

Baurecht für die Projektleitung

Stoltefuß

2021

ISBN 978-3-406-75301-5

C.H.BECK

PraxisWissen

Baurecht für die Projektleitung

von

Dr. Martin Stoltefuß

Unternehmensjurist, Münster

Vorsitzender des Fachausschusses für
Rechtsfragen im BTGA

2021

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



C.H.BECK

Zitervorschlag: *Stoltefuß* Baurecht für Projektleitung Rn. ...


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 75301 5

© 2021 Verlag C.H.Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Druckerei C.H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Satz: Fotosatz H. Buck
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen

Umschlaggestaltung: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie

CO₂
neutral


chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Dieses Werk soll helfen und dabei verständlich, konkret und nachhaltig sein. Es soll, im besten Fall, für den Baupraktiker interessant sein und Lösungswege aufzeigen, die den Baubeteiligten dabei helfen, zum wirtschaftlichen Erfolg ihres Projekts wichtige Beiträge zu leisten und ihren persönlichen Stress zu verringern.

Die Erfahrung zeigt, dass Probleme bei der Bauabwicklung ganz überwiegend auf immer gleichen Ursachen beruhen, auf immer gleichen Entwicklungen, Kenntnisdefiziten und Verhaltensweisen. Nicht bloße Projektabwicklung ist gefragt, sondern kreatives, zielgerichtetes Projektmanagement. Die Situation der verantwortlich am Bauprojekt Beteiligten ist eine ganz besondere. Während der Nichtjurist im Normalfall dann, wenn er im privaten oder beruflichen Bereich mit einer juristisch bedeutsamen Situation konfrontiert wird – ob im Verkehrsrecht, Erbrecht, Arbeitsrecht oder im Familienrecht, um nur einige Beispiele zu nennen –, ganz selbstverständlich Hilfe von Juristen in Anspruch nimmt, muss er im Baubereich von der ersten Kalkulation über die Vertragsverhandlung und die Projektabwicklung bis zum Ende der Gewährleistungsphase vielfach selbst in häufig sehr komplexen Situationen juristisch handeln. Diese absolut außergewöhnliche Ausgangslage müssen sich Baujuristen immer wieder vor Augen führen, wenn sie Projekte begleiten oder Projektsituationen bewerten. Von den Baubeteiligten wird richtiges Handeln in teils kompliziertesten Situationen mit erheblichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf unbekanntem Gebiet erwartet. Das ist manchmal schwierig, aber: Man muss es trotzdem machen, es führt kein Weg an der Beachtung bestimmter Regeln und Vorgehensweisen vorbei.

Eine wesentliche Erkenntnis und schlichte Tatsache ist dabei, dass das Baurecht nur scheinbar ein undurchschaubares Labyrinth von Vorschriften, Urteilen und Formalien ist. Es geht dabei eben nicht um Tausende von Paragraphen, komplizierte Entscheidungen des BGH oder von Nichtjuristen ohnehin nicht zu erfüllende Formalien. Tatsächlich ist das in der Praxis relevante Baurecht auch für Nichtjuristen in großen Teilen des alltäglichen Projektmanagements absolut beherrschbar. Warum? Weil es um die immer gleichen Themen geht, weil in der Baupraxis relevante Regelungen des BGB oder der VOB/B vielleicht nicht an einer Hand, aber jedenfalls an sehr wenigen Händen abzuzählen sind. Und wie oben bereits erwähnt:

Vorwort

Man muss „es“ machen, denn: Es geht um Geld. Viel Geld. Geld, das verloren oder verdient wird. Und auch dies gilt für alle Baubeteiligten, ob Auftraggeber, Auftragnehmer, Projektsteuerer, Fach- oder Generalplaner. Alle wollen und müssen Geld verdienen. Und es ist möglich, vor allem dann, wenn man den Vertragspartner als Vertragspartner und nicht als Vertragsgegner ansieht.

Vor exakt diesem Hintergrund soll dieses Werk eine verständliche, im Baualltag umsetzbare Hilfe bieten. Die nachfolgenden Hinweise, Erläuterungen, Tipps und Vorschläge werden sich immer wieder inhaltlich überschneiden. Wiederholungen sind gewollt! Dieses Werk erhebt ganz bewusst keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Unabhängig davon, dass sie aufgrund der Fülle der Situationen, möglichen rechtlichen Bewertungen, unterschiedlichen Auffassungen etc. ohnehin nicht zu erreichen wäre, würde ein solcher Anspruch der Intention dieses Werkes auch nicht gerecht. Es soll komprimiert und verständlich möglichst zielgenau (nur) diejenigen Situationen erfassen, die jedem Baupraktiker immer wieder begegnen, in denen er konkrete Hilfe benötigt, um sein Projekt erfolgreicher zu managen. Die Erfahrung zeigt: Es kann funktionieren!

Münster, Dezember 2020

Martin Stoltefuß

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XIII
 Kapitel 1 Der erste Baustein: Kenntnis der Baurechts-Basics	 1
A. Der Bauvertrag: Bedeutung, Zustandekommen und wesentliche Inhalte	2
I. Die Vertragsgrundlagen und ihre Rangfolge bei Widersprüchen	6
II. Die Vertragsart	9
III. Die Vertragsfristen	12
IV. Die Abnahme	13
1. Die Regelung der Abnahme im BGB und in der VOB/B	13
2. Vertragliche Regelungen der Abnahme	15
a) Vereinbarung der förmlichen Abnahme	16
b) Ausschluss anderer Abnahmeformen	18
3. Exkurs: Die Abnahmewirkungen	18
a) Beginn der Gewährleistung	18
b) Beweislastumkehr	19
c) Gefahrübergang	20
d) Fälligkeit der Schlussrechnung	20
e) Ende der Schutzpflichten des Auftragnehmers	20
f) Weitere Konsequenzen der Abnahme	21
4. Die Gewährleistungsfrist	21
5. Weitere Vertragsinhalte	23
6. Abgrenzung zum Kaufvertrag	25
B. Das BGB	28
C. Allgemeine Geschäftsbedingungen	29
D. Die VOB/B	32
I. Die Rechtsnatur der VOB/B und ihre AGB-Kontrolle	32
1. Die Rechtsnatur der VOB/B	32
2. Voraussetzungen der AGB-rechtlichen Wirksamkeitskontrolle der VOB/B (Vereinbarung der VOB/B „als Ganzes“)	33

Inhaltsverzeichnis

3. Praktische Konsequenzen	35
II. Weitere Praxis-Aspekte der VOB/B	37
1. Allgemeines	37
2. Der Zeitpunkt der Schlussrechnungsstellung	38
Kapitel 2 Der zweite Baustein: Effektives Konfliktmanagement	41
A. Die Bedeutung der Kooperationsrechtsprechung für die Baupraxis	41
B. Exkurs: Das Ende der Kooperation – Die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	47
I. Vorbemerkung	47
II. Die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 648a BGB: Normen und Tatbestände	48
1. Der Kündigungsgrund	48
2. Form, Frist und Begründung der Kündigungserklärung/Abgrenzung „Werkvertrag“ und „Bauvertrag“	51
3. Die Feststellung des Leistungsstandes nach Kündigung	53
4. Die Vergütung nach Kündigung	53
C. Wie entstehen Konflikte in der Baupraxis?	54
I. Stiefmütterlich behandelte Verträge/Unklares Leistungsoll	54
II. Fehlende Kenntnis der rechtlichen Grundlagen	56
III. Fehlende Bereitschaft, sich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen zu befassen	57
IV. Fehlende „positive Konfliktfähigkeit“	57
V. Verschleppung potenzieller Konfliktsituationen	61
VI. Mangelhafte Baustellenorganisation	61
VII. Eskalationsbeschleunigung durch E-Mails	63
VIII. Zu späte Inanspruchnahme juristischer Hilfe	64
D. Das institutionalisierte Konfliktmanagement gemäß § 650b BGB	66
I. Das System der Norm	67
II. Pflicht oder Freiwilligkeit?	67

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 3 Der dritte Baustein: Bewusste Kommunikation in Schlüsselsituationen	69
A. Die Bedeutung der Bereitschaft zur Kommunikation	69
B. „Mund aufmachen“!	71
C. Gesprächsführung	74
D. Kommunikation im Dreiecksverhältnis zwischen Auftraggeber, Auftragnehmer und Planer/Architekt	77
Kapitel 4 Der vierte Baustein: Sorgfältige Dokumentation	79
A. Gestörte Bauabläufe	79
I. Die Bedeutung einer guten Dokumentation bei gestörten Bauabläufen	79
II. Baubetriebliche Gutachten	80
III. Die Pflicht zur Weiterführung der Arbeiten gemäß § 6 Abs. 3 VOB/B	81
B. Geänderte und zusätzliche Leistungen	82
C. Baubesprechungsprotokolle	83
D. Stundenzettel	85
E. Bestätigung mündlicher Erklärungen	86
F. Fotodokumentation/interne Vermerke/Planeingangslisten	86
G. Die Dokumentation der Abnahme	87
H. Die Zustandsfeststellung gemäß § 650g BGB	89
I. Das gemeinsame Aufmaß	92
J. Die gemeinsame Zustandsfeststellung gemäß § 4 Abs. 10 VOB/B	95
Kapitel 5 Der fünfte Baustein: Partnerschaftliches Behinderungs- und Bedenkenmanagement	97
A. Formalien und Inhalte der Behinderungsanzeige und Bedenkenanmeldung	97
I. Die Behinderungsanzeige	97
1. § 6 Abs. 1 VOB/B	97
a) „Glaubt sich“	97
b) „behindert“	98
c) „hat er es“	98
d) „dem Auftraggeber“	99
e) „unverzüglich“	100
f) „schriftlich“	100
g) „offenkundig“	100
2. Die Pflicht zur Weiterführung der Arbeiten trotz Behinderung gemäß § 6 Abs. 3 VOB/B	101

Inhaltsverzeichnis

3. Die Verlängerung der Ausführungsfristen gemäß § 6 Abs. 2 VOB/B	103
4. Der Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B	104
II. Die Bedenkenanmeldungen	104
1. § 3 Abs. 3 VOB/B	105
2. § 4 Abs. 1 Nr. 4 VOB/B	105
3. § 4 Abs. 3 VOB/B	106
B. Zur Psychologie der Behinderungsanzeige und Bedenkenanmeldung in der Baupraxis	108
C. Behinderungs- und Bedenkenmanagement	110

Kapitel 6 Der sechste Baustein: Effektives Mangelmanagement vor und nach Abnahme

A. Der Mangelbegriff	113
B. Während der Verjährungsfrist hervortretender Mangel	114
C. Die „Symptomtheorie“	116
D. Mängelrechte des Auftraggebers	118
I. Mängelrechte gemäß BGB	118
II. Die Zwischenphase: Mängelrechte bei Abnahme	120
III. Mängelrechte gemäß VOB/B	121
1. Mängelrechte vor Abnahme	122
a) § 4 Abs. 7 Satz 1, 2 VOB/B	122
b) § 4 Abs. 7 Satz 3 VOB/B	123
aa) Die Aufforderung zur Mangelbeseitigung	123
bb) Das Setzen einer angemessenen Frist	124
cc) Die Erklärung, den Vertrag nach fruchtlosem Ablauf der Frist zu kündigen	124
dd) Die Folge: § 8 Abs. 3 VOB/B	125
(a) § 8 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B	125
(b) § 8 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B	126
2. Mängelrechte nach Abnahme	127

Anhang	129
Text VOB/B	129
Text BGB, §§ 631–650o (Werkvertragsrecht)	153

Sachverzeichnis	169
-----------------	-----