

# Baurecht für den Praktiker

Der Leitfaden für Auftraggeber und Auftragnehmer

RAin Carola Dörfler-Collin

2., völlig neu bearbeitete Auflage



Kontakt & Studium  
Band 609

Herausgeber:  
Dr.-Ing. Michael Mettner  
Technische Akademie Esslingen  
Weiterbildungszentrum  
Dipl.-Ing. Elmar Wippler, expert verlag  
Begründet von  
Prof. Dr.-Ing. Dr.h.c. Wilfried J. Bartz

**expert**  **verlag**®

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>A</b>	<b>Verträge und ihr Zustandekommen</b>	1
I.	Vertragsschluss	1
1.	Angebot und Annahme	1
2.	Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	2
II.	Formerfordernisse	3
III.	Einbeziehung von AGB	4
<b>B</b>	<b>Der Werkvertrag</b>	5
I.	Definition und Abgrenzung zum Dienstvertrag	5
1.	Werkvertrag	5
1.1.	BGB-Vertrag	5
1.2.	VOB-Vertrag	6
2.	Abgrenzung zum Dienstvertrag	8
II.	Anwendung auf dem Bausektor	8
1.	Bauunternehmer	8
2.	Lieferant	9
3.	Bauträger/Fertighaus	9
4.	Sonderfachleute	9
5.	Architekt	10
III.	Abschluss des Vertrages	10
1.	Formerfordernis	10
2.	Koppelungsverbot	11
IV.	Die Rechtsstellung des Sonderfachmannes	12
1.	Beauftragung durch den Bauherren	12
2.	Beauftragung durch den Architekten	12
2.1.	in Vertretung	12
2.2.	im eigenen Namen	13
V.	Besonderheiten beim VOB-Vertrag	13
1.	Anwendbarkeit	14
1.1.	Bauträgerevertrag	14
1.2.	Bausatzvertrag	14
1.3.	Fertighausvertrag	15
2.	VOB als AGB	15
2.1.	Qualifizierung der VOB/B	15
2.2.	Einbeziehung der VOB/B	15
2.3.	Zusätzliche Vertragsbedingungen	16
2.4.	Eingriff in die VOB	17

2.3.1. Auftraggeber ist Verwender	18
2.3.2. Auftragnehmer ist Verwender	18
<b>C Die Zahlungsansprüche des Werkunternehmers</b>	<b>19</b>
I. Fälligkeit des Werklohns	19
1. Im BGB-Vertrag	19
1.1. Abnahme	19
1.2. Ausnahmen	20
1.3. Zurückbehaltungsrecht	21
1.4. Durchgriffsfälligkeit	21
1.5. § 641 Abs. 4 BGB	21
2. Im VOB-Vertrag	22
2.1. Abnahme	22
2.2. prüfbare Rechnung	22
2.3. Prüfungsfrist	23
3. Folgen einer Klage vor Fälligkeit	24
II. Zahlungsverzug und dessen Folgen	25
1. Im BGB-Vertrag	25
1.1. Eintritt des Verzuges	25
1.2. Höhe des Zinssatzes	26
2. Im VOB-Vertrag	27
<b>D Rechte des Bestellers bei Mängeln</b>	<b>28</b>
I. Mangel § 633 BGB	28
II. Nacherfüllung § 635 BGB	29
III. Selbstvornahmerecht des Bauherren § 637 BGB	30
IV. Rücktritt und Minderungsansprüche	31
1. Rücktritt	31
2. Minderung	32
V. Schadenersatzansprüche	33
1. Schadenersatz wegen Pflichtverletzung § 280 BGB	33
2. Schadenersatz statt der Leistung gem. § 281 BGB	34
3. Schadenersatz statt der Leistung nach § 283 BGB	34
4. Anfängliche Unmöglichkeit	35
5. Schadenersatz wegen Verletzung d. Rücksichtnahme	35
<b>E. Kaufrecht im Werkvertrag § 651 BGB</b>	<b>36</b>

<b>F. Mängelansprüche nach der neuen VOB</b>	<b>38</b>
I. Vor der Abnahme: §§ 4 Nr. 7,8 Nr. 3 VOB/B	38
1. Zeitpunkt	38
2. Mangelhaft/Vertragswidrig	39
3. Beseitigungspflicht	39
4. Verweigerung der Ersetzung	40
5. Schadenersatz bei Verschulden	40
6. Kündigungsandrohung § 4 Nr. 7, Kündigung § 8.Nr.3	40
6.1. Fristsetzung	40
6.2. Entbehrlichkeit der Fristsetzung	41
6.3. Kündigungsandrohung	41
6.4. Kündigung	42
II. Nach der Abnahme: § 13 VOB/B	43
1. Verjährungsfrist	43
2. Quasiunterbrechung	44
3. Schriftform	45
4. Beseitigungsaufforderung	46
<b>G. Die Abnahme</b>	<b>47</b>
I. Definition	47
II. Die Abnahme gem. § 12 VOB/B	47
1. Rechtliche und technische Abnahme	47
2. Formen der Abnahme	49
2.1. förmliche Abnahme § 12 Nr. 4 VOB/B	49
2.2. fiktive Abnahme § 12 Nr. 5 (1) VOB/B	50
2.3. Inbenutzungnahme § 12 Nr. 5 (2) VOB/B	50
3. Vorbehalte bei der Abnahme	51
3.1. Mängelvorbehalt	51
3.2. Vertragsstrafenvorbehalt	51
4. Wirkungen der Abnahme	52
4.1. Fälligkeit des Werklohnes	52
4.2. Übergang in die Gewährleistung	52
4.3. Verjährungsbeginn	53
4.4. Gefahrübergang	53
4.5. Beweislastumkehr	53
4.6. Verlust von Mängelansprüchen und Vertragsstrafe	54
4.7. Ende der Schutzpflicht	54

III.	BGB-Vertrag	54
1.	förmliche Abnahme	55
2.	konkludente/stillschweigende Abnahme	55
3.	Fertigstellungsbescheinigung	56
4.	Gleichstellung durch Fristsetzung	57
IV.	Verweigerung der Abnahme	58
1.	BGB-Vertrag	58
2.	VOB-Vertrag	58
<b>H.</b>	<b>Kündigung des Vertrages</b>	<b>60</b>
I.	BGB-Vertrag	60
1.	Ordentliche Kündigung nach § 649 BGB	60
1.1.	Kündigung	60
1.2.	Abrechnung	60
1.3.	Abweichende Vereinbarungen	62
2.	Außerordentliche Kündigung	63
II.	VOB-Vertrag	64
1.	Kündigung durch den Auftraggeber	64
1.1.	§ 8 Nr. 1 VOB/B	64
1.2.	§ 8 Nr. 2 VOB/B	65
1.3.	§ 8 Nr. 3 VOB/B	65
1.4.	§ 8 Nr. 4 VOB/B	66
1.5.	§ 8 Nr. 5 VOB/B	66
2.	Kündigung durch den Auftragnehmer	67
2.1.	Kündigungsvoraussetzungen	67
2.2.	Abrechnung	67
<b>I.</b>	<b>Die Hinweispflicht d. Unternehmers gem. § 4 Nr. 3</b>	<b>69</b>
I.	Vorbemerkung	69
II.	Gegenstand der Bedenken	70
1.	Bedenken gegen die Art der Ausführung	70
2.	Bedenken gegen die Leistung e. a. Unternehmers	70
3.	Bedenken gegen die Verwendung bestimmter Stoffe	71
4.	Unfallverhütung und Verkehrssicherungspflichten	72
III.	Hinweisverpflichteter	72
IV.	Adressat des Hinweises	73

V.	Durchführung	73
1.	Zweck der normierten Hinweispflicht	73
2.	Formerfordernis der Hinweispflicht	74
3.	Zeitpunkt der Hinweispflicht	74
4.	Art der Hinweispflicht	75
VI.	Pflicht zum Beseitigungsvorschlag	75
VII.	Folgen eines unzureichenden Hinweises	75
<b>J.</b>	<b>Behinderung und Unterbrechung der Ausführung</b>	<b>77</b>
I.	Allgemeines	77
II.	Behinderung	77
III.	Schriftlichkeit	78
IV.	Verlängerungsvoraussetzungen	78
V.	Unterbrechung für längere Dauer	79
VI.	Unterbrechung länger als 3 Monate	79
VII.	Verschulden	79
<b>K.</b>	<b>Stundenlohnarbeiten gem. § 15 VOB/B</b>	<b>80</b>
I.	Stundenlohnarbeiten	80
II.	Abrechnung	80
III.	Anzeigepflicht	81
IV.	Stundenlohnzettel	81
V.	Einreichungsfrist	82
<b>L.</b>	<b>Sicherungsmöglichkeiten des Unternehmers</b>	<b>83</b>
I.	§ 648 BGB/Sicherungshypothek	83
1.	Berechtigte	83
1.1.	Bauunternehmer	83
1.2.	Architekten/Sonderfachleute	84
1.3.	Lieferant	86
1.4.	Abbruchunternehmer	86
1.5.	Gerüstbau	86
2.	Pfandgegenstand	86
2.1.	Grundstück des Bestellers	86
2.2.	Baugrundstück	87
2.3.	Juristischer Eigentümer	88
2.4.	Eigentümer eines Teilgrundstückes	88

2.5. Erbbaurecht	89
2.6. Eigentumswohnungen	89
3. Die zu sichernde Forderung	89
3.1. Beginn der Eintragungsmöglichkeit	89
3.2. Höhe der Forderung	89
3.3. Mängel/Gegenrechte des Bestellers	90
3.4. Minderung	90
4. Verfahren	90
4.1. Einigung	90
4.2. Einstweilige Verfügung	91
5. Ausschluss/Erlöschen	92
5.1. Ausschluss	92
5.2. Erlöschen	93
5.2. Insolvenzverfahren	93
II. § 648 a BGB: Sicherheitsleistung d. Bestellers	93
1. Berechtigte	93
2. Verpflichteter	94
3. Gegenstand der Sicherheit	95
4. Die zu sichernde Forderung	96
4.1. Höhe der Sicherheit	96
4.2. Überhöhte Forderung	96
4.3. Mängel	97
4.4. Sicherheit nach Abnahme?	98
4.5. § 648 a BGB bei verweigerte Abnahme	99
5. Verfahren	100
5.1. Aufforderung durch den Unternehmer	100
5.2. Nicht fristgerechte Leistung	101
6. Keine anderslautende Vereinbarung	102
7. Verhalten des Bestellers	103
<b>M. Sicherheit für den Auftraggeber gem. § 17 VOB/B</b>	104
I. Vereinbarung	104
II. Beschränkung durch § 17 Nr. 2 VOB/B	105
III. Wahlrecht	105
IV. Bürgschaft	105
V. Hinterlegung	106
VI. Einbehalt	107
VII. Frist	108
IIX. Rückgabepflicht	108

IX. Das Austauschrecht	108
1. Wahlrecht	109
2. Folgen behaupteter Gegenansprüche	109
2.1. Verwertete Sicherheit	109
2.2. Noch nicht eingetretener Sicherungsfall	110
2.3. Eingetretener Sicherungsfall	110