

Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis	XXVII	
Literaturverzeichnis	XXXI	
Seite	Rdn.	
Kapitel 1 Die Sicherung bauvertraglicher Ansprüche	1	1–395
I. Das selbstständige Beweisverfahren (Beweissicherung)	1	1–147
1. Bedeutung und Gegenstand des selbstständigen Beweisverfahrens	3	1–5
2. Allgemeine Verfahrensgrundsätze	4	6
3. Besondere Zulässigkeitsvoraussetzungen	6	7–35
a) § 485 Abs. 1, 1. Alternative: Zustimmung des Gegners	8	11–14
b) § 485 Abs. 1, 2. Alternative: Veränderungsgefahr	9	15–26
c) § 485 Abs. 2: Der selbstständige Sachverständigenbeweis	12	27–35
aa) Zur Feststellung des Zustandes einer Sache	13	28–33
bb) Der Begriff des rechtlichen Interesses	15	34–35
4. Der Antrag	19	36–70
a) Die Parteien	19	39–53
aa) Der Antragsteller	19	40–42
bb) Der Antragsgegner	20	43–45
cc) Die Einbeziehung Dritter (Streitverkündung)	21	46–53
b) Die Bezeichnung der Tatsachen	25	54–57
c) Die Bezeichnung der Beweismittel	27	58–67
aa) Die Auswahl des Sachverständigen	27	59
bb) Die Ablehnung des Sachverständigen	28	60–67
d) Die Glaubhaftmachung	32	68–69
e) Muster	32	70
5. Die Zuständigkeit	34	71–75
6. Die Beweisaufnahme	37	76–97
a) Der Beschluss	37	76–82
b) Die Durchführung der Beweisaufnahme	39	83–91
c) Die Rechte des Antragsgegners und des Streithelfers	44	92–94
d) Rechtsbehelfe	47	95–97
7. Die rechtlichen Wirkungen	49	98–122
8. Die Kosten	61	123–143
a) Grundsätze	62	123–127
b) Zum Anwendungsbereich des § 494a ZPO	66	128–133
c) Die „isolierte“ Kostenentscheidung	69	134–135

	Seite	Rdn.
d) Der materiell-rechtliche Kostenerstattungsanspruch	71	136
e) Kosten des Streithelfers	71	138–139
f) Gerichts- und Anwaltskosten	72	140–143
9. Der Streitwert	74	144–147
II. Das Privatgutachten	77	148–181
1. Die Stellung des Sachverständigen	81	152–153
2. Die Vergütung	83	154–157
3. Die Kostenerstattung	85	158–181
a) Der materiell-rechtliche Anspruch auf Kostenerstattung	85	159–165
b) Kostenerstattung im Kostenfestsetzungsverfahren	88	166–181
III. Die Bauhandwerkersicherungshypothek	96	182–313
1. Die Bedeutung der Sicherungshypothek	97	182–191
2. Der Ausschluss der Rechte des § 648 BGB	100	192–193
3. Die Voraussetzungen für die Einräumung einer Sicherungshypothek	101	194–260
a) Der anspruchsberechtigte Bauwerkunternehmer	102	195–221
aa) Der Bauunternehmer	102	196–210
bb) Der Architekt	111	211–215
cc) Der Sonderfachmann	114	216–218
dd) Baubetreuer und Bauträger	115	219–221
b) Die Forderung aus Bauvertrag	117	222–242
aa) Die werkvertragliche Forderung	117	222–232
bb) Verjährte Forderung	121	233
cc) Mangelhafte Werkleistung	121	234–236
dd) Beginn der Sicherbarkeit	124	237–242
c) Der Sicherungsgegenstand	127	243–260
aa) Das Baugrundstück	127	243–248
bb) Der Eigentümer	130	249–252
cc) Identität von Besteller und Grundstücks-eigentümer	132	253–260
4. Verfahrensfragen	137	261–296
a) Einstweilige Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung	139	268–290
aa) Voraussetzungen	140	271–280
bb) Verfahren	146	281–285
cc) Aufhebung und Rücknahme	149	286–290
b) Die Klage auf Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek	151	291–296
5. Rechtsbehelfe	153	297–301
6. Kostenentscheidung	155	302–311
7. Der Streitwert	160	312–313

Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
IV. Die Bauhandwerkersicherung (§ 648a BGB)	162	314–338
1. Die Regelung	164	314–316
2. Das Verhältnis zu § 648 BGB	166	317–319
3. Der Berechtigte	167	320–323
4. Der Verpflichtete	169	324–325
5. Zum Begriff der „Vorleistung“	170	326–331
6. Der Streit um die Sicherheit und die Rechtsfolgen	173	332–338
V. Die Schutzschrift	178	339–348
1. Die Bedeutung der Schutzschrift	178	339–340
2. Form und Inhalt der Schutzschrift	179	341–343
3. Verfahren	180	344–345
4. Kostenerstattung	181	346–348
VI. Die einstweilige Verfügung in Bausachen	183	349–387
1. Fallgestaltungen	185	350–376
a) Einstweilige Verfügung eines Baubeteiligten	185	351–354
b) Einstweilige Verfügung eines Dritten	187	355–358
c) Zum Regelbedürfnis in Bausachen	191	359–366
d) Einstweiliger Rechtsschutz bei Bankgarantie und Bürgschaft auf erstes Anfordern	193	367–376
2. Zuständigkeit	200	377
3. Antrag	200	378–382
4. Beweiswürdigung und Beweislast	202	383
5. Das Urteil	202	384–387
VII. Der Arrest in Bausachen	204	388–395
 Kapitel 2 Zulässigkeitsfragen im Bauprozess	 209	 396–567
I. Die Zuständigkeit des Gerichts in Bausachen	209	396–424
1. Abgrenzung von bürgerlich-rechtlichen und öffentlich-rechtlichen Baustreitigkeiten	210	396–403
2. Funktionelle Zuständigkeit	214	404
3. Baukammern	215	405–411
4. Kammer für Handelssachen	220	412–413
5. Örtliche Zuständigkeit	221	414–424
a) Gerichtsstandsvereinbarungen	222	414–416
b) Die gesetzliche Regelung	224	417
c) Der Gerichtsstand des Erfüllungsortes (§ 29 ZPO)	224	418–423
d) Internationale Zuständigkeit	228	424
II. Die Feststellungsklage in Bausachen	232	425–463
1. Die Feststellungsklage in Bausachen	232	426–432
2. Das Feststellungsinteresse in Bausachen	236	433–448
3. Die unbezifferte Leistungsklage	242	449–450

	Seite	Rdn.
4. Verjährung und Feststellungsklage	243	451–456
5. Negative Feststellungsklage	244	457–459
6. Rechtskraft von Feststellungsurteilen	246	460–463
III. Aktivlegitimation und Prozessführungsbefugnis bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum	248	464–518
1. Allgemeines	250	464–465
2. Begriff des Wohnungseigentums	255	466–470
3. Aktivlegitimation	258	471–472
4. Prozessführungsbefugnis	260	473–502
a) Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche	261	476–485
b) Rücktritt (§§ 634 Nr. 3, 636, 323, 326 Abs. 5 BGB)	266	486
c) Minderung (§§ 634 Nr. 3, 638 BGB) und „kleiner“ Schadensersatz (§ 281 BGB)	267	487–490
d) „großer“ Schadensersatz	269	491
e) Gesamtgläubigerschaft?	270	492
f) Die zeitliche Grenze für das gemeinschaftliche Vorgehen	271	493–494
g) Der Mehrheitsbeschluss	272	495
h) Die Auswirkung des Mehrheitsbeschlusses auf die Sachbefugnis der Wohnungseigentümer	272	496–502
5. Rechtslage bei Dritthaftungs(Subsidiaritäts)klauseln	274	503
6. Die Abnahme	275	504–509
7. Die gerichtliche Geltendmachung	278	510–518
IV. Der Einfluss des Schiedsvertrages und des Schiedsgutachtenvertrages auf den Bauprozess	283	519–546
1. Allgemeines	283	519–524
2. Rechtsfolgen für den Bauprozess	285	525–546
a) Bauschlichtung, Mediation und Adjudikation	285	526–528
b) Schiedsgericht	289	529–537
c) Schiedsgutachtenvertrag	295	538–546
V. Die Streitverkündung im Bauprozess	302	547–567
1. Die Zulässigkeit der Streitverkündung	303	551–559
2. Die Form der Streitverkündung	306	560
3. Die Wirkungen der Streitverkündung	307	561–567
Kapitel 3 Der Bauprozess in erster und zweiter Instanz	311	568–599
I. Vorbereitung durch die Parteien	313	571–576
II. Die richterlichen Maßnahmen	317	577–587
III. Verspätetes Vorbringen	323	588–592
IV. Zur Berufung in Bausachen	327	593–599

Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
Kapitel 4 Die Honorarklage des Architekten	333	600–1218
I. Grundlagen der Vergütung	333	600–729
1. Anwendungsbereich der HOAI	336	603–623
a) Sachlicher Anwendungsbereich der HOAI	337	606–611
b) Persönlicher Anwendungsbereich der HOAI	339	612–619
c) Örtlicher Anwendungsbereich der HOAI	343	620–623
2. Vertragliche Bindung und honorarfreie Akquisitionstätigkeit	345	624–671
a) Vorrarbeiten	359	652–654
b) Vorvertrag	360	655–660
c) Ansprüche aus Architektenwettbewerb	362	661–671
3. Rechtsnatur des Architektenvertrages	367	672–680
4. Wirksamkeit des Architektenvertrages	370	681–729
a) Die Architektenbindung	378	696–726
b) Verstoß gegen Höchst- und Mindestsätze	389	727–729
II. Die vereinbarte Vergütung	390	730–819
1. Grundsätze der Honorarvereinbarung nach der HOAI	390	731–818
a) Honorarvereinbarung innerhalb der Mindest- und Höchstsätze	394	739–750
b) Unterschreitung der Mindestsätze	397	751–774
c) Überschreitung der Höchstsätze	410	775–786
d) Schriftformerfordernis	414	787–794
e) Honorarvereinbarung bei Auftragserteilung	417	795–818
2. Zeithonorar	426	819
III. Die „übliche“ Vergütung	427	820–830
1. Im Anwendungsbereich der HOAI	427	821–828
2. Außerhalb der HOAI	429	829–830
IV. Der Umfang des Honoraranspruchs	431	831–1162
1. Allgemeine Grundsätze	432	832–904
a) Auftragsumfang	434	834–860
b) Unvollständig erbrachte Teilleistungen	444	861–879
aa) 1. Alternative: Vertragliche Festlegung des Leistungsumfangs nach § 15 HOAI a. F.	450	868–870
bb) 2. Alternative: Globale Umschreibung des Leistungsumfangs	452	871–879
c) Zeitliche Abstimmung der Leistungsphasen	457	880–884
d) Die Bindung an die Schlussrechnung	459	885–904
2. Abrechnungssystem der HOAI	467	905–1086
a) Honorarzone	468	906–914
b) Anrechenbare Kosten	471	915–999
aa) Rechtslage bis 17.8.2009	473	916–973

	Seite	Rdn.
(1) Stationen der verschiedenen Kosten- ermittlungen (System des § 10 Abs. 2 HOAI a. F.)	473	916–935
(2) Nicht geregelte Fallgestaltungen	481	936–942a
(3) Von § 10 Abs. 2 HOAI a. F. abweichende Honorarermittlung (§ 4a HOAI a. F.)	484	943–949
(4) Fallgestaltungen des § 10 Abs. 3 HOAI a. F.	486	950–953
(5) Berücksichtigung der vorhandenen Bau- substanz (§ 10 Abs. 3a HOAI a. F.)	488	954–961
(6) Sonstige Grundsätze der Ermittlung der anrechenbaren Kosten	491	962–969
(7) Darlegungs- und Beweislast	493	970–973
bb) Rechtslage ab 18.8.2009	496	974–999
(1) Kostenberechnung als Maßstab für das Honorar	496	974–983
(2) Nichtberücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz: Erhöhung des Umbau- zuschlages	499	984–990
(3) Modell Baukostenvereinbarung	501	991–998
(4) Änderung des Leistungsumfanges	504	999
c) Architektenleistungen	505	1000–1072
aa) Grundsätzliches	505	1000–1011
bb) Änderungsleistungen	510	1012–1029
cc) Mehrleistungen durch verlängerte Bauzeit	518	1030–1043
dd) Teilleistungen	525	1044–1052
ee) Besondere Leistungen	528	1053–1072
(1) Rechtslage bis 17.8.2009	528	1053–1069
(2) Rechtslage ab 18.8.2009	535	1070–1072
d) Zeithonorar	536	1073–1086
aa) Rechtslage bis 17.8.2009	536	1073–1080
bb) Rechtslage ab 18.8.2009	538	1081–1086
3. Pauschalhonorar	540	1087–1105
4. Nebenansprüche des Architekten	546	1106–1118
a) Nebenkosten	546	1106–1109
b) Umsatzsteuer	548	1110–1111
c) Zinsen	548	1112–1118
5. Honorar bei Kündigung und vorzeitiger Vertrags- beendigung	551	1119–1162
a) Das Kündigungsrecht des Auftraggebers gemäß § 649 BGB	552	1120–1141
b) Kündigung des Architektenvertrages aus wichti- gem Grund	559	1142–1159
c) Einvernehmliche Beendigung des Architekten- vertrages	566	1160

Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
d) Fälligkeit des Honorars	566	1161–1162
V. Fälligkeit	568	1163–1218
1. Fälligkeit des Honorars	569	1164–1207
a) Vertragsgemäße Leistungserbringung	569	1165–1172
b) Prüffähige Honorarschlussrechnung	573	1173–1206
c) Überreichung der Rechnung	591	1207
2. Abschlagszahlung	592	1208–1217
3. Nebenkosten	595	1218
Kapitel 5 Die Werklohnklage des Bauunternehmers	597	1219–1889
I. Grundlage der Vergütung	597	1219–1224
II. Der Bauvertrag	600	1225–1376
1. Vereinbarung der VOB	605	1234–1277
a) VOB Teil A (VOB/A)	606	1235–1238
b) VOB Teil B (VOB/B)	607	1239–1274
c) VOB Teil C (VOB/C)	622	1275–1277
2. Widersprüche im Bauvertrag	624	1278–1286
3. Aktiv- und Passivlegitimation	627	1287–1295
4. Wirksamkeit des Bauvertrages	631	1296–1307
5. Insolvenzeintritt	638	1308–1314
6. Unternehmereinsatzformen	641	1314a–1331
7. Die Auftragsvergabe durch den Architekten	650	1332–1359
a) Originäre Vollmacht des Architekten	654	1341–1347
b) Ausdrückliche Vollmacht des Architekten	659	1348–1352
c) Duldungsvollmacht des Architekten	660	1353
d) Anscheinsvollmacht des Architekten	661	1354–1359
8. Die Auftragsvergabe durch Bauträger-/Baubetreuungsgesellschaft	664	1360–1373
9. Public Private Partnerships (PPP)	670	1374–1376
III. Der vertraglich vereinbarte Werklohn	672	1377–1438
1. Vorarbeiten	673	1381–1390
2. Vereinbarte Vergütung	677	1391–1430
a) Grundsätzliches	678	1391–1399
b) Preisklauseln	681	1400–1414
c) Kalkulationsgrundsätze	686	1415–1430
3. „Übliche“ Vergütung	695	1431–1438
IV. Umfang des Werklohnanspruchs	699	1439–1712
1. Allgemeine Grundsätze	699	1439–1491
a) Nebenleistungen	702	1444–1449
b) Mehrleistungen/Minderleistungen	705	1450–1453
c) Leistungsänderungen	707	1454–1473

	Seite	Rdn.
d) Zusätzliche Leistungen	718	1474–1488
e) Leistungen ohne Auftrag	727	1489–1491
2. Der Einheitspreisvertrag	728	1492–1513
3. Der Pauschalpreisvertrag	739	1514–1561
a) Allgemeine Grundsätze	740	1514–1524
b) Formen des Pauschalvertrages	743	1525–1535
c) Komplettheitsklauseln	749	1536–1539
d) Anpassung des Pauschalpreises	752	1540–1552
e) Abrechnung bei Kündigung	757	1553–1561
4. Der GMP-Vertrag	762	1562–1569
5. Stundenlohnvertrag	765	1570–1583
6. Der Selbstkostenerstattungsvertrag	772	1584
7. Abschlagszahlungen	772	1585–1623
a) Abschlagszahlungen beim BGB-Bauvertrag	773	1585–1595
aa) Vertragsgemäße Leistung	774	1587–1588
bb) Erlanger Wertzuwachs	776	1589
cc) Nachweis der Leistung	776	1590
dd) Zeitlicher Abstand	777	1591
ee) Verbrauchervertrag	777	1592
ff) Sonstiges	778	1593–1595
b) Abschlagszahlungen beim VOB-Bauvertrag	779	1596–1597
c) Allgemeine Grundsätze	780	1598–1610
d) Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	786	1611–1619
e) AGB-Regelungen	790	1620–1623
8. Sicherheitsleistungen	792	1624–1677
a) Zweck der Sicherheitsleistung	799	1639
b) Art und Umfang der Sicherheitsleistung	799	1640–1656
c) Bürgschaft auf erstes Anfordern	807	1657–1666
d) Höhe der Sicherheitsleistung	812	1667–1669
e) Zeitraum der Sicherheitsleistung	815	1670–1677
9. Umsatzsteuer	817	1678–1684
10. Skontoabzug	820	1685–1694
11. Zinsen	824	1695–1712
V. Werklohnanspruch bei Kündigung und einvernehmlicher Vertragsaufhebung	830	1713–1782
1. Kündigung des Auftraggebers/Bauherrn	833	1720–1768
a) Freies Kündigungsrecht	833	1720–1742
b) Besonderes Kündigungsrecht aus § 650 BGB	845	1743–1751
c) Außerordentliches Kündigungsrecht	849	1752–1768
aa) Grundsätzliches	849	1752–1760
bb) Die 3 Kündigungstatbestände beim VOB-Bauvertrag	855	1761–1768
2. Kündigung des Auftragnehmers/Unternehmers	860	1769–1780
3. Einvernehmliche Vertragsauflösung	864	1781–1782

Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
VI. Fälligkeit des Werklohns	866	1783–1889
1. BGB-Bauvertrag	868	1787–1844
a) Grundsätzliches	868	1787–1788
b) Die Durchgriffsfälligkeit (§ 641 Abs. 2 BGB)	869	1789–1797
c) Abnahme	872	1798–1835
aa) Grundsätzliches	873	1798–1809
bb) Die Wirkungen der Abnahme	880	1810–1814
cc) Die Arten der Abnahme	882	1815–1832
(1) Die ausdrücklich erklärte Abnahme	882	1816–1817
(2) Die förmliche Abnahme	883	1818–1822
(3) Die schlüssige Abnahme	886	1823–1828
(4) Abnahme durch Erteilung der Fertigstellungsbescheinigung	889	1829
(5) Abnahme durch Fristablauf	889	1830–1831
(6) Teilabnahme	891	1832
dd) Die verweigerte Abnahme	891	1833–1835
d) Erteilung der Rechnung	894	1836–1844
2. VOB-Bauvertrag	899	1845–1889
a) Abnahme	900	1846–1860
b) Prüfbare Abrechnung	905	1861–1889
Kapitel 6 Die Honorarklage des Sonderfachmannes	917	1890–1923
I. Grundlagen	918	1891–1903
II. Umfang des Honorars	922	1904–1922
1. Städtebauliche Leistungen und landschaftsplanerische Leistungen	922	1905–1906
a) Rechtslage bis 17.8.2009	922	1905
b) Rechtslage ab 18.8.2009	923	1906
2. Leistungen bei Ingenieurbauwerken und Verkehrs-anlagen	924	1907–1908
a) Rechtslage bis 17.8.2009	924	1907
b) Rechtslage ab 18.8.2009	924	1908
3. Verkehrsplanerische Leistungen	925	1909
4. Tragwerksplanung	926	1910–1912
5. Leistungen bei der Technischen Ausrüstung	929	1913–1914
a) Rechtslage bis 17.8.2009	929	1913
b) Rechtslage ab 18.8.2009	931	1914
c) Aus der Rechtsprechung	931	1914
6. Thermische Bauphysik	932	1915–1916
a) Rechtslage bis 17.8.2009	932	1915
b) Rechtslage ab 18.8.2009	933	1916
7. Schallschutz und Raumakustik	933	1917–1918
a) Rechtslage bis 17.8.2009	933	1917

	Seite	Rdn.
b) Rechtslage ab 18.8.2009	933	1918
8. Bodenmechanik, Erd- und Grundbau	934	1919–1920
a) Rechtslage bis 17.8.2009	934	1919
b) Rechtslage ab 18.8.2009	934	1920
9. Vermessungstechnik	934	1921–1922
a) Rechtslage bis 17.8.2009	934	1921
b) Rechtslage ab 18.8.2009	935	1922
III. Fälligkeit	935	1923
 Kapitel 7 Die Honorarklage des Projektsteuerers	 937	1924–1939
1. Die Leistungen des Projektsteuerers	939	1925–1928
2. Rechtsnatur des Projektsteuerungsvertrages	942	1929–1934
3. Das Honorar des Projektsteuerers	945	1935–1939
 Kapitel 8 Die Klage auf Mängelbeseitigung (Nachbesserung/Nacherfüllung)	 949	1940–2174
I. Einleitung	949	1940–1959
II. Der Baumangel	965	1960–2064
1. Der Sachmangelbegriff	965	1960–1965
a) Rückblick: Der Baumangel nach altem Recht	966	1960–1961
b) Der Baumangel nach neuem Recht	968	1962–1965
2. Der Begriff der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst/Technik	972	1966–1978
3. Zur Substantiierung des Mangels	983	1979–1982
4. Mängel des Architektenwerks	985	1983–2029
a) Planungsfehler	989	1985–2007
b) Koordinierungsmängel	1008	2008–2010
c) Mangelhafte Objektüberwachung/Bauüberwachung	1010	2011–2029
5. Mängel des Unternehmerwerks	1026	2030–2054
a) Mangelbegriff	1029	2030–2036
b) Prüfungs- und Anzeigepflicht des Auftragnehmers	1040	2037–2054
6. Mängel der Werkleistung von Sonderfachleuten	1053	2055–2059
7. Mängel des Treuhänderwerks	1056	2060–2061
8. Mängel des Projektsteuerers	1058	2062–2064
III. Die Mängelbeseitigungsklage	1060	2065–2174
1. Begriffsbestimmungen	1062	2066–2076
2. Die Klage des Auftraggebers auf Nacherfüllung nach dem BGB	1069	2077–2087
a) Die Klage gegen den Unternehmer vor Abnahme	1069	2077–2084

Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
b) Die Klage gegen den Unternehmer nach Abnahme; der typische Nacherfüllungsfall	1072	2085–2087
3. Mitverschulden des Auftraggebers und seine Zu- schusspflicht (Sowiesokosten)	1074	2088–2090
4. Umfang der Nacherfüllung	1076	2091–2094
5. Die Kosten der Nacherfüllung	1077	2095–2099
6. Die verweigerte Nacherfüllung („unverhältnismäßige Kosten“)	1079	2100–2105
7. Die Selbstvornahme (§ 637 Abs. 1 BGB)	1083	2106–2113
8. Der Kostenvorschussanspruch (§ 637 Abs. 3 BGB)	1088	2114–2136
a) Voraussetzung und Umfang	1089	2114–2124
b) Vorschuss und Verjährung	1093	2125–2131
c) Die Abrechnung des Vorschusses	1097	2132–2136
9. Die Klage des Auftraggebers auf Nacherfüllung nach der VOB	1098	2137–2161
a) Die Klage gegen den Unternehmer vor Abnahme der Bauleistung	1099	2137–2149
b) Die Klage des Auftraggebers nach Abnahme	1103	2150–2161
10. Die Klage auf Nacherfüllung gegen den Architek- ten	1107	2162–2174
a) Der Neuherstellungsanspruch des Auftraggebers gegen den Architekten	1108	2165
b) Der Anspruch auf Nacherfüllung (§ 635 BGB)	1109	2166–2168
c) Zum Nacherfüllungsrecht des Architekten	1110	2169–2171
d) Fristsetzung	1112	2172
e) Die Mitwirkungspflicht des Architekten bei der Nacherfüllung durch den Unternehmer	1113	2173–2174

Kapitel 9 Die Gewährleistungsklage (Mängelrechte) des Bauherrn

I. Die Mängelrechte des Bauherrn nach BGB	1115	2175–2261
1. Das Verhältnis der Mängelrechte zueinander	1117	2177–2180
2. Notwendiger Vortrag bei allen Gewährleistungs- klagen	1119	2181–2184
3. Die Klage auf Wandelung (§ 634 BGB a. F.) und der Rücktritt (§§ 634 Nr. 3, 323 BGB)	1122	2185–2191
4. Die Minderung	1127	2192–2200
5. Die Klage auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung (§ 635 BGB a. F.) und statt der Leistung (§§ 634 Nr. 4, 636, 280, 281 BGB)	1132	2201–2224
a) Der Schadensersatzanspruch nach altem Recht (§ 635 BGB a. F.)	1132	2201–2214

	Seite	Rdn.
b) Schadensersatz nach neuem Recht (§ 634 Nr. 4, 636, 280, 281 BGB)	1138	2215–2224
II. Die Mängelrechte des Bauherrn nach der VOB	1146	2225–2261
1. Das Verhältnis der Mängelrechte zueinander	1147	2227–2232
2. Die Minderung (§ 13 Abs. 6 VOB/B)	1149	2233–2241
3. Der Schadensersatzanspruch aus § 13 Abs. 7 bzw. § 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B	1154	2242–2261
a) Der Anspruch aus § 13 Abs. 7 VOB/B	1154	2242–2259
aa) Der kleine Schadensersatzanspruch nach § 13 Abs. 7 Nr. 3 Satz 1 VOB/B	1157	2247–2254
bb) Der große Schadensersatzanspruch nach § 13 Abs. 7 Nr. 3 Satz 2 VOB/B	1159	2255–2259
b) Der Schadensersatzanspruch aus § 4 Abs. 7 Nr. 2 VOB/B	1160	2260–2261
Kapitel 10 Besondere Fallgestaltungen außerhalb der Gewährleistung	1163	2262–2434
I. Die Einbeziehung Dritter (§ 328 BGB)	1163	2262–2272
1. Vertrag zu Gunsten Dritter	1164	2262
2. Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter	1165	2263–2272
II. Positive Vertragsverletzung/Pflichtverletzungen im Sinne von §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB	1171	2273–2277
1. Positive Vertragsverletzung nach altem Recht	1171	2273–2274
2. Die Verletzung von „Nebenpflichten“ nach neuem Recht	1174	2275–2277
III. Die Baukostenüberschreitung durch den Architekten	1176	2278–2316
1. Baukostengarantie	1178	2281–2283
2. Baukostenüberschreitung	1180	2284–2316
a) Vorgabe eines bestimmten Baukostenbetrages	1180	2285–2288
b) Pflichtverletzung des Architekten	1184	2289–2300
c) Das Recht des Architekten auf Nachbesserung/ Nacherfüllung	1193	2301–2302
d) Verschulden des Architekten	1193	2303–2304
e) Der Schaden des Bauherrn/Auftraggebers	1194	2305–2316
IV. Verzögerte Bauausführung/Behinderungen	1200	2317–2349
1. Ansprüche des Bauherrn/Auftraggebers	1200	2318–2328
a) BGB-Bauvertrag	1203	2319–2324
b) VOB-Bauvertrag	1207	2325–2328
2. Ansprüche des Unternehmers/Auftragnehmers	1210	2329–2349
a) Bauzeitverlängerung	1216	2331
b) Schadensersatz	1217	2332–2348

Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
c) Vergütungsanpassung	1231	2349
V. Zum Anwendungsbereich deliktsrechtlicher Vorschriften (§§ 823 ff. BGB)		
1. Mangelhafte Werkleistung als Eigentumsverletzung	1233	2350–2390
2. Verletzung der Verkehrssicherungspflicht	1233	2350–2351
a) Die Verkehrssicherungspflicht des Bauunternehmers	1236	2352–2374
b) Die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn	1238	2355–2361
c) Die Verkehrssicherungspflicht des Architekten	1246	2362–2367
3. Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG)	1250	2368–2374
4. Produkthaftung	1254	2375–2384
	1262	2385–2390
VI. Verschulden bei Vertragsschluss (§ 311 Abs. 2 BGB) und Dritthaftung (§ 311 Abs. 3 BGB)	1266	2391–2408
1. Verschulden bei Vertragsschluss (§§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 280 BGB)	1266	2391–2394
2. Fallgestaltungen	1268	2395–2405
3. Dritthaftung (§ 311 Abs. 3 BGB)	1275	2406
4. Die Rechtsfolgen	1276	2407–2408
VII. Geschäftsführung ohne Auftrag	1278	2409–2414
VIII. Ungerechtfertigte Bereicherung	1283	2415–2434
1. Fallgestaltungen/Übersicht	1284	2415–2416
2. Zu den bereicherungsrechtlichen Voraussetzungen	1287	2417–2431
a) Bereicherungsausgleich bei unwirksamem Architektenvertrag	1290	2420–2426
b) Ausgleich von Überzahlungen	1293	2427–2428
c) Rückzahlungsanspruch des öffentlichen Auftraggebers	1294	2429
d) Bereicherungsausgleich bei „Schwarzarbeit“	1296	2430–2431
3. Schaffung eines Familienwohnheims und Vermögensausgleich nach einer Scheidung	1296	2432–2434
Kapitel 11 Besondere Klagearten	1301	2435–2650
I. Die Klage aus Urheberrecht des Architekten	1301	2435–2473
1. Urheberrechtsschutz des Architekten	1304	2437–2445
2. Verwertungsrecht des Bauherrn	1311	2446–2456
3. Änderung der Planung und des Bauwerkes	1317	2457–2470
4. Umfang des Anspruchs bei Urheberrechtsverletzungen	1327	2471–2473
II. Die Ausgleichsklage der Baubeteiligten nach § 426 BGB	1330	2474–2522
1. Gleichrangige Haftung der verantwortlichen Baubeteiligten	1331	2474–2476

	Seite	Rdn.
2. Das Gesamtschuldverhältnis als Voraussetzung für den Ausgleichsanspruch	1333	2477–2506
a) Gesamtschuld mehrerer Unternehmen	1333	2478–2480
b) Gesamtschuld von Architekt und Unternehmer	1335	2481–2496
aa) Planender Architekt und Unternehmer	1335	2481–2491
bb) Bauleitender Architekt und Unternehmer	1339	2492
cc) Quotierung	1340	2493–2496
c) Gesamtschuld von Architekt, Sonderfachmann und Unternehmer	1342	2497
d) Gesamtschuld von planendem und bauleitendem Architekten	1343	2498–2499
e) Gesamtschuld von Architekt und Sonderfachmann	1345	2500–2504
f) Gesamtschuld mehrerer Sonderfachleute	1348	2505
g) Weitere Gesamtschuldverhältnisse	1348	2506
3. Der Ausgleichsanspruch	1349	2507–2512
a) Grundsätzliches	1349	2507–2511
b) Beispiele aus der Rechtsprechung zur Haftungsverteilung der Baubeteiligten	1353	2512
4. Haftungsbegünstigung eines gesamtschuldnerisch haftenden Baubeteiligten und Gesamtschuldnerausgleich	1356	2513–2522
III. Anerkenntnisse im Baurecht	1361	2523–2553
1. Allgemeines	1361	2523
2. Rechtliche Formen des Anerkenntnisses	1361	2524–2529
3. Einzelfälle	1363	2530–2551
a) Das Anerkenntnis zur Mängelbeseitigung	1363	2531
b) Die Anerkennung von Stundenlohnarbeiten	1364	2532–2536
c) Der Anerkenntnisvermerk des Bauherrn unter der Honorarrechnung des Architekten	1366	2537–2538
d) Der Prüfvermerk unter der Schlussrechnung des Bauunternehmers	1367	2539–2541
e) Das gemeinsame Aufmaß als Anerkenntnis	1368	2542–2548
f) Sonstige Fälle	1371	2549–2551
4. Rechtsprechungsübersicht	1372	2552–2553
IV. Die Klage auf Vertragsstrafe	1375	2554–2596
1. Vertragsstrafe für nicht erfüllte Bauleistung	1380	2565–2566
2. Vertragsstrafe für nicht ordnungsgemäße Bauleistung	1381	2567–2569
3. Der Vorbehalt der Vertragsstrafe	1383	2570–2577
4. Die Höhe der Vertragsstrafe	1386	2578–2594
5. Prozessuelles	1396	2595
6. Weitere Rechtsprechung	1397	2596
V. Die Nachbarklage	1399	2597–2641
1. Zum zivilrechtlichen Nachbarschutz	1400	2597–2601

Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
2. § 906 BGB – Bau- und immissionsschutzrechtliche Probleme	1405	2602–2612
3. § 909 BGB – Vertiefung und Baugrundrisiko	1412	2613–2631
4. §§ 912 ff. BGB – Überbau	1422	2632–2641
VI. Die Duldungsklage des Bauherrn gegen den Mieter	1427	2642–2650
 Kapitel 12 Die Einwendungen der Baubeteiligten im Bauprozess		
I. Vertragliche Haftungsfreizeichnungen	1431	2651–3060
1. Einleitung	1431	2651–2735
2. Haftungsfreizeichnungen in AGB/Formularverträgen	1433	2651–2653
a) Abgrenzung der Individualverträge von AGB/Formularverträgen in der Baupraxis	1434	2654–2692
b) Beweislast	1435	2655–2684
c) Kollision von AGB	1446	2685–2688
d) Anwendung der §§ 305 ff. BGB auf Unternehmer/öffentlich-rechtliche Kunden in der Baupraxis	1447	2689
3. Einzelfälle	1448	2690–2692
a) Vollständiger Haftungsausschluss	1449	2693–2735
b) Haftungsausschluss bei gleichzeitiger Abtretung der Mängelansprüche	1450	2694–2704
c) Beschränkung auf Nacherfüllung	1454	2705–2710
d) Beschränkung der Höhe nach	1457	2711–2720
e) Zeitliche Begrenzung	1460	2721–2726
f) Haftung nur bei Verschulden	1463	2727–2728
g) Abänderung der Beweislast	1464	2729
h) Beschränkung auf unmittelbaren Schaden	1465	2730–2731
i) Subsidiaritätsklausel	1466	2732
i) Subsidiaritätsklausel	1466	2733–2735
II. Der unterlassene Vorbehalt	1469	2736–2783
1. Der unterlassene Vorbehalt bei der Abnahme trotz Mängelkenntnis	1469	2737–2742
2. Der unterlassene Vorbehalt einer Vertragsstrafe bei der Abnahme	1471	2743–2749
3. Der unterlassene Vorbehalt bei der Schlusszahlung	1473	2750–2783
a) Bedeutung der Schlusszahlungseinrede	1474	2751–2758
b) Voraussetzungen der Ausschlusswirkung	1477	2759–2783
aa) Schlussrechnung	1477	2760–2762
bb) Schlusszahlung	1478	2763–2769
cc) Schriftlicher Hinweis	1481	2770–2771
dd) Vorbehalt	1482	2772–2776
ee) Frist	1484	2777–2779

	Seite	Rdn.
ff) Adressat	1485	2780–2783
III. Die Verwirkung	1486	2784–2790
1. Grundsätze	1486	2785–2789
2. Beweislast	1489	2790
IV. Anfechtung und Organisationsverschulden	1490	2791–2814
1. Arglistige Täuschung/widerrechtliche Drohung eines Baubeteiligten	1490	2791–2799
2. Das Organisationsverschulden	1495	2800–2809
3. Anfechtung nach § 119 BGB	1501	2810–2814
V. Die Verjährung	1504	2815–2921
1. Neuregelung des Verjährungsrechts	1505	2815–2816
2. Allgemeine Grundsätze im Verjährungsrecht	1509	2817–2831
a) Einrede der Verjährung	1509	2817–2820
b) Vereinbarungen über die Verjährung	1511	2821–2831
aa) Verzicht auf die Einrede der Verjährung	1511	2822
bb) Abkürzung der Verjährungsfristen	1513	2823–2826
cc) Verlängerung der Verjährungsfristen	1515	2827–2831
3. Die Verjährung von Vergütungsansprüchen	1518	2832–2846
a) Werklohnansprüche des Bauunternehmers	1518	2832–2840
aa) Beim BGB-Bauvertrag	1520	2834–2835
bb) Beim VOB-Bauvertrag	1521	2836–2840
b) Honoraransprüche des Architekten, des Ingenieurs und des Sonderfachmannes	1524	2841–2845
c) Vergütungsanspruch des Bauträgers	1529	2846
4. Die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen des Bauherrn (Auftraggeber)	1529	2847–2879
a) Grundsätze	1530	2847
b) Ansprüche des Bauherrn (Auftraggeber) gegen den Bauunternehmer beim BGB-Bauvertrag	1531	2848–2855
c) Ansprüche des Bauherrn (Auftraggeber) gegen den Bauunternehmer beim VOB-Bauvertrag	1539	2856–2864
d) Ansprüche des Bauherrn (Auftraggeber) gegen den Architekten und Sonderfachmann	1543	2865–2875
e) Ansprüche des Bauherrn (Auftraggeber) gegen den Bauträger	1552	2876–2879
5. Die Verjährung sonstiger Ansprüche	1556	2880–2886
a) Anspruch aus Bürgschaftsvertrag	1556	2880–2883
b) Ausgleichsanspruch unter Gesamtschuldnern	1560	2884
c) weitere sonstige Ansprüche	1561	2885–2886
6. Hemmung und Neubeginn der Verjährung	1569	2887–2921
a) Hemmung der Verjährung	1569	2888–2907
b) Neubeginn der Verjährung	1582	2908–2913
c) Mängelanzeige nach § 13 Abs. 5 VOB/B	1586	2914–2921

Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
VI. Einwand des mitwirkenden Verschuldens (§ 254 BGB)	1590	2922–2945
1. Maß der Mitverantwortung	1592	2931–2932
2. Mitverschulden Dritter	1593	2933–2944
3. Einzelfälle aus der Rechtsprechung	1598	2945
VII. Die Vorteilsausgleichung	1603	2946–2955
VIII. Störung (Wegfall) der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)	1609	2956–2977
1. Rechtliche Grundlagen	1609	2957–2963
2. Anwendungsfälle	1613	2964–2977
a) Mengenabweichungen und Mehraufwand bei einem Pauschalpreis-(Festpreis-)Vertrag	1613	2964–2974
b) Preis- und Lohnsteigerungen bei einem Pauschalpreis-(Festpreis-)Vertrag	1617	2975
c) Mengenabweichung beim Einheitspreisvertrag	1618	2976
d) Einzelfälle (Fallübersicht)	1618	2977
IX. Das Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrecht	1620	2978–3021
1. Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB)	1621	2978–2998
2. Leistungsverweigerungsrecht (§ 320 BGB)	1627	2999–3017
3. Das Leistungsverweigerungsrecht bei abgetretenen Mängelrechten	1634	3018–3020
4. Die Unsicherheitseinrede (§ 321 BGB)	1635	3021
X. Die Aufrechnung	1637	3022–3051
1. Die Prozesssituation	1638	3022–3033
2. Die Eventualaufrechnung	1642	3034–3035
3. Die materiellen Voraussetzungen (§§ 387 ff. BGB)	1643	3036–3043
4. Aufrechnungsverbote	1645	3044–3051
XI. Der Einwand der aufgedrängten Bereicherung	1649	3052–3060
 Kapitel 13 Der Beweis	 1653	 3061–3162
I. Beweisaufnahme in Bausachen	1653	3061–3066
II. Beweiserleichterungen in Bausachen	1656	3067–3091
1. Der Anscheinsbeweis	1656	3067–3077
2. Die Umkehr der Beweislast	1661	3078–3091
a) § 363 BGB	1662	3079
b) § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB	1662	3080–3081
c) Die Verletzung von Aufklärungs- und Beratungspflichten	1663	3082
d) Beweiserleichterung durch sekundäre Darlegungslast	1664	3083
e) § 830 Abs. 1 Satz 2 BGB	1665	3084–3089

	Seite	Rdn.
f) Beweisvereitelung	1666	3090–3091
III. Der Beweisantrag	1668	3092–3093
IV. Die Beweismittel des Bauprozesses	1670	3094–3133
1. Der sachverständige Zeuge	1670	3095–3097
2. Der Augenscheinsbeweis	1672	3098–3101
3. Der Urkundenbeweis	1673	3102–3105
4. Der Sachverständige	1675	3106–3133
a) Begriff	1676	3106–3107
b) Die Auswahl des Sachverständigen	1678	3108–3111
c) Aufgabe des Sachverständigen	1680	3112–3115
d) Das Gutachten	1682	3116–3117
e) Die Ablehnung des Sachverständigen	1685	3118–3122
f) Die Verwertung des Gutachtens	1689	3123–3133
V. Der Beweisbeschluss	1694	3134–3143
VI. Die Durchführung der Beweisaufnahme	1698	3144–3145
VII. Die Beweiswürdigung	1700	3146–3157
VIII. Die Beweislast	1705	3158–3162
 Kapitel 14 Kosten und Streitwerte	 1713	 3163–3176
I. Zeugen- und Sachverständigenentschädigung	1713	3163–3174
II. Streitwerte (Fallübersicht)	1719	3175–3176
 Kapitel 15 Die Zwangsvollstreckung in Bausachen	 1723	 3177–3252
I. Einleitung/Fallgruppen	1723	3177–3181
II. Die Zwangsvollstreckung wegen einer Geldforderung aus einem Werkvertrag	1727	3182–3214
1. „Einfache“ Bauforderungen	1727	3182
2. Die Vollstreckung aus Zug-um-Zug-Urteilen	1727	3183–3208
a) Gesetzliche Regelung	1728	3183–3187
b) Tenorierungsprobleme	1729	3188–3197
aa) Die Klauselerteilung (§ 726 ZPO)	1729	3189–3191
bb) Die Bezeichnung der Gegenleistung	1731	3192–3197
c) Die Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher	1732	3198–3204
d) Die Überprüfung der Gegenleistung durch den Gerichtsvollzieher	1735	3205–3208
3. Die doppelte Zug-um-Zug-Verurteilung	1737	3209–3213

Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
4. Die Vollstreckung auf Leistung nach Empfang der Gegenleistung	1739	3214
III. Die Vollstreckung zur Erwirkung von Baumaßnahmen	1741	3215–3252
1. Tenorierungsprobleme	1741	3216–3220
2. Das Verfahren nach § 887 Abs. 1 ZPO	1743	3221–3245
a) Vertretbare Handlungen	1743	3222–3224
b) Die Verweigerung der Handlung	1745	3225–3228
c) Die Mitwirkungspflicht des Bauherrn nach § 887 Abs. 1 ZPO	1746	3229–3237
d) Der Erfüllungseinwand des Unternehmers	1748	3238–3245
3. Der Ermächtigungsbeschluss	1751	3246
4. Der Kostenvorschussanspruch (§ 887 Abs. 2 ZPO)	1752	3247–3251
5. Kosten der Zwangsvollstreckung (§ 788 ZPO)	1754	3252
Randnummern-Synopse	1755	
Stichwortverzeichnis	1803	