

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 8. Auflage .....	5
Eine wahre Geschichte.....	15
<b>A Überblick .....</b>	<b>17</b>
I. VOB und BGB .....	17
1. Teil A.....	17
2. Teil B.....	17
3. Teil C.....	18
II. Einbeziehung der VOB/B in den Vertrag .....	19
III. Verhältnis der VOB/B zum BGB.....	20
IV. Aufbau der VOB/B.....	21
V. VOB und Verbraucher.....	22
1. Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	22
2. Verbraucher-Sicherheit .....	23
VI. Der Ablauf eines Bauvorhabens.....	24
<b>B Der Mangel .....</b>	<b>25</b>
I. Der Mangelbegriff.....	25
II. Allgemein anerkannte Regeln der Technik.....	27
III. Versteckte Mängel?.....	28
IV. Optischer Mangel .....	30
<b>C Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B .....</b>	<b>31</b>
I. Überblick .....	31
II. Zeitpunkt der Bedenkenanmeldung .....	32
III. Die Qualifikation des Auftraggebers.....	33
IV. Umfang der Prüfungspflicht .....	34
V. Inhalt der Bedenkenanmeldung.....	35
VI. Adressat der Bedenkenanmeldung .....	37
VII. Form der Bedenkenanmeldung.....	38
VIII. Rechtsfolgen bei Unterlassen der Bedenkenanmeldung .....	38
IX. Verhalten des Auftraggebers .....	39

X.	Bedenken für andere Leistungen .....	40
XI.	Bedenken gegen die eigene Leistung?.....	41
<b>D</b>	<b>Die Baubehinderung gemäß § 6 VOB/B.....</b>	<b>43</b>
I.	Definition: Behinderung und Unterbrechung .....	43
II.	Pflicht zur Anzeige der Behinderung .....	43
III.	Inhalt der Behinderungsanzeige.....	43
IV.	Adressat der Behinderungsanzeige .....	44
V.	Form der Behinderungsanzeige .....	44
VI.	Pflicht zur Anzeige der Beendigung der Behinderung.....	45
VII.	Verlängerung der Fristen.....	45
1.	Witterungseinflüsse .....	46
2.	Umstand aus dem Risikobereich des Auftraggebers .....	46
3.	Höhere Gewalt, unabwendbare Umstände .....	47
4.	Wiederaufnahme der Arbeiten .....	48
VIII.	Die Berechnung der Fristverlängerung .....	48
1.	Mitwirkung des Auftragnehmers .....	49
2.	Vertragsstrafe.....	49
IX.	Sicherung eigener Ansprüche (insbesondere Nachtragsvergütung) .....	49
1.	Kündigungsmöglichkeit bei Unterbrechung .....	49
2.	Der Schadensersatzanspruch gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B.....	50
X.	Nachtragsvergütung.....	51
1.	§ 2 Abs. 5 VOB/B.....	51
2.	Sonderfall: Die Beschleunigung .....	52
<b>E</b>	<b>Das Kündigungsrecht des Auftraggebers/Auftragnehmers.....</b>	<b>53</b>
I.	Freie Kündigung gemäß § 8 Abs. 1 VOB/B .....	53
II.	Die Kündigung wegen Verzuges mit der Leistungserbringung gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B .....	54
1.	Allgemeines .....	54
2.	Kündigungsmöglichkeiten .....	55
a)	Verzögerung des Beginns der Ausführung .....	55
b)	Verzug mit der Vollendung .....	56
c)	Abhilfeanordnung nach § 5 Abs. 3 VOB/B .....	58
III.	Kündigung wegen Verzuges mit der Mängelbeseitigung .....	60
1.	Beweispflicht für die Mangelhaftigkeit der Leistung.....	61
2.	Form und Inhalt der Mängelrüge .....	62
3.	Exkurs: Mängelbeseitigung nach Abnahme gemäß § 13 Abs. 5 VOB/B.....	63
4.	Aufforderung zur Mängelbeseitigung.....	64

5. (Nach-)Fristsetzung mit Kündigungsandrohung .....	64
6. Kündigungserklärung .....	65
7. Abrechnung der Mehrkosten für die Ersatzvornahme/Fertigstellung der Leistung	66
IV. Kündigung wegen des rechtswidrigen Einsatzes von Nachunternehmern gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B .....	67
V. Kündigung wegen Vergabeverstoßes gem. § 8 Abs. 4 VOB/B .....	68
VI. Die Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftraggeber .....	68
VII. Kündigung wegen fehlender Mitwirkung des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B .....	69
VIII. Kündigung wegen Zahlungsverzuges des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B .....	71
IX. Die Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftragnehmer .....	72
X. Das Erfordernis der Abnahme bei gekündigten Verträgen .....	72
XI. Die Abrechnung gekündigter Verträge .....	74
<b>F Die Beweissicherung .....</b>	<b>75</b>
I. Das Privatgutachten .....	75
1. Auswahl des Sachverständigen .....	75
2. Inhalt des Gutachtens .....	75
II. Das gerichtliche Beweisverfahren .....	76
III. Die Zustandsfeststellung gem. § 650g BGB .....	77
<b>G Die Abnahme gemäß § 12 VOB/B .....</b>	<b>79</b>
I. Abnahmeformen .....	79
1. Die förmliche Abnahme gemäß § 12 Abs. 4 VOB/B .....	79
2. Die fiktive Abnahme gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B .....	79
3. Die Abnahme durch Ingebrauchnahme des Werkes gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B .....	80
4. Exkurs: Mängelvorbehalte (Mängelliste) .....	81
5. Änderung der anerkannten Regeln der Technik .....	82
6. § 640 Abs. 1 S. 3 BGB .....	82
II. Wirkungen der Abnahme .....	83
III. Die Teilabnahme gemäß § 12 Abs. 2 VOB/B .....	84
IV. Die Zustandsfeststellung gemäß § 4 Abs. 10 VOB/B .....	84
V. Die Wesentlichkeit eines Mangels .....	85
VI. Der Auftraggeber reagiert nicht auf das Abnahmeverlangen .....	86
VII. Die Abnahmeverweigerung .....	87
VIII. Sicherheitsleistung vor Abnahme: die Vertragserfüllungsbürgschaft .....	88

<b>H Nachträge.....</b>	89
I. Wichtige Normen .....	89
II. Allgemeines.....	89
III. Vollmacht des Bauleiters.....	90
IV. Bausoll.....	90
1. Problem: Komplettheits- oder Vollständigkeitsklauseln .....	91
2. Höchstpreisklauseln.....	91
3. Baubeschreibung .....	91
V. Das Bausoll im Lichte der einzelnen Vertragstypen.....	92
1. Einheitspreisvertrag.....	92
2. Detail-Pauschalpreisvertrag .....	93
3. Global-Pauschalpreisvertrag.....	94
4. Mischformen .....	95
VI. Die Ankündigung i. S. d. § 2 Abs. 5 VOB/B .....	95
VII. Die Ankündigung i. S. d. § 2 Abs. 6 VOB/B .....	96
VIII. AGB-Klauseln .....	97
IX. Leistungsverweigerungsrecht .....	97
X. Leistung ohne Auftragerteilung durch den Auftraggeber.....	98
XI. Vergütungshöhe und Berechnung.....	99
1. § 2 Abs. 5 VOB/B.....	99
2. Vergütung für zusätzliche Leistung gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B.....	100
XII. Verhalten, wenn ein erforderlicher Nachtrag nicht erteilt wird .....	100
<b>I Mengenänderung.....</b>	101
I. Wichtige Normen .....	101
II. Allgemeines.....	101
III. Die Mengenänderung.....	102
IV. Mengenänderung im Einheitspreisvertrag .....	102
1. Das Verlangen .....	103
2. Die Mengenunterschreitung von mehr als 10 % (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B) .....	103
3. Die Berechnung des neuen Einheitspreises .....	104
4. Ausgleich „in anderer Weise“ .....	105
V. Mengenänderung beim Pauschalpreisvertrag (§ 2 Abs. 7 VOB/B).....	105
1. Detail-Pauschalpreisvertrag .....	105
2. Global-Pauschalpreisvertrag.....	105
3. Erheblichkeit für die Preisanzapfung.....	106
4. Bewusste Falschangaben .....	106
VI. AGB-Regelungen.....	106

<b>J Die Sicherheit gemäß § 650f BGB .....</b>	107
I. Allgemeines .....	107
II. Anwendungsbereich .....	107
1. Öffentlicher Auftraggeber .....	107
2. Der Verbraucher .....	108
3. Kein vertraglicher Ausschluss .....	109
III. Taktischer Einsatz .....	109
IV. Form, Inhalt und typische Fehler .....	111
V. Kosten der Sicherheit .....	112
VI. Rechtsfolgen bei Nichtstellung der Sicherheit .....	112
1. Arbeitseinstellung, Kündigung und Klage .....	112
2. Zwangsvollstreckung .....	114
3. Vertragsstadium .....	115
VII. § 650f BGB nach Abnahme .....	115
VIII. Exkurs: Sicherheitsleistung gemäß § 321 BGB .....	116
<b>K Die Gewährleistung (Mängelansprüche) .....</b>	117
I. Allgemein .....	117
1. Das Selbstvornahmerecht des Auftraggebers (Ersatzvornahme) .....	117
2. Das Minderungsrecht gemäß § 13 Abs. 6 VOB/B .....	122
a) Unzumutbarkeit für den Auftraggeber .....	122
b) Unverhältnismäßig hoher Aufwand .....	122
c) Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung .....	125
II. Wartung und Gewährleistung .....	125
III. Verlängerung des Gewährleistungszeitraums durch Mängelrüge .....	126
IV. Hemmung der Verjährung durch Verhandlungen .....	127
V. Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis .....	129
VI. Mängelbeseitigungsrecht/Mängelbeseitigungspflicht .....	131
VII. Ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung .....	131
<b>L Die Abschlagsrechnung .....</b>	133
I. Allgemein .....	133
II. Schlussabrechnungsreife .....	134
III. Fälligkeit .....	134
IV. Prüffähigkeit der Abschlagsrechnung .....	134
V. Rechte, wenn eine Abschlagsrechnung nicht bezahlt wird .....	135

1. Zurückbehaltungsrecht.....	135
2. § 650f BGB .....	135
3. Vertragskündigung.....	135
4. Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek .....	137
5. Das Recht zur Entfernung von Material.....	137
<b>M Die Schlussrechnung.....</b>	<b>139</b>
I. Die Prüffähigkeit der Schlussrechnung .....	139
1. Allgemein .....	139
2. Gekündigte Pauschalpreisverträge .....	140
3. Schlusszahlungsvorbehalt.....	142
II. § 16 Abs. 3 VOB: Prüffrist.....	143
III. Fälligkeit.....	144
IV. Gerichtliche und außergerichtliche Möglichkeiten.....	145
V. Sicherheitseinbehalt.....	146
VI. Das Sperrkonto.....	148
VII. Zurückbehaltungsrecht mit der Mängelbeseitigung.....	149
VIII. Vertragsstrafe .....	150
<b>N Was tun im Falle der Insolvenz des Auftraggebers? .....</b>	<b>153</b>
I. Allgemein .....	153
II. Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen (BauFordSiG) .....	153
1. Baugeld .....	154
2. Baugeldempfänger.....	156
3. Baugeldvermutung .....	156
4. Verstoß gegen die Verwendungspflicht .....	157
5. Vorsatz .....	157
III. Zahlungsversprechen des Bauherrn.....	158
<b>O Schwarzarbeit.....</b>	<b>159</b>
<b>P Das Bauvertragsrecht des BGB .....</b>	<b>161</b>
I. Einleitung.....	161
II. Synopse.....	161
III. Neuerungen und Auswirkungen der Änderungen des Kaufrechts .....	171
IV. Werkvertragsrecht.....	171
1. Abschlagszahlungen § 632a BGB .....	171
2. Abnahme § 640 BGB.....	172
3. Kündigung aus wichtigem Grund § 648a BGB.....	174

V.	Bauvertrag .....	176
1.	Einleitung .....	176
2.	Bauvertrag § 650a BGB .....	176
3.	Anordnungsrecht des Bestellers § 650b BGB .....	176
4.	Vergütungsanpassung bei Anordnung einer Leistungsänderung § 650c BGB .....	178
5.	Einstweilige Verfügung § 650d BGB .....	179
6.	Bauhandwerkersicherheit § 650f BGB .....	179
7.	Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung § 650g BGB .....	180
8.	Schriftform der Kündigung § 650h BGB .....	180
VI.	Verbraucherverträge .....	180
1.	Verbraucherbauvertrag § 650i BGB .....	180
2.	Baubeschreibung § 650j BGB .....	181
3.	Inhalt des Vertrages § 650k BGB .....	181
4.	Widerrufsrecht § 650l BGB .....	181
5.	Abschlagszahlungen, Sicherheit § 650m BGB .....	182
6.	Erstellung und Herausgabe von Unterlagen § 650n BGB .....	183
7.	Abweichende Vereinbarungen § 640o BGB .....	184
	<b>Anhang .....</b>	<b>187</b>
	Anhang A Text der VOB, Teil B (2016) .....	187
	Anhang B Text der VOB, Teil C .....	202
	Anhang C Text des BGB (Auszug) (Stand: 2018) .....	208
	Anhang D Text des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen .....	239
	<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>241</b>