

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 9. Auflage	V
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XIX

1. Kapitel Einführung

§ 1. Begriff und Grundlagen des Baurechts (<i>Locher</i>)	1
1. Der Begriff des privaten und öffentlichen Baurechts	1
2. Grundzüge des öffentlichen Baurechts	1
3. Begriff und Wesen des privaten Baurechts	3
4. Europarecht	4
5. Die Entwicklung des privaten Baurechts	5
6. Allgemeines Schrifttum zum privaten Baurecht	6
§ 2. Die Rechtsbeziehungen der Baubeteiligten (<i>Locher</i>)	7
1. Der Architektenvertrag	7
2. Verträge mit Sonderfachleuten	7
3. Der BGB-Bauwerk- und der VOB-Vertrag	8
4. Haupt-(General)unternehmervertrag	9
5. Der Baubetreuungs- und Bauträgervertrag	9
6. Projektentwickler und -manager	10
7. Projektsteuerungsvertrag	10
8. Arbeitsgemeinschaftsvertrag	10
9. Sonstige Ansprüche zwischen am Bau Beteiligten	10

2. Kapitel: Die vertraglichen Beziehungen der am Bau Beteiligten

1. Abschnitt: Die vertraglichen Beziehungen zwischen Auftraggeber und Bauunternehmer	13
A. Der Bauwerkvertrag des BGB (<i>Locher</i>)	13
§ 3. Der Inhalt und das Zustandekommen des Bauvertrags (<i>Locher</i>)	13
1. Die Abgrenzung zwischen Werkvertrag und Dienstvertrag	13
3. Die Abgrenzung zum Werklieferungsvertrag	14
4. Form und Zustandekommen des Bauvertrags	15
§ 4. Die Mängelrechte des Auftraggebers (<i>Locher</i>)	17
1. Der Mangelbegriff	17
2. Der Nacherfüllungsanspruch	20
3. Der Anspruch auf Selbstvornahme und Vorschuss	22
4. Rücktritt und Minderung	25
5. Der Anspruch auf Schadensersatz	27
6. Vorteilsausgleichung	31
7. Mängelrechte vor der Abnahme	33
8. Die Beweislast	34
§ 5. Die Verjährung der Mängelansprüche (<i>Locher</i>)	35
§ 6. Die Abnahme beim BGB-Bauvertrag (<i>Locher</i>)	39
1. Begriff	39
2. Rechtsfolgen	41
3. Der Vorbehalt	42
4. Die Pflicht zur Abnahme	43
5. Die Teilabnahme	43
6. Abnahme und Fälligkeit beim gekündigten Bauvertrag	43

7. Fälligkeit trotz fehlender Abnahme	44
§ 7. Die Vergütung des Unternehmers beim BGB-Bauvertrag (<i>Locher</i>)	45
1. Die vereinbarte Vergütung	45
2. Die übliche Vergütung	47
3. Anordnungen des Auftraggebers	47
4. Der Kalkulationsirrtum	50
5. Die Fälligkeit der Vergütung und die Verjährung der Vergütungsforderung	51
6. Die Vergütung für Vorarbeits- und Blankettkosten	51
7. Die Vergütung und Haftung bei Kostenanschlägen	52
8. Die Rechnung	54
§ 8. Folgen der verspäteten Herstellung der Bauleistung (<i>Locher</i>)	54
§ 9. Die Beendigung des Bauvertrags und die Mitwirkungspflichten des Auftraggebers (<i>Locher</i>)	56
1. Die Kündigung durch den Auftraggeber	56
2. Die Kündigung aus wichtigem Grund und das Nachschieben von Kündigungsgründen	58
3. Kündigung des Auftragnehmers bei fehlender Bauhandwerkersicherung	60
4. Kündigung des Auftragnehmers bei Unterlassung von Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers	60
5. Die Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers	61
6. Vergütungsgefahr	61
§ 10. Der Verbraucherbauvertrag (<i>Locher</i>)	62
B. Der VOB – Vertrag (<i>Locher</i>)	64
§ 11. Rechtsnatur und Inhalt der VOB (<i>Locher</i>)	64
1. Historische Bemerkungen	64
2. Die Rechtsnatur der VOB	66
3. Die drei Teile der VOB	66
§ 12. Das Zustandekommen des VOB-Vertrags und die rechtliche Tragweite der einzelnen Teile (<i>Locher</i>)	67
1. Zustandekommen	67
2. Die rechtliche Tragweite der Teile der VOB	68
§ 13. Die wesentlichen Abweichungen der VOB/B vom Werkvertragsrecht (<i>Locher</i>)	71
1. Bestimmungen, die den Auftragnehmer begünstigen	71
2. Bestimmungen, die für den Auftraggeber günstiger als die BGB-Regelung sind	71
3. Neutrale VOB-Bestimmungen, die vom BGB-Werkvertragsrecht abweichen	73
4. Würdigung	73
§ 14. Die AGB-rechtliche Inhaltskontrolle der VOB (<i>Locher</i>)	74
1. Die VOB als Allgemeine Geschäftsbedingungen	74
2. Der Verwenderbegriff	75
3. Die Einbeziehungsproblematik	75
4. Überraschende Klauseln und Unklarheitenregel	76
5. Die AGB-rechtliche Privilegierung der VOB/B	77
6. Die Generalklausel des § 307 BGB	78
7. AGB-rechtliche Kontrolle bei Verbraucherverträgen	80
§ 15. Grundzüge des Vergabeverfahrens (<i>Locher</i>)	80
1. Terminologie	80
2. Aufbau des Teils A – Basisparagrafen, VOB/A – EU	81
3. Grundsätze der Vergabe	81

4. Arten der Vergabe	82
5. Die Leistungsbeschreibung	83
6. Vergabeunterlagen	87
7. Das Angebot und das Vergabeverfahren bis zum Zuschlag	87
8. Der Zuschlag	90
§ 16. Die Bauausführung bis zur Abnahme beim VOB-Vertrag (<i>Bergmann-Streyl</i>)	91
1. Ansprüche des Auftraggebers bei Pflichtverletzungen des Auftragnehmers während der Bauausführung	91
2. Ansprüche des Auftragnehmers gegen den Auftraggeber bei Behinderungen und Unterbrechung der Bauausführung	104
3. Die Kündigung	117
4. Gefahrverteilung zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber	126
§ 17. Die Abnahme beim VOB-Vertrag (<i>Bergmann-Streyl</i>)	128
1. Allgemeines	128
2. Bedeutung der Abnahme im Rahmen der Prüfung eines bauvertraglichen Falls	128
2. Die Abnahmepflicht des Auftraggebers	130
3. Die besonderen Abnahmeformen der VOB/B	133
§ 18. Die Mängelansprüche des Auftraggebers nach der Abnahme (<i>Bergmann-Streyl</i>)	137
1. Allgemeines	137
2. Zurückbehaltungsrecht an der Vergütung gemäß §§ 320, 641 Abs. 3 BGB	138
3. Nacherfüllungsanspruch gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B	139
4. Anspruch auf Erstattung der Kosten der Mängelbeseitigung gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B	143
5. Anspruch auf Vorschuss für die Kosten der Mängelbeseitigung gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B	146
6. Minderung der Vergütung (§ 13 Abs. 6 VOB/B)	148
7. Schadensersatz beim VOB-Vertrag (§ 13 Abs. 7 VOB/B)	149
8. Enthftung des Auftragnehmers nach §§ 13 Abs. 3, 4 Abs. 3 VOB/B	157
9. Begrenzung und Ausschluss der Gewährleistung	160
10. Verjährung der Mängelansprüche	162
11. Die Beweislast	166
§ 19. Die Bemessung der Vergütung (<i>Bergmann-Streyl</i>)	167
1. Allgemeines zur Vergütungspflicht	167
2. Die Vertragsarten nach der VOB	168
3. Die Grundsätze der Vergütung (§ 2 Abs. 1 und 2 VOB/B)	173
4. Änderungen der Vergütung nach § 2 Abs. 3–8 VOB/B	174
5. Anfechtung der Preisvereinbarung	192
6. Die Verjährung des Vergütungsanspruchs	193
§ 20. Die Abrechnung und die Bezahlung der Vergütung (<i>Locher</i>)	194
1. Die Abrechnung	194
2. Die Zahlung	198
2. Abschnitt: Die vertraglichen Beziehungen zwischen Auftraggeber und Architekt	206
§ 21. Die Stellung des Architekten bei der Abwicklung des Bauvorhabens und sein Berufsbild (<i>Locher</i>)	206
1. Die Tätigkeit des Architekten	206
2. Berufsbild	206

§ 22. Die rechtliche Einordnung und der Inhalt des Architektenvertrags (Locher)	207
1. Die Rechtsnatur des Architektenvertrags	207
2. Die rechtliche Einordnung von Teilleistungen des Architekten	209
3. Das Werk des Architekten	209
4. Architektenvertrag als Geschäftsbesorgungsvertrag?	209
5. Das Sonderkündigungsrecht nach Abschluss der Zielfindungsphase	210
§ 23. Das Zustandekommen des Architektenvertrags (Locher)	211
1. Allgemeines	211
2. Bestätigungsschreiben	211
3. Das Zustandekommen des Architektenvertrags durch schlüssiges Verhalten	212
4. Umfang des Vertrags	213
5. Vorprellen des Architekten	214
6. Unverbindliche Tätigkeit des Architekten	214
7. Architektenwettbewerbe und Vergabe nach VOF	214
8. Verschulden bei Vertragsschluss	216
9. Die Architektenbindung von Grundstücken	216
§ 24. Das Leistungsbild des Architekten (Locher)	218
1. Allgemeines	218
2. Das Leistungsbild nach der HOAI	219
3. Sonstige Pflichten des Architekten	221
§ 25. Besonderheiten der Haftung des Architekten (Locher)	221
1. Die allgemeine Einstandspflicht des Architekten	221
2. Nacherfüllungsanspruch	222
3. Rücktritt und Minderung	223
4. Schadensersatz	224
5. Verschulden bei Vertragsschluss	225
6. Verjährung der Mängelrechte und Abnahme	226
7. Die Beweislast	229
§ 26. Die Haftung des Architekten im technischen Leistungsbereich einschließlich der Planung (Locher)	230
1. Fehler bei der Planung und bei der Vergabe	230
2. Verletzung der Koordinierungspflicht	233
3. Die Haftung des Architekten für Fehler bei der Objektüberwachung	234
4. Die Haftung bei Objektbetreuung und Dokumentation	239
5. Die Haftung des verantwortlichen Bauleiters	239
6. Mitverschulden des Auftraggebers	240
7. Meinungsverschiedenheiten zwischen Architekt und Auftraggeber	242
8. Die Haftung des Architekten bei Verzögerung der zu erbringenden Leistung	243
§ 27. Die Haftung des Architekten im Kostenbereich (Locher)	243
1. Die allgemeine Bedeutung der Kostenfrage für den Architekten	243
2. Die Nichtbeachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte bei der Planung	244
3. Die Haftung des Architekten aus einer Bausummengarantie	244
4. Die Haftung des Architekten wegen Überschreitung einer Kostenobergrenze	245
6. Die Haftung des Architekten wegen Bausummenüberschreitung	246
§ 28. Die Haftung des Architekten bei Verantwortlichkeit mehrerer Baubeteiligter (Locher)	252
1. Die Problematik bei der Verantwortlichkeit mehrerer Baubeteiligter	252
2. Die Haftung des Architekten und Bauunternehmers nach außen	252
3. Die Ausgleichspflicht	256

4. Das Gesamtschuldverhältnis unter Einbeziehung des Sonderfachmanns	258
5. Das Gesamtschuldverhältnis zwischen mehreren Architekten	259
6. Sonstige Fälle des Haftungsausgleichs	260
§ 29. Die Beratungspflichten (<i>Locher</i>)	260
1. Die Bedeutung der Beratung durch den Architekten	260
2. Einzelne Beratungspflichten	261
3. Die rechtliche Beurteilung der Beratungspflichten	265
§ 30. Sonstige Pflichten des Architekten (<i>Locher</i>)	266
1. Verschwiegenheitspflicht	266
2. Auskunftspflicht	266
3. Pflicht zur Einsichtsgewährung und Herausgabe von Bauakten und Unterlagen	267
4. Treuepflicht	268
§ 31. Haftungsbeschränkungs-, Kündigungs- und Vergütungsklauseln in Architektenverträgen (<i>Locher</i>)	268
1. Interessenlage	268
2. Die Zulässigkeit von Haftungsbeschränkungen	269
3. Haftungsbeschränkungsklauseln im Einzelnen	270
4. Kündigungsklauseln	273
5. Kündigungsfolgeklauseln	273
6. Vergütungsklauseln	274
7. Klauseln, die ein Auftraggeber dem Architekten stellt	275
§ 32. Die Vollmacht des Architekten (<i>Locher</i>)	276
1. Allgemeines	276
2. Der Umfang der Vollmacht des Architekten im Einzelnen	277
3. Stellungnahme	280
§ 33. Grundzüge der Vergütung des Architekten (<i>Locher</i>)	281
1. Die Grundlagen der Vergütung	281
2. Grundzüge der Honorarberechnung nach der HOAI	284
3. Vorplanung, Entwurfsplanung und Objektüberwachung als Einzelleistungen	289
4. Mehrere Planungen	289
5. Auftrag für mehrere Objekte	289
6. Leistungen im Bestand	290
7. Die Geltendmachung des Vergütungsanspruchs	290
8. Die Verjährung des Vergütungsanspruchs	293
§ 34. Die Beendigung des Architektenvertrags (<i>Locher</i>)	294
1. Die ordentliche Kündigung des Architektenvertrags	294
2. Kündigung aus wichtigem Grund	295
3. Die einvernehmliche Aufhebung des Vertrags	297
4. Tod einer Vertragspartei	297
5. Der unbeendete Architektenvertrag	297
§ 35. Das Urheberrecht des Architekten (<i>Locher</i>)	298
1. Grundlagen des Urheberrechts	298
2. Das geschützte Werk des Architekten	299
3. Einzelfragen des Urheberrechts des Architekten	300
4. Der angestellte Architekt als Urheber	305
5. Schutz unterhalb der Schwelle der urheberrechtlichen Schutzfähigkeit	305

3. Abschnitt: Die Rechtsbeziehungen zwischen Auftraggeber, Sonderfachleuten und Projektsteuerern	306
§ 36. Verträge mit Sonderfachleuten (<i>Locher</i>)	306
1. Die Aufgaben des Bauingenieurs und der Sonderfachleute	306
2. Die Rechtsnatur der Verträge mit den Sonderfachleuten	307
3. Die Haftung des Sonderfachmanns	307
4. Die Vergütung	308
§ 37. Der Statiker-Tragwerksplanervertrag (<i>Locher</i>)	309
1. Die Aufgaben des Statikers	309
2. Die Beauftragung des Statikers	310
3. Die Haftung des Statikers	310
4. Haftungsabgrenzung zwischen Statiker und Architekt	312
5. Gesamtschuldnerische Haftung	313
6. Der Prüfenieur für Statik	314
7. Die Vergütung des Statikers	315
§ 38. Der Projektsteuerungsvertrag (<i>Locher</i>)	316
1. Allgemeines zur Projektsteuerung	316
2. Zur Aufgabe des Projektsteuerers	316
3. Abgrenzungsversuche zu Architektenleistungen	316
4. Rechtsnatur	317
5. Projektsteuerung und Rechtsdienstleistungsgesetz	318
6. Erfüllungsgehilfschaft	318
7. Gesamtschuldnerische Haftung?	318
4. Abschnitt: Die Unternehmenseinsatzformen	319
§ 39. Die Arbeitsgemeinschaft (Arge) (<i>Locher</i>)	319
1. Begriff	319
2. Rechtliche Beurteilung der ARGE	319
3. Formen der Arbeitsgemeinschaft	320
4. Beteiligungsverhältnisse und Beitragspflicht	321
5. Geschäftsführung und Vertretung	322
6. Die Haftung	322
7. Beendigung der Arbeitsgemeinschaft	323
§ 40. Der Generalunternehmervertrag (<i>Locher</i>)	324
1. Der Begriff des Generalunternehmers	324
2. Abgrenzung zu verwandten Vertragsformen	324
3. Die rechtliche Einordnung des General- und des Nachunternehmervertrags	325
4. Die vertraglichen Beziehungen	325
5. Die Haftung des Nachunternehmers	327
6. Die AGB-rechtliche Problematik der Harmonisierung von Mängel- und Vergütungsansprüchen	329
7. Besonderheiten bei Vereinbarung der VOB	331
5. Abschnitt: Der Bauträger- und Baubetreuungsvertrag	333
§ 41. Die Baubetreuung im engeren Sinn (<i>Locher</i>)	333
1. Grundlagen und Wesen der Baubetreuung ieS	333
2. Die rechtliche Qualifikation des Baubetreuungsvertrags ieS	333
3. Die Bauherrenmodelle	334
4. Besonderheiten der Vollmacht des Betreuers	336
5. Die Haftung des Baubetreuers und Treuhänders	337
6. Die Vergütung	338
7. Auskunft und Rechnungslegung	338

§ 42. Der Bauträgervertrag (<i>Locher</i>)	339
1. Der Begriff des Bauträgervertrags	339
2. Die Rechtsnatur des Bauträgervertrags	340
3. Das Werk des Bauträgers und die gesetzlichen Mängelrechte	342
4. Haftungsbeschränkungen	344
5. Vergütungsfragen	347
6. Abschlagszahlungen beim Bauträgervertrag	348
§ 43. Die Bedeutung der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) für den Bauträgervertrag (<i>Locher</i>)	348
1. Allgemeines	348
2. Fälligkeit der Vergütung	349
3. Folgen von Verstößen gegen die MaBV	350
6. Abschnitt: Die Sicherung des Leistungsvollzugs bei Bauverträgen	351
§ 44. Die Vertragsstrafe im Baurecht (<i>Bergmann-Streyl</i>)	351
1. Bedeutung und Rechtsnatur	351
2. Abgrenzung zum pauschalierten Schadensersatzanspruch	352
3. Die Wirksamkeit des Vertragsstrafeversprechens	352
4. Vertragsstrafe wegen nicht rechtzeitiger Erfüllung der Leistungspflicht des Bauunternehmers	355
5. Herabsetzung der Vertragsstrafe	357
6. Vorbehalt der Vertragsstrafe	357
7. Be- und Anrechnung der Vertragsstrafe	359
8. Verjährung	359
§ 45. Sicherheiten (<i>Locher</i>)	360
1. Zweck und Zustandekommen der Sicherheitsleistung	360
2. Arten der Sicherheitsleistung und die Bürgschaften	361
3. Die Höhe der Sicherheitsleistung	366
4. Die Sicherheitsleistung durch Einbehalt von Zahlungen	366
5. Rückgabe der Sicherheit	367
§ 46. Die Sicherungshypothek für Bauleistungen und das Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG) (<i>Locher</i>)	368
1. Der Anspruch auf Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek	368
2. Der Einfluss von Mängeln der Bauleistung	370
3. Gesamtsicherungshypothek oder Einzelsicherungshypothek bei gleichzeitiger Bebauung mehrerer Grundstücke	371
4. Sicherungshypothek für Architekten	372
5. Sicherungshypothek für Sonderfachleute und Baubetreuer	373
6. Das Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG)	374
§ 47. Die Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB (<i>Locher</i>)	375
1. Anwendungsbereich	375
2. Anspruch auf Sicherheitsleistung	376
3. Folgen einer unterbliebenen Sicherheitsleistung	378
3. Kapitel: Die außervertragliche Haftung der am Bau Beteiligten	
§ 48. Die Haftung aus unerlaubter Handlung (<i>Bergmann-Streyl</i>)	381
1. Die Verkehrssicherungspflichten	381
2. Die Verletzung von Schutzgesetzen	388
3. Die Konkurrenz von vertraglichen und deliktischen Ansprüchen	393
4. Die Produkthaftung	394

4. Kapitel: Die prozessuale Austragung von Baustreitigkeiten

§ 49. Möglichkeiten der außergerichtlichen Konfliktbeilegung (<i>Bergmann-Streyl</i>)	399
1. Allgemeines	399
2. Das schiedsgerichtliche Verfahren	400
3. Regelungen des § 18 VOB/B für Streitigkeiten zwischen den Vertragspartnern	403
§ 50. Die Vorbereitung des Bauprozesses (<i>Bergmann-Streyl</i>)	405
1. Vorbereitung durch den Richter	405
2. Vorbereitung durch die Parteien und ihre Prozessbevollmächtigten	407
§ 51. Die Zulässigkeit der Klage (<i>Bergmann-Streyl</i>)	408
1. Zuständigkeit des Gerichts	408
2. Prozessführungsbefugnis	413
3. Einrede des entgegenstehenden Schiedsvertrags	415
§ 52. Gewährleistungsklage (<i>Bergmann-Streyl</i>)	415
1. Aufbau	415
2. Darlegungs- und Beweislast bei der Geltendmachung von Gewährleistungsrechten	416
3. Klage auf Mängelbeseitigung	417
5. Klage auf Vorschuss	423
6. Klage auf Durchsetzung der Minderung	427
7. Klage auf Durchsetzung des Rücktritts	428
8. Die Klage auf Schadensersatz	428
§ 53. Vergütungsklage (<i>Bergmann-Streyl</i>)	431
1. Notwendiges Vorbringen	431
2. Individualisierung der Forderung	431
3. Klage auf Abschlagszahlungen	432
4. Die Honorarklage des Architekten	433
5. Die Honorarklage des Sonderfachmanns	434
§ 54. Die Feststellungsklage in Bausachen (<i>Bergmann-Streyl</i>)	434
1. Allgemeines zur Feststellungsklage	434
2. Das Feststellungsinteresse	435
3. Negative Feststellungsklage	438
§ 55. Beweisaufnahme (<i>Bergmann-Streyl</i>)	438
1. Das Privatgutachten	438
2. Das selbstständige Beweisverfahren	440
3. Der gerichtlich bestellte Sachverständige im Hauptsacheverfahren	453
§ 56. Streitverkündung (<i>Bergmann-Streyl</i>)	462
1. Allgemeines	462
2. Streitverkündung zur Sicherung von Ansprüchen gegen Dritte	463
3. Streitverkündung zur Abwehr von Ansprüchen Dritter	464
4. Form der Streitverkündung – § 73 ZPO	464
5. Rechtsstellung des Streitverkündungsempfängers	465
6. Einflussmöglichkeiten des Streitverkündeten	466
7. Kosten der Streithilfe	467
8. Streitwert der Streithilfe	468
§ 57. Einstweilige Verfügung und Arrest in Bausachen (<i>Bergmann-Streyl</i>)	468
1. Allgemeines	468
2. Die Einstweilige Verfügung nach § 650d BGB	470
3. Gerichtliches Verfahren	471
4. Arrest in Bausachen	472
§ 58. Die Berufung (<i>Bergmann-Streyl</i>)	473
1. Funktion der Berufung	473

2. Zulässigkeit der Berufung	473
3. Begründetheit der Berufung	476
Stichwortverzeichnis	481