

INHALT

1 Allgemeines	15
1.1 Vertragsprüfung	17
1.1.1 Vertragsunterlagen/Verhandlungsprotokolle	17
1.1.2 Stellvertretung und Vollmacht	18
1.1.3 Schriftverkehr und interne Kommunikation	19
1.1.4 Was ist Bausoll/Welche Leistungen sind bereits nach Vertrag geschuldet?	19
1.1.5 Nachträge und Mehrmengen ohne Anordnung des AG	20
1.1.6 Fristen und Termine	21
1.1.7 Abnahme und Dokumentation	22
1.1.8 Abrechnung und Zahlung	22
1.1.9 Stundenlohnarbeiten	23
1.1.10 Nachunternehmereinsatz	23
1.2 Schriftverkehr und Dokumentation	24
1.2.1 Wichtige Grundsätze des Schriftverkehrs	24
1.2.2 Die Bedeutung kaufmännischer Bestätigungsschreiben	27
1.2.3 Dokumentation des Bauablaufs	28
1.3 Ordnung der Unterlagen	30
1.4 Unternehmensinterne Kommunikation	32
1.4.1 Rechtzeitige Information der Beteiligten	32
1.4.2 Wechsel der Verhandlungsführer bei fortbestehendem Streit	33
2 Die grundsätzliche Bedeutung der VOB	35
2.1 VOB/A (Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen durch öffentliche AG)	37
2.2 VOB/B (Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen)	38
2.3 VOB/C (Allgemeine Technische Vertragsbedingungen, DIN 18299 ff.)	40
3 VOB/B und BGB: Was gilt wann?	43
3.1 Die VOB/B als Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB)	45
3.1.1 Regelungsinhalte des BGB und der VOB/B	45
3.1.2 Verhältnis der VOB/B zum BGB-Werk- und Bauvertragsrecht	46
3.1.3 Was sind AGB?	46
3.1.4 AGB-rechtliche Inhaltskontrolle der VOB/B	47
3.1.5 AGB-rechtliche Besonderheit der VOB/B/ Die „VOB/B im Ganzen“	47
3.1.6 Rechtliche Konsequenzen der AGB-Eigenschaft der VOB/B	48
3.1.7 Besondere Bedeutung der VOB/B als AGB für das Thema „Nachträge“	49
3.2 Die Bedeutung des AGB-Rechts für die Wirksamkeit von Bauvertragsklauseln	51
3.2.1 AGB-Eigenschaft von weiteren Vertragsinhalten	51

3.2.2	Beispiele für AGB-rechtlich unwirksame Bauvertragsklauseln	51
3.2.3	Empfehlungen zum Umgang mit AGB-rechtlich fragwürdigen Vertragsklauseln	53
4	Bedeutung und Grundsätze der Vertragsauslegung	55
4.1	Die Bedeutung der Vertragsauslegung	57
4.2	Grundsätze der Vertragsauslegung	58
4.2.1	Regelungen zur Rangfolge leistungsbeschreibender Unterlagen	58
4.2.2	Beachtung aller Vertragsbestandteile nach dem objektiven Empfängerhorizont	59
4.2.3	Speziell vor Allgemein	59
4.2.4	Prüfungs- und Hinweispflichten in der Angebotsphase	60
4.2.5	Besondere Leistungen/Nebenleistungen nach den Abschnitten 4 der VOB/C	62
4.2.6	Bedeutung der Null-Abschnitte der VOB/C	62
4.2.7	Bedeutung der VOB/A bei der Auslegung	63
4.2.8	Auslegung ergibt kein eindeutiges Ergebnis	63
4.3	Empfehlungen zum Umgang mit Unklarheiten und Widersprüchen	64
4.3.1	Ratschläge für Bieter und spätere AN	64
4.3.2	Ratschläge für AG und Architekten/Ingenieure	65
5	Nachträge	67
5.1	Einführung	69
5.1.1	Was ist Bausoll?	69
5.1.2	Vertragsarten/unterschiedliche Bausoll- und Abrechnungstypen	69
5.1.3	Nachtragsregelungen in der VOB/B und im BGB	70
5.2	Nachträge nach VOB/B	71
5.2.1	Einseitige, sofortige Anordnungsrechte des AG	71
5.2.2	Die Wirksamkeit der Anordnung des AG	72
5.2.3	Leistungsänderungen ohne (wirksame) Anordnung	73
5.2.4	Ankündigung des Nachtragsanspruchs vor Ausführung der Leistung	74
5.2.5	Grundsätzlich: Kein Anspruch auf Preisvereinbarung vor Ausführung	75
5.2.6	Einseitige Nachtragsansprüche des AN	76
5.2.7	Höhe der Nachtragsvergütung (bisheriges Verständnis der VOB/B)	77
5.2.8	Die Grundsatzentscheidung des BGH vom 08.08.2019	78
5.2.9	Schnellstmögliche Abrechnung der Nachtragsleistung	78
5.3	Nachträge nach BGB	79
5.3.1	Gesetzliche Nachtragsvorschriften für Bauverträge	79
5.3.2	Die Systematik der Nachtragsbestimmungen nach BGB	81
5.3.3	Der vorläufige Zahlungsanspruch gemäß § 650c Abs. 3 BGB	85
5.3.4	Klärung von Streitfragen im Eilverfahren nach § 650d BGB	85

5.3.5	Endgültige Abrechnung der Nachtragsleistung im Fall der 80 %-Regelung	86
5.4	Unterschiede zwischen den Bestimmungen der VOB/B und des BGB	87
5.5	Welche Nachtragsvorschriften gelten wann?	89
5.6	Hinweise für die Vertragsparteien zum Vertragsabschluss	90
5.6.1	Auftraggeber	90
5.6.2	Architekten/Ingenieure	90
5.6.3	Auftragnehmer	91
6	Mengenänderungen wegen falscher Mengenangaben im Vertrag	93
6.1	Mehr- oder Mindermengen beim Einheitspreis- oder Pauschalvertrag	95
6.2	Mengenänderungen beim Einheitspreisvertrag	95
6.2.1	Mehr- oder Mindermengen von nicht mehr als 10 %	96
6.2.2	Mehrmengen von mehr als 10 %/ Die BGH-Entscheidung vom 08.08.2019	96
6.2.3	Mindermenge von mehr als 10 %	99
6.2.4	Eventuell: Ausgleichsberechnung	99
6.2.5	Auswirkungen der BGH-Entscheidung vom 08.08.2019 auf VOB/B- Nachträge	100
6.3	Schema: Mehr- oder Mindermengen beim Einheitspreisvertrag	102
6.4	Mehr- oder Mindermengen bei Pauschalverträgen	103
6.4.1	Die Erscheinungsformen des Pauschalvertrages	103
6.4.2	Mengenermittlungsrisiko bei Detail-Pauschalverträgen	103
6.4.3	Begrenzung des Mengenermittlungsrisikos	104
6.4.4	Pauschalpreisanpassung ab welcher Grenze?	105
6.4.5	Mengenangaben ohne Mengenermittlungskriterien	105
6.5	Schema: Mengenabweichungen beim Detail-Pauschalvertrag	106
7	Stundenlohnarbeiten	107
7.1	Ausdrückliche Vereinbarung notwendig	109
7.1.1	Unterschiedliche Stundenlohnverträge	109
7.1.2	Vereinbarung mit dem Vertretungsberechtigten	109
7.2	Anzeige, Inhalt und Übergabe der Stundenlohnzettel	110
7.3	Prüfung/Bescheinigung der Stundenlohnzettel	111
8	Störungen im Bauablauf: Verzug, Behinderung und höhere Gewalt	113
8.1	Ursachen für Fristüberschreitungen	115
8.2	Verzug des AN mit der Leistung	116
8.2.1	Ausführungsfristen nach § 5 VOB/B	116
8.2.2	Fälligkeit und Verzug bei verbindlichen Vertragsfristen	117
8.2.3	Fälligkeit und Verzug bei Nicht-Vertragsfristen	117
8.2.4	Verzug ohne Fristvereinbarungen oder bei überholten Fristen	118

8.2.5	Verzug bei behinderungsbedingt verschobenen Vertragsfristen	119
8.2.6	Hinweise zur Vertragsgestaltung	119
8.2.7	Ansprüche des AG bei Verzug	120
8.2.8	Schema: Verzug bei verbindlichen Vertragsfristen	122
8.2.9	Schema: Verzug ohne verbindliche Vertragsfristen	123
8.3	Behinderung durch den AG/Schadensersatz oder Entschädigung für den AN	124
8.3.1	Typische Behinderungen	124
8.3.2	Behinderungsanzeige und Abmeldung der Behinderung	126
8.3.3	Keine Pflicht zur Beschleunigung nach Wegfall der Behinderung	127
8.3.4	Weitere Dokumentationspflichten des AN	127
8.3.5	Ausführungsfristverlängerung	129
8.3.6	Der Entschädigungsanspruch nach § 642 BGB	129
8.3.7	Berechnung „von unten nach oben“ oder „von oben nach unten“	133
8.4	Höhere Gewalt und unabwendbare Umstände	134
8.4.1	Allgemeines	134
8.4.2	Höhere Gewalt	135
8.4.3	Normale Witterungseinflüsse	135
8.4.4	Außergewöhnliche Witterung als unabwendbarer Umstand	136
8.4.5	Die Corona-Pandemie als höhere Gewalt?	137
8.4.5.1	Höhere Gewalt beim AN	137
8.4.5.2	Behinderungsanzeige erforderlich	138
8.4.5.3	Mehrkostenansprüche des AN bei Fortsetzung der Arbeiten	138
8.4.5.4	Höhere Gewalt beim AG	141
8.4.5.5	Kündigung wegen coronabedingter Unterbrechung	142
9	Abnahme	145
9.1	Begriff und Bedeutung der Abnahme	147
9.1.1	Einseitige Erklärung des AG	147
9.1.2	Voraussetzung für die Abnahme	147
9.1.3	Abnahme auch nach Kündigung des Vertrages erforderlich	148
9.2	Abnahmeverweigerung	148
9.3	Abnahmewirkungen	149
9.4	Abnahmeverzug des AG	151
9.5	Formen der Abnahme	152
9.5.1	Förmliche Abnahme	152
9.5.2	Formlose Abnahme	153
9.5.3	Fiktive Abnahme nach § 12 Abs. 5 VOB/B	153
9.5.4	Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 2 BGB neue Fassung	154
9.5.5	Stillschweigende oder konkludente Abnahme	155
9.5.6	Teilabnahme nach § 12 Abs. 2 VOB/B	155
9.5.7	Zustandsfeststellung nach § 4 Abs. 10 VOB/B	156
9.5.8	Häufige Abnahmeklausel im Nachunternehmervertrag	156

9.6	Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme	157
9.6.1	Allgemeines	157
9.6.2	Gemeinsame Zustandsfeststellung	157
9.6.3	Einseitige Zustandsfeststellung	157
9.6.4	Rechtsfolgen und Zweck der Zustandsfeststellung	158
9.6.5	Nochmaliges „vorsorgliches“ Abnahmeverlangen nach Mängelbeseitigung	159
9.6.6	Zustandsfeststellung nach § 4 Abs. 10 VOB/B	159
9.7	Schema zur Abnahme und Zustandsfeststellung	160
10	Mängel	161
10.1	Mangelbegriff	163
10.1.1	Vereinbarte Beschaffenheit	163
10.1.2	Anerkannte Regeln der Technik	164
10.1.3	Vertraglich vorausgesetzte oder gewöhnliche Verwendung	165
10.2	Mängelansprüche nach der Abnahme	167
10.2.1	Mängelbeseitigung	167
10.2.2	Untersuchungskosten bei unberechtigter Mängelrüge	168
10.2.3	Zurückbehaltungsrecht mit Druckzuschlag	168
10.2.4	Ersatz- bzw. Selbstvornahme	169
10.2.5	Vorschussanspruch	171
10.2.6	Mängelbeseitigung vor Abnahme	171
10.2.7	Ausnahmsweise: Minderung der Vergütung	172
10.2.8	Schadensersatz	173
10.3	Verjährung der Mängelansprüche	174
10.3.1	Verjährung nach VOB/B	174
10.3.2	Verjährung nach BGB	176
10.3.3	Besondere Verjährungsprobleme	177
10.3.3.1	Verlängerung der Verjährung durch schriftliche Mängelrüge	177
10.3.3.2	Verjährung für Mängelbeseitigungsleistungen	177
10.3.3.3	Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis	178
10.3.3.4	Verjährung bei arglistig verschwiegenen Mängeln	178
10.3.3.5	Verjährung bei Organisationsverschulden	178
10.3.3.6	Hemmung der Verjährung durch Verhandlungen	179
10.3.3.7	Hemmung der Verjährung durch gerichtliche Maßnahmen	179
10.3.3.8	Konsequenzen für die Praxis	179
10.3.4	Verjährung der Mängelansprüche beim Kauf von Baustoffen	180
10.4	Prüfungs- und Bedenkenhinweispflichten des AN	181
10.4.1	Mängelursachen aus dem Verantwortungsbereich des AG	181
10.4.2	Umfang der Prüfungspflichten	182
10.4.3	Inhaltliche und formelle Voraussetzungen eines Bedenkenhinweises	183
10.4.4	Die Reaktion des AG	184

10.4.5	Rechtsfolge eines Bedenkenhinweises	185
10.5	Gesamtschuldnerische Haftung	185
10.5.1	Planungsfehler des AG/unterbliebener Bedenkenhinweis des AN	186
10.5.2	Ausführungsfehler des AN/Überwachungspflichtverletzung des Architekten	187
10.5.3	Haftung des AN wegen mangelhafter Vorleistung anderer Unternehmer	188
11	Kündigung des Bauvertrages	189
11.1	Kündigung durch den AG ohne Grund	191
11.1.1	Allgemeines	191
11.1.2	Die Abrechnung nach freier Kündigung	191
11.1.3	Vergütung abzüglich ersparter Kosten und anderweitigen Erwerbs	192
11.1.4	Abnahme und Aufmaß bei Kündigung	192
11.1.5	Voraussetzungen der Prüfbarkeit einer Schlussrechnung nach Kündigung	193
11.2	Kündigung durch den AG wegen Pflichtverletzung	196
11.2.1	Die drei Kündigungsgründe nach § 8 Abs. 3 VOB/B	196
11.2.2	Weitere Kündigungsmöglichkeiten nach VOB/B	197
11.2.3	Sonstige wichtige Kündigungsgründe	197
11.2.4	Teilkündigung aus wichtigem Grund	197
11.2.5	Rechtsfolgen einer Kündigung aus wichtigem Grund	198
11.2.6	Abnahme und Aufmaß auch bei Kündigungen aus wichtigem Grund	198
11.2.7	Umdeutung einer fehlgeschlagenen Kündigung aus wichtigem Grund	199
11.3	Kündigung durch den AN	200
11.3.1	Allgemeines	200
11.3.2	Unterlassene Mitwirkung des AG	200
11.3.3	Zahlungs- oder Schuldnerverzug aus sonstigen Gründen	201
11.3.4	Weitere Kündigungsvoraussetzungen nach § 9 Abs. 2 VOB/B	201
11.3.5	Kündigungsfolgen gemäß § 9 Abs. 3 VOB/B	201
11.3.6	Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses	202
11.4	Kündigung bei länger als drei Monate dauernder Unterbrechung	202
11.4.1	Voraussetzungen des Kündigungsrechts gemäß § 6 Abs. 7 VOB/B	202
11.4.2	Kündigungsfolgen gemäß § 6 Abs. 5 VOB/B	203
11.4.3	„Strategische“ Möglichkeiten für AN	203
11.4.4	Kündigungen wegen der Corona-Pandemie	204
12	Abrechnung und Zahlung/Aufmassregeln	205
12.1	Prüfbare Abrechnung	207
12.1.1	Allgemeines	207
12.1.2	Voraussetzungen einer prüfbaren Abrechnung	207
12.1.3	Abschlagsrechnungen und Abschlagszahlungen	209
12.2	Fälligkeit und Verzug mit der Zahlung	210

12.2.1	Abschlagsrechnungen	210
12.2.2	Rechtsfolgen des Zahlungsverzugs	210
12.2.3	Schlussrechnung	211
12.2.4	Rechtsfolgen des Zahlungsverzugs	211
12.2.5	Verpflichtung des AN zur Stellung der Schlussrechnung	212
12.2.6	Folgen einer Überschreitung der in § 14 Abs. 3 VOB/B genannten Fristen	212
12.3	Schlusszahlung des AG/Vorbehaltserklärung des AN	213
12.3.1	Schlusszahlungserklärung des AG	213
12.3.2	Vorbehaltserklärung und Vorbehaltsbegründung des AN	213
12.3.3	Rechtsfolgen der Fristversäumung	214
12.3.4	AGB-rechtliche Unwirksamkeit von § 16 Abs. 3 Nr. 2 – 5 VOB/B	214
12.4	Verjährung der Werklohnforderung	215
12.4.1	Regelfrist drei Jahre	215
12.4.2	Hemmung der Verjährung	215
12.4.3	Neubeginn der Verjährung	216
12.5	Fragen des Aufmaßes/Beweisprobleme bei verdeckten Leistungen	216
12.5.1	Einseitiges und gemeinsames Aufmaß	216
12.5.2	Beweislastumkehr bei verdeckten Leistungen	217
13	Sicherheiten für den Auftraggeber	219
13.1	Vertragliche Vereinbarung	221
13.2	Art und Höhe der Sicherheit für die Vertragserfüllung	222
13.2.1	Gesicherte Ansprüche des AG	222
13.2.2	Zulässige Höchstgrenze der Vertragserfüllungssicherheit	222
13.2.3	Verschiedene Arten der Sicherheit	222
13.2.4	Wahl- und Austauschrecht des AN	224
13.3	Besonderheiten der Sicherheit für Mängelansprüche	225
13.3.1	Gesicherte Ansprüche	225
13.3.2	Höhe der Sicherheit	225
13.4	Unwirksame Sicherungsklauseln	226
13.4.1	AGB-Inhaltskontrolle	226
13.4.2	Beispiele für unwirksame Sicherungsklauseln	226
13.5	Rückgabe der Sicherheit	227
13.5.1	Vertragserfüllungssicherheit	227
13.5.2	Sicherheit für Mängelansprüche	227
14	Bauhandwerkersicherheit für den Auftragnehmer	229
14.1	Sinn und Zweck der unabdingbaren Regelung	231
14.1.1	Vorleistungspflicht des AN	231
14.1.2	Sicherheit für den Vergütungsanspruch des AN	231
14.1.3	Chancen und Risiken eines Sicherungsverlangens	232

14.1.4	Unabdingbarkeit der Vorschrift	233
14.2	Anspruchsberechtigte und Anspruchsverpflichtete	233
14.2.1	Anspruchsberechtigte	233
14.2.2	Anspruchsverpflichtete	234
14.3	Erlangung der Sicherheit/Konsequenzen einer verweigeren Sicherheitsleistung	235
14.3.1	Zeitpunkt des Sicherheitsverlangens	235
14.3.2	Ablauf einer angemessen gesetzten Frist	236
14.3.3	Sanktionen nach fruchtlosem Fristablauf	236
14.4	Art, Höhe und Kosten der Sicherheit	238
14.4.1	Höhe der Sicherheit	238
14.4.2	Kosten der Sicherheit	239
14.4.3	Art der Sicherheit	239
14.5	Inanspruchnahme und Rückgabe der Sicherheit	240
14.5.1	Inanspruchnahme der Sicherheit	240
14.5.2	Rückgabe der Sicherheit	240
Anhang		241
	VOB/B (Fassung 2019)	243
	VOB/A (auszugsweise, Fassung 2019)	256
	BGB (auszugsweise, wichtige Vorschriften)	258
	HGB	269