

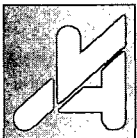


Leipziger Ratgeber **Recht**

---

# Bauvertragsrecht

Von Rechtsanwältin Heike Warmt-Nisar



**VERLAG FÜR  
DIE RECHTS- UND  
ANWALTSPRAXIS  
HERNE/BERLIN**

# Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
Vorwort .....	V	
Inhaltsverzeichnis .....	VII	
Literaturverzeichnis .....	XVII	
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX	
<b>A. Einführung in das private Baurecht .....</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>B. Bauvertrag .....</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>I. Grundmuster des Vertragsinhalts .....</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>II. Rechtsnatur des Bauvertrages .....</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1. BGB-Werkvertrag .....	2	3
a) Praktisch bedeutsame Verträge .....	2	3
aa) Architektenvertrag .....	2	4
bb) Ingenieurvertrag .....	3	5
cc) General-(Sub-)unternehmervertrag .....	4	7
dd) ARGE-Vertrag .....	5	10
ee) Bauträgervertrag .....	6	11
ff) Baubetreuungsvertrag .....	7	15
b) Form und Inhalt .....	8	16
2. VOB-Vertrag .....	10	20
a) Wesen der VOB .....	10	21
aa) VOB/A .....	10	22
(1) Vergabeverfahren .....	11	23
(2) Besonderheiten in den neuen Bundes-		
ländern .....	12	25
(3) Rechtsfolgen .....	13	26
bb) VOB/B .....	14	28
cc) VOB/C .....	15	29
b) Art und Umfang der (Bau-)Leistung .....	16	32
c) Widersprüche im Vertrag .....	17	33
d) Form und Inhalt .....	17	33
<b>III. Vertragsabschluß .....</b>	<b>18</b>	<b>34</b>
1. Angebot .....	19	35
2. Annahme .....	20	39

	Seite	Rn.
a) Vertreter des Bauherrn . . . . .	20	40
b) Verschiedene Formen der Annahme . . . . .	22	45
3. Allgemeine, Besondere und Zusätzliche Vertragsbedingungen . . . . .	23	49
4. Besonderheiten bei öffentlichen Baumaßnahmen . . . . .	25	52
<b>IV. Verschiedene Vertragstypen . . . . .</b>	<b>26</b>	<b>59</b>
1. Einheitspreisvertrag . . . . .	26	60
2. Pauschalpreisvertrag . . . . .	28	65
3. Stundenlohnvertrag . . . . .	28	65a
4. Selbstkostenerstattungsvertrag . . . . .	30	68
<b>C. Vergütungsanspruch des Bauunternehmers . . . . .</b>	<b>30</b>	<b>69</b>
<b>I. Vertragsgrundlage . . . . .</b>	<b>31</b>	<b>70</b>
<b>II. Höhe des Werklohns . . . . .</b>	<b>31</b>	<b>71</b>
<b>III. Fälligkeit . . . . .</b>	<b>32</b>	<b>75</b>
1. Abnahme beim BGB-Vertrag . . . . .	32	76
2. Abnahme beim VOB-Vertrag . . . . .	34	82
3. Prüffähige Schlußrechnung . . . . .	35	85
4. Zahlungsverzug . . . . .	35	88
5. Vorbehaltlose Annahme einer Schlußrechnung . . . . .	36	89
6. Bindung an die Schlußrechnung . . . . .	37	93
7. Sicherheitsleistung . . . . .	38	96
8. Bauhandwerkersicherungshypothek . . . . .	40	101
9. Bauhandwerkersicherungsgesetz . . . . .	43	112
10. Skonto . . . . .	45	119
<b>IV. Zusatz- oder Mehrarbeit . . . . .</b>	<b>46</b>	<b>121</b>
1. Beim BGB-Vertrag . . . . .	46	122
2. Beim VOB-Vertrag . . . . .	46	123
a) Vergütungsveränderung bei Mengenabweichungen (§ 2 Nr. 3 VOB/B) . . . . .	47	124
b) Leistungsänderungen (§ 2 Nr. 5 VOB/B) . . . . .	47	125
aa) Preisermittlungsgrundlage . . . . .	48	125

	Seite	Rn.
bb) Anordnung durch den Auftraggeber . . . . .	49	126
cc) Neuer Preis . . . . .	49	127
c) Zusätzliche Leistung (§ 2 Nr.6 VOB/B) . . . . .	50	127
aa) Definition der zusätzlichen Leistung . . . . .	50	128
bb) Forderung des Auftraggebers . . . . .	50	130
cc) Ankündigung der Vergütung . . . . .	51	131
d) Vergütungsänderung beim Pauschpreisvertrag (§ 2 Nr. 7 VOB/B) . . . . .	51	134
e) Leistung ohne Auftrag (§ 2 Nr. 8 VOB/B) . . . . .	52	136
<b>V. Verjährung</b> . . . . .	54	140
<b>VI. Gerichtsstand</b> . . . . .	54	141
<b>D. Kündigung des Auftraggebers</b> . . . . .	55	143
<b>I. Allgemeines Kündigungsrecht beim     BGB-Vertrag</b> . . . . .	55	144
1. Form und Inhalt . . . . .	55	145
2. Vergütungsanspruch . . . . .	55	146
<b>II. Allgemeines Kündigungsrecht beim     VOB-Vertrag</b> . . . . .	56	148
1. Form und Inhalt . . . . .	56	149
2. Vergütungsanspruch . . . . .	56	150
<b>III. Kündigung aus wichtigem Grund beim     BGB-Vertrag</b> . . . . .	57	151
1. Form und Inhalt . . . . .	57	152
2. Rechtsfolge . . . . .	58	153
<b>IV. Kündigung aus wichtigem Grund beim     VOB-Vertrag</b> . . . . .	58	154
1. Vermögenslosigkeit (§ 8 Nr. 2 VOB/B) . . . . .	59	155
2. Vertragsverletzung (§ 8 Nr. 3 VOB/B) . . . . .	59	156
3. Wettbewerbswidriges Verhalten (§ 8 Nr. 4 VOB/B)	61	162
4. Unterbrechung der Bauausführung (§ 6 Nr. 7 VOB/B) . . . . .	61	163

	Seite	Rn.
5. Form .....	62	164
6. Teilkündigung .....	62	165
<b>E. Kündigung des Auftragnehmers .....</b>	<b>62</b>	<b>166</b>
<b>I. Kündigungsrecht beim BGB-Vertrag .....</b>	<b>62</b>	<b>167</b>
1. Form und Inhalt .....	63	168
2. Rechtsfolge .....	63	169
<b>II. Kündigungsrecht beim VOB-Vertrag .....</b>	<b>63</b>	<b>170</b>
1. Unterlassene Mitwirkungshandlung (§ 9 Nr. 1a VOB/B) .....	64	171
2. Schuldnerverzug (§ 9 Nr. 1b VOB/B) .....	64	173
3. Form und Inhalt .....	64	174
4. Rechtsfolge .....	65	175
<b>III. Gerichtsstand .....</b>	<b>65</b>	<b>176</b>
<b>F. Mängelbeseitigungsanspruch .....</b>	<b>66</b>	<b>177</b>
<b>I. Beim BGB-Vertrag .....</b>	<b>66</b>	<b>178</b>
1. Baumangel (§ 633 Abs. 1 BGB) .....	66	179
a) Fehler .....	67	180
b) Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft .....	68	182
2. Zeitpunkt: Abnahme .....	68	184
3. Vorbehaltlose Abnahme .....	69	189
4. Form der Mängelanzeige .....	70	190
5. Verjährung .....	70	191
6. Gerichtsstand .....	72	200
7. Ersatzvornahme .....	72	201
8. Kostenvorschuß .....	75	208
<b>II. Beim VOB-Vertrag .....</b>	<b>76</b>	<b>213</b>
1. Baumangel .....	76	214
a) Fehler .....	76	215
b) Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft .....	76	216
c) Regeln der Technik .....	77	218
2. Zeitpunkt: Abnahme .....	78	220
a) Vor der Abnahme .....	78	221
b) Nach der Abnahme .....	79	224

	Seite	Rn.
3. Form der Mängelanzeige .....	79	225
4. Rechtsfolgen .....	80	229
a) Auftragsentziehung (§ 4 Nr. 7 S. 3 VOB/B) ...	81	230
b) Selbsthilferecht (§ 13 Nr. 5 Abs. 2 VOB/B) ...	81	232
5. Kostenvorschuß .....	82	234
6. Vorbehaltlose Annahme .....	82	235
7. Haftungsfreistellung (§ 13 Nr. 3 VOB/B) .....	82	236
8. Verjährung .....	83	238
9. Leistungsverweigerung .....	84	242
<b>G. Weitere Gewährleistungsansprüche .....</b>	<b>85</b>	<b>243</b>
<b>I. Wandlung beim BGB-Vertrag .....</b>	<b>85</b>	<b>244</b>
<b>II. Wandlung beim VOB-Vertrag .....</b>	<b>86</b>	<b>245</b>
<b>III. Minderung beim BGB-Vertrag .....</b>	<b>86</b>	<b>246</b>
<b>IV. Minderung beim VOB-Vertrag .....</b>	<b>87</b>	<b>246a</b>
1. Anspruchsvoraussetzungen .....	87	247
2. Verjährung .....	88	251
3. Gerichtsstand .....	88	252
<b>V. Schadensersatz wegen Nichterfüllung beim     BGB-Vertrag .....</b>	<b>89</b>	<b>253</b>
1. Anspruchsvoraussetzungen .....	89	254
2. Umfang des Schadensersatzes .....	90	255
3. Beweislast .....	90	257
4. Verjährung .....	91	258
<b>VI. Schadensersatz wegen Nichterfüllung beim     VOB-Vertrag .....</b>	<b>91</b>	<b>259</b>
1. Allgemeine Voraussetzungen (§ 13 Nr. 7 Abs. 1 VOB/B) .....	91	260
2. Besondere Voraussetzungen (§ 13 Nr. 7 Abs. 2 VOB/B) .....	92	263
3. Beweislast .....	93	266

	Seite	Rn.
4. Verjährung .....	93	267
5. Gerichtsstand .....	94	268
<b>VII. Schadensersatz aus positiver Vertragsverletzung .....</b>	<b>94</b>	<b>269</b>
1. Entferntere Mangelfolgeschäden .....	94	270
2. Während der Bauausführung .....	95	272
3. Nebenpflichten .....	95	273
4. Anwendung der p. V. V. beim VOB-Vertrag .....	95	274
<b>VIII. Schadensersatz wegen Mängeln während der Bauausführung (§ 4 Nr. 7 S. 2 VOB/B) .....</b>	<b>96</b>	<b>275</b>
<b>IX. Exkurs .....</b>	<b>96</b>	<b>277</b>
1. Ansprüche aus c. i. c. ....	96	277
a) Anspruchsvoraussetzungen .....	97	278
b) Schadensumfang .....	97	279
c) Verjährung .....	97	280
2. Schadensersatz wegen unerlaubter Handlung .....	97	281
a) Anspruchsvoraussetzungen .....	98	282
aa) Eigentumsverletzung .....	98	283
bb) Verletzung von Verkehrssicherungspflichten .....	98	284
b) Verjährung .....	100	288
<b>H. Bauzeitverzögerung .....</b>	<b>100</b>	<b>289</b>
<b>I. Ansprüche des Auftragnehmers .....</b>	<b>100</b>	<b>290</b>
1. Beim BGB-Vertrag .....	100	291
a) §§ 326, 286 BGB .....	101	292
b) Positive Vertragsverletzung .....	101	294
c) § 642 BGB .....	101	295
2. Beim VOB-Vertrag .....	102	299
a) Vergütungsanpassung nach § 2 Nr. 5 VOB/B ..	103	300
aa) Störungen des Bauablaufs .....	103	301
bb) Anordnung des Auftraggebers .....	103	302
cc) Verschulden .....	103	303
dd) Umfang der Erstattung .....	104	304

	Seite	Rn.
b) Schadensersatz nach § 6 Nr. 6 VOB/B .....	104	305
aa) Behinderung .....	104	305
bb) Anzeige .....	104	306
cc) Verschulden .....	105	307
dd) Umfang des Schadensersatzes .....	105	308
ee) Abgrenzung .....	106	309
ff) Beweislast .....	106	310
gg) Verjährung .....	106	311
hh) Gerichtsstand .....	107	312
c) Verlängerung der Ausführungsfristen (§ 6 Nr. 2 VOB/B) .....	107	313
<b>II. Ansprüche des Auftraggebers</b> .....	107	314
1. Beim BGB-Vertrag .....	107	314
a) Rücktritt (§ 636 i. V. m. § 634 Abs. 1–3 BGB)	107	315
b) Schadensersatz .....	108	316
2. Beim VOB-Vertrag .....	108	317
a) Schadensersatz bei verzögerter Bauausführung (§ 5 Nr. 4 i. V. m. § 6 Nr. 6 VOB/B) .....	108	318
b) Auftragsentziehung bei verzögerter Bauausführung (§ 5 Nr. 4 i. V. m. § 8 Nr. 3 VOB/B) .....	109	323
c) Beweislast .....	110	324
3. Gerichtsstand .....	110	325
<b>I. Vertragsstrafe</b> .....	110	326
<b>I. Beim BGB-Vertrag</b> .....	111	327
1. Voraussetzungen .....	111	328
2. Rechtsfolge .....	112	335
3. Beweislast .....	113	336
4. Verjährung .....	113	337
5. Gerichtsstand .....	113	338
<b>II. Beim VOB-Vertrag</b> .....	113	339



	Seite	Rn.
<b>J. Selbständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff. ZPO) . . .</b>	114	340
<b>I. Zuständigkeit . . . . .</b>	114	341
<b>II. Zulässigkeit . . . . .</b>	114	342
<b>III. Inhalt des Antrags . . . . .</b>	115	343
<b>IV. Wirkung . . . . .</b>	116	349
<b>V. Kosten . . . . .</b>	117	350
<b>K. Schiedsvertrag . . . . .</b>	117	351
<b>I. Voraussetzungen . . . . .</b>	117	352
<b>II. Wirkung . . . . .</b>	118	355
<b>III. Verfahren . . . . .</b>	119	356
<b>L. Streitverkündung . . . . .</b>	120	359
<b>I. Voraussetzung . . . . .</b>	120	359
<b>II. Inhalt . . . . .</b>	120	360
<b>III. Wirkung . . . . .</b>	120	361
<b>IV. Beitritt . . . . .</b>	121	362
<b>V. Kosten . . . . .</b>	121	363
 <b>Anhang:</b>		
<b>I. Materialien und Schriftsatzmuster . . . . .</b>	122	
1. Checkliste zur Vertragsgestaltung . . . . .	122	364
2. Aufforderung zur Zahlung der Vergütung mit Nachfristsetzung . . . . .	123	365
3. Aufforderung zur Nachbesserung (während der Bauausführung) . . . . .	123	366
4. Aufforderung zur Nachbesserung (nach Abnahme)	124	367
5. Aufforderung zur Sicherheitsleistung nach § 648a BGB . . . . .	124	368
6. Nachfristsetzung zur Sicherheitsleistung nach § 648a BGB . . . . .	125	369
7. Klage auf Vergütung . . . . .	125	370

---

	Seite	Rn.
8. Antrag auf Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens .....	126	371
9. Klage auf Kostenvorschuß .....	128	372
10. Klage auf Schadensersatz (§ 823 Abs. 1 BGB) und Streitverkündung .....	130	373
<b>II. Texte</b> .....	133	
1. BGB-Auszug .....	133	
2. VOB Teil A (Basisparagrafen) .....	140	
3. VOB Teil B .....	167	
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	189	