

# 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

47	Der Detailpauschalpreisvertrag
48	Die Stundenlohnabrede
50	Der schlüsselfertige Bau
<b>52</b>	<b>Hinweise zu allgemeinen Geschäftsbedingungen</b>
<b>54</b>	<b>Die vertragstypischen Pflichten im Bauvertrag</b>
<b>55</b>	<b>Die Abnahme der Werkleistung</b>
55	Was ist eine Abnahme und wie wird die Abnahme durchgeführt?
59	Der unterlassene Vorbehalt bei der Abnahme
<b>60</b>	<b>Die Zahlung des Werklohns</b>
61	Der Anspruch auf Vorschusszahlungen
61	Der Anspruch auf Abschlagszahlungen
63	Die Schlussrechnung
<b>65</b>	<b>Wann der Handwerker mehr Geld verlangen kann</b>
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?
<b>71</b>	<b>Wie ist die Rechtslage bei Mängeln?</b>
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
<b>93</b>	<b>Die Vereinbarung von Bauzeiten</b>
<b>94</b>	<b>Die Vereinbarung von Vertragsstrafen</b>
<b>96</b>	<b>Die Beendigung des Bauvertrags</b>
96	Die ordentliche (freie) Kündigung des Bauvertrags
98	Die außerordentliche Kündigung des Bauvertrags
100	Der Rücktritt vom Bauvertrag
101	Die Anfechtung
<b>102</b>	<b>Die Verjährung von Ansprüchen</b>
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
<b>152</b>	<b>Die Abwicklung des Bauvertrags in der Insolvenz</b>
<b>153</b>	<b>Hinweise zum Bauprozessrecht</b>



## BAUVERSICHERUNGSRECHT

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