

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 4. Auflage	V
Bearbeiterübersicht	VII
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXIII

1. Kapitel	Vertragsschluss	1
2. Kapitel	Vertragsausführung	241
3. Kapitel	Vertragsbeendigung	671
4. Kapitel	Versicherung	735
5. Kapitel	Bauträgerrecht	769
6. Kapitel	Auftraggeber- und Auftragnehmereinsatzformen	825
7. Kapitel	Bauinsolvenzrecht	875
8. Kapitel	Außergerichtliche Streitbeilegung	977
9. Kapitel	Grundlagen des internationalen Bauvertragsrechts	1027
10. Kapitel	Architekten- und Ingenieurrecht	1039
11. Kapitel	Vergaberecht	1305
12. Kapitel	Öffentliches Baurecht	1499
13. Kapitel	Bauprozessrecht	1575
Stichwortverzeichnis		1851

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage	V
Bearbeiterübersicht	VII
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXIII

1. Kapitel Vertragsschluss	1
A. Bauvertragsrecht	1
<i>(Klaus Englert/Bastian Fuchs/Günther Schalk/Elke Schwartz)</i>	
I. Bauvertragsrechtliche Fundamente für den Fachanwalt	6
II. Erstgespräch, Mandatsaufnahme, Honorarfragen	32
III. Die baubegleitende Beratung	44
IV. Baurechtliche Grundlagen I	52
V. Baurechtliche Grundlagen II	64
VI. Baurecht Grundlagen III	94
VII. Grundzüge des Vergütungsrechts nach BGB und VOB anhand von Beispielsfällen	156
VIII. Nebenangebote	191
B. Die VOB/C – Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen	206
<i>(Dieter Putzier)</i>	
I. Einführung	206
II. Die Entwicklung der VOB/C	207
III. Die Besonderheiten der Bauleistung gegenüber allen anderen Werkleistungen	208
IV. Inhalt der VOB/C	210
V. Die Rechtsnatur der Abschnitte 0 der VOB/C	223
VI. Der AGB-Charakter der VOB/C (Abschnitte 1 bis 5)	226
VII. Die anwaltliche Arbeit mit der VOB/C	231
2. Kapitel Vertragsausführung	241
A. Die Abnahme der Bauleistung	241
<i>(Jan Maifeld)</i>	
I. Funktion und Bedeutung der Abnahme	242
II. Begriff und Wesen der Abnahme	243
III. Anwendbarkeit der allgemeinen Regelungen des Rechtsgeschäfts	245
IV. Abnahmeregelungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen	247
V. Der Anspruch auf Abnahme	249
VI. Die Klage auf Abnahme	252
VII. Abnahmekosten	252
VIII. Die Formen der Abnahme beim BGB-Vertrag	253
IX. Die Wirkungen der Abnahme	260
X. Der Vorbehalt bekannter Mängel bei der Abnahme	264
XI. Der Vorbehalt der Vertragsstrafe bei der Abnahme	271
XII. Die Abnahmeverweigerung	274
XIII. Abnahme nach vorzeitiger Vertragsbeendigung	275
XIV. Besondere Regelungen zur Abnahme beim VOB/B-Vertrag	276
XV. Abnahme bei Erwerb von Wohnungseigentum – Bauträgervertrag	282
XVI. Abnahme von Architekten- und Ingenieurleistungen	284
B. Das Mängelhaftungsrecht	287
<i>(Jan Maifeld)</i>	
I. Überblick	290
II. Die mangelhafte Bauleistung gemäß § 633 BGB	293
III. Die Ansprüche des Auftraggebers wegen mangelhafter Bauausführung	313
IV. Verjährung	361
V. Die mangelhafte Bauleistung und deren Rechtsfolgen beim VOB/B-Vertrag	367

VI.	Die Geltendmachung von Mängelrechten bei Erwerb von Wohnungseigentum	377
VII.	Der Gesamtschuldnerausgleich zwischen mehreren Baubeteiligten.....	379
C.	Leistungsbeschreibung und Nachtragsforderungen	382
	<i>(Falk Würfele)</i>	
I.	Leistungsbeschreibung	384
II.	Nachträge aus Leistungsabweichungen	405
III.	Nachtragsforderungen aus Bauzeitverzögerungen.....	439
D.	Sicherheiten	468
	<i>(Dieter Kainz)</i>	
I.	Einführung	471
II.	Gesetzliche Sicherungsmöglichkeiten für Bauunternehmer/Auftragnehmer.....	473
III.	Vertragliche Sicherungsmöglichkeiten für Bauunternehmer/Auftragnehmer	554
IV.	Gesetzliche Sicherungsmöglichkeiten für Bauherrn/Auftraggeber	563
V.	Vertragliche Sicherungsmöglichkeiten für Bauherrn/Auftraggeber	565
E.	Baubetriebliche Grundlagen der Vertragsausführung	609
	<i>(Matthias Sundermeier/Bert Bielefeld)</i>	
I.	Einführung	610
II.	Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen	610
III.	Bauablaufplanung	628
IV.	Kalkulation/Bauauftragsrechnung	638
3.	Kapitel Vertragsbeendigung	671
	<i>(Iris Oberhauser)</i>	
A.	Kündigung	671
I.	Grundsätze zur Auflösung des Vertrages	672
II.	Wirksamer Bauvertrag	672
III.	Kündigung.....	686
B.	Vertragsstrafe	719
I.	Begriff und Funktion	719
II.	Verwandte Rechtsinstitute	720
III.	Vereinbarung der Vertragsstrafe	721
IV.	Inhalt der Vertragsstrafenvereinbarung	722
V.	Anspruchsvoraussetzungen	723
VI.	Berechnung der Vertragsstrafe	732
VII.	Herabsetzung der Vertragsstrafe.....	733
VIII.	Darlegungs- und Beweislast	733
IX.	Verjährung.....	733
4.	Kapitel Versicherung	735
	<i>(Michael Maurer)</i>	
A.	Einführung	735
B.	Der Versicherungsvertrag	736
I.	Die vorvertragliche Beratung und Information des Versicherungsnehmers	736
II.	Die vorvertragliche Anzeigepflicht	736
III.	Die Leistungspflicht des Versicherers.....	738
C.	Allgemeine Haftpflichtversicherung	740
D.	Haftpflicht von Architekten und Ingenieuren	743
E.	Haftpflicht von Bauunternehmen	746
I.	Umfang	746
II.	Obliegenheitsverletzungen beim Verhalten im Versicherungsfall.....	749
F.	Bauherrenhaftpflichtversicherung	751
G.	Bauleistungsversicherung	753
I.	Umfang	753
II.	Ein- und Ausschlüsse im Rahmen von Zusatzvereinbarungen.....	755
III.	Vorläufige/Tatsächliche Baukosten.....	756
IV.	Haftungsende	757
V.	Eintritt des Versicherungsfalls	757
VI.	Schadenverhütung.....	759

H.	Maschinenbruchversicherung	760
I.	Versicherungsschutz nach den Produkthaftpflichtbedingungen des Produkthaftpflicht-Modells (ProdHG)	761
J.	Baugewährleistungs-Versicherung	764
K.	Deckungskonzept bei internationalen Bauvorhaben als Contractors' All Risk Insurance (CAR)	766
L.	Checkliste für die Bearbeitung eines Bauversicherungsfalles	767
5.	Kapitel Bauträgerrecht	769
	<i>(Wolfgang Kromik)</i>	
A.	Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gem. § 34c Gewerbeordnung (GewO)	769
	I. Tätigkeitserlaubnis gem. § 34c GewO	769
	II. Wesentliche Vorschriften der MaBV	769
B.	Der Bauträgervertrag	773
	I. Vorbemerkungen	773
	II. Rechtsnatur	773
	III. Notarielle Beurkundungs- und Beratungspflicht	774
	IV. AGB-Gesetz (§§ 305 ff. BGB)	775
	V. Anwendbarkeit der VOB/B	777
	VI. Planungsleistungen des Bauträgers	778
	VII. Hinterlegungsklausel	779
C.	Die Rechtsstellung des Erwerbers im Bauträgervertrag	781
	I. Bauverpflichtung des Bauträgers	781
	II. Sonderwünsche und Eigenleistungen des Erwerbers	785
	III. Die Wohnungseigentümergeinschaft	787
	IV. Abnahme der Bauleistung	789
	V. Haftung des Bauträgers für Baumängel	794
	VI. Haftungsausschluss	802
	VII. Haftung des Bauträgers für Mängel am Grundstück	804
	VIII. Verjährung der Mängelansprüche	805
	IX. Kündigungs- und Rücktrittsrechte	806
	X. Verstöße gegen §§ 2 bis 8 MaBV	807
D.	Die Rechtsstellung des Bauträgers im Bauträgervertrag	810
	I. Preisvereinbarung	810
	II. Fälligkeit der Vergütung	811
	III. Abschlagszahlungen/Vorauszahlungen	814
	IV. Sicherheit gemäß § 7 MaBV	814
	V. Verzug des Erwerbers	816
	VI. Sicherung der Vergütung	817
	VII. Kündigungs- und Rücktrittsrechte	819
	VIII. Verjährung des Vergütungsanspruches	819
E.	Die Prospekthaftung im Bauträgerrecht	821
F.	Die Insolvenz des Bauträgers	822
6.	Kapitel Auftraggeber- und Auftragnehmereinsatzformen	825
	<i>(Klaus Eschenbruch/Peter Leicht)</i>	
A.	Grundlagen	825
	I. Organisation und Unsicherheit	825
	II. Outsourcing/Delegation von Auftraggeber- und Auftragnehmerfunktionen	826
	III. Organisation und Vertragsrecht	826
B.	Auftraggebereinsatzformen	828
	I. Überblick	828
	II. Der Bauherr als Eigennutzer	829
	III. Der Bauherr-Investor	831
	IV. Projektentwickler (u.a. Bauträger)	832
	V. Der Käuferinvestor	833
	VI. Total- und Generalunternehmer	835

Inhaltsverzeichnis

C.	Projektmanagementeinsatzformen	838
I.	Grundlagen	838
II.	Begriffe und Einsatzformen des Projektmanagements für Immobilien- und Bauprojekte	838
D.	Planereinsatzformen	846
I.	Planungsaufgaben	846
II.	Vollbeauftragung und Teilbeauftragungen	846
III.	Einzelplaner und Generalplaner	848
IV.	Besondere Planereinsatzformen bei Generalunternehmermodellen	849
E.	Unternehmereinsatzformen	851
I.	Grundlagen	851
II.	Einzelunternehmer	852
III.	Generalunternehmer	853
IV.	Totalunternehmer	855
V.	Generalübernehmer und Totalübernehmer	855
VI.	Präferenzen für einzelne Unternehmereinsatzformen	857
VII.	Praxisbeispiel: Checkliste Vertragsbestimmungen eines Generalunternehmervertrages für eine schlüsselfertige Errichtung im Überblick	860
7.	Kapitel Bauinsolvenzrecht	875
	(Andreas Koenen)	
A.	Einleitung	875
I.	Inhaltlicher Schwerpunkt	875
II.	Was ist »Bauinsolvenzrecht«?	875
III.	Gliederung	876
B.	Ausgewählte Themen zur Insolvenzordnung und zum Insolvenzverfahren	877
I.	Anwendbarkeit der ZPO – § 4 InsO	877
II.	Unterscheidung starker – schwacher vorläufiger Verwalter	887
III.	Zahlung an den Schuldner (statt an die Masse) in Unkenntnis der Eröffnung bzw. des Eröffnungsverfahrens	893
C.	Das eröffnete Verfahren	894
I.	Die Beteiligten im eröffneten Insolvenzverfahren	894
II.	Materielle Wirkungen des Eröffnungsbeschlusses	897
III.	Prozessuale Wirkungen des Eröffnungsbeschlusses	897
D.	Handlungsmöglichkeiten und Risiken des Gläubigers: Vorbemerkungen	905
I.	Masse und Insolvenzverwalter als Haftungsschuldner	905
II.	Haftpflichtversicherungen als Dritthaftende	923
III.	Durchgriffshaftung nach GSB/BauFordSiG	928
IV.	Einzelvollstreckung des Gläubigers durch Aufrechnung?	929
E.	Der Auftragnehmer als Gläubiger in der Insolvenz des Auftraggebers	932
I.	Das Stadium vor Stellung eines Insolvenzantrages	932
II.	Das Stadium des Eröffnungsverfahrens: Kündigung des Bauvertrages durch Auftragnehmer?	937
III.	Das eröffnete Verfahren	939
F.	Der Auftraggeber in der Insolvenz des Auftragnehmers	945
I.	Das Stadium vor Stellung eines Insolvenzantrages: Anfechtung	945
II.	Eröffnungsverfahren: Kündigung des Bauvertrages durch den Auftraggeber (§ 8 Abs. 2 VOB/B)	946
III.	Eröffnetes Insolvenzverfahren: Abrechnung der vom Schuldner erbrachten Leistungen	957
G.	Sonderfälle	967
I.	Der Subunternehmer in der Insolvenz des Generalunternehmers	967
II.	Insolvenz eines Bauträgers	967
III.	Insolvenz einer ARGE	972

8. Kapitel Außergerichtliche Streitbeilegung	977
<i>(Winfried Grieger)</i>	
A. Außergerichtliche bzw. alternative Verfahren zur Streitbeilegung	977
I. Grundstrukturen von Baustreitigkeiten	978
II. Wege zur Regelung von Baustreitigkeiten	981
III. Professionelles Konfliktmanagement: Wahl und Gestaltung des passenden ADR-Verfahrens	984
IV. Sinn und Vorteil einer außergerichtlichen Regelung	986
B. Grundlagen der außergerichtlichen Streitbeilegung	991
I. Allgemeine Grundlagen der Mediation und Schlichtung	991
II. Praxis der Mediation und Schlichtung nach SOBau	1002
III. Schiedsgerichtsverfahren	1010
IV. Ombudsmannverfahren	1015
V. Adjudikationsordnung	1015
VI. Verfahrensordnungen mit Kombinationen außergerichtlicher Streitbeilegungsmodelle ..	1017
C. Verfahrensfragen	1019
I. Die Wirkung gegenüber Dritten	1019
II. Einstweilige Verfahren und außergerichtliche Streitbeilegung	1020
III. Unterbrechung und Hemmung der Verjährung	1020
IV. Abrechnung der Tätigkeiten	1022
V. Vollstreckbarkeit	1022
VI. Unterschiede und Übereinstimmungen zwischen justiziellem Verfahren, Schlichtung und Mediation	1023
9. Kapitel Grundlagen des internationalen Bauvertragsrechts	1027
<i>(Andrea Kuffer)</i>	
A. Einführung	1027
B. Materielles Recht	1028
I. Vereinheitlichtes Sachrecht	1028
II. Kollisionsrecht/EG-Verordnungen	1028
C. FIDIC – Verträge	1032
D. Zivilverfahrensrecht	1034
I. Einführung/Forum Shopping	1034
II. Innerhalb der EU	1035
III. Außerhalb der EU	1037
10. Kapitel Architekten- und Ingenieurrecht	1039
A. Architektenvertragsrecht	1039
<i>(Achim Neumeister)</i>	
I. Rechtsnatur des Architektenvertrags	1040
II. Zustandekommen, Abschluss, Bedingungen und Wirksamkeit	1049
III. Auftragsumfang	1057
IV. Beendigung des Architektenvertrags	1061
V. Inhalt und Vertragsgestaltung	1069
B. Grundzüge des Urheberrechts der Architekten und Ingenieure	1089
<i>(Achim Neumeister)</i>	
I. Grundlagen	1090
II. Die »persönliche geistige Schöpfung« im Sinne des § 2 Abs. 2 UrhG	1094
III. Inhalt des Urheberrechts	1097
IV. Nutzungsrechte	1110
V. Schranken des Urheberrechts	1116
VI. Ansprüche bei Urheberrechtsverletzungen	1117
VII. Der Schutz nicht urheberrechtlich geschützter Werke	1121
C. Die Haftung der Architekten und Ingenieure	1127
<i>(Norbert Galda/Axel Wirth)</i>	
I. Allgemeine Grundlagen	1128
II. Die Sachmängelhaftung des Architekten und Ingenieurs	1133
III. Einzelne Haftungstatbestände	1147

Inhaltsverzeichnis

IV.	Die Haftung des Architekten/Ingenieurs aus unerlaubter Handlung	1177
V.	Mitverantwortung des Auftraggebers, Gesamtschuld und Gesamtschuldnerausgleich...	1179
VI.	Verjährung	1184
VII.	Rechtsgeschäftliche Haftungsvereinbarungen/Haftungsbeschränkungen	1191
D.	Die Vergütung der Architekten und Ingenieure	1195
	<i>(Achim Neumeister)</i>	
I.	Rechtsnatur und Rechtsgrundlage der HOAI	1198
II.	Der Regelungsbereich der HOAI	1198
III.	Das Vergütungssystem der HOAI	1206
IV.	Honorarvereinbarungen	1241
V.	Vergütung bei besonderen Fallgestaltungen und Planungsänderungen	1260
VI.	Vergütung bei vorzeitiger Beendigung des Vertrages	1271
VII.	Abrechnung	1277
VIII.	Sicherung des Honoraranspruches	1296
IX.	Verjährungsfragen	1302
X.	Prozessuale Hinweise	1303
11.	Kapitel Vergaberecht	1305
	<i>(Matthias Goede)</i>	
A.	Einführung	1305
B.	Entwicklung des Vergaberechts	1308
I.	Geschichte des Vergaberechts in Deutschland	1308
II.	Entwicklung des europäischen Vergaberechts	1309
III.	Umsetzung der Rechtsmittelrichtlinien in Deutschland	1312
C.	Rechtsnatur des Vergaberechts	1314
D.	Struktur des Vergaberechts	1316
I.	Dreifache Zweiteilung des Vergaberechts	1316
II.	Oberschwellenbereich	1319
III.	Unterschwellenbereich	1321
E.	Anwendungsbereich des EU-Vergaberechts	1323
I.	Öffentlicher Auftraggeber i.S.d. EU-Vergaberechts	1323
II.	Öffentlicher Auftrag (Beschaffungsvorgang)	1335
III.	Schwellenwert, § 100 Abs. 1 GWB	1351
F.	Grundsätze des Vergaberechts	1357
I.	Wettbewerbsprinzip	1357
II.	Transparenzgrundsatz	1363
III.	Gleichbehandlungsge- und Diskriminierungsverbot	1364
G.	Voraussetzungen für die ordnungsgemäße Beschaffung	1367
I.	Ordnungsgemäße Leistungsbeschreibung	1367
II.	Zulässiges Anforderungsprofil an den künftigen Auftragnehmer	1374
III.	Sicherung der Finanzierung	1375
H.	Arten des Vergabeverfahrens	1376
I.	Vergabearten oberhalb der Schwellenwerte	1377
II.	Vergabearten unterhalb der Schwellenwerte	1384
III.	Rechtsfolgen der Wahl der falschen Vergabeart	1385
I.	Ablauf des Vergabeverfahrens nach VOB/A	1386
I.	Offenes Verfahren (Regelverfahren)	1387
II.	Nicht offenes Verfahren	1413
III.	Wettbewerblicher Dialog und Verhandlungsverfahren	1414
IV.	Aufhebung einer Ausschreibung	1415
J.	Vergabe nach VOF	1418
I.	Wahl des Vergabeverfahrens für Planungsleistungen	1419
II.	Aufbau der VOF	1419
III.	Zweistufigkeit der VOF-Vergabe	1423
IV.	Regelfall: Verhandlungsverfahren	1424
K.	Vergabe nach SektVO	1433
I.	Gliederung und Anwendungsbereich	1433
II.	Besonderheiten beim Ablauf des Vergabeverfahrens nach SektVO	1434

L.	Rechtsschutz	1438
I.	Verfahren vor der Vergabekammer, §§ 102 ff. GWB	1441
II.	Sofortige Beschwerde vor dem Vergabesenat, §§ 116 ff. GWB	1469
III.	Kosten des Nachprüfungsverfahrens	1480
IV.	Primärrechtsschutz unterhalb der Schwellenwerte	1487
V.	Schadensersatz	1492
M.	Ausblick	1497
12. Kapitel Öffentliches Baurecht		1499
	<i>(Axel Wirth/Alice Eichberg/Norbert Galda/Nina Wolf)</i>	
A.	Überblick über das öffentliche Baurecht	1499
I.	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	1499
II.	Raumordnung und Landesplanung	1499
III.	Planfeststellungsverfahren	1501
B.	Bauleitplanung	1503
I.	Planungshoheit der Gemeinden	1503
II.	Zusammenarbeit mit Privaten	1507
III.	Das Verfahren der Bauleitplanung	1509
IV.	Die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB	1516
V.	Das Abwägungsgebot	1517
VI.	Besondere Vorschriften zum Umweltschutz	1521
VII.	Umweltprüfung	1521
VIII.	Inhalt der Bauleitpläne	1522
IX.	Planerhaltung	1530
C.	Zulässigkeit von Vorhaben	1534
I.	Zulässigkeit nach dem Bauplanungsrecht	1534
II.	Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Bauordnungsrecht	1546
D.	Bauordnungsrechtliche Verfahren	1551
I.	Aufbau und Zuständigkeit sowie Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden ..	1551
II.	Verfahren des präventiven Bauordnungsrechts	1551
III.	Verfahren des repressiven Bauordnungsrechts: Behördliche Eingriffsbefugnisse	1554
E.	Weitere Regelungsgegenstände des Bauplanungsrechts	1557
I.	Sicherung der Bauleitplanung	1557
II.	Planungsschadensrecht	1560
III.	Flächenumlegung	1567
IV.	Enteignung	1568
F.	Rechtsschutz im Öffentlichen Baurecht	1570
I.	Rechtsschutz im Bauplanungsrecht	1570
II.	Rechtsschutz im Bauordnungsrecht	1571
13. Kapitel Bauprozessrecht		1575
A.	Grundlagen des Bauprozessrechts	1575
	<i>(Hans Benno Ulbrich)</i>	
I.	Einführung	1576
II.	Obligatorisches Güteverfahren oder Mahnverfahren	1578
III.	Aktivprozesse	1598
IV.	Passivprozesse	1654
B.	Selbstständiges Beweisverfahren	1657
	<i>(Karl-Heinz Keldungs)</i>	
I.	Einleitung	1659
II.	Das Verfahren nach der Zivilprozessordnung	1660
III.	Die prozessuale Verwertung des Ergebnisses des selbstständigen Beweisverfahrens	1712
IV.	Die materiell-rechtlichen Wirkungen des selbstständigen Beweisverfahrens	1715
C.	Einstweilige Verfügung und Arrest in der baurechtlichen Praxis	1718
	<i>(Uwe Luz)</i>	
I.	Die einstweilige Verfügung in Bausachen	1718
II.	Der Arrest in Bausachen	1746
III.	Einstweilige Verfügung und Arrest in der Insolvenz	1748

Inhaltsverzeichnis

D.	Berufung in Bausachen	1753
	<i>(Kerstin Irl)</i>	
I.	Vorüberlegungen	1754
II.	Zulässigkeit der Berufung	1759
III.	Begründetheit	1788
IV.	Zulässigkeitsprüfung, Zurückweisungsbeschluss gem. § 522 ZPO	1809
V.	Klageänderung, Widerklage und Aufrechnung	1812
VI.	Anschlussberufung	1813
E.	Bauprozess und Sachverständige	1816
	<i>(Hans Benno Ulbrich)</i>	
I.	Außergerichtliche Tätigkeit von Sachverständigen	1816
II.	Der Sachverständige im gerichtlichen Verfahren	1817
F.	Haftung des Sachverständigen	1820
	<i>(Jörg Schmidt)</i>	
I.	Die Haftung des Privatsachverständigen	1820
II.	Die Haftung des Gerichtssachverständigen	1837
III.	Ergebnis	1850
	Stichwortverzeichnis	1851