

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Allgemeines zum Vertragsabschluss und -inhalt	31
A. Der Vertragsabschluss	31
I. Angebot und Annahme	31
1. Willenserklärungen und Zugang	31
2. Angebot und Annahme, Deckungsgleichheit	32
3. Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	34
II. Form	34
III. Vertretung	35
1. Grundsätzliches	35
2. Rechtsscheinsvollmachten	35
3. Umfang der Vollmacht von Architekten, Bauleitern und anderen fachlich Beteiligten	36
4. Haftung des Vertreters ohne Vertretungsmacht	37
IV. Verschulden bei Vertragsverhandlungen	38
B. Inhalt des Vertrages	38
I. Grundsätzliches	38
II. Rangfolgeregelungen	38
1. Welche Unterlagen sind Vertragsbestandteil?	39
2. Rangfolge	39
3. Rangfolgeregelung in § 1 Abs. 2 VOB/B	41
C. Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)	41
I. Was sind AGB?	42
II. Wie werden AGB einbezogen?	43
III. Vorrang von Individualvereinbarungen	44
IV. Sich widersprechende AGB	44
V. Inhaltskontrolle von AGB und ihre Rechtsfolgen	45
1. Verwendung gegenüber Nichtunternehmern – allgemeine Grundsätze	45
2. Weitergehende Spezialregelungen für Verbraucherverträge	46
3. Verträge mit Unternehmen	46
4. Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen das AGB-Recht	46
Kaufrecht	49
A. Allgemeine Ausführungen zum Kaufrecht	49
I. Einführung	49
II. Anwendung des Kaufrechts bei Bauverträgen	49
1. § 651 BGB	49
2. Fazit und Auswirkungen	50
III. Abgrenzung zwischen Kaufrecht und allgemeinen Leistungsstörungen	51
1. Gewährleistungsrecht des Kaufrechts	51
2. Unmöglichkeit	52
3. Verzug	52
4. Nebenpflichtverletzung, §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB (vor der Schuldrechtsreform die sog. positive Vertragsverletzung – pVV)	52
5. Pflichtverletzungen im vorvertraglichen Raum (vor der Schuldrechtsreform die sog. Culpa in Contrahendo – cic)	53
6. Wegfall der Geschäftsgrundlage	53
B. Ausführungen zu den einzelnen Vorschriften	54

§ 433 BGB Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag	54
I. Einführung	54
II. Pflichten von Käufer und Verkäufer	55
§ 434, § 442, § 443 und § 444 BGB	56
I. Einführung	57
II. Sachmangel, § 434 BGB	57
III. Kenntnis des Käufers, § 442 BGB	58
IV. Beschaffenheits- und Haltbarkeitsgarantie, § 443 BGB	58
V. Haftungsausschluss, § 444 BGB	59
§ 435 BGB Rechtsmangel	60
§ 436 BGB Öffentliche Lasten von Grundstücken	60
§ 437 BGB Rechte des Käufers bei Mängeln	61
I. Einführung	61
II. Die Rechte des Käufers im Einzelnen	61
§ 438 BGB Verjährung der Mängelansprüche	64
I. Einführung	64
II. Rechtsmängel	64
III. Bauwerke, Baustoffe, Bauteile	64
IV. Bewegliche Sachen	65
V. Beginn und Lauf der Verjährung	65
§ 439 BGB Nacherfüllung	66
I. Einführung	67
II. Die Nacherfüllung im Einzelnen	67
1. Ausübung des Wahlrechts	67
2. Pflichten des Verkäufers	68
3. Aus- und Einbaukosten	68
4. Ausschluss der Nacherfüllung	69
§ 440 BGB Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz	70
I. Einführung	70
II. Rücktritt	70
1. Nachfristsetzung	70
2. Entbehrlichkeit der Nachfristsetzung	71
III. Schadensersatz	73
1. Mangelschäden	73
2. Mangelfolgeschäden	74
3. Schadensersatz wegen Verzögerung der mangelfreien Leistung	75
IV. Ersatz vergeblicher Aufwendungen	75
§ 441 BGB Minderung	75
I. Einführung	75
II. Die Minderung im Einzelnen	76
§ 445a BGB Rückgriff des Verkäufers	77
§ 445b BGB von Rückgriffsansprüchen	78
§ 446 BGB Gefahr- und Lastenübergang	79
§ 447 BGB Gefahrübergang beim Versendungskauf	79
I. Gefahr- und Lastenübergang, § 446 BGB	79
II. Versendungskauf, § 447 BGB	80

§ 449 BGB Eigentumsvorbehalt	81
I. Einführung	82
II. Sonderformen des Eigentumsvorbehalts	82
III. Besonderheiten im Bauvertragsrecht	83
§ 474 BGB Verbrauchsgüterkauf	83
§ 475 BGB Anwendbare Vorschriften	83
I. Einführung	84
II. Der Verbrauchsgüterkauf im Einzelnen	85
§ 476 BGB Abweichende Vereinbarungen	86
§ 477 BGB Beweislastumkehr	86
I. Abweichende Vereinbarungen, § 476 BGB	86
II. Beweislastumkehr, § 477 BGB	87
§ 478 BGB Sonderbestimmungen für den Rückgriff des Unternehmers	87
I. Rückgriff des Unternehmers, § 478 BGB	88
II. Verjährung von Rückgriffsansprüchen, § 478 BGB	89
§ 479 BGB Sonderbestimmungen für Garantien	89
I. Sonderbestimmungen für Garantien, § 479 BGB	90
C. Checklisten	91
I. Checkliste 1: Allgemeines Schuldrecht	91
II. Checkliste 2: Gewährleistungsrechte im Schuldrecht	93
Werkvertragsrecht	97
§ 631 BGB Vertragstypische Pflichten	97
A. Anwendungsbereich Werkvertragsrecht	97
I. Werkvertrag – Bauvertrag – Verbraucherbauvertrag	97
II. § 631 BGB und VOB/B	97
III. Werkvertrag: Hauptpflichten der Vertragspartner	98
1. Erbringung Werkleistung	98
2. Zahlung Werklohn	101
IV. Verzug oder mangelhafte Leistung des Auftragnehmers	102
1. Handlungsmöglichkeiten des Auftraggebers	102
2. Verzug im Rechtssinn	103
3. Zurückbehaltungsrecht	104
4. Verzugsschaden	105
5. Vertragsstrafe	105
6. Rücktritt	105
V. Abgrenzung Dienstvertrag/Arbeitnehmerüberlassung	106
1. Dienstvertrag	106
2. Arbeitnehmerüberlassung	107
VI. Abgrenzung Kaufvertrag	108
VII. Abgrenzung Mietvertrag	109
B. Wichtige Regelungen des Werkvertrages, Nebenpflichten	109
I. Sinnvolle Ergänzungen des Vertrages	109
II. Fristen, Fälligkeit der Werkleistung	109
1. Vereinbarung von Terminen	109
2. Fehlende Vereinbarung von Terminen	109
3. Vertragsstrafe	110
4. Kündigung anstelle des Rücktritts	112
5. Sicherheiten	113
III. Nebenpflichten	114

IV. Unwirksamkeit	114
1. Verbot der Koppelung von Grundstückskaufverträgen und Architektenverträgen	114
2. Weitere Unwirksamkeitsgründe	115
§ 632 BGB Vergütung	115
A. Allgemeines	115
§ 632 BGB und die VOB/B	116
B. Vergütungsvereinbarung	116
I. Notwendigkeit eines wirksamen Vertrages mit Vergütungsvereinbarung	116
II. Checkliste Vergütungspflicht	118
C. Pauschalverträge	118
I. Detailpauschalvertrag	119
II. Globalpauschalvertrag	120
III. Grenzen der Pauschalierung	120
D. Ermittlung der nicht vereinbarten Vergütung	121
I. Taxmäßige Vergütung	121
II. Übliche Vergütung	121
E. Abrechnung erforderlich?	122
F. Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG	125
G. Verjährung	126
I. Dauer und Beginn der Verjährung	126
II. Hemmung und Neubeginn der Verjährung	127
H. Kostenanschlag, Kosten der Angebotserstellung	130
I. Handlungsmöglichkeiten bei Verzug des Auftragnebers	131
I. Überblick	131
II. Ohne Lösung vom Vertrag	131
1. Leistungsverweigerungsrecht nach § 650f BGB	131
2. Leistungsverweigerung nach § 321 BGB	131
3. Verzugsschaden nach § 280 Abs. 1, 2 i.V.m. § 286 BGB	132
§ 632a BGB Abschlagszahlungen	132
A. Allgemeines – § 632a BGB und die VOB/B	133
B. Voraussetzungen für Abschlagszahlungen	133
I. Grundsätzliches zum Anspruch des Auftragnehmers	133
II. Wirkung von Abschlagszahlungen	134
III. Ausschluss von Abschlagszahlungen	134
IV. Voraussetzungen für Abschlagszahlungen für erbrachte Leistungen	134
1. Wert der erbrachten Leistungen	134
2. Mängel der Leistung	134
3. Beweislast für Mangelfreiheit	135
4. Prüfbare Abrechnung	135
V. Stoffe und Bauteile	135
1. Angefertigt/Angeliefert	135
2. Eigentumsübertragung	135
3. Sicherheitsleistung	136
VI. Grenzen der Vereinbarung	137
VII. Mit Verbrauchern	137
§ 633 BGB Sach- und Rechtsmangel	137
A. Einstieg ins Gewährleistungsrecht	137
I. § 633 BGB und VOB/B	138
II. Wann ist eine Leistung mangelhaft?	138
1. Zeitpunkt der Prüfung	138
2. Systematik des Gesetzes	138
3. Abweichung vom Vertrag	139

4. Mangel bei fehlender Vereinbarung	140
5. Bedenkenanmeldung des Auftragnehmers	141
B. Rechtsmangel	142
§ 634 BGB Rechte des Bestellers bei Mängeln	143
A. Allgemeines	143
I. Bedeutung des § 634 BGB	143
II. § 634 BGB und die VOB/B	144
B. Vor- und Nachteile der verschiedenen Mängelansprüche	145
C. Ausübung Wahlrecht	147
D. Mehrere Auftragnehmer als Gesamtschuldner?	147
I. Allgemeines	147
II. Haftung gegenüber dem Bauherrn	148
III. Sonderproblem fehlerhafte Planung	148
IV. Gesamtschuldnerausgleich	149
V. Vorsichtsmaßnahme Streitverkündung	150
VI. Vorsicht bei Vergleichen mit dem Bauherrn	151
§ 634a BGB Verjährung der Mängelansprüche	151
A. Unterschiedliche Verjährungsfristen für verschiedene Leistungen	152
I. Bedeutung des § 634a BGB	152
II. § 634a BGB und die VOB/B	153
B. Arglistiges Verschweigen	153
C. Abweichende Vereinbarungen	153
D. Hemmung und Neubeginn	153
I. Hemmung	154
1. Überblick	154
2. Wichtige Hemmungstatbestände	154
II. Neubeginn	156
§ 635 BGB Nacherfüllung	157
A. Allgemeines	157
I. Bedeutung des § 635 BGB	157
II. § 635 BGB und VOB/B	157
B. Voraussetzung der Nacherfüllung	158
I. Aufforderung durch den Auftraggeber	158
II. Entbehrlichkeit der Aufforderung	158
III. Nacherfüllung und Kosten	159
1. Nacherfüllung	159
2. Grundsatz der Kostenerstattung	159
3. Ausnahme	160
C. Verweigerung der Nacherfüllung	160
D. Rückgabe des mangelhaften Werkes	161
§ 636 BGB Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz	162
A. Allgemeines	162
I. Bedeutung des § 636 BGB	162
II. § 636 und VOB/B	162
B. Kündigung statt Rücktritt: Sinnvolle vertragliche Ergänzung	162
C. Gemeinsame Voraussetzungen	163
I. Mangel	163
II. Fristsetzung	163
III. Mitwirkung des Auftraggebers	164
IV. Entbehrlichkeit der Fristsetzung	165
V. Verschulden bei Schadensersatz	165

D. Rücktritt	165
I. Weitere Voraussetzung: Kein unwesentlicher Mangel	165
II. Rechtsfolgen	166
1. Beendigung des gesamten Vertrages	166
2. Rückgewähr der Leistungen	166
3. Wahlrecht erlischt	167
E. Schadensersatz	167
I. Weitere Voraussetzungen	167
II. Rechtsfolgen: Ersatz des Schadens	167
1. Sog. großer Schadensersatz	167
2. Sog. kleiner Schadensersatz	167
§ 637 BGB Selbstvornahme	168
A. Allgemeines	168
I. Bedeutung des § 637 BGB	168
II. § 637 und VOB/B	168
B. Voraussetzungen	168
I. Angemessene Frist	169
II. Entbehrlichkeit der Frist	169
III. Ausschluss der Fristsetzung durch Auftraggeber	170
C. Ersatz von Mängelbeseitigungskosten: Aufwendungsersatz	170
D. Mangel	170
E. Vorschuss	171
§ 638 BGB Minderung	172
A. Allgemeines	172
I. Bedeutung des § 638 BGB	172
II. § 638 und VOB/B	172
B. Voraussetzungen	172
C. Durchführung	173
D. Berechnung der Minderung	173
§ 639 BGB Haftungsausschluss	174
A. Allgemeines	174
I. Bedeutung des § 639 BGB	174
II. § 639 BGB und VOB/B	174
B. Vereinbarung des Haftungsausschlusses	175
I. Zulässigkeit, insbesondere bei Verbraucherträgen	175
1. Ausschluss aller Gewährleistungsansprüche	175
2. Ausschluss einzelner Gewährleistungsansprüche	175
II. Reichweite eines vereinbarten Haftungsausschlusses	176
C. Arglistiges Verschweigen	176
D. Organisatorisches Versagen	176
E. Behauptungen ins Blaue	177
F. Garantie	177
§ 640 BGB Abnahme	178
A. Allgemeines	178
I. Bedeutung des § 640 BGB	178
II. § 640 BGB und VOB/B	179
B. Abnahmeprotokoll	179
C. Voraussetzung für die Abnahme	179
D. Pflicht zur Abnahme	179
E. Durchführung der Abnahme	180
I. Teilabnahmen	180
II. Ausdrücklich	181

III. Konkludent	181
IV. Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 2 BGB	182
V. Verweigerung bei wesentlichen Mängeln	184
F. Vollmacht und Haftung	184
G. Rechtsfolgen der Abnahme	185
I. Fälligkeit des Werklohnes und Verjährungsbeginn	185
II. Übergang der Gefahr	185
III. Teilweiser Verlust von bekannten Mängelansprüchen bei unterlassenem Vorbehalt ..	185
IV. Beweislastumkehr bei Mängeln	186
V. Beginn der Gewährleistungsfrist	186
VI. Verlust von Vertragsstrafen bei unterlassenem Vorbehalt	187
H. Anfechtung der Abnahmeerklärung	187
§ 641 BGB Fälligkeit der Vergütung	188
A. Allgemeines	188
I. Bedeutung des § 641 BGB	188
II. § 641 BGB und VOB/B	188
B. Rechtsfolgen der Fälligkeit	189
C. Voraussetzungen	189
I. Abnahme	189
II. Kündigung	189
D. Abrechnung erforderlich?	190
E. Subunternehmerverträge	190
I. Sonderregelung des Abs. 2	190
II. Abweichende Vereinbarungen	191
F. Weitere Voraussetzungen für die Fälligkeit	192
G. Druckzuschlag bei Mängeln, Abs. 3	192
H. Beginn der Verzinsung	194
§ 642 BGB Mitwirkung des Bestellers	194
A. Allgemeines	194
I. Bedeutung des § 642 BGB	194
II. § 642 BGB und VOB/B	195
B. Mitwirkungshandlungen	195
C. Verstoß und fehlende Leistungsbereitschaft des Auftragnehmers	196
D. Behinderungsanzeige	196
E. Rechtsfolge	197
I. Bauzeitverlängerung	197
II. Entschädigungsanspruch	198
III. Kündigung nach § 643 BGB	199
§ 643 BGB Kündigung bei unterlassener Mitwirkung	199
A. Allgemeines	199
I. Bedeutung des § 643 BGB	199
II. § 643 BGB und VOB/B	200
B. Voraussetzungen für die Kündigung/Vertragsbeendigung	200
C. Wirkung der Kündigung im Überblick	201
D. Abrechnung des gekündigten Vertrages	202
I. Trennung erbrachter/nicht erbrachter Leistungen	202
II. Abrechnung erbrachter Leistungen	203
III. Abrechnung nicht erbrachter Leistungen	203
§ 644 BGB Gefahrtragung	203

§ 645 BGB Verantwortlichkeit des Bestellers	203
A. Allgemeines	203
I. Bedeutung der §§ 644, 645 BGB	203
II. §§ 644, 645 BGB und VOB/B	204
B. Leistungsgefahr	204
C. Vergütungsgefahr	204
D. Risikotragung des Auftraggebers – insbesondere Baugrundrisiko	205
E. Schadensersatzansprüche	206
F. Abweichende Vereinbarungen	206
§ 646 BGB Vollendung statt Abnahme	207
A. Allgemeines	207
I. Bedeutung des § 646 BGB	207
II. § 646 BGB und VOB/B	207
B. Regelungsinhalt	207
I. Betroffene Leistungen	207
II. Vollendung statt Abnahme	207
§ 647 BGB Unternehmerpfandrecht	208
A. Allgemeines	208
I. Bedeutung des § 647 BGB	208
II. § 647 BGB und VOB/B	208
B. Voraussetzungen für das Pfandrecht	208
C. Ausübung des Pfandrechts	209
§ 648 BGB Kündigungsrecht des Bestellers	209
A. Allgemeines	209
I. Ausnahmevermerk der Vorschrift	209
II. § 648 BGB und VOB/B	210
III. Kündigungserklärung	210
IV. Verhalten nach der Kündigung	211
1. Vorgehensweise des Auftraggebers	211
2. Verhalten des Auftragnehmers	212
V. Geltung bei VOB-Verträgen	212
B. Abrechnung	212
I. Ermittlung der erbrachten und der nicht erbrachten Leistungen	212
II. Erbrachte Leistungen	213
III. Nicht erbrachte Leistungen	214
1. Mengennachweise	214
2. Abrechnung	214
IV. Beweislast	215
C. Mängel	216
D. Abnahme	216
E. Abweichende Vereinbarungen	216
§ 648a BGB Kündigung aus wichtigem Grund	217
A. Allgemeines	217
B. Voraussetzung: Wichtiger Grund	217
C. Kündigung bei Mängeln	218
D. Teilkündigung	218
E. Fristen	218
F. Nach der Kündigung	219
G. Vergütung	219
H. Schadensersatz	219

§ 649 BGB Kostenanschlag	220
A. Allgemeines	220
I. Bedeutung des § 649 BGB	220
II. § 649 BGB und VOB/B	220
B. Kündigungsrecht	220
I. Wesentliche Überschreitung des Kostenanschlags	221
II. Vergütung erbrachter Leistungen	221
III. Vergütung nicht erbrachter Leistungen	221
IV. Schadensersatzansprüche des Auftraggebers	221
C. Anzeige	221
§ 650 BGB Anwendung des Kaufrechts	222
A. Allgemeines	222
I. Unterschiede Kaufrecht/Werkvertragsrecht	222
II. § 650 BGB und VOB/B	222
III. Anwendungsbereich Kaufrecht	223
Kapitel 2 Bauvertrag	223
§ 650a BGB Bauvertrag	223
§ 650b BGB Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers	224
A. Allgemeines	225
B. Welche Änderungen sind erfasst	225
C. Wie wird der Vertrag geändert?	225
I. Vergleich zur VOB/B	225
1. Schritt: Streben nach Einvernehmen	226
2. Schritt: Anordnung	226
D. Was passiert in der Zwischenzeit?	227
E. Vergütung	227
§ 650c BGB Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2	228
A. Voraussetzungen für eine Vergütungsanpassung	228
B. Berechnung der Vergütungsanpassung	228
I. Grundsatz: Keine Fortschreibung der Kalkulation	228
II. Keine Vergütung bei planendem Auftragnehmer	229
III. Fortschreibung der Kalkulation	229
IV. Vergütung bei Abschlagszahlungen	230
§ 650d BGB Einstweilige Verfügung	230
A. Besonderheiten der einstweiligen Verfügung	230
B. Kein Verfügungsgrund erforderlich	231
C. Umfang der erreichbaren Regelung	231
D. Hinweis auf Haftungsfälle § 945 ZPO	231
§ 650e BGB Sicherungshypothek des Bauunternehmers	231
A. Allgemeines	231
I. Zur Bauhandwerkersicherung	231
II. § 650e BGB und VOB/B	232
B. Voraussetzungen	233
I. Bauwerkunternehmer	233
II. Baugrundstück	233
III. Auftraggeber als Eigentümer	233
IV. Werklohn für erbrachte Leistungen, Mängel	234
C. Kein Anspruch auf Sicherung	234
D. Durchsetzung	235
I. Eintragung einer Vormerkung durch einstweilige Verfügung	235
1. Vorgehensweise	235

2. Schadensersatzrisiko	238
3. Antrag auf Klageerhebung	238
§ 650f BGB Bauhandwerkersicherung	239
A. Allgemeines	240
I. Bedeutung des § 650f BGB	240
II. § 650f BGB und VOB/B	240
B. Der Sicherungsanspruch	240
I. Voraussetzungen für eine Sicherheit	240
1. Wer darf Sicherheit verlangen?	241
2. Zeitpunkt des Sicherheitsverlangens	241
3. Verfahren, Art der Sicherheit	241
4. Höhe der Sicherheit und Mängel	242
5. Wenn der Auftraggeber keine Sicherheit gibt: Arbeitseinstellung oder Kündigung	243
6. Abrechnung nach Kündigung	244
7. Gesetzliche Ausnahmen: nicht erfasste Auftraggeber	244
8. Vorbehalt des Widerrufs der Sicherheit	245
C. Abweichende Vereinbarungen	245
§ 650g BGB Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung	246
A. Allgemeines	246
B. Zustandsfeststellung bei Abnahmeverweigerung	246
I. Pflicht zur gemeinsamen Zustandsfeststellung	246
II. Verpflichtung des Auftraggebers	247
III. Verlangen des Auftragnehmers	247
IV. Durchführung der Zustandsfeststellung	247
V. Folgen der fehlenden Mitwirkung des Auftraggebers	248
C. Vermutung der Mangelfreiheit	248
D. Prüffähige Abrechnung	249
I. Voraussetzungen für die Fälligkeit	249
II. Anforderungen an die Prüffähigkeit	249
III. Rüge des Auftraggebers	250
1. Anforderungen an eine Rüge	250
2. Unterlassen der Rüge	250
§ 650h BGB Schriftform der Kündigung	251
A. Allgemeines	251
B. Einzuhaltende Form	251
C. Zugang	251
D. Folgen eines Verstoßes	251
Kapitel 3 Verbraucherbauvertrag	252
§ 650i BGB Verbraucherbauvertrag	252
A. Allgemeines	252
B. Begriff des Verbraucherbauvertrages	252
I. Verbraucher	252
II. Betroffene Bauleistungen	252
C. Form des Verbraucherbauvertrages	253
I. Textform	253
II. Folgen einer falschen Form	253
D. Anwendbarkeit der §§ 650j bis 650n BGB	253

§ 650j BGB Baubeschreibung	253
A. Erforderlichkeit einer Baubeschreibung	253
I. Grundsatz der Erstellung durch Auftragnehmer	253
II. Ausnahme: Verbraucher plant selber	254
B. Inhalt einer Baubeschreibung	254
§ 650k BGB Inhalt des Vertrags	254
A. Einbeziehung von Werbeaussagen	255
I. Vorvertragliche Übergabe einer Baubeschreibung	255
II. Ausnahme der anderweitigen Vereinbarung	255
B. Unklarheitenregelung	255
I. Umstände für die Auslegung	255
II. Zweifel zu Lasten des Auftragnehmers	255
C. Zeitplan	255
§ 650l BGB Widerrufsrecht	256
A. Widerrufsrecht	256
B. Belehrung	256
C. Fristen	257
D. Folgen eines Widerrufs	257
§ 650m BGB Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs	258
A. Allgemeines	258
B. Beschränkung der Gesamthöhe	258
C. Sicherheit des Auftragnehmers	259
D. Sicherheit des Auftraggebers	259
E. Unwirksamkeit von Vereinbarungen	259
§ 650n BGB Erstellung und Herausgabe von Unterlagen	260
A. Herstellung und Übergabe vor Baubeginn	260
B. Übergabe nach Fertigstellung	260
C. Erweiterung bei Einbeziehung Dritter	260
§ 650o BGB Abweichende Vereinbarungen	261
 Einführung in die VOB/B	263
A. Einleitung	263
B. Einbeziehung der VOB/B in einen Bauvertrag	263
C. Die VOB/B als Vertragsbestandteil	264
§ 1 VOB/B Art und Umfang der Leistung	266
A. Einleitung	266
B. Vertragsinhalt (§ 1 Abs. 1 Satz 1)	267
C. Die VOB/C als Vertragsinhalt (§ 1 Abs. 1 S. 2)	269
I. Inhalt	269
1. Aufbau der ATV/DIN	269
2. DIN 18299	270
3. DIN 18300 bis 18451	270
II. Auswirkungen	270
III. Abweichung vom BGB	270
IV. Abweichende Vertragsgestaltung	271
V. Isolierte Vereinbarung	271
D. Widersprüche im Vertrag (§ 1 Abs. 2)	271
I. Inhalt	271

II.	Auswirkungen	271
1.	Widersprüche zwischen verschiedenen Vertragsteilen	271
2.	Widersprüche innerhalb eines Vertragsteiles	272
III.	Abweichung vom BGB	272
IV.	Abweichende Vertragsgestaltung	273
V.	Isolierte Vereinbarung	273
E.	Leistungsbestimmungsrecht des Auftraggebers (§ 1 Abs. 3)	273
I.	Inhalt	273
II.	Auswirkungen	273
1.	Ausübung der Änderungsanordnung	273
2.	Gegenstand und Umfang der Änderungsanordnung	273
3.	Rechtsfolgen der Änderungsanordnung	274
III.	Abweichung vom BGB	274
IV.	Abweichende Vertragsgestaltung	274
V.	Isolierte Vereinbarung	274
F.	Nicht vereinbarte, erforderliche Leistungen (§ 1 Abs. 4 S. 1)	275
I.	Inhalt	275
II.	Auswirkungen	275
III.	Abweichung vom BGB	275
IV.	Abweichende Vertragsgestaltung	276
V.	Isolierte Vereinbarung	276
G.	Andere Leistungen (§ 1 Abs. 4 S. 2)	276
I.	Inhalt	276
II.	Auswirkungen	276
III.	Abweichung vom BGB	276
IV.	Abweichende Vertragsgestaltung	277
V.	Isolierte Vereinbarung	277
§ 2 VOB/B Vergütung		277
A.	Einleitung	278
B.	Die Vergütung des Auftragnehmers	280
I.	Inhalt	280
1.	Vergütung/Generalklausel (§ 2 Abs. 1 VOB/B)	281
2.	Berechnungsart (§ 2 Abs. 2 VOB/B)	281
II.	Auswirkungen	281
1.	10% Abweichung (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B)	282
2.	Mehr als 10% Überschreitung (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B)	282
3.	Mehr als 10% Unterschreitung (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B)	284
III.	Abweichung vom BGB	285
IV.	Abweichende Vertragsgestaltung	285
V.	Isolierte Vereinbarung	285
C.	Weitere Berechnungsarten (§ 2 Abs. 2)	286
I.	Inhalt	286
II.	Auswirkungen	286
1.	Pauschalsumme	286
2.	Stundenlohnsätze	288
3.	Selbstkosten	288
III.	Abweichung vom BGB	288
IV.	Abweichende Vertragsgestaltung	288
V.	Isolierte Vereinbarung	288
D.	Weitere Vergütungsansprüche des Auftragnehmers	288
I.	Inhalt	289
II.	Auswirkungen	289
1.	Zusätzliche Vergütungsansprüche bei geänderten Leistungen auf Anordnung des Auftraggebers (§ 2 Abs. 5 VOB/B)	289

2. Zusätzliche Vergütungsansprüche bei zusätzlichen Leistungen (§ 2 Abs. 6 VOB/B)	291
3. Zusätzliche Vergütung für Leistungen, die der Auftragnehmer eigenmächtig ausführt (§ 2 Abs. 8 Nr. 1 bis 3 VOB/B)	293
4. Vergütung für Planungsleistungen (§ 2 Abs. 9 Nr. 1 VOB/B)	295
5. Vergütung für Prüfungsleistungen (§ 2 Abs. 9 Nr. 2 VOB/B)	295
6. Vom Auftraggeber selbst übernommene Leistungen (§ 2 Abs. 4 VOB/B)	295
III. Abweichung vom BGB	296
IV. Abweichende Vertragsgestaltung	296
V. Isolierte Vereinbarung	296
§ 3 VOB/B Ausführungsunterlagen	296
A. Allgemeines	297
I. Inhalt und Einordnung der Vorschrift	297
II. Folgen mangelhafter Leistung	297
1. Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen	298
2. Anspruch auf Vorlage einer Sanierungsplanung	301
III. Inhaltskontrolle einzelner VOB/B-Klauseln	301
B. Pflicht des Auftraggebers zur Übergabe der Ausführungsunterlagen (§ 3 Abs. 1 VOB/B)	303
I. Begriff der nötigen Ausführungsunterlagen	303
II. Pflicht zur unentgeltlichen und rechtzeitigen Übergabe	303
III. Inhaltskontrolle des § 3 Abs. 1	304
C. Pflicht des Auftraggebers zum Abstecken der Hauptachsen, Geländegrenzen und Schaffen der Höhenfestpunkte (§ 3 Abs. 2)	305
D. Verbindlichkeit der Ausführungsunterlagen; Prüf- und Hinweispflichten des Auftrag- nehmers (§ 3 Abs. 3)	305
I. Verbindlichkeit der Ausführungsunterlagen (Abs. 3 Satz 1)	305
II. Prüf- und Hinweispflicht des Auftragnehmers (Abs. 3 Satz 2)	306
1. Art und Umfang der Prüfpflicht	306
2. Hinweispflicht	306
3. Folgen erkannter und unerkannter Unstimmigkeiten in den Ausführungsunter- lagen	307
4. Umgang des Auftraggebers mit Hinweisen des Auftragnehmers	308
III. Inhaltskontrolle des § 3 Abs. 3	308
E. Gemeinsame Niederschrift über örtliche Gegebenheiten (§ 3 Abs. 4)	308
F. Pflicht des Auftragnehmers zur Beschaffung und Vorlage von Zeichnungen und Unterlagen (§ 3 Abs. 5)	310
G. Nutzungsbeschränkung der in Abs. 5 genannten Zeichnungen und Unterlagen (§ 3 Abs. 6)	312
I. Urheberrechtliche Genehmigung (Abs. 6 Nr. 1)	312
II. Nutzungsrecht des Auftraggebers an DV-Programmen (Abs. 6 Nr. 2)	312
III. Nutzungsrecht des Auftragnehmers (Abs. 6 Nr. 3)	313
IV. Inhaltskontrolle des § 3 Abs. 6	313
§ 4 VOB/B Ausführung	313
A. Einleitung	315
B. Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers, § 4 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B	316
I. § 4 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B	316
1. Allgemeine Ordnung auf der Baustelle	316
2. Zusammenwirken verschiedener Unternehmer	316
3. Mögliche Maßnahmen	317
4. Genehmigungen und Erlaubnisse	318

II.	Überwachungsrecht des Auftraggebers, § 4 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B	320
1.	Allgemeines Recht zum Zutritt zu Arbeitsplätzen, Recht zur Einsichtnahme in Unterlagen	320
2.	Einschränkung des Überwachungsrechts durch das Recht des Auftragnehmers zur Wahrung seiner Geschäftsgeheimnisse	321
3.	Keine Pflicht zur Ausübung des Überwachungsrechts	321
III.	Anordnungsrecht des Auftraggebers, § 4 Abs. 1 Nr. 3 VOB/B	321
1.	Begriff	321
2.	Begrenzung: Wahrung der dem Auftragnehmer zustehenden Leistung und Notwendigkeit zur vertragsgemäßen Ausführung	322
3.	Gefahr im Verzug	322
4.	Selbstständige Bedeutung des Anordnungsrechts nach § 4 Abs. 1 Nr. 4 Satz 1 VOB/B gegenüber der Anordnung nach § 1 Abs. 3, Abs. 4 VOB/B	323
IV.	Pflicht des Auftragnehmers zur Mitteilung von Bedenken, § 4 Abs. 1 Nr. 4 VOB/B ...	323
1.	Prüfungs- und Mitteilungspflicht des Auftragnehmers	323
2.	Risikoverteilung	324
C.	Ausführungsverantwortung des Auftragnehmers, § 4 Abs. 2 VOB/B	324
I.	Allgemeines	324
II.	Vertragsgemäße Ausführung	325
1.	Allgemeines	325
2.	Die anerkannten Regeln der Technik	325
3.	Gesetzliche und behördliche Bestimmungen	326
III.	Pflicht des Auftragnehmers zur Leitung und Ausführung der Leistung, § 4 Abs. 2 Nr. 1 Satz 3 VOB/B	326
IV.	Abs. 2 Nr. 2 VOB/B	327
D.	Prüfungs- und Hinweispflicht des Auftragnehmers, § 4 Abs. 3 VOB/B	327
I.	Regelungsinhalt	327
II.	Umfang der Prüfungs- und Anzeigepflicht	327
1.	Begrenzung durch die vertragliche Leistungspflicht	328
2.	Begrenzung durch die nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilende Sachkenntnis des Auftragnehmers	328
3.	Keine Befreiung, wenn Auftraggeber selbst fachkundig ist	328
III.	Die einzelnen Fälle des § 4 Abs. 3 VOB/B	328
1.	Vorgesehene Art der Bauausführung	328
2.	Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe und Bauteile	329
3.	Vorleistungen anderer Unternehmer	329
IV.	Anforderungen an die Hinweispflicht und Rechtsfolgen	330
1.	Inhalt	330
2.	Form	330
3.	Frist	330
4.	Adressat	331
5.	Rechtsfolgen	331
E.	Überlassungspflichten des Auftraggebers, § 4 Abs. 4 VOB/B	331
F.	Schutzpflichten des Auftragnehmers, § 4 Abs. 5 VOB/B	331
G.	Pflicht des Auftragnehmers zur Beseitigung vertragswidriger Stoffe und Bauteile, § 4 Abs. 6 VOB/B	332
H.	Mängelbeseitigungs- und Schadensersatzpflicht des Auftragnehmers vor der Abnahme (§ 4 Abs. 7)	332
I.	Allgemeines	332
1.	Mängelbeseitigungs- und Schadensersatzansprüche vor der Abnahme	332
2.	Inhalt der Regelung	334
II.	Voraussetzungen des § 4 Abs. 7 VOB/B	336
1.	Mangelhafte Leistung	337
2.	Vertragswidrige Leistung	337

3. Verursachung durch den Auftragnehmer	337
4. Mitverursachung durch den Auftraggeber	338
III. Verpflichtung zur Herstellung einer mangelfreien Leistung (Mängelbeseitigung:	
§ 4 Abs. 7 Satz 1)	339
1. Mängelbeseitigung durch den Auftragnehmer	339
2. Mängelbeseitigung durch den Auftraggeber (Ersatz- bzw. Selbstvornahme: §§ 4 Abs. 7 Satz 1 und 3, 8 Abs. 3 VOB/B)	341
3. Schriftform	347
4. Gesamt- oder Teilkündigung	348
5. Kündigungsfolgen	348
6. Selbst- bzw. Ersatzvornahme durch den Auftraggeber	349
7. Schadenersatz bei Verzicht auf die weitere Ausführung (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 VOB/B)	350
IV. Schadensersatzanspruch des Auftraggebers (§ 4 Abs. 7 Satz 2)	351
I. Verpflichtung des Auftragnehmers zur Selbstausführung, § 4 Abs. 8 VOB/B	352
J. Anzeige- und Ablieferungspflicht von Funden, § 4 Abs. 9 VOB/B	353
K. Zustandsfeststellung, § 4 Abs. 10 VOB/B	354
§ 5 VOB/B Ausführungsfristen	355
A. Einleitung	355
B. Festlegung von Ausführungsfristen	356
I. Einleitung	356
II. Fristenvereinbarung bei Abschluss eines Bauvertrages	356
C. Vertragsfristen (§ 5 Abs. 1)	357
I. Inhalt	357
II. Auswirkungen	358
1. Verbindliche Fristen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 VOB/B)	358
2. Bauzeitenplan (§ 5 Abs. 1 Satz 2 VOB/B)	358
III. Abweichung vom BGB	359
IV. Abweichende Vertragsgestaltung	359
V. Isolierte Vereinbarung	359
D. Fehlende Vereinbarung des Ausführungsbeginns (§ 5 Abs. 2)	359
I. Inhalt	359
II. Auswirkungen	359
1. Handlungsmöglichkeit des Auftraggebers	359
2. Handlungsmöglichkeit des Auftragnehmers	360
III. Abweichung vom BGB	360
IV. Abweichende Vertragsgestaltung	361
V. Isolierte Vereinbarung	361
E. Folgen unzureichender Maßnahmen, Verzögerung und Verzug betreffend die Ausführungsfristen (§ 5 Abs. 3 und Abs. 4)	361
I. Inhalt	361
1. Verzögerung durch den Auftragnehmer (§ 5 Abs. 4 1. Alt VOB/B)	362
2. Unzureichende Maßnahmen des Auftragnehmers (§ 5 Abs. 3, Abs. 4 3. Alt VOB/B)	362
3. Verzug mit der Vollendung (§ 5 Abs. 4 2. Alt)	364
II. Auswirkungen	364
1. Schadenersatz	364
2. Kündigung	364
III. Abweichung vom BGB	366
IV. Abweichende Vertragsgestaltung	366
V. Isolierte Vereinbarung	366

§ 6 VOB/B Behinderung und Unterbrechung der Ausführung	366
A. Einleitung	367
B. Behinderung der Ausführung (§ 6 Abs. 1 bis Abs. 4)	368
I. Inhalt	368
1. Anzeigepflicht des Auftragnehmers (§ 6 Abs. 1 VOB/B)	369
2. Behinderungen i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B	372
3. Keine Behinderung (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B)	374
II. Auswirkungen	374
1. Verlängerung der Ausführungsfristen bei Behinderung (§ 6 Abs. 2 VOB/B)	374
2. Berechnung der verlängerten Ausführungsfristen (§ 6 Abs. 4 VOB/B)	375
3. Pflichten des Auftragnehmers bei Behinderungen (§ 6 Abs. 3 VOB/B)	375
III. Abweichungen vom BGB	375
IV. Abweichende Vertragsgestaltungen	375
V. Isolierte Vereinbarung	376
C. Unterbrechung der Ausführung (§ 6 Abs. 5 und Abs. 7)	376
I. Inhalt	376
1. Zwischenzeitliche Abrechnung bei Unterbrechung (§ 6 Abs. 5 VOB/B)	376
2. Kündigungsrecht bei Unterbrechung (§ 6 Abs. 7 VOB/B)	377
II. Auswirkungen	378
1. Zwischenzeitliche Abrechnung (§ 6 Abs. 5 VOB/B)	378
2. Kündigungsrecht bei Unterbrechung (§ 6 Abs. 7 VOB/B)	378
III. Abweichungen vom BGB	378
IV. Abweichende Vertragsgestaltungen	379
V. Isolierte Vereinbarung	379
D. Schadensersatz (§ 6 Abs. 6)	379
I. Inhalt	379
1. Anspruchsvoraussetzungen	379
2. Prozessuale	380
II. Auswirkungen	380
1. Schadensersatz	380
2. Entgangener Gewinn	380
3. Verjährung	381
III. Darlegungs- und Beweislast	381
IV. Abweichungen vom BGB	381
V. Abweichende Vertragsgestaltungen	381
VI. Isolierte Vereinbarung	381
§ 7 VOB/B Verteilung der Gefahr	382
A. Allgemeines	382
I. Bedeutung des § 7 VOB/B	382
II. § 7 VOB/B und § 644 BGB	382
B. § 7 Abs. 1 VOB/B: Vom Auftragnehmer nicht zu vertretende Beschädigung oder Zerstörung	383
I. Die in § 7 Abs. 1 VOB/B geregelten Risiken	383
1. Höhere Gewalt	383
2. Andere unabwendbare Umstände	384
II. Benachrichtigungspflicht	385
C. § 7 Abs. 2 und 3 VOB/B: Ganz oder teilweise ausgeführte Leistungen	385
D. Rechtsfolgen	386
E. Abweichende Vertragsbedingungen und Praxishinweise für die Bauvertragsparteien	386

§ 8 VOB/B Kündigung durch den Auftraggeber	387
A. Grundsätzliches	388
B. Einzelne Kündigungstatbestände	389
I. Die „freie“ Kündigung (§ 8 Abs. 1)	389
1. Voraussetzungen (Nr. 1)	389
2. Rechtsfolgen (Nr. 2)	389
II. Die insolvenzbedingte Kündigung (§ 8 Abs. 2)	392
1. Allgemeines	392
2. Kündigungsgründe (Abs. 2 Nr. 1)	394
3. Umdeutung in „freie“ Kündigung?	395
4. Kündigungsempfänger	395
5. Rechtsfolgen (Nr. 2)	396
III. Die verzugsbedingte Kündigung (§ 8 Abs. 3)	398
1. Voraussetzungen, Kündigungsgründe (Nr. 1)	398
2. Teilkündigung	399
3. Entsprechende Anwendung auf anderweitige Vertragsaufhebung	400
4. Rechtsfolgen (Nr. 2 bis 4)	400
5. Anspruch des Auftraggebers auf Weiternutzung der Geräte und Materialien (Nr. 3)	401
6. Abrechnung des Auftraggebers nach Ersatzvornahme (Nr. 4)	402
IV. Kündigung aus vergaberechtlichen Gründen (§ 8 Abs. 4)	402
1. Allgemeines	402
2. Kündigung wegen wettbewerbswidriger Absprachen (§ 8 Abs. 4 Nr. 1)	403
3. Vergaberechtliche Kündigungsgründe (§ 8 Abs. 4 Nr. 2)	403
V. Kündigung durch den Nachunternehmer aus vergaberechtlichen Gründen (§ 8 Abs. 5)	404
VI. Schriftform der Kündigung (§ 8 Abs. 6)	404
VII. Aufmaß, Abnahme und Abrechnung nach Kündigung (§ 8 Abs. 7)	405
1. Aufmaß	405
2. Abnahme	405
3. Abrechnung	406
VIII. Vertragsstrafe nach Kündigung (§ 8 Abs. 8)	406
§ 9 VOB/B Kündigung durch den Auftragnehmer	406
A. Grundsätzliches	406
B. Kündigungsgründe (§ 9 Abs. 1)	407
I. Zwei Kündigungsgründe: Unterschiede	407
II. Annahmeverzug des Auftraggebers (Abs. 1a)	408
1. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers	408
2. Unterlassen der Mitwirkungspflicht	410
3. Ursächlichkeit	411
III. Schuldnerverzug des Auftraggebers (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)	411
1. Zahlung	411
2. Fälligkeit	411
3. Verzug	411
C. Weitere formale Voraussetzungen (§ 9 Abs. 2)	412
I. Schriftform	412
II. Angemessene Nachfristsetzung	413
III. Kündigungsandrohung	413
D. Rechtsfolgen der Kündigung (§ 9 Abs. 3)	413
I. Abrechnung bisheriger Leistungen (§ 9 Abs. 3 Satz 1)	413
II. Anspruch auf angemessene Entschädigung (§ 9 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 642 BGB)	414
III. Weitergehende Ansprüche des Auftragnehmers (§ 9 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz)	414

§ 10 VOB/B Haftung der Vertragsparteien	415
A. Überblick	415
B. Prüfungsschema Haftung gegenüber Dritten nach § 10 VOB/B	418
C. § 10 Abs. 1 VOB/B	418
I. Vertragspflichten	418
II. Verschulden	418
1. Definition	419
2. Eigenes und fremdes Verschulden	419
D. § 10 Abs. 2 VOB/B	421
I. Haftungstatbestände	422
1. Unerlaubte Handlungen nach §§ 823 ff. BGB	422
2. Insbesondere: Verkehrssicherungspflicht	422
3. § 823 Abs. 2 BGB (Schutzgesetze)	424
II. Schadensverursachung	425
III. Verschulden	425
IV. Rechtsfolge: Schadensersatzpflicht	425
V. Versicherbarkeit	425
VI. Interner Haftungsausgleich	426
1. Grundsatz: Gesamtschuldnerische Haftung	427
2. Ausnahme: Alleinhafung oder Haftungsbefreiung	428
E. Ausnahme des § 10 Abs. 3 VOB/B	430
F. Ausnahme des § 10 Abs. 4 VOB/B	430
G. § 10 Abs. 5 VOB/B als ergänzende Regelung zu § 10 Abs. 2, 3 und 4 VOB/B	431
H. § 10 Abs. 6 VOB/B als ergänzende Regelung zu § 10 Abs. 2, 3 und 4 VOB/B	431
I. Freistellungsanspruch	431
II. Anhörungspflicht	431
Anhang I zu § 10 VOB/B: Baustellenverordnung	432
I. Anwendungsbereich	432
II. Pflichten des Bauherrn (§ 2 BaustellIV)	432
1. Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze nach § 4 Arbeitsschutzgesetz	432
2. Vorankündigungspflicht	433
3. Bestellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators	433
4. Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans	433
III. Übertragung auf einen Dritten (§ 4 BaustellIV)	435
IV. Pflichten des Koordinators (§ 3 Abs. 2 und 3 BaustellIV)	437
V. Pflichten der Arbeitgeber (§ 5 BaustellIV)	437
VI. Pflichten sonstiger Personen (§ 6 BaustellIV)	437
VII. Pflichten der Arbeitnehmer	437
VIII. Verstöße	437
Anhang II zu § 10 VOB/B: § 906 BGB (kein Haftungstatbestand!)	438
§ 906 BGB Zuführung unwägbarer Stoffe	438
§ 11 VOB/B Vertragsstrafe	439
A. Einleitung	440
I. Überblick	440
II. Fallgruppen	440
III. Funktionen der Vertragsstrafe	441
IV. Unterscheidungen	441
B. Prüfungsschema Vertragsstrafe	442
C. Voraussetzungen	442
I. Hauptverbindlichkeit	442
II. Vertragsstrafenversprechen	442

III.	Verwirkung	443
1.	Definition	443
2.	Nichterfüllung	443
3.	Nicht gehörige Erfüllung	444
4.	Verzug (§ 339 Satz 1 BGB)	444
IV.	Verschulden	446
V.	Vorbehalt	447
VI.	Hinfälligwerden und Ausschluss einer Vertragsstrafe	448
D.	Rechtsfolge: Vertragsstrafe	448
I.	Berechnung der Vertragsstrafe	448
II.	Keine Kumulation von Vertragsstrafen	449
III.	Herabsetzen der Vertragsstrafe (§ 343 BGB)	450
IV.	Anrechnung auf weitergehenden Schadensersatz (§ 340 Abs. 2 BGB, § 341 Abs. 2 BGB)	450
§ 12 VOB/B Annahme	452
A.	Allgemeines	452
I.	Rechtsgeschäftliche Abnahme und andere Abnahmeformen	452
II.	Abnahmeverklärungen durch den Auftraggeber oder einen Bevollmächtigten	455
III.	Beratungspflichten des Architekten/Ingenieurs	456
IV.	Heilung mangelnder Bevollmächtigung	456
V.	Vertretung öffentlich-rechtlicher Körperschaften	456
B.	Abnahmevervoraussetzungen	457
I.	Allgemeines	457
II.	Fertigstellung der Leistung	457
III.	Keine wesentlichen Mängel (§ 12 Abs. 3)	457
C.	Abnahmeverweigerung	459
D.	Vorbehaltserklärungen bei der Abnahme	461
I.	Allgemeines	461
II.	Vorbehalt bekannter Mängel	461
III.	Vorbehalt der Vertragsstrafe	463
E.	Abnahmearten	465
I.	Allgemeines	465
II.	Stillschweigende Abnahme	467
III.	Ausdrückliche Abnahme (§ 12 Abs. 1)	468
IV.	Förmliche Abnahme (§ 12 Abs. 4)	469
1.	Allgemeines	469
2.	Abnahmevereinbarung bzw. -verlangen und „vergessene“ Abnahme	470
3.	Durchführung der förmlichen Abnahme	474
V.	Fiktive Abnahme	477
1.	Allgemeines	477
2.	Ausschluss der fiktiven Abnahme	478
3.	Formen der fiktiven Abnahme	479
4.	Schriftliche Mitteilung über die Fertigstellung der Leistung	479
5.	Ingebrauchnahme der Leistung	482
6.	Vorbehaltserklärung (§ 12 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B)	482
VI.	Teilabnahme (§ 12 Abs. 2)	483
F.	Rechtsfolgen der Abnahme	485
I.	Allgemeines	485
II.	Umwandlung des Erfüllungs- in das Mängelanspruchsstadium	485
III.	Beginn der Verjährungsfrist für die Mängelansprüche	487
IV.	Gefahrübergang (Vergütungs- und Leistungsgefahr) auf den Auftraggeber	487
V.	Beweislastumkehr für das Vorhandensein von Mängeln	487
VI.	Fälligkeit des Vergütungsanspruchs	487

VII. Verlust von Mängelbeseitigungsansprüchen bei bekannten Mängeln und Vertragsstrafeansprüchen bei fehlendem Vorbehalt	488
G. Abnahme nach gekündigtem Bauvertrag	489
H. Anfechtung der Abnahme	489
§ 13 VOB/B Mängelansprüche	490
A. Allgemeines	491
I. Mängelhaftungsrecht nach BGB	492
1. Mängelbegriff	492
2. Mängelansprüche	492
3. Verjährung der Ansprüche	493
II. Mängelhaftungsrecht nach VOB/B vor und nach der Abnahme	495
B. Mängelbegriff (§ 13 Abs. 1)	498
I. Überblick	498
II. Vereinbarte Beschaffenheit und anerkannte Regeln der Technik (§ 13 Abs. 1 Satz 2)	499
1. Beschaffensvereinbarung	499
2. Anerkannte Regeln der Technik	500
III. Nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung (§ 13 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1)	500
IV. Gewöhnliche Verwendung und übliche Beschaffenheit (§ 13 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2)	500
C. Leistungen nach Probe (§ 13 Abs. 2)	501
D. Befreiung des Auftragnehmers von der Mängelhaftung (§ 13 Abs. 3)	501
I. Allgemeines	501
II. Anordnungen bzw. Maßnahmen aus der Sphäre des Auftraggebers	502
1. Mangelhafte Leistungsbeschreibung des Auftraggebers	502
2. Anordnungen des Auftraggebers	502
3. Lieferung oder Vorgabe von Stoffen oder Bauteilen	503
4. Vorleistung anderer Unternehmer	503
III. Prüfungs- und Mitteilungspflicht	504
1. Prüfungsumfang	504
2. Hinweispflicht	504
3. Rechtsfolgen im Falle der Erfüllung bzw. Nichterfüllung der Prüfungs- und Hinweispflicht	505
E. Verjährungsfristen für Mängelansprüche	506
I. Verjährungsfristen gemäß § 13 Abs. 4 Nr. 1 und 2 VOB/B	506
1. Bauwerke	507
2. Werke, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht	507
3. Feuerberührte Teile von Feuerungsanlagen	508
4. Maschinelle und elektrotechnische/elektronische Anlagen	508
II. Andere Verjährungsfristen	509
1. Vertragliche Vereinbarungen	509
2. Arglistiges Verschweigen und Vorspiegeln eines Mangels	510
3. Organisationsmangel	510
III. Lauf der Verjährungsfristen	510
1. Beginn der Verjährungsfrist (§ 13 Abs. 4 Nr. 3 VOB/B)	511
2. Neubeginn der Verjährungsfrist durch schriftliche Mängelrüge und Abnahme von Mängelbeseitigungsleistungen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 und 3 VOB/B)	511
a. Neubeginn durch schriftliche Mängelrüge	512
b. Abnahme von Mängelbeseitigungsleistungen	514
3. Rechte des Auftraggebers trotz eingetretener Verjährung	514

F. Mängelbeseitigung	515
I. Mängelbeseitigung durch den Auftragnehmer (§ 13 Abs. 5 Nr. 1)	517
1. Schriftliches Mängelbeseitigungsverlangen des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer	517
a. Aufforderung zur Mängelbeseitigung	517
b. Benennung der Mängel	517
c. Schriftform	518
2. Umfang der Mängelbeseitigung	519
3. Kosten der Mängelbeseitigung	519
a. Kostentragung durch den Auftragnehmer	519
b. Kostenbeteiligung durch den Auftraggeber	519
II. Mängelbeseitigung (Selbst- bzw. Ersatzvornahme) durch den Auftraggeber auf Kosten des Auftragnehmers (§ 13 Abs. 5 Nr. 2)	520
1. Voraussetzungen	520
a. Durchsetzbarer Mängelbeseitigungsanspruch	521
b. Schriftliche Mängelbeseitigungsaufforderung	521
c. Setzen einer angemessenen Frist	521
d. Fruchtloser Fristablauf	521
e. Entbehrlichkeit der Fristsetzung	522
f. Rechtsfolgen unterlassener Mängelbeseitigungsaufforderung und Fristsetzung	522
2. Kostenerstattung	522
a. Durchführung der Mängelbeseitigung	522
b. Umfang des Kostenerstattungsanspruchs	523
c. Durchsetzung des Kostenerstattungs- und Kostenvorschussanspruchs	523
G. Minderung des Vergütungsanspruchs (§ 13 Abs. 6)	524
I. Voraussetzungen	525
1. Unzumutbarkeit der Mängelbeseitigung für den Auftraggeber	525
2. Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung	525
3. Unverhältnismäßig hoher Aufwand und Verweigerung der Mängelbeseitigung durch den Auftragnehmer	526
II. Durchführung der Minderung	528
III. Minderungshöhe	528
H. Schadensersatzanspruch (§ 13 Abs. 7)	529
I. Allgemeines	529
II. Schadensersatzanspruch bei Verletzung höchstpersönlicher und anderer Rechtsgüter Dritter (§ 13 Abs. 7 Nr. 1 und 2)	530
III. Schadensersatzanspruch bei Mängeln an der baulichen Anlage und Mangelfolgeschäden (§ 13 Abs. 7 Nr. 3)	530
1. Allgemeines	530
2. „Kleiner Schadensersatzanspruch“ (§ 13 Abs. 7 Nr. 3 Satz 1 VOB/B)	531
3. „Großer Schadensersatzanspruch“ (§ 13 Abs. 7 Nr. 3 Satz 2 VOB/B)	532
a. Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik	532
b. Fehlen einer vertraglich vereinbarten Beschaffenheit	532
c. Versicherte und versicherbare Leistung	532
IV. Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche (§ 13 Abs. 7)	533
V. Einschränkungen und Erweiterung der Haftung (§ 13 Abs. 7 Nr. 5)	533
§ 14 VOB/B Abrechnung	534
A. Allgemeines	534
I. Abrechnung	534
II. Inhaltskontrolle einzelner VOB/B-Klauseln	535
B. Pflicht zur prüfbaren Abrechnung (§ 14 Abs. 1)	536
I. Pflicht zur Abrechnung	536
II. „Ohne-Rechnung-Abrede“	538

III.	Umfang der Abrechnungsverpflichtung	541
1.	Abrechnungsverpflichtung	541
2.	Umsatzsteuer	542
IV.	Prüfbarkeit der Abrechnung	549
V.	Abrechnung vorzeitig beendeter Verträge	553
1.	Vorzeitig beendeter Einheitspreisvertrag	554
2.	Vorzeitig beendeter Pauschalpreisvertrag	554
VI.	Inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung	556
VII.	Inhaltskontrolle des § 14 Abs. 1	557
C.	Zur Abrechnung notwendige Feststellungen (§ 14 Abs. 2)	557
I.	Aufmaß	558
II.	Berücksichtigung der Abrechnungsbestimmungen	559
III.	Schwer bzw. nicht mehr feststellbare Leistungen	559
IV.	Inhaltskontrolle des § 14 Abs. 2	560
D.	Zeitpunkt zur Einreichung der Schlussrechnung (§ 14 Abs. 3)	560
E.	Rechnungslegung durch den Auftraggeber (§ 14 Abs. 4)	561
§ 15 VOB/B Stundenlohnarbeiten		564
A.	Allgemeines	564
I.	Stundenlohnarbeiten	564
II.	Inhaltskontrolle einzelner VOB/B-Klauseln	565
B.	Grundlagen der Abrechnung (§ 15 Abs. 1)	566
I.	Abrechnung bei bestehender vertraglicher Vereinbarung (Abs. 1 Nr. 1)	566
II.	Abrechnung bei fehlender vertraglicher Vereinbarung (Abs. 1 Nr. 2)	568
1.	Ortsübliche Vergütung (Abs. 1 Nr. 2 Satz 1)	568
2.	Aufwendungen des Auftragnehmers (Abs. 1 Nr. 2 Satz 2)	569
III.	Inhaltskontrolle des § 15 Abs. 1	570
C.	Vergütung von Aufsichtspersonen (§ 15 Abs. 2)	570
D.	Stundenlohnzettel (§ 15 Abs. 3)	570
I.	Anzeige des Ausführungsbeginns (Abs. 3 Satz 1)	570
II.	Einreichung von Stundenlohnzetteln (Abs. 3 Satz 2)	571
III.	Rückgabe der Stundenlohnzettel (Abs. 3 Satz 3)	572
IV.	Einwendungen auf Stundenlohnzetteln (Abs. 3 Satz 4)	573
V.	Wirkungen der Rückgabe (Abs. 3 Satz 5)	573
VI.	Inhaltskontrolle des § 15 Abs. 3	577
E.	Stundenlohnrechnungen (§ 15 Abs. 4)	577
F.	Abrechnung bei Zweifeln über die Vergütung von Stundenlohnleistungen (§ 15 Abs. 5)	578
§ 16 VOB/B Zahlung		579
A.	Allgemeines	580
I.	Zahlungsarten nach § 16 VOB/B	580
II.	Inhaltskontrolle einzelner VOB/B-Klauseln	581
B.	Abschlagszahlungen (§ 16 Abs. 1)	582
I.	Anspruch auf Abschlagszahlungen	582
II.	Nachweis der Leistungen durch prüfbare Aufstellung	583
III.	Abschlagszahlungen für Stoffe und Bauteile	584
1.	Sonderanfertigung und Serienanfertigung	584
2.	Eigentumsübertragung oder Sicherheitsleistung	586
IV.	Einbehalt von Gegenforderungen (Abs. 1 Nr. 2)	587
V.	Fälligkeit von Abschlagszahlungen (Abs. 1 Nr. 3)	589
1.	Zugang der Aufstellung	589
2.	Verlängerung der Prüffrist	590

3. Zeitpunkt der Zahlung	591
4. Folgen der Nichtzahlung	591
VI. Bedeutung von Abschlagszahlungen (Abs. 1 Nr. 4)	592
VII. Verjährung von Rückzahlungsansprüchen bei Überzahlungen von Abschlagsrechnungen	592
VIII. Inhaltskontrolle des § 16 Abs. 1	594
C. Vorauszahlungen (§ 16 Abs. 2)	595
I. Vereinbarung von Vorauszahlungen (Abs. 2 Nr. 1)	595
II. Anrechnung auf nächstfällige Zahlungen (Abs. 2 Nr. 2)	598
III. Inhaltskontrolle des § 16 Abs. 2	598
D. Schlusszahlungen (§ 16 Abs. 3)	598
I. Anspruch auf Schlusszahlung (Abs. 3 Nr. 1)	599
1. Abnahme	599
2. Abnahme nach Kündigung?	600
3. Sonderfall: Fälligkeit ohne Abnahme bei „Abrechnungsverhältnis“	600
4. Einreichung einer prüfbaren Schlussrechnung	600
5. Fälligkeit der Schlusszahlung (Abs. 3 Nr. 1 Satz 1)	601
6. Einwendungen des Auftraggebers gegen die Prüfbarkeit	604
7. Anspruch auf Zahlung des unbestrittenen Guthabens (Abs. 3 Nr. 1 Sätze 3 und 4)	606
8. Weitere Folgen der Schlussrechnungsprüfung durch den Auftraggeber	606
II. Vorbehaltlose Annahme der Schlusszahlung (Abs. 3 Nr. 2)	606
1. Umfang der Ausschlusswirkung	607
2. Schlusszahlungserklärung und Hinweis auf die Ausschlusswirkung	608
III. Schlusszahlungen gleichgestellte Fälle (Abs. 3 Nr. 3)	609
IV. Ausschluss früher gestellter, unerledigter Forderungen (Abs. 3 Nr. 4)	610
V. Vorbehalt des Auftragnehmers gegen die Schlusszahlung (Abs. 3 Nr. 5)	610
1. Vorbehaltserklärung (Abs. 3 Nr. 5 Satz 1)	610
2. Vorbehaltsbegründung (Abs. 3 Nr. 5 Satz 2)	611
VI. Richtigstellung wegen Aufmaß-, Rechen- und Übertragungsfehlern (Abs. 3 Nr. 6)	612
VII. Kein Anspruch auf Vergütung von Nachtragsforderungen nach Abnahme	612
VIII. Rückforderung überzahlten Werklohns	612
IX. Verjährung von Rückzahlungsansprüchen bei Überzahlungen von Schlussrechnungen	613
X. Bindungswirkung der Schlussrechnung	614
XI. Inhaltskontrolle (§ 16 Abs. 3)	614
1. § 16 Abs. 3 Nr. 1 – Fälligkeit nach Zugang?	614
2. § 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B – Fälligkeitsfristen	615
3. § 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B – Prüfbare Schlussrechnung	616
4. § 16 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 VOB/B – Schlusszahlungseinrede	616
E. Teilschlusszahlungen (§ 16 Abs. 4)	616
I. Voraussetzungen der Teilschlusszahlung	617
II. Anspruch auf Teilschlusszahlung	617
III. Inhaltskontrolle des § 16 Abs. 4	618
F. Allgemeine Vorschriften für alle Zahlungsarten (§ 16 Abs. 5)	618
I. Beschleunigungsgebot (Abs. 5 Nr. 1)	618
II. Skonto (Abs. 5 Nr. 2)	618
III. Nichtzahlung bei Fälligkeit (Abs. 5 Nr. 3)	619
1. Zahlungsverzug mit Nachfristsetzung (Abs. 5 Nr. 3 Satz 1)	619
2. Zahlungsverzug ohne Nachfristsetzung (Abs. 5 Nr. 3 Satz 3)	620
3. Vom Auftraggeber nicht zu vertretende Ungewissheit über das Bestehen und den Umfang der Werklohnforderung	621

4. Folgen des Zahlungsverzugs (Abs. 5 Nr. 3 Satz 2)	623
5. Verzugszinsen auf Abschlagsrechnungen	623
IV. Nichtzahlung des unbestrittenen Guthabens (Abs. 5 Nr. 4)	625
V. Recht auf Einstellung der Arbeiten (Abs. 5 Nr. 4)	625
1. Voraussetzungen für die Einstellung der Arbeiten	625
2. Handlungsmöglichkeiten des Auftraggebers	625
VI. Inhaltskontrolle des § 16 Abs. 5	626
G. Zahlungen an Gläubiger des Auftragnehmers (§ 16 Abs. 6)	627
I. Bedeutung und Risiken	627
II. Voraussetzungen der Zahlung (Abs. 6 Satz 1)	628
III. Erklärung des Auftragnehmers (Abs. 6 Satz 2)	629
IV. Kündigung des Vertrages wegen Zahlungseinstellung des Auftragnehmers	630
V. Inhaltskontrolle § 16 Abs. 6	631
§ 17 VOB/B Sicherheitsleistung	631
A. Allgemeines	632
I. Bedeutung des § 17 VOB/B	632
II. § 17 VOB/B und § 632a Abs. 3 BGB	633
B. § 17 Abs. 1 VOB/B: Vereinbarung der Sicherheitsleistung und Einbeziehung der Regelung in den Vertrag	633
C. § 17 Abs. 2 und 3 VOB/B: Arten der Sicherheitsleistung und Wahl- und Austauschrecht des Auftragnehmers	633
I. Arten der Sicherheitsleistung	633
II. Wahl- und Austauschrecht	633
D. § 17 Abs. 4 VOB/B: Sicherheitsleistung durch Bürgschaft	636
I. Allgemeines	636
II. Die Anerkennung des Bürgen als tauglich	637
III. Schriftform	637
IV. Selbstschuldnerische Bürgschaft	637
V. Unbefristete Bürgschaft	637
VI. Verjährung	638
E. § 17 Abs. 5 VOB/B: Sicherheitsleistung durch Hinterlegung von Geld	639
F. § 17 Abs. 6 VOB/B: Sicherheitsleistung durch Einbehalt von Zahlungen	639
G. Höhe der Sicherheit	640
H. § 17 Abs. 7 VOB/B: Frist zur Sicherheitsleistung des Auftragnehmers	641
I. § 17 Abs. 8 VOB/B: Rückgabe der Sicherheitsleistung	642
§ 18 VOB/B Streitigkeiten	643
A. Gerichtsstandsvereinbarungen (Abs. 1)	643
I. Grundsätzliches	643
II. Voraussetzungen	644
B. Verträge mit Behörden; Meinungsverschiedenheiten (Abs. 2)	645
C. Vereinbarung von Verfahren zur Streitbeilegung (Abs. 3)	646
D. Einschaltung der Materialprüfungsstelle bei Meinungsverschiedenheiten (Abs. 4)	647
E. Kein Recht zur Arbeitseinstellung (Abs. 5)	648
Stichwortverzeichnis	649