

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 der VOB/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.	Fristenberechnung	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

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