

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 5. Auflage	5
Eine wahre Geschichte.....	13
A Überblick	15
I. VOB und BGB	15
1. Teil A.....	15
2. Teil B.....	15
3. Teil C.....	16
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.....	20
1. Allgemeine Geschäftsbedingungen	20
2. Verbraucher-Sicherheit	21
VI. Der Ablauf eines Bauvorhabens.....	22
B Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B	23
I. Der Mängelbegriff.....	23
II. Allgemein anerkannte Regeln der Technik.....	25
III. Versteckte Mängel?.....	26
IV. Zeitpunkt der Bedenkenanmeldung	27
V. Die Qualifikation des Auftraggebers.....	29
VI. Umfang der Prüfungspflicht	30
VII. Inhalt der Bedenkenanmeldung.....	31
VIII. Adressat der Bedenkenanmeldung	32
IX. Form der Bedenkenanmeldung.....	33
X. Rechtsfolgen bei Unterlassen der Bedenkenanmeldung	34
XI. Verhalten des Auftraggebers.....	34
XII. Bedenken für zukünftige Leistungen	35
XIII. Bedenken gegen die eigene Leistung?.....	36

Inhaltsverzeichnis

C Die Baubehinderung gemäß § 6 VOB/B.....	37
I. Definition: Behinderung und Unterbrechung	37
II. Pflicht zur Anzeige der Behinderung	37
III. Inhalt der Behinderungsanzeige.....	37
IV. Adressat der Behinderungsanzeige	38
V. Form der Behinderungsanzeige	38
VI. Pflicht zur Anzeige der Beendigung der Behinderung.....	39
VII. Verlängerung der Fristen.....	39
1. Witterungseinflüsse	40
2. Umstand aus dem Risikobereich des Auftraggebers	40
3. Höhere Gewalt, unabwendbare Umstände	41
4. Wiederaufnahme der Arbeiten	42
VIII. Die Berechnung der Fristverlängerung	42
1. Mitwirkung des Auftragnehmers	42
2. Vertragsstrafe.....	43
IX. Sicherung eigener Ansprüche (insbesondere Nachtragsvergütung)	43
1. Kündigungsmöglichkeit bei Unterbrechung.....	43
2. Der Schadensersatzanspruch gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B.....	43
X. Nachtragsvergütung.....	45
1. § 2 Abs. 5 VOB/B.....	45
2. Sonderfall: Die Beschleunigung	45
D Das Kündigungsrecht des Auftraggebers/Auftragnehmers.....	47
I. Freie Kündigung gemäß § 8 Abs. 1 VOB/B	47
II. Die Kündigung wegen Verzuges mit der Leistungserbringung gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B	48
1. Allgemeines	48
2. Kündigungsmöglichkeiten.....	48
a) Verzögerung des Beginns der Ausführung	49
b) Verzug mit der Vollendung	49
c) Abhilfeausrufung nach § 5 Abs. 3 VOB/B	52
III. Kündigung wegen Verzuges mit der Mängelbeseitigung	53
1. Beweispflicht für die Mängelhaftigkeit der Leistung.....	54
2. Form und Inhalt der Mängelrüge	54
3. Exkurs: Mängelbeseitigung nach Abnahme gemäß § 13 Abs. 5 VOB/B.....	55
4. Aufforderung zur Mängelbeseitigung.....	56
5. (Nach-)Fristsetzung mit Kündigungsandrohung.....	57
6. Kündigungserklärung	58
IV. Kündigung wegen des rechtswidrigen Einsatzes von Nachunternehmern gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B	59

V.	Kündigung wegen Vergabeverstoßes gem. § 8 Abs. 4 VOB/B.....	59
VI.	Die Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftraggeber	60
VII.	Kündigung wegen fehlender Mitwirkung des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B.....	61
VIII.	Kündigung wegen Zahlungsverzuges des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B.....	63
IX.	Die Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftragnehmer	63
X.	Das Erfordernis der Abnahme bei gekündigten Verträgen	64
E	Die Beweissicherung	67
I.	Das Privatgutachten.....	67
1.	Auswahl des Sachverständigen	67
2.	Inhalt des Gutachtens.....	67
II.	Das gerichtliche Beweisverfahren	68
F	Die Abnahme gemäß § 12 VOB/B	71
I.	Abnahmeformen	71
1.	Die förmliche Abnahme gemäß § 12 Abs. 4 VOB/B	71
2.	Die fiktive Abnahme gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B	71
3.	Die Abnahme durch Ingebrauchnahme des Werkes gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B	72
4.	Exkurs: Mängelvorbehalte (Mängelliste)	73
5.	§ 640 Abs. 1 S. 3 BGB	74
II.	Wirkungen der Abnahme	74
III.	Die Teilabnahme gemäß § 12 Abs. 2 VOB/B.....	75
IV.	Die Zustandsfeststellung gemäß § 4 Abs. 10 VOB/B	75
V.	Die Wesentlichkeit eines Mangels.....	76
VI.	Der Auftraggeber reagiert nicht auf das Abnahmeverlangen	77
VII.	Die Abnahmeverweigerung	78
VIII.	Sicherheitsleistung vor Abnahme: die Vertragserfüllungsbürgschaft.....	78
G	Nachträge.....	81
I.	Wichtige Normen	81
II.	Allgemeines.....	81
III.	Bausoll.....	82
1.	Problem: Komplettheits- oder Vollständigkeitsklauseln	82
2.	Höchstpreisklauseln.....	83
3.	Baubeschreibung	83

Inhaltsverzeichnis

IV.	Das Bausoll im Lichte der einzelnen Vertragstypen.....	84
1.	Einheitspreisvertrag.....	84
2.	Detail-Pauschalpreisvertrag	85
3.	Global-Pauschalpreisvertrag.....	85
4.	Mischformen	86
V.	Die Ankündigung i. S. d. § 2 Abs. 5 VOB/B	87
VI.	Die Ankündigung i. S. d. § 2 Abs. 6 VOB/B	87
VII.	AGB-Klauseln	88
VIII.	Leistungsverweigerungsrecht	89
IX.	Vergütungshöhe und Berechnung.....	89
1.	§ 2 Abs. 5 VOB/B.....	89
2.	Vergütung für zusätzliche Leistung gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B.....	90
X.	Verhalten, wenn ein erforderlicher Nachtrag nicht erteilt wird	91
H	Mengenänderung.....	93
I.	Wichtige Normen	93
II.	Allgemeines.....	93
III.	Die Mengenänderung.....	94
IV.	Mengenänderung im Einheitspreisvertrag	94
1.	Das Verlangen	95
2.	Die Mengenunterschreitung von mehr als 10 % (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B)	95
3.	Die Berechnung des neuen Einheitspreises	95
4.	Ausgleich „in anderer Weise“	97
V.	Mengenänderung beim Pauschalpreisvertrag (§ 2 Abs. 7 VOB/B).....	97
1.	Detail-Pauschalpreisvertrag	97
2.	Global-Pauschalpreisvertrag.....	97
3.	Erheblichkeit für die Preisanpassung.....	97
4.	Bewusste Falschangaben	98
VI.	AGB-Regelungen.....	98
I	Die Sicherheit gemäß § 648a BGB.....	99
I.	Allgemeines	99
II.	Anwendungsbereich	99
1.	Öffentlicher Auftraggeber.....	99
2.	Das Einfamilienhaus	100
III.	Taktischer Einsatz	101
IV.	Form, Inhalt und typische Fehler.....	102

V.	Kosten der Sicherheit	103
VI.	Rechtsfolgen bei Nichtstellung der Sicherheit	103
1.	Arbeitseinstellung, Kündigung und Klage	103
2.	Zwangsvollstreckung	105
3.	Vertragsstadium	106
VII.	§ 648a BGB nach Abnahme	106
VIII.	Exkurs: Sicherheitsleistung gemäß § 321 BGB	107
J	Die Gewährleistung (Mängelansprüche)	109
I.	Allgemein	109
1.	Das Selbstvornahmerecht des Auftraggebers (Ersatzvornahme)	109
2.	Das Minderungsrecht gemäß § 13 Abs. 6 VOB/B	112
a)	Unzumutbarkeit für den Auftraggeber	112
b)	Unverhältnismäßig hoher Aufwand	113
c)	Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung	115
II.	Wartung und Gewährleistung	115
III.	Verlängerung des Gewährleistungszeitraums durch Mängelrüge	116
IV.	Hemmung der Verjährung durch Verhandlungen	117
V.	Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis	119
VI.	Mängelbeseitigungsrecht/Mängelbeseitigungspflicht	120
VII.	Ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung	121
K	Die Abschlagsrechnung	123
I.	Allgemein	123
II.	Schlussabrechnungsreife	124
III.	Fälligkeit	124
IV.	Prüffähigkeit der Abschlagsrechnung	124
V.	Rechte, wenn eine Abschlagsrechnung nicht bezahlt wird	125
1.	Zurückbehaltungsrecht	125
2.	§ 648a BGB	125
3.	Vertragskündigung	125
4.	Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek	127
5.	Das Recht zur Entfernung von Material	127
L	Die Schlussrechnung	129
I.	Die Prüffähigkeit der Schlussrechnung	129
1.	Allgemein	129
2.	Gekündigte Pauschalpreisverträge	130
3.	Schlusszahlungsvorbehalt	132

Inhaltsverzeichnis

II.	§ 16 Abs. 3 VOB: Prüffrist	133
III.	Fälligkeit	134
IV.	Gerichtliche und außergerichtliche Möglichkeiten	135
V.	Sicherheitseinbehalt	136
VI.	Das Sperrkonto	138
VII.	Zurückbehaltungsrecht mit der Mängelbeseitigung	139
VIII.	Vertragsstrafe	140
M	Was tun im Falle der Insolvenz des Auftraggebers?	143
I.	Allgemein	143
II.	Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen (BauFordSiG)	143
1.	Baugeld	144
2.	Baugeldempfänger	146
3.	Baugeldvermutung	146
4.	Verstoß gegen die Verwendungspflicht	147
5.	Vorsatz	147
III.	Zahlungsversprechen des Bauherrn	148
N	Schwarzarbeit	149
Anhang	151	
Anhang A	Text der VOB, Teil B (2016)	151
Anhang B	Text der VOB, Teil C	166
Anhang C	Text des BGB (Auszug)	172
Anhang D	Text des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen	195
Stichwortverzeichnis	197	