

	Rdn.	Seite
Kurzkommentar: Die zehn wichtigsten Urteile des Jahres 2011	1	1
Prinzipien	2	15
A. Das Baurecht und die am Bau Beteiligten	3	17
I. Verhältnis öffentliches Baurecht/ziviles Baurecht.	3	17
II. Die am Bau Beteiligten innerhalb des Vertragsgefüges. ...	4	17
B. Der Abschluss des Bauvertrages	8	22
I. Zustandekommen.	8	22
II. Verhandlungsprotokolle und Besprechungsprotokolle ..	10	24
III. Sonstige Grundsätze	11	25
1. Grundsätzlich Abschlussfreiheit	11	25
2. Grundsätzlich Gestaltungsfreiheit	12	25
3. Grundsätzlich Formfreiheit	12	26
IV. Grenzen der Formfreiheit (Schriftform)	12	26
1. Notarielle Beurkundung zwingend	13	26
2. Gesetzliche Schriftform	13	26
3. Vereinbarte Schriftform (Schriftformklauseln)	13	26
C. Die Bedeutung der VOB DIN 1960/1961	16	30
I. VOB/A (DIN 1960)	16	30
II. VOB/B (DIN 1961)	18	31
III. VOB/C	19	31
D. Die Bedeutung der AGB-rechtlichen Regelungen der §§ 305 ff. BGB (AGB-Recht) und der §§ 97 ff. GWB (Vergaberecht) für den Bauvertrag	20	32
I. AGB-Recht	20	32
II. Vergaberecht	23	36
E. Die Vollmacht im Bauablauf	24	37
F. Vergütungsregelungen der VOB	28	39
I. Grundsätzliche Regelung in § 2 Abs. 1 VOB/B, Vertragstypen	28	39
II. Die Abrechnung nach ausgeführter Menge beim Einheitspreisvertrag, § 2 Abs. 3 VOB/B	33	43
III. Vergütung bei Leistungsänderungen (»Nachträge«)	37	47
1. Das System der VOB/B – Anknüpfung an den Veranlasser	37	47
2. Voraussetzung für jeden Nachtrag: Abweichung des Bauist vom Bausoll	38	48

a) Bausoll (Bauinhalt, Bauumstände)	38	48
b) Einheitspreisvertrag, Pauschalvertrag.	39	49
c) Auslegung nach dem Empfängerhorizont bei Unklarheit oder Widersprüchen	43	52
d) Leistungsänderungen auf Anordnung des Auf- traggebers	47	55
aa) Geänderte Leistungen	48	55
bb) Zusätzliche Leistungen	53	58
cc) Abgrenzung zwischen geänderter und zusätz- licher Leistung und Bedeutung für die Praxis	54	59
dd) Die Anordnung des Auftraggebers im Sinne von § 1 Abs. 3, 4 VOB/B	59	61
ee) Die Vergütung für angeordnete geänderte oder zusätzliche Leistungen, § 2 Abs. 5, 6 VOB/B.	60	61
ff) Preisvereinbarung vor Ausführung; Lei- stungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers	65	66
gg) Analoge Anwendung von § 2 Abs. 5 VOB/B bei Mehrkosten infolge verschobenen Zuschlags.	66	67
hh) Leistungen aufgrund Vereinbarung der Par- teien ohne Anordnung des Auftraggebers (BGB-Muster)	67	67
3. Leistungsänderungen ohne (wirksame) Anordnung des Auftraggebers.	68	67
4. Störung der Geschäftsgrundlage (insb. Pauschal- vertrag).	69	68
Abbildung 1: Schema geänderte und zusätzliche Leistungen.		70
G. Ansprüche des Auftraggebers oder des Auftragnehmers wegen Verzögerung – Fristen, Verzug –	70	71
I. Ansprüche gegen den Auftragnehmer	70	71
1. Erste Voraussetzung des Verzuges: Fälligkeit der jeweiligen Bauleistung	70	71
2. Herbeiführung der Leistungsfälligkeit bei Über- schreiten einer Nicht-Vertragsfrist (Abhilfeaufforde- rung gemäß § 5 Abs. 3 VOB/B).	75	73
3. Zweite Voraussetzung des Verzuges: Kalenderfrist: Purer Fristablauf Nicht-Kalenderfrist: Mahnung und Ablauf einer eventuellen »Mahnfrist«	80	75
a) Kalenderfristen	80	75
b) »Nicht-Kalenderfristen«	82	76
c) »Ereignisfrist«.	83	77
4. Dritte Voraussetzung des Verzuges: Vertreten müssen	84	77

5. Ergänzende Fristenhinweise	86	79
a) Frist für Baubeginn	86	79
b) Frist für Bauende	87	79
c) Samstag/Sonntag/Feiertage	89	80
d) Sonderfall: Verschiebung einer Kalenderfrist führt zur Nicht-Kalenderfrist	90	80
6. Ausschluss des Leistungsverzuges des Auftragnehmers wegen Behinderung des Auftragnehmers	91	80
7. Folge des auftragnehmerseitigen Leistungsverzuges	102	86
a) Zahlungsverweigerung	103	86
b) Schadensersatzpflicht (Verzugsschaden)	104	86
c) Kündigung	105	86
d) Vertragsstrafe	106	87
e) Klage auf Erfüllung	107	88
8. Abbildung und Beispiel für Fristenbehandlung	108	88
Abbildung 2: Der Leistungsverzug des Auftragnehmers (VOB/B) – Zusammenfassung		89
II. Ansprüche gegen den Auftraggeber	109	91
1. Verzug des Auftraggebers mit Hauptpflichten	109	91
a) Abnahme	110	91
b) Zahlung	110	91
c) Eigene Leistungsmitwirkung	114	93
2. »Verzug« des Auftraggebers mit »Nebenpflichten« (Mitwirkungspflichten) – Schadensersatzansprüche des Auftragnehmers wegen »Behinderung«, § 6 Abs. 6 Satz 1 VOB/B	115	93
a) Mitwirkungspflichten	115	93
b) Zur Wiederholung: Erste Behinderungsfolge: Fristverlängerung	116	94
c) Zweite Behinderungsfolge: Schadensersatz	117	95
d) Keine Mahnung erforderlich?	120	96
e) Nachweis von Ursache und Schaden	121	96
f) Voller Schadensersatz	122	98
g) Dokumentation	123	98
h) Exkurs	124	99
3. Entschädigungsansprüche aus § 6 Abs. 6 Satz 2 VOB/B, § 642 BGB	126	99
a) Voraussetzungen	126	99
b) Die Entschädigung	127	100
c) Praxishinweise	128	101
Abbildung 3: Schema Behinderungen		102
4. »Verzug« des Auftraggebers mit Sicherheitsleistung gemäß § 648a BGB	129	103

H. Kündigungen	131	104
I. Kündigung durch den Auftraggeber	131	104
1. Die Kündigung ohne Grund gemäß § 8 Abs. 1 VOB/B	132	105
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	118
a) Insolvenzbedingte Kündigung	154	119
b) Rechtsfolgen	157	121
3. Die Kündigung wegen Vertragsverletzung des		
Auftragnehmers gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B und aus		
sonstigen wichtigen Gründen	158	121
a) Kündigungsgründe gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B.	158	121
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	128
II. Kündigung durch den Auftragnehmer	167	129
1. Die Kündigung wegen Vertragsverletzung des Auf-		
traggebers 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
III. Abbildungen	173	132
Abbildung 4: Kündigung durch den Auftraggeber		133
Abbildung 5: Kündigung durch den Auftragnehmer		134
I. Abnahme	173	135
I. Begriff und Bedeutung der Abnahme.	174	136
II. Formen der Abnahme	178	138
1. Stillschweigende (konkludente) Abnahme	178	138
2. Ausdrückliche, aber formlose Abnahme	181	141
3. Förmliche Abnahme	182	141

4. Fiktive Abnahme	185	143
III. Die Teilabnahme	189	144
1. Die echte Teilabnahme	190	145
2. Die technische »Abnahme«	191	145
IV. Abnahmeverweigerung und -verzug	193	146
V. Wirkungen der Abnahme	201	151
1. Werklohnfähigkeit	201	151
2. Wegfall der Vorleistungspflicht des Auftragnehmers ..	202	151
3. Beschränkung des Erfüllungsanspruchs	203	151
4. Gefahrübergang	204	152
5. Beweislastumkehr bei Mängeln	205	152
6. Verlust nicht vorbehaltenen Ansprüche	206	153
7. Verjährungsbeginn	208	154
Abbildung 6: Abnahme nach VOB/B		155
J. Mängelansprüche	209	156
I. Systematik – Mängelansprüche sowohl vor wie nach der Abnahme	209	156
II. Mangeldefinition gemäß § 13 Abs. 1 VOB/B	210	156
1. Vereinbarte Beschaffenheit	211	157
2. Anerkannte Regeln der Technik	212	158
3. Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, ansonsten für die gewöhnliche Verwendung – funktionaler Mangelbegriff	220	161
4. Mängelfreiheit zur Zeit der Abnahme	222	163
5. Verschleiß und Abnutzung	223	163
III. Mängelursachen aus dem Verantwortungsbereich des Auftraggebers, §§ 13 Abs. 3, 4 Abs. 3 VOB/B	225	164
IV. Mängelansprüche vor der Abnahme im Einzelnen	239	174
1. Anspruch auf Nacherfüllung (Mängelbeseitigung) ...	239	174
2. Schadensersatzanspruch	240	175
3. Kündigungsmöglichkeit – Kündigungs»obliegenheit«	241	175
4. Aufwendungsersatz	245	177
5. Minderung	246	177
V. Mängelansprüche nach der Abnahme im Einzelnen ...	247	178
1. Der Nacherfüllungsanspruch gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B	249	179
a) Schriftliche Mängelrüge	249	179
b) Zurückbehaltungsrecht des Auftraggebers	252	181
c) Sonderprobleme: Sowieso-Kosten, Abzug »neu für alt« und Vorteilsausgleich	256	183
aa) Sowiesokosten	256	183
bb) Abzug »neu für alt«	257	185
cc) Vorteilsausgleich	258	185
2. Selbstvornahme gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B ...	259	186

3. Minderung gemäß § 13 Abs. 6 VOB/B	266	192
4. Schadensersatzanspruch gemäß § 13 Abs. 7 VOB/B..	270	195
5. Aufwendungsersatz gemäß § 284 BGB	274	197
VI. Verjährungsprobleme	275	198
1. Gesetzliche Regelung	275	198
2. Verjährung der Ansprüche nach § 13 VOB/B	282	201
3. BGB-Werkvertrag	287	204
4. Regelfrist	288	204
5. Verlängerte Haftung für Organisationsverschulden ..	289	205
6. Verzicht auf die Einrede der Verjährung	292	207
Abbildung 7: Mängelansprüche nach VOB/B vor und nach der Abnahme		208
K. Die Zahlung des Werklohns	293	209
I. Die Abschlagszahlung gemäß § 16 Abs. 1 VOB/B – Besonderheiten beim BGB-Vertrag	293	209
1. Grundsätzliches	293	209
a) BGB-Werkvertrag	293	209
b) VOB-Vertrag	296	211
2. Fälligkeit	299	214
a) BGB-Werkvertrag	299	214
b) VOB-Vertrag	302	215
3. Einwendungen und Abzüge des Auftraggebers	303	216
a) Skonto	303	216
b) Mängel	305	217
4. Bauabzugsteuer und sonstige Abzüge	306	218
5. Rechte des Auftragnehmers bei gekürzten oder verweigerten Abschlagszahlungen	307	218
a) Zinsen	307	218
aa) BGB-Werkvertrag	307	218
bb) VOB-Vertrag	308	219
b) Arbeitseinstellung	310	220
aa) BGB-Werkvertrag	310	220
bb) VOB-Vertrag	311	221
c) Kündigung	312	221
aa) BGB-Werkvertrag	312	221
bb) VOB-Vertrag	313	221
Abbildung 8: Abschlagszahlungen		222
II. Die Vorauszahlung gemäß § 16 Abs. 2 VOB/B	314	222
III. Die Schlusszahlung gemäß § 16 Abs. 3 VOB/B – Besonderheiten beim BGB-Vertrag	315	223
1. Erteilung einer prüfbaren Schlussrechnung	315	223
a) BGB-Bauvertrag	315	223
b) VOB-Vertrag	317	224
2. Fälligkeit der Schlusszahlung	322	226

a) BGB-Bauvertrag	322	226
b) VOB-Vertrag	323	226
3. Die Schlusszahlung	329	229
a) Begriff der Schlusszahlung	330	229
b) Die endgültige Zahlungsverweigerung unter Hinweis auf geleistete Zahlungen steht der Schlusszahlung gleich	331	230
c) Vorbehalt	332	230
d) Vorbehaltsbegründung	333	231
e) Wirkungen der Fristversäumung	335	232
f) AGB-Unwirksamkeit von § 16 Abs. 3 Nr. 2–5 VOB/B	338	233
Abbildung 9: VOB-Schlusszahlung.		234
IV. Teilschlusszahlung gemäß § 16 Abs. 4 VOB/B	339	235
V. Verjährungsprobleme	340	235
L. Sicherheiten.	345	237
I. Sicherheiten zu Gunsten des Auftraggebers	345	237
1. Bareinbehalt	346	238
2. Erfüllungs- und Mängelsicherheitsbürgschaft	351	242
II. Sicherheiten zu Gunsten des Auftragnehmers	358	247
1. Vereinbarte Sicherheit	358	247
2. Die Bauhandwerkersicherungshypothek – § 648 BGB	359	248
3. Die Bauhandwerkersicherung – § 648a BGB	360	249
Anhang		
Inhaltsverzeichnis des Anhangs		261
Text VOB/A, Abschnitt 1, Basisparagrafen		263
Anhang TS		287
Text VOB/B		288
Text DIN 18 299, Einleitungsnorm VOB/C		308
Verzeichnis der DIN-Normen		317
Stichwortverzeichnis		319