

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XV
 Teil A Abgrenzung: Öffentliches Baurecht und privates Baurecht	 1
 Teil B Öffentliches Baurecht	 3
I. Überblick: Bauordnungsrecht und Bauplanungsrecht	3
II. Baugenehmigung	5
1. Erforderlichkeit einer Baugenehmigung	5
2. Bestandsschutz	7
3. Relevanz der Baugenehmigung bei Ankaufs- objekten	9
III. Bauvorbescheid	14
IV. Bauordnungsverfügungen, insbesondere zum Brandschutz	15
V. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit	18
1. Bebauungspläne	19
2. Innenbereich/Außenbereich	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

Teil C Privates Baurecht	49
I. Verträge	50
II. Planerverträge	51
1. Abschluss, Leistungsphasen und Honorar	51
2. Einzelvergaben und Generalplaner	66
III. Bauverträge	68
1. Begriff und rechtliche Grundlagen	69
2. Bauleistungen und Vergütung	70
3. Einzelvergaben und Generalunternehmer	73
IV. Nachträge	75
1. Nachträge bei Bauverträgen	75
a) Mengenabweichungen	75
b) Geänderte und zusätzliche Leistungen	78
c) Bauablaufstörungen	81
2. Planernachträge	83
V. Die Abnahme und ihre Folgen	85
VI. Mängel	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
VII. Kündigungsrechte und Kündigungsfolgen	107
1. Kündigung von Bauverträgen	108
a) Kündigung durch den Bauherrn	108
b) Kündigung durch den Auftragnehmer	111
2. Besonderheiten bei Architektenverträgen	113
VIII. Zahlungen (Abschlagszahlungen und Schlusszahlung)	116
1. Zahlungen bei Bauverträgen	116
2. Zahlungen bei Architektenverträgen	119

IX. Vertragsstrafen	120
X. Verjährung	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
XI. Sicherheiten	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
XII. Verbraucherbauverträge	135
XIII. Prozessuale Besonderheiten	138
Teil D Rechtsprechung	141
I. Entscheidungen zum Teil	
„Öffentliches Baurecht“	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.	OVG Berlin-Brandenburg, 16.5.2019 – 2 S	
	18.19 – fehlender zweiter Rettungsweg	146
12.	OVG 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 (Drittsschutz)	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
II.	Entscheidungen zum Teil „Privates Baurecht“ . .	149
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 –	
	Entbehrlichkeit 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 konkludente 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. anerkl.	
	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 Kündigungsrund ...	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 Kündigungsvoraussetzung	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 Bauherren	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 Bauherren	171
46. BGH, 6.12.2007 – VII ZR 125/06 – Beweislast für zu hohen Mängelinbehalt	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
Stichwortverzeichnis		185