

Inhaltsübersicht

	Rdn.	Seite
Abkürzungsverzeichnis		XV
§ 1 Begriff und Grundlagen des Baurechts	1	1
1. Der Begriff des privaten und öffentlichen Baurechts	1	1
2. Grundzüge des öffentlichen Baurechts	2	2
3. Begriff und Wesen des privaten Baurechts	6	3
4. Europarecht	9	5
5. Die Entwicklung des privaten Baurechts	10	5
6. Allgemeines Schrifttum zum privaten Baurecht	11	6
§ 2 Die Rechtsbeziehungen der Baubeteiligten	12	7
1. Der Architektenvertrag	12	7
2. Verträge mit Sonderfachleuten	13	8
3. Der BGB-Bauwerk- und der VOB-Vertrag	14	8
4. Haupt-(General)unternehmervertrag	15	9
5. Der Baubetreuungs- und Bauträgervertrag	16	10
6. Projektentwickler und -manager	16 a	10
7. Projektsteuerungsvertrag	16 b	11
8. Arbeitsgemeinschaftsvertrag	16 c	11
9. Sonstige Ansprüche zwischen am Bau Beteiligten	17	11

1. Kapitel: Die vertraglichen Beziehungen der am Bau Beteiligten

1. Abschnitt: Die vertraglichen Beziehungen zwischen Auftraggeber und Bauunternehmer

I. Der Bauwerkvertrag des BGB

§ 3 Das Zustandekommen des Vertrags und die Erfüllungspflicht des Bauunternehmers	23	15
1. Die Abgrenzung zwischen Werkvertrag und Dienstvertrag	23	15
2. Der Bauwerkvertrag des BGB	24	16
3. Form und Zustandekommen des Bauvertrags	27	17
§ 4 Die Mängelrechte des Auftraggebers	32	19
1. Der Mangelbegriff	32	19
2. Der Nacherfüllungsanspruch	40	22
3. Der Anspruch auf Selbstvornahme	45	24
4. Der Anspruch auf Rücktritt und Minderung	50	25
5. Der Anspruch auf Schadensersatz	54	27
6. Vorteilsausgleichung	65	31
§ 5 Die Verjährung der Mängelansprüche	71	33

Inhaltsübersicht

	Rdn.	Seite
§ 6 Die Abnahme beim BGB-Bauvertrag	81	37
1. Begriff	81	38
2. Rechtsfolgen	85	39
3. Der Vorbehalt	87	40
4. Die Pflicht zur Abnahme	89	41
5. Die Abnahmeformen	92	42
6. Fälligkeit trotz fehlender Abnahme	93	42
7. Abnahme durch Erteilung der Fertigstellungsbescheinigung	97	43
§ 7 Die Vergütung des Bauunternehmers	99	44
1. Die vertraglich vereinbarte Vergütung	99	44
2. Die übliche Vergütung	104	47
3. Der Kalkulationsirrtum	105	47
4. Die Fälligkeit der Vergütung und Verjährung der Vergütungsforderung	106	48
5. Die Vergütung für Vorarbeits- und Blankettkosten	110	49
6. Die Vergütung und Haftung bei Kostenanschlägen	112	51
7. Die Rechnung	115	52
§ 8 Folgen der verspäteten Herstellung der Bauleistung	118	53
§ 9 Die Beendigung des Bauwerkvertrags und die Mitwirkungspflichten des Auftraggebers	124	55
1. Die Kündigung durch den Auftraggeber	124	55
2. Die Kündigung aus wichtigem Grund und das Nachschieben von Kündigungsgründen	127	57
3. Kündigung des Auftragnehmers bei Unterlassung von Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers	131	59
4. Die Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers	133	60
5. Vergütungsgefahr	134	61
II. Der VOB-Vertrag		
§ 10 Rechtsnatur und Inhalt der VOB	137	62
1. Historische Bemerkungen	137	62
2. Die Rechtsnatur der VOB	139	64
3. Die drei Teile der VOB	140	65
§ 11 Das Zustandekommen des VOB-Vertrags und die rechtliche Tragweite der einzelnen Teile	141	66
1. Zustandekommen	141	66
2. Die rechtliche Tragweite der Teile der VOB	142	67
§ 12 Die wesentlichen Abweichungen der VOB von der BGB-Regelung und ihre Würdigung	148	71
1. In Teil A	148	71
2. In Teil B	149	72
3. Würdigung	152	74
§ 13 Die AGB-rechtliche Inhaltskontrolle der Verdingungsordnung für Bauleistungen	152 a	75
1. Die VOB als Allgemeine Geschäftsbedingungen	152 a	75

Inhaltsübersicht

	Rdn.	Seite
2. Der Verwenderbegriff	155	77
3. Die Einbeziehungsproblematik	157	78
4. Überraschende Klauseln und Unklarheitenregel	160	79
5. Die Privilegierung der VOB durch das AGB-Recht	161	80
6. Die Generalklausel des § 307 BGB	165	81
7. AGB-rechtliche Kontrolle bei Verbraucherverträgen	167	83
§ 14 Grundzüge des Vergabeverfahrens	168	84
1. Terminologie	168	84
2. Aufbau des Teils A – Basis a-b-SKR-Paragrafen	169	84
3. Grundsätze der Vergabe	170	85
4. Arten der Vergabe	172	87
5. Die Leistungsbeschreibung	174	88
6. Vergabeunterlagen	179	92
7. Das Angebot und das Vergabeverfahren bis zum Zuschlag	180	93
8. Der Zuschlag	184	97
§ 15 Die Bauausführung bis zur Abnahme beim VOB-Vertrag	185	97
1. Allgemeines	185	97
2. Besondere, im Teil B normierte Pflichten der VOB-Vertragsparteien	186	98
3. Die Folgen der Pflichtverletzung der Vertragsparteien bei der Bauausführung vor Fertigstellung der Gesamtleistung	205	105
4. Die Kündigung des Auftraggebers und ihre Folgen	224	114
5. Die Rechte des Auftragnehmers bei Pflichtverletzung des Auftraggebers	230	117
6. Sonstige Möglichkeiten vorzeitiger Beendigung von Bauverträgen	233	121
7. Gefahrverteilung zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber	239	123
§ 16 Die Abnahme beim VOB-Vertrag	241	124
1. Allgemeines	241	124
2. Die Abnahme der Gesamtleistung	242	125
3. Die Abnahme von Teilleistungen	243	126
4. Verweigerung der Abnahme	244	127
5. Die besonderen Abnahmeformen der VOB	245	127
§ 17 Die Mängelansprüche des Auftraggebers	253	132
1. Allgemeines	253	132
2. Der allgemeine Haftungstatbestand (§ 13 Nr. 1) und seine Einschränkung durch § 13 Nr. 3 VOB/B	257	136
3. Der Mangelbeseitigungsanspruch	258	137
4. Der Vorschussanspruch	265	141
5. Minderung und Rücktritt	270	143
6. Der Schadensersatzanspruch nach § 13 Nr. 7	276	146
7. Die Verjährung der Mängelansprüche	283	151
8. Die Beweislast	289	155

Inhaltsübersicht

	Rdn.	Seite
§ 18 Die Bemessung der Vergütung	290	156
1. Allgemeines zur Vergütungspflicht	290	156
2. Preisrechtliche Vorschriften	291	157
3. Die Verjährung des Vergütungsanspruchs	292	157
4. Die Vertragsarten nach der VOB	293	158
5. Die Grundsätze der Vergütung (§ 2 Nr. 1 und 2 VOB/B)	305	163
6. Anfechtung der Preisvereinbarung und Wegfall der Geschäftsgrundlage	307	164
7. Änderungen der Vergütung nach § 2 Nr. 3–8 VOB/B	312	167
8. Berechnung der Vergütung bei Stundenlohnarbeiten ..	320	172
§ 19 Die Abrechnung und die Bezahlung der Vergütung	321	173
1. Die Abrechnung	321	173
2. Die Zahlung	331	178

**2. Abschnitt: Die vertraglichen Beziehungen zwischen
Auftraggeber und Architekt**

§ 20 Die Stellung des Architekten bei der Abwicklung des Bauvorhabens und sein Berufsbild	350	188
1. Die Tätigkeit des Architekten	350	188
2. Berufsbild	352	189
§ 21 Das Zustandekommen des Architektenvertrags	353	190
1. Allgemeines	353	190
2. Bestätigungsschreiben	354	191
3. Das Zustandekommen des Architektenvertrags durch schlüssiges Verhalten	355	191
4. Vermutung für die schlüssige Beauftragung mit der Gesamtarchitektur	357	193
5. Unverbindliche Tätigkeit des Architekten	358	194
6. Architektenwettbewerbe und Vergabe nach VOF	359	194
7. Verschulden bei Vertragsschluss	361	195
8. Die Architektenbindung von Grundstücken	362	196
§ 22 Die rechtliche Einordnung der Architektentätigkeit	365	199
1. Die Rechtsnatur des Architektenvertrags	365	199
2. Die rechtliche Einordnung von Teilleistungen des Ar- chitekten	368	200
3. Das Werk des Architekten	369	201
4. Architektenvertrag als Geschäftsbesorgungsvertrag?	371	202
§ 23 Das Leistungsbild des Architekten	372	202
1. Allgemeines	372	203
2. Das Leistungsbild nach der HOAI	373	203
3. Sonstige Pflichten des Architekten	379	206
§ 24 Besonderheiten der Haftung des Architekten	380	206
1. Die allgemeine Einstandspflicht des Architekten	380	206
2. Nacherfüllungspflicht und -recht des Architekten	381	207

Inhaltsübersicht

	Rdn.	Seite
3. Rücktritt und Minderung	384	209
4. Schadensersatz	387	210
5. Verschulden bei Vertragsschluss	390	211
6. Verjährung der Mängelrechte und Abnahme	391	212
7. Die Beweislast	395	215
§ 25 Die Haftung des Architekten im technischen Leistungsbereich einschließlich der Planung	396	216
1. Fehlerhafte Planung	396	216
2. Verletzung der Koordinierungspflicht	404	220
3. Die Haftung des Architekten für Fehler bei der Objektüberwachung	406	221
4. Die Haftung bei Objektbetreuung und Dokumentation	417	226
5. Die Haftung des verantwortlichen Bauleiters	418	227
6. Mitverschulden des Auftraggebers	419	228
7. Meinungsverschiedenheiten zwischen Architekt und Auftraggeber	422	230
8. Die Haftung des Architekten bei Verzögerung der zu erbringenden Leistung	423	231
§ 26 Die Haftung des Architekten im Kostenbereich	424	231
1. Die allgemeine Bedeutung der Kostenfrage für den Architekten	424	232
2. Die Nichtbeachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte bei der Planung	425	232
3. Die Verletzung der Pflichten aus der Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe	426	233
4. Die Haftung des Architekten aus Bausummengarantie	429	234
5. Die Haftung des Architekten wegen Bausummenüberschreitung	430	235
6. Der unverbindliche Kostenanschlag	442	243
§ 27 Die Haftung des Architekten bei Verantwortlichkeit mehrerer Baubeteiligter	443	244
1. Die Problematik bei der Verantwortlichkeit mehrerer Baubeteiligter	443	244
2. Die Haftung des Architekten und Bauunternehmers nach außen	444	244
3. Die Ausgleichspflicht	451	248
4. Das Gesamtschuldverhältnis unter Einbeziehung des Sonderfachmanns	453	249
5. Das Gesamtschuldverhältnis zwischen mehreren Architekten	454	250
6. Sonstige Fälle des Haftungsausgleichs	455	251
§ 28 Die Beratungspflichten	456	251
1. Die Bedeutung der Beratung des Architekten	456	251
2. Einzelne Beratungspflichten	457	252
3. Die rechtliche Beurteilung der Beratungspflichten	465	257

Inhaltsübersicht

	Rdn.	Seite
§ 29 Sonstige Pflichten des Architekten	466	258
1. Verschwiegenheitspflicht	466	258
2. Auskunftspflicht	467	259
3. Pflicht zur Einsichtsgewährung und Herausgabe von Bauakten	468	260
4. Treuepflicht	469	261
§ 30 Haftungsbeschränkungs-, Kündigungs- und Vergütungs- klauseln in Architektenverträgen	470	261
1. Interessenlage	470	262
2. Die Zulässigkeit von Haftungsbeschränkungen	471	262
3. Haftungsbeschränkungsklauseln im Einzelnen	474	263
4. Kündigungsklauseln	480	266
5. Kündigungsfolgeklauseln	481	267
6. Vergütungsklauseln	483	268
7. Klauseln, die ein Auftraggeber dem Architekten ge- genüber stellt	484	268
§ 31 Die Vollmacht des Architekten	485	269
1. Allgemeines	485	269
2. Der Umfang der Vollmacht des Architekten im Ein- zelnen	489	271
3. Stellungnahme	498	275
§ 32 Grundzüge des Vergütungsrechts des Architekten	500	276
1. Die Grundlagen der Vergütung	500	276
2. Grundzüge der Honorarberechnung nach der HOAI ..	511	282
3. Außergewöhnliche Leistungen und solche von unge- wöhnlich langer Dauer	519	288
4. Vorplanung, Entwurfsplanung und Objektüberwa- chung als Einzelleistungen	520	288
5. Mehrere Planungen und Auftrag für mehrere Gebäude	521	288
6. Umbauten und Modernisierungen	522	288
7. Die Geltendmachung des Vergütungsanspruchs	523	289
8. Die Verjährung des Vergütungsanspruchs	529	291
§ 33 Die Beendigung des Architektenvertrags	532	293
1. Die ordentliche Kündigung des Architektenvertrags ...	532	293
2. Kündigung aus wichtigem Grund	535	294
3. Die einvernehmliche Aufhebung des Vertrags	538	296
4. Tod einer Vertragspartei	539	296
5. Der unbeendete Architektenvertrag	540	297
§ 34 Das Urheberrecht des Architekten	541	297
1. Grundlagen des Urheberrechts	541	297
2. Das geschützte Werk des Architekten	542	298
3. Einzelfragen des Urheberrechts des Architekten	545	300
4. Der angestellte Architekt als Urheber	556	305
5. Schutz unterhalb der Schwelle der urheberrechtlichen Schutzfähigkeit	557	306

	Rdn.	Seite
3. Abschnitt: Die Rechtsbeziehungen zwischen Auftraggeber, Sonderfachleuten und Projektsteuerern		
§ 35 Verträge der Sonderfachleute	558	307
1. Die Aufgaben des Bauingenieurs und der Sonderfachleute	558	307
2. Die Rechtsnatur der Verträge mit den Sonderfachleuten	560	308
3. Die Haftung des Sonderfachmanns	561	308
4. Die Vergütung	564	310
§ 36 Der Statiker-Tragwerkplanervertrag	566	312
1. Die Aufgaben des Statikers	566	312
2. Die Beauftragung des Statikers	567	313
3. Die Haftung des Statikers	568	314
4. Haftungsabgrenzung zwischen Statiker und Architekt	569	315
5. Gesamtschuldnerische Haftung	573	317
6. Der Prüffingenieur für Statik	574	318
7. Die Vergütung des Statikers	575	319
§ 37 Der Projektsteuerungsvertrag	576	320
1. Allgemeines zur Projektsteuerung	576	320
2. Zur Aufgabe des Projektsteuerers	577	321
3. Abgrenzungsversuche zu Architektenleistungen	578	321
4. Rechtsnatur	579	321
5. Projektsteuerung und Rechtsberatungsgesetz	583	323
6. Erfüllungsgehilfenschaft	584	323
7. Gesamtschuldnerische Haftung?	585	323
4. Abschnitt: Die Unternehmenseinsatzformen		
§ 38 Die Arbeitsgemeinschaft (Arge)	586	324
1. Begriff	586	324
2. Rechtliche Beurteilung der ARGE	587	324
3. Formen der Arbeitsgemeinschaft	588	325
4. Beteiligungsverhältnisse und Beitragspflicht	591	327
5. Geschäftsführung und Vertretung	592	327
6. Die Haftung	593	328
7. Beendigung der Arbeitsgemeinschaft	596	330
§ 39 Der Generalunternehmervertrag	598	330
1. Der Begriff des Generalunternehmers	598	330
2. Abgrenzung zu verwandten Vertragsformen	599	331
3. Die rechtliche Einordnung des General- und Subunternehmervertrags	600	332
4. Die vertraglichen Beziehungen	603	333
5. Haftung	605	334
6. Die AGB-rechtliche Problematik der Harmonisierung von Mängel- und Vergütungsansprüchen	608	336
7. Besonderheiten bei Vereinbarung der VOB	613	339

	Rdn.	Seite
5. Abschnitt: Der Baubetreuungsvertrag		
§ 40 Die Baubetreuung im engeren Sinn	615	341
1. Grundlagen und Wesen der Baubetreuung i. e. S.	615	341
2. Die rechtliche Qualifikation des Baubetreuungsvertrags i. e. S.	616	341
3. Die Bauherrenmodelle	618	342
4. Besonderheiten der Vollmacht des Betreuers	623	345
5. Die Haftung des Baubetreuers und Treuhänders	627	346
6. Die Vergütung	630	347
7. Auskunft und Rechnungslegung	631	348
§ 41 Der Bauträgervertrag	634	349
1. Der Begriff des Bauträgervertrags	634	349
2. Die Rechtsnatur des Bauträgervertrags	636	351
3. Das Werk des Bauträgers und die gesetzlichen Mängelrechte	642	354
4. Haftungsbeschränkungen	648	356
5. Vergütungsfragen	655	359
6. Abschlagszahlungen beim Bauträgervertrag	658	361
§ 42 Die Bedeutung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) für den Bauträgervertrag	659	362
1. Allgemeines	659	362
2. Pflichten des Bauträgers	660	362
3. Folgen von Verstößen gegen die MaBV	661	363
6. Abschnitt: Die Sicherung des Leistungsvollzugs bei Bauverträgen		
§ 43 Die Vertragsstrafe im Baurecht	662	364
1. Bedeutung und Rechtsnatur	662	364
2. Abgrenzung zum pauschalierten Schadensersatzanspruch	663	365
3. Die Wirksamkeit des Vertragsstrafeversprechens	664	365
4. Vertragsstrafe wegen nicht rechtzeitiger Erfüllung der Leistungspflicht des Bauunternehmers	668	367
5. Herabsetzung der Vertragsstrafe	672	369
6. Vorbehalt der Vertragsstrafe	673	370
7. Verjährung	676	371
§ 44 Sicherheitsleistung und Baubürgschaft	677	372
1. Zweck und Zustandekommen der Sicherheitsleistung	677	373
2. Arten der Sicherheitsleistung und die Bürgschaften	680	374
3. Die Sicherheitsleistung durch Einbehalt von Zahlungen	688	379
4. Rückgabe der Sicherheit	689	380
§ 45 Die Sicherungshypothek für Bauleistungen und das Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen	690	380
1. Voraussetzungen für die Eintragung einer Sicherungshypothek	690	381

Inhaltsübersicht

	Rdn.	Seite
2. Der Einfluss von Mängeln der Bauleistung	697	384
3. Gesamtsicherungshypothek oder Einzelsicherungshypothek bei gleichzeitiger Bebauung mehrerer Grundstücke	698	385
4. Sicherungshypothek für Architekten	700	386
5. Sicherungshypothek für Sonderfachleute und Baubetreuer	702	387
6. Das Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen	703	388
§ 46 Die Bauhandwerkersicherung nach § 648 a BGB	706	390

2. Kapitel: Die außervertragliche Haftung der am Bau Beteiligten

§ 47 Die Haftung aus unerlaubter Handlung	710	393
1. Die Verkehrssicherungspflichten	710	393
2. Die Verletzung von Schutzgesetzen	727	400
3. Die Konkurrenz von vertraglichen und deliktischen Ansprüchen	738	407
4. Die Produkthaftung	742	409

3. Kapitel: Die prozessuale Austragung von Baustreitigkeiten

§ 48 Allgemeine Grundzüge des Bauprozesses	748	413
1. Formen außergerichtlicher Konfliktbeilegung	748	413
2. Allgemeines	749	414
3. Regelungen des § 18 VOB/B für Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern	750	415
4. Die Prozessführungsbefugnis	751	416
5. Streitverkündung	756	419
6. Die einstweilige Verfügung in Bausachen	762	422
7. Arrest in Bausachen	763	422
8. Verspätetes Vorbringen und Nachschieben von Gründen	764	423
9. Der Prozessvergleich	767	424
§ 49 Der Sachverständige in Bausachen	768	425
1. Der Privatgutachter	768	425
2. Der gerichtliche Sachverständige	769	426
§ 50 Die Mängelbeseitigungs- und Vorschussklage	776	430
1. Die Mängelbeseitigungsklage	776	430
2. Die Vorschussklage	787	435
§ 51 Die Klage auf Rücktritt, Minderung und Schadensersatz	790	437
1. Allgemeines	790	437
2. Die Klage auf Rücktritt	791	437
3. Klage auf Minderung	792	438
4. Die bezifferte Schadensersatzklage	793	439
5. Die unbezifferte Leistungsklage	797	440

Inhaltsübersicht

	Rdn.	Seite
§ 52 Die Feststellungsklage in Bausachen	798	441
1. Allgemeines zur Feststellungsklage	798	441
2. Das Feststellungsinteresse	799	442
3. Negative Feststellungsklage und Übergang von und zur Leistungsklage	803	444
§ 53 Die Vergütungsklage	805	444
1. Beim BGB-Bauvertrag	805	444
2. Beim VOB-Vertrag	806	445
3. Die Honorarklage des Architekten	807	446
4. Die Honorarklage des Sonderfachmanns	808	447
§ 54 Das selbstständige Beweisverfahren (Beweissicherungs- verfahren)	809	448
1. Die Bedeutung des selbstständigen Beweisverfahrens ..	809	448
2. Die Zuständigkeit und die Zulässigkeitsvoraussetzun- gen	810	448
3. Die Wirkungen des selbstständigen Beweisverfahrens ..	817	452
4. Der Sachverständige	819	453
5. Einzelfragen	821	454
6. Kosten	825	455
§ 55 Das schiedsgerichtliche Verfahren im Bauwesen	826	456
1. Allgemeine Bedeutung	826	456
2. Schiedsgerichtsordnungen im Baubereich	827	457
3. Die Abgrenzung zum Schiedsgutachtenvertrag	829	457
4. Der Schiedsvertrag	830	458
5. Grundzüge des schiedsrichterlichen Verfahrens	831	459
6. Aufhebung des Schiedsspruchs und Vollstreckbarer- klärungsverfahren	834	460
7. Haftung des Schiedsrichters	835	461
§ 56 Der Gerichtsstand in Bausachen	836	461
Stichwortverzeichnis		463