

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung in das private Baurecht	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
2 Der Inhalt des Bauvertrags	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
3 Die Abnahme der Werkleistung	37
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
4 Abrechnung und Zahlung	69
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
7 Die Bauzeit.....	149
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
8 Sicherheiten.....	165
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
Sachwortverzeichnis	175