

Inhalt

Vorwort zur 6. Auflage	V
A. Vertragsabschluss und Schriftverkehr/Dokumentation	1
I. Was muss der Bauleiter wissen?	1
1. Abschluss und Änderung von Bauverträgen	1
a) Allgemeine Regeln	1
b) Bindung an Angebote	2
c) Verspätete Annahmeerklärungen	3
d) Vom Angebot abweichende Annahmeerklärungen	4
e) Vertragsabschluss durch Arbeitsaufnahme	5
f) Stillschweigende Vertragsänderungen	5
g) „Untergeschobene“ Änderungen, Hinweispflichten vor Vertragsschluss	6
2. Vertretung der Vertragsparteien	7
a) Vertretung juristischer Personen	7
b) Genehmigung schwebend unwirksamer Verträge oder Vertragsänderungen	8
c) Umfang der Befugnisse von Architekten, Fachplanern und Bauleitern ..	9
d) Nachträgliche Genehmigung	11
e) Anscheins- und Duldungsvollmacht	12
3. Erstellung des Vertragstextes/Einbeziehung von AGB/Einbeziehung der VOB/B/Einbeziehung weiterer Vertragsunterlagen/Rangfolge	14
4. Wann schreibt die VOB/B die Schriftform für Erklärungen vor?	16
5. Schriftformklauseln in AGB	17
6. Notwendigkeit einer Baudokumentation	19
II. Handhabung in der Praxis	20
1. Bindefristen in Angeboten und Verhandlungsprotokollen	20
2. Reaktion auf verspätete/abweichende Auftragsschreiben	20
3. Reaktion auf „Auftragsbestätigungen“	21
4. Rechtzeitige Klärung der Vertretungsbefugnisse	22
5. Schadensersatzansprüche gegen vollmachtlose Vertreter	23
6. Versendung von Schriftstücken, Zugangsprobleme	23
a) Einschreiben mit Rückschein	23
b) Einwurf-Einschreiben	24
c) Normale Post/Telefax	24
d) Zugang von E-Mails	25
7. Die Qualität des Schriftverkehrs	25
8. Wann muss der Bauleiter auf Schreiben, E-Mails oder Protokolle reagieren?	26

9. Unternehmensinterne Kommunikation	27
a) Anfertigung von Aktenvermerken	27
b) Information der Geschäftsführung	28
10. Vorschlag für die Ordnung der Unterlagen	28
a) Erster Ordner: Vertragsunterlagen/Vertrag mit dem Auftraggeber	29
b) Zweiter Ordner: Bedenkenanzeigen/Behinderungsanzeigen	29
c) Dritter Ordner: Mehrkostenanzeigen und Nachtragsangebote	29
d) Viertes Ordner: Korrespondenz mit dem Nachunternehmer	30
e) Fünfter Ordner: Sonstige Korrespondenz mit dem Auftraggeber	30
f) Sechster Ordner: Rechnungen und Aufmäße	30
g) Siebter Ordner: Baubesprechungsprotokolle	30
h) Achter Ordner: Qualitätsnachweise, Prüfzeugnisse, Lieferscheine, Fotos, Muster	30
i) Neunter Ordner: Baustellentagebuch	31
j) Zehnter Ordner: Abnahmeprotokoll(e) und Mängellisten	31
k) Eigener Terminkalender des Bauleiters	32
11. Archivierung der Unterlagen nach der Abnahme	32
a) Schneller Zugriff auf die wichtigsten Unterlagen	33
b) Pläne und Schriftverkehr	33
c) Unterlagen des Poliers	33
III. Musterschreiben	34
B. Ausführungsunterlagen (§ 3 VOB/B)	44
I. Was muss der Bauleiter wissen?	44
1. Was gehört zu den nötigen Unterlagen?	44
2. Übernahme von Planungsleistungen durch den Auftragnehmer	48
3. Unvollständige Ausführungsunterlagen und Pläne müssen rechtzeitig vervollständigt werden	49
4. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, die Unterlagen auf Unstimmigkeiten, Mängel und Änderungen zu prüfen	50
5. Entspricht der Vertrag den Regelungen der VOB/B oder liegen Abweichungen/Besonderheiten vor?	52
II. Handhabung in der Praxis	52
1. Unverzügliche Durchsicht auf Vollständigkeit	52
2. Aufdecken von Lücken, Widersprüchen und Besonderheiten	53
3. Abweichende Regelungen zur Planungsverantwortung beachten	53
4. Mängel der Entwurfsplanung	54
5. Einhaltung von Planungsterminen	55
6. Verzögerte Planfreigaben durch den Auftraggeber	55
7. Rechtliche Bedeutung von Planfreigaben	56
III. Musterschreiben	58

C. Ermittlung des Vertragsinhaltes/ Allgemeine Geschäftsbedingungen	65
I. Was muss der Bauleiter wissen?	65
1. Wann ist eine Vertragsauslegung erforderlich?	65
2. Grundregeln der Vertragsauslegung bei widersprüchlicher oder unklarer Leistungsbeschreibung	66
3. Ermittlung des Vertragsinhaltes bei vermeintlich eindeutiger Leistungsbeschreibung	70
4. Rangfolgeklauseln und ihre Wirkung	72
5. Einseitige Leistungsbestimmungsrechte	73
6. Unwirksamkeit vertraglicher Regelungen als „Allgemeine Geschäftsbedingungen“	74
a) Vorformulierte und einseitig gestellte Vertragsbedingungen	74
b) Inhaltliche Überprüfung der Regelungen im Streitfall	78
c) Die VOB/B als Allgemeine Geschäftsbedingung	79
d) Bei Überprüfung unwirksame Regelungen der VOB/B	80
e) Rechtsfolge der Unwirksamkeit einer Vertragsklausel als Allgemeine Geschäftsbedingung	81
f) Infektion an sich wirksamer Klauseln durch unwirksame Vertragsklauseln	83
7. Lücken im Vertrag	83
II. Handhabung in der Praxis	84
1. Beschreibung der geschuldeten Vertragsleistung	84
2. Ergänzung der vertraglichen Leistungsbeschreibung durch technische Regelwerke, insbesondere die VOB/C	87
3. Hauptfälle unvollständiger oder unklarer Leistungsbeschreibung	90
a) Für den Werkerfolg notwendige Leistungen bzw. Bauteile sind nicht erwähnt	90
b) Für den Werkerfolg notwendige Hilfsleistungen sind nicht erwähnt	92
c) Es fehlen Detailangaben für die Ausführung der Leistung	93
d) Mengenangaben als Detailvorgabe für die Ausführung	96
e) Widersprüchliche Detailvorgaben für die Ausführung von Leistungen	97
f) Detaillierte Vorgaben zu Bauleistungen bzw. Bauteilen widersprechen funktionalen Vorgaben	98
g) Detaillierte Vorgaben zu Bauleistungen widersprechen Regeln der Technik	100
h) Überraschende Detailfestlegungen	100
i) Detailfestlegungen durch den AG nach Vertragsabschluss	101
4. Hauptfälle unvollständiger oder unklarer Vergütungsabrede	102
a) Sprachlich unklare Einheitspreispositionen	102

b) Unklare Reichweite einer Pauschalierung der Vergütung	103
c) Zusatzleistung als Nachtrag oder im Stundenlohn	104
5. Bausoll-Ermittlung und Nachunternehmerbeauftragung	104
6. Durchstellen sonstiger Vertragsbedingungen an Nachunternehmer	105
7. Im Vertrag nicht geregelter Bauablauf	106
III. Musterschreiben	108
D. Nachträge	114
I. Was muss der Bauleiter wissen?	114
1. Einführung/Reform des Bauvertragsrechts 2017	114
2. Leistungsbestimmungsrechte des Auftraggebers	116
a) Nach § 1 Absätze 3 und 4 VOB/B	116
aa) Änderungen des Bauentwurfs (§ 1 Abs. 3 VOB/B)	117
bb) Zusätzliche Leistungen (§ 1 Abs. 4 VOB/B)	118
cc) Abgrenzungsprobleme zwischen § 1 Abs. 3 und Abs. 4 VOB/B	118
b) Änderungsbegehren des Auftraggebers nach § 650 b BGB für ab dem 1.1.2018 abgeschlossene Verträge	120
aa) Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 650 b Abs. 1 Nr. 1 BGB)	120
bb) Zur Erreichung des Werkerfolgs notwendige Änderungen (§ 650 b Abs. 1 Nr. 2 BGB)	120
cc) Einvernehmen über die Änderung und die Vergütungsanpassung (§ 650 b Abs. 1 Satz 1 BGB)	120
dd) Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung (§ 650 b Abs. 1 Satz 2 BGB)/Ausnahmen von der Verpflichtung zur Erstellung eines Nachtragsangebots	121
(1) Grundsatz: Angebot des Auftragnehmers (§ 650 b Abs. 1 Satz 2 BGB)	121
(2) Erste Ausnahme: Unzumutbarkeit der Ausführung nicht not- wendiger Änderungen (§ 650 b Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz BGB)	121
(3) Zweite Ausnahme: Auftraggeber trägt die Planungsverantwor- tung (§ 650 b Abs. 1 Satz 4 BGB)	122
(4) Dritte Ausnahme: Notwendige Leistungen bei Planungsverant- wortung des Auftragnehmers (§ 650 b Abs. 1 Satz 5 BGB)	122
ee) Anordnungsrecht des Auftraggebers bei fehlender Einigung über die Änderung oder die Vergütungsanpassung in Textform (§ 650 b Abs. 2 BGB)	124
ff) Klärung von Streitfragen durch einstweilige Verfügung (§ 650 d BGB)	125
3. Die Nachtragsvorschriften der VOB/B	126
a) Ausgangsüberlegung bei allen Nachträgen: Was ist Bausoll?	126
b) Änderungsleistungen (§ 2 Abs. 5 VOB/B)	127

c)	Zusatzleistungen (§ 2 Abs. 6 VOB/B)	129
d)	Wirksame Forderung/Anordnung des Auftraggebers nach Ausführung einer modifizierten Leistung	130
aa)	Pflicht zur Erteilung von Anordnungen	130
bb)	Stellvertretung bei bausolländernden Anordnungen	131
cc)	Anordnungen in eindeutiger Art und Weise	133
dd)	Schweigen als Anordnung oder Beauftragung?	134
ee)	Behördliche Auflagen	135
ff)	Geänderte Pläne	136
gg)	Beweisbare Aktenlage	136
e)	Ankündigungserfordernis vor der Ausführung	137
f)	Rechtzeitige Befassung mit dem Bausoll/Änderung der Nachtragsvorschriften durch den Bauvertrag (Schriftformklauseln)	138
4.	Ausführung von Leistungen ohne Anordnung (§ 2 Abs. 8 VOB/B)	140
a)	Grundsatz: Keine Vergütung (§ 2 Abs. 8 Nr. 1 VOB/B)	140
b)	Erste Ausnahme: Vergütung bei nachträglichem Anerkenntnis (§ 2 Abs. 8 Nr. 2 Satz 1 VOB/B)	140
c)	Zweite Ausnahme: Vergütung der Leistung nach § 2 Abs. 8 Nr. 2 Satz 2 VOB/B	141
d)	Dritte Ausnahme: Anwendbarkeit der Regeln über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) nach § 2 Abs. 8 Nr. 3 VOB/B	141
e)	Höhe der Vergütung nach § 2 Abs. 8 Nr. 2 oder Nr. 3 VOB/B	144
5.	Berechnung der Nachtragsvergütung	144
a)	Grundsätze der Vergütungsanpassung nach § 2 Abs. 5 und 6 VOB/B ...	145
aa)	Änderungsleistungen (§ 2 Abs. 5 VOB/B)	146
(1)	Methodische Grundsätze	146
(2)	Bezugnahme auf Preisermittlungssysteme	148
(3)	Veränderung der Baustellengemeinkosten	148
(4)	Behandlung der AGK sowie von Wagnis und Gewinn bei Leistungsminderungen	149
bb)	Zusatzleistungen (§ 2 Abs. 6 VOB/B)	149
(1)	Methodische Grundsätze	149
(2)	Ermittlung einer Bezugsposition bei Zusatzleistungen	150
cc)	Verpflichtung zur Hinterlegung der Auftragskalkulation	150
dd)	Fehlen einer aussagekräftigen Auftragskalkulation	152
ee)	Verbot von Mischkalkulationen bei öffentlicher Auftragsvergabe ...	152
b)	Vergütungsanpassung nach § 650 c BGB bei ab dem 1.1.2018 abgeschlossenen Verträgen	153
aa)	Berechnung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für Allgemeine Geschäftskosten (AGK) sowie Wagnis und Gewinn (§ 650 c Abs. 1 BGB)	153

bb) Berechnung nach einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation (§ 650 c Abs. 2 BGB)	154
cc) Keine Kombination der Berechnungsmethode innerhalb eines Nachtrages	155
dd) Vorläufige Berechnung von 80 % der im Nachtragsangebot genannten Vergütung (§ 650 c Abs. 3 BGB)	156
ee) Verdeckte Vergabegewinne oder -verluste	157
c) Unterschiede bei der Berechnung der Nachtragsvergütung anhand von Beispielen	158
aa) Anordnung einer technisch nicht notwendigen, aber dem Auftragnehmer zumutbaren Änderung nach § 650 b Abs. 1 Nr. 1 BGB bzw. § 2 Abs. 5 VOB/B	158
(1) Vergütungsanpassung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten nebst angemessenen Zuschlägen gemäß § 650 c Abs. 1 BGB:	159
(2) Vorkalkulatorische Preisfortschreibung nach § 2 Abs. 5 VOB/B ..	159
bb) Anordnung einer für den Werkerfolg notwendigen Zusatzleistung nach § 650 b Abs. 1 Nr. 2 BGB bzw. § 2 Abs. 6 VOB/B	159
(1) Berechnung des Mehraufwandes nach tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen gemäß § 650 c Abs. 1 Satz 1 BGB:	160
(2) Vorkalkulatorische Preisfortschreibung nach § 2 Abs. 6 Nr. 2 VOB/B	160
6. Vertragstypen/Technik der Leistungsbeschreibung/Vergütungsrisiken	160
a) Einführung	160
b) Einheitspreisvertrag	161
aa) Struktur des Einheitspreisvertrages	161
bb) Bedarfs- und Alternativpositionen	163
cc) Zulagepositionen	163
dd) Hinweise für das Aufstellen der Leistungsbeschreibung	164
ee) Wirksamkeit vertraglicher Vergütungsklauseln beim Einheitspreisvertrag	165
c) Detail-Pauschalvertrag	166
aa) Struktur des Detail-Pauschalvertrages	166
bb) Übernahme des Mengenermittlungsrisikos	168
cc) Falsche oder geänderte Mengenermittlungskriterien	170
dd) Abrechnung nach Einheitspreisen oder pauschal: Wen trifft die Beweislast?	171
ee) Wirksamkeit von Komplettheitsklauseln beim Detail-Pauschalvertrag	171
d) Global-Pauschalvertrag	179

aa) Struktur des Global-Pauschalvertrages	179
bb) Einzelgewerk, Gewerkezusammenfassung bzw. Schlüsselfertigbau	181
cc) Leistungsbestimmungsrecht des Auftragnehmers bei fehlenden Detailregelungen	182
dd) Risikoverlagerung bei (teil-)funktionalen Ausschreibungen	183
ee) Wirksamkeit von Komplettheitsklauseln beim Global-Pauschal- vertrag	187
e) Vor- und Nachteile der jeweiligen Vertragstypen	188
II. Handhabung in der Praxis	189
1. Bedeutung der §§ 650 b und 650 c BGB für VOB/B-Verträge, die ab dem 1.1.2018 abgeschlossen werden: Sind die Nachtragsbestimmungen der VOB/B (noch) wirksam?	189
a) Die VOB/B als Allgemeine Geschäftsbedingung	190
b) Besserstellung des Auftragnehmers bei Nachträgen durch die Reform des Bauvertragsrechts	192
c) Konsequenzen für die zukünftige Vertragsgestaltung	193
aa) Auftraggeber als Verwender der VOB/B	193
bb) Auftragnehmer als Verwender der VOB/B	194
2. Leistungsverweigerungsrecht bei Streit über Nachträge/Verhalten in Konfliktsituationen	195
a) Leistungsverweigerungsrecht bei VOB/B-Verträgen	195
aa) Keine wirksame Anordnung	195
bb) Bestreiten des Nachtrags dem Grunde nach	196
cc) Beauftragung des Nachtrages nur dem Grunde nach oder bloße Anordnung des Auftraggebers	197
dd) Abrechnung von Nachträgen in Abschlagsrechnungen	198
b) Leistungsverweigerungsrecht bei ab dem 1.1.2018 abgeschlossenen Bauverträgen	201
aa) Keine wirksame Anordnung	201
bb) Nur der Höhe nach streitige Nachtragsansprüche	201
cc) Bereits dem Grunde nach streitige Nachtragsansprüche	202
c) Setzt die Anordnung stets den Ablauf der 30-Tage-Frist voraus?	204
d) Von §§ 650 b BGB und 650 c BGB abweichende Vertragsregelungen ...	204
3. Wechsel des Vertragstyps im Verlauf der Vertragsverhandlungen	205
4. Verbindlichkeit einer Nachtragsvereinbarung	208
5. Nachlässe auf Nachtragsforderungen	209
6. Einzelfragen zur Ermittlung der Nachtragshöhe bei VOB/B-Verträgen	210
a) Verdeckte Vergabegewinne oder Verluste	210
aa) Beim Einsatz von Nachunternehmern	210
bb) Bei Materialkosten	212
b) Geänderte oder zusätzliche Leistungen bei Pauschalverträgen	212

c) Behandlung von Baustellengemeinkosten und Allgemeinen Geschäfts- kosten	213
d) Folgen einer nicht prüfbaren Nachtragsberechnung	214
7. Verpflichtung zur Erstellung eines Nachtragsangebotes/Wer trägt die Kosten?	215
III. Musterschreiben	217
E. Mengenänderungen und Preisanpassung beim Einheitspreisvertrag und beim (Detail-)Pauschalvertrag	266
I. Was muss der Bauleiter wissen?	266
1. Allgemeines	266
2. Preisanpassung beim Einheitspreisvertrag (§ 2 Abs. 3 VOB/B)/Kein vollstän- diger Ausschluss in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)	267
a) Mengenabweichungen von nicht mehr als 10 % (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B)	268
b) Erhöhung der ausgeführten Menge um mehr als 10 % (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B)	268
aa) Grundsätze der Preisanpassung	268
bb) Ankündigungspflicht bei Mengenüberschreitungen?	272
cc) Zeitliche Begrenzung des Preisanpassungsverlangens?	274
c) Mengenunterschreitung um mehr als 10 %/"Nullpositionen"	275
d) Ausgleichsberechnung	276
e) Ausnahmen von der Bindung an die Auftragskalkulation	277
f) Weitere Ausnahme: Sittenwidrigkeit der Preisfortschreibung	279
3. Preisanpassung beim Pauschalvertrag (§ 2 Abs. 7 VOB/B)	282
a) Mengenermittlungsrisiken bei Detail- und Global-Pauschalverträgen	282
b) Preisanpassung ab welcher Grenze?	286
aa) Positionsweise Betrachtung	286
bb) Gesamtbetrachtung	286
cc) Vermittelnde Auffassung	290
II. Handhabung in der Praxis	291
1. Mengenmehrung oder Leistungsänderung?	291
2. Preisanpassung auch bei Rechenfehlern?	293
3. Preisanpassung wegen gestiegener Materialpreise?	294
4. Vertragliche Vereinbarungen zu Mengenänderungen	294
a) Ausschluss von § 2 Abs. 3 VOB/B/Nachunternehmerproblematik	294
b) Ausschluss von § 2 Abs. 7 VOB/B bei Detailpauschalverträgen/Nach- unternehmerproblematik	295
5. Anwendung des § 2 Abs. 3 VOB/B bei Alternativ- oder Eventualpositionen	296
a) Alternativ- oder Wahlpositionen	296
b) Eventualpositionen	296

6. Falsche Mengenermittlungskriterien/Angeordnete Mehrmengen und Scheinpauschalen bei Pauschalverträgen	297
7. Besondere Risikoübernahmen bei Pauschalverträgen	300
8. Mengenverrechnungen bei Pauschalverträgen	301
9. (Teil-)Kündigungen des Auftraggebers	302
III. Musterschreiben	303
F. Stundenlohnarbeiten	322
I. Was muss der Bauleiter wissen?	322
1. Vertragliche Vereinbarung notwendig	322
2. Anzeige vor Beginn der Ausführung	322
3. Rechtzeitige Übergabe prüfbarer Stundenlohnzettel	323
4. Bescheinigung und Rückgabe der Stundenlohnzettel/Anerkennungswirkung	325
5. Abrechnung von Stundenlohnarbeiten	326
II. Handhabung in der Praxis	327
1. Abgrenzung zwischen Werk- und Dienstvertrag bzw. zur Arbeitnehmerüberlassung	327
2. Bescheinigte Stundenlohnzettel ersetzen nicht die erforderliche Stundenlohnvereinbarung	328
3. Vollmacht zur Beauftragung von Stundenlohnarbeiten	329
4. Vollmacht zur Bescheinigung von Stundenlohnzetteln	330
5. Vergütung von Leistungen bei fehlender Stundenlohnvereinbarung	330
6. Rückforderung geleisteter Stundenlohnvergütung	331
7. Sonderproblem: Stundenlohnposition im Detail-Pauschalvertrag	331
III. Musterschreiben	333
G. Ausführungs- und Vertragsfristen (§ 5 VOB/B)	344
I. Was muss der Bauleiter wissen?	344
1. Regelungen zur Bauzeit im BGB und in § 5 VOB/B	344
a) Fristenregelungen im BGB	344
b) Regelungen zur Bauzeit in § 5 VOB/B	345
2. Vertragsfristen	346
a) Vertragliche Vereinbarung notwendig	346
b) Beginn- und Fertigstellungstermin	346
c) Sonstige Einzelfristen	347
3. Nicht-Vertragsfristen	348
a) Fristen im Bauzeitenplan (§ 5 Abs. 1 Satz 2 VOB/B)	348
b) Einseitig vom Auftraggeber gesetzte Fristen/Fristen in Baubesprechungsprotokollen	348
4. Beginn der Ausführung nach Abruf (§ 5 Abs. 2 VOB/B)	350
a) Auskunftspflicht des AG	350

b) Beginnfrist	351
c) Anzeige des Beginns	352
5. Verzug des Auftragnehmers	352
a) Schuldhafte Überschreitung von Vertragsfristen	353
b) Schuldhafte Überschreitung von Nicht-Vertragsfristen	355
aa) Abhilfearordnung nach § 5 Abs. 3 VOB/B zur Herbeiführung der Fälligkeit der Leistung	355
bb) Mahnung mit Nachfristsetzung zur Herbeiführung des Verzuges ...	356
6. Ansprüche des Auftraggebers bei Verzug des Auftragnehmers mit der Leistung	357
a) Zurückbehaltungsrecht gegen Abschlagsrechnungen (§§ 273, 320 BGB)	357
b) Schadensersatzpflicht (§ 6 Abs. 6 VOB/B)	357
c) Vertragsstrafe (§ 11 VOB/B)	358
d) Schadensersatzbegründende Kündigung (§ 5 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 VOB/B)	358
7. Rechtsfolgen von Behinderungen	359
II. Handhabung in der Praxis	361
1. Vereinbarung von Ausführungs dauern	361
2. Einseitige Bestimmung oder Änderung von Vertragsfristen durch den Auf- traggeber	362
3. Problematik behinderungsbedingt „verschobener“ Vertragsfristen	363
4. Fortgeltung der Vertragsstrafe bei Behinderungen	365
5. Durchführung von Beschleunigungsmaßnahmen	367
a) Notwendigkeit einer Vereinbarung	367
b) Ausnahmsweise: Pflicht zur Beschleunigung wegen des Kooperations- gebots	370
c) Beschleunigungsmaßnahmen bei unklarer Verantwortlichkeit	370
6. Strategien zur Vermeidung von Streit über die Bauzeit	371
III. Musterschreiben	375
H. Behinderungen (§ 6 VOB/B)	397
I. Was muss der Bauleiter wissen?	397
1. Die Begriffe Störung, Behinderung und Unterbrechung	397
2. Ursachen für Fristüberschreitungen	397
a) Verzug des Auftragnehmers	397
b) Behinderungen	398
aa) Typische Ursachen für Behinderungen	398
bb) Behinderung wegen verspäteter Planbeistellung	398
cc) Behinderung wegen verspäteter oder mangelhafter Vorunterneh- merleistung	400

dd) Behinderung wegen technischer Nachträge oder Mehrmengen	400
ee) Behinderung aus Rechtsgründen	401
c) Zufall/höhere Gewalt	401
d) Ursachen aus unterschiedlichen Verantwortungsbereichen	401
e) Sonderproblem: Doppelkausalität	402
3. Ansprüche des Auftragnehmers bei Behinderungen oder für ihn unabwendbaren Umständen	403
a) Zeitliche Folge: Ausführungsfristverlängerung	403
b) Wirtschaftliche Folge von Behinderungen: „Mehrkosten“	403
aa) Behinderungsnachtrag (§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 5 VOB/B)	405
bb) Schadensersatz (§ 6 Abs. 6 VOB/B)	407
cc) Entschädigung (§ 642 BGB)	408
4. Ansprüche bei höherer Gewalt/Abgrenzung zur Obliegenheitsverletzung des Auftraggebers	412
5. Behinderungsanzeige	414
a) Inhalt der Behinderungsanzeige	414
b) Verpflichtung zur unverzüglichen Anzeige	416
c) Adressat der Behinderungsanzeige	416
d) Schriftform/Behinderungsanzeigen im Bautagebuch	417
e) Abmeldung der Behinderung	418
f) Entbehrlichkeit der Behinderungsanzeige	419
6. Kündigungsmöglichkeit bei Unterbrechung	420
II. Handhabung in der Praxis	421
1. Dokumentation des gestörten Bauablaufes	421
a) Darlegungs- und Beweislast bei Behinderungen/Schadensschätzung nach § 287 ZPO	422
b) Inhalt einer konkreten bauablaufbezogenen Darstellung nach der herrschenden Rechtsprechung	425
c) Vorschlag zur Erfüllung der Dokumentationsanforderungen und zur Berechnung der Ansprüche nach § 642 BGB	429
d) Hilfsmittel der Dokumentation	437
e) Einschaltung von Sachverständigen/Interne Dokumentationskosten	438
2. Die Behandlung von AGK und BGK bei Behinderungen	440
a) Berechnungsmethoden zu AGK	440
aa) Zuschlagsberechnung	441
bb) Unterdeckungsberechnung	441
cc) Berücksichtigung aller AGK-relevanten Faktoren	443
b) Behandlung der BGK	444
3. Witterungseinflüsse als Baubehinderung	444
a) Unvorhersehbare Witterungsverhältnisse oder normales Wetter?	444
b) Fristverlängerung wegen Besonderheit der Arbeiten	446

c) Witterungsbedingte Schutzmaßnahmen	447
d) Abweichende Vereinbarungen im Bauvertrag	448
4. Vorbehalt wegen zeitabhängiger Kosten bei technischen Nachträgen	450
5. Reaktion auf Behinderungsanzeigen oder Inverzugsetzungen	451
6. Pflicht zur Aufholung von Behinderungen/Beschleunigungsmaßnahmen ...	452
III. Musterschreiben	454
I. Vertragsstrafe (§ 11 VOB/B)	488
I. Was muss der Bauleiter wissen?	488
1. Bedeutung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Bauvertragsklauseln	488
a) Der Begriff „Allgemeine Geschäftsbedingungen“	488
aa) Einseitiges Stellen der Klausel	489
bb) Mehrfachverwendung	490
cc) Einbeziehung der AGB in den Vertrag	491
b) Inhaltskontrolle nach § 307 BGB	491
c) Die VOB/B als Allgemeine Geschäftsbedingung	492
2. Wofür können Vertragsstrafen vereinbart werden?	492
a) Fristüberschreitungen	492
b) Verbotene Submissionsabsprachen	493
c) Unzulässiger Nachunternehmereinsatz	493
d) Einsatz von Schwarzarbeitern	493
e) Kundenschutzklauseln	494
f) Nichtzahlung des Mindestlohns oder Verstoß gegen eine Tariftreuerklärung	494
g) Verspätete Rechnungslegung	495
h) Vertragswidrig nicht zurückgegebene Bürgschaft gemäß § 650 f BGB (vormals: § 648 a BGB)	495
3. AGB-rechtliche Wirksamkeit von Vertragsstrafenvereinbarungen für Fristüberschreitungen	496
a) Beachtung des Transparenzgebotes	496
b) Verschuldenserfordernis	497
c) Absolute Obergrenze	498
d) Maximale Höhe pro Zeiteinheit	498
e) Überschreitung von Zwischenterminen	499
f) Weitergeltung der Vertragsstrafe bei Terminverschiebungen	502
4. Vorbehalt der Vertragsstrafe	502
5. Vertragsstrafe und konkreter Schaden	504
6. Vertragsstrafe und Kündigung	505
II. Handhabung in der Praxis	505
1. Bis wann kann eine Vertragsstrafe berechnet werden?	505

2. Verhandlungsstrategie des Auftragnehmers bei Vertragsstrafenklauseln	506
3. Vertragsstrafe für verschobene Termine	508
4. Verspätete Materiallieferungen	509
III. Musterschreiben	510
J. Kündigungsrechte des Auftraggebers nach § 8 VOB/B	523
I. Was muss der Bauleiter wissen?	523
1. Freie Kündigung nach § 8 Abs. 1 VOB/B	523
a) Grundsätze	523
b) Kündigungsfolgen	523
c) Ersparte Aufwendungen	523
d) Deckungsaufträge	525
e) Erleichterte pauschale Abrechnung	526
2. Schadensersatzbegründende Kündigung nach § 8 Abs. 3 VOB/B	527
a) Grundsätze	527
b) Kündigungsfolgen	528
c) Umdeutung der unwirksamen Kündigung aus wichtigem Grund in eine freie Kündigung	529
d) Die drei Kündigungsmöglichkeiten bei verzögerter Leistungserbringung des Auftragnehmers (§ 5 Abs. 3 und 4 VOB/B)	529
e) Die Kündigung wegen nicht erfolgter Mangelbeseitigung vor Abnahme (§ 4 Abs. 7 i.V.m. § 8 Abs. 3 VOB/B)	531
f) Kündigung wegen unerlaubtem Nachunternehmereinsatz (§ 4 Abs. 8 VOB/B)	534
g) Vorsicht bei Teilkündigungen nach § 8 Abs. 3 VOB/B	536
h) Kündigungsandrohung	537
i) Verhandlungen mit dem Auftragnehmer während oder nach Fristablauf	538
j) Verwirkung des Kündigungsrechts	539
3. Kündigung gemäß § 8 Abs. 2 VOB/B wegen Insolvenz	539
a) Grundsätze und Kündigungsgründe	539
b) Kündigungsfolgen	541
4. Sonderkündigungsrechte für öffentliche Auftraggeber (§ 8 Abs. 5 VOB/B)	542
5. Schriftliche Kündigung erforderlich (§ 8 Abs. 6 VOB/B)	544
6. Notwendigkeit von Aufmaß und Abnahme nach Kündigung	545
7. Mängelfeststellungen nach Kündigung	546
II. Handhabung in der Praxis	547
1. Einzelprobleme der Kündigung wegen verzögerter Leistungserbringung (§ 5 Abs. 4 VOB/B)	547
a) Überschreitung bloßer Ausführungsfristen	547
b) Überschreitung einer verbindlichen Zwischenfrist	549
c) Überschreitung des Fertigstellungstermins	549

d) Kündigung schon vor dem Fertigstellungstermin möglich?	551
e) Was tun, wenn keine Termine vertraglich vereinbart oder die vereinbarten Termine wegen Behinderungen schon überschritten sind?	551
2. Einzelprobleme der Kündigung wegen Verzuges mit der Mangelbeseitigung	552
a) Form und Inhalt der Mängelrüge	552
aa) Notwendiger Inhalt	552
bb) Angemessenheit der Fristen	553
cc) Schriftform ist zu empfehlen	554
b) Ersatzvornahmen vor Abnahme erst nach Kündigung des Werkvertrages	554
3. Drohende Kündigung wegen unerlaubtem Nachunternehmereinsatz	556
4. Aufrechnung des Auftraggebers in der Insolvenz des Auftragnehmers	556
a) Aufrechnung mit Werklohn für Leistungen bis zur Antragstellung	556
b) Aufrechnung mit Werklohn für Leistungen nach Eröffnung des Verfahrens	557
c) Aufrechnung mit Werklohn für Leistungen nach Antragstellung und vor Verfahrenseröffnung	557
III. Musterschreiben	558
K. Kündigungsrechte des Auftragnehmers	573
I. Was muss der Bauleiter wissen?	573
1. Kein freies Kündigungsrecht des Auftragnehmers ohne wichtigen Grund	573
2. Kündigungsgründe nach § 9 Abs. 1 VOB/B	573
a) Unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B	573
aa) Art und Rechtsnatur der Mitwirkungshandlungen	573
bb) Annahmeverzug des Auftraggebers	574
cc) Leistungserbringung trotz Behinderungen möglich	576
b) Zahlungs- oder sonstiger Schuldnerverzug des Auftraggebers nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B	576
aa) Zahlungsverzug	576
bb) Sonstiger Schuldnerverzug	577
3. Sonstige Kündigungsgründe	578
4. Formelle Kündigungsvoraussetzungen nach § 9 Abs. 2 VOB/B	578
a) Nachfristsetzung mit Kündigungsandrohung	578
b) Schriftliche Kündigungserklärung	579
5. Kündigungsfolgen	580
a) Vergütung für die erbrachten Leistungen	580
b) Kündigungsbedingt nicht mehr ausgeführte Leistungen	581
c) Weitergehende Ansprüche des Auftragnehmers	582

II. Handhabung in der Praxis	582
1. Grundsätzlich: Risiken einer Kündigung	582
2. Zahlungsverzug des Auftraggebers	583
a) Nachgewiesener Leistungsstand und Zahlungsfristen	583
b) Einreden des Auftraggebers	583
aa) Unprüfbarkeit der Abrechnung	584
bb) Mängel der erbrachten Leistung	584
c) Mahnung	585
e) Alternative: Sonderkündigungsrecht nach § 648 a BGB	586
3. Annahmeverzug und eigene Leistungsbereitschaft	586
4. Folgen des gekündigten Generalunternehmervertrages	587
5. Kündigungsrecht bei Unterbrechung oder Behinderung	587
a) Unterbrechung kürzer als drei Monate	587
b) Behinderung wegen fehlender Mitwirkungshandlung	588
III. Musterschreiben	589
L. Abnahme	596
I. Was muss der Bauleiter wissen?	596
1. Der Begriff der Abnahme	596
2. Die verschiedenen Formen der Abnahme	597
a) Förmliche Abnahme	597
b) Ausdrückliche, aber formlose Abnahme (§ 640 Abs. 1 BGB)	598
c) Stillschweigende Abnahme	598
d) Fiktive Abnahmen nach § 12 Abs. 5 VOB/B	600
aa) Schweigen auf eine Fertigstellungsanzeige	600
bb) Inbenutzungnahme	600
cc) Vorbehalte im Rahmen der fiktiven Abnahme	601
e) Abnahmefiktion nach BGB	601
aa) Neue Rechtslage für ab dem 1.1.2018 abgeschlossene Verträge: Eintritt der Abnahmewirkungen nach § 640 Abs. 2 BGB	601
bb) Rechtslage für Verträge, die vor dem 1.1.2018 abgeschlossen worden sind (§ 640 Abs. 1 Satz 3 BGB)	604
f) Teilabnahme	605
3. Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme nach § 650 g BGB bzw. § 4 Abs. 10 VOB/B	607
a) Zustandsfeststellung nach § 650 g BGB bei Verweigerung der Abnahme für ab dem 1.1.2018 abgeschlossene Verträge	607
b) Feststellung des Zustands von Teilen der Leistung (§ 4 Abs. 10 VOB/B)	611
4. Die Wirkungen der Abnahme	613
a) Beendigung des Erfüllungsstadiums	613
b) Fälligkeit der Schlussrechnung	613

c) Gefahrübergang	614
aa) Übergang der Vergütungsgefahr vor Abnahme	615
(1) Durch höhere Gewalt oder objektiv unabwendbare Umstände	615
(2) Durch Anordnungen des Auftraggebers	617
(3) Durch Inbenutzungnahme	618
(4) Durch Annahmeverzug des Auftraggebers in der Bau- ausführungsphase	619
bb) Besondere Schutzmaßnahmen als zusätzliche Leistung nach § 2 Abs. 6 VOB/B	620
d) Beweislastumkehr bei Mängeln	621
e) Beginn der Gewährleistungsfrist	622
f) Verlust nicht vorbehaltener Ansprüche	623
5. Voraussetzungen einer Abnahmeverweigerung	624
II. Handhabung in der Praxis	627
1. Vollmacht zur Erklärung der rechtsgeschäftlichen Abnahme	627
2. Dokumentation der Abnahme und des Abnahmezeitpunktes	627
3. Ein Nachunternehmer verlangt die Abnahme vor Fertigstellung der eigenen Leistung	627
4. Auftraggeber verweigert die Abnahme wegen wesentlicher Mängel	629
5. Verweigerung der Abnahme, obwohl die Leistung in Benutzung genom- men wird	631
6. Der Bauvertrag wurde gekündigt	634
7. Abnahme von Mangelbeseitigungsleistungen	635
III. Musterschreiben	637
M. Mängelansprüche/Prüfungs- und Bedenkenhinweispflichten	661
I. Was muss der Bauleiter wissen?	661
1. Der Mangelbegriff	661
a) Vereinbarte Beschaffenheit	662
b) Anerkannte Regeln der Technik	663
aa) DIN-Normen/Schriftliche Regelwerke	664
bb) Herstellervorgaben	667
cc) Änderung der anerkannten Regeln der Technik	667
dd) Verlangte Ausführung widerspricht den anerkannten Regeln der Technik	668
c) Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, ansonsten für die gewöhnliche Verwendung	669
d) Die Erscheinungsformen des Mangels sind voneinander unabhängig	673
2. Mängelansprüche vor der Abnahme	674
a) Anspruch auf Mangelbeseitigung/Rügepflicht des Auftraggebers in der Ausführungsphase?	674

b) Schadensersatzanspruch	675
c) Kündigungsrecht	676
d) Zurückbehaltungsrecht des Auftraggebers	678
e) Minderung	678
3. Mängelansprüche nach der Abnahme	678
a) Anspruch auf Mangelbeseitigung	678
b) Zurückbehaltungsrecht	680
c) Ersatz- bzw. Selbstvornahme	683
aa) Angemessene Frist zur Mangelbeseitigung	683
bb) Entbehrlichkeit der Fristsetzung	684
cc) Mehrfache Nachbesserung	685
dd) Umfang der Ersatzvornahme/Prognoserisiko	686
d) Kostenvorschussanspruch	687
e) Minderung	688
f) Schadensersatzansprüche	691
g) Merkantiler Minderwert	694
4. Verjährungsfristen für Mängelansprüche nach BGB und VOB/B/ Hemmung und Unterbrechung der Verjährungsfrist	695
a) Verjährung der Mängelansprüche nach BGB	695
b) Verjährung der Mängelansprüche nach VOB/B	698
aa) Bauwerke	698
bb) Wartungsbedürftige Anlagen	699
cc) AGB-rechtliche Wirksamkeit der kürzeren VOB/B-Verjährungs- fristen?	700
c) Verjährungsfrist bei arglistig verschwiegenen Mängeln/Organisations- verschulden	701
d) Unterbrechung der Verjährung durch schriftliche Mangelrüge/ Symptomtheorie	703
e) Hemmung der Verjährung durch Verhandlungen	706
f) Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis	706
g) Neubeginn einer zweijährigen Verjährungsfrist nach Abnahme der Mängelbeseitigung	707
h) Verjährung der Mängelansprüche gegen Baustofflieferanten	708
5. Prüfungs- und Bedenkenhinweispflichten nach § 4 Abs. 3 VOB/B/ Rechtsfolgen eines Bedenkenhinweises (§ 13 Abs. 3 VOB/B)	709
a) Mängel im Verantwortungsbereich Dritter	709
aa) Vorbemerkungen zum Verständnis der Thematik	709
bb) Umfang der Prüfungspflichten	710
b) Einzelheiten zu den Fallgruppen der Prüfungspflichten nach § 4 Abs. 3 VOB/B	714
aa) Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung	714

bb) Bedenken gegen Stoffe oder Bauteile/„Ausreißer“	716
cc) Bedenken gegen (Vor-)Leistungen anderer Unternehmer	717
dd) Bedenken wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren	719
II. Handhabung in der Praxis	719
1. Inhaltliche und formelle Voraussetzungen des Bedenkenhinweises nach § 4 Abs. 3 VOB/B	719
a) Anforderungen an die Konkretheit der Mitteilung	719
b) Rechtzeitigkeit	720
c) Schriftform	721
d) Adressat	722
2. Reaktion des Auftraggebers auf einen Bedenkenhinweis	723
3. Ausführungspflicht des Auftragnehmers?/Gewissheit statt Bedenken	724
4. Gesamtschuldnerische Haftung zwischen Auftragnehmern und Architekten bzw. Fachplanern	726
a) Planungsfehler und Verstoß gegen § 4 Abs. 3 VOB/B	726
b) Verletzung der Bauüberwachungspflicht/Neuregelung in § 650 t BGB ..	729
c) Unterlassener Hinweis auf mangelhafte Vorleistungen	732
5. Vorteilsausgleichung bei mehrstufigen Vertragsverhältnissen/Abzug „neu für alt“	733
6. Häufig auftretende Probleme in der Praxis	734
a) Umgang mit streitigen Mängeln	734
b) Untersuchungskosten bei unberechtigter Mängelrüge	736
c) Mangelhafte Leistung oder natürlicher Verschleiß	737
d) Bedeutung einer „Garantie“	740
e) Verzug mit der Annahme der Mangelbeseitigung	741
f) Sowieso-Kosten	742
g) Insolvenz des Auftragnehmers	744
h) Haftung des Auftragnehmers für ein Verschulden des Baustoff- lieferanten	745
i) Haftung des Baustofflieferanten für entstehende Aus- und Einbau- kosten/Neuregelung in § 439 Abs. 3 BGB	746
III. Musterschreiben	748
N. Abrechnung und Zahlung (§§ 14 und 16 VOB/B)	779
I. Was muss der Bauleiter wissen?	779
1. Neuregelungen im BGB	779
2. Abschlagsrechnungen	779
a) Was kann abgerechnet werden?	779
b) Beizufügende Abrechnungsunterlagen	781
c) Gemeinsame Feststellung der erbrachten Leistung (Aufmaß)	781
d) Aufbau der Rechnungen	783

e) Kumulative Rechnungslegung	783
f) Abrechnung von Sammelpositionen in Einheitspreisverträgen	784
g) Umsatzsteuerliche Behandlung von Abschlagsrechnungen	785
h) Bis wann können Abschlagszahlungen verlangt werden?	786
i) Abschlagsforderungen für Nachtragsleistungen	788
j) Abschlagszahlungen sind kein Anerkenntnis der Leistung	790
2. Erstellung der prüfbaren Schlussrechnung	790
a) Einheitspreisvertrag	790
b) Pauschalvertrag	791
c) Nur bereits erfolgte Zahlungen werden abgesetzt	792
d) Skontovereinbarungen	792
e) Abzug von Umlagen	794
f) Umsatzsteuerausweis in der Schlussrechnung	795
e) Zeitpunkt der Schlussrechnungslegung	796
f) Unvollständige Schlussrechnungslegung	797
3. Die Abrechnung gekündigter Bauverträge	798
a) Abrechnung der bis zur Kündigung erbrachten Leistung	798
b) Abrechnung der kündigungsbedingt nicht erbrachten Leistungen bei freier Kündigung	800
4. Die Zahlungsfristen der VOB/B (§ 16 Abs. 1 und 3 VOB/B 2012)	802
5. Zahlungsverzug des Auftraggebers	804
6. Die Schlusszahlungsfälle (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 VOB/B 2012)	805
7. Verjährung des Vergütungsanspruches	806
a) Allgemeine Verjährungsfrist	806
b) Beginn der Verjährung beim BGB-Bauvertrag	807
c) Beginn der Verjährung beim VOB/B-Bauvertrag	807
d) Hemmung der Verjährung	808
e) Neubeginn der Verjährung	810
8. Rückforderungsansprüche des Auftraggebers	810
a) Fälligkeit	810
b) Beweislast	810
c) Verjährung des Rückforderungsanspruches	812
9. Das Recht des Auftraggebers zur Zahlung an Dritte (§ 16 Abs. 6 VOB/B)	813
II. Handhabung in der Praxis	814
1. Gerichtliche Geltendmachung der Werklohnforderung	814
2. Zahlungsverzug und Verzugszinsen	815
a) Rechtzeitigkeit von Zahlungen	815
b) Zahlungsverzug auch ohne Nachfristsetzung (§ 16 Abs. 5 Nr. 3 VOB/B 2012)	816

c) Verzugszinsen ohne Mahnung oder Fristablauf bei unberechtigter Rechnungskürzung	816
d) Höhe der Verzugszinsen	817
e) Die Zinslücke bei Schlussrechnungslegung	817
3. Zahlungsverzug und Leistungsverweigerungsrecht	818
4. Der Auftraggeber verweigert seine Mitwirkung an der Erstellung des Aufmaßes	819
5. Der Auftraggeber rügt die fehlende Prüffähigkeit der (Schluss-)Rechnung nicht	819
6. Der Auftraggeber schickt die Schlussrechnung zurück	820
7. Der Auftraggeber will nach Kündigung die Bauausführung mit einem anderen Unternehmer unverzüglich fortsetzen	821
III. Musterschreiben	822
O. Sicherheiten für den Auftraggeber (§ 17 VOB/B)	830
I. Was muss der Bauleiter wissen?	830
1. Vertragliche Vereinbarung erforderlich (§ 17 Abs. 1 VOB/B)	830
2. Höhe der Sicherheit	831
a) Vertragserfüllungssicherheit	831
b) Sicherheit für Mängelansprüche (Gewährleistungssicherheit)	831
c) Rechtsfolge der Unwirksamkeit einer Sicherungsabrede	832
d) Umsatzsteuer	832
3. Art der Sicherheit/Wahlrecht	832
4. Vereinbarung eines Einbehalts	833
a) Verpflichtung zur Einzahlung auf ein „Sperrkonto“	833
b) Nachfrist zur Einzahlung von Einbehalten auf das Sperrkonto	833
4. Sicherheitsleistung durch Bürgschaft	835
a) Ausstellung der Bürgschaft nach Vorschrift des Auftraggebers (§ 17 Abs. 4 VOB/B)	835
b) Verpflichtung zur Zahlung auf erstes Anfordern	836
c) Verzicht des Bürgen auf die Rechte aus den §§ 768 und 770 BGB	837
d) Stückelung von Bürgschaften	839
e) Befristete Bürgschaften	839
5. Rückgabe der Sicherheit, § 17 Abs. 8 Nr. 1 und 2 VOB/B	840
6. Sicherungsumfang einer Vertragserfüllungsbürgschaft	841
7. Sicherungsumfang einer Gewährleistungsbürgschaft	842
II. Handhabung in der Praxis	844
1. Fehlende Vereinbarung des Sicherheitseinbehalts	844
2. Die Rechnungsprüfung ergibt (vermeintlich) kein Guthaben	844
3. Keine Auszahlung des Sicherheitseinbehalts trotz Übersendung einer Gewährleistungsbürgschaft	845

a) Rechtsprechung des BGH	845
b) Abhilfe für den Auftragnehmer	846
c) Abhilfe für den Auftraggeber	846
4. Aufrechnung des Sicherheitseinbehalts für verschiedene Bauvorhaben?	847
5. Verjährungsprobleme	848
a) Inanspruchnahme der Bürgschaft bei verjährten Gewährleistungs- ansprüchen	848
b) Verjährung der Ansprüche gegen den Bürgen	849
6. Bürgschaftsrückgabe bei nicht erledigten Mangelansprüchen, Druck- zuschlag	850
7. Bürgschaftstext genau prüfen	852
III. Musterschreiben	853
P. Bauhandwerkersicherung nach § 650 f BGB	861
I. Was muss der Bauleiter wissen?	861
1. Neuregelung in § 650 f BGB (vormals § 648 a BGB) für ab dem 1.1.2018 abgeschlossene Bauverträge	861
2. Sinn und Zweck der Bauhandwerkersicherung	861
3. Sachlicher und personeller Anwendungsbereich des Sicherungsverlangens	863
a) Anspruchsberechtigte	863
b) Ausnahmen von der Verpflichtung zur Sicherungsleistung	865
4. Zeitpunkt des Sicherungsverlangens	867
5. Art, Höhe und Kosten der Sicherheit	868
a) Art der Sicherheit	868
b) Höhe der Sicherheit	869
c) Kosten der Sicherheit	870
6. Sicherungsverlangen mit angemessener Fristsetzung	870
7. Rechte des Auftragnehmers nach fruchtlosem Fristablauf	873
a) Leistungsverweigerungsrecht	873
b) Kündigungsrecht	873
aa) Schriftliche Kündigungserklärung nach Fristablauf	873
bb) Abrechnung bei Kündigung	874
cc) Kündigung der Mangelbeseitigungsverpflichtung zur Herbeifüh- rung eines Abrechnungsverhältnisses	874
dd) Erfordernis der Abnahme auch im Fall einer Kündigung	875
c) Klage auf Stellung der Sicherheit	876
8. Voraussetzungen einer Inanspruchnahme der Sicherheit	877
9. Unabdingbarkeit der Regelung	878
II. Handhabung in der Praxis	878
1. Mängel der Leistung/Gegenansprüche des Auftraggebers	878
2. Anspruch auf Sicherheit nach § 650 f BGB auch für Nachtragsleistungen?	878

3.	Sichert eine Bürgschaft nach § 650 f BGB auch vor bzw. nach deren Übergabe entstandene Nachtragsforderungen?	880
a)	Bei Beantragung der Bürgschaft schon beauftragte Nachträge	880
b)	Nach Erhalt der Bürgschaft beauftragte Nachträge	881
4.	§ 650 f BGB nach Abnahme und im Fall einer Abnahmeverweigerung/Handlungsmöglichkeiten für Auftragnehmer bei streitiger Schlussrechnungsforderung	882
5.	Der fehlkalkulierte Bauvertrag	885
6.	§ 650 f BGB aus der Sicht des Auftraggebers	886
III.	Musterschreiben	888
Q.	Kauf von Baustoffen	910
I.	Was muss der Bauleiter wissen?	910
1.	Unterscheidung von Werk- und Kaufverträgen	910
2.	Prüfungs- und Rügeobliegenheit beim Kauf (§ 377 HGB)	911
a)	Untersuchung der Ware	912
aa)	Unverzügliche Untersuchung	912
bb)	Umfang der Untersuchung	912
b)	Rüge bei erkennbaren Mängeln	913
aa)	Mangel	913
bb)	Unverzügliche Rüge	913
cc)	Spätere Erkennbarkeit eines Mangels	914
c)	Rechtsfolge der unterlassenen Untersuchung bzw. Rüge	914
3.	Haftung für Mängel	914
a)	Mängelrechte des Käufers, § 437 BGB	914
aa)	Nacherfüllung	915
bb)	Schadensersatz	917
cc)	Minderung	917
dd)	Rücktritt	917
ee)	Kein verschuldensunabhängiges Recht auf Selbstvornahme	917
ff)	Verjährung der Mängelansprüche	918
b)	Ansprüche aus Beratungsvertrag	918
4.	Haftung des Verkäufers bei Verzug mit der Lieferung	919
a)	Überschreitung eines verbindlichen Liefertermins	919
b)	Verzug durch Mahnung bzw. Erfüllungsverweigerung	920
c)	Ansprüche des Käufers bei Verzug	920
aa)	Schadensersatz	920
bb)	Rücktritt	920
II.	Handhabung in der Praxis	921
1.	Verletzung der Untersuchungs- und Rügepflicht gemäß § 377 HGB	921
2.	Vereinbarung eindeutiger Liefertermine	922

3. Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen gegen den Verkäufer/Zwischenhändler	922
4. Keine Verkürzung der Gewährleistungsfrist für Baustoffe	923
5. Muss der Auftragnehmer sich das Verschulden des Baustofflieferanten zurechnen lassen?	924
III. Musterschreiben	926
Anhang	929
Stichwortverzeichnis	979