Inhaltsverzeichnis

Vorwort V

1. Teil Grundlegendes zum privaten Baurecht 1

I. Rechtsgrundlagen des privaten Baurechts 1
1. Privates und öffentliches Baurecht 1
2. Vertrag und andere Rechtsgrundlagen 2
3. Gesetzliche Regelungen 4
4. Vertragsinhalt/Vorliegen eines Anspruches 4

II. Grundbegriffe 5
1. Auftraggeber/Besteller/Bauherr, Unternehmer/Auftragnehmer, Subunternehmerverträge 6
2. Werkvertrag/Bauvertrag/Verbraucherbauvertrag und BGB-Vertrag/VOB-Vertrag 7
3. Werkvertrag/Kaufvertrag/Dienstvertrag 8
a) Werkvertrag/Kaufvertrag 8
b) Werkvertrag/Dienstvertrag 10
4. Verbraucher/Unternehmer/Kaufleute 11

III. Hinweise für die Praxis 13
1. Wie wird eine Frist gesetzt 13
2. Zugang von Erklärungen beweisen 13
3. Beweismöglichkeiten 14

2. Teil Der Vertragsschluss 17

I. Abschluss des Vertrages 17
1. Zustandekommen: Angebot und Annahme 17
a) Willenserklärungen und Zugang 18
b) Angebot und Annahme, Vertragsschluss 19
c) Kaufmännisches Bestätigungsschreiben 21
2. Form 21
3. Vertretung 23
a) Anscheinsvollmacht 24
b) Umfang der Vollmacht von Architekten, Bauleitern und anderen fachlich Beteiligten 25
c) Haftung des Vertreters ohne Vertretungsmacht . 27
4. Widerrufsrechte 28

Bibliografische Informationen
http://d-nb.info/1237007151

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

5. Änderungen des Vertrages 28
6. Vorvertragliche Pflichtverletzungen 30
II. Inhalt des Vertrages 31
1. Bestimmung des Vertragsinhaltes 32
2. Rangfolgeregelungen 32
a) Welche Unterlagen sind Vertragsbestandteil? ... 33
b) Rangfolge 34
c) Rangfolgeregelung in § 1 Abs. 2 VOB/B 36
3. Anerkannte Regeln der Technik 36
III. Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) 37
1. Was sind AGB 38
a) Wie werden AGB zum Vertragsbestandteil 39
b) Vorrang von Individualvereinbarungen 41
c) Prüfung von AGB und Rechtsfolgen 41
d) Sich widersprechende AGB 44
2. Verträge mit Verbrauchern 45
3. Verträge mit Unternehmen 46
4. Die VOB/B 46
a) Rechtsnatur und Privilegierung 48
b) Anwendungsbereich der VOB/B 49
c) Pflicht zur Anwendung der VOB/B 49
d) Einbeziehung 50
e) Risiken: gerichtliche Überprüfung bei nicht gegebener Privilegierung 51
5. Andere Unwirksamkeitsgründe 52
6. Inhaltsbestimmung durch Auslegung 52
IV. Arten der Vergütung und der Leistungsbeschreibung .. 54
1. Einheitspreisvertrag 55
a) Leistungsinhalt und Abrechnung des Einheitspreisvertrages gemäß BGB 55
b) Leistungsbeschreibung bei Verträgen mit Verbrauchern 56
c) Abrechnung des Einheitspreisvertrages nach VOB/B und Änderungen des Vertrages 57
2. Pauschalvertrag 58
a) Vereinbarung einer Pauschale 59
b) Detailpauschalvertrag 59
c) Globalpauschalvertrag 60
d) Grenzen der Pauschalierung 61
e) Regelungen der VOB/B zur Pauschalierung ... 63

3. Teil Die Durchführung des Vertrages 65
I. Ausführung der beauftragten Leistung 65
1. Abgrenzung der Aufgabenbereiche 65
2. Einsatz von Subunternehmern 67
3. Vernichtung/Beschädigung der ausgeführten Leistung 67
4. Die Regelungen der VOB/B 68
a) Zuständigkeiten 68
b) Genehmigung bei Übertragung auf Subunternehmer 68
II. Vertragsänderungen 69
1. Änderungen beim BGB-Werkvertrag und BGB-Bauvertrag 69
a) Änderung eines BGB-Werkvertrages 69
b) Änderung eines Bauvertrages oder Verbraucherbauvertrages 71
2. Änderungen des VOB-Vertrages 74
a) Änderungsrecht des Auftraggebers 74
b) Änderung der Vergütung: Nachtrag 74
c) Voraussetzung für einen Nachtrag: Vertragsänderung 76
d) Voraussetzung des § 2 Abs. 5 VOB/B 77
e) Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 VOB/B 79
f) „Zufällige" Mehr- oder Mindermengen: § 2 Abs. 3 VOB/B 79
g) Ohne Auftrag ausgeführte Leistungen: § 2 Abs. 8 VOB/B 81
3. Wegfall der Geschäftsgrundlage 82
III. Fristen 83
1. Die Arten der Fristen 84
2. Vereinbarung von Fristen und Rechtsfolgen 84
3. Anfangstermin 85
4. Zwischentermine 85
5. Fertigstellungstermine 86
6. Fehlende Vereinbarung von Fristen 86
7. Folgen von Fristüberschreitungen 86
a) Rechte des Auftragnehmers 87
b) Rechte des Auftraggebers 87

IV. Ansprüche des Auftragnehmers bei Pflicht- und Obliegenheitsverletzungen des Auftraggebers mit Behinderungsfolgen 87
1. Trennung von zeitlichen und finanziellen Folgen 87
2. Überblick über mögliche Folgen von Behinderungen 88
3. Bauzeitverlängerung 89
a) Behinderung 89
b) Auf Behinderung beruhende Verzögerung 90
c) Behinderungsanzeige 90
d) Dauer der Bauzeitverlängerung 91
e) Folgen für Vertragsfristen 92
f) Besonderheiten bei BGB-Verträgen 92
4. Überblick über Ausgleichsansprüche 92
5. Entschädigung nach § 642 BGB 93
6. Kündigung nach § 643 BGB 95
7. Vergütung nach § 2 Abs. 5, 6 VOB/B 95
8. Schadensersatzanspruch nach § 6 Abs. 6 VOB/B ... 96
a) Behinderung, Verzögerung, Behinderungsanzeige 96
b) Vertretenmüssen des Auftraggebers 96
c) Umfang des Ersatzanspruches 97
d) Verhältnis zu § 642 BGB 97
9. Kündigung nach § 9 VOB/B 97
V. Ansprüche des Auftraggebers bei Pflichtverletzungen des Auftragnehmers 98
1. Verzugsschaden nach §§ 280 Abs. 1, 2 iVm 286 BGB 99
a) Fälligkeit der Leistung 99
b) Verzug ohne Mahnung 99
c) Umfang des Schadens 100
2. Vertragsstrafen 100
a) Vereinbarung der Vertragsstrafe 101
b) Anfall der Vertragsstrafe 102
c) Vorbehalt bei der Abnahme 103
3. Rücktritt nach §§ 323, 326 Abs. 1 S. 3 BGB 103
4. Kündigung nach §§ 5 Abs. 4, 8 Abs. 3 VOB/B 104
VI. Abnahme 105
1. Voraussetzungen für die Abnahme 105
a) Pflicht zur Abnahme nach BGB 105
b) Pflicht zur Abnahme nach VOB/B 106

2. Durchführung der Abnahme ... 106
a) Ausdrückliche Abnahme ... 107
b) Stillschweigende Abnahme ... 107
c) Besondere Form der Abnahme: Abnahme nach erfolglosem Abnahmeverlangen (Abnahmefiktion) ... 108
d) Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme ... 109
3. Folgen der Abnahme ... 109
a) Fälligkeit des Werklohnes ... 109
b) Beginn der Verjährung des Werklohnes ... 110
c) Verzinsung des Werklohnes ... 110
d) Verlust nicht vorbehaltener Mängelansprüche bei bekannten Mängeln ... 110
e) Verlust nicht vorbehaltener Vertragsstrafen ... 111
f) Risiko des zufälligen Untergangs ... 112
g) Beginn der Verjährungsfristen für Mängelansprüche ... 112
h) Umkehr der Beweislast ... 113
i) Abschlagszahlungen sind nicht mehr selbständig verfolgbar ... 113
j) Rückgabepflicht von Sicherheiten ... 114
k) Übergabe von Unterlagen ... 114
4. Rechtsgrundlose Verweigerung der Abnahme ... 114
5. Abnahme nach der VOB/B ... 115
a) § 12 Abs. 1, Abs. 3 VOB/B: Pflicht zur Abnahme ... 115
b) § 12 Abs. 2 VOB/B: Teilabnahmen ... 116
c) § 12 Abs. 4 VOB/B: Durchführung der förmlichen Abnahme ... 116
d) § 12 Abs. 5 VOB/B: Fiktive Abnahme ... 117
aa) Bei Übersenden einer Fertigstellungsmitteilung ... 117
bb) Bei Benutzung des Werkes durch den Auftraggeber ... 118

4. Teil Ansprüche bei mangelhafter Leistung ... 121
I. Wann liegt ein Mangel vor ... 121
1. Vereinbarte Beschaffenheit ... 123
2. Anerkannte Regeln der Technik ... 124

II. Ansprüche des Auftraggebers bei Mängeln der Leistung nach dem BGB ... 124
1. Grundsätzliches – Abnahme als Voraussetzung ... 125
2. Druckzuschlag: Zurückhalten des Werklohns ... 127
3. Nacherfüllung ... 127
a) Durchführung der Nacherfüllung ... 127
b) Verweigerung der Nacherfüllung ... 128
4. Entbehrlichkeit einer Aufforderung zur Nacherfüllung/Fristsetzung ... 129
a) Fehlschlagen der Nacherfüllung ... 129
b) Nacherfüllung unzumutbar für den Auftraggeber ... 130
c) Nicht innerhalb bestimmter Frist ... 130
5. Bedenkenanmeldung des Auftragnehmers ... 131
6. Mangelbeseitigung durch den Auftraggeber ... 133
a) Kostenerstattung ... 134
b) Vorschuss ... 134
7. Rücktritt ... 134
8. Minderung ... 135
9. Schadensersatz ... 136
10. Kündigung aus wichtigem Grund ... 138
III. Verjährung von Mängelansprüchen nach BGB ... 139
1. Verjährungsfristen ... 139
2. Dauer ... 139
3. Beginn ... 140
4. Arglistig verschwiegene Mängel ... 141
5. Hemmung/Neubeginn ... 141
IV. Mängelansprüche nach der VOB/B ... 141
1. Wann liegt ein Mangel vor? ... 141
2. Vor der Abnahme ... 142
3. Nach der Abnahme ... 144
4. Bedenkenanmeldung ... 146
5. Verjährung ... 146

5. Teil Bezahlung des Werklohnes ... 149
I. Vorleistungspflicht des Unternehmers ... 149
II. Vorauszahlungen ... 149
III. Voraussetzungen eines Anspruches auf Abschlags- und Schlusszahlungen ... 150
1. Abschlagszahlungen nach BGB ... 150
2. Schlusszahlungen nach BGB ... 152

3. Abschlagszahlungen nach VOB/B 153
4. Schlusszahlungen nach VOB/B 154
IV. Aufrechnung/Zurückbehaltungsrechte 156
1. Aufrechnung 156
2. Zurückbehaltungsrechte 157
V. Verjährung von Werklohnansprüchen 158

6. Teil Ansprüche des Auftragnehmers bei Zahlungsverzug des Auftraggebers 159

I. Ansprüche des Auftragnehmers bei BGB-Verträgen ... 159
1. Verzinsung nach § 641 Abs. 4 BGB mit Abnahme .. 159
2. Verzug und Verzugsschaden nach §§ 280 Abs. 1, 2 iVm 286 BGB 160
3. Arbeitseinstellung nach § 273 BGB 161
4. Leistungsverweigerung und Rücktritt nach § 321 Abs. 1 BGB 161
5. Rücktritt nach § 323 BGB 162
II. Ansprüche des Auftragnehmers bei VOB-Verträgen ... 163
1. Verzugsschaden nach § 16 Abs. 5 Nr. 3 VOB/B 163
2. Arbeitseinstellung nach § 16 Abs. 5 Nr. 4 VOB/B .. 164
3. Kündigung nach § 9 VOB/B 165
4. Abrechnung des vorzeitig gekündigten Vertrages .. 165

7. Teil Sicherheiten 167

I. Sicherung des Werklohnes 167
1. Gesetzliche Möglichkeiten 167
a) Nach- und Vorteile der gesetzlichen Sicherungsmöglichkeiten nach §§ 650e, 650f BGB ... 167
b) Bauhandwerkersicherungshypothek nach § 650e BGB 168
aa) Bauvertrag 169
bb) Architekten- und Ingenieurvertrag 169
cc) Zu sichernder Anspruch 170
dd) Baugrundstück im Eigentum des Auftraggebers 170
ee) Verzicht auf die Rechte aus § 650e BGB 171
ff) Prozessuale Durchsetzung 171
gg) Insolvenzfestigkeit 172
c) § 650f BGB 172
d) § 321 BGB 175
2. Vertragliche Möglichkeiten 175

II. Sicherheiten zugunsten des Auftraggebers 176
1. Sicherheit bei Verbraucherbauverträgen 177
2. Sicherheitseinbehalte 177
a) Ablösung durch andere Sicherheiten 178
b) Auszahlung 178
c) Rückgabe 179
3. Besonderheiten der Bürgschaft 179
4. Besonderheiten bei Vereinbarung der VOB/B 181

8. Teil Vorzeitige Beendigung des Vertrages 183
I. Ordentliche Kündigung durch den Auftraggeber 184
1. Voraussetzungen 184
2. Rechtsfolgen 184
a) Erbrachte Leistungen 185
b) Noch nicht erbrachte Leistungen 185
3. Abrechnung des gekündigten Pauschalvertrages ... 186
4. Kündigung und Abrechnung bei Vorliegen eines Kostenvoranschlages 188
5. Rechtsfolgen bei Vereinbarung der VOB/B 189
II. Außerordentliche Kündigung durch den Auftraggeber 190
1. Voraussetzungen 190
2. Rechtsfolgen 190
3. Besonderheit der Abrechnung von Pauschalverträgen 191
III. Rücktritt des Auftraggebers nach § 323 BGB 191
IV. Außerordentliche Kündigung durch den Auftraggeber nach VOB/B 191
V. Ordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer ... 192
VI. Rücktritt/außerordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer 192
VII. Rücktritt des Auftragnehmers nach § 321 BGB 193
VIII. Außerordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer nach VOB/B 193

9. Teil Verjährung von Ansprüchen 195
I. Beginn und Ende der Verjährungsfrist 195
II. Wirkung der Verjährung 195
III. Vereinbarungen über die Verjährung 196
IV. Hemmung der Verjährung 196
1. Hemmung durch Verhandlungen 197

2. Hemmung bei Rechtsverfolgung 199
a) Ende der Hemmung 199
b) Gerichtliche Rechtsverfolgung 199
c) Außergerichtliche Rechtsverfolgung 206
3. Hemmung aufgrund von Vereinbarung, § 205 BGB 207
V. Neubeginn der Verjährung 207
1. Anerkenntnis 208
2. Vollstreckung 209

10. Teil Verträge mit Verbrauchern 211

11. Teil Sonstige Regelungen 213
I. Zusammenarbeit von Unternehmen 213
1. Generalunternehmer/Generalübernehmervertrag .. 213
a) Der Generalunternehmervertrag 213
b) Gestaltung von Subunternehmerverträgen 215
c) Durchbrechung der Trennung der Vertragsverhältnisse 216
aa) Zu Lasten des Generalunternehmers 216
bb) Zu Lasten des Subunternehmers 217
cc) Zugunsten von Subunternehmern: Direktzahlung durch den Bauherren 218
2. Arbeitsgemeinschaft (ARGE) 218
II. Kaufvertrag 219
1. Besonderheiten des Kaufvertrages 221
a) Abschlagszahlungen 221
b) Abnahme nur völlig mangelfreier Sachen 221
c) Wahlrecht 221
d) Kein Selbstvornahmerecht 221
e) Kein freies Kündigungsrecht 222
f) Mängelausschluss nach § 377 HGB 223
2. Verjährung von Mängelansprüchen 223
3. Sondervorschriften beim Verbrauchsgüterkauf 224
III. Außervertragliche Ansprüche 225
1. Deliktsrecht 225
2. Schadensersatz bei Pflichtverletzung (Positive Forderungsverletzung) 225
3. Produkthaftungsrecht 226
4. Bauforderungssicherungsgesetz 227

12. Teil Verträge über andere für das Bauvorhaben erforderliche Leistungen 231

I. Überblick über das Recht der Architekten- und Ingenieurverträge 231
1. Die gesetzlichen Grundlagen 231
a) Die HOAI 231
b) Regelungen des BGB 233
2. Zustandekommen eines Architektenvertrages 234
a) Vertragsschluss 234
b) Form 235
c) Abgrenzung von Akquisitionsleistungen 235
d) Fortgeltung der HOAI 2013 236
3. Leistungsinhalt 236
a) Leistungsumfang/rechtliche Einordnung 236
b) Vollmacht 237
aa) Umfang der Vollmacht 237
bb) Folgen einer fehlenden Vollmacht 237
c) Urheberrecht 238
aa) Bestehen von Urheberrecht 238
bb) Folgen des Urheberschutzes 239
4. Vergütung 239
a) Grundlage des Honorars 240
b) Höhe 241
c) Fälligkeit 242
d) Rügefrist 243
e) Verjährung 243
5. Haftung des Architekten: Übersicht 244
6. Mängelansprüche 244
a) Mängel der Leistung 244
b) Inhalt der Mängelansprüche 246
c) Verjährung 247
7. Haftung 248
a) Haftung wegen Bausummenzusage 248
b) Verstoß gegen Nebenpflichten 249
c) Verjährung 249

II. Sonstige Verträge 250
1. Projektsteuerer 250
2. Bauüberwachung 251

13. Teil Grundsätze des Vergaberechts 253
I. Warum Vergaberecht? 253
II. Welche vergaberechtlichen Vorschriften gibt es? 254
III. Schätzung des Auftragswertes 256
IV. Arten von Vergabeverfahren 257
V. Leistungsbeschreibung 258
VI. Eignungs- und Zuschlagskriterien 259
VII. Ablauf von Vergabeverfahren 259
VIII. Rechtsschutz 260

14. Teil Grundsätze des Bauprozesses 263
I. Vorbereitung des Prozesses 263
II. Grundsätze des Prozessrechts 265
1. Beweislast 265
2. Ausschluss wegen Verspätung 266
3. Hinweispflichten des Gerichts 268
4. Anwaltszwang 268
III. Instanzenzug für Hauptsacheklagen 270
1. Ermittlung des Gegenstandswertes 270
2. Instanzenzug ab dem Amtsgericht 270
3. Instanzenzug für Streitwerte oberhalb € 5.000,00 . 272
IV. Einstweiliger Rechtsschutz 273

15. Teil Baunebenrechte 275
I. Arbeitsschutzrecht 275
1. ArbSchG: Pflichten von Arbeitgebern, Beschäftigten und Sanktionsmöglichkeiten 275
2. BaustellV und andere Verordnungen 276
II. Strafrecht/Ordnungswidrigkeitenrecht 278
1. § 319 StGB 278
2. Weitere Strafvorschriften 279
III. Bauträgerrecht 279

Sachregister 283