

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

1. Kapitel: Die vertraglichen Beziehungen der am Bau Beteiligten

1. Abschnitt: Die vertraglichen Beziehungen zwischen Auftraggeber und Bauunternehmer

I. Der Bauwerkvertrag des BGB

§ 3 Der Inhalt und das Zustandekommen des Bauvertrags.....	23	13
1. Die Abgrenzung zwischen Werkvertrag und Dienstvertrag	23	13
2. Der Bauwerkvertrag des BGB	24	13
3. Die Abgrenzung zum Werklieferungsvertrag	26	14
4. Form und Zustandekommen des Bauvertrags	27	15
§ 4 Die Mängelrechte des Auftraggebers	32	17
1. Der Mangelbegriff	32	17
2. Der Nacherfüllungsanspruch	40	19
3. Der Anspruch auf Selbstvornahme	45	21
4. Rücktritt und Minderung	50	22
5. Der Anspruch auf Schadensersatz	54	24
6. Mängelrechte vor der Abnahme.....	64	27
7. Vorteilsausgleichung	65	29
§ 5 Die Verjährung der Mängelansprüche	71	30
§ 6 Die Abnahme beim BGB-Bauvertrag	81	34
1. Begriff	81	34
2. Rechtsfolgen	85	35
3. Der Vorbehalt	87	36
4. Die Pflicht zur Abnahme	89	37

VII

Inhaltsübersicht

	R.dn.	Seite
5. Die Abnahmeformen	92	38
6. Fälligkeit beim gekündigten Werkvertrag	93	38
7. Fälligkeit trotz fehlender Abnahme	94	38
§ 7 Die Vergütung des Bauunternehmers beim BGB-Bauvertrag	98	39
1. Die vertraglich vereinbarte Vergütung	98	39
2. Die übliche Vergütung	104	41
3. Der Kalkulationsirrtum	105	42
4. Die Fälligkeit der Vergütung und Verjährung der Vergütungsforde- rung	106	42
5. Die Vergütung für Vorarbeits- und Blankettkosten	110	43
6. Die Vergütung und Haftung bei Kostenanschlägen	112	44
7. Die Rechnung	115	46
§ 8 Folgen der verspäteten Herstellung der Bauleistung	118	46
§ 9 Die Beendigung des Bauwerkvertrags und die Mitwirkungspflichten des Auftraggebers	124	48
1. Die Kündigung durch den Auftraggeber	124	48
2. Die Kündigung aus wichtigem Grund und das Nachschieben von Kündigungsgründen	127	50
3. Kündigung des Auftragnehmers bei Unterlassung von Mitwir- kungshandlungen des Auftraggebers	131	52
4. Die Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers	133	53
5. Vergütungsgefahr	134	53
 II. Der VOB-Vertrag		
§ 10 Rechtsnatur und Inhalt der VOB	137	54
1. Historische Bemerkungen	137	54
2. Die Rechtsnatur der VOB	139	56
3. Die drei Teile der VOB	140	56
§ 11 Das Zustandekommen des VOB-Vertrags und die rechtliche Trag- weite der einzelnen Teile	141	57
1. Zustandekommen	141	57
2. Die rechtliche Tragweite der Teile der VOB	142	58
§ 12 Die wesentlichen Abweichungen der VOB/B vom Werkvertragsrecht und ihre Würdigung	148	61
1. Bestimmungen, die den Auftragnehmer begünstigen	148	61
2. Bestimmungen, die für den Auftraggeber günstiger als die BGB- Regelung sind	149	62
3. Neutrale VOB-Bestimmungen, die vom BGB-Werkvertragsrecht abweichen	150	63
4. Würdigung	151	63
§ 13 Die AGB-rechtliche Inhaltskontrolle der Verdingungsordnung für Bauleistungen	152	63
1. Die VOB als Allgemeine Geschäftsbedingungen	152	64
2. Der Verwenderbegriff	155	65
3. Die Einbeziehungproblematik	157	65
4. Überraschende Klauseln und Unklarheitenregel	160	66
5. Die AGB-rechtliche Privilegierung der VOB/B	161	67
6. Die Generalklausel des § 307 BGB	165	68
7. AGB-rechtliche Kontrolle bei Verbraucherverträgen	167	70
§ 14 Grundzüge des Vergabeverfahrens	168	70
1. Terminologie	168	70

Inhaltsübersicht

	Rdn.	Seite
2. Aufbau des Teils A – Basis a-b-SKR-Paragrafen	169	70
3. Grundsätze der Vergabe	170	71
4. Arten der Vergabe	172	72
5. Die Leistungsbeschreibung	174	73
6. Vergabeunterlagen	179	76
7. Das Angebot und das Vergabeverfahren bis zum Zuschlag	180	77
8. Der Zuschlag	184	80
§ 15 Die Bauausführung bis zur Abnahme beim VOB-Vertrag	185	80
1. Allgemeines	185	80
2. Besondere, im Teil B normierte Pflichten der VOB-Vertragsparteien	186	81
3. Die Folgen der Pflichtverletzung der Vertragsparteien bei der Bauausführung vor Fertigstellung der Gesamtleistung	205	87
4. Die Kündigung des Auftraggebers und ihre Folgen	224	95
5. Die Rechte des Auftragnehmers bei Pflichtverletzung des Auftraggebers	230	97
6. Sonstige Möglichkeiten vorzeitiger Beendigung von Bauverträgen	233	101
7. Gefahrverteilung zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber	239	102
§ 16 Die Abnahme beim VOB-Vertrag	241	104
1. Allgemeines	241	104
2. Die Abnahme der Gesamtleistung	242	104
3. Die Abnahme von Teilleistungen	243	105
4. Verweigerung der Abnahme	244	106
5. Die besonderen Abnahmeformen der VOB	245	106
§ 17 Die Mängelansprüche des Auftraggebers nach der Abnahme	253	110
1. Allgemeines	253	110
2. Der allgemeine Haftungstatbestand (§ 13 Nr. 1) und seine Einschränkung durch § 13 Nr. 3 VOB/B	257	114
3. Der Mängelbeseitigungsanspruch	258	114
4. Der Anspruch auf Ersatzvornahme	262	116
5. Der Vorschussanspruch	265	118
6. Minderung und Rücktritt	270	120
7. Der Schadensersatzanspruch nach § 13 Nr. 7	276	122
8. Die Verjährung der Mängelansprüche	283	127
9. Die Beweislast	289	130
§ 18 Die Bemessung der Vergütung	290	131
1. Allgemeines zur Vergütungspflicht	290	131
2. Preisrechtliche Vorschriften	291	131
3. Die Verjährung des Vergütungsanspruchs	292	132
4. Die Vertragsarten nach der VOB	293	132
5. Die Grundsätze der Vergütung (§ 2 Abs. 1 und 2 VOB/B)	305	137
6. Anfechtung der Preisvereinbarung und Wegfall der Geschäftsgrundlage	307	137
7. Änderungen der Vergütung nach § 2 Abs. 3–8 VOB/B	312	140
8. Berechnung der Vergütung bei Stundenlohnarbeiten	320	144
9. Die Vergütung bei verzögerter Zuschlagserteilung aufgrund eines Vergabennachprüfungsverfahrens	320a	145
§ 19 Die Abrechnung und die Bezahlung der Vergütung	321	146
1. Die Abrechnung	321	146
2. Die Zahlung	331	150

	Rdn.	Seite
2. Abschnitt: Die vertraglichen Beziehungen zwischen Auftraggeber und Architekt		
§ 20 Die Stellung des Architekten bei der Abwicklung des Bauvorhabens und sein Berufsbild	350	158
1. Die Tätigkeit des Architekten	350	158
2. Berufsbild	352	159
§ 21 Das Zustandekommen des Architektenvertrags	353	159
1. Allgemeines	353	159
2. Bestätigungsschreiben	354	160
3. Das Zustandekommen des Architektenvertrags durch schlüssiges Verhalten	355	160
4. Umfang des Vertrags	357	161
5. Vorpellen des Architekten.....	358	162
6. Unverbindliche Tätigkeit des Architekten	359	162
7. Architektenwettbewerbe und Vergabe nach VOF	360	163
8. Verschulden bei Vertragsschluss	361	164
9. Die Architektenbindung von Grundstücken	362	164
§ 22 Die rechtliche Einordnung der Architektentätigkeit	365	166
1. Die Rechtsnatur des Architektenvertrags	365	167
2. Die rechtliche Einordnung von Teilleistungen des Architekten	368	168
3. Das Werk des Architekten	369	169
4. Architektenvertrag als Geschäftsbesorgungsvertrag?	371	169
§ 23 Das Leistungsbild des Architekten	372	169
1. Allgemeines	372	169
2. Das Leistungsbild nach der HOAI	373	170
3. Sonstige Pflichten des Architekten	379	172
§ 24 Besonderheiten der Haftung des Architekten	380	172
1. Die allgemeine Einstandspflicht des Architekten	380	173
2. Nacherfüllungspflicht und -recht des Architekten	381	173
3. Rücktritt und Minderung	384	174
4. Schadensersatz	387	175
5. Verschulden bei Vertragsschluss	390	176
6. Verjährung der Mängelrechte und Abnahme	391	177
7. Die Beweislast	395	178
§ 25 Die Haftung des Architekten im technischen Leistungsbereich einschließlich der Planung	396	179
1. Fehlerhafte Planung	396	179
2. Verletzung der Koordinierungspflicht	404	183
3. Die Haftung des Architekten für Fehler bei der Objektüberwachung	406	183
4. Die Haftung bei Objektbetreuung und Dokumentation	417	188
5. Die Haftung des verantwortlichen Bauleiters	418	188
6. Mitverschulden des Auftraggebers	419	189
7. Meinungsverschiedenheiten zwischen Architekt und Auftraggeber	422	190
8. Die Haftung des Architekten bei Verzögerung der zu erbringenden Leistung	423	191
§ 26 Die Haftung des Architekten im Kostenbereich	424	192
1. Die allgemeine Bedeutung der Kostenfrage für den Architekten	424	192
2. Die Nichtbeachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte bei der Planung	425	192

	R.dn.	Seite
3. Die Verletzung der Pflichten aus der Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe	426	193
4. Die Haftung des Architekten aus Bausummengarantie	429	194
5. Die Haftung des Architekten wegen Bausummenüberschreitung ...	430	194
6. Der unverbindliche Kostenanschlag	442	201
§ 27 Die Haftung des Architekten bei Verantwortlichkeit mehrerer Baubeteiligter	443	201
1. Die Problematik bei der Verantwortlichkeit mehrerer Baubeteiligter	443	202
2. Die Haftung des Architekten und Bauunternehmers nach außen	444	202
3. Die Ausgleichspflicht	451	205
4. Das Gesamtschuldverhältnis unter Einbeziehung des Sonderfachmanns	453	207
5. Das Gesamtschuldverhältnis zwischen mehreren Architekten	454	207
6. Sonstige Fälle des Haftungsausgleichs	455	208
§ 28 Die Beratungspflichten	456	209
1. Die Bedeutung der Beratung des Architekten	456	209
2. Einzelne Beratungspflichten	457	209
3. Die rechtliche Beurteilung der Beratungspflichten	465	213
§ 29 Sonstige Pflichten des Architekten	466	214
1. Verschwiegenheitspflicht	466	214
2. Auskunftspflicht	467	215
3. Pflicht zur Einsichtsgewährung und Herausgabe von Bauakten	468	215
4. Treupflicht	469	216
§ 30 Haftungsbeschränkungs-, Kündigungs- und Vergütungsklauseln in Architektenverträgen	470	216
1. Interessenlage	470	217
2. Die Zulässigkeit von Haftungsbeschränkungen	471	217
3. Haftungsbeschränkungsklauseln im Einzelnen	474	218
4. Kündigungsklauseln	480	221
5. Kündigungsfolgeklauseln	481	221
6. Vergütungsklauseln	483	222
7. Klauseln, die ein Auftraggeber dem Architekten gegenüber stellt ..	484	223
§ 31 Die Vollmacht des Architekten	485	223
1. Allgemeines	485	223
2. Der Umfang der Vollmacht des Architekten im Einzelnen	489	225
3. Stellungnahme	498	228
§ 32 Grundzüge des Vergütungsrechts des Architekten	500	229
1. Die Grundlagen der Vergütung	500	229
2. Grundzüge der Honorarberechnung nach der HOAI	511	233
3. Außergewöhnliche Leistungen und solche von ungewöhnlich langer Dauer	519	240
4. Vorplanung, Entwurfsplanung und Objektüberwachung als Einzelleistungen	520	240
5. Mehrere Planungen auspunktieren	521	240
6. Auftrag für mehrere Objekte	521 a	240
7. Leistungen im Bestand	522	241
8. Die Geltendmachung des Vergütungsanspruchs	523	241
9. Die Verjährung des Vergütungsanspruchs	529	243

	R.dn.	Seite
§ 33 Die Beendigung des Architektenvertrags	532	244
1. Die ordentliche Kündigung des Architektenvertrags	532	244
2. Kündigung aus wichtigem Grund	535	246
3. Die einvernehmliche Aufhebung des Vertrags	538	247
4. Tod einer Vertragspartei	539	247
5. Der unbeendete Architektenvertrag	540	247
§ 34 Das Urheberrecht des Architekten	541	248
1. Grundlagen des Urheberrechts	541	248
2. Das geschützte Werk des Architekten	542	249
3. Einzelfragen des Urheberrechts des Architekten	545	250
4. Der angestellte Architekt als Urheber	556	254
5. Schutz unterhalb der Schwelle der urheberrechtlichen Schutzfähigkeit	557	255
 3. Abschnitt: Die Rechtsbeziehungen zwischen Auftraggeber, Sonderfachleuten und Projektsteuerern		
§ 35 Verträge mit Sonderfachleuten	558	256
1. Die Aufgaben des Bauingenieurs und der Sonderfachleute	558	256
2. Die Rechtsnatur der Verträge mit den Sonderfachleuten	560	257
3. Die Haftung des Sonderfachmanns	561	257
4. Die Vergütung	564	259
§ 36 Der Statiker-Tragwerkplanervertrag	566	260
1. Die Aufgaben des Statikers	566	260
2. Die Beauftragung des Statikers	567	260
3. Die Haftung des Statikers	568	261
4. Haftungsabgrenzung zwischen Statiker und Architekt	569	262
5. Gesamtschuldnerische Haftung	573	264
6. Der Prüfingenieur für Statik	574	264
7. Die Vergütung des Statikers	575	265
§ 37 Der Projektsteuerungsvertrag	576	266
1. Allgemeines zur Projektsteuerung	576	266
2. Zur Aufgabe des Projektsteuerers	577	267
3. Abgrenzungsversuche zu Architektenleistungen	578	267
4. Rechtsnatur	579	267
5. Projektsteuerung und Rechtsberatungsgesetz	583	268
6. Erfüllungsgehilfenschaft	584	268
7. Gesamtschuldnerische Haftung?	585	268
 4. Abschnitt: Die Unternehmenseinsatzformen		
§ 38 Die Arbeitsgemeinschaft (Arge)	586	270
1. Begriff	586	270
2. Rechtliche Beurteilung der ARGE	587	270
3. Formen der Arbeitsgemeinschaft	588	271
4. Beteiligungsverhältnisse und Beitragspflicht	591	272
5. Geschäftsführung und Vertretung	592	273
6. Die Haftung	593	273
7. Beendigung der Arbeitsgemeinschaft	596	274
§ 39 Der Generalunternehmervertrag	598	275
1. Der Begriff des Generalunternehmers	598	275
2. Abgrenzung zu verwandten Vertragsformen	599	275

	Rdn.	Seite
3. Die rechtliche Einordnung des General- und Nachunternehmer- vertrags	600	276
4. Die vertraglichen Beziehungen	603	276
5. Haftung	605	278
6. Die AGB-rechtliche Problematik der Harmonisierung von Män- gel- und Vergütungsansprüchen	607	279
7. Besonderheiten bei Vereinbarung der VOB	613	282
 5. Abschnitt: Der Baubetreuungsvertrag		
§ 40 Die Baubetreuung im engeren Sinn	615	284
1. Grundlagen und Wesen der Baubetreuung i. e. S.	615	284
2. Die rechtliche Qualifikation des Baubetreuungsvertrags i. e. S.	616	284
3. Die Bauherrenmodelle	618	285
4. Besonderheiten der Vollmacht des Betreuers	623	287
5. Die Haftung des Baubetreuers und Treuhänders	627	288
6. Die Vergütung	630	289
7. Auskunft und Rechnungslegung	631	289
§ 41 Der Bauträgervertrag	634	289
1. Der Begriff des Bauträgervertrags	634	290
2. Die Rechtsnatur des Bauträgervertrags	636	292
3. Das Werk des Bauträgers und die gesetzlichen Mängelrechte	642	294
4. Haftungsbeschränkungen	648	296
5. Vergütungsfragen	655	298
6. Abschlagszahlungen beim Bauträgervertrag	658	299
§ 42 Die Bedeutung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) für den Bauträgervertrag	659	300
1. Allgemeines	659	300
2. Pflichten des Bauträgers	660	301
3. Folgen von Verstößen gegen die MaBV	661	301
 6. Abschnitt: Die Sicherung des Leistungsvollzugs bei Bauverträgen		
§ 43 Die Vertragsstrafe im Baurecht	662	302
1. Bedeutung und Rechtsnatur	662	302
2. Abgrenzung zum pauschalierten Schadensersatzanspruch	663	303
3. Die Wirksamkeit des Vertragsstrafeversprechens	664	303
4. Vertragsstrafe wegen nicht rechtzeitiger Erfüllung der Leistungs- pflicht des Bauunternehmers	668	305
5. Herabsetzung der Vertragsstrafe	672	306
6. Vorbehalt der Vertragsstrafe	673	307
7. Verjährung	676	308
§ 44 Sicherheiten.....	677	308
1. Zweck und Zustandekommen der Sicherheitsleistung	677	308
2. Arten der Sicherheitsleistung und die Bürgschaften	680	310
3. Die Sicherheitsleistung durch Einbehalt von Zahlungen.....	688	314
4. Rückgabe der Sicherheit	689	315
§ 45 Die Sicherungshypothek für Bauleistungen und das Bauforderungssi- cherungsgesetz (BauFordSiG)	690	316
1. Der Anspruch auf Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshy- pothek	690	316

	Rdn.	Seite
2. Der Einfluss von Mängeln der Bauleistung	697	318
3. Gesamtsicherungshypothek oder Einzelsicherungshypothek bei gleichzeitiger Bebauung mehrerer Grundstücke	698	319
4. Sicherungshypothek für Architekten	700	320
5. Sicherungshypothek für Sonderfachleute und Baubetreuer	702	321
6. Das Bauforderungsgesetz (BauFordSiG)	703	322
§ 46 Die Bauhandwerkersicherung nach § 648a BGB	706	323
2. Kapitel: Die außervertragliche Haftung der am Bau Beteiligten		
§ 47 Die Haftung aus unerlaubter Handlung	710	327
1. Die Verkehrssicherungspflichten	710	327
2. Die Verletzung von Schutzgesetzen	727	333
3. Die Konkurrenz von vertraglichen und deliktischen Ansprüchen ..	738	338
4. Die Produkthaftung	742	340
3. Kapitel: Die prozessuale Austragung von Baustreitigkeiten		
§ 48 Allgemeine Grundzüge des Bauprozesses	748	343
1. Formen außergerichtlicher Konfliktbeilegung	748	343
2. Allgemeines	749	344
3. Regelungen des § 18 VOB/B für Streitigkeiten zwischen den Ver- tragspartnern	750	344
4. Die Prozessführungsbefugnis	751	346
5. Streitverkündung	756	348
6. Die einstweilige Verfügung in Bausachen	762	350
7. Arrest in Bausachen	765	351
8. Der Prozessvergleich	767	352
§ 49 Der Sachverständige in Bausachen	768	353
1. Der Privatgutachter	768	353
2. Der gerichtliche Sachverständige	769	354
§ 50 Die Mängelbeseitigungs- und Vorschussklage	776	357
1. Die Mängelbeseitigungsklage	776	357
2. Die Vorschussklage	787	361
§ 51 Die Klage auf Rücktritt, Minderung und Schadensersatz	790	363
1. Allgemeines	790	363
2. Die Klage auf Rücktritt	791	363
3. Klage auf Minderung	792	364
4. Die bezifferte Schadensersatzklage	793	364
5. Die unbezifferte Leistungsklage	797	366
§ 52 Die Feststellungsklage in Bausachen	798	366
1. Allgemeines zur Feststellungsklage	798	366
2. Das Feststellungsinteresse	799	367
3. Negative Feststellungsklage und Übergang von und zur Leistungs- klage	803	368
§ 53 Die Vergütungsklage	805	369
1. Beim BGB-Bauvertrag	805	369
2. Beim VOB-Vertrag	806	369
3. Die Honorarklage des Architekten	807	370
4. Die Honorarklage des Sonderfachmanns	808	371

Inhaltsübersicht

	Rdn.	Seite
§ 54 Das selbstständige Beweisverfahren (Beweissicherungsverfahren)	809	372
1. Die Bedeutung des selbstständigen Beweisverfahrens	809	372
2. Die Zuständigkeit und die Zulässigkeitsvoraussetzungen	810	372
3. Die Wirkungen des selbstständigen Beweisverfahrens	817	376
4. Der Sachverständige	819	377
5. Einzelfragen	821	377
6. Kosten	825	378
§ 55 Das schiedsgerichtliche Verfahren im Bauwesen	826	379
1. Allgemeine Bedeutung	826	379
2. Schiedsgerichtsordnungen im Baubereich	827	380
3. Die Abgrenzung zum Schiedsgutachtenvertrag	829	380
4. Der Schiedsvertrag	830	381
5. Grundzüge des schiedsrichterlichen Verfahrens	831	382
6. Aufhebung des Schiedsspruchs und Vollstreckbarerklärungsverfahren	834	383
7. Haftung des Schiedsrichters	835	383
§ 56 Der Gerichtsstand in Bausachen	836	383
Stichwortverzeichnis		385