

Baurechtliche Schriften

Herausgeber: Prof. H. Korbion und Rechtsanwalt Prof. Dr. H. Locher

Band 46

Der fachkundige Bauherr

Von Mathias Preussner

Werner Verlag

Inhaltsverzeichnis

Literaturliste	XIII
I. Zur Einführung	1
II. Der Bauherr und seine Fachkunde: Klärung der Begriffe	7
A. Der Bauherr	7
B. Private, gewerbliche und öffentliche Bauherren	8
C. Die Fachkunde	14
1. Originäre Fachkunde	14
2. Abgeleitete Fachkunde	18
III. Der Einfluß der Fachkunde des Bauherrn auf seine Ansprüche und Pflichten gegenüber dem Bauunternehmer	21
A. Die Fachkunde als Tatbestandsmerkmal	21
B. Das Verhältnis des Bauherrn zum Bauunternehmer	21
C. Ansprüche aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen	23
1. Grundlagen	23
2. Vorvertragliche Pflichten des Unternehmers gegenüber dem Bauherrn	24
a) Problemstellung	24
b) Gerichtsentscheidungen	26
c) Fachkunde als Tatbestandsmerkmal	29
(1) Rechtsprechung	29
(2) Literatur	29
(3) Stellungnahme	30

3. Haftung des Bauherrn im Ausschreibungsverfahren	34
a) Problemstellung	34
b) Gerichtsentscheidungen	35
c) Fachkunde als Tatbestandsmerkmal	36
d) Stellungnahme	37
D. Der Bauvertrag	38
1. Die Inhaltsbestimmung der vertragsbegründenden Willenserklärungen	38
a) Problemstellung	38
b) Gerichtsentscheidungen	41
c) Fachkunde als Kriterium der Vertragsauslegung	42
2. Die rechtsgültige Vereinbarung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	45
a) Einbeziehung von AGB nach § 2 AGBG	45
(1) Hinweis- und Verschaffungspflicht des Verwenders	45
(2) Gerichtsentscheidungen	47
(3) Einfluß der Fachkunde des Bauherrn auf die Wirksamkeit der Einbeziehung von AGB	52
(a) Rechtsprechung	52
(b) Literatur	54
(4) Stellungnahme	55
(a) Pflicht zur Kenntnissgabe bei Fachkunde des Bauherrn	57
(b) Pflicht zur Aushändigung der VOB bei Einschaltung eines Architekten	60
b) Überraschende Klauseln nach § 3 AGBG	63
E. Die Bauausführung: Pflichten des Unternehmers	64
1. Aufklärungs- und Beratungspflichten des Unternehmers nach Vertragsschluß	64

a) Aufklärungs- und Beratungspflichten nur für Unternehmer „in der Doppelrolle“?	65
b) Stellungnahme	67
2. Die Planprüfungspflicht des Unternehmers nach § 3 Nr. 3 VOB/B	69
3. Die Pflicht des Unternehmers zur Mitteilung von Bedenken gegen Anordnungen nach § 4 Nr. 1 Abs. 4 VOB/B	71
4. Prüfungs- und Hinweispflicht des Unternehmers nach § 4 Nr. 3 VOB/B	71
a) Grundlagen	71
b) Gerichtsentscheidungen	74
c) „Fachkunde“ des Bauherrn als Tatbestandsmerkmal der Prüfungs- und Hinweispflicht des Unternehmers	80
(1) Rechtsprechung	80
(2) Literatur	81
d) Stellungnahme	83
(1) Fallgruppen der Prüfungs- und Hinweispflicht	83
(2) Grundregeln	85
(3) Lösungsansätze	85
(a) Einfluß der Fachkunde des Bauherrn bei Vereinbarung der VOB/B	85
(b) Einfluß der Fachkunde des Bauherrn beim BGB-Bauvertrag	86
(c) Einfluß unterschiedlicher Fachkenntnisse bei Bauherr und Unternehmer	87
(d) Einfluß der Fachkunde des Bauherrn bei „Bedenken“ des Unternehmers	88
(4) Fazit:	89

F. Die Bauausführung: Pflichten des Bauherrn	89
1. Die Planverschaffungspflicht	91
2. Die Koordinierungspflicht	92
3. Anordnungen des Bauherrn	94
4. Obliegenheiten des Bauherrn	96
a) Obliegenheiten aus § 254 II 1 BGB	97
b) Fallgruppen für Obliegenheiten zur Schadens- verhinderung und Schadensminderung	98
(1) Vermeidung einer überflüssigen Gefahrenlage	98
(2) Hinweis auf besondere Gefahrenlage	100
(3) Kontrollpflichten aus besonderer Sachnähe	100
(4) Als baldige Behebung von Baumängeln	101
(5) Kostengünstige Behebung des Schadens	101
c) Die personenbezogene Seite der Obliegenheiten	102
(1) Der personenbezogene Tatbestand der Obliegenheit	102
(2) Personenbezogener Maßstab der Sorgfaltspflicht	104
(3) Der Einfluß besonderer Kenntnisse und Fähig- keiten auf das Maß der Sorgfaltspflicht	105
(4) Besondere Kenntnisse und Fähigkeiten des Bauherrn	108
• (5) Obliegenheitsverletzung durch Hilfspersonen des Bauherrn	112
(a) Entsprechende Anwendung des § 278 BGB im Rahmen der Obliegenheitsverletzung	112
(b) Hilfspersonen im Verhältnis zwischen Bauherr und Unternehmer	113
(c) Der auf die Hilfsperson anzuwendende Maßstab der Sorgfaltspflicht	115

5. Verkehrssicherungspflichten des Bauherrn	117
a) Grundlagen	117
b) Gerichtsentscheidungen	121
c) „Fachkunde“ des Bauherrn als Tatbestandsmerkmal der Verkehrssicherungspflicht	126
(1) Rechtsprechung	126
(2) Literatur	127
(3) Stellungnahme	128
G. Nach Beendigung der Bauarbeiten	139
1. Die Abnahme der Werkleistung	139
2. Die Prüfbarkeit der Schlußrechnung	140
a) Grundlagen	140
b) Gerichtsentscheidungen	142
c) „Fachkunde“ des Bauherrn als Kriterium der Prüfbarkeit der Unternehmerabrechnung	144
(1) Rechtsprechung	144
(2) Literatur	145
(3) Stellungnahme	146
H. Die Gewährleistung	149
1. Grundlagen	149
2. Der Einwand des Mitverschuldens gegen Gewährleistungsansprüche	151
a) Problemstellung	151
b) Gerichtsentscheidungen	159
c) „Fachkunde“ des Bauherrn als Faktor der Mitverschuldensquote	161
(1) Rechtsprechung	161
(2) Literatur	162
(3) Stellungnahme	163

IV. Zusammenfassung	169
A. Allgemeine Feststellungen	169
B. Einfluß der „Fachkunde“ auf einzelne Tatbestände	169
1. Culpa in contrahendo	169
2. Die Haftung des Bauherrn im Ausschreibungsverfahren	170
3. Die Auslegung von Willenserklärungen	170
4. Die Einbeziehung der VOB/B als AGB nach § 2 AGBG	170
5. Aufklärungs- und Beratungspflichten des Unternehmers nach Vertragsschluß	171
6. Die Prüfungs- und Hinweispflicht des Unternehmers	171
7. Planverschaffungs- und Koordinationspflicht des Bauherrn	172
8. Obliegenheiten des Bauherrn	172
9. Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn	172
10. Prüfbarkeit der Schlußrechnung	173
11. Gewährleistungsansprüche des Bauherrn und der Einwand des Mitverschuldens	174
C. Fazit	174
Anhang: Querverweise der zitierten Entscheidungen des BGH	177
Lebenslauf	182