

# INHALT

---

- 7 Ein paar Worte zuvor

01

## DIE WAHL DES RICHTIGEN GRUNDSTÜCKS UND DIE ANFORDERUNGEN DES ÖFFENTLICHEN BAURECHTS

- 14 Das Grundstück prüfen
- 16 Die Unterschiede zwischen Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht
- 17 Bauplanungsrecht
- 19 Bauordnungsrecht
- 23 Die Baugenehmigung
- 25 Verfahrensfragen im öffentlichen Baurecht

02

## DIE VERSCHIEDENEN GESTALTUNGSFORMEN BEIM BAUEN

- 32 Der Bauvertrag zwischen Bauherr und Handwerker
- 32 Der Generalunternehmervertrag/Generalübernehmervertrag
- 34 Die Beauftragung eines Architekten
- 35 Das Baubetreuermodell
- 36 Das Bauträgermodell
- 38 Das Bauherrenmodell

03

## DER BGB-WERKVERTRAG

- 40 Der Abschluss des Bauvertrags
- 42 Die Leistungsbeschreibung
- 44 Der Einheitspreisvertrag
- 47 Der Pauschalpreisvertrag

3

- 47 Der Detailpauschalpreisvertrag  
48 Die Stundenlohnabrede  
50 Der schlüsselfertige Bau
- 52 Hinweise zu allgemeinen Geschäftsbedingungen**
- 54 Die vertragstypischen Pflichten im Bauvertrag**
- 55 Die Abnahme der Werkleistung**
- 55 Was ist eine Abnahme und wie wird die Abnahme durchgeführt?  
59 Der unterlassene Vorbehalt bei der Abnahme
- 60 Die Zahlung des Werklohns**
- 61 Der Anspruch auf Vorschusszahlungen  
61 Der Anspruch auf Abschlagszahlungen  
63 Die Schlussrechnung
- 65 Wann der Handwerker mehr Geld verlangen kann**
- 66 Mehrmengen, geänderte Leistungen oder zusätzliche Leistungen  
67 Was ist bei Massenänderungen/Mehrmengen zu beachten?  
69 Was ist bei geänderten Leistungen zu beachten?  
69 Was ist bei zusätzlichen Leistungen zu beachten?
- 71 Wie ist die Rechtslage bei Mängeln?**
- 71 Wann liegt überhaupt ein Mangel vor?  
74 Macht es einen Unterschied, ob Mängel vor oder nach der Abnahme auftreten?  
76 Wie muss ein Mangel gegenüber dem Handwerker gerügt werden?  
76 Das Nacherfüllungsrecht des Werkunternehmers bei einem Mangel  
80 Wann kann der Handwerker die Nachbesserung zu Recht verweigern?  
82 Was der Bauherr unternehmen kann, wenn die Nachbesserung scheitert  
88 Die Behinderung des Werkunternehmers bei der Ausführung der Arbeiten  
90 Stehen mir Rechte zu, auch wenn die Arbeiten „schwarz“ erledigt wurden?  
92 Die Prüf- und Hinweispflicht der am Bau Beteiligten
- 93 Die Vereinbarung von Bauzeiten**
- 94 Die Vereinbarung von Vertragsstrafen**
- 96 Die Beendigung des Bauvertrags**
- 96 Die ordentliche (freie) Kündigung des Bauvertrags  
98 Die außerordentliche Kündigung des Bauvertrags  
100 Der Rücktritt vom Bauvertrag  
101 Die Anfechtung
- 102 Die Verjährung von Ansprüchen**
- 102 Die Verjährung der Mängelansprüche des Bauherrn

- 
- 105 Die Verjährung der Vergütungsansprüche des Unternehmers
  - 106 Die Hemmung und der Neubeginn der Verjährung
- 

**04**

## DER VOB/B-WERKVERTRAG

- 111 Was ist eigentlich ein VOB/B-Werkvertrag?**
  - 112 Worin liegen die wichtigsten Unterschiede zwischen VOB/B- und BGB-Werkvertrag?**
  - 112 Die Verjährung
  - 113 Massenänderung bzw. Mehrmenge
  - 114 Das einseitige Leistungsbestimmungsrecht
  - 115 Die Möglichkeit zur Kündigung bei Insolvenz des Auftragnehmers
  - 116 Klar definierte Kündigungsmöglichkeiten in der VOB/B
  - 117 Die Abnahme
  - 118 Die Mängelrüge
  - 119 Erneute Frist zur Verjährung von Nachbesserungsarbeiten nach erfolgter Abnahme
  - 120 Die Prüfbarkeit der Schlussrechnung
  - 120 Die Schlusszahlungseinrede
  - 121 Für welchen Vertragstyp soll ich mich als Bauherr entscheiden?**
  - 121 Einbezug der VOB/B auf Wunsch des Bauherrn
  - 124 Einbezug der VOB/B unter Verwendung durch den Werkunternehmer
- 

**05**

## BAUVERTRAGLICHE ANSPRÜCHE UND WIE MAN SIE DURCHSETZT

- 130 Ansprüche gegen weitere am Bau Beteiligte**
- 131 Unterschiedliche Verjährungsfristen beachten
- 131 Der Architekt
- 132 Der Bauleiter
- 133 Der ausführende Handwerker
- 134 Der Statiker und der Projektplaner
- 135 Der Subunternehmer
- 137 Absicherung und Durchsetzung bauvertraglicher Ansprüche**
- 137 Das Privatgutachten

- 139 Das selbstständige Beweisverfahren
- 140 Das Eilverfahren vor Gericht
- 142 Das Schiedsgutachten
- 142 Die Sicherheitsleistung für Sachmängelansprüche und für die Vertragserfüllung
- 145 Die Sicherung des Handwerkers nach § 648 a BGB
- 148 Die Bauhandwerkersicherungshypothek
- 150 Die Schutzschrift
- 151 Die Streitverkündung
- 152 Die Abwicklung des Bauvertrags in der Insolvenz**
- 153 Hinweise zum Bauprozessrecht**

---

## 06

## BAUVERSICHERUNGSGESETZ

- 159 Die Bauherrenhaftpflichtversicherung**
- 159 Die Bauleistungsversicherung**
- 161 Die Baugewährleistungsversicherung**
- 161 Die Haftpflichtversicherung des Handwerkers**
- 163 Die Berufshaftpflichtversicherung für Architekten und Ingenieure**
- 163 Der Direktanspruch gegen den Haftpflichtversicherer**
- 164 Ein kurzes Wort zum Schluss
- 166 Anhang**
  - 166 Adressen der Verbraucherzentralen
  - 170 Stichwortverzeichnis
  - 173 Impressum