

Inhalt

Einleitung	19
1 Das neue Baurecht	20
2 Kaufvertragsrecht	21
3 Wesentlicher Inhalt des neuen Rechts	22
3a Gliederung und neue Systematik	22
3b Allgemeine Vorschriften des Werkvertragsrechts (§§ 631 bis 650 BGB)	23
3c Kapitel 2 – Bauvertrag (§§ 650a bis 650h BGB)	23
3d Kapitel 3 – Verbrauchervertrag (§§ 650i bis 650n BGB)	24
3e Kapitel 3 – Unabdingbarkeit (§ 650o BGB)	24
3f Untertitel 2 – Architekten- und Ingenieurverträge (§§ 650p bis 650t BGB)	25
3g Zu Untertitel 3: Bauträgervertrag (§§ 650u und 650v)	25
4 Artikel 249 Einführungsgesetz zum BGB	25
5 Das neue Baurecht und die VOB/B	26
5.1 Die VOB und Verbraucher	26
5.2 Die Rechtswidrigkeit der VOB/B bei Verbraucherverträgen	27
5.3 Die Anwendung der VOB/B als Wettbewerbsverstoß	27
 Kapitel 1 Das neue Bauvertragsrecht	 29
 Teil 1 – Der Bauvertrag	 30
1.1 Einleitung	30
1.2 Die gesetzlichen Regelungen zum Bauvertrag	30
1.3 Änderungen des Leistungsumfangs	31
1.4 Die Sicherung des Auftraggebers	37
1.5 Die Kündigung des Bauvertrages	39
 Teil 2 – Der Verbraucherbauvertrag	 43
2.1 Einleitung	43
2.2 Die gesetzlichen Regelungen zum Verbraucherbauvertrag	44

2.3	Baubeschreibung zum Verbraucherbauvertrag	46
2.4	Der Widerruf eines Verbraucherbauvertrages	49
2.5	Zahlung und Abschlagszahlung	51
2.6	Herausgabe von Unterlagen	53
Teil 3 – Unabdingbarkeit		56
Teil 4 – Architekten- und Ingenieurvertrag		56
4.1	Einleitung	56
4.2	Zu den gesetzlichen Regeln	57
4.3	Abrechnung und Vergütung	60
4.4	Sonderkündigungsrecht des Verbrauchers	62
4.5	Die Abnahme der Architektenleistung	63
4.6	Gesamtschuldnerische Haftung	65
Teil 5 – Der Bauträgervertrag		67
Kapitel 2 Bauvertragsrecht und Bauverträge		71
Teil 1 – Der Bauvertrag		73
1	Einleitung	73
2	Musterverträge	75
2.1	Stundenlohnvertrag	75
2.2	Der minimale Bauvertrag	79
2.3	Vertragsmuster für kleine bis mittlere Bauleistungen	81
	a) Der kleine/mittlere Bauleistungsvertrag als Einheitspreisvertrag	81
	b) Der kleine/mittlere Bauleistungsvertrags als Pauschalpreisvertrag	84
2.4	Der umfassende (große) Bauvertrag	87
	a) Der große Bauvertrag als Einheitspreisvertrag	87
	b) Der große Bauleistungsvertrag als Pauschalpreisvertrag	91
2.5	Die Abnahme	95
Teil 2 – Der Verbraucherbauvertrag		98
1	Einleitung	98
2	Die Baubeschreibung nach § 650j BGB	99
3	Die Vorgabe von Terminen	101
4	Das Widerrufsrecht des Verbrauchers	102
5	Abschlagszahlungen und Sicherung des Werklohnanspruches	103

6	Vertragsmuster für einen Verbraucherbauvertrag	104
6.1	Verbraucherbauvertrag als Einheitspreisvertrag	105
6.2	Verbraucherbauvertrag als Pauschalpreisvertrag	110
Teil 3 – Bauleistungen für Verbraucher, die nicht dem Verbraucherbauvertragsrecht unterliegen		115
1	Einleitung	115
2	Reparatur und Installationsarbeiten	115
3	Die nicht erfolgte Widerrufsbelehrung	116
4	Musterverträge für Bauleistungen, die nicht unter den Verbrauchervertrag (§§ 650i bis 650n BGB) fallen	116
4.1	Vertragsmuster über Bauvorleistungen	117
4.2	Vertrag über Stundenlohnarbeiten	121
4.3	Vertrag über kleine/minimale Bauleistungen	125
4.4	Verträge über kleine bis mittlere Bauarbeiten	127
a)	Der kleine/mittlere Bauleistungsvertrag als Einheitspreisvertrag	127
b)	Der kleine/mittlere Bauleistungsvertrags als Pauschalpreisvertrag	131
4.5	Vertrag über mittlere bis große Bauleistungen	135
a)	Der große Bauvertrag als Einheitspreisvertrag	135
b)	Der große Bauleistungsvertrag als Pauschalpreisvertrag	140
Teil 4 – Architekten-/Ingenieurvertrag		145
1	Einleitung	145
2	Vorvertragliche Architektenleistungen/Akquise	145
2.1	Vorvertragliches Vertragsmuster	148
2.2	Architekten-/Ingenieurvollmacht für vorvertragliche Leistungen	151
2.3	Akquise und Haftpflichtversicherung	152
3	Die neuen Regelungen im BGB (§ 650p bis 650n)	153
3.1	Das Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB	155
3.2	Muster eines Architektenvertrages neben Widerrufsbelehrung für Verbraucher und Verbraucherunterrichtung nach § 650r Abs. 1 BGB	157
Kapitel 3 Abnahme		169
1	Einleitung	170
1.1	Der Begriff der „technischen Abnahme“	170
1.2	Die behördliche Abnahme als Kontrolle von Sicherheitsstandards	170

1.3	Die rechtsgeschäftliche Abnahme	170
2	Der Abnahmebegriff	171
2.1	Die Übergabe des Werkes	171
2.2	Billigung der Werkleistung als im Wesentlichen vertragsgerecht	171
a)	Die ausdrückliche Billigung	171
b)	Die konkludente Billigung	172
2.3	Die Pflicht zur Abnahme	172
2.4	Der abnahmeunwillige Auftraggeber	172
3	Die Wirkungen der Abnahme	174
3.1	Beendigung des Erfüllungsanspruches	174
3.2.	Die Umkehr der Beweislast	174
3.3	Übergang der Leistungsgefahr	174
3.4	Beginn der Verjährungsfrist	175
3.5	Beginn der Verjährung bei Ablehnung der Abnahme	175
3.6	Der Vorbehalt der Vertragsstrafe	175
3.7	Abnahme in Kenntnis von Mängeln	176
3.8	Abnahme und Rechtsmängel (§ 633 Abs. 3 BGB)	177
3.9	Fälligkeit der Vergütung	178
4	Die Abnahmeergänzungsregel des § 650g BGB für den Bauvertrag	179
5	Die Abnahme von Architekten- und Ingenieurleistungen	181
5.1	Die Abnahme der Architektenleistungen – ein unnötiger Formalismus?	182
6	Abnahme bei Rechtsmängeln	184
7	Die Abnahme vom Bauträger	185
7.1	Einleitung	185
7.2	Die Abnahme von Sondereigentum	186
7.3	Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums	186
7.4	Auswege für den Bauträger	187

Kapitel 4	Mängel, Gewährleistungsrecht	191
1	Einleitung	193
2	Mangelfreie Herstellung von werkvertraglichen Leistungen (633 BGB)	193
3	Die Rechte des Auftraggebers bei Mängeln	195
3.1	Einleitung	195
3.2	Die einzelnen Mängelrechte des § 634 BGB und ihr Verhältnis zueinander	196
3.3	Die Mängelrechte des § 634 BGB und die Abnahme der Werkleistung	197
3.4	Der Nacherfüllungsanspruch des § 634 Nr. 1 BGB	199

3.5	Das Recht des Auftragnehmers auf Nacherfüllung	200
3.6	Die Selbstvornahme durch den Auftraggeber	202
a)	Die Voraussetzungen für die Mängelbeseitigung durch den Auftraggeber	202
b)	Die Durchführung der Selbstvornahme	203
c)	Erstattung der Aufwendungen für Selbstvornahme	203
d)	Abrechnungspflicht	204
e)	Mängelhafte Selbstvornahme	204
4	Das Rücktrittsrecht des Auftraggebers	205
4.1	Die Folgen des Rücktritts	205
a)	Verbleib des erbrachten Werkes beim Besteller	205
b)	Rücknahme des Werkes	206
5	Die Minderung der Vergütung	207
5.1	Die Rechtsfolgen der Minderung	208
6	Schadensersatz	209
6.1	Einleitung	209
6.2	Schadensersatzansprüche im Verhältnis zu anderen Rechten	210
6.3	Die Voraussetzungen des Schadensersatzanspruches nach § 634 Nr. 4 BGB	211
6.4	Die Bestimmung des § 281 Abs. 4 BGB	213
6.5	Schadensersatz und Werklohnanspruch	213
6.6	Kleiner und großer Schadensersatz	214
a)	Der sogenannte kleine Schadensersatzanspruch	214
b)	Der sogenannte große Schadensersatzanspruch	214
7	Der neue § 439 Abs. 3 BGB	215
7.1	Einleitung	215
7.2	Aus- und Einbauleistungen	216
7.3	Beschränkung des Anspruchs	217
8	Verjährung der Mängelbeseitigungsansprüche	218
8.1	Einleitung	218
8.2	Leistungen an einem Werk (bei einem Bauwerk), § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB	219
8.3	Arbeiten bei Bauwerken, § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB	219
8.4	Die unter einem Bauwerk erfassten Leistungen	221
8.5	Sonstige Leistungen gemäß § 634 Abs. 1 Nr. 3 BGB	221
8.6	Unterschiedliche Leistungen durch einen Unternehmer	221
8.7	Vertragliche Vereinbarungen über die Verjährung	222

8.8	Die Verjährung von Architektenleistungen	222
8.9	Verjährungshemmende Maßnahmen	222
Kapitel 5 Gesamtschuld im Baubereich		223
1	Einleitung	224
2	Die einzelnen Gesamtschuldverhältnisse	225
2.1	Gesamtschuld mehrerer Unternehmen	225
2.2	Gesamtschuld von Architekt und Unternehmer	226
a)	Planungs- und Ausführungsfehler	226
b)	Bauaufsicht und Ausführungsfehler	227
c)	Haftungsquote	228
2.3	Gesamtschuld von Architekt, Sonderfachmann und Unternehmer	229
2.4	Gesamtschuld von planenden und bauleitenden Architekten/Ingenieuren	229
2.5	Gesamtschuld zwischen Architekten und Sonderfachmann	229
2.6	Gesamtschuld mehrerer Sonderfachleute	230
Kapitel 6 Beweissicherung		233
Teil 1 – Das selbständige Beweisverfahren		235
1	Einleitung	235
2	Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des sBV	235
2.1	Einnahme des Augenscheins	236
2.2	Vernehmung von Zeugen	236
2.3	Begutachtung durch einen Sachverständigen	236
2.4	Zulässigkeit des sBV	237
3	Das sBV nach § 485 Abs. 2 ZPO	237
3.1	Das rechtliche Interesse nach § 485 Abs. 2 ZPO	238
4	Zuständiges Gericht	239
5	Der Antrag im sBV	240
5.1	Die Parteien des sBVs	241
a)	Antragsteller	241
b)	Antragsgegner	241
c)	Streitverkündung	242
5.2	Die zu bezeichnenden Tatsachen	242
5.3	Die Bezeichnung der Beweismittel	243

5.4	Die Auswahl des Sachverständigen	243
5.5	Die Ablehnung eines Sachverständigen	244
5.6	Die Glaubhaftmachung eines selbständigen Beweisantrages	246
5.7	Der Abschluss des Beweissicherungsverfahrens	247
6	Die Rechtswirkungen des sBVs	248
6.1	Die Hemmungswirkung	249
6.2	Die Hemmungswirkung bei WEG-Anlagen	251
6.3	Hemmungswirkung und Streitverkündung	252
7	Die Durchführung der Beweisaufnahme	252
7.1	Betreten des Objektes und Mitwirkung	253
7.2	Die Mitwirkungspflicht Dritter	254
7.3	Das Öffnen von Bauteilen	254
8	Die Kosten im Beweissicherungsverfahren	256
8.1	Die Kostenentscheidung im Hauptverfahren	256
8.2	Kostenentscheidung nach § 494a Abs. 2 ZPO	257
8.3	Kostenentscheidung im Rahmen einer Streitverkündung	258
8.4	Die „isolierte Kostenentscheidung“	259
Teil 2 – Das Privatgutachten		260
1	Einleitung	260
2	Die Stellung des Sachverständigen	261
3	Die Vergütung des Privatsachverständigen	261
4	Kostenerstattung für ein Privatgutachten	261
4.1	Der materiell-rechtliche Anspruch auf Kostenerstattung	262
4.2	Kostenerstattung im gerichtlichen Kostenfestsetzungsverfahren	263
Kapitel 7 Das Sicherungsrecht im Bauwesen		265
Teil 1 – Das Unternehmerpfandrecht (§ 647 BGB)		269
1	Einleitung	269
2	Der Geltungsbereich des § 647 BGB	269
3	Subunternehmer	270
4	Gesicherte Forderungen	270
5	Bestehen, Verwertung und Erlöschen des Pfandrechts	271
5.1	Bestehen des Pfandrechtes	271
5.2	Verwertung des Pfandrechtes	271

5.3	Erlöschen des Pfandrechtes	271
5.4	Vereinbarungen über das Pfandrecht	271
Teil 2 – Die Sicherungshypothek des Bauunternehmers (§ 650e BGB)		272
1	Einleitung	272
2	Das Sicherungsobjekt	273
3	Identität von Besteller und Grundstückseigentümer	274
4	Der anspruchsberechtigte Bauunternehmer/Handwerker	274
4.1	Der Bauunternehmer	274
4.2	Der Architekt	275
4.3	Statiker	276
4.4	Baubetreuer	276
4.5	Bauträger	276
4.6	Baustoffhändler	276
5	Der Bauwerksbegriff	276
5.1	Reparaturen	277
5.2	Einrichten der Baustelle	277
6	Abzusichernde Forderung	277
6.1	Wegfall des Sicherungsanspruches nach § 650e BGB	278
6.2	Verjährte Forderungen	279
7	Die Eintragung und Verfahrensfragen	279
7.1	Die einstweilige Verfügung	280
7.2	Das Verfahren	281
7.3	Das zuständige Gericht für den Erlass einer einstweiligen Verfügung	281
7.4	Der Antrag	282
7.5	Rechtsbeihilfe	284
7.6	Die Schutzschrift	285
Teil 3 – Das Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 650f BGB)		289
1	Einleitung	289
1.1	§ 650f – Bauhandwerkersicherung	289
1.2	Das Verhältnis von § 650f BGB zu § 650d BGB	289
1.3	§ 650f BGB im Verhältnis zum VOB/B-Vertrag	290
1.4	§ 650f BGB und Insolvenzrecht	290
2	Voraussetzungen und Grundlage für die Handwerkersicherung nach § 650f BGB	290

2.1	§ 650f Abs. 1 – Der Gesetzestext	290
2.2	Wer hat Anspruch auf Sicherheitsleistung?	291
2.3	Unternehmer eines Bauwerkes	291
2.4	Unternehmer einer Außenanlage	291
2.5	Architekten- und Ingenieurleistungen	291
2.6	Subunternehmer	292
2.7	Die Sicherheitsleistung	292
2.8	Sicherheitsleistung bei Baumängeln	293
2.9	Bestellung der Sicherheit	294
2.10	Sicherheit durch Dritte	295
2.11	Ausnahme eines unzulässigen Widerrufs der Sicherheit	296
2.12	Kosten der Sicherheit	297
2.13	Die Leistung der Sicherheit	297
2.14	Anforderung der Sicherheit	298
2.15	Die Höhe der Sicherheitsleistung	299
2.16	Die nicht übergebene Bürgschaft – Rechtsfolgen	299
2.17	Einstellung der Leistung	300
2.18	Die Einklagbarkeit der Sicherheit nach § 648f BGB	300
2.19	Vollstreckungsrecht	302
2.20	Kündigung	303
2.21	Verjährung	304
2.22	Ausnahmen vom Sicherungsanspruch	304
2.23	Der öffentliche Auftraggeber	304
2.24	Der private Wohnungsbau	305
2.25	Haupt- und Nachunternehmerverträge	305
2.26	Unabdingbarkeit des Sicherungsanspruches	306
Teil 4 – Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG)		309
1	Einleitung	309
2	Der Begriff des Baugeldes	310
2.1	Der Baugeldbegriff des § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, 1. Alternative des BauFordSiG	311
2.2	Eigenmittel des Bauherrn	312
2.3	Absicherung durch verzögerte Eigentumsübertragung – § 1 Abs. 3 Satz 1	312
2.4	Der Baugeldbegriff des § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauFordSiG – Vergütung für zwischengeschaltete Unternehmer	313

3	Baugeldempfänger und Haftende nach § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2	314
	BauFordSiG	
3.1	Baufirmen und Handwerksbetriebe	314
3.2	Baubetreuer	315
3.3	Bauträger	315
3.4	Nachunternehmer (Subunternehmer)	315
3.5	Architekten, Ingenieure, Statiker	315
4	Der Schadensersatzanspruch nach § 1 Abs. 1 BauFordSiG	315
5	Zum Schaden	317
6	Das Baugeld in der Insolvenz	318
7	Verjährungsfragen	318
Teil 5 – Das Zurückbehaltungsrecht		319
1	Einleitung	319
2	Das Zurückbehaltungsrecht des BGB (§ 273)	320
2.1	Einleitung	320
2.2	Umfang des Zurückbehaltungsrechts	320
2.3	Geltendmachung	321
2.4	Gegenanspruch	321
2.5	Die Höhe des zulässigen Einbehaltes	322
2.6	Der Ausschluss des Zurückbehaltungsrechtes	322
2.7	Geschäftsverkehr mit Unternehmern	323
3	Das Zurückbehaltungsrecht des § 641 Abs. 3 BGB	324
3.1	Der Druckzuschlag	324
3.2	Abweichende Vereinbarungen	325
4	Leistungsverweigerung nach § 650f Abs. 5 Satz 1 BGB, wenn keine Sicherheit gestellt wird	325
Teil 6 – Die Unsicherheitseinrede (§ 321 BGB)		326
1	Einleitung	326
2	Verhältnis zu anderen Sicherungsrechten	326
3	Voraussetzung für die Anwendung des § 321 BGB	327
4	Rechtsfolgen	327
Teil 7 – Der Eigentumsvorbehalt		328
1	Einleitung	328
2	Vereinbarung des Eigentumsvorbehaltes	328

3	Der einfache Eigentumsvorbehalt	328
4	Der erweiterte Eigentumsvorbehalt	329
5	Der verlängerte Eigentumsvorbehalt	330
6	Formulierungsbeispiele	331
7	Der weitergeleitete Eigentumsvorbehalt	332
8	Der Eigentumsvorbehalt in der Insolvenz	332
<hr/> Kapitel 8 Vertragsstrafe		333
1	Einleitung	334
2	Vereinbarung und Höhe der Vertragsstrafe	335
3	Vertragsstrafenvereinbarung durch AGB	336
4	Berechnung der Vertragsstrafenfrist	337
5	Vertragsstrafe bei Verschulden Dritter	337
6	Vorbehalt der Vertragsstrafe	338
<hr/> Kapitel 9 Zahlungsverzug, Zinsen, Verjährung		339
1	Einleitung	340
2	Mahnung	341
3	Verzug ohne Mahnung	342
4	Die Fälligkeit einer Forderung	344
5	Verzugszinsen	346
6	Zinsen unter Kaufleuten	346
7	Verjährung	347
<hr/> Kapitel 10 Urheberrechtsschutz und Normen		349
1	Einleitung	350
2	Die Norm im innerbetrieblichen Bereich	350
3	Die Privatkopie von einer urheberrechtlich geschützten Norm	350
3.1	Die Herstellung der Kopie	352
3.2	Die Herstellung einer Kopie durch einen Dritten	352
3.3.	Sonstiger eigener Gebrauch nach § 54 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4a UrhG	353
4	§ 45 UrhG, der vergessene Paragraph	353
4.1	Verfahren vor Gerichten	354
4.2	Verfahren vor Behörden	354

4.3	Herstellung von Vervielfältigungsstücken	354
4.4	Normen im Sachverständigengutachten	355
4.5	Normen im Privatgutachten	355
4.6	Normen im Verwaltungsverfahren	357
4.7	Normen in der anwaltlichen Beratung	357
4.8	Baufirmen und andere Beteiligte	358
4.9	Der Umfang des Nutzungsrechtes	358
5	Ergebnis	358
5.1	Die Privatkopie	358
5.2	Kleine Teile von Normen	358
5.3	Sachverständige	359
5.4	Architekten und Ingenieure	359
5.5	Verwaltungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren)	359
5.6	Juristen, Anwälte und Rechtsvertreter	360
6	Literaturverzeichnis	360
Kapitel 11 Gesetzesanhang		361
1.	Werkvertragsrecht – Stand 01.01.2018	362
2.	Verbrauchereigenschaft	378
3.	Schriftform	379
4.	Verzug/Zinsen	380
5.	Verjährung	383
6.	Gesamtschuld	389
7.	Zurückbehaltungsrecht	391
8.	Aufrechnung	391
9.	AGB-Recht	393
10.	Mängel im Kaufrecht	408
11.	Handelsgesetzbuch (HGB)	413
12.	VOB/B	415
Literaturverzeichnis		433
Abkürzungsverzeichnis		434
Verzeichnis der Formulierungshilfen		435
Stichwortverzeichnis		436