

Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis	15
A. Einleitung	21
I. Aktueller Hintergrund	21
II. Gegenstand und Gang der Arbeit	24
B. Theoretische Grundlagen	27
I. Dilemma des Bauvertrages	27
II. Definition des Bausolls	30
III. Der Pauschalpreismechanismus	60
IV. Mechanismen zur Vergütungsanpassung	93
V. Rechtliche Zulässigkeit von Risikoübernahmen	139
C. Ausgewählte Fallbeispiele aus der Baupraxis	148
Fall 1: Schlüsselfertiger Abhitzekeßel	148
Fall 2: Pauschalisierte Einheitspreise	157
Fall 3: Bandeisen	162
Fall 4: Baugrundentwässerung und Bodenaustausch	164
D. Zusammenfassung wesentlicher Ergebnisse und Reformvorschläge	184
I. Defizite	184
II. Reformvorschläge	191
Literaturverzeichnis	237

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	15
A. Einleitung	21
I. Aktueller Hintergrund	21
II. Gegenstand und Gang der Arbeit	24
B. Theoretische Grundlagen	27
I. Dilemma des Bauvertrages	27
II. Definition des Bausolls	30
1. Entwurf	30
a. Entwurf nach Art. 647 ZGB	30
aa. Konturlosigkeit des Begriffs „Entwurf“	30
bb. Abgrenzungsproblematik	32
cc. Zur Rechtsgeschichte	35
b. Bauentwurf nach Art. 34 BauG	36
aa. Bestandteile des Bauentwurfs	37
bb. Anpassung des Umfangs und Inhalts des Bauentwurfs durch den Planer	38
cc. Technische Bauvorschriften	39
dd. Zwischenergebnis	41
c. Beschreibung des öffentlichen Bauauftrags nach Art. 31 Abs. 1 VergR	41
aa. Projektdokumentation	42
(1) Ausführungspläne	43
(a) Regelung des § 5 AusfPV	43
(b) Rekonstruktion des Inhalts und Detaillierungsgrads der Ausführungspläne	44
(aa) Branchenübliche Grundsätze zur Berechnung des Honorars für die Planungsarbeiten	44
(bb) Standards der Berufsausübung und der Leistungsumfang von Architektenleistungen	46

(cc) Zwischenergebnis	48
(2) Unverbindlichkeit des Leistungsverzeichnisses	49
(3) „Vorübergehende“ Arbeiten	51
bb. Technische Spezifikationen	51
(1) Regelung der §§ 12–14 AusfPV	51
(2) Musterspezifikationen des Arkady-Verlags	53
(3) Weitere Fehlerquellen in den Technischen Spezifikationen	54
2. Grundsätze des technischen Wissens	54
a. Begriffsklärung	54
b. Polnische Normen	55
c. Regeln der Baukunst	57
3. Fazit	59
III. Der Pauschalpreismechanismus	60
1. Reichweite des Pauschalpreises	60
a. Historische Entwicklung	61
b. Aktueller Stand	63
aa. Rechtsprechung	63
bb. Die herrschende Literaturansicht	65
cc. Eine Minderansicht	67
2. Kritik an der h.M.	68
a. Definition des Bausolls anhand der allgemeinen Beschreibung der Bauaufgabe	69
b. Außerachtlassung der Planungsverantwortlichkeit	72
c. Übernahme werkvertraglicher Wertungen	73
d. Das Wortlaut-Argument	74
e. Verschuldensunabhängige Haftung	76
f. Haftungszersplitterung bei Zeit- und Sachnachträgen	80
g. Keine Garantiehaftung	80
3. Modalitäten der Vertragsanpassung	82
a. Abarbeiten der detaillierten (fehlerhaften) Leistungsbeschreibung oder Funktionalität?	83
b. Rolle des Bedenkenhinweises nach Art. 651 ZGB	85
aa. Anweisung, wie ursprünglich geplant zu bauen	86
bb. Änderung der Planung	86
c. Modalitäten der Einführung der erforderlichen Änderung in den Bauvertrag	87
aa. Klärung von Zweifeln	88
bb. Ausübung der Autorenaufsicht	88

cc. Änderung des Bauentwurfes	89
dd. Zwischenergebnis: Einseitiges Änderungsrecht des Planers?	89
d. Zwischenergebnis	93
IV. Mechanismen zur Vergütungsanpassung	93
1. Lösungsansätze in der Rechtsprechung	94
a. Vertragsänderung?	94
aa. Fehlender Kontrahierungswille des Bauherrn	94
bb. Verbot wesentlicher Vertragsänderungen nach Art. 144 Abs. 1 VergR	95
(1) Rechtslage bis zum 28.07.2016	95
(2) Rechtslage seit dem 28.07.2016	96
(a) Art. 144 Abs. 1 Pkt. 1 VergR	97
(b) Art. 144 Abs. 1 Pkt. 2 VergR	99
(c) Art. 144 Abs. 1 Pkt. 3 VergR	100
cc. Verletzung der Disziplin der öffentlichen Finanzen	102
(1) Rechtswidrige Vertragsänderung (Art. 17 Abs. 6 des Gesetzes über die Disziplin öffentlicher Finanzen)	102
(2) Vergleiche mit öffentlichen Stellen	103
b. Wegfall der Geschäftsgrundlage nach Art. 632 § 2 ZGB	103
aa. Anwendungsbereich	104
bb. Unvorhersehbare Änderung der Verhältnisse	106
(1) Zusätzliche und geänderte Arbeiten?	106
(2) Steigerungen der Materialpreise	107
(3) Änderungen des Steuersatzes oder öffentlicher Gebühren	108
cc. Gefahr eines bedeutenden Verlustes	108
dd. Kausalität	111
ee. Kritik	111
(1) Mehrvergütung erst ab Erreichen der Schwelle des „bedeutenden Verlustes“	112
(2) Notwendigkeit einer Gerichtsentscheidung	112
(3) Kein Ausgleich des Gewinns	112
(4) Bauzeitverzögerung als Folge	112

c.	Ungerechtfertigte Bereicherung nach Art. 410 § 1 iVm Art. 405 ZGB	113
aa.	Zusätzliche Arbeiten als „Vermögensvorteil“	113
	(1) Ansicht des Appellationsgerichts Kraków	114
	(2) Ansicht des Obersten Gerichts und Appellationsgerichts Gdańsk	114
bb.	Kritik	117
	(1) „Ohne Rechtsgrund“?	117
	(2) Leistung auf eine nicht bestehende Schuld	118
	(3) Aufgedrängte Bereicherung	120
	(4) Unterstellung der Fachkompetenz des Bauunternehmers	120
	(5) Berechnung des Wertersatzes nach objektivem Verkehrswert	120
	(6) Entstehung eines Mangels	121
	(7) Schwäche des Bereicherungsanspruchs	121
2.	Andere Lösungsansätze	122
a.	Schadensersatz nach allgemeinen Vorschriften (Art. 471 ZGB)	122
aa.	Begriff der „nicht ordnungsgemäßen Erfüllung der Obligation“	122
bb.	Der rechtliche Charakter der „Entwurfslieferungspflicht“	125
	(1) Einordnung als Schuldnerpflicht	126
	(2) Einordnung als Gläubigerpflicht	127
	(3) Stellungnahme	128
b.	Schadensersatz aus vorvertraglicher Pflichtverletzung (Art. 415 ZGB)	129
aa.	Existenz einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht?	130
bb.	Haftung aus c.i.c. bei Lieferung eines unzureichenden Entwurfes?	133
cc.	Eindeutige und erschöpfende Beschreibung des Auftragsgegenstandes nach Art. 29 Abs. 1 VergR	134
c.	Geschäftsführung ohne Auftrag	138
V.	Rechtliche Zulässigkeit von Risikoübernahmen	139
1.	Grundsätze des gesellschaftlichen Zusammenlebens	140
2.	Kriterium der Zumutbarkeit bei öffentlichen Vergaben?	142
3.	Raum für individualvertragliche Risikoübernahmen?	144

C. Ausgewählte Fallbeispiele aus der Baupraxis	148
Fall 1: Schlüsselfertiger Abhitzekegel	148
1. Sphärengedanke	150
2. Bestimmung des Bausolls	151
3. Die Reichweite der Schlüsselfertigkeitsklausel	152
a. Detailpauschalvertrag	153
b. Globalpauschalvertrag	153
c. Charakteristika des Schlüsselfertigvertrages	154
d. Die Schlüsselfertigkeitsklausel und eine fehlerhafte Detailvorgabe	155
aa. Allgemeine Geschäftsbedingungen	156
bb. Individualvereinbarungen	157
Fall 2: Pauschalierte Einheitspreise	157
Fall 3: Bandeisen	162
1. Unverbindliches Leistungsverzeichnis	163
2. Auslegungsregel des Art. 649 ZGB	164
Fall 4: Baugrundentwässerung und Bodenaustausch	164
1. Anforderungen an die Baugrunduntersuchung	169
a. Das „Ob“ der Baugrunduntersuchung	169
b. Das „Wie“ der Baugrunduntersuchung	169
2. Baugrund als „Stoff“	173
3. Risikoverteilung im Einzelfall	173
a. Auslegung einzelner Textelemente	174
b. Maßstab der Überprüfung der Projektdokumentation nach Art. 651 ZGB	174
c. Bausollerweiterung durch die „Kompletttheitsklauseln“?	176
4. Entscheidung des Gerichts	177
a. Die Macht des Sachverständigen	178
b. Ermittlung der Nachtragshöhe	179
c. Gerichtliche Entscheidung des Streits	183
D. Zusammenfassung wesentlicher Ergebnisse und Reformvorschläge	184
I. Defizite	184
II. Reformvorschläge	191
1. Lösung de lege lata	191

2. Lösung de lege ferenda	194
a. Deutsche Lösung seit dem 01.01.2018 als gangbarer Weg?	196
aa. Arten der Änderungen	197
bb. Das Einigungsmodell und die 30-Tage-Frist	199
cc. Berechnung der Vergütungshöhe	202
(1) Preisbildung bei Erstellung des Nachtragsangebots nach § 650b Abs. 1 S. 2 BGB	202
(2) Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Abs. 2 BGB	204
(a) Tatsächlich erforderliche Kosten plus Zuschläge	204
(b) Preisfortschreibung auf der Basis der Urkalkulation	205
dd. Abschlagszahlungen (80 %-Regelung)	206
ee. Vorläufige Entscheidung im Wege einer einstweiligen Verfügung	207
b. Bewertung	210
c. Regelungsvorschlag für den polnischen Gesetzgeber	214
aa. Wortlaut des neuen Art. 647 ZGB	215
bb. Erläuterungen	217
(1) Hinweis zur Vertragsauslegung	217
(2) Berechnung der Höhe der Mehrvergütung	219
(3) Vereinbarkeit des Reformvorschlags mit dem Vergaberecht?	222
3. Ausblick: der „kooperative“ Bauvertrag	225
a. Partnering und der „kooperative“ Bauvertrag	225
aa. Struktur und Prinzipien	228
bb. Vergütungssystem	229
(1) Vergütung I	229
(2) Vergütung II	230
(3) Vergütung III	231
cc. Haftungsausschluss und Klageverzicht („no blame, no disputes“)	233
dd. Streitbeilegungsmechanismus	234
b. Bewertung	234
Literaturverzeichnis	237