

Inhalt

Vorwort	5
1 Einführung	13
2 Gesetzliche Entwicklung – das neue Bauvertragsrecht	15
2.1 Änderungen des Werkvertragsrechts	16
2.1.1 § 632a BGB – Abschlagszahlungen	16
2.1.2 § 640 BGB – Abnahme	16
2.1.2.1 Abnahmefiktion – Erklärungsobliegenheit des Bestellers ...	17
2.1.2.2 Abnahmefiktion – Fertigstellung der Bauleistung	18
2.1.2.3 Abnahmefiktion – Erklärungsobliegenheit des Verbrauchers	18
2.1.3 § 648a BGB – Kündigung des Werkvertrags aus wichtigem Grund	18
2.1.3.1 Kündigung eines abgrenzbaren Teils des geschuldeten Werks	19
2.1.3.2 Leistungsabgrenzung nach Kündigung oder Teilkündigung des Bauvertrags	19
2.1.3.3 Vergütungsanspruch des Unternehmers nach Kündigung oder Teilkündigung des Bauvertrags	20
2.2 Das neue Bauvertragsrecht	20
2.2.1 § 650a BGB – Definition des Bauvertrags	21
2.2.2 § 650b BGB – Änderungsrecht des Bestellers	22
2.2.2.1 Änderung des vereinbarten Werkerfolgs sowie Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist ..	22
2.2.2.2 Zumutbarkeit der Änderung des vereinbarten Werkerfolgs ..	23
2.2.2.3 Einigungsobliegenheit der Parteien und Anordnungsbezugnis des Bestellers	23
2.2.2.4 § 650c BGB – Vergütungsanspruch des Unternehmers	25
2.2.2.5 § 650d BGB – einstweilige Verfügung über das Anordnungsrecht des Bestellers und Vergütungsanspruch des Unternehmers	27
2.2.3 §§ 650e und 650f BGB – Sicherungshypothek und Bauhandwerkersicherung	28
2.2.4 § 650g Abs. 1 bis 3 BGB – Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme	29
2.2.5 § 650g Abs. 4 BGB – prüfbare Schlussrechnung	29
2.2.6 § 650h BGB – Schriftform der Kündigung	30
2.3 §§ 650i bis 650n BGB – Verbraucherbauvertrag	30
2.4 §§ 650p bis 650t BGB Architektenvertrag und Ingenieurvertrag	30

2.4.1	Rechtsnatur des Architekten- und Ingenieurvertrags – Leistungspflichten	31
2.4.2	Zielfindungsphase – Sonderkündigungsrecht des Bestellers bzw. des Architekten	31
2.4.2.1	Wesentlichen Planungs- und Überwachungsziele	31
2.4.2.2	Sonderkündigungsrecht der Parteien	32
2.4.3	Änderung des Leistungsumfangs	32
2.4.4	Teilabnahme der Architektenleistung nach Abnahme der Bauleistungen	33
2.4.5	Einschränkung der gesamtschuldnerischen Haftung zwischen Bauunternehmer und Architekten	34
3	Bauvertrag nach BGB	35
3.1	Zustandekommen des Bauvertrags	35
3.2	Inhalt des Bauvertrags	35
3.2.1	Beschreibung der zu erbringenden Bauleistung	36
3.2.2	Leistungsänderungen	38
3.2.3	Bauausführung	38
3.2.3.1	Beweissicherung	38
3.2.3.2	Vorunternehmerleistung – Beistellung von Baumaterialien ..	39
3.2.3.3	Einsatz von Nachunternehmern	39
3.2.3.4	Qualitätskontrolle	39
3.2.3.5	Verkehrssicherungspflicht	39
3.2.3.6	Baubesprechungen und Bautagebuch	39
3.2.3.7	Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen	40
3.2.4	Ausführungszeitraum und Vertragsfristen	40
3.2.4.1	Vereinbarung von Zwischenfertigstellungsterminen	40
3.2.4.2	Verpflichtung zur Vorlage eines Bauablaufplans	40
3.2.4.3	Vereinbarung zu Behinderungsfolgen	41
3.2.5	Vergütung des Unternehmers	41
3.2.5.1	Einheitspreisvertrag	41
3.2.5.2	Pauschalpreisvertrag	44
3.2.5.3	Stundenlohnarbeiten	45
3.2.5.4	Umlagen für Baustrom, Bauwasser, sanitäre Einrichtungen ..	46
3.2.6	Zahlung	46
3.2.6.1	Vorauszahlung	46
3.2.6.2	Abschlagszahlung	47
3.2.6.3	Schlusszahlung	47
3.2.6.4	Skonto	48
3.2.7	Versicherungen	48
3.2.7.1	Haftpflichtversicherung des Unternehmers	48
3.2.7.2	Bauleistungsversicherung	48
3.2.8	Kündigung des Bauvertrags	49
3.2.9	Abnahme und Teilabnahme	49
3.2.9.1	Förmliche Abnahme – Abnahmeprotokoll	49
3.2.9.2	Zur Abnahme vorzulegende Unterlagen	49
3.2.9.3	Teilabnahme	50
3.2.10	Gewährleistung für Mängel	50

3.2.11	Vertragserfüllungs- und Gewährleistungssicherheiten	51
3.2.12	Vertragsstrafe	51
3.2.12.1	Vertragsstrafe für Terminüberschreitung	51
3.2.12.2	Vertragsstrafe für Überschreitung von Zwischenfertig- stellungsterminen	51
3.2.12.3	Verzug des Unternehmers	51
3.2.12.4	Neuordnung des Bauablaufs	52
3.2.12.5	Vertragsstrafe für Verletzung anderer Pflichten	52
3.2.13	Schlussbestimmungen	52
3.3	Vertragsdurchführung	52
3.3.1	Leistungsänderungen	53
3.3.1.1	Prozedere zur Realisierung einer Änderung	53
3.3.1.2	Änderungsanordnung bei strittigem Leistungsumfang	54
3.3.2	Ausführungszeitraum	55
3.3.2.1	Verzögerung in der Bauausführung	56
3.3.2.2	Verzug des Unternehmers	56
3.3.2.3	Kündigung des Vertrags aus wichtigem Grund wegen Verzugs	56
3.3.3	Bauhandwerkersicherung	57
3.3.4	Kündigung des Vertrags	58
3.3.4.1	Freie Kündigung des Bauvertrags durch den Auftraggeber	58
3.3.4.2	Kündigung des Bauvertrags aus wichtigem Grund	58
3.3.4.3	Mahnung mit Fristsetzung/Abmahnung	59
3.3.4.4	Abnahme und Leistungsfeststellung nach Kündigung des Vertrags	59
3.3.5	Abnahme der Bauleistung	60
3.3.5.1	Voraussetzungen der Abnahme oder Teilabnahme	60
3.3.5.2	Konsequenzen der Abnahme oder Teilabnahme	60
3.3.6	Abrechnung und Bezahlung der Bauleistung	61
3.3.6.1	Vorauszahlungen	61
3.3.6.2	Abschlagszahlungen	61
3.3.6.3	Schlusszahlung	62
3.3.7	Gewährleistung für Mängel	62
3.3.7.1	Definition des Mangels	62
3.3.7.2	Ansprüche vor Abnahme oder Teilabnahme der mangelhaften Leistung	63
3.3.7.3	Ansprüche nach Abnahme oder Teilabnahme der mangelhaften Leistung	64
4	Besonderheiten des Verbraucherbauvertrags	67
4.1	Anwendbarkeit des Verbraucherbauvertragsrechts	67
4.1.1	Verbraucher	68
4.1.2	Verbraucherbauvertrag – Bauvertrag über den Bau eines neuen Gebäudes bzw. über erhebliche Umbaumaßnahmen	68
4.2	Inhalt des Verbraucherbauvertrags	69
4.2.1	Leistungssoll	70
4.2.2	Ausführungszeitraum	72

4.3	Widerrufsrecht des Verbrauchers nebst Belehrungspflicht des Unternehmers	72
4.3.1	Belehrungspflicht des Unternehmers	72
4.3.2	Widerrufsfrist	73
4.4	Abschlagszahlungen	73
4.5	Sicherheitsleistung	75
4.5.1	Sicherung des Erfüllungsanspruchs des Verbrauchers	75
4.5.2	Sicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers	76
4.6	Herausgabe von Planungsunterlagen zur Vorlage bei Behörden und Dritten.	78
4.7	Nichteingreifen der Abnahmefiktion	79
5	Besonderheiten des Bauvertrags nach VOB/B	81
5.1	Einbeziehung der VOB/B in den Vertrag	82
5.2	Inhalt des Bauvertrags nach VOB/B	82
5.3	Leistungsänderungen, § 2 VOB/B	82
5.3.1	Abgrenzung der Ansprüche aus § 2 Abs. 3 und 7 VOB/B einerseits zu Ansprüchen aus § 2 Abs. 5, 6 und 8 VOB/B andererseits	83
5.3.2	Abgrenzung des Anspruchs aus § 2 Abs. 3 Nr. 4 VOB/B einerseits zu dem Anspruch aus § 2 Abs. 7 Nr. 3 VOB/B andererseits	84
5.3.3	Abgrenzung der Ansprüche aus § 2 Abs. 5 und 6 VOB/B einerseits und dem Anspruch aus § 2 Abs. 8 VOB/B andererseits	84
5.3.4	Abgrenzung des Anspruchs aus § 2 Abs. 5 VOB/B einerseits und dem Anspruch aus § 2 Abs. 6 VOB/B andererseits	85
5.3.5	Voraussetzungen der Ansprüche aus § 2 Abs. 3 und 7 VOB/B	85
5.3.6	Voraussetzungen der Ansprüche aus § 2 Abs. 5, 6 und 8 VOB/B	86
5.3.7	Umfang des Anspruchs auf Anpassung der Vergütung aus § 2 Abs. 3 und 5 bis 8 VOB/B	86
5.3.8	Konkurrenz zwischen den Ansprüchen aus § 2 Abs. 5, 6 und 8 VOB/B sowie Ansprüchen § 650c BGB	86
5.3.9	Planungsleistungen gemäß § 2 Abs. 9 VOB/B	87
5.3.10	Stundenlohnarbeiten gemäß § 2 Abs. 10 VOB/B	87
5.3.11	Selbstaussführung von Leistungen, § 2 Abs. 4 VOB/B	87
5.4	Ausführungszeitraum	87
5.4.1	Deziierte Regelungen zur Behinderung in der Bauausführung	87
5.5	Kündigung des Vertrags	88
5.5.1	Sonderkündigungsrecht gemäß § 6 Abs. 7 VOB/B	88
5.5.2	Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 648a BGB	89
5.6	Abnahme	89
5.7	Vertragsstrafe	89

5.8	Gewährleistung	89
5.8.1	Definition des Mangels	89
5.8.2	Gewährleistungsansprüche vor Abnahme oder Teilabnahme der mangelhaften Leistung gemäß § 4 Abs. 7 VOB/B	89
5.8.3	Gewährleistungsansprüche nach Abnahme oder Teilabnahme der mangelhaften Leistung gemäß § 13 VOB/B	90
5.8.4	Gewährleistungsfrist – Verjährung der Gewährleistungs- ansprüche	90
5.8.5	Verlängerung der Gewährleistungsfrist durch Mangel- beseitigungsaufforderung bzw. Mangelbeseitigung gemäß § 13 Abs. 5 VOB/B	91
	Stichwortverzeichnis	93