streitschlichtung nach § 18 Abs. 2 VOB/B	1185
13.3.2.3 Bindungswirkung des Bescheides nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 S. 3 VOB/B	1185
13.3.3 Vereinbarungen zu Verfahren der Streitschlichtung (§ 18 Abs. 3 VOB/B)	1185
13.3.4 Einschaltung einer Materialprüfungsstelle (§ 18 Abs. 4 VOB/B)	1187
13.3.4.1 Anwendungsbereich	1187
13.3.4.2 Verfahren	1187
13.3.4.3 Bedeutung der Feststellungen der Materialprüfungsstelle als Schiedsgutachten	1188
13.4 Schiedsgutachtenverfahren	1189
13.4.1 Abgrenzung und Anwendungsbereich	1189
13.4.2 Schiedsgutachtenvereinbarung	1191
13.4.3 Schiedsgutachtenvereinbarung im Prozess	1191
13.5 Alternative Streitbeilegung durch Mediation, Schlichtungs- und Schiedsverfahren	1192
13.5.1 Mediation	1193
13.5.2 Schlichtungsverfahren	1194
13.5.3 Das Schiedsgerichtsverfahren	1196
13.5.3.1 Bedeutung und Vorteile	1197
13.5.3.2 Die Schiedsvereinbarung und ihre Folgen	1200
13.6 Zusammenfassung in Leitsätzen	1202
Stichwortverzeichnis	1203