

# Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rdn.
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII	
Literaturverzeichnis .....	XIX	
<b>Teil 1 – Marktbedeutung, Erscheinungsformen, rechtliche Struktur, vergaberechtliche Zulässigkeit .....</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Kapitel 1 – Marktbedeutung und Erscheinungsformen .....	1	1
1 Marktbedeutung .....	1	1
2 Ursachen .....	2	3
3 Erscheinungsformen .....	7	16
Kapitel 2 – Rechtliche Grundstrukturen des schlüsselfertigen Bauens .....	11	22
1 Doppelbedeutung des Begriffs „schlüsselfertig“ .....	11	22
2 Die 3 Elemente auf der Ebene (Haupt-)Auftrag- geber/Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU) .....	13	25
2.1 Ausgangspunkt .....	13	25
2.2 Element 1 – <i>Ein</i> Vertragspartner .....	14	26
2.3 Element 2 – <i>Schlüsselfertige</i> Herstellung (Komplettleistung) .....	15	27
2.4 Element 3 – <i>Pauschale</i> Vergütung .....	18	32
3 Organisatorische Abwicklung in zwei Vertragsebenen ...	19	33
3.1 Vertragsebene (Haupt-)Auftraggeber/Schlüsselfertig- Auftragnehmer (GU), grundsätzliche Trennung ge- genüber der Vertragsebene GU/Nachunternehmer ..	19	33
3.2 Vertragsebene Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU)/ Nachunternehmer .....	21	37
Kapitel 3 – Die vergaberechtliche Zulässigkeit der Ausschreibung von Schlüsselfertigbau durch öffentliche Auftraggeber .....	23	38
1 Vergabeverfahren der öffentlichen Auftraggeber .....	23	38
2 Total-Funktionale Leistungsbeschreibung (Leistungs- beschreibung mit Leistungsprogramm) .....	23	39
3 Teil-Funktionale Ausschreibung (Schlüsselfertigbau in engerem Sinn) .....	24	40
4 Besonderheit bei öffentlich-rechtlicher Vergabe: kein ungewöhnliches Wagnis .....	25	41

	Seite	Rdn.
5 Besonderheit bei öffentlich-rechtlicher Vergabe: kein Pauschalvertrag mit unklarer Leistungsdefinition, kein „Etikettenschwindel“ .....	27	42
<b>Teil 2 – Vertragsebene (Haupt-)Auftraggeber/Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU) .....</b>	<b>29</b>	<b>43</b>
Kapitel 4 – Die auf der Vertragsebene Auftraggeber/GU bestehenden typischen Probleme .....	29	43
Kapitel 5 – Anwendbares Recht auf Schlüsselfertigverträge .	31	48
1 Charakterisierung des Vertrages Auftraggeber/Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU) als „gemischter Vertrag“? ...	31	48
2 Bauleistungen: Anzuwendendes Recht .....	32	49
3 Planungsleistungen: Anzuwendendes Recht .....	32	50
3.1 VOB/B? .....	32	50
3.2 HOAI? .....	35	54
Kapitel 6 – Die Bestimmung des Bausolls als Hauptproblem – Abgrenzung Einheitspreisvertrag, Detail-Pauschalvertrag, Global-Pauschalvertrag .....	37	57
1 Definition des Begriffs „Bausoll“ .....	37	57
2 Bestimmung des Bausolls hinsichtlich der Planungsleistungen beim Schlüsselfertigvertrag .....	39	62
3 Bestimmung des Bausolls hinsichtlich der Bauleistungen beim Schlüsselfertigvertrag .....	40	65
3.1 Rechtsquellen .....	40	65
3.2 Abgrenzung zwischen Einheitspreisvertrag und Pauschalvertrag (Detail-Pauschalvertrag) .....	42	66
3.3 Typ: „Detail-Pauschalvertrag“ .....	47	73
3.4 Typ: „Global-Pauschalvertrag“ .....	48	74
3.4.1 Generelle Charakteristik .....	48	74
3.4.2 Untertyp: Einfacher Global-Pauschalvertrag – nicht beim Schlüsselfertigbau .....	49	75
3.4.3 Untertyp: Komplexer Global-Pauschalvertrag	50	76
Kapitel 7 – Die Bestimmung des Bausolls im konkreten „Schlüsselfertigvertrag“ .....	51	77
1 Maßgebliche Vertragsunterlagen .....	51	77
2 Notwendige Untersuchung aller „Schlüsselfertig“-Typen	51	78

	Seite	Rdn.
3 Allen Typen gemeinsam: Vertrauen auf <i>Richtigkeit</i> auftraggeberseitiger Angaben .....	52	79
4 Schlüsselfertigvertrag sowohl mit Detailbereichen <i>als auch</i> mit Globalbereichen; Schlüsselfertigvertrag ausschließlich mit auftraggeberseitigen Details? .....	53	81
5 Bausoll für Detail-Pauschalvertrag innerhalb des Schlüsselfertigvertrages .....	54	84
5.1 Geltung nur bei <i>auftraggeberseitiger</i> Detailvorgabe ..	54	84
5.2 Was im Detail bestimmt ist, ist so maßgeblich .....	54	85
5.3 Vollständigkeitsvermutung .....	58	92
5.4 Keine „lückenhafte Leistung“ zu Lasten des Auftragnehmers .....	59	95
5.5 Unklare Leistungsbeschreibung zu Lasten des Verfassers .....	59	96
5.6 Sonderfall: Zusätzliche Leistungen wegen Korrektur fehlerhafter auftraggeberseitiger Planung oder wegen Änderung der allgemeinen Regeln der Technik nach Vertragsschluss .....	60	97
5.7 Detaillierte <i>Mengenangaben</i> des Auftraggebers als Bausoll? .....	60	98
6 Bausoll für Global-Pauschalvertrag innerhalb des Schlüsselfertigvertrages .....	64	100
6.1 Grundsätze .....	64	100
6.2 Die anerkannten Regeln der Technik; Änderung nach Vertragsschluss .....	65	101
6.3 Öffentlich-rechtliche Bestimmungen .....	65	102
6.4 Baugenehmigungsklauseln .....	65	103
6.5 Entscheidung über die Ausfüllung des Globalelements im Übrigen durch Auftragnehmer .....	67	105
6.6 Insbesondere: Bausoll hinsichtlich der Planungsleistungen beim Schlüsselfertigvertrag nach Leistungsprogramm .....	68	107
7 Komplettheitsklausel, „Schlüsselfertigklausel“ – Wirksamkeit, Bedeutung und Umfang für Vertragsauslegung .....	69	108
7.1 Regelungsgehalt .....	69	108
7.2 Nur Hinweis: Komplettheitsklausel beim Einfachen Global-Pauschalvertrag .....	70	109
7.3 Der „hybride“ Schlüsselfertigvertrag – Schlüsselfertigklausel als Etikettenschwindel bei vollständiger auftragnehmerseitiger Detailplanung .....	71	110

	Seite	Rdn.
7.3.1 Vertragstypen .....	71	110
7.3.2 Schlüsselfertigklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers ....	71	111
7.3.3 Individuelle Schlüsselfertigklausel .....	73	115
7.4 Der immer noch „hybride“ Schlüsselfertigvertrag – „Schlüsselfertigkeit“ als Etikettenschwindel bei Aus- führungsplanung durch Auftraggeber <i>nach</i> Vertrags- schluss .....	74	118
7.5 Der typische Schlüsselfertigvertrag – Schlüsselfertig- klausel bei Detaillierung für einzelne Bereiche, Globalelementen für die übrigen Bereiche .....	75	119
7.6 Schlüsselfertigklausel beim globalen Schlüssel- fertigvertrag (Ausschreibung nach Leistungs- programm) .....	76	121
8 Keine AGB-Kontrolle von Preis- oder Leistungs- beschreibung .....	76	122
9 Beweislast .....	77	123
 Kapitel 8 – Geänderte oder zusätzliche Leistungen – Abweichungen gegenüber dem Bausoll .....	 78	 124
1 Generelle Änderungsbefugnis des Auftraggebers? Planungsebene – Ausführungsebene .....	78	124
1.1 BGB-Vertrag .....	78	124
1.2 VOB-Vertrag .....	79	125
2 Voraussetzung Bausoll/Bauist-Abweichung .....	79	126
3 Konkrete Änderungsbefugnis des Auftraggebers auf Planungsebene .....	80	127
4 Konkrete Änderungsbefugnis des Auftraggebers auf Ausführungsebene .....	81	130
5 Motiv für Anordnung geänderter oder zusätzlicher Leistungen durch den Auftraggeber unbeachtlich; „Freigabe“ von Plänen .....	82	134
6 Einverständnis geänderte oder zusätzliche Leistungen ...	83	136
7 Geänderte oder zusätzliche Leistungen ohne Anordnung des Auftraggebers .....	84	137
7.1 Erscheinungsbild .....	84	137
7.2 VOB-Vertrag .....	84	138
7.3 BGB-Vertrag .....	85	139
8 Ungerechtfertigte Bereicherung .....	86	140
9 Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB, § 2 Abs. 7 Nr. 1 Sätze 2, 3 VOB/B .....	86	141

	Seite	Rdn.
10 Berechnungsmethode für zusätzliche Vergütung gemäß § 2 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8 VOB/B bzw. § 683 BGB .....	89	144
10.1 Keine Berechnung nach Stundenlohn oder Marktpreis	89	144
10.2 Die Kalkulation von Schlüsselfertigleistungen .....	89	145
10.3 Die Ermittlung der Nachtragsvergütung auf der Grundlage der Auftragskalkulation .....	91	148
10.3.1 Aufgegliederter Preis .....	91	148
10.3.2 Unaufgegliederter Preis (Pauschalpreis) .....	91	149
10.3.3 Insbesondere: GU-Vergütung bei Nachunter- nehmerleistungen; keine „wesentliche“ Mehr- vergütung erforderlich .....	93	152
10.3.3.1 Bauleistungen .....	93	152
10.3.3.2 Planungsleistungen .....	94	153
10.4 Die Möglichkeit, zu Gunsten des GU von der Auf- tragskalkulation „nach oben“ oder zu seinen Lasten „nach unten“ abzuweichen; Berücksichtigung eines Nachlasses .....	96	156
10.5 Einheitspreisliste .....	97	159
 Kapitel 9 – Abweichungen vom Bausoll – Verringerte (entfallende) Leistungen; auftraggeberseitige Kündigung .....	99	160
1 Verringerte Leistungen auf Anordnung des Auftraggebers (Kündigung durch den Auftraggeber) .....	99	160
1.1 VOB-Vertrag .....	99	160
1.2 BGB-Vertrag .....	100	161
1.3 „Wesentliche“ (erhebliche) Abweichung? .....	100	162
2 Verringerte oder entfallende Leistungen ohne Anordnung des Auftraggebers .....	101	163
3 Ermittlung der Vergütung bei freier Kündigung und bei Kündigung aus wichtigem Grund .....	102	164
3.1 Ausgeführter Teil .....	102	164
3.2 Nicht ausgeführter Teil .....	102	165
3.3 Einheitspreisliste .....	104	166
 Kapitel 10 – Termine, Fristen, Verzug, Behinderung .....	105	167
1 Keine wesentlichen Besonderheiten gegenüber „Standard- vertrag“ Auftraggeber/Auftragnehmer .....	105	167
2 Leistungspflichten des Auftragnehmers – Fälligkeit und Verzug .....	105	168

	Seite	Rdn.
3 Folgen des Leistungsverzuges des Auftragnehmers, Teilkündigung aus wichtigem Grund .....	109	172
4 Behinderung des GU durch den Auftraggeber .....	111	175
4.1 Standardfälle .....	111	175
4.2 Fehlende Mieterkoordination als Behinderung .....	113	177
5 Vertragsstrafe .....	113	178
6 Empfehlung: Modifizierte Bauzeitenpläne und Vereinbarung neuer Fristen .....	114	179
 Kapitel 11 – Qualität und Qualitätskontrolle, Mängelhaftung	 115	 180
1 Schlüsselfertigbau führt nicht zu Minderqualität .....	115	180
2 Fehlerhafte Auftraggeberangaben und Mängelhaftung des Auftragnehmers (GU), Vergütungspflicht des Auftraggebers .....	115	181
3 Bedenkenanzeigepflicht des GU gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B in Form der „Zueigenmachung“ von Bedenken eines Nachunternehmers .....	116	183
4 Mängelbeseitigungspflicht des Auftragnehmers (GU) während der Bauausführung bzw. vor der Abnahme; Ersatzvornahme seitens des Auftraggebers; Kündigung wegen unterlassener Mängelbeseitigung .....	117	184
5 Verjährung der Mängelansprüche, Arglist, Organisationsverschulden .....	119	187
6 Verjährungsfristen für Mängelhaftung in AGB für kritische Gewerke 10 Jahre? .....	121	191
7 Haftung des Schlüsselfertig-Auftragnehmers (GU) ohne Rücksicht auf „Regress“ gegen Nachunternehmer .....	122	192
 Kapitel 12 – Deliktische Haftung des Auftraggebers oder des GU, deliktische Haftung des AG oder des AN	 123	 193
 Kapitel 13 – Abnahme, Prüfbarkeit, Schlussrechnung .....	 124	 196
1 Abnahme .....	124	196
2 Aufmaß .....	124	197
3 Schlussrechnung .....	125	198
 Kapitel 14 – Vertrag Auftraggeber/Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU)/Vertragsgrundsätze .....	 126	 199
1 Faire Verträge .....	126	199
2 Klare Leistungsabgrenzung (Schnittstellendefinition) ....	127	200

	Seite	Rdn.
3 AGB-Recht .....	131	203
3.1 AGB-widrige Klauseln, AGB-Widrigkeit der VOB/B .....	131	203
3.2 Gefahr für Auftraggeber bei Verwendung AGB-widriger Vertragsmuster .....	133	204
4 Kartellrecht .....	134	205
5 Notwendige Ergänzungen für BGB-Vertrag .....	134	206
6 Mieterplanung, Mieterkoordination, Mieterleistungen ...	135	208
 Kapitel 15 – Vertrag Auftraggeber/Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU): Angebots- und Verhandlungsphase .....	 137	 209
1 Auslegung von Erklärungen des öffentlichen Auftraggebers .....	137	209
2 Präzisierung als Chance des Auftragnehmers .....	137	210
3 Technische und kalkulatorische Angebotsbearbeitung ....	138	211
4 AGB-Verhandlungsstrategie, Individualvereinbarung ....	138	212
5 Juristisches Projektmanagement .....	141	214
 Kapitel 16 – Vertrag Auftraggeber/Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU): Mustertext mit Kommentierung .....	 142	 215
1 Aufbau .....	142	215
2 Muster eines Schlüsselfertigvertrages mit <i>auftragnehmerseitiger</i> Ausführungsplanung .....	142	216
 Teil 3 – Vertragsebene Schlüsselfertig-Auftragnehmer (GU)/Nachunternehmer .....	 159	 247
 Kapitel 17 – Grundsatzfragen .....	 159	 247
1 Unterschiedliche Vertragsgestaltungen für Nachunternehmerverträge .....	159	247
2 Unterschied Werkvertrag/Werklieferungsvertrag: Prüfobliegenheit des GU? .....	160	248
3 Ausnahmen vom Grundsatz der Trennung der Vertragsebenen .....	161	249
3.1 „Echte“ Durchbrechung der Trennung der Vertragsebenen .....	161	249
3.2 Unmittelbare Zahlungsansprüche des Nachunternehmers gegen den Hauptauftraggeber, § 641 Abs. 2 Satz 1 BGB .....	162	250
3.3 Direktzahlung des (Haupt-)Auftraggebers an den Nachunternehmer, § 16 Abs. 6 VOB/B .....	164	258

	Seite	Rdn.
3.4 Kein Mängelanspruch des GU gegen den Nachunternehmer, wenn GU keinen Mängelansprüchen des (Haupt-)Auftraggebers mehr ausgesetzt ist .....	166	263
3.5 Haftung des Nachunternehmers wegen Mängeln von ihm nicht erstellter Leistungen, weil er direkt mit dem (Haupt-)Auftragnehmer Zusatzleistungen vereinbart hat? .....	168	267
3.6 Der vorgeschriebene Nachunternehmer („nominated subcontractor“) .....	169	268
3.7 Recht des (Haupt-)Auftraggebers auf Übernahme des Vertrages zwischen GU und Nachunternehmer .....	170	269
3.8 Deliktische Haftung des Nachunternehmers .....	170	270
4 Die Zulässigkeit des Einsatzes von Nachunternehmern laut Vertrag (Haupt-)Auftraggeber/GU .....	171	271
4.1 BGB-Schlüsselfertigvertrag .....	171	271
4.2 VOB/B-Schlüsselfertigvertrag .....	171	272
 Kapitel 18 – Die Gleichschaltung der beiden Vertragsebenen im Nachunternehmervertrag – „flow down“; AGB-widrige Klauseln .....	 173	 273
1 Die Verweisung auf den gesamten Vertrag zwischen (Haupt-)Auftraggeber und GU .....	173	273
2 Einzelklauseln .....	174	274
2.1 Zahlungs- und Kreditrisiko .....	174	275
2.2 Abnahme und Abnahmezeitpunkt .....	175	277
2.3 Mängelhaftungsumfang und -fristen .....	176	278
2.4 Kündigung wegen Störung im Vertrag (Haupt-)Auftraggeber/GU .....	176	279
2.5 Streitverknüpfende Regelungen .....	177	281
 Kapitel 19 – Die Bestimmung des Bausolls im Nachunternehmervertrag .....	 178	 282
1 Ausführende Nachunternehmer .....	178	282
2 Planende Nachunternehmer .....	179	285
 Kapitel 20 – Abweichungen vom Bausoll – Geänderte oder zusätzliche Leistungen .....	 180	 286
1 § 2 Abs. 6 VOB/B .....	180	286
2 § 2 Abs. 8 Nr. 2 Satz 1 VOB/B, nachträgliches Anerkenntnis .....	180	287

	Seite	Rdn.
3 Änderungsvereinbarungen zwischen (Haupt-)Auftraggeber und Nachunternehmer .....	181	288
Kapitel 21 – Abweichungen vom Bausoll – Verringerte (entfallene) Leistungen; auftraggeberseitige Kündigung .....	183	290
Kapitel 22 – Termine, Fristen, Verzug, Behinderung .....	184	291
1 Geltung der allgemeinen Grundsätze .....	184	291
2 Vertragliche Befugnis des GU, Fristen im Verhältnis zum Nachunternehmer einseitig ohne finanzielle Folgen zu verschieben .....	184	292
3 Vertragsstrafe aus dem Verhältnis Auftraggeber/GU als Verzugsschaden im Verhältnis GU/Nachunternehmer? ..	185	293
4 Behinderung des Nachunternehmers: Der Auftraggeber als Erfüllungsgehilfe des GU gegenüber dem Nachunternehmer; „Vorunternehmerhaftung“? .....	185	294
5 Durchgestellte Abhilfeaufforderung oder Mahnung in Bezug auf die Leistungspflicht .....	188	297
Kapitel 23 – Qualität und Qualitätskontrolle; Mängelhaftung	190	298
1 Geltung der allgemeinen Regeln .....	190	298
2 Durchgestellte Mängelrügen .....	190	299
3 Verweigerte Mitwirkung des Auftraggebers bei der Mängelbeseitigung .....	190	300
4 Der Umfang des Schadensersatzanspruches des GU bei verzögerter Mängelbeseitigung durch den Nachunternehmer .....	191	301
5 Vergütungsanspruch des Nachunternehmers für Mängelbeseitigungsversuch bei fehlender Mängelhaftung .....	191	302
6 Haftungsquotierung zu Lasten des Nachunternehmers ...	191	303
7 Das Zurückbehaltungsrecht des GU gegenüber dem Nachunternehmer bei noch nicht realisierten Schäden des Auftraggebers .....	192	304
8 Hinweis: Kein Mängelanspruch des GU gegen den Nachunternehmer, wenn GU keinen Mängelansprüchen des (Haupt-)Auftraggebers mehr ausgesetzt ist .....	193	305

	Seite	Rdn.
Kapitel 24 – Abnahme und Zahlung .....	194	306
1 Abnahme des Werkes des Nachunternehmers durch den GU durch Erklärung oder Handlung des GU gegenüber dem Auftraggeber .....	194	306
2 Zahlungs- und Kreditrisiko .....	194	307
3 Unmittelbare Zahlungsansprüche des Nachunternehmers gegen den Auftraggeber; Durchgriffshaftung nach § 641 Abs. 2 Satz 1 BGB .....	195	308
4 Wirkung einer Stundungsabrede zwischen GU und Nach- unternehmer bei Insolvenz des Auftraggebers .....	195	309
Kapitel 25 – Verträge GU/Nachunternehmer .....	196	310
1 Faire Vertragsgestaltung auch auf Nachunternehmerebene	196	310
2 BGB-Vertrag für Nachunternehmer? .....	196	311
3 HOAI im Nachunternehmervertrag .....	197	312
4 Notwendige Inhalte eines Nachunternehmervertrages ....	197	313
5 Typische unwirksame AGB im Nachunternehmervertrag, Checkliste .....	198	315
6 Angebotsbindefrist für Nachunternehmer solange, bis Vertrag zwischen Auftraggeber und GU zustande- gekommen ist? .....	200	316
Kapitel 26 – Verträge GU/Nachunternehmer: Mustertexte mit Kommentierung .....	201	317
1 Vertrag GU/ausführender Nachunternehmer .....	201	317
2 Vertrag GU/planender Nachunternehmer .....	212	345
Kapitel 27 – Sonderpflichten des Generalunternehmers .....	216	359
1 Durchgriffshaftung für Mindestlohn, § 14 Arbeitnehmer- Entsendegesetz .....	216	359
2 Haftung des Generalunternehmers für die ordnungsgemäße Abführung der Beiträge zu Unfall- und Sozialversiche- rungen .....	216	360
3 Verbotene Arbeitnehmerüberlassung .....	217	361
4 Einsatz ausländischer Nachunternehmer .....	217	362
5 Bauforderungssicherungsgesetz .....	218	363
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>219</b>	