

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Vorwort zur 8. Auflage | 5 |
| Eine wahre Geschichte..... | 15 |
| A Überblick | 17 |
| I. VOB und BGB | 17 |
| 1. Teil A..... | 17 |
| 2. Teil B..... | 17 |
| 3. Teil C..... | 18 |
| II. Einbeziehung der VOB/B in den Vertrag | 19 |
| III. Verhältnis der VOB/B zum BGB..... | 20 |
| IV. Aufbau der VOB/B..... | 21 |
| V. VOB und Verbraucher..... | 22 |
| 1. Allgemeine Geschäftsbedingungen | 22 |
| 2. Verbraucher-Sicherheit | 23 |
| VI. Der Ablauf eines Bauvorhabens | 24 |
| B Der Mangel | 25 |
| I. Der Mangelbegriff..... | 25 |
| II. Allgemein anerkannte Regeln der Technik..... | 27 |
| III. Versteckte Mängel?..... | 28 |
| IV. Optischer Mangel | 30 |
| C Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B | 31 |
| I. Überblick | 31 |
| II. Zeitpunkt der Bedenkenanmeldung | 32 |
| III. Die Qualifikation des Auftraggebers..... | 33 |
| IV. Umfang der Prüfungspflicht | 34 |
| V. Inhalt der Bedenkenanmeldung | 35 |
| VI. Adressat der Bedenkenanmeldung | 37 |
| VII. Form der Bedenkenanmeldung..... | 38 |
| VIII. Rechtsfolgen bei Unterlassen der Bedenkenanmeldung | 38 |
| IX. Verhalten des Auftraggebers..... | 39 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| X. | Bedenken für andere Leistungen | 40 |
| XI. | Bedenken gegen die eigene Leistung? | 41 |
| D | Die Baubehinderung gemäß § 6 VOB/B. | 43 |
| I. | Definition: Behinderung und Unterbrechung | 43 |
| II. | Pflicht zur Anzeige der Behinderung | 43 |
| III. | Inhalt der Behinderungsanzeige | 43 |
| IV. | Adressat der Behinderungsanzeige | 44 |
| V. | Form der Behinderungsanzeige | 44 |
| VI. | Pflicht zur Anzeige der Beendigung der Behinderung | 45 |
| VII. | Verlängerung der Fristen | 45 |
| 1. | Witterungseinflüsse | 46 |
| 2. | Umstand aus dem Risikobereich des Auftraggebers | 46 |
| 3. | Höhere Gewalt, unabwendbare Umstände | 47 |
| 4. | Wiederaufnahme der Arbeiten | 48 |
| VIII. | Die Berechnung der Fristverlängerung | 48 |
| 1. | Mitwirkung des Auftragnehmers | 49 |
| 2. | Vertragsstrafe | 49 |
| IX. | Sicherung eigener Ansprüche (insbesondere Nachtragsvergütung) | 49 |
| 1. | Kündigungsmöglichkeit bei Unterbrechung | 49 |
| 2. | Der Schadensersatzanspruch gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B | 50 |
| X. | Nachtragsvergütung | 51 |
| 1. | § 2 Abs. 5 VOB/B | 51 |
| 2. | Sonderfall: Die Beschleunigung | 52 |
| E | Das Kündigungsrecht des Auftraggebers/Auftragnehmers. | 53 |
| I. | Freie Kündigung gemäß § 8 Abs. 1 VOB/B | 53 |
| II. | Die Kündigung wegen Verzuges mit der Leistungserbringung gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B | 54 |
| 1. | Allgemeines | 54 |
| 2. | Kündigungsmöglichkeiten | 55 |
| a) | Verzögerung des Beginns der Ausführung | 55 |
| b) | Verzug mit der Vollendung | 56 |
| c) | Abhilfeanordnung nach § 5 Abs. 3 VOB/B | 58 |
| III. | Kündigung wegen Verzuges mit der Mängelbeseitigung | 60 |
| 1. | Beweispflicht für die Mangelhaftigkeit der Leistung | 61 |
| 2. | Form und Inhalt der Mängelrüge | 62 |
| 3. | Exkurs: Mängelbeseitigung nach Abnahme gemäß § 13 Abs. 5 VOB/B | 63 |
| 4. | Aufforderung zur Mängelbeseitigung | 64 |

| | |
|---|-----------|
| 5. (Nach-)Fristsetzung mit Kündigungsandrohung | 64 |
| 6. Kündigungserklärung | 65 |
| 7. Abrechnung der Mehrkosten für die Ersatzvornahme/Fertigstellung der Leistung | 66 |
| IV. Kündigung wegen des rechtswidrigen Einsatzes von Nachunternehmern gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B | 67 |
| V. Kündigung wegen Vergabeverstößes gem. § 8 Abs. 4 VOB/B | 68 |
| VI. Die Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftraggeber | 68 |
| VII. Kündigung wegen fehlender Mitwirkung des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B | 69 |
| VIII. Kündigung wegen Zahlungsverzuges des Auftraggebers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B | 71 |
| IX. Die Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftragnehmer | 72 |
| X. Das Erfordernis der Abnahme bei gekündigten Verträgen | 72 |
| XI. Die Abrechnung gekündigter Verträge | 74 |
| F Die Beweissicherung | 75 |
| I. Das Privatgutachten | 75 |
| 1. Auswahl des Sachverständigen | 75 |
| 2. Inhalt des Gutachtens | 75 |
| II. Das gerichtliche Beweisverfahren | 76 |
| III. Die Zustandsfeststellung gem. § 650g BGB | 77 |
| G Die Abnahme gemäß § 12 VOB/B | 79 |
| I. Abnahmeformen | 79 |
| 1. Die förmliche Abnahme gemäß § 12 Abs. 4 VOB/B | 79 |
| 2. Die fiktive Abnahme gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B | 79 |
| 3. Die Abnahme durch Ingebrauchnahme des Werkes gemäß § 12 Abs. 5 Nr. 2 VOB/B | 80 |
| 4. Exkurs: Mängelvorbehalte (Mängelliste) | 81 |
| 5. Änderung der anerkannten Regeln der Technik | 82 |
| 6. § 640 Abs. 1 S. 3 BGB | 82 |
| II. Wirkungen der Abnahme | 83 |
| III. Die Teilabnahme gemäß § 12 Abs. 2 VOB/B | 84 |
| IV. Die Zustandsfeststellung gemäß § 4 Abs. 10 VOB/B | 84 |
| V. Die Wesentlichkeit eines Mangels | 85 |
| VI. Der Auftraggeber reagiert nicht auf das Abnahmeverlangen | 86 |
| VII. Die Abnahmeverweigerung | 87 |
| VIII. Sicherheitsleistung vor Abnahme: die Vertragserfüllungsbürgschaft | 88 |

| | | |
|----------|---|-----|
| H | Nachträge | 89 |
| I. | Wichtige Normen | 89 |
| II. | Allgemeines..... | 89 |
| III. | Vollmacht des Bauleiters..... | 90 |
| IV. | Bausoll..... | 90 |
| | 1. Problem: Komplettheits- oder Vollständigkeitsklauseln | 91 |
| | 2. Höchstpreisklauseln..... | 91 |
| | 3. Baubeschreibung | 91 |
| V. | Das Bausoll im Lichte der einzelnen Vertragstypen..... | 92 |
| | 1. Einheitspreisvertrag | 92 |
| | 2. Detail-Pauschalpreisvertrag | 93 |
| | 3. Global-Pauschalpreisvertrag..... | 94 |
| | 4. Mischformen | 95 |
| VI. | Die Ankündigung i. S. d. § 2 Abs. 5 VOB/B | 95 |
| VII. | Die Ankündigung i. S. d. § 2 Abs. 6 VOB/B | 96 |
| VIII. | AGB-Klauseln | 97 |
| IX. | Leistungsverweigerungsrecht | 97 |
| X. | Leistung ohne Auftragserteilung durch den Auftraggeber..... | 98 |
| XI. | Vergütungshöhe und Berechnung..... | 99 |
| | 1. § 2 Abs. 5 VOB/B..... | 99 |
| | 2. Vergütung für zusätzliche Leistung gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B..... | 100 |
| XII. | Verhalten, wenn ein erforderlicher Nachtrag nicht erteilt wird | 100 |
| I | Mengenänderung | 101 |
| I. | Wichtige Normen | 101 |
| II. | Allgemeines..... | 101 |
| III. | Die Mengenänderung..... | 102 |
| IV. | Mengenänderung im Einheitspreisvertrag | 102 |
| | 1. Das Verlangen | 103 |
| | 2. Die Mengenunterschreitung von mehr als 10 % (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B) | 103 |
| | 3. Die Berechnung des neuen Einheitspreises | 104 |
| | 4. Ausgleich „in anderer Weise“ | 105 |
| V. | Mengenänderung beim Pauschalpreisvertrag (§ 2 Abs. 7 VOB/B)..... | 105 |
| | 1. Detail-Pauschalpreisvertrag | 105 |
| | 2. Global-Pauschalpreisvertrag..... | 105 |
| | 3. Erheblichkeit für die Preisanpassung..... | 106 |
| | 4. Bewusste Falschangaben | 106 |
| VI. | AGB-Regelungen | 106 |

| | |
|--|-----|
| J Die Sicherheit gemäß § 650f BGB | 107 |
| I. Allgemeines..... | 107 |
| II. Anwendungsbereich..... | 107 |
| 1. Öffentlicher Auftraggeber..... | 107 |
| 2. Der Verbraucher..... | 108 |
| 3. Kein vertraglicher Ausschluss..... | 109 |
| III. Taktischer Einsatz..... | 109 |
| IV. Form, Inhalt und typische Fehler..... | 111 |
| V. Kosten der Sicherheit..... | 112 |
| VI. Rechtsfolgen bei Nichtstellung der Sicherheit..... | 112 |
| 1. Arbeitseinstellung, Kündigung und Klage..... | 112 |
| 2. Zwangsvollstreckung..... | 114 |
| 3. Vertragsstadium..... | 115 |
| VII. § 650f BGB nach Abnahme..... | 115 |
| VIII. Exkurs: Sicherheitsleistung gemäß § 321 BGB..... | 116 |
| K Die Gewährleistung (Mängelansprüche) | 117 |
| I. Allgemein..... | 117 |
| 1. Das Selbstvornahmerecht des Auftraggebers (Ersatzvornahme)..... | 117 |
| 2. Das Minderungsrecht gemäß § 13 Abs. 6 VOB/B..... | 122 |
| a) Unzumutbarkeit für den Auftraggeber..... | 122 |
| b) Unverhältnismäßig hoher Aufwand..... | 122 |
| c) Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung..... | 125 |
| II. Wartung und Gewährleistung..... | 125 |
| III. Verlängerung des Gewährleistungszeitraums durch Mängelrüge..... | 126 |
| IV. Hemmung der Verjährung durch Verhandlungen..... | 127 |
| V. Neubeginn der Verjährung durch Anerkenntnis..... | 129 |
| VI. Mängelbeseitigungsrecht/Mängelbeseitigungspflicht..... | 131 |
| VII. Ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung..... | 131 |
| L Die Abschlagsrechnung | 133 |
| I. Allgemein..... | 133 |
| II. Schlussabrechnungsreife..... | 134 |
| III. Fälligkeit..... | 134 |
| IV. Prüffähigkeit der Abschlagsrechnung..... | 134 |
| V. Rechte, wenn eine Abschlagsrechnung nicht bezahlt wird..... | 135 |

| | |
|--|------------|
| 1. Zurückbehaltungsrecht | 135 |
| 2. § 650f BGB | 135 |
| 3. Vertragskündigung | 135 |
| 4. Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek | 137 |
| 5. Das Recht zur Entfernung von Material | 137 |
| M Die Schlussrechnung | 139 |
| I. Die Prüffähigkeit der Schlussrechnung | 139 |
| 1. Allgemein | 139 |
| 2. Gekündigte Pauschalpreisverträge | 140 |
| 3. Schlusszahlungsvorbehalt | 142 |
| II. § 16 Abs. 3 VOB: Prüffrist | 143 |
| III. Fälligkeit | 144 |
| IV. Gerichtliche und außergerichtliche Möglichkeiten | 145 |
| V. Sicherheitseinbehalt | 146 |
| VI. Das Sperrkonto | 148 |
| VII. Zurückbehaltungsrecht mit der Mängelbeseitigung | 149 |
| VIII. Vertragsstrafe | 150 |
| N Was tun im Falle der Insolvenz des Auftraggebers? | 153 |
| I. Allgemein | 153 |
| II. Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen (BauFordSiG) | 153 |
| 1. Baugeld | 154 |
| 2. Baugeldempfänger | 156 |
| 3. Baugeldvermutung | 156 |
| 4. Verstoß gegen die Verwendungspflicht | 157 |
| 5. Vorsatz | 157 |
| III. Zahlungsverprechen des Bauherrn | 158 |
| O Schwarzarbeit | 159 |
| P Das Bauvertragsrecht des BGB | 161 |
| I. Einleitung | 161 |
| II. Synopse | 161 |
| III. Neuerungen und Auswirkungen der Änderungen des Kaufrechts | 171 |
| IV. Werkvertragsrecht | 171 |
| 1. Abschlagszahlungen § 632a BGB | 171 |
| 2. Abnahme § 640 BGB | 172 |
| 3. Kündigung aus wichtigem Grund § 648a BGB | 174 |

| | | |
|-----|---|------------|
| V. | Bauvertrag | 176 |
| 1. | Einleitung | 176 |
| 2. | Bauvertrag § 650a BGB | 176 |
| 3. | Anordnungsrecht des Bestellers § 650b BGB | 176 |
| 4. | Vergütungsanpassung bei Anordnung einer Leistungsänderung § 650c BGB... .. | 178 |
| 5. | Einstweilige Verfügung § 650d BGB | 179 |
| 6. | Bauhandwerkersicherheit § 650f BGB | 179 |
| 7. | Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung § 650g BGB..... | 180 |
| 8. | Schriftform der Kündigung § 650h BGB | 180 |
| VI. | Verbraucherverträge..... | 180 |
| 1. | Verbraucherbauvertrag § 650i BGB | 180 |
| 2. | Baubeschreibung § 650j BGB..... | 181 |
| 3. | Inhalt des Vertrages § 650k BGB..... | 181 |
| 4. | Widerrufsrecht § 650l BGB..... | 181 |
| 5. | Abschlagszahlungen, Sicherheit § 650m BGB | 182 |
| 6. | Erstellung und Herausgabe von Unterlagen § 650n BGB..... | 183 |
| 7. | Abweichende Vereinbarungen § 640o BGB..... | 184 |
| | Anhang..... | 187 |
| | Anhang A Text der VOB, Teil B (2016) | 187 |
| | Anhang B Text der VOB, Teil C | 202 |
| | Anhang C Text des BGB (Auszug) (Stand: 2018)..... | 208 |
| | Anhang D Text des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen..... | 239 |
| | Stichwortverzeichnis..... | 241 |