

# Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
<b>Kurzkomentar: Die 10 wichtigsten Urteile des Jahres 2009 ..</b>	1	1
<b>Prinzipien.....</b>	2	17
<b>I. Das Baurecht und die am Bau Beteiligten .....</b>	3	19
1. Verhältnis öffentliches Baurecht/ziviles Baurecht .....	3	19
2. Die am Bau Beteiligten innerhalb des Vertragsgefüges ..	4	20
<b>II. Der Abschluss des Bauvertrages .....</b>	8	24
1. Zustandekommen .....	8	24
2. Verhandlungsprotokoll.....	10	26
3. Sonstige Grundsätze.....	11	27
a) Grundsätzlich Abschlussfreiheit .....	11	27
b) Grundsätzlich Gestaltungsfreiheit.....	11	27
c) Grundsätzlich Formfreiheit.....	11	27
4. Grenzen der Formfreiheit (Schriftform) .....	12	27
a) Notarielle Beurkundung zwingend .....	12	28
b) Gesetzliche Schriftform .....	12	28
c) Vereinbarte Schriftform (Schriftformklauseln) .....	12	28
<b>Arbeitsbeispiel 1:</b> Fehlende Einigung über Nachlass? .....	13	28
<b>Arbeitsbeispiel 2:</b> Ersatz von Projektierungskosten.....	14	29
<b>Arbeitsbeispiel 3</b> .....	15	31
<b>III. Die Bedeutung der VOB DIN 1960/1961 .....</b>	16	31
1. VOB/A (DIN 1960) .....	16	31
2. VOB/B (DIN 1961) .....	18	32
3. VOB/C.....	19	33
<b>IV. Die Bedeutung der AGB-rechtlichen Regelungen der §§ 305 ff. BGB (AGB-Recht) und der §§ 97 ff. GWB (Vergaberecht) für den Bauvertrag .....</b>	20	34
1. AGB-Recht .....	20	34
2. Vergaberecht.....	23	39
<b>V. Die Vollmacht im Bauablauf .....</b>	24	39
<b>Arbeitsbeispiel 4:</b> Zusatzauftrag durch Architekt .....	27	41
<b>VI. Vergütungsregelungen der VOB.....</b>	28	42
<b>A.</b> Grundsätzliche Regelung in § 2 Abs. 1 VOB/B, Vertragstypen .....	28	42
<b>B.</b> Die Abrechnung nach <i>ausgeführter</i> Menge beim Einheitspreisvertrag, § 2 Abs. 3 VOB/B.....	33	45

VII

<b>Arbeitsbeispiel 5: Mengenänderungen beim Einheitspreisvertrag</b> . . . . .	36	48
<b>C. Vergütung bei Leistungsänderungen (»Nachträge«)</b> . . .	37	49
1. Das System der VOB/B – Anknüpfung an den Veranlasser . . . . .	37	49
2. Voraussetzung für jeden Nachtrag: Abweichung des Bauist vom Bausoll. . . . .	38	49
a) Bausoll (Bauinhalt, Bauumstände) . . . . .	38	49
b) Einheitspreisvertrag, Pauschalvertrag . . . . .	39	50
c) Auslegung nach dem Empfängerhorizont bei Unklarheit oder Widersprüchen . . . . .	43	54
d) Leistungsänderungen auf Anordnung des Auftraggebers . . . . .	47	56
aa) Geänderte Leistungen . . . . .	47	57
bb) Zusätzliche Leistungen . . . . .	53	60
cc) Abgrenzung zwischen geänderter und zusätzlicher Leistung und Bedeutung für die Praxis . . . . .	54	60
dd) Die Anordnung des Auftraggebers im Sinne von § 1 Abs. 3, 4 VOB/B . . . . .	59	63
ee) Die Vergütung für angeordnete geänderte oder zusätzliche Leistungen, § 2 Abs. 5, 6 VOB/B . . . . .	60	63
ff) Preisvereinbarung vor Ausführung; Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers . . . . .	65	67
gg) Analoge Anwendung von § 2 Abs. 5 VOB/B bei Mehrkosten infolge verschobenen Zuschlags . . . . .	66	68
hh) Leistungen aufgrund Vereinbarung der Parteien ohne Anordnung des Auftraggebers (BGB-Muster) . . . . .	67	68
3. Leistungsänderungen ohne (wirksame) Anordnung des Auftraggebers . . . . .	68	69
4. Störung der Geschäftsgrundlage (insbesondere Pauschalvertrag) . . . . .	69	70
<b>Abbildung 1: Schema geänderte und zusätzliche Leistungen</b> . . . . .		71
<b>VII. Ansprüche des Auftraggebers oder des Auftragnehmers wegen Verzögerung – Fristen, Verzug</b> – . . . . .	70	72
<b>A. Ansprüche gegen den Auftragnehmer</b> . . . . .	70	72
1. Erste Voraussetzung des Verzuges: Fälligkeit der jeweiligen Bauleistung . . . . .	70	72
2. Herbeiführung der Leistungsfälligkeit bei Überschreiten einer Nicht-Vertragsfrist (Abhilfeaufforderung gemäß § 5 Abs. 3 VOB/B) . . . . .	75	74
3. Zweite Voraussetzung des Verzuges: Kalenderfrist:		

Purer Fristablauf Nicht-Kalenderfrist: Mahnung und Ablauf einer eventuellen »Mahnfrist« .....	80	76
a) Kalenderfristen .....	80	76
b) »Nicht-Kalenderfristen« .....	82	77
c) »Ereignisfrist« .....	83	78
4. Dritte Voraussetzung des Verzuges: Vertreten müssen ..	84	78
5. Ergänzende Fristenhinweise .....	86	80
a) Frist für Baubeginn .....	86	80
b) Frist für Bauende .....	87	80
c) Samstage/Sonntage/Feiertage .....	89	81
d) Sonderfall: Verschiebung einer Kalenderfrist führt zur Nicht-Kalenderfrist .....	90	81
6. Ausschluss des Leistungsverzuges des Auftragnehmers wegen Behinderung des Auftragnehmers .....	91	81
7. Folge des auftragnehmerseitigen Leistungsverzuges ...	102	86
a) Zahlungsverweigerung .....	103	86
b) Schadensersatzpflicht (Verzugsschaden) .....	104	87
c) Kündigung .....	105	87
d) Vertragsstrafe .....	106	88
e) Klage auf Erfüllung .....	107	89
8. Abbildung und Beispiel für Fristenbehandlung .....	108	89
<b>Abbildung 2: Der Leistungsverzug des Auftragnehmers (VOB/B) – Zusammenfassung .....</b>		90
<b>B. Ansprüche gegen den Auftraggeber .....</b>	109	92
1. Verzug des Auftraggebers mit Hauptpflichten .....	109	92
a) Abnahme .....	109	92
b) Zahlung .....	110	92
c) Eigene Leistungsmitwirkung .....	114	94
2. »Verzug« des Auftraggebers mit »Nebenschulden« (Mitwirkungspflichten) – Schadensersatzansprüche des Auftragnehmers wegen »Behinderung«, § 6 Abs. 6 Satz 1 VOB/B .....	115	94
a) Mitwirkungspflichten .....	115	94
b) Zur Wiederholung: Erste Behinderungsfolge: Fristverlängerung .....	116	95
c) Zweite Behinderungsfolge: Schadensersatz .....	117	96
d) Keine Mahnung erforderlich? .....	120	97
e) Nachweis von Ursache und Schaden .....	121	97
f) Voller Schadensersatz .....	122	99
g) Dokumentation .....	123	99
h) Exkurs .....	124	99
3. Entschädigungsansprüche aus § 6 Abs. 6 Satz 2 VOB/B, § 642 BGB .....	126	100
a) Voraussetzungen .....	126	100

b) Die Entschädigung .....	127	101
c) Praxishinweise .....	128	102
<b>Abbildung 3:</b> Schema Behinderungen.....		103
4. »Verzug« des Auftraggebers mit Sicherheitsleistung gemäß § 648a BGB.....	129	104
<b>Arbeitsbeispiel 6:</b> Behinderung durch Nachbarwider- spruch .....	130	104
<b>VIII. Kündigungen .....</b>	131	105
<b>A. Kündigung durch den Auftraggeber .....</b>	131	105
<b>Arbeitsbeispiel 7:</b> Der gekündigte GU-Vertrag .....	131	105
1. Die Kündigung ohne Grund gemäß § 8 Abs. 1 VOB/B.	132	106
a) Zweigeteilte Abrechnung – Ausnahmen .....	136	109
b) Abzug ersparter Kosten – tatsächliche oder kalku- lierte Kosten? .....	137	110
c) Umsatzsteuer .....	143	113
d) Besonderheiten beim gekündigten Einheitspreis- vertrag .....	144	114
e) Besonderheiten beim gekündigten Pauschalvertrag .	146	115
f) Prüfbarkeit der Abrechnung .....	150	117
g) Auffangtatbestand .....	152	118
2. Die Kündigung bei Insolvenz des Auftragnehmers gemäß § 8 Abs. 2 VOB/B .....	153	119
a) Insolvenzbedingte Kündigung .....	154	119
b) Rechtsfolgen .....	157	121
3. Die Kündigung wegen Vertragsuntreue des Auftrag- nehmers gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B und aus sonstigen wichtigen Gründen .....	158	122
a) Kündigungsgründe gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B.....	158	122
b) Sonstige wichtige Kündigungsgründe.....	160	124
c) Teilkündigung aus wichtigem Grund .....	162	125
d) Rechtsfolgen .....	163	126
4. Die Kündigung gemäß § 8 Abs. 4 VOB/B .....	166	129
<b>B. Kündigung durch den Auftragnehmer .....</b>	167	129
1. Die Kündigung wegen Vertragsverletzung des Auftrag- gebers gemäß § 9 VOB/B und aus sonstigen wichtigen Gründen.....	168	129
a) Unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1a VOB/B.....	168	129
b) Zahlungs- oder sonstiger Schuldnerverzug des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1b VOB/B .....	169	130
c) Sonstige wichtige Kündigungsgründe.....	170	130
2. Weitere Kündigungsvoraussetzungen .....	171	131
3. Kündigungsfolgen .....	172	132
<b>C. Abbildungen.....</b>	172	132

	<b>Abbildung 4:</b> Kündigung durch den Auftraggeber . . . .	133
	<b>Abbildung 5:</b> Kündigung durch den Auftragnehmer ..	134
<b>IX.</b>	<b>Abnahme</b> . . . . .	173 135
	1. Begriff und Bedeutung der Abnahme . . . . .	173 135
	2. Formen der Abnahme . . . . .	176 137
	a) Stillschweigende (konkludente) Abnahme . . . . .	177 137
	b) Ausdrückliche, aber formlose Abnahme . . . . .	180 139
	<b>Arbeitsbeispiel 8:</b> Gefahrübergang . . . . .	181 139
	c) Förmliche Abnahme . . . . .	182 141
	d) Fiktive Abnahme . . . . .	185 142
	3. Die Teilabnahme. . . . .	189 143
	a) Die echte Teilabnahme. . . . .	190 144
	b) Die technische »Abnahme« . . . . .	191 144
	4. Abnahmeverweigerung und -verzug . . . . .	193 145
	5. Wirkungen der Abnahme. . . . .	201 149
	a) Werklohnfälligkeit . . . . .	201 149
	b) Wegfall der Vorleistungspflicht des Auftragnehmers. . . . .	202 150
	c) Beschränkung des Erfüllungsanspruchs . . . . .	203 150
	d) Gefahrübergang. . . . .	204 150
	e) Beweislastumkehr bei Mängeln. . . . .	205 151
	f) Verlust nicht vorbehaltener Ansprüche. . . . .	206 151
	g) Verjährungsbeginn. . . . .	208 152
	<b>Abbildung 6:</b> Abnahme nach VOB/B . . . . .	153
<b>X.</b>	<b>Mängelansprüche</b> . . . . .	209 154
	1. Systematik – Mängelansprüche sowohl vor wie nach der Abnahme . . . . .	209 154
	2. Mangeldefinition gemäß § 13 Abs. 1 VOB/B. . . . .	210 154
	a) Vereinbarte Beschaffenheit . . . . .	211 154
	b) Anerkannte Regeln der Technik. . . . .	212 155
	c) Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, ansonsten für die gewöhnliche Verwendung – funktionaler Mangelbegriff . . . . .	220 159
	d) Mängelfreiheit zur Zeit der Abnahme. . . . .	222 161
	e) Verschleiß und Abnutzung . . . . .	223 161
	<b>Arbeitsbeispiel 9:</b> Falsche Regeln der Technik. . . . .	224 161
	3. Mängelursachen aus dem Verantwortungsbereich des Auftraggebers, §§ 13 Abs. 3, 4 Abs. 3 VOB/B . . . . .	225 162
	4. Mängelansprüche vor der Abnahme im Einzelnen . . . . .	239 171
	a) Anspruch auf Nacherfüllung (Mängelbeseitigung) ..	239 171
	b) Schadensersatzanspruch . . . . .	240 171
	c) Kündigungsmöglichkeit – Kündigungs»obliegen- heit« . . . . .	241 171
	<b>Arbeitsbeispiel 10:</b> Selbstvornahme vor der Abnahme? ..	241 171

d) Aufwendungsersatz .....	245	173
e) Minderung. ....	246	173
5. Mängelansprüche nach der Abnahme im Einzelnen ...	247	174
a) Der Nacherfüllungsanspruch gemäß § 13 Abs. 5		
Nr. 1 VOB/B .....	249	175
aa) Schriftliche Mängelrüge .....	249	175
bb) Zurückbehaltungsrecht des Auftraggebers .....	252	177
cc) Sonderprobleme: Sowieso-Kosten, Abzug »neu für alt« und Vorteilsausgleich .....	256	179
b) Selbstvornahme gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B ...	259	181
c) Minderung gemäß § 13 Abs. 6 VOB/B .....	266	187
d) Schadensersatzanspruch gemäß § 13 Abs. 7 VOB/B.	270	190
e) Aufwendungsersatz gemäß § 284 BGB .....	274	192
6. Verjährungsprobleme .....	275	192
a) Gesetzliche Regelung .....	275	192
b) Verjährung der Ansprüche nach § 13 VOB/B .....	282	195
c) BGB-Werkvertrag .....	287	198
d) Regelfrist .....	288	198
e) Verlängerte Haftung für Organisationsverschulden .	289	199
f) Verzicht auf die Einrede der Verjährung .....	292	201
<b>Abbildung 7: Mängelansprüche nach VOB/B vor und         nach der Abnahme .....</b>		202
<b>XI. Die Zahlung des Werklohns. ....</b>	293	203
1. Die Abschlagszahlung gemäß § 16 Abs. 1 VOB/B – Besonderheiten beim BGB-Vertrag .....	293	203
a) Grundsätzliches .....	293	203
aa) BGB-Werkvertrag .....	293	203
bb) VOB-Vertrag .....	296	205
b) Fälligkeit .....	299	208
aa) BGB-Werkvertrag .....	299	208
bb) VOB-Vertrag .....	302	209
c) Einwendungen und Abzüge des Auftraggebers. ....	303	209
aa) Skonto .....	303	209
bb) Mängel .....	305	211
d) Bauabzugsteuer und sonstige Abzüge .....	306	211
e) Rechte des Auftragnehmers bei gekürzten oder verweigerten Abschlagszahlungen .....	307	212
aa) Zinsen .....	307	212
(1) BGB-Werkvertrag .....	307	212
(2) VOB-Vertrag .....	308	213
bb) Arbeitseinstellung .....	310	214
(1) BGB-Werkvertrag .....	310	214
(2) VOB-Vertrag .....	311	214
cc) Kündigung .....	312	215

	(1) BGB-Werkvertrag .....	312	215
	(2) VOB-Vertrag .....	313	215
	<b>Abbildung 8:</b> Abschlagszahlungen .....		216
2.	Die Vorauszahlung gemäß § 16 Abs. 2 VOB/B .....	314	217
3.	Die Schlusszahlung gemäß § 16 Abs. 3 VOB/B – Besonderheiten beim BGB-Vertrag .....	315	217
	a) Erteilung einer prüfbaren Schlussrechnung .....	315	217
	aa) BGB-Bauvertrag .....	315	217
	bb) VOB-Vertrag .....	317	218
	b) Fälligkeit der Schlusszahlung .....	322	220
	aa) BGB-Bauvertrag .....	322	220
	bb) VOB-Vertrag .....	323	220
	c) Die Schlusszahlung .....	329	223
	aa) Begriff der Schlusszahlung .....	330	223
	bb) Die endgültige Zahlungsverweigerung unter Hinweis auf geleistete Zahlungen steht der Schlusszahlung gleich .....	331	224
	cc) Vorbehalt .....	332	224
	dd) Vorbehaltsbegründung .....	333	225
	ee) Wirkungen der Fristversäumung .....	335	225
	ff) AGB-Unwirksamkeit von § 16 Abs. 3 Nr. 2–5 VOB/B. ....	338	227
	<b>Abbildung 9:</b> VOB-Schlusszahlung .....		228
4.	Teilschlusszahlung gemäß § 16 Abs. 4 VOB/B .....	339	229
5.	Verjährungsprobleme .....	340	229
<b>XII.</b>	<b>Sicherheiten</b> .....	345	231
	1. Sicherheiten zu Gunsten des Auftraggebers .....	345	231
	a) Bareinbehalt .....	346	232
	b) Erfüllungs- und Mängelsicherheitsbürgschaft .....	351	235
	2. Sicherheiten zu Gunsten des Auftragnehmers .....	358	239
	a) Vereinbarte Sicherheit .....	358	239
	b) Die Bauhandwerkersicherungshypothek – § 648 BGB .....	359	240
	c) Die Bauhandwerkersicherung – § 648a BGB .....	360	241
<b>Anhang</b>			
	Inhaltsverzeichnis des Anhangs .....		253
	Text VOB/A		
	Abschnitt 1, Basisparagrafen .....		255
	Anhang TS .....		292
	Text VOB/B .....		294
	Text DIN 18 299, Einleitungsnorm VOB/C .....		313
	Verzeichnis der DIN-Normen .....		323
<b>Stichwortverzeichnis</b>			325