

Vygen • Wirth • Schmidt

Bauvertragsrecht

Grundwissen

von

VRiOLG a. D. Prof. Dr. Klaus Vygen, Düsseldorf t

Prof. Dr. iur. Axel Wirth, Ordinarius für Deutsches und Internationales Öffentliches und Privates Baurecht an der TU Darmstadt

Dr. Andreas Schmidt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Frankfurt a. M.

6. Auflage 2011

Werner Verlag 2011

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-------------|
| Vorwort | .V |
| Literaturverzeichnis. | XIII |
| Kapitel 1 Der Bauvertrag | 1 |
| A. Entwurf eines Bauvertrages | 1 |
| B. Der Abschluss des Bauvertrages | 10 |
| I. Zustandekommen von Verträgen nach allgemeinem Vertragsrecht | 10 |
| II. Der Abschluss des Bauvertrages durch Vertreter. | 15 |
| C. Der Bauvertrag als Werkvertrag nach dem BGB. | 18 |
| D. Zusammenfassung | 21 |
| Kapitel 2 Die Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Bauvertrag | 23 |
| A. Grundlagen des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. | 23 |
| I. Erster Prüfungsschritt: Begriff der AGB. | 24 |
| II. Einbeziehung von AGB in den Vertrag | 26 |
| III. Wirksamkeit von AGB - Inhaltskontrolle. | 28 |
| B. Die VOB Teil B. | 33 |
| C. Zusammenfassung | 38 |
| Kapitel 3 Die geschuldete Bauleistung | 41 |
| A. Der Begriff des Bauwerks. | 41 |
| B. Die Beschreibung der Bauleistung | 43 |
| I. Die Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis. | 46 |
| II. Die funktionale Leistungsbeschreibung. | 48 |
| C. Zusammenfassung | 51 |
| Kapitel 4 Die Vergütung des Bauunternehmers | 55 |
| A. Vergütungsregelungen im gesetzlichen Werkvertragsrecht | 55 |
| B. Vergütungsregelungen in der VOB | 57 |
| I. Der Einheitspreisvertrag | 58 |
| II. Der Pauschalvertrag | 61 |
| III. Der Stundenlohnvertrag. | 64 |
| C. Zusammenfassung | 65 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Kapitel 5 Exkurs: Das Vergaberecht | 67 |
| A. Grundsätze des Vergaberechts. | 67 |
| B. Struktur des Vergaberechts | 69 |
| I. Vergaberecht unter den Schwellenwerten. | 69 |
| II. Vergaberecht ab Erreichen der Schwellenwerte. | 71 |
| C. Die Vergabe von Bauleistungen nach Abschnitt 1 derVOB/A. | 71 |
| D. Die Vergabe von Bauleistungen nach Abschnitt 2 der VOB/A. | 75 |
| E. Zusammenfassung | 76 |
| Kapitel 6 Die Bauausführung bis zur Abnahme. | 79 |
| A. Beiderseitige Kooperationspflichten. | 80 |
| B. Vertragspflichten des Auftragnehmers. | 82 |
| C. Vertragspflichten und Obliegenheiten des Auftraggebers. | 87 |
| D. Zusammenfassung | 90 |
| Kapitel 7 Die Bauzeit und Bauverzögerungstatbestände | 93 |
| A. Regelungen im BGB. | 94 |
| I. Fälligkeit der Werkleistung | 94 |
| II. Verzug des Auftragnehmers. | 95 |
| III. Annahmeverzug des Auftraggebers. | 98 |
| B. Regelungen in der VOB. | 100 |
| I. Vertragsfristen und Kontrollfristen. | 101 |
| II. Ausführungsbeginn und Fertigstellung | 102 |
| III. Fristberechnung | 104 |
| C. Rechtsfolgen der Nichteinhaltung von Vertragsfristen | 104 |
| I. Der Schadensersatzanspruch des Auftraggebers | 105 |
| II. Das Kündigungsrecht des Auftraggebers. | 107 |
| III. Der Vertragsstrafenanspruch des Auftraggebers. | 111 |
| D. Rechtsfolgen der Nichteinhaltung von Kontrollfristen | 114 |
| E. Ansprüche des Auftragnehmers bei Bauablaufstörungen. | 116 |
| I. Begriff der Behinderungen | 116 |
| 1. Umstände aus dem Risikobereich des Auftraggebers | 117 |
| 2. Streik oder Aussperrung, höhere Gewalt und andere unabwendbare Umstände | 118 |
| 3. Witterungseinflüsse. | 118 |
| II. Die Behinderungsanzeige des Auftragnehmers | 119 |
| III. Der Anspruch auf Verlängerung der Ausführungsfrist | 120 |

| | | |
|---|--|------------|
| IV. | Der Mehrvergütungsanspruch wegen Bauablaufstörungen durch nachträgliche Änderungsanordnungen | 121 |
| V. | Der Schadensersatzanspruch gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B | 122 |
| VI. | Der Entschädigungsanspruch gemäß § 642 BGB | 123 |
| F. | Zusammenfassung | 124 |
| Kapitel 8 Nachträge und Vergütungsänderungen | | 129 |
| A. | Preisgleitklauseln | 130 |
| B. | Preisänderung beim Einheitspreisvertrag | 131 |
| I. | Preisanpassung gemäß § 2 Abs. 3 VOB/B bei Mengenänderungen . . | 131 |
| II. | Preisänderung gemäß § 2 Abs. 4 VOB/B bei Selbstübernahme von Leistungen | 134 |
| III. | Preisänderung gemäß § 2 Abs. 5 VOB/B bei Leistungsänderungen .. | 135 |
| IV. | Preisänderung gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B bei Zusatzleistungen . . . | 139 |
| C. | Preisänderung beim Pauschalvertrag (§ 2 Abs. 7 VOB/B) | 142 |
| D. | Vergütung für ausgeführte, aber nicht bestellte Leistungen (§ 2 Abs. 8 VOB/B). | 145 |
| E. | Vergütung für besondere planerische Leistungen (§ 2 Abs. 9 VOB/B). | 147 |
| F. | Vergütung von Stundenlohnarbeiten (§ 2 Abs. 10 VOB/B) | 148 |
| G. | Zusammenfassung | 150 |
| Kapitel 9 Die Abnahme des Bauwerks | | 157 |
| A. | Begriff und Wesen der Abnahme | 157 |
| B. | Die Rechtswirkungen der Abnahme | 158 |
| I. | Erfüllung des Werkvertrages | 158 |
| II. | Umkehr der Beweislast bei Mängeln | 159 |
| III. | Beginn der Verjährung von Mängelansprüchen. | 160 |
| IV. | Gefahrübergang | 161 |
| V. | Fälligkeit der Vergütung. | 163 |
| VI. | Rechtsverluste bei fehlendem Vorbehalt | 165 |
| C. | Der Anspruch auf Abnahme | 166 |
| I. | Die Abnahmereife des Werkes | 166 |
| II. | Die zur Abnahme Berechtigten | 168 |
| III. | Die Rechtsfolgen der Abnahmeverweigerung | 169 |
| IV. | Die Abnahme nach Kündigung | 170 |
| D. | Die Arten der Abnahme | 171 |
| I. | Die ausdrückliche Abnahme | 172 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--|---|-----|
| II. | Die konkludente Abnahme | 175 |
| III. | Die Abnahmefiktionen | 176 |
| 1. | Die Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB. | 176 |
| 2. | Die Abnahmefiktionen gemäß § 12 Abs. 5 VOB/B. | 178 |
| IV. | Die Teilabnahme. | 180 |
| E. | Zusammenfassung | 181 |
| Kapitel 10 Baumängel und Mängelrechte | | 185 |
| A. | Die mangelhafte Bauleistung | 185 |
| I. | Sachmängel und Rechtsmängel | 185 |
| II. | Die vereinbarte Beschaffenheit | 186 |
| III. | Die Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung. | 187 |
| IV. | Die Eignung für die gewöhnliche Verwendung und übliche Beschaffenheit | 188 |
| V. | Anerkannte Regeln der Technik | 188 |
| B. | Die Mängelrechte des Auftraggebers nach dem BGB | 189 |
| I. | Die Mängelrechte vor der Abnahme. | 189 |
| II. | Die Mängelrechte nach erfolgter Abnahme. | 190 |
| 1. | Die Nacherfüllung. | 191 |
| 2. | Selbstvornahme und Aufwendungsersatz. | 194 |
| 3. | Der Rücktritt | 198 |
| 4. | Die Minderung der Vergütung. | 200 |
| 5. | Der Anspruch auf Schadensersatz. | 201 |
| 6. | Der Ersatz vergeblicher Aufwendungen. | 205 |
| 7. | Das Leistungsverweigerungsrecht des Auftraggebers. | 206 |
| III. | Der Einwand der Sowieso-Kosten und Abzug Neu für Alt | 207 |
| C. | Die Mängelrechte des Auftraggebers nach der VOB/B | 209 |
| I. | Mängelansprüche vor der Abnahme der Bauleistung. | 210 |
| 1. | Die Beseitigung vertragswidriger Baustoffe. | 210 |
| 2. | Die Mängelbeseitigung | 211 |
| 3. | Der Anspruch auf Schadensersatz. | 213 |
| 4. | Die Auftragsentziehung | 213 |
| II. | Die Mängelansprüche nach erfolgter Abnahme. | 215 |
| 1. | Die Nacherfüllung. | 215 |
| 2. | Selbstvornahme und Kostenerstattung. | 217 |
| 3. | Die Minderung der Vergütung | 218 |
| a) | Unzumutbarkeit der Mängelbeseitigung für den Auftraggeber | 219 |
| b) | Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung | 219 |

| | |
|---|-----|
| c) Ablehnung der Mängelbeseitigung durch den Auftragnehmer wegen unverhältnismäßig hohen Aufwands | 220 |
| d) Die Minderungserklärung | 221 |
| e) Die Berechnung der Minderung | 221 |
| 4. Der Anspruch auf Schadensersatz | 221 |
| III. Die Haftungsbefreiung des Auftragnehmers gemäß § 13 Abs. 3 VOB/B | 224 |
| D. Die Verjährungsfristen für Mängelansprüche | 226 |
| I. Grundlagen | 226 |
| II. Die Verjährungsfristen des § 634 a BGB | 226 |
| III. Die Verjährungsfristen des § 13 Abs. 4 VOB/B | 227 |
| IV. Das arglistige Verschweigen eines Mangels | 229 |
| V. Das Organisationsverschulden | 231 |
| VI. Der zeitliche Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche | 232 |
| 1. Der Beginn der Verjährungsfrist | 232 |
| 2. Hemmung und Neubeginn der Verjährungsfrist | 232 |
| E. Mängelverantwortung mehrerer Beteiligter | 234 |
| F. Zusammenfassung | 236 |
| Kapitel 11 Abrechnung, Zahlungen und Verjährung | 243 |
| A. Abrechnung und Rechnungserteilung | 243 |
| I. Die prüfbare Abrechnung | 243 |
| II. Abrechnung und Vertragstyp | 244 |
| III. Die Schlussrechnung des Unternehmers | 246 |
| B. Zahlung der Vergütung | 247 |
| I. Abschlagszahlungen | 247 |
| II. Vorauszahlungen | 248 |
| III. Die Schlusszahlung | 250 |
| IV. Teilschlusszahlung | 252 |
| C. Folgen verspäteter Zahlung | 253 |
| I. Verzug | 253 |
| II. Weitere Verzugsfolgen | 255 |
| III. Skontoabzug nur bei Vereinbarung | 255 |
| D. Verjährung des Vergütungsanspruchs | 256 |
| E. Zusammenfassung | 259 |
| Kapitel 12 Sicherheiten | 263 |
| A. Sicherheiten zugunsten des Auftraggebers | 263 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|---|------------|
| I. | Vertragserfüllungssicherheit | 264 |
| II. | Sicherheit für Mängelansprüche | 266 |
| III. | Sicherheit bei Abschlags- und Vorauszahlungen | 267 |
| IV. | Arten von Sicherheiten | 268 |
| 1. | Die Bürgschaft, § 17 Abs. 4 VOB/B | 269 |
| 2. | Die Hinterlegung von Geld, § 17 Abs. 5 VOB/B | 271 |
| 3. | Der Einbehalt von Geld, § 17 Abs. 6 VOB/B | 271 |
| V. | Rückgabe der Sicherheiten | 272 |
| B. | Sicherheiten zugunsten des Auftragnehmers | 273 |
| I. | Die Bauhandwerkersicherungshypothek | 273 |
| II. | Die Bauhandwerkersicherung nach § 648a BGB | 275 |
| C. | Zusammenfassung | 277 |
| Kapitel 13 Alternative Streitbeilegung | | 281 |
| A. | Notwendigkeit alternativer Streitbeilegung | 281 |
| B. | Streitschlichtung | 282 |
| I. | Verträge mit Behörden, § 18 Abs. 2 | 282 |
| II. | Das Verfahren zur Streitbeilegung gemäß § 18 Nr. 3 VOB/B | 282 |
| III. | Die Anrufung einer Materialprüfungsstelle gemäß § 18 Abs. 4 VOB/B | 283 |
| IV. | Die Einholung eines Schiedsgutachtens | 284 |
| V. | Die Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens, §§ 485 ff. ZPO | 286 |
| C. | SchlichtungS' und Schiedsordnungen | 287 |
| I. | Die Schlichtung | 288 |
| II. | Das Schiedsgerichtsverfahren | 289 |
| D. | Zusammenfassung | 291 |
| Stichwortverzeichnis | | 293 |