

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Vorwort</b> .....                                                                            | V  |
| <b>1. Teil Grundlegendes zum privaten Baurecht</b> .....                                        | 1  |
| I. Rechtsgrundlagen des privaten Baurechts .....                                                | 1  |
| 1. Privates und öffentliches Baurecht .....                                                     | 1  |
| 2. Vertrag und andere Rechtsgrundlagen .....                                                    | 2  |
| 3. Gesetzliche Regelungen .....                                                                 | 4  |
| 4. Vertragsinhalt/Vorliegen eines Anspruches .....                                              | 4  |
| II. Grundbegriffe .....                                                                         | 5  |
| 1. Auftraggeber/Besteller/Bauherr, Unternehmer/<br>Auftragnehmer, Subunternehmerverträge .....  | 6  |
| 2. Werkvertrag/Bauvertrag/Verbraucherbauvertrag<br>und BGB-Vertrag/VOB-Vertrag .....            | 7  |
| 3. Werkvertrag/Kaufvertrag/Dienstvertrag .....                                                  | 8  |
| a) Werkvertrag/Kaufvertrag .....                                                                | 8  |
| b) Werkvertrag/Dienstvertrag .....                                                              | 10 |
| 4. Verbraucher/Unternehmer/Kaufleute .....                                                      | 11 |
| III. Hinweise für die Praxis .....                                                              | 13 |
| 1. Wie wird eine Frist gesetzt .....                                                            | 13 |
| 2. Zugang von Erklärungen beweisen .....                                                        | 13 |
| 3. Beweismöglichkeiten .....                                                                    | 14 |
| <b>2. Teil Der Vertragsschluss</b> .....                                                        | 17 |
| I. Abschluss des Vertrages .....                                                                | 17 |
| 1. Zustandekommen: Angebot und Annahme .....                                                    | 17 |
| a) Willenserklärungen und Zugang .....                                                          | 18 |
| b) Angebot und Annahme, Vertragsschluss .....                                                   | 19 |
| c) Kaufmännisches Bestätigungsschreiben .....                                                   | 21 |
| 2. Form .....                                                                                   | 21 |
| 3. Vertretung .....                                                                             | 23 |
| a) Anscheinsvollmacht .....                                                                     | 24 |
| b) Umfang der Vollmacht von Architekten, Bau-<br>leitern und anderen fachlich Beteiligten ..... | 25 |
| c) Haftung des Vertreters ohne Vertretungsmacht ..                                              | 27 |
| 4. Widerrufsrechte .....                                                                        | 28 |

# Inhaltsverzeichnis

|      |                                                                                        |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.   | Änderungen des Vertrages .....                                                         | 28 |
| 6.   | Vorvertragliche Pflichtverletzungen .....                                              | 30 |
| II.  | Inhalt des Vertrages .....                                                             | 31 |
| 1.   | Bestimmung des Vertragsinhaltes .....                                                  | 32 |
| 2.   | Rangfolgeregelungen .....                                                              | 32 |
| a)   | Welche Unterlagen sind Vertragsbestandteil? ...                                        | 33 |
| b)   | Rangfolge .....                                                                        | 34 |
| c)   | Rangfolgeregelung in § 1 Abs. 2 VOB/B .....                                            | 36 |
| 3.   | Anerkannte Regeln der Technik .....                                                    | 36 |
| III. | Einbeziehung von Allgemeinen                                                           |    |
|      | Geschäftsbedingungen (AGB) .....                                                       | 37 |
| 1.   | Was sind AGB .....                                                                     | 38 |
| a)   | Wie werden AGB zum Vertragsbestandteil .....                                           | 39 |
| b)   | Vorrang von Individualvereinbarungen .....                                             | 41 |
| c)   | Prüfung von AGB und Rechtsfolgen .....                                                 | 41 |
| d)   | Sich widersprechende AGB .....                                                         | 44 |
| 2.   | Verträge mit Verbrauchern .....                                                        | 45 |
| 3.   | Verträge mit Unternehmen .....                                                         | 46 |
| 4.   | Die VOB/B .....                                                                        | 46 |
| a)   | Rechtsnatur und Privilegierung .....                                                   | 48 |
| b)   | Anwendungsbereich der VOB/B .....                                                      | 49 |
| c)   | Pflicht zur Anwendung der VOB/B .....                                                  | 49 |
| d)   | Einbeziehung .....                                                                     | 50 |
| e)   | Risiken: gerichtliche Überprüfung bei nicht<br>gegebener Privilegierung .....          | 51 |
| 5.   | Andere Unwirksamkeitsgründe .....                                                      | 52 |
| 6.   | Inhaltsbestimmung durch Auslegung .....                                                | 52 |
| IV.  | Arten der Vergütung und der Leistungsbeschreibung ..                                   | 54 |
| 1.   | Einheitspreisvertrag .....                                                             | 55 |
| a)   | Leistungsinhalt und Abrechnung des Einheits-<br>preisvertrages gemäß BGB .....         | 55 |
| b)   | Leistungsbeschreibung bei Verträgen mit<br>Verbrauchern .....                          | 56 |
| c)   | Abrechnung des Einheitspreisvertrages nach<br>VOB/B und Änderungen des Vertrages ..... | 57 |
| 2.   | Pauschalvertrag .....                                                                  | 58 |
| a)   | Vereinbarung einer Pauschale .....                                                     | 59 |
| b)   | Detailpauschalvertrag .....                                                            | 59 |
| c)   | Globalpauschalvertrag .....                                                            | 60 |
| d)   | Grenzen der Pauschalierung .....                                                       | 61 |
| e)   | Regelungen der VOB/B zur Pauschalierung ...                                            | 63 |

# Inhaltsverzeichnis

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3. Teil Die Durchführung des Vertrages</b>               | <b>65</b> |
| I. Ausführung der beauftragten Leistung                     | 65        |
| 1. Abgrenzung der Aufgabenbereiche                          | 65        |
| 2. Einsatz von Subunternehmern                              | 67        |
| 3. Vernichtung/Beschädigung der ausgeführten Leistung       | 67        |
| 4. Die Regelungen der VOB/B                                 | 68        |
| a) Zuständigkeiten                                          | 68        |
| b) Genehmigung bei Übertragung auf Subunternehmer           | 68        |
| II. Vertragsänderungen                                      | 69        |
| 1. Änderungen beim BGB-Werkvertrag und BGB-Bauvertrag       | 69        |
| a) Änderung eines BGB-Werkvertrages                         | 69        |
| b) Änderung eines Bauvertrages oder Verbraucherbauvertrages | 71        |
| 2. Änderungen des VOB-Vertrages                             | 74        |
| a) Änderungsrecht des Auftraggebers                         | 74        |
| b) Änderung der Vergütung: Nachtrag                         | 74        |
| c) Voraussetzung für einen Nachtrag: Vertragsänderung       | 76        |
| d) Voraussetzung des § 2 Abs. 5 VOB/B                       | 77        |
| e) Voraussetzungen des § 2 Abs. 6 VOB/B                     | 79        |
| f) „Zufällige“ Mehr- oder Mindermengen: § 2 Abs. 3 VOB/B    | 79        |
| g) Ohne Auftrag ausgeführte Leistungen: § 2 Abs. 8 VOB/B    | 81        |
| 3. Wegfall der Geschäftsgrundlage                           | 82        |
| III. Fristen                                                | 83        |
| 1. Die Arten der Fristen                                    | 84        |
| 2. Vereinbarung von Fristen und Rechtsfolgen                | 84        |
| 3. Anfangstermin                                            | 85        |
| 4. Zwischentermine                                          | 85        |
| 5. Fertigstellungstermine                                   | 86        |
| 6. Fehlende Vereinbarung von Fristen                        | 86        |
| 7. Folgen von Fristüberschreitungen                         | 86        |
| a) Rechte des Auftragnehmers                                | 87        |
| b) Rechte des Auftraggebers                                 | 87        |

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| IV. Ansprüche des Auftragnehmers bei Pflicht- und Obliegenheitsverletzungen des Auftraggebers mit Behinderungsfolgen ..... | 87  |
| 1. Trennung von zeitlichen und finanziellen Folgen .....                                                                   | 87  |
| 2. Überblick über mögliche Folgen von Behinderungen .....                                                                  | 88  |
| 3. Bauzeitverlängerung .....                                                                                               | 89  |
| a) Behinderung .....                                                                                                       | 89  |
| b) Auf Behinderung beruhende Verzögerung .....                                                                             | 90  |
| c) Behinderungsanzeige .....                                                                                               | 90  |
| d) Dauer der Bauzeitverlängerung .....                                                                                     | 91  |
| e) Folgen für Vertragsfristen .....                                                                                        | 92  |
| f) Besonderheiten bei BGB-Verträgen .....                                                                                  | 92  |
| 4. Überblick über Ausgleichsansprüche .....                                                                                | 92  |
| 5. Entschädigung nach § 642 BGB .....                                                                                      | 93  |
| 6. Kündigung nach § 643 BGB .....                                                                                          | 95  |
| 7. Vergütung nach § 2 Abs. 5, 6 VOB/B .....                                                                                | 95  |
| 8. Schadensersatzanspruch nach § 6 Abs. 6 VOB/B ...                                                                        | 96  |
| a) Behinderung, Verzögerung, Behinderungs-<br>anzeige .....                                                                | 96  |
| b) Vertretenmüssen des Auftraggebers .....                                                                                 | 96  |
| c) Umfang des Ersatzanspruches .....                                                                                       | 97  |
| d) Verhältnis zu § 642 BGB .....                                                                                           | 97  |
| 9. Kündigung nach § 9 VOB/B .....                                                                                          | 97  |
| V. Ansprüche des Auftraggebers bei Pflichtverletzungen<br>des Auftragnehmers .....                                         | 98  |
| 1. Verzugsschaden nach §§ 280 Abs. 1, 2 iVm 286<br>BGB .....                                                               | 99  |
| a) Fälligkeit der Leistung .....                                                                                           | 99  |
| b) Verzug ohne Mahnung .....                                                                                               | 99  |
| c) Umfang des Schadens .....                                                                                               | 100 |
| 2. Vertragsstrafen .....                                                                                                   | 100 |
| a) Vereinbarung der Vertragsstrafe .....                                                                                   | 101 |
| b) Anfall der Vertragsstrafe .....                                                                                         | 102 |
| c) Vorbehalt bei der Abnahme .....                                                                                         | 103 |
| 3. Rücktritt nach §§ 323, 326 Abs. 1 S. 3 BGB .....                                                                        | 103 |
| 4. Kündigung nach §§ 5 Abs. 4, 8 Abs. 3 VOB/B .....                                                                        | 104 |
| VI. Abnahme .....                                                                                                          | 105 |
| 1. Voraussetzungen für die Abnahme .....                                                                                   | 105 |
| a) Pflicht zur Abnahme nach BGB .....                                                                                      | 105 |
| b) Pflicht zur Abnahme nach VOB/B .....                                                                                    | 106 |

# Inhaltsverzeichnis

|                |                                                                                                     |            |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.             | Durchführung der Abnahme .....                                                                      | 106        |
| a)             | Ausdrückliche Abnahme .....                                                                         | 107        |
| b)             | Stillschweigende Abnahme .....                                                                      | 107        |
| c)             | Besondere Form der Abnahme: Abnahme nach<br>erfolglosem Abnahmeverlangen (Abnahme-<br>fiktio) ..... | 108        |
| d)             | Zustandsfeststellung bei Verweigerung der<br>Abnahme .....                                          | 109        |
| 3.             | Folgen der Abnahme .....                                                                            | 109        |
| a)             | Fälligkeit des Werklohnes .....                                                                     | 109        |
| b)             | Beginn der Verjährung des Werklohnes .....                                                          | 110        |
| c)             | Verzinsung des Werklohnes .....                                                                     | 110        |
| d)             | Verlust nicht vorbehaltener Mängelansprüche<br>bei bekannten Mängeln .....                          | 110        |
| e)             | Verlust nicht vorbehaltener Vertragsstrafen .....                                                   | 111        |
| f)             | Risiko des zufälligen Untergangs .....                                                              | 112        |
| g)             | Beginn der Verjährungsfristen für Mängel-<br>ansprüche .....                                        | 112        |
| h)             | Umkehr der Beweislast .....                                                                         | 113        |
| i)             | Abschlagszahlungen sind nicht mehr selbstän-<br>dig verfolgbar .....                                | 113        |
| j)             | Rückgabepflicht von Sicherheiten .....                                                              | 114        |
| k)             | Übergabe von Unterlagen .....                                                                       | 114        |
| 4.             | Rechtsgrundlose Verweigerung der Abnahme .....                                                      | 114        |
| 5.             | Abnahme nach der VOB/B .....                                                                        | 115        |
| a)             | § 12 Abs. 1, Abs. 3 VOB/B: Pflicht zur<br>Abnahme .....                                             | 115        |
| b)             | § 12 Abs. 2 VOB/B: Teilabnahmen .....                                                               | 116        |
| c)             | § 12 Abs. 4 VOB/B: Durchführung der förm-<br>lichen Abnahme .....                                   | 116        |
| d)             | § 12 Abs. 5 VOB/B: Fiktive Abnahme .....                                                            | 117        |
| aa)            | Bei Übersenden einer Fertigstellungs-<br>mitteilung .....                                           | 117        |
| bb)            | Bei Benutzung des Werkes durch den<br>Auftraggeber .....                                            | 118        |
| <b>4. Teil</b> | <b>Ansprüche bei mangelhafter Leistung .....</b>                                                    | <b>121</b> |
| I.             | Wann liegt ein Mangel vor .....                                                                     | 121        |
| 1.             | Vereinbarte Beschaffenheit .....                                                                    | 123        |
| 2.             | Anerkannte Regeln der Technik .....                                                                 | 124        |

# Inhaltsverzeichnis

|         |                                                                            |     |
|---------|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| II.     | Ansprüche des Auftraggebers bei Mängeln der Leistung nach dem BGB .....    | 124 |
| 1.      | Grundsätzliches – Abnahme als Voraussetzung .....                          | 125 |
| 2.      | Druckzuschlag: Zurückhalten des Werklohns .....                            | 127 |
| 3.      | Nacherfüllung .....                                                        | 127 |
| a)      | Durchführung der Nacherfüllung .....                                       | 127 |
| b)      | Verweigerung der Nacherfüllung .....                                       | 128 |
| 4.      | Entbehrlichkeit einer Aufforderung zur Nacherfüllung/Fristsetzung .....    | 129 |
| a)      | Fehlschlagen der Nacherfüllung .....                                       | 129 |
| b)      | Nacherfüllung unzumutbar für den Auftraggeber .....                        | 130 |
| c)      | Nicht innerhalb bestimmter Frist .....                                     | 130 |
| 5.      | Bedenkenanmeldung des Auftragnehmers .....                                 | 131 |
| 6.      | Mangelbeseitigung durch den Auftraggeber .....                             | 133 |
| a)      | Kostenerstattung .....                                                     | 134 |
| b)      | Vorschuss .....                                                            | 134 |
| 7.      | Rücktritt .....                                                            | 134 |
| 8.      | Minderung .....                                                            | 135 |
| 9.      | Schadensersatz .....                                                       | 136 |
| 10.     | Kündigung aus wichtigem Grund .....                                        | 138 |
| III.    | Verjährung von Mängelansprüchen nach BGB .....                             | 139 |
| 1.      | Verjährungsfristen .....                                                   | 139 |
| 2.      | Dauer .....                                                                | 139 |
| 3.      | Beginn .....                                                               | 140 |
| 4.      | Arglistig verschwiegene Mängel .....                                       | 141 |
| 5.      | Hemmung/Neubeginn .....                                                    | 141 |
| IV.     | Mängelansprüche nach der VOB/B .....                                       | 141 |
| 1.      | Wann liegt ein Mangel vor? .....                                           | 141 |
| 2.      | Vor der Abnahme .....                                                      | 142 |
| 3.      | Nach der Abnahme .....                                                     | 144 |
| 4.      | Bedenkenanmeldung .....                                                    | 146 |
| 5.      | Verjährung .....                                                           | 146 |
| 5. Teil | <b>Bezahlung des Werklohnes</b> .....                                      | 149 |
| I.      | Vorleistungspflicht des Unternehmers .....                                 | 149 |
| II.     | Vorauszahlungen .....                                                      | 149 |
| III.    | Voraussetzungen eines Anspruches auf Abschlags- und Schlusszahlungen ..... | 150 |
| 1.      | Abschlagszahlungen nach BGB .....                                          | 150 |
| 2.      | Schlusszahlungen nach BGB .....                                            | 152 |

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3. Abschlagszahlungen nach VOB/B .....                                                     | 153        |
| 4. Schlusszahlungen nach VOB/B .....                                                       | 154        |
| IV. Aufrechnung/Zurückbehaltungsrechte .....                                               | 156        |
| 1. Aufrechnung .....                                                                       | 156        |
| 2. Zurückbehaltungsrechte .....                                                            | 157        |
| V. Verjährung von Werklohnansprüchen .....                                                 | 158        |
| <b>6. Teil Ansprüche des Auftragnehmers bei<br/>Zahlungsverzug des Auftraggebers .....</b> | <b>159</b> |
| I. Ansprüche des Auftragnehmers bei BGB-Verträgen ...                                      | 159        |
| 1. Verzinsung nach § 641 Abs. 4 BGB mit Abnahme ..                                         | 159        |
| 2. Verzug und Verzugsschaden nach §§ 280 Abs. 1, 2<br>iVm 286 BGB .....                    | 160        |
| 3. Arbeitseinstellung nach § 273 BGB .....                                                 | 161        |
| 4. Leistungsverweigerung und Rücktritt nach<br>§ 321 Abs. 1 BGB .....                      | 161        |
| 5. Rücktritt nach § 323 BGB .....                                                          | 162        |
| II. Ansprüche des Auftragnehmers bei VOB-Verträgen ...                                     | 163        |
| 1. Verzugsschaden nach § 16 Abs. 5 Nr. 3 VOB/B ...                                         | 163        |
| 2. Arbeitseinstellung nach § 16 Abs. 5 Nr. 4 VOB/B ..                                      | 164        |
| 3. Kündigung nach § 9 VOB/B .....                                                          | 165        |
| 4. Abrechnung des vorzeitig gekündigten Vertrages ..                                       | 165        |
| <b>7. Teil Sicherheiten .....</b>                                                          | <b>167</b> |
| I. Sicherung des Werklohnes .....                                                          | 167        |
| 1. Gesetzliche Möglichkeiten .....                                                         | 167        |
| a) Nach- und Vorteile der gesetzlichen Sicherungsmöglichkeiten nach §§ 650e, 650f BGB ...  | 167        |
| b) Bauhandwerkersicherungshypothek nach<br>§ 650e BGB .....                                | 168        |
| aa) Bauvertrag .....                                                                       | 169        |
| bb) Architekten- und Ingenieurvertrag .....                                                | 169        |
| cc) Zu sichernder Anspruch .....                                                           | 170        |
| dd) Baugrundstück im Eigentum des Auftraggebers .....                                      | 170        |
| ee) Verzicht auf die Rechte aus § 650e BGB ....                                            | 171        |
| ff) Prozessuale Durchsetzung .....                                                         | 171        |
| gg) Insolvenzfestigkeit .....                                                              | 172        |
| c) § 650f BGB .....                                                                        | 172        |
| d) § 321 BGB .....                                                                         | 175        |
| 2. Vertragliche Möglichkeiten .....                                                        | 175        |

# Inhaltsverzeichnis

|                |                                                                           |            |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| II.            | Sicherheiten zugunsten des Auftraggebers .....                            | 176        |
| 1.             | Sicherheit bei Verbraucherbauverträgen .....                              | 177        |
| 2.             | Sicherheitseinbehalte .....                                               | 177        |
| a)             | Ablösung durch andere Sicherheiten .....                                  | 178        |
| b)             | Auszahlung .....                                                          | 178        |
| c)             | Rückgabe .....                                                            | 179        |
| 3.             | Besonderheiten der Bürgschaft .....                                       | 179        |
| 4.             | Besonderheiten bei Vereinbarung der VOB/B.....                            | 181        |
| <b>8. Teil</b> | <b>Vorzeitige Beendigung des Vertrages .....</b>                          | <b>183</b> |
| I.             | Ordentliche Kündigung durch den Auftraggeber .....                        | 184        |
| 1.             | Voraussetzungen.....                                                      | 184        |
| 2.             | Rechtsfolgen .....                                                        | 184        |
| a)             | Erbrachte Leistungen .....                                                | 185        |
| b)             | Noch nicht erbrachte Leistungen .....                                     | 185        |
| 3.             | Abrechnung des gekündigten Pauschalvertrages ...                          | 186        |
| 4.             | Kündigung und Abrechnung bei Vorliegen eines<br>Kostenvoranschlages ..... | 188        |
| 5.             | Rechtsfolgen bei Vereinbarung der VOB/B .....                             | 189        |
| II.            | Außerordentliche Kündigung durch den<br>Auftraggeber .....                | 190        |
| 1.             | Voraussetzungen.....                                                      | 190        |
| 2.             | Rechtsfolgen .....                                                        | 190        |
| 3.             | Besonderheit der Abrechnung von<br>Pauschalverträgen .....                | 191        |
| III.           | Rücktritt des Auftraggebers nach § 323 BGB.....                           | 191        |
| IV.            | Außerordentliche Kündigung durch den<br>Auftraggeber nach VOB/B .....     | 191        |
| V.             | Ordentliche Kündigung durch den Auftragnehmer ...                         | 192        |
| VI.            | Rücktritt/außerordentliche Kündigung durch den<br>Auftragnehmer .....     | 192        |
| VII.           | Rücktritt des Auftragnehmers nach § 321 BGB .....                         | 193        |
| VIII.          | Außerordentliche Kündigung durch den Auftrag-<br>nehmer nach VOB/B .....  | 193        |
| <b>9. Teil</b> | <b>Verjährung von Ansprüchen .....</b>                                    | <b>195</b> |
| I.             | Beginn und Ende der Verjährungsfrist .....                                | 195        |
| II.            | Wirkung der Verjährung .....                                              | 195        |
| III.           | Vereinbarungen über die Verjährung .....                                  | 196        |
| IV.            | Hemmung der Verjährung .....                                              | 196        |
| 1.             | Hemmung durch Verhandlungen .....                                         | 197        |

# Inhaltsverzeichnis

|                 |                                                                               |            |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2.              | Hemmung bei Rechtsverfolgung .....                                            | 199        |
| a)              | Ende der Hemmung .....                                                        | 199        |
| b)              | Gerichtliche Rechtsverfolgung .....                                           | 199        |
| c)              | Außergerichtliche Rechtsverfolgung .....                                      | 206        |
| 3.              | Hemmung aufgrund von Vereinbarung, § 205<br>BGB .....                         | 207        |
| V.              | Neubeginn der Verjährung .....                                                | 207        |
| 1.              | Anerkenntnis .....                                                            | 208        |
| 2.              | Vollstreckung .....                                                           | 209        |
| <b>10. Teil</b> | <b>Verträge mit Verbrauchern .....</b>                                        | <b>211</b> |
| <b>11. Teil</b> | <b>Sonstige Regelungen .....</b>                                              | <b>213</b> |
| I.              | Zusammenarbeit von Unternehmen .....                                          | 213        |
| 1.              | Generalunternehmer/Generalübernehmervertrag ..                                | 213        |
| a)              | Der Generalunternehmervertrag .....                                           | 213        |
| b)              | Gestaltung von Subunternehmerverträgen .....                                  | 215        |
| c)              | Durchbrechung der Trennung der Vertrags-<br>verhältnisse .....                | 216        |
| aa)             | Zu Lasten des Generalunternehmers .....                                       | 216        |
| bb)             | Zu Lasten des Subunternehmers .....                                           | 217        |
| cc)             | Zugunsten von Subunternehmern: Direkt-<br>zahlung durch den Bauherren .....   | 218        |
| 2.              | Arbeitsgemeinschaft (ARGE) .....                                              | 218        |
| II.             | Kaufvertrag .....                                                             | 219        |
| 1.              | Besonderheiten des Kaufvertrages .....                                        | 221        |
| a)              | Abschlagszahlungen .....                                                      | 221        |
| b)              | Abnahme nur völlig mangelfreier Sachen .....                                  | 221        |
| c)              | Wahlrecht .....                                                               | 221        |
| d)              | Kein Selbstvornahmerecht .....                                                | 221        |
| e)              | Kein freies Kündigungsrecht .....                                             | 222        |
| f)              | Mängelausschluss nach § 377 HGB .....                                         | 223        |
| 2.              | Verjährung von Mängelansprüchen .....                                         | 223        |
| 3.              | Sondervorschriften beim Verbrauchsgüterkauf ....                              | 224        |
| III.            | Außervertragliche Ansprüche .....                                             | 225        |
| 1.              | Deliktsrecht .....                                                            | 225        |
| 2.              | Schadensersatz bei Pflichtverletzung (Positive<br>Forderungsverletzung) ..... | 225        |
| 3.              | Produkthaftungsrecht .....                                                    | 226        |
| 4.              | Bauforderungssicherungsgesetz .....                                           | 227        |

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>12. Teil Verträge über andere für das Bauvorhaben erforderliche Leistungen</b> | <b>231</b> |
| I. Überblick über das Recht der Architekten- und Ingenieurverträge                | 231        |
| 1. Die gesetzlichen Grundlagen                                                    | 231        |
| a) Die HOAI                                                                       | 231        |
| b) Regelungen des BGB                                                             | 233        |
| 2. Zustandekommen eines Architektenvertrages                                      | 234        |
| a) Vertragsschluss                                                                | 234        |
| b) Form                                                                           | 235        |
| c) Abgrenzung von Akquisitionsleistungen                                          | 235        |
| d) Fortgeltung der HOAI 2013                                                      | 236        |
| 3. Leistungsinhalt                                                                | 236        |
| a) Leistungsumfang/rechtliche Einordnung                                          | 236        |
| b) Vollmacht                                                                      | 237        |
| aa) Umfang der Vollmacht                                                          | 237        |
| bb) Folgen einer fehlenden Vollmacht                                              | 237        |
| c) Urheberrecht                                                                   | 238        |
| aa) Bestehen von Urheberrecht                                                     | 238        |
| bb) Folgen des Urheberschutzes                                                    | 239        |
| 4. Vergütung                                                                      | 239        |
| a) Grundlage des Honorars                                                         | 240        |
| b) Höhe                                                                           | 241        |
| c) Fälligkeit                                                                     | 242        |
| d) Rügefrist                                                                      | 243        |
| e) Verjährung                                                                     | 243        |
| 5. Haftung des Architekten: Übersicht                                             | 244        |
| 6. Mängelansprüche                                                                | 244        |
| a) Mängel der Leistung                                                            | 244        |
| b) Inhalt der Mängelansprüche                                                     | 246        |
| c) Verjährung                                                                     | 247        |
| 7. Haftung                                                                        | 248        |
| a) Haftung wegen Bausummenzusage                                                  | 248        |
| b) Verstoß gegen Nebenpflichten                                                   | 249        |
| c) Verjährung                                                                     | 249        |
| II. Sonstige Verträge                                                             | 250        |
| 1. Projektsteuerer                                                                | 250        |
| 2. Bauüberwachung                                                                 | 251        |

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>13. Teil Grundsätze des Vergaberechts</b>                                     | 253 |
| I. Warum Vergaberecht?                                                           | 253 |
| II. Welche vergaberechtlichen Vorschriften gibt es?                              | 254 |
| III. Schätzung des Auftragswertes                                                | 256 |
| IV. Arten von Vergabeverfahren                                                   | 257 |
| V. Leistungsbeschreibung                                                         | 258 |
| VI. Eignungs- und Zuschlagskriterien                                             | 259 |
| VII. Ablauf von Vergabeverfahren                                                 | 259 |
| VIII. Rechtsschutz                                                               | 260 |
| <b>14. Teil Grundsätze des Bauprozesses</b>                                      | 263 |
| I. Vorbereitung des Prozesses                                                    | 263 |
| II. Grundsätze des Prozessrechts                                                 | 265 |
| 1. Beweislast                                                                    | 265 |
| 2. Ausschluss wegen Verspätung                                                   | 266 |
| 3. Hinweispflichten des Gerichts                                                 | 268 |
| 4. Anwaltszwang                                                                  | 268 |
| III. Instanzenzug für Hauptsacheklagen                                           | 270 |
| 1. Ermittlung des Gegenstandswertes                                              | 270 |
| 2. Instanzenzug ab dem Amtsgericht                                               | 270 |
| 3. Instanzenzug für Streitwerte oberhalb € 5.000,00                              | 272 |
| IV. Einstweiliger Rechtsschutz                                                   | 273 |
| <b>15. Teil Baunebenrechte</b>                                                   | 275 |
| I. Arbeitsschutzrecht                                                            | 275 |
| 1. ArbSchG: Pflichten von Arbeitgebern, Beschäftigten und Sanktionsmöglichkeiten | 275 |
| 2. BaustellV und andere Verordnungen                                             | 276 |
| II. Strafrecht/Ordnungswidrigkeitenrecht                                         | 278 |
| 1. § 319 StGB                                                                    | 278 |
| 2. Weitere Strafvorschriften                                                     | 279 |
| III. Bauträgerrecht                                                              | 279 |
| <b>Sachregister</b>                                                              | 283 |