

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Einführung</b> .....	11
<b>2. Was der Bauleiter über den Abschluss von Vereinbarungen wissen muss</b> .....	13
2.1 Wie lange besteht die Bindung an ein Vertragsangebot? .....	13
2.1.1 Mündliches Angebot .....	13
2.1.2 Schriftliches Angebot .....	14
2.2 Wie kommt ein Vertrag zustande? .....	16
2.3 Sind alle Regelungen des Vertrags auch wirksam? .....	19
2.3.1 Handelt es sich um „Allgemeine Geschäftsbedingungen“? .....	19
2.3.2 Handelt es sich um „reine“ Preisvereinbarungen? .....	22
2.3.3 Wann werden aus unwirksamen AGB-Klauseln wirksame „individuell ausgehandelte“ Regelungen? .....	25
2.3.4 Wo kann man sich zu diesem Thema vertieft informieren? .....	26
<b>3. Der Schriftverkehr des Bauleiters</b> .....	27
3.1 Wann ist Schriftform vorgeschrieben? .....	27
3.1.1 Die Schriftform beim BGB-Vertrag .....	27
3.1.2 Die Schriftform beim VOB-Vertrag .....	28
3.1.3 Unwirksame Schriftformklausel .....	30
3.2 Wie kann der Zugang schriftlicher Erklärungen nachgewiesen werden? .....	31
3.3 Wem gegenüber sind Erklärungen abzugeben? .....	32
3.4 Nutzen und Risiko des kaufmännischen Bestätigungsschreibens ...	37
<b>4. Die notwendige Baustellendokumentation</b> .....	41
4.1 Das Baustellentagebuch .....	42
4.2 Die Systematik des Schriftverkehrs .....	42
<b>5. Rechtsfragen, die der Bauleiter vor Arbeitsaufnahme klären sollte</b> .....	45
5.1 Ist der Vertrag vollständig oder lückenhaft? .....	45
5.2 Besteht die Erlaubnis zum Subunternehmereinsatz? .....	50
5.3 Ist eine terminliche Abstimmung mit möglichen Subunternehmern erfolgt? .....	51

5.4	Berücksichtigt die Ausführungsplanung mögliche Witterungsrisiken? .....	51
5.5	Soll eine Sicherheitsleistung nach § 648a BGB eingeholt werden? ..	52
5.6	Liegt eine gültige Baugenehmigung vor? .....	53
<b>6.</b>	<b>Technische Fragen, die der Bauleiter vor Arbeitsaufnahme überprüfen sollte</b> .....	<b>55</b>
6.1	Erfüllt der Auftraggeber seine Bereitstellungspflichten (Lager-, Arbeitsflächen, Zufahrtswege)? .....	55
6.2	Hat der Auftragnehmer einen Anspruch auf Strom- und Wasseranschluss? .....	56
6.3	Kann ein Kran oder sonstiges „schweres“ Gerät eingesetzt werden? .....	59
<b>7.</b>	<b>Die Auswirkungen nachträglicher Ausführungsanordnungen durch den Auftraggeber, die den Vertrag ändern</b> .....	<b>61</b>
7.1	Was ist bei Vertragsänderungen zu beachten? .....	61
7.1.1	Wann liegt eine Vertragsänderung vor? .....	61
7.1.2	Welche Anordnungen sind für den Auftragnehmer verbindlich? ....	61
7.1.3	Was versteht man unter einer „Anordnung“? .....	62
7.1.4	Wie wird der neue Preis berechnet? .....	63
7.1.5	Wer ist bevollmächtigt, verbindliche Änderungsanordnungen zu treffen? .....	64
7.1.6	Wie ist die Nachtragsrechnung aufzustellen? .....	64
7.1.7	Darf der Auftragnehmer die Arbeiten einstellen, wenn der Auftraggeber eine Preisänderung ablehnt? .....	65
7.2	Was ist bei der Ausführung zusätzlicher Leistungen zu beachten? ..	65
7.2.1	Liegt eine Zusatzleistung vor? .....	66
7.2.2	Liegt eine wirksame „Anordnung“ des Auftraggebers vor? .....	66
7.2.3	Die besondere Ankündigungspflicht des Vergütungsanspruchs ....	67
7.2.4	Wann ist daher besonders wichtig, die Ankündigungspflicht zu beachten? .....	68
7.2.5	Wie berechnet man die Vergütung für eine zusätzliche Leistung? ...	69
7.2.6	Wann ist die Preisvereinbarung zu treffen? .....	70
<b>8.</b>	<b>Was ist beim Einheitspreisvertrag bei Mengenänderungen zu beachten?</b> .....	<b>71</b>
8.1	Wie wirken sich Mengenänderungen preislich aus? .....	71

8.2	Wann sind die Preisermittlungsgrundlagen des Hauptangebots nicht mehr maßgeblich? .....	75
8.3	Welche allgemeinen Geschäftsbedingungen zu Mengenänderungsklauseln sind unwirksam? .....	76
<b>9.</b>	<b>Welche Leistungen schuldet der Auftragnehmer bei Abschluss eines Pauschalvertrages? .....</b>	<b>77</b>
9.1	Welche Arten von Pauschalverträgen gibt es? .....	77
9.2	Können auch beim Pauschalvertrag Mehrkostenansprüche wegen Mengenänderungen entstehen? .....	79
<b>10.</b>	<b>Besteht Vergütungsanspruch bei Leistungen ohne Auftrag? ...</b>	<b>83</b>
10.1	Sind die Voraussetzungen der §§ 2 Abs. 8 Nr. 2 oder 3 VOB/B erfüllt? .....	83
10.2	Die Berechnung der Vergütung bei Leistungen ohne Auftrag .....	84
<b>11.</b>	<b>Wie vermeidet man Fehler beim Stundenlohnvertrag? .....</b>	<b>85</b>
11.1	Die Notwendigkeit der Stundenlohnvereinbarung .....	85
11.2	Das richtige Ausfüllen der Stundenlohnzettel .....	87
11.3	Wie kommt man zu einem Anerkenntnis der ausgewiesenen Stunden? .....	87
11.4	Kann der Auftraggeber anerkannte Stunden nachträglich bestreiten? .....	88
11.5	Unwirksame Klauseln bei Stundenlohnvereinbarungen .....	91
<b>12.</b>	<b>Der richtige Schriftverkehr bei Nachträgen .....</b>	<b>93</b>
12.1	Wie ist eine Nachtragsrechnung zu stellen? .....	93
<b>13.</b>	<b>Richtiges Verhalten bei Anmeldung von Bedenken .....</b>	<b>97</b>
13.1	Wann sind Bedenken anzumelden? .....	97
13.2	Was bewirkt die Bedenkenanzeige? .....	101
13.3	Welche Auswirkungen hat die Verletzung der Hinweispflicht? .....	101
13.4	Wie sollte sich der Bauleiter verhalten, wenn der Auftraggeber seinen Bedenken nicht Rechnung trägt? .....	103
13.5	Wann hat der Bauleiter die Pflicht zur Leistungsverweigerung? ...	104
13.6	Die richtige Form für die Anmeldung von Bedenken .....	105
13.7	Welchen Inhalt sollte die Bedenkenanmeldung haben? .....	106
13.8	Der richtige Adressat für die Anmeldung der Bedenken .....	106

13.9	Sollte der Bauleiter eigene Planungsvorschläge machen? .....	107
<b>14.</b>	<b>Vermeiden von Fehlern bei Behinderung der Ausführung .....</b>	<b>109</b>
14.1	Die Pflicht zur Behinderungsanzeige .....	109
14.2	Zu welchem Zeitpunkt sind Behinderungen anzuzeigen? .....	110
14.3	Die korrekte Form der Behinderungsanzeige .....	110
14.4	Was bewirkt die Behinderungsanzeige? .....	111
14.4.1	Das Recht auf Vereinbarung neuer Termine .....	112
14.4.2	Erstattung von Behinderungsmehrkosten .....	114
14.5	Die Berechnung von Behinderungsmehrkosten .....	116
14.6	Bleibt eine Vertragsstrafe trotz behinderungsbedingter Terminverlängerung bestehen? .....	118
<b>15.</b>	<b>Wie sollte der Bauleiter reagieren, wenn der Auftraggeber Teilleistungen entzieht? .....</b>	<b>121</b>
15.1	Die erforderliche Schriftform bei „freier“ Teilkündigung .....	123
15.2	Wie ist bei „freier“ Teilkündigung abzurechnen? .....	124
<b>16.</b>	<b>Die korrekte Stellung von Abschlagsrechnungen .....</b>	<b>127</b>
16.1	Unter welchen Voraussetzungen kann eine Abschlagsrechnung gestellt werden? .....	127
16.2	Wie muss eine Abschlagsrechnung aufgebaut sein? .....	128
16.3	Wann werden Abschlagsforderungen fällig? .....	130
<b>17.</b>	<b>Was ist zu tun, wenn der Auftraggeber Abschlagsrechnungen nicht rechtzeitig bezahlt? .....</b>	<b>131</b>
17.1	Die Zahlungsfristen bei Abschlagszahlungen nach VOB/B .....	131
17.2	Die Zahlungsfristen bei Abschlagszahlungen nach BGB .....	132
17.3	Wann kann der Auftragnehmer die Weiterarbeit einstellen? .....	133
<b>18.</b>	<b>Was ist bei Beschädigung noch nicht abgenommener Leistungen zu tun? .....</b>	<b>135</b>
18.1	Wer trägt bis zur Abnahme die „Gefahr“ von Beschädigungen? ....	135
18.2	Gegen wen kann der Bauleiter bei Beschädigungen vorgehen? ....	136
<b>19.</b>	<b>Die Vorteile des gemeinsamen Aufmaßes .....</b>	<b>139</b>
19.1	Was bewirkt ein gemeinsames Aufmaß? .....	139

19.2	Kann der Auftraggeber zum gemeinsamen Aufmaß gezwungen werden? .....	140
19.3	Welche Maßnahmen führen zum gemeinsamen Aufmaß? .....	141
<b>20.</b>	<b>Die Abnahme</b> .....	<b>143</b>
20.1	Wann ist eine Leistung abnahmefähig? .....	143
20.2	Was bewirkt die Abnahme? .....	144
20.3	Wann kann eine Abnahme verlangt werden? .....	145
20.4	Welche Maßnahmen führen zur Abnahme? .....	146
20.4.1	Die förmliche Abnahme .....	146
20.4.2	Die ausdrückliche Abnahme .....	148
20.4.3	Abnahme durch Fertigstellungsmitteilung nach § 12 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B .....	149
20.4.4	Abnahme durch Benutzung der Leistung nach § 12 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B .....	150
20.4.5	Abnahme durch Fristsetzung nach § 640 Abs. 1, Satz 3 BGB .....	151
20.5	Wer ist zur Abnahme berechtigt? .....	151
<b>21.</b>	<b>Die Schlussrechnung</b> .....	<b>153</b>
21.1	Wann ist sie korrekt gestellt? .....	153
21.2	Wann kann der Auftraggeber die Schlussrechnung mangels Prüfbarkeit zurückweisen? .....	154
21.3	Wann kann der Auftragnehmer die Schlussrechnung stellen? .....	155
21.4	Welche Rechte hat der Auftragnehmer bei Zahlungsverzug? .....	156
21.4.1	Wann tritt Zahlungsverzug ein? .....	156
21.4.2	Kann der Auftragnehmer noch aus einer Abschlagsrechnung vorgehen, wenn er die Schlussrechnung gestellt hat? .....	158
21.4.3	Hat der Auftraggeber eine „Schlusszahlung“ geleistet? .....	159
<b>22.</b>	<b>Richtiges Verhalten bei Mängelrügen</b> .....	<b>161</b>
22.1	Wann liegt eine wirksame Mängelrüge vor? .....	164
22.2	Welche Mängel sind dem Auftragnehmer zurechenbar? .....	164
22.3	Wann liegt ein Mangel vor? .....	165
22.4	Das primäre Recht des Auftragnehmers auf Mängelbeseitigung ....	167
22.5	Ausnahmen vom primären Recht auf Mängelbeseitigung .....	167
22.5.1	Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung .....	167

22.5.2	Unverhältnismäßiger Aufwand	168
22.5.3	Für den Auftraggeber unzumutbare Mängelbeseitigung	169
22.5.4	Leistungsverweigerungsrecht	169
22.6	Wer bestimmt die Art und Weise der Mängelbeseitigung?	170
22.7	Ausnahmen von der Pflicht zur „kostenfreien“ Mängelbeseitigung	170
22.7.1	Mitverschulden des Auftraggebers oder seines Erfüllungsgehilfen	171
22.7.2	Mitverschulden Dritter	171
22.7.3	Berücksichtigung des Vorteilsausgleichs	172
22.8	Wie lange haftet der Auftragnehmer für Mängel?	174
22.8.1	Wann besteht eine verlängerte Haftung bei „arglistig verschwiegenen“ Mängeln und schwerwiegenden Organisationsmängeln?	175
22.8.2	Wie lange haftet der Auftragnehmer bei arglistig verschwiegenen Mängeln oder Organisationsmängeln?	178
22.9	Wodurch werden Verjährungsfristen verlängert?	179
22.9.1	Die Hemmung der Verjährung	179
22.9.2	Der Neubeginn der Verjährung	180
22.9.3	Welche Sonderregelung kennt insoweit die VOB/B?	180
22.10	Wie viel Geld darf der Auftraggeber bei Mängeln zurückhalten?	181
22.11	Wie lange haftet der Lieferant für mangelhafte Baustoffe?	182
	<b>Musterbriefe für den Bauleiter</b>	<b>185</b>
	<b>VOB Teil B</b>	<b>213</b>
	<b>VOB Teil C DIN 18299</b>	<b>235</b>
	<b>Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)</b>	<b>245</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>289</b>