

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung in das private Baurecht</b> .....	1
1.1 Privates Baurecht.....	2
1.1.1 BGB-Werkvertragsrecht.....	2
1.1.2 Die Regelungen der VOB.....	2
1.1.3 HOAI.....	3
1.2 Öffentliches Baurecht.....	3
1.2.1 Bauplanungsrecht.....	4
1.2.2 Bauordnungsrecht.....	4
1.3 Die Grundregeln des Werkvertragsrechts .....	5
1.3.1 Erfolgshaftung.....	5
1.3.2 Vorleistungspflicht .....	5
1.3.3 Abnahme .....	6
1.3.4 Vorzeitige Beendigung.....	6
1.3.5 Mängelansprüche.....	6
1.4 Der Bauvertrag .....	7
1.4.1 Beteiligte des Bauvorhabens .....	7
1.4.2 Abschluss des Bauvertrages .....	10
<b>2 Der Inhalt des Bauvertrags</b> .....	11
2.1 Die wesentlichen Regelungen .....	12
2.1.1 Bauwerksleistungen.....	12
2.1.2 Vergütung.....	12
2.1.3 Leistungszeit.....	13
2.1.4 Abrechnung und Zahlung.....	13
2.1.5 Kündigung.....	13
2.1.6 Abnahme .....	14
2.1.7 Mängel.....	14
2.1.8 Sicherheiten.....	14
2.1.9 Sonstige Regelungen.....	15
2.2 Die wesentlichen Unterschiede .....	15
2.3 Die VOB/B als AGB.....	16
2.3.1 Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	16

2.3.2 Die VOB/B im Licht der AGB-Rechtsprechung .....	16
2.3.3 Problematische VOB/B-Klauseln .....	17
2.4 Die Leistung des Auftragnehmers .....	19
2.4.1 Erfolgshaftung .....	19
2.4.2 Die Bestimmung des Leistungsumfangs .....	20
2.4.3 Die Art der Leistungsbeschreibung .....	21
2.4.4 Widersprüche innerhalb der Leistungsbeschreibung .....	23
2.4.5 Mehrdeutige Leistungsbeschreibung .....	24
2.5 Nachträgliche Leistungsänderungen .....	25
2.5.1 Mengenänderungen ohne Einwirkung des Auftraggebers .....	25
2.5.2 Leistungsänderungen durch Einwirkung des Auftraggebers .....	29
2.5.3 Ohne Auftrag ausgeführte Leistungen .....	32
2.6 Übungsfall zu Kapitel 2 .....	33
<b>3 Die Abnahme der Werkleistung .....</b>	<b>37</b>
3.1 Begriff und Bedeutung der Abnahme .....	38
3.1.1 Definition der Abnahme .....	38
3.1.2 Rechtsnatur der Abnahme .....	39
3.1.3 Hauptpflicht .....	39
3.1.4 Rechtsgeschäftliche Abnahmeformen .....	40
3.1.5 Die fiktive Abnahme .....	42
3.1.6 „Technische Abnahme“ .....	44
3.1.7 Behördliche Abnahmen .....	44
3.2 Rechtsfolgen der Abnahme .....	46
3.2.1 Erfüllung .....	46
3.2.2 Fälligkeit der Vergütung .....	46
3.2.3 Verzinsung des Werklohns .....	48
3.2.4 Gefahrübergang .....	49
3.2.5 Ende der Schutzpflicht aus § 4 Abs. 5 VOB/B .....	52
3.2.6 Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche .....	52
3.2.7 Beweislastumkehr bezüglich Mängel .....	53
3.2.8 Rechtsverluste bei fehlendem Vorbehalt .....	54
3.3 Anspruch auf Abnahme .....	57
3.3.1 Vollendung des Werkes .....	57
3.3.2 Mangelfreiheit des Werkes .....	57
3.3.3 Der Zeitpunkt der Abnahme .....	59

3.3.4 Rechtsfolgen der Abnahmeverweigerung .....	60
3.4 Abnahme nach Kündigung.....	61
3.5 Teilabnahme .....	61
3.5.1 Voraussetzungen .....	61
3.5.2 Wirkungen.....	62
3.6 Die Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.....	62
3.7 AGB zur Abnahme .....	63
3.7.1 Allgemeine Geschäftsbedingungen.....	63
3.7.2 Die VOB/B als AGB .....	63
3.7.3 Die Abnahmebestimmungen der VOB/B .....	64
3.7.4 Weitere Klauseln zur Abnahme.....	64
3.8 Übungsfall zu Kapitel 3.....	65
<b>4 Abrechnung und Zahlung.....</b>	<b>69</b>
4.1 Grundlagen.....	70
4.1.1 Vermutung einer üblichen Vergütung .....	70
4.1.2 Vorleistungspflicht .....	71
4.2 Abschlagszahlungen.....	72
4.2.1 Abschlagszahlungen im BGB-Vertrag .....	72
4.2.2 Abschlagszahlungen im VOB/B-Vertrag .....	74
4.2.3 Frist zur Geltendmachung von Abschlagszahlungen .....	75
4.2.4 Vorauszahlungen.....	75
4.3 Die Schlussrechnung .....	75
4.3.1 BGB-Vertrag .....	75
4.3.2 VOB/B-Vertrag .....	76
4.4 Die Schlusszahlung .....	79
4.4.1 Fälligkeit.....	79
4.4.2 Verzinsung .....	79
4.4.3 Weitere Rechte des Auftragnehmers bei Zahlungsverzug .....	80
4.4.4 Die Schlusszahlungseinrede in § 16 Abs. 3 Nr. 2–6 VOB/B .....	80
4.5 Verjährung.....	81
4.5.1 Grundlagen.....	81
4.5.2 BGB-Vertrag .....	81
4.5.3 VOB/B-Vertrag .....	81
4.5.4 Hemmung .....	82
4.6 Übungsfall zu Kapitel 4.....	83

**5 Der Baumangel** ..... 87

5.1 Der Mangelbegriff im Werkvertrag ..... 88

    5.1.1 Leistungspflicht des Auftragnehmers ..... 88

    5.1.2 Sachmangelbegriff ..... 89

    5.1.3 Der Rechtsmangel ..... 93

    5.1.4 Abgrenzung Mangel/Verschleiß ..... 93

    5.1.5 Der Mangelbegriff des § 13 VOB/B ..... 94

5.2 Mängelrechte nach BGB-Werkvertragsrecht ..... 96

    5.2.1 Übersicht ..... 96

    5.2.2 Zeitpunkt ..... 96

    5.2.3 Stufenverhältnis und Fristsetzung ..... 97

    5.2.4 Der Nacherfüllungsanspruch, §§ 634 Nr. 1, 635 BGB ..... 97

    5.2.5 Selbstvornahme und Aufwendungsersatz ..... 102

    5.2.6 Rücktritt ..... 104

    5.2.7 Minderung ..... 105

    5.2.8 Schadensersatz ..... 107

    5.2.9 Das Leistungsverweigerungsrecht des Auftraggebers bei Mängeln ..... 113

5.3 Mängelrechte nach VOB/B ..... 115

    5.3.1 Rechte des Auftraggebers vor der Abnahme ..... 115

    5.3.2 Rechte des Auftraggebers nach der Abnahme ..... 118

    5.3.3 Ausschluss der Mängelhaftung nach § 13 Abs. 3 VOB/B ..... 123

5.4 Exkurs: Haftung des Baustoffhändlers für Aus- und Einbaukosten? ..... 125

5.5 Verjährung der Mängelrechte ..... 126

    5.5.1 Verjährung nach BGB Werkvertragsrecht ..... 126

    5.5.2 Verjährung der Mängelansprüche nach VOB/B ..... 128

    5.5.3 Vereinbarungen über die Verjährung ..... 131

    5.5.4 Hemmung der Verjährung ..... 131

5.6 Mitverantwortlichkeit der Baubeteiligten ..... 133

    5.6.1 Mitverschulden des Auftraggebers ..... 133

    5.6.2 Verantwortlichkeit des Auftraggebers nach § 645 BGB ..... 134

    5.6.3 Gesamtschuldverhältnisse ..... 134

**6 Vorzeitige Vertragsbeendigung** ..... 137

6.1 Überblick ..... 138

6.2 Grundlagen ..... 139

    6.2.1 Kooperationspflicht ..... 139

6.2.2 Freie Kündigung.....	139
6.2.3 Die Kündigung aus wichtigem Grund.....	139
6.2.4 Die Kündigungsmöglichkeiten des Auftraggebers nach der VOB/B.....	140
6.2.5 Kündigungsmöglichkeiten für den Auftragnehmer.....	141
6.3 Die Durchführung der Kündigung.....	142
6.3.1 Kündigung nach § 8 Abs. 3 VOB/B:.....	142
6.3.2 Kündigung des Auftragnehmers nach § 9 VOB/B.....	143
6.4 Die Abrechnung des gekündigten Vertrages.....	143
6.4.1 Zweiteilung.....	143
6.4.2 Die Abrechnung bei freier Kündigung.....	144
6.4.3 Die Abrechnung bei der Kündigung aus wichtigem Grund.....	145
6.4.4 Die Abrechnung bei speziellen Kündigungstatbeständen.....	145
6.5 Übungsfall zu Kapitel 6.....	146
<b>7 Die Bauzeit.....</b>	<b>149</b>
7.1 Grundlagen.....	150
7.1.1 BGB-Vertrag.....	150
7.1.2 Die Regelung in der VOB/B.....	151
7.2 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung.....	153
7.2.1 Wann liegt eine Behinderung vor?.....	153
7.2.2 Behinderungsanzeige.....	154
7.2.3 Rechtsfolgen einer Behinderung.....	154
7.2.4 Rechtsfolgen einer Unterbrechung der Ausführung:.....	157
7.3 Die Vertragsstrafe.....	158
7.3.1 Grundlagen.....	158
7.3.2 Voraussetzung.....	159
7.3.3 Inhalt.....	159
7.3.4 Vertragsstrafe in AGB.....	160
7.4 Übungsfälle zu Kapitel 7.....	161
<b>8 Sicherheiten.....</b>	<b>165</b>
8.1 Grundlagen.....	166
8.2 Sicherung des Vergütungsanspruchs.....	166
8.2.1 Abschlagszahlungen.....	166
8.2.2 Vorauszahlungen.....	167
8.2.3 Pfandrecht.....	167

8.2.4	Sicherungshypothek des Bauunternehmers .....	167
8.2.5	Bauhandwerkersicherung .....	168
8.3	Sicherung der Mängelansprüche .....	170
8.4	Vertragserfüllung.....	170
8.5	Sicherheitsleistung im VOB/B-Vertrag.....	171
8.5.1	Grundlagen .....	171
8.5.2	Art der Sicherheit .....	171
8.5.3	Zeitpunkt .....	172
8.5.4	Rückgabe .....	172
8.6	Besonderheiten der Bürgschaft als Sicherheit .....	172
8.6.1	Art der Bürgschaft .....	172
8.6.2	Verjährung.....	173
8.7	Übungsfall zu Kapitel 8, § 648 BGB.....	173
<b>Sachwortverzeichnis.....</b>		<b>175</b>