

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 9. Auflage	5
Eine wahre Geschichte.....	15
A Überblick	17
I. VOB und BGB	17
1. Teil A.....	17
2. Teil B.....	17
3. Teil C.....	18
II. Einbeziehung der VOB/B in den Vertrag	19
III. Verhältnis der VOB/B zum BGB.....	20
IV. Aufbau der VOB/B.....	21
V. VOB und Verbraucher.....	22
1. Allgemeine Geschäftsbedingungen	22
2. Verbraucher-Sicherheit	23
VI. Der Ablauf eines Bauvorhabens.....	24
B Der Mangel	25
I. Der Mangelbegriff.....	25
II. Allgemein anerkannte Regeln der Technik.....	27
III. Versteckte Mängel?.....	28
IV. Optischer Mangel	30
C Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B	31
I. Überblick	31
II. Zeitpunkt der Bedenkenanmeldung	32
III. Die Qualifikation des Auftraggebers.....	33
IV. Umfang der Prüfungspflicht	34
V. Inhalt der Bedenkenanmeldung.....	35
VI. Adressat der Bedenkenanmeldung	37
VII. Form der Bedenkenanmeldung.....	38
VIII. Rechtsfolgen bei Unterlassen der Bedenkenanmeldung	38
IX. Verhalten des Auftraggebers.....	39

X.	Bedenken für andere Leistungen	40
XI.	Bedenken gegen die eigene Leistung?	41
D	Die Baubehinderung gemäß § 6 VOB/B.	43
I.	Definition: Behinderung und Unterbrechung	43
II.	Pflicht zur Anzeige der Behinderung	43
III.	Inhalt der Behinderungsanzeige	43
IV.	Adressat der Behinderungsanzeige	44
V.	Form der Behinderungsanzeige	44
VI.	Pflicht zur Anzeige der Beendigung der Behinderung	45
VII.	Verlängerung der Fristen	45
1.	Witterungseinflüsse	46
2.	Umstand aus dem Risikobereich des Auftraggebers	46
3.	Höhere Gewalt, unabwendbare Umstände	47
4.	Wiederaufnahme der Arbeiten	48
VIII.	Die Berechnung der Fristverlängerung	48
1.	Mitwirkung des Auftragnehmers	49
2.	Vertragsstrafe	49
IX.	Sicherung eigener Ansprüche (insbesondere Nachtragsvergütung)	49
1.	Kündigungsmöglichkeit bei Unterbrechung	49
2.	Der Schadensersatzanspruch gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B	50
X.	Nachtragsvergütung	51
1.	§ 2 Abs. 5 VOB/B	51
2.	Sonderfall: Die Beschleunigung	52
E	Das Kündigungsrecht des Auftraggebers/Auftragnehmers.	53
I.	Freie Kündigung gemäß § 8 Abs. 1 VOB/B	53
II.	Die Kündigung wegen Verzuges mit der Leistungserbringung gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B	54
1.	Allgemeines	54
2.	Kündigungsmöglichkeiten	55
a)	Verzögerung des Beginns der Ausführung	56
b)	Verzug mit der Vollendung	56
c)	Abhilfeanordnung nach § 5 Abs. 3 VOB/B	59
III.	Kündigung wegen Verzuges mit der Mängelbeseitigung	61
1.	Unwirksamkeit des § 4 Abs. 7 Satz 3 VOB/B i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Var. 1 VOB/B	62
2.	Exkurs: § 281 BGB	63
a)	Bestehender Vertrag	64

b) Mängelrüge mit Fristsetzung	64
c) Verstreichen der Frist	64
d) Verschulden	64
e) Schaden	65
f) Beweislast	65
g) Unterschied zur VOB/B-Regelung	65
3. Voraussetzung der Vertragskündigung gem. § 8 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 7 VOB/B	66
4. Beweispflicht für die Mangelhaftigkeit der Leistung	66
5. Form und Inhalt der Mängelrüge	67
6. Exkurs: Mängelbeseitigung nach Abnahme gemäß § 13 Abs. 5 VOB/B	68
7. Aufforderung zur Mängelbeseitigung	69
8. (Nach-)Fristsetzung mit Kündigungsandrohung	70
9. Kündigungserklärung	70
10. Abrechnung der Mehrkosten für die Ersatzvornahme/Fertigstellung der Leistung	71
IV. Kündigung wegen des rechtswidrigen Einsatzes von Nachunternehmern gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B	72
V. Kündigung wegen Vergabeverstoßes gem. § 8 Abs. 4 VOB/B	73
VI. Die Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftraggeber	73
VII. Kündigung wegen fehlender Mitwirkung des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B	75
VIII. Kündigung wegen Zahlungsverzuges des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B	77
IX. Die Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftragnehmer	78
X. Das Erfordernis der Abnahme bei gekündigten Verträgen	78
XI. Die Abrechnung gekündigter Verträge	80
F Die Beweissicherung	81
I. Das Privatgutachten	81
1. Auswahl des Sachverständigen	81
2. Inhalt des Gutachtens	81
II. Das gerichtliche Beweisverfahren	82
III. Die Zustandsfeststellung gem. § 650g BGB	83
G Die Abnahme gemäß § 12 VOB/B	85
I. Abnahmeformen	85
1. Die förmliche Abnahme gemäß § 12 Abs. 4 VOB/B	85
2. Die fiktive Abnahme gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B	85
3. Die Abnahme durch Ingebrauchnahme des Werkes gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B	86

4. Exkurs: Mängelvorbehalte (Mängelliste)	87
5. Änderung der anerkannten Regeln der Technik	88
6. § 640 Abs. 2 BGB	88
II. Wirkungen der Abnahme	88
III. Die Teilabnahme gemäß § 12 Abs. 2 VOB/B	89
IV. Die Zustandsfeststellung gemäß § 4 Abs. 10 VOB/B	90
V. Die Wesentlichkeit eines Mangels	90
VI. Der Auftraggeber reagiert nicht auf das Abnahmeverlangen	91
VII. Die Abnahmeverweigerung	92
VIII. Sicherheitsleistung vor Abnahme: die Vertragserfüllungsbürgschaft	92
H Nachträge	95
I. Wichtige Normen	95
II. Allgemeines	95
III. Vollmacht des Bauleiters	96
IV. Bausoll	96
1. Problem: Komplettheits- oder Vollständigkeitsklauseln	97
2. Höchstpreisklauseln	97
3. Baubeschreibung	97
V. Das Bausoll im Lichte der einzelnen Vertragstypen	98
1. Einheitspreisvertrag	98
2. Detail-Pauschalpreisvertrag	99
3. Global-Pauschalpreisvertrag	100
4. Mischformen	101
VI. Die Ankündigung i. S. d. § 2 Abs. 5 VOB/B	101
VII. Die Ankündigung i. S. d. § 2 Abs. 6 VOB/B	102
VIII. AGB-Klauseln	103
IX. Leistungsverweigerungsrecht	103
X. Leistung ohne Auftragserteilung durch den Auftraggeber	104
XI. Vergütungshöhe und Berechnung	105
1. § 2 Abs. 5 VOB/B	105
2. Vergütung für zusätzliche Leistung gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B	106
XII. Verhalten, wenn ein erforderlicher Nachtrag nicht erteilt wird	106
I Mengenänderung	107
I. Wichtige Normen	107

II.	Allgemeines	107
III.	Die Mengenänderung	108
IV.	Mengenänderung im Einheitspreisvertrag	108
1.	Das Verlangen	109
2.	Die Mengenunterschreitung von mehr als 10 % (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B)	109
3.	Die Berechnung des neuen Einheitspreises	110
4.	Ausgleich „in anderer Weise“	111
V.	Mengenänderung beim Pauschalpreisvertrag (§ 2 Abs. 7 VOB/B)	111
1.	Detail-Pauschalpreisvertrag	111
2.	Global-Pauschalpreisvertrag	111
3.	Erheblichkeit für die Preisanpassung	111
4.	Bewusste Falschangaben	112
VI.	AGB-Regelungen	112
J	Die Sicherheit gemäß § 650f BGB	115
I.	Allgemeines	115
II.	Anwendungsbereich	115
1.	Öffentlicher Auftraggeber	115
2.	Der Verbraucher	116
3.	Kein vertraglicher Ausschluss	117
III.	Taktischer Einsatz	118
IV.	Form, Inhalt und typische Fehler	119
V.	Kosten der Sicherheit	120
VI.	Rechtsfolgen bei Nichtstellung der Sicherheit	121
1.	Arbeitseinstellung, Kündigung und Klage	121
2.	Zwangsvollstreckung	122
3.	Vertragsstadium	123
VII.	§ 650f BGB nach Abnahme	123
VIII.	Exkurs: Sicherheitsleistung gemäß § 321 BGB	125
K	Die Gewährleistung (Mängelansprüche)	127
I.	Allgemein	127
1.	Das Selbstvornahmerecht des Auftraggebers (Ersatzvornahme)	127
2.	Das Minderungsrecht gemäß § 13 Abs. 6 VOB/B	132
a)	Unzumutbarkeit für den Auftraggeber	132
b)	Unverhältnismäßig hoher Aufwand	133
c)	Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung	135
3.	Der Schadensersatz	135
II.	Wartung und Gewährleistung	136

III.	Verlängerung des Gewährleistungszeitraums durch Mängelrüge	137
IV.	Hemmung der Verjährung durch Verhandlungen	138
V.	Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis.....	140
VI.	Mängelbeseitigungsrecht/Mängelbeseitigungspflicht	142
VII.	Ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung	143
L	Die Abschlagsrechnung	145
I.	Allgemein.....	145
II.	Schlussabrechnungsreife.....	146
III.	Fälligkeit.....	146
IV.	Prüffähigkeit der Abschlagsrechnung	146
V.	Rechte, wenn eine Abschlagsrechnung nicht bezahlt wird	147
1.	Zurückbehaltungsrecht.....	147
2.	§ 650f BGB	147
3.	Vertragskündigung.....	147
4.	Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek	149
5.	Das Recht zur Entfernung von Material.....	149
M	Die Schlussrechnung.....	151
I.	Die Prüffähigkeit der Schlussrechnung	151
1.	Allgemein	151
2.	Gekündigte Pauschalpreisverträge.....	152
3.	Schlusszahlungsvorbehalt	154
II.	§ 16 Abs. 3 VOB: Prüffrist.....	155
III.	Fälligkeit.....	156
IV.	Gerichtliche und außergerichtliche Möglichkeiten.....	157
V.	Sicherheitseinbehalt.....	158
VI.	Das Sperrkonto.....	160
VII.	Zurückbehaltungsrecht mit der Mängelbeseitigung	161
VIII.	Vertragsstrafe	162
N	Was tun im Falle der Insolvenz des Auftraggebers?	165
I.	Allgemein.....	165
II.	Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen (BauFordSiG)	165
1.	Baugeld	166
2.	Baugeldempfänger.....	168

3. Baugeldvermutung	168
4. Verstoß gegen die Verwendungspflicht	169
5. Vorsatz	169
III. Zahlungsversprechen des Bauherrn	170
O Schwarzarbeit	171
P Das Bauvertragsrecht des BGB	173
I. Einleitung	173
II. Synopse	173
III. Neuerungen und Auswirkungen der Änderungen des Kaufrechts	183
IV. Werkvertragsrecht	183
1. Abschlagszahlungen § 632a BGB	183
2. Abnahme § 640 BGB	184
3. Kündigung aus wichtigem Grund § 648a BGB	186
V. Bauvertrag	188
1. Einleitung	188
2. Bauvertrag § 650a BGB	188
3. Anordnungsrecht des Bestellers § 650b BGB	188
4. Vergütungsanpassung bei Anordnung einer Leistungsänderung § 650c BGB	190
5. Einstweilige Verfügung § 650d BGB	191
6. Bauhandwerkersicherheit § 650f BGB	192
7. Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung § 650g BGB	192
8. Schriftform der Kündigung § 650h BGB	193
VI. Verbraucherverträge	193
1. Verbraucherbauvertrag § 650i BGB	193
2. Baubeschreibung § 650j BGB	193
3. Inhalt des Vertrages § 650k BGB	193
4. Widerrufsrecht § 650l BGB	194
5. Abschlagszahlungen, Sicherheit § 650m BGB	194
6. Erstellung und Herausgabe von Unterlagen § 650n BGB	195
7. Abweichende Vereinbarungen § 640o BGB	196
Anhang	199
Anhang A Text der VOB, Teil B (Stand: 2016/2019)	199
Anhang B Text der VOB, Teil C (Auszug) (Stand: 2023)	214
Anhang C Text des BGB (Auszug) (Stand: 2023)	220
Anhang D Text des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen	253
Stichwortverzeichnis	255