

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kapitel 1</b>	<b>Der Bauvertrag</b>	1
A.	Entwurf eines Bauvertrages	1
B.	Der Abschluss des Bauvertrages	2
I.	Zustandekommen von Verträgen nach allgemeinem Vertragsrecht	3
II.	Der Abschluss des Bauvertrages durch Vertreter	10
C.	Der Bauvertrag als Werkvertrag nach dem BGB	13
D.	Zusammenfassung	17
<b>Kapitel 2</b>	<b>Die Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Bauvertrag</b>	19
A.	Grundlagen des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	19
I.	Erster Prüfungsschritt. Begriff der AGB	20
II.	Einbeziehung von AGB in den Vertrag	23
III.	Wirksamkeit von AGB – Inhaltskontrolle	25
B.	Die VOB Teil B	30
C.	Zusammenfassung	36
<b>Kapitel 3</b>	<b>Die geschuldete Bauleistung</b>	38
A.	Der Begriff des Bauwerks	38
B.	Die Beschreibung der Bauleistung	41
I.	Die Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis	44
II.	Die funktionale Leistungsbeschreibung	46
C.	Zusammenfassung	50
<b>Kapitel 4</b>	<b>Die Vergütung des Bauunternehmers</b>	53
A.	Vergütungsregelungen im gesetzlichen Werkvertragsrecht	53
B.	Vergütungsregelungen in der VOB	56
I.	Der Einheitspreisvertrag	58
II.	Der Pauschalvertrag	60
III.	Der Stundenlohnvertrag	63
C.	Zusammenfassung	64

<b>Kapitel 5 Exkurs: Das Vergaberecht</b>	67
A. Grundsätze des Vergaberechts	67
B. Struktur des Vergaberechts	70
I. Vergaberecht unter den EU-Schwellenwerten	70
II. Vergaberecht ab Erreichen der Schwellenwerte	71
C. Die Vergabe von Bauleistungen nach Abschnitt 1 der VOB/A	72
D. Die Vergabe von Bauleistungen nach Abschnitt 2 der VOB/A	76
E. Zusammenfassung	79
<b>Kapitel 6 Die Bauausführung bis zur Abnahme</b>	81
A. Beiderseitige Kooperationspflichten	82
B. Vertragspflichten des Auftragnehmers	84
C. Vertragspflichten und Obliegenheiten des Auftraggebers	89
D. Zusammenfassung	93
<b>Kapitel 7 Die Bauzeit und Bauverzögerungstatbestände</b>	95
A. Regelungen im BGB	95
I. Fälligkeit der Werkleistung	96
II. Verzug des Auftragnehmers	98
III. Annahmeverzug des Auftraggebers	101
B. Regelungen in der VOB	104
I. Vertragsfristen und Kontrollfristen	104
II. Ausführungsbeginn und Fertigstellung	105
III. Fristenberechnung	107
C. Rechtsfolgen der Nichteinhaltung von Vertragsfristen	108
I. Der Schadensersatzanspruch des Auftraggebers	110
II. Das Kündigungsrecht des Auftraggebers	111
III. Der Vertragsstrafenanspruch des Auftraggebers	116
D. Rechtsfolgen der Nichteinhaltung von Kontrollfristen	119
E. Ansprüche des Auftragnehmers bei Bauablaufstörungen	121
I. Begriff der Behinderungen	122
1. Umstände aus dem Risikobereich des Auftraggebers	122
2. Streik oder Aussperrung, höhere Gewalt und andere unabwendbare Umstände	124
3. Witterungseinflüsse	124
II. Die Behinderungsanzeige des Auftragnehmers	125
III. Der Anspruch auf Verlängerung der Ausführungsfrist	125

IV. Der Mehrvergütungsanspruch wegen Bauablaufstörungen durch nachträgliche Änderungsanordnungen	126
V. Der Schadensersatzanspruch gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B	127
VI. Der Entschädigungsanspruch gemäß § 642 BGB	129
F. Zusammenfassung	130
<b>Kapitel 8 Nachträge und Vergütungsänderungen</b>	<b>134</b>
A. Preisgleitklauseln	135
B. Preisänderung beim Einheitspreisvertrag	136
I. Preisanpassung gemäß § 2 Abs. 3 VOB/B bei Mengenänderungen	136
II. Preisänderung gemäß § 2 Abs. 4 VOB/B bei Selbstübernahme von Leistungen	140
III. Preisänderung gemäß § 2 Abs. 5 VOB/B bei Leistungsänderungen	141
IV. Preisänderung gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B bei Zusatzleistungen	146
C. Preisänderung beim Pauschalvertrag (§ 2 Abs. 7 VOB/B)	149
D. Vergütung für ausgeführte, aber nicht bestellte Leistungen (§ 2 Abs. 8 VOB/B)	152
E. Vergütung für besondere planerische Leistungen (§ 2 Abs. 9 VOB/B)	155
F. Vergütung von Stundenlohnarbeiten (§ 2 Abs. 10 VOB/B)	156
G. Zusammenfassung	158
<b>Kapitel 9 Die Abnahme des Bauwerks</b>	<b>165</b>
A. Begriff und Wesen der Abnahme	165
B. Die Rechtswirkungen der Abnahme	166
I. Erfüllung des Werkvertrages	167
II. Umkehr der Beweislast bei Mängeln	168
III. Beginn der Verjährung von Mängelansprüchen	169
IV. Gefahrübergang	170
V. Fälligkeit der Vergütung	172
VI. Rechtsverluste bei fehlendem Vorbehalt	174
C. Der Anspruch auf Abnahme	175
I. Die Abnahmereife des Werkes	175
II. Die zur Abnahme Berechtigten	178
III. Die Rechtsfolgen der Abnahmeverweigerung	179
IV. Die Abnahme nach Kündigung	180
D. Die Arten der Abnahme	181
I. Die ausdrückliche Abnahme	182
II. Die konkludente Abnahme	186

III. Die Abnahmefiktionen	188
1. Die Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB	188
2. Die Abnahmefiktionen gemäß § 12 Abs. 5 VOB/B	189
IV. Die Teilabnahme	191
E. Zusammenfassung	193
<b>Kapitel 10 Baumängel und Mängelrechte</b>	<b>197</b>
A. Die mangelhafte Bauleistung	197
I. Sachmängel und Rechtsmängel	197
II. Die vereinbarte Beschaffenheit	199
III. Die Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung	201
IV. Die Eignung für die gewöhnliche Verwendung und übliche Beschaffenheit	201
V. Anerkannte Regeln der Technik	202
B. Die Mängelrechte des Auftraggebers nach dem BGB	203
I Die Mängelrechte vor der Abnahme	204
II. Die Mängelrechte nach erfolgter Abnahme	204
1. Die Nacherfüllung	205
2. Selbstvornahme und Aufwendungsersatz	209
3. Der Rücktritt	213
4. Die Minderung der Vergütung	216
5. Der Anspruch auf Schadensersatz	218
6. Der Ersatz vergeblicher Aufwendungen	222
7. Das Leistungsverweigerungsrecht des Auftraggebers	223
III. Der Einwand der Sowieso-Kosten und Abzug Neu für Alt	224
C. Die Mängelrechte des Auftraggebers nach der VOB/B	227
I. Mängelansprüche vor der Abnahme der Bauleistung	229
1. Die Beseitigung vertragswidriger Baustoffe	229
2. Die Mängelbeseitigung	229
3. Der Anspruch auf Schadensersatz	231
4. Die Auftragsentziehung	232
II. Die Mängelansprüche nach erfolgter Abnahme	233
1. Die Nacherfüllung	233
2. Selbstvornahme und Kostenerstattung	235
3. Die Minderung der Vergütung	237
a) Unzumutbarkeit der Mängelbeseitigung für den Auftraggeber	237
b) Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung	238

c) Ablehnung der Mängelbeseitigung durch den Auftragnehmer wegen unverhältnismäßig hohen Aufwands	239
d) Die Minderungserklärung	240
e) Die Berechnung der Minderung	240
4. Der Anspruch auf Schadensersatz	240
III. Die Haftungsbefreiung des Auftragnehmers gemäß § 13 Abs. 3 VOB/B	242
D. Die Verjährungsfristen für Mängelansprüche	245
I. Grundlagen	245
II. Die Verjährungsfristen des § 634 a BGB	245
III. Die Verjährungsfristen des § 13 Abs. 4 VOB/B	246
IV. Das arglistige Verschweigen eines Mangels	248
V. Das Organisationsverschulden	250
VI. Der zeitliche Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche	252
1. Der Beginn der Verjährungsfrist	252
2. Hemmung und Neubeginn der Verjährungsfrist	252
E. Mängelverantwortung mehrerer Beteiligter	254
F. Zusammenfassung	258
<b>Kapitel 11 Abrechnung, Zahlungen und Verjährung</b>	<b>264</b>
A. Abrechnung und Rechnungserteilung	264
I. Die prüfbare Abrechnung	264
II. Abrechnung und Vertragstyp	265
III. Die Schlussrechnung des Unternehmers	267
B. Zahlung der Vergütung	268
I. Abschlagszahlungen	268
II. Vorauszahlungen	270
III. Die Schlusszahlung	271
IV. Teilschlusszahlung	273
C. Folgen verspäteter Zahlung	274
I. Verzug	275
II. Weitere Verzugsfolgen	277
III. Skontoabzug nur bei Vereinbarung	278
D. Verjährung des Vergütungsanspruchs	279
E. Zusammenfassung	283

<b>Kapitel 12 Sicherheiten</b>	287
A. Sicherheiten zugunsten des Auftraggebers	288
I. Vertragserfüllungssicherheit	289
II. Sicherheit für Mängelansprüche	291
III. Sicherheit bei Abschlags- und Vorauszahlungen	292
IV. Arten von Sicherheiten	293
1. Die Bürgschaft, § 17 Abs. 4 VOB/B	294
2. Die Hinterlegung von Geld, § 17 Abs. 5 VOB/B	297
3. Der Einbehalt von Geld, § 17 Abs. 6 VOB/B	297
V. Rückgabe der Sicherheiten	298
B. Sicherheiten zugunsten des Auftragnehmers	299
I. Die Bauhandwerkersicherungshypothek	299
II. Die Bauhandwerkersicherung nach § 648a BGB	301
C. Zusammenfassung	304
<b>Kapitel 13 Alternative Streitbeilegung</b>	307
A. Notwendigkeit alternativer Streitbeilegung	307
B. Streitschlichtung	309
I. Verträge mit Behörden, § 18 Abs. 2	309
II. Das Verfahren zur Streitbeilegung gemäß § 18 Abs. 3 VOB/B	310
III. Die Anrufung einer Materialprüfungsstelle gemäß § 18 Abs. 4 VOB/B	310
IV. Die Einholung eines Schiedsgutachtens	311
V. Die Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens, §§ 485 ff. ZPO	313
C. Schlichtungs- und Schiedsordnungen	315
I. Die Schlichtung	317
II. Das Schiedsgerichtsverfahren	318
D. Zusammenfassung	320
<b>Anhang 1 Entwurf eines Bauvertrages</b>	323
<b>Anhang 2 Auszug aus dem BGB</b>	331
<b>Anhang 3 VOB/B (Ausgabe 2012)</b>	381
<b>Stichwortverzeichnis</b>	405