

# Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
<b>Vorwort</b> .....		V
<b>Inhaltsübersicht</b> .....		VII
<b>1. Teil. Grundlegendes zum privaten Baurecht</b> .....	1	1
I. Rechtsgrundlagen des Privaten Baurechts .....	1	1
1. Privates und öffentliches Baurecht .....	1	1
2. Vertrag und andere Rechtsgrundlagen .....	4	2
3. Vertragsinhalt/Vorliegen eines Anspruches .....	20	4
4. Bedeutung der Schuldrechtsmodernisierung .....	25	5
a) Gegenstand der Reform .....	26	5
b) Übergangsregelungen .....	31	6
II. Grundbegriffe .....	42	10
1. Auftraggeber/Besteller/Bauherr, Unternehmer/Auftrag- nehmer, Subunternehmerverträge .....	43	10
2. Werkvertrag/Bauvertrag und BGB-Vertrag/VOB/ B-Vertrag .....	47	11
3. Werkvertrag/Kaufvertrag/Dienstvertrag .....	49	12
a) Werkvertrag/Kaufvertrag .....	50	12
Exkurs: Sonderprobleme im Zusammenhang mit beweglichen und unbeweglichen Sachen im Rechtssinne .....	54	13
b) Werkvertrag/Dienstvertrag .....	59	15
4. Verbraucher/Unternehmer .....	62	15
<b>2. Teil. Der Vertragsschluß</b> .....	66	17
I. Abschluß des Vertrages .....	66	17
1. Zustandekommen: Angebot und Annahme .....	66	17
a) Willenserklärungen und Zugang .....	68	18
b) Angebot und Annahme, Vertragsschluß .....	74	19
c) Kaufmännisches Bestätigungsschreiben .....	78	19
2. Form .....	83	20
3. Vertretung .....	89	20
a) Anscheinsvollmacht .....	93	21

# Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
b) Umfang der Vollmacht von Architekten, Bauleitern und anderen fachlich Beteiligten . . . . .	98	22
c) Haftung des Vertreters ohne Vertretungsmacht . . . . .	102	23
4. Änderungen des Vertrages . . . . .	109	24
5. Verschulden bei Vertragsverhandlungen . . . . .	110	25
6. Grundsätze des Vergaberechts . . . . .	114	25
II. Inhalt des Vertrages . . . . .	122	28
1. Bestimmung des Inhaltes . . . . .	126	28
a) Methode der Inhaltsbestimmung . . . . .	126	28
b) Rangfolgeregelungen . . . . .	128	29
aa) Welche Unterlagen sind Vertragsbestandteil? . . . . .	130	29
bb) Rangfolge . . . . .	133	30
cc) Rangfolgeregelung in § 1 Nr. 2 VOB/B . . . . .	145	32
III. Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)	146	33
1. Was sind AGB . . . . .	150	34
a) Wie werden AGB einbezogen . . . . .	155	35
b) Vorrang von Individualvereinbarungen . . . . .	164	36
c) Prüfung von AGB und Rechtsfolgen . . . . .	166	36
d) Sich widersprechende AGB . . . . .	181	39
2. Verträge mit Verbrauchern . . . . .	185	39
3. Verträge mit Unternehmen . . . . .	188	40
4. Die VOB/B . . . . .	194	41
a) Rechtsnatur . . . . .	198	42
b) Anwendungsbereich der VOB/B . . . . .	204	43
c) Pflicht zur Anwendung der VOB/B . . . . .	208	43
d) Einbeziehung . . . . .	214	45
e) Risiken: gerichtliche Überprüfung . . . . .	218	45
5. Andere Unwirksamkeitsgründe . . . . .	219	45
6. Inhaltsbestimmung durch Auslegung . . . . .	221	46
IV. Arten der Vergütung und der Leistungsbeschreibung . . . . .	230	48
1. Einheitspreisvertrag . . . . .	231	48
a) Leistungsinhalt und Abrechnung des Einheitspreisver- trages gemäß BGB . . . . .	232	48
b) Abrechnung des Einheitspreisvertrages nach VOB/B/ Änderungen des Vertrages . . . . .	237	49
2. Pauschalvertrag . . . . .	241	49
a) Vereinbarung einer Pauschale . . . . .	245	50
b) Detailpauschalvertrag . . . . .	248	51
c) Globalpauschalvertrag . . . . .	250	51
d) Grenzen der Pauschalierung . . . . .	256	52
e) Regelungen der VOB/B zur Pauschalierung . . . . .	262	53

# Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
<b>3. Teil. Die Durchführung des Vertrages</b> .....	265	55
I. Ausführung der beauftragten Leistung .....	265	55
1. Abgrenzung der Aufgabenbereiche .....	267	55
2. Einsatz von Subunternehmern .....	271	57
3. Änderungen .....	274	57
4. Untergang der ausgeführten Leistung .....	277	57
5. Die Regelungen der VOB/B .....	280	58
a) Zuständigkeiten .....	281	58
b) Änderungen .....	282	59
c) Genehmigung bei Übertragung auf Subunternehmer ..	289	60
II. Fristen .....	294	62
1. Die Arten der Fristen .....	297	62
2. Vereinbarung von Fristen und Rechtsfolgen .....	299	63
3. Anfangstermin .....	301	63
4. Zwischentermine .....	304	64
5. Fertigstellungstermine .....	306	64
6. Fehlende Vereinbarung von Fristen .....	308	64
7. Folgen von Fristüberschreitungen .....	309	65
a) Rechte des Auftragnehmers .....	310	65
b) Rechte des Auftraggebers .....	312	65
III. Ansprüche des Auftragnehmers bei Pflicht- und Obliegen- heitsverletzungen des Auftraggebers mit Behinderungsfolgen	314	66
1. Bauzeitverlängerung .....	315	66
a) Behinderung .....	319	67
b) Auf der Behinderung beruhende Verzögerung .....	320	68
c) Behinderungsanzeige .....	321	68
d) Dauer der Bauzeitverlängerung .....	322	68
e) Folgen für Vertragsfristen .....	326	68
f) Besonderheiten bei BGB-Verträgen .....	328	69
2. Entschädigung nach § 642 BGB .....	329	69
3. Kündigung nach § 643 BGB .....	334	71
4. Schadensersatzanspruch nach § 6 Nr. 6 VOB/B .....	338	71
a) Behinderung, Verzögerung, Behinderungsanzeige .....	339	71
b) Vertretenmüssen des Auftraggebers .....	340	72
c) Umfang des Ersatzanspruches .....	342	72
d) Verhältnis zu § 642 BGB .....	346	72
5. Vergütungsanspruch nach § 2 Nr. 5 VOB/B .....	347	73
6. Kündigung nach § 9 VOB/B .....	350	73
IV. Ansprüche des Auftraggebers bei Pflichtverletzungen des Auftragnehmers .....	353	75
1. Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB .....	354	75

# Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2. Verzugsschaden nach §§ 280 Abs. 1, 2 i.V.m. 286 BGB . . .	357	76
a) Fälligkeit der Leistung . . . . .	358	76
b) Verzug ohne Mahnung . . . . .	360	76
c) Umfang des Schadens . . . . .	362	77
3. Vertragsstrafen . . . . .	363	77
a) Vereinbarung der Vertragsstrafe . . . . .	366	77
b) Anfall der Vertragsstrafe . . . . .	370	78
c) Vorbehalt bei der Abnahme . . . . .	373	79
4. Rücktritt nach §§ 323, 326 Abs. 1 S. 3 BGB . . . . .	376	79
5. Rücktritt nach § 324 BGB . . . . .	378	79
6. Kündigung nach §§ 5 Nr. 4, 8 Nr. 3 VOB/B . . . . .	380	80
V. Abnahme . . . . .	385	81
1. Voraussetzungen für die Abnahme . . . . .	387	81
a) Pflicht zur Abnahme nach BGB . . . . .	388	81
b) Pflicht zur Abnahme nach VOB/B . . . . .	392	82
2. Durchführung: Formen der Abnahme . . . . .	393	82
a) Ausdrückliche Abnahme . . . . .	393	82
b) Stillschweigende Abnahme . . . . .	395	82
c) Besondere Formen der Abnahme . . . . .	398	83
aa) Abnahme nach erfolglosem Abnahmeverlangen . . . . .	398	83
bb) Fertigstellungsbescheinigung . . . . .	402	84
3. Folgen der Abnahme . . . . .	407	85
4. Rechtsgrundlose Verweigerung der Abnahme . . . . .	427	87
5. Abnahme nach der VOB/B . . . . .	431	88
a) § 12 Nr. 1, Nr. 3 VOB/B: Pflicht zur Abnahme . . . . .	432	88
b) § 12 Nr. 2 VOB/B: Teilabnahmen . . . . .	433	88
c) § 12 Nr. 4 VOB/B: Durchführung der förmlichen Abnahme . . . . .	435	88
d) § 12 Nr. 5 VOB/B: Fiktive Abnahme . . . . .	437	89
aa) Bei Übersenden einer Fertigstellungsmitteilung . . . . .	438	89
bb) Bei Benutzung des Werkes durch den Auftraggeber . . . . .	439	89
VI. Ansprüche bei mangelhafter Leistung . . . . .	441	91
1. Wann liegt ein Mangel vor . . . . .	443	91
a) Vereinbarte Beschaffenheit . . . . .	448	92
b) Anerkannte Regeln der Technik . . . . .	450	93
2. Ansprüche des Auftraggebers bei Mängeln der Leistung . . . . .	452	94
a) Grundsätzliches: Systematik des § 634 BGB . . . . .	453	94
b) Nacherfüllung . . . . .	458	95
aa) Durchführung der Nacherfüllung . . . . .	459	96
bb) Verweigerung der Nacherfüllung . . . . .	463	96
c) Entbehrlichkeit einer Aufforderung zur Nacherfüllung/ Fristsetzung . . . . .	468	97

# Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
aa) Nicht innerhalb bestimmter Frist . . . . .	469	98
bb) Fehlschlagen der Nacherfüllung . . . . .	470	98
cc) Nacherfüllung unzumutbar für den Auftraggeber . .	473	99
d) Selbstvornahme . . . . .	474	99
e) Rücktritt . . . . .	478	100
f) Minderung . . . . .	483	101
g) Schadensersatz . . . . .	489	102
h) Schadensersatz statt der Leistung . . . . .	498	104
i) Aufwendungsersatz, §§ 634 Nr. 4, 284 BGB . . . . .	505	105
j) Wahl des Mängelanspruches durch den Auftraggeber . .	507	105
3. Verjährung . . . . .	512	107
a) Verjährungsfristen . . . . .	512	107
b) Dauer . . . . .	513	107
c) Beginn . . . . .	516	108
d) Arglistig verschwiegene Mängel . . . . .	520	108
e) Hemmung/Neubeginn . . . . .	523	109
4. Mängelansprüche nach der VOB/B . . . . .	524	110
a) Wann liegt ein Mangel vor? . . . . .	527	110
b) Vor der Abnahme . . . . .	529	111
c) Nach Abnahme . . . . .	534	112
d) Verjährung . . . . .	542	113
VII. Bezahlung des Werklohnes . . . . .	547	115
1. Vorleistungspflicht des Unternehmers . . . . .	547	115
2. Vorauszahlungen . . . . .	548	115
3. Voraussetzungen eines Anspruches auf Abschlags- und Schlußzahlungen . . . . .	551	115
a) Abschlagszahlungen nach BGB . . . . .	553	116
b) Schlußzahlungen nach BGB . . . . .	565	118
c) Abschlagszahlungen nach VOB/B . . . . .	567	118
d) Schlußzahlungen nach VOB/B . . . . .	573	119
4. Aufrechnung/Zurückbehaltungsrechte . . . . .	578	120
a) Aufrechnung . . . . .	581	121
b) Zurückbehaltungsrechte . . . . .	586	121
5. Verjährung von Werklohnansprüchen . . . . .	589	123
VIII. Ansprüche des Auftragnehmers bei Zahlungsverzug des Auftraggebers . . . . .	594	124
1. Ansprüche des Auftragnehmers bei BGB-Verträgen . . . . .	594	124
a) Verzug und Verzugsschaden nach §§ 280 Abs. 1, 2 i.V.m. 286 BGB . . . . .	595	124
b) Kein Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB . . . . .	601	125
c) Arbeitseinstellung nach § 273 BGB . . . . .	604	126

# Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
d) Leistungsverweigerung und Rücktritt nach § 321 Abs. 1 BGB	605	126
e) Rücktritt nach § 323 BGB	610	127
f) Schadensersatz anstatt der Leistung	616	128
g) Aufwendungsersatz nach § 284 BGB	621	129
2. Ansprüche des Auftragnehmers bei VOB/B-Verträgen	624	130
a) Verzugschaden nach § 16 Nr. 5 Abs. 4 VOB/B	625	130
b) Arbeitseinstellung nach § 16 Nr. 5 Abs. 5 VOB/B	629	131
c) Kündigung nach § 9 VOB/B	630	131
d) Abrechnung des vorzeitig gekündigten Vertrages	635	132
IX. Verjährung von Ansprüchen	638	133
1. Dauer der Verjährung, Beginn und Ende der Verjährungsfrist	638	133
2. Wirkung der Verjährung	639	133
3. Vereinbarungen über die Verjährung	642	133
4. Hemmung der Verjährung	644	134
a) Hemmung durch Verhandlungen	648	135
b) Hemmung bei Rechtsverfolgung	659	136
aa) Ende der Hemmung	660	137
bb) Gerichtliche Rechtsverfolgung	661	137
cc) Außergerichtliche Rechtsverfolgung	671	142
c) Hemmung aufgrund von Vereinbarung, § 205 BGB	675	144
5. Neubeginn der Verjährung	676	144
a) Anerkenntnis	679	145
b) Vollstreckung	684	145
X. Sicherung des Werklohnes	685	146
1. Überblick	685	146
2. Gesetzliche Möglichkeiten	688	146
a) Bauhandwerkersicherungshypothek nach § 648 BGB	688	146
aa) Werkvertrag	692	147
bb) Errichten des Bauwerks	693	147
cc) Zu sichernder Anspruch	696	148
dd) Baugrundstück im Eigentum des Auftraggeber	701	148
ee) Verzicht auf die Rechte aus § 648 BGB	704	149
ff) Prozessuale Durchsetzung	706	149
gg) Insolvenzfestigkeit	710	150
b) § 648a BGB	712	150
c) Nach- und Vorteile der gesetzlichen Sicherungsmöglichkeiten:	725	153
3. Vertragliche Möglichkeiten	726	153
XI. Sicherheiten zugunsten des Auftraggeber	734	155
1. Sicherheitseinbehalte	739	155

# Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
a) Ablösung durch andere Sicherheiten . . . . .	741	155
b) Auszahlung . . . . .	742	156
c) Rückgabe . . . . .	744	156
2. Besonderheiten der Bürgschaft auf erstes Anfordern . . . . .	745	156
a) Inhalt der Bürgschaft auf erstes Anfordern . . . . .	745	156
b) Auszahlung der Bürgschaft auf erstes Anfordern verhindern . . . . .	752	158
c) Zulässigkeit der Vereinbarung einer Bürgschaft auf erstes Anfordern . . . . .	756	159
3. Folgen unwirksamer Sicherungsvereinbarung . . . . .	759	159
4. Besonderheiten bei Vereinbarung der VOB/B . . . . .	761	160
XII. Vorzeitige Beendigung des Bauvertrages . . . . .	766	162
1. Ordentliche Kündigung durch den Auftraggeber . . . . .	768	162
a) Voraussetzungen . . . . .	768	162
b) Rechtsfolgen . . . . .	770	163
aa) Erbrachte Leistungen . . . . .	772	163
bb) Noch nicht erbrachte Leistungen . . . . .	773	163
c) Abrechnung des gekündigten Pauschalvertrages . . . . .	779	164
d) Kündigung und Abrechnung bei Vorliegen eines Kostenvoranschlages . . . . .	788	166
e) Rechtsfolgen bei Vereinbarung der VOB/B . . . . .	791	167
2. Außerordentliche Kündigung durch den Auftraggeber . . . . .	792	167
a) Voraussetzungen . . . . .	792	167
b) Rechtsfolgen . . . . .	793	167
c) Besonderheit der Abrechnung von Pauschalverträgen . . . . .	794	168
3. Rücktritt des Auftraggebers nach § 323 BGB . . . . .	796	168
4. Rücktritt nach § 324 BGB . . . . .	797	168
5. Außerordentliche Kündigung durch den Auftraggeber nach VOB/B . . . . .	798	168
6. Ordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer . . . . .	800	169
7. Rücktritt/außerordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer . . . . .	804	170
8. Rücktritt des Auftragnehmers nach § 321 BGB . . . . .	805	170
9. Außerordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer nach VOB/B . . . . .	806	170
XIII. Besondere Vertragsarten . . . . .	808	171
1. Generalunternehmer/Generalübernehmervertrag . . . . .	808	171
a) Der Generalunternehmervertrag . . . . .	808	171
b) Gestaltung von Subunternehmerverträgen . . . . .	815	172
aa) Identität der Vertragsbedingungen . . . . .	815	172
bb) Abweichende Regelungen . . . . .	815	173
cc) Besondere AGB-Problematik . . . . .	815	173

# Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
c) Durchbrechung der Trennung der Vertragsverhältnisse .	816	173
aa) zu Lasten des Generalunternehmers . . . . .	817	173
bb) zu Lasten des Subunternehmers . . . . .	819	174
cc) zugunsten von Subunternehmern: Direktzahlung durch den Bauherren . . . . .	822	174
2. Arbeitsgemeinschaft (ARGE) und Dach-Arbeitsgemein- schaft (Dach-ARGE) . . . . .	824	175
a) Arbeitsgemeinschaft (ARGE) . . . . .	824	175
b) Dach-Arbeitsgemeinschaft (Dach-ARGE) . . . . .	832	176
3. GMP – Garantierter Maximal Preis-Vertrag . . . . .	840	177
XIV. Kaufvertrag . . . . .	855	181
1. Besonderheiten des Kaufvertrages . . . . .	858	182
a) Wahlrecht . . . . .	858	182
b) Kein Selbstvornahmerecht . . . . .	860	182
c) Kein freies Kündigungsrecht . . . . .	861	182
d) Mängelausschluß nach § 377 HGB . . . . .	864	183
2. Verjährung von Mängelansprüchen . . . . .	865	183
3. Sondervorschriften beim Verbrauchsgüterkauf . . . . .	869	184
XV. Außervertragliche Ansprüche . . . . .	875	186
1. Deliktsrecht . . . . .	875	186
2. Schadensersatz bei Pflichtverletzung (Positive Forderungs- verletzung) . . . . .	876	186
3. Produkthaftungsrecht . . . . .	882	187
<b>4. Teil. Verträge über andere für das Bauvorhaben     erforderliche Leistungen . . . . .</b>	<b>885</b>	<b>189</b>
I. Überblick über das Recht der Architekten- und Ingenieur- verträge . . . . .	885	189
1. Die HOAI . . . . .	886	189
2. Zustandekommen eines Architektenvertrages . . . . .	891	190
a) Vertragsschluß . . . . .	891	190
b) Form . . . . .	893	190
c) Abgrenzung von Akquisitionsleistungen . . . . .	894	190
3. Leistungsinhalt . . . . .	896	191
a) Leistungsumfang/rechtliche Einordnung . . . . .	896	191
b) Vollmacht . . . . .	898	191
aa) Umfang der Vollmacht . . . . .	898	191
bb) Folgen einer fehlenden Vollmacht . . . . .	899	192
c) Urheberrecht . . . . .	901	192
aa) Bestehen von Urheberrecht . . . . .	902	192
bb) Folgen des Urheberschutzes . . . . .	906	193

# Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
4. Vergütung . . . . .	910	194
a) Höhe . . . . .	912	194
b) Fälligkeit . . . . .	919	196
c) Verjährung . . . . .	927	197
5. Haftung des Architekten: Übersicht . . . . .	929	197
6. Mängelansprüche . . . . .	931	198
a) Mängel der Leistung . . . . .	931	198
b) Inhalt der Mängelansprüche . . . . .	938	199
c) Verjährung . . . . .	942	200
7. Haftung . . . . .	944	200
a) Haftung wegen Bausummenzusage . . . . .	944	200
b) Verstoß gegen Nebenpflichten . . . . .	951	202
c) Verjährung . . . . .	954	202
II. Sonstige Verträge . . . . .	955	203
1. Projektsteuerer . . . . .	955	203
2. Bauüberwachung . . . . .	960	203
<b>5. Teil. Sonstige wichtige Vorschriften: Grundzüge . . . . .</b>	<b>965</b>	<b>205</b>
I. Arbeitsschutzrecht . . . . .	965	205
1. ArbSchG: Pflichten von Arbeitgebern, Beschäftigten und Sanktionsmöglichkeiten . . . . .	966	205
2. BaustellV und andere Verordnungen . . . . .	974	206
II. Arbeitnehmerentsendegesetz . . . . .	979	208
III. Strafrecht/Ordnungswidrigkeitenrecht . . . . .	981	209
1. § 319 StGB . . . . .	982	209
2. Weitere Strafvorschriften . . . . .	987	210
IV. Bauträgerrecht . . . . .	989	211
<b>6. Teil. Grundsätze des Bauprozesses . . . . .</b>	<b>997</b>	<b>213</b>
I. Vorbereitung des Prozesses . . . . .	998	213
II. Grundsätze des Prozeßrechts . . . . .	1001	215
1. Beweislast . . . . .	1002	215
2. Ausschluß wegen Verspätung . . . . .	1007	216
3. Hinweispflichten des Gerichts . . . . .	1013	217
4. Anwaltszwang . . . . .	1016	218
III. Instanzenzug für Hauptsacheklagen . . . . .	1020	220
1. Ermittlung des Gegenstandswertes . . . . .	1024	221
2. Instanzenzug mit Streitwert bis € 5.000,00 . . . . .	1025	221
3. Instanzenzug für Streitwerte oberhalb € 5.000,00 . . . . .	1034	222
<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>		<b>225</b>