

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	XV
<b>Teil A Abgrenzung: Öffentliches Baurecht und privates Baurecht</b> .....	1
<b>Teil B Öffentliches Baurecht</b> .....	3
I. Überblick: Bauordnungsrecht und Bauplanungsrecht .....	3
II. Baugenehmigung .....	5
1. Erforderlichkeit einer Baugenehmigung .....	5
2. Bestandsschutz .....	7
3. Relevanz der Baugenehmigung bei Ankaufsobjekten .....	9
III. Bauvorbescheid .....	14
IV. Bauordnungsverfügungen, insbesondere zum Brandschutz .....	15
V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit .....	18
1. Bebauungspläne .....	19
2. Innenbereich/Außerbereich .....	22
VI. Öffentliches Nachbarrecht .....	25
VII. Baulasten .....	29
VIII. Erschließungsbeiträge .....	30
IX. Denkmalschutz .....	34
X. Amtshaftung .....	36
XI. Rechtsbehelfe .....	39
1. Erlangung einer Baugenehmigung .....	40
2. Abwehr einer Bauordnungsverfügung .....	42
3. Nachbarrechtsbehelfe .....	45
4. Rechtsschutz gegen Bebauungspläne .....	46

<b>Teil C</b>	<b>Privates Baurecht</b>	49
<b>I.</b>	<b>Verträge</b>	50
<b>II.</b>	<b>Planerverträge</b>	51
1.	Abschluss, Leistungsphasen und Honorar	51
2.	Einzelvergaben und Generalplaner	66
<b>III.</b>	<b>Bauverträge</b>	68
1.	Begriff und rechtliche Grundlagen	69
2.	Bauleistungen und Vergütung	70
3.	Einzelvergaben und Generalunternehmer	73
<b>IV.</b>	<b>Nachträge</b>	75
1.	Nachträge bei Bauverträgen	75
a)	Mengenabweichungen	75
b)	Geänderte und zusätzliche Leistungen	78
c)	Bauablaufstörungen	81
2.	Planernachträge	83
<b>V.</b>	<b>Die Abnahme und ihre Folgen</b>	85
<b>VI.</b>	<b>Mängel</b>	88
1.	Begriff des Mangels	88
2.	Haftung des Bauunternehmers	91
a)	Mängelrechte vor der Abnahme	91
b)	Mängelrechte nach der Abnahme	95
3.	Architektenhaftung	97
a)	Planungsmängel (Leistungsphasen 1–5)	98
b)	Vergabemängel (Leistungsphasen 6 und 7)	100
c)	Überwachungsmängel (Leistungsphase 8)	100
d)	Haftung im Bereich der Kosten	101
4.	Sowiesokosten	105
5.	Gesamtschuldnerische Haftung (Architekt und Bauunternehmer)	105
<b>VII.</b>	<b>Kündigungsrechte und Kündigungsfolgen</b>	107
1.	Kündigung von Bauverträgen	108
a)	Kündigung durch den Bauherrn	108
b)	Kündigung durch den Auftragnehmer	111
2.	Besonderheiten bei Architektenverträgen	113
<b>VIII.</b>	<b>Zahlungen (Abschlagszahlungen und Schlusszahlung)</b>	116
1.	Zahlungen bei Bauverträgen	116
2.	Zahlungen bei Architektenverträgen	119

<b>IX. Vertragsstrafen</b>	120
<b>X. Verjährung</b>	122
1. Verjährung bei Bauverträgen	122
a) Vergütungsansprüche	123
b) Mängelansprüche	124
c) Verjährungshemmung	125
2. Besonderheiten bei Architektenverträgen	126
a) Verjährungsbeginn bei Mängelhaftung	126
b) Sekundärhaftung	128
<b>XI. Sicherheiten</b>	130
1. Sicherheiten für den Bauherrn	131
a) Wirksamkeit der Sicherungsabrede	131
b) Verjährung von Bürgschaft und Hauptforderung	132
2. Sicherheiten für den Auftragnehmer	134
<b>XII. Verbraucherbauverträge</b>	135
<b>XIII. Prozessuale Besonderheiten</b>	138
 <b>Teil D Rechtsprechung</b>	141
<b>I. Entscheidungen zum Teil „Öffentliches Baurecht“</b>	141
1. BVerwG, 16.1.2014 – 4 B 32.13 – Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung	141
2. VG Würzburg, 8.11.2016 – W 4 K 15.1304 – Bestandsschutz ohne Baugenehmigung	142
3. VG Sigmaringen, 8.12.2005 – 8 K 1663/03 – Wegfall des Bestandsschutzes	142
4. OVG NRW, 31.1.2020 – 7 B 1318/19 – Genehmigt ist nur, was grün gestempelt ist	143
5. OVG NRW, 18.1.2001 – 10 B 1898/00 – Eigentümer muss Baugenehmigung beweisen	143
6. VG Düsseldorf, 24.5.2011 – 25 L 778/11 – Verfügung auch nach vielen Jahren möglich	143
7. BGH, 30.4.2003 – V ZR 100/02 – Arglistiges Verschweigen fehlender Baugenehmigung	144
8. OVG NRW, 11.9.2003 – 10 A 4694/01 – Gegenstand des Bauvorbescheids	144
9. VG Hamburg, 4.5.2010 – 7 E 206/10 – Bindungswirkung eines Bauvorbescheids	144
10. BVerwG, 26.6.1970 – IV C 99/67 – abstrakte Gefahr und konkrete Gefahr	145

11.	OGV Berlin-Brandenburg, 16.5.2019 – 2 S 18.19 – fehlender zweiter Rettungsweg .....	146
12.	OGV NRW, 19.6.2006 – 7 B 676/06 – Anordnung einer Spindeltreppe .....	146
13.	BVerwG, 16.7.2018 – 4 B 51.17 – Abgrenzung Außenbereich/Innenbereich .....	147
14.	BVerwG, 19.9.1986 – 4 C 8/84 – Nachbarschützende Vorschriften (Drittschutz) ....	147
15.	BVerwG, 11.7.1989 – 4 B 33/89 – Nachbarschutz nur für dinglich Berechtigte .....	148
16.	BGH, 25.10.2007 – III ZR 62/07 – Amtshaftung	148
<b>II.</b>	<b>Entscheidungen zum Teil „Privates Baurecht“ ..</b>	<b>149</b>
1.	EuGH, 4.7.2019 – C-377/17 – Europarechts- widrigkeit der HOAI alter Fassung .....	149
2.	BGH, 30.6.2011 – VII ZR 13/10 – Anpassung eines Pauschalpreises .....	150
3.	BGH, 8.8.2019 – VII ZR 34/18 – Tatsächliche Mehrkosten bei § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B .....	150
4.	OLG Schleswig, 4.8.2018 – 12 O 4/18 – Entbehrllichkeit einer Mehrkostenankündigung...	151
5.	BGH, 21.3.2002 – VII ZR 224/00 – Konkrete bauablaufbezogene Darstellung .....	151
6.	BGH, 10.5.2007 – VII ZR 288/05 – Mehrver- gütung bei Bauzeitverzögerung (Architekt) .....	152
7.	OLG Stuttgart, 6.2.2018 – 10 U 118/17 – Schlusszahlung als konkidente Abnahme .....	153
8.	OLG Köln, 24.7.2015 – 19 U 129/14 – Abnahme durch Ingebrauchnahme .....	153
9.	OLG Jena, 7.5.2014 – 2 U 70/13 – Abnahmefähigkeit des Architektenwerkes .....	153
10.	BGH, 10.7.2014 – VII ZR 55/13 – allg. anerk. Regeln der Technik als Mindeststandard .....	154
11.	BVerfG, 8.8.1978 – 2 BvL 8/77 – Stand der Technik und aaRdT .....	154
12.	BGH, 14.5.1998 – VII ZR 184/97 – DIN-Normen .....	155
13.	OLG Brandenburg, 26.9.2013 – 12 U 115/12 – Mangel trotz Einhaltung der aaRdT .....	155
14.	BGH, 8.5.2014 – VII ZR 203/11 – Funktionaler Mangelbegriff .....	156
15.	BGH, 14.12.2017 – VII ZR 217/15 – Beschreibung Mängelsymptome ausreichend ....	156

16.	BGH, 19.1.2017 – VII ZR 301/13 – BGB-Mängelrechte gelten nicht vor Abnahme . . . . .	156
17.	OLG Düsseldorf, 10.5.2016 – 21 U 180/15 – Angemessene Mängelbeseitigungsfrist . . . . .	157
18.	BGH, 26.8.2020 – VIII ZR 351/19 – Unangemessen kurze Frist . . . . .	157
19.	BGH, 11.10.2007 – VII ZR 65/06 – Planungsmangel hat sich verkörpert: Keine Frist . .	158
20.	BGH, 20.6.2013 – VII ZR 4/12 – Fehlerhafte Grundlagenermittlung . . . . .	158
21.	BGH, 24.6.2004 – VII ZR 259/02 – Minderung der Architektenvergütung . . . . .	158
22.	BGH, 15.6.2000 – VII ZR 212/99 – Mangelhafte Entwurfsplanung . . . . .	159
23.	BGH, 10.2.2011 – VII ZR 8/10 – Dauerhaft genehmigungsfähige Planung geschuldet . . . . .	159
24.	OLG Düsseldorf, 18.12.2009 – 23 U 187/08 – Zurückgenommene Baugenehmigung . . . . .	160
25.	OLG Stuttgart, 13.2.2006 – 5 U 136/05 – Mangelhafte Ausführungsplanung . . . . .	161
26.	OLG Brandenburg, 26.9.2002 – 12 U 63/02 – Haftung für Vertragserstellung . . . . .	161
27.	OLG Saarbrücken, 16.1.2019 – 1 U 395/12 – Anforderungen an Objektüberwachung . . . . .	162
28.	OLG Schleswig, 24.4.2009 – 1 U 76/04 – Toleranzrahmen bei Kostenermittlung . . . . .	162
29.	OLG Köln, 27.6.2016 – 19 U 203/15 – Baukostengarantie . . . . .	163
30.	OLG Schleswig, 22.11.2012 – 1 U 8/12 – Konkludente Kostenobergrenze . . . . .	163
31.	BGH, 11.7.2019 – VII ZR 266/17 – Vertragliche Kostenobergrenze . . . . .	164
32.	BGH, 7.2.2013 – VII ZR 3/12 – Kenntnis des Bauherrn von Kostensteigerung . . .	164
33.	OLG Hamm, 15.3.2013 – 12 U 152/12 – Wertzuwachs durch Kostensteigerungen . . . . .	165
34.	OLG Jena, 21.7.2011 – 1 U 1223/05 – Zurechnung von Planungsverschulden . . . . .	165
35.	BGH, 18.4.2002 – VII ZR 70/01 – Keine Zurechnung von Überwachungsverschulden . . . .	165
36.	OLG Celle, 16.12.2004 – 5 U 71/04 – Abweichen von Vorgaben als Kündigungsgrund . .	166

37.	OLG Schleswig-Holstein, 24.2.2000 – 3 U 55/09 – Kündigung wegen grober Mängel .....	166
38.	BGH, 12.2.2003 – X ZR 62/01 – Kündigung wegen erheblicher Fristüberschreitung .....	167
39.	OLG Düsseldorf, 20.11.2012 – 23 U 132/11 – Kündigung wegen Vielzahl von Mängeln.....	167
40.	OLG Stuttgart, 31.1.2017 – 10 U 70/16 – Abmahnung als Kündigungs voraussetzung .....	168
41.	BGH, 24.7.2003 – VII ZR 218/02 – Umdeutung einer Kündigung.....	168
42.	BGH, 20.8.2009 – VII ZR 212/07 – Gegen- kündigung zur unberechtigten Kündigung .....	169
43.	OLG Köln, 18.0.1992 – 19 U 106/92 – Verleitung zu „Schwarzarbeit“ für Bauherrn .....	170
44.	OLG Nürnberg, 4.1.2006 – 6 U 114/03 – Unberechtigte Zurückweisung einer Leistung .....	170
45.	OLG Celle, 22.9.2005 – 6 U 37/05 – Kündigung aufgrund Verhaltens des Bauherrn .....	171
46.	BGH, 6.12.2007 – VII ZR 125/06 – Beweislast für zu hohen Mängeleinbehalt .....	171
47.	BGH, 25.2.2016 – VII ZR 49/15 – Kein Berufen auf Unwirksamkeit eigener AGB ...	172
48.	OLG Dresden, 8.2.2001 – 16 U 2057/00 – Wirksamkeitsgrenzen für Vertragsstrafen .....	172
49.	BGH, 17.1.2002 – VII ZR 198/00 – Vertragsstrafe 0,5% der Auftragssumme pro Tag ..	173
50.	Kammergericht, 23.2.2017 – 21 U 126/162 – Bezifferte Tagessätze für Vertragsstrafe .....	173
51.	BGH, 23.1.2003 – VII ZR 210/01 – Vertrags- strafe gesamt max. 5% der Auftragssumme .....	174
52.	OLG Karlsruhe, 21.12.2018 – 8 U 55/17 – Kumulation von Vertragsstrafen .....	175
53.	BGH, 9.5.1996 – VII ZR 259/94 – 10 Jahre und 1 Monat Gewährleistung (Flachdach) .....	175
54.	BGH, 10.10.2013 – VII ZR 19/12 – Verjährungsbeginn bei Übertragung LP 9 .....	176
55.	BGH, 26.10.2006 – VII ZR 133/04 – Sekundärhaftung des Architekten .....	176
56.	BGH, 23.7. 2009 – VII ZR 134/08 – Keine Sekundärhaftung, wenn lediglich LP 1 bis 6 .....	177
57.	BGH, 28.7.2011 – VII ZR 4/10 – Keine Sekundärhaftung von Sonderfachleuten ....	178

58.	OLG Hamm, 6.12.2005 – 21 U 66/05 – LP 9 für Sekundärhaftung nicht erforderlich .....	178
59.	BGH, 7.4.2016 – VII ZR 56/15 – Wirksamkeit Vertragserfüllungsbürgschaft .....	179
60.	BGH, 1.10.2014 – VII ZR 164/12 – Wirksamkeitsgrenze Gewährleistungsbürgschaft .	179
61.	BGH, 18.4.2002 – VII ZR 192/01 – Bürgschaften auf erstes Anfordern .....	180
62.	OLG Düsseldorf, 24.1.2008 – 5 U 59/07 – Vorauszahlungsbürgschaft .....	180
63.	OLG Düsseldorf, 26.11.2020 – 5 U 354/19 – Kumulation von Bürgschaften .....	181
64.	BGH, 30.3.2017 – VII ZR 269/15 – Verbrauchereigenschaft der GbR .....	182
65.	BGH, 23.9.1992 – IV ZR 196/91 – private und gewerbliche Vermögensverwaltung .....	182
66.	OLG Braunschweig, 14.5.2018 – 11 U 31/18 – Darlehen für 27 Wohneinheiten .....	183
67.	OLG Köln, 23.3.2017 – 16 U 153/16 – Planerverträge sind keine Bauverträge .....	184
	<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	185