

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Eine wahre Geschichte.....	13
A Überblick	15
I. VOB und BGB	15
1. Teil A.....	15
2. Teil B.....	15
3. Teil C.....	15
II. Einbeziehung der VOB/B in den Vertrag	17
III. Verhältnis der VOB/B zum BGB.....	18
IV. Aufbau der VOB/B.....	19
V. VOB und Verbraucher.....	19
1. Allgemeine Geschäftsbedingungen	19
2. Verbraucher-Sicherheit	21
VI. Der Ablauf eines Bauvorhabens	21
B Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B	23
I. Der Mangelbegriff.....	23
II. Allgemein anerkannte Regeln der Technik.....	25
III. Versteckte Mängel?.....	25
IV. Zeitpunkt der Bedenkenanmeldung	26
V. Die Qualifikation des Auftraggebers.....	28
VI. Umfang der Prüfungspflicht	28
VII. Inhalt der Bedenkenanmeldung.....	29
VIII. Adressat der Bedenkenanmeldung	30
IX. Form der Bedenkenanmeldung.....	31
X. Rechtsfolgen bei Unterlassen der Bedenkenanmeldung	32
XI. Verhalten des Auftraggebers.....	32
XII. Bedenken für zukünftige Leistungen	33
XIII. Bedenken gegen die eigene Leistung?.....	34

C	Die Baubehinderung gemäß § 6 VOB/B	35
I.	Definition: Behinderung und Unterbrechung	35
II.	Pflicht zur Anzeige der Behinderung	35
III.	Inhalt der Behinderungsanzeige	35
IV.	Adressat der Behinderungsanzeige	36
V.	Form der Behinderungsanzeige	36
VI.	Pflicht zur Anzeige der Beendigung der Behinderung	37
VII.	Verlängerung der Fristen	37
	1. Witterungseinflüsse	38
	2. Umstand aus dem Risikobereich des Auftraggebers	38
	3. Höhere Gewalt, unabwendbare Umstände	39
	4. Wiederaufnahme der Arbeiten	40
VIII.	Die Berechnung der Fristverlängerung	40
	1. Mitwirkung des Auftragnehmers	40
	2. Vertragsstrafe	40
IX.	Sicherung eigener Ansprüche (insbesondere Nachtragsvergütung)	41
	1. Kündigungsmöglichkeit bei Unterbrechung	41
	2. Der Schadensersatzanspruch gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B	41
X.	Nachtragsvergütung	42
	1. § 2 Abs. 5 VOB/B	42
	2. Sonderfall: Die Beschleunigung	43
D	Das Kündigungsrecht des Auftraggebers/Auftragnehmers	45
I.	Freie Kündigung gemäß § 8 Abs. 1 VOB/B	45
II.	Die Kündigung wegen Verzuges mit der Leistungserbringung gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B	46
	1. Allgemeines	46
	2. Kündigungsmöglichkeiten	46
	a) Verzögerung des Beginns der Ausführung	47
	b) Verzug mit der Vollendung	47
	c) Abhilfeanordnung nach § 5 Abs. 3 VOB/B	50
III.	Kündigung wegen Verzuges mit der Mängelbeseitigung	51
	1. Beweispflicht für die Mangelhaftigkeit der Leistung	52
	2. Form und Inhalt der Mängelrüge	52
	3. Exkurs: Mängelbeseitigung nach Abnahme gemäß § 13 Abs. 5 VOB/B	53
	4. Aufforderung zur Mängelbeseitigung	54
	5. (Nach-)Fristsetzung mit Kündigungsandrohung	55
	6. Kündigungserklärung	55
IV.	Kündigung wegen des rechtswidrigen Einsatzes von Nachunternehmern gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B	56

V.	Die Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftraggeber	57
VI.	Kündigung wegen fehlender Mitwirkung des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B	58
VII.	Kündigung wegen Zahlungsverzuges des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B	60
VIII.	Die Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftragnehmer	60
IX.	Das Erfordernis der Abnahme bei gekündigten Verträgen	61
E	Die Beweissicherung	63
I.	Das Privatgutachten	63
1.	Auswahl des Sachverständigen	63
2.	Inhalt des Gutachtens	63
II.	Das gerichtliche Beweisverfahren	64
F	Die Abnahme gemäß § 12 VOB/B	67
I.	Abnahmeformen	67
1.	Die förmliche Abnahme gemäß § 12 Abs. 4 VOB/B	67
2.	Die fiktive Abnahme gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B	67
3.	Die Abnahme durch Ingebrauchnahme des Werkes gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B	68
4.	Exkurs: Mängelvorbehalte (Mängelliste)	69
5.	§ 640 Abs. 1 S. 3 BGB	70
II.	Wirkungen der Abnahme	70
III.	Die Teilabnahme gemäß § 12 Abs. 2 VOB/B	71
IV.	Die Zustandsfeststellung gemäß § 4 Abs. 10 VOB/B	71
V.	Die Wesentlichkeit eines Mangels	72
VI.	Der Auftraggeber reagiert nicht auf das Abnahmeverlangen	73
VII.	Die Abnahmeverweigerung	74
VIII.	Sicherheitsleistung vor Abnahme: die Vertragserfüllungsbürgschaft	74
G	Nachträge	77
I.	Wichtige Normen	77
II.	Allgemeines	77
III.	Bausoll.	78
1.	Problem: Komplettheits- oder Vollständigkeitsklauseln	78
2.	Höchstpreisklauseln	79
3.	Baubeschreibung	79

IV.	Das Bausoll im Lichte der einzelnen Vertragstypen	80
1.	Einheitspreisvertrag	80
2.	Detail-Pauschalpreisvertrag	81
3.	Global-Pauschalpreisvertrag	81
4.	Mischformen	82
V.	Die Ankündigung i. S. d. § 2 Abs. 5 VOB/B	83
VI.	Die Ankündigung i. S. d. § 2 Abs. 6 VOB/B	83
VII.	AGB-Klauseln	84
VIII.	Leistungsverweigerungsrecht	85
IX.	Vergütungshöhe und Berechnung	85
1.	§ 2 Abs. 5 VOB/B	85
2.	Vergütung für zusätzliche Leistung gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B	86
X.	Verhalten, wenn ein erforderlicher Nachtrag nicht erteilt wird	87
H	Mengenänderung	89
I.	Wichtige Normen	89
II.	Allgemeines	89
III.	Die Mengenänderung	90
IV.	Mengenänderung im Einheitspreisvertrag	90
1.	Das Verlangen	91
2.	Die Mengenunterschreitung von mehr als 10 % (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B)	91
3.	Die Berechnung des neuen Einheitspreises	91
4.	Ausgleich „in anderer Weise“	93
V.	Mengenänderung beim Pauschalpreisvertrag (§ 2 Abs. 7 VOB/B)	93
1.	Detail-Pauschalpreisvertrag	93
2.	Global-Pauschalpreisvertrag	93
3.	Erheblichkeit für die Preisanpassung	93
4.	Bewusste Falschangaben	94
VI.	AGB-Regelungen	94
I	Die Sicherheit gemäß § 648a BGB	95
I.	Allgemeines	95
II.	Anwendungsbereich	95
1.	Öffentlicher Auftraggeber	95
2.	Das Einfamilienhaus	96
III.	Taktischer Einsatz	97
IV.	Form, Inhalt und typische Fehler	98

V.	Kosten der Sicherheit.....	99
VI.	Rechtsfolgen bei Nichtstellung der Sicherheit	99
1.	Arbeitseinstellung, Kündigung und Klage.....	99
2.	Zwangsvollstreckung.....	101
3.	Vertragsstadium	102
VII.	§ 648a BGB nach Abnahme.....	102
VIII.	Exkurs: Sicherheitsleistung gemäß § 321 BGB	103
J	Die Gewährleistung (Mängelansprüche).....	105
I.	Allgemein.....	105
1.	Das Selbstvornahmerecht des Auftraggebers (Ersatzvornahme)	105
2.	Das Minderungsrecht gemäß § 13 Abs. 6 VOB/B.....	108
a)	Unzumutbarkeit für den Auftraggeber	108
b)	Unverhältnismäßig hoher Aufwand	109
c)	Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung	111
II.	Wartung und Gewährleistung.....	111
III.	Verlängerung des Gewährleistungszeitraums durch Mängelrüge	112
IV.	Hemmung der Verjährung durch Verhandlungen	113
V.	Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis.....	115
VI.	Mängelbeseitigungsrecht/Mängelbeseitigungspflicht	116
K	Die Abschlagsrechnung	117
I.	Allgemein.....	117
II.	Schlussabrechnungsreife.....	118
III.	Fälligkeit.....	118
IV.	Prüffähigkeit der Abschlagsrechnung	118
V.	Rechte, wenn eine Abschlagsrechnung nicht bezahlt wird	119
1.	Zurückbehaltungsrecht.....	119
2.	§ 648a BGB.....	119
3.	Vertragskündigung.....	119
4.	Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek	121
5.	Das Recht zur Entfernung von Material.....	121
L	Die Schlussrechnung.....	123
I.	Die Prüffähigkeit der Schlussrechnung	123
1.	Allgemein	123
2.	Gekündigte Pauschalpreisverträge	124
3.	Schlusszahlungsvorbehalt.....	126

II.	§ 16 Abs. 3 VOB: Prüffrist.....	127
III.	Fälligkeit.....	128
IV.	Gerichtliche und außergerichtliche Möglichkeiten.....	129
V.	Sicherheitseinbehalt.....	130
VI.	Das Sperrkonto.....	132
VII.	Zurückbehaltungsrecht mit der Mängelbeseitigung.....	133
VIII.	Vertragsstrafe.....	134
M	Was tun im Falle der Insolvenz des Auftraggebers?	137
I.	Allgemein.....	137
II.	Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen (BauFordSiG).....	137
	1. Baugeld.....	138
	2. Baugeldempfänger.....	140
	3. Baugeldvermutung.....	140
	4. Verstoß gegen die Verwendungspflicht.....	141
	5. Vorsatz.....	141
III.	Zahlungsversprechen des Bauherrn.....	142
N	Schwarzarbeit	143
	Anhang	145
	Anhang A Text der VOB, Teil B (2012).....	145
	Anhang B Text der VOB, Teil C.....	159
	Anhang C Text des BGB (Auszug).....	165
	Anhang D Text des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen.....	188
	Stichwortverzeichnis	189