

Kompendium des Baurechts

Privates Baurecht und Bauprozess

Herausgegeben von

Prof. Dr. Rolf Kniffka

Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof, a.D.

Dr. Wolfgang Koeble

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Prof. Dr. Andreas Jurgleit

Richter am Bundesgerichtshof

Dagmar Sacher

Richterin am Bundesgerichtshof

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Bearbeitet von

Prof. Dr. Andreas Jurgleit
Richter am Bundesgerichtshof

Prof. Dr. Rolf Kniffka
Vorsitzender Richter am
Bundesgerichtshof, a.D.

Dr. Wolfgang Koeble
Rechtsanwalt, Reutlingen

Dagmar Sacher
Richterin am Bundesgerichtshof

Dr. Dipl.-Bw. (BA) Alexander Zahn
Rechtsanwalt, Reutlingen

5. Auflage 2020



Es haben bearbeitet:

Prof. Dr. Andreas Jurgeleit: Teile 2 B–C, 3, 5–7

Prof. Dr. Rolf Kniffka: Teile 2 A, 4, 8

Dr. Wolfgang Koeble: Teile 1, 9–11, 13–14

Dagmar Sacher: Teile 12, 15–16, 18–20

Dr. Dipl.-Bw. (BA) Alexander Zahn: Teil 17

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 70855 8

© 2020 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Kösel GmbH & Co. KG
Am Buchweg 1, 87452 Altusried-Krugzell

Satz: Fotosatz H. Buck
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen
Umschlaggestaltung: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort 5. Auflage

Das Kompendium des Baurechts ist auch in der fünften Auflage der gewohnte Leitfaden für die außergerichtliche und gerichtliche Abwicklung eines Baurechtsfalls und damit eine verlässliche Informationsquelle für Anwälte, Richter, Sachverständige, Bauunternehmen, Bauträger, Architekten und Ingenieure sowie sonstige Baubeteiligte. Das Werk orientiert sich in erster Linie an der umfangreichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum privaten Baurecht. Der Bundesgerichtshof hat über Jahrzehnte die grundlegenden Strukturen des Bau- und Architektenrechts entwickelt. Das Verständnis dieser Strukturen ist grundlegende Voraussetzung für jede Einschätzung der Rechtslage in Bausachen.

Seit dem 1.1.2018 ist das neue Bauvertragsrecht in Kraft. Es schafft erstmalig einen eigenen Rechtsrahmen für Bauverträge, Verbraucherbauverträge, Architekten- und Ingenieurverträge sowie Bauträgerverträge. Die Neuauflage befasst sich ausführlich mit dem neuen Recht, das nicht nur eine grundlegend neue Systematik der Bauverträge entwickelt, sondern auch zahlreiche praktische Änderungen hervorgebracht hat. Die Autoren waren teilweise über den Deutschen Baugerichtstag engagiert an der Entwicklung dieses Rechts beteiligt. Darüber hinaus wurden in der Neuauflage die umfangreichen sonstigen Entwicklungen im privaten Baurecht berücksichtigt, insbesondere in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Oberlandesgerichte.

In die Kommentierung ausführlich eingearbeitet sind auch die grundlegenden Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs vom Juli 2019 zur Rechtswidrigkeit der Mindest- und Höchstsätze der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistung und des Bundesgerichtshofs zum Maßstab der Preisanpassung bei Mengenänderungen im VOB-Vertrag vom August 2019. Sie sind für die zukünftige Entwicklung des Vergütungsrechts von herausragender Bedeutung.

Die Kommentatoren des Kompendiums sind aktive und ehemalige Richter des Bundesgerichtshofs sowie erfahrene Baurechtsanwälte. Sie gewährleisten eine fundierte und praxisnahe Darstellung. Der Herausgeberkreis ist durch die im sogenannten Baurechtssenat aktiven Richter am Bundesgerichtshof Prof. Dr. Andreas Jurgeleit und Richterin am Bundesgerichtshof Dagmar Sacher erweitert worden. Herr Prof. Dr. Jurgeleit hat einen großen Teil der Kommentierungen zur Abwicklung des Bauvertrags übernommen. Frau Sacher kommentiert weiterhin die prozessualen Aspekte der baurechtlichen Auseinandersetzung. Außerdem hat Herr Rechtsanwalt Dr. Zahn ein neues Kapitel über den Freistellungsanspruch verfasst.

Rechtsprechung und Literatur sind auf dem Stand von August 2019.

Im September 2019

Rolf Kniffka
Wolfgang Koebke
Andreas Jurgeleit
Dagmar Sacher

Vorwort 1. Auflage

Das Buch ist ein Leitfaden für die praktische außergerichtliche und gerichtliche Abwicklung eines Baurechtsfalles. Die wichtigsten, in der Baupraxis immer wieder kehrenden Probleme und Fallgestaltungen werden behandelt. Der Bau des Scheinerben auf dem Grundstück des Erben und der gutgläubig, lastenfreie Erwerb vom unerkannt geisteskranken Bauträger konnten dagegen nicht berücksichtigt werden. Die Darstellung orientiert sich streng an der Rechtsprechung der Obergerichte, vor allem des Bundesgerichtshofs. Die Systematik des Buches versucht, die grundlegenden Strukturen herauszuarbeiten und zu verdeutlichen sowie durch eine gestraffte Darstellung dem Rechtsanwender den Überblick zu erleichtern. So soll es dazu beitragen, immer wiederkehrende Fehler in der Abwicklung von Bauprojekten zu vermeiden. Aus diesem Grunde werden zahlreiche Beispiele und vor allem Hinweise für Rechtsanwälte, Richter und Baupraktiker gegeben. Die Verfasser greifen insoweit auf die eigene Erfahrung aus ihrer beruflichen Tätigkeit als Richter und Rechtsanwalt sowie aus Lehre und Fortbildungsveranstaltungen zurück. Sie hoffen auf weitere Anregungen und Hinweise von den Lesern.

Stand der Verwertung von Rechtsprechung und Literatur ist der 1. Januar 2000. Bis zu diesem Zeitpunkt veröffentlichte Entscheidungen und Aufsätze sind verwertet. Darüber hinaus wurde das am 24. Februar 2000 in dritter Beratung durch den Bundestag und am 17. März 2000 durch den Bundesrat beschlossene „Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen“ bereits eingearbeitet und ausführlich kommentiert. Das Gesetz trat am 1. Mai 2000 in Kraft. Berücksichtigt wurden auch die Änderungen durch die „VOB 2000“.

Karlsruhe / Reutlingen
im Mai 2000

Rolf Kniffka
Wolfgang Koeble

Inhaltsübersicht

1. Teil	Einführung: Das neue Baurecht 2018 (Koeble)	1
	A. Entstehungsgeschichte und Überblick	1
	B. Die Neuregelungen im Einzelnen	4
	C. Inkrafttreten; Überleitungsvorschriften	7
2. Teil	Bauvertrag, Verbraucherschutz im Baurecht und Allgemeine Geschäftsbedingungen im Bauvertrag (Kniffka/Jurgeleit)	9
	A. Bauvertrag (Kniffka)	10
	B. Verbraucherschutz im Baurecht (Jurgeleit)	25
	C. Allgemeine Geschäftsbedingungen im Bauvertrag (Jurgeleit)	51
3. Teil	Die Abnahme der Bauleistung (Jurgeleit)	83
	A. Abnahmepflicht	85
	B. Abnahmeregelungen in AGB	88
	C. Rechtswirkungen der Abnahme	91
	D. Abnahmeformen	102
	E. Teilabnahme	115
	F. Vorbehalte bei der Abnahme	117
	G. Technische Abnahme	118
	H. Abnahme von Mängelbeseitigungsarbeiten	119
	J. Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme – § 650g Abs. 1 bis 3 BGB	120
4. Teil	Der Werklohnanspruch des Auftragnehmers (Kniffka)	129
	A. Änderungen durch die Reform des Bauvertragsrechts	135
	B. Wirksamer Vertrag zwischen den Parteien	137
	C. Vertragliche Vergütung	166
	D. Nachtragsforderungen	181
	E. Die Fälligkeit des Werklohns	352
	F. Prüfbare Schlussrechnung	360
	G. Abschlagszahlungen	402
	H. Verjährung des Vergütungsanspruches	425
	I. Gesetzliche Ansprüche bei nichtigem Vertrag	431
5. Teil	Die Haftung des Unternehmers für Mängel (Jurgeleit)	435
	A. Grundlagen des Haftungsrechts für Mängel	437
	B. Die Klage auf Herstellung des Werks und auf Mängelbeseitigung und die Zwangsvollstreckung aus dem Titel	532
	C. Die Zahlungsklage im Mängelrechtprozess	548
6. Teil	Ansprüche des Auftraggebers wegen Leistungsstörungen (Jurgeleit)	609
	A. Möglichkeiten der Vertragsauflösung	611
	B. Schadensersatz- und Mehrkostenansprüche	640
	C. Anspruch auf Vertragsstrafe	649
	D. Ansprüche nach Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme	664

Inhaltsübersicht

7. Teil	Rechte des Auftragnehmers wegen Leistungsstörungen und Behinderungen (<i>Jurgeleit</i>)	667
	A. Überblick	668
	B. Rechte des Auftragnehmers nach Zahlungsverzögerung	670
	C. Rechte des Auftragnehmers nach Verzögerung von Mitwirkungshandlungen oder Verletzung von Vertragspflichten	678
	D. Weitere Anspruchsgrundlagen	710
8. Teil	Die Abwicklung des gekündigten Bauvertrages (<i>Kniffka</i>)	717
	A. Allgemeine Grundsätze zur Kündigung	717
	B. Allgemeine Wirkungen der Kündigung	725
	C. Abrechnung nach Kündigung	730
	D. Mängelhaftung nach Kündigung für erbrachte Leistungen	751
	E. Schadens- und Mehrkostenansprüche des Auftraggebers	754
9. Teil	Anspruchssicherung bei Bausachen (<i>Koebler</i>)	759
	A. Vertragliche und gesetzliche Sicherheiten betreffend beide Vertragsparteien	761
	B. Das Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 648a BGB aF/§ 650f BGB 2018)	787
	C. Ansprüche wegen falscher Verwendung von Baugeld (BauFordSiG)	815
10. Teil	Formen des Bauens und Vertragsarten; Baumodelle und Bauträgervertrag (<i>Koebler</i>)	835
	A. Formen des Bauens	840
	B. Vertragstypen am Bau	869
	C. Ansprüche wegen Eigentumsverletzung	887
	D. Rechtliche Einordnung, rechtliche Grundlagen und Inhaltskontrolle von Bauträgerverträgen	891
	E. Vertragsrechtliche und dingliche Probleme beim Bauträgervertrag	916
	F. Abschluss und Form des Bauträgervertrages	942
	G. Abnahme und Mängelansprüche beim Bauträgervertrag	946
	H. Verzug des Bauträgers	1027
	I. Vergütung und Sicherheitsleistung/Sicherheitseinbehalt	1029
	K. Beendigung des Bauträgervertrages	1047
11. Teil	Recht der Architekten und Ingenieure (<i>Koebler</i>)	1049
	A. Vertragsrechtliche Fragen	1058
	B. Honorarrecht der Architekten und Ingenieure	1126
	C. Architektenhaftungsrecht	1280
	D. Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure	1369
12. Teil	Die einstweilige Verfügung in Bausachen (<i>Sacher</i>)	1391
	Vorbemerkung	1392
	A. Die einstweilige Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Bauunternehmers auf Eintragung einer Sicherungshypothek	1395
	B. Die einstweilige Verfügung auf Unterlassung der Inanspruchnahme einer Bürgschaft auf erstes Anfordern	1418

C. Die einstweilige Verfügung gem. § 650d BGB	1427
13. Teil Außergerichtliche Streitbeilegung und schiedsgerichtliche Verfahren (Koeble)	1455
Überblick	1456
A. Außergerichtliche Besprechung und Vereinbarung (Vergleich)	1457
B. Mediation und Schlichtung	1484
C. Adjudication	1488
D. Schiedsgerichtsverfahren	1491
14. Teil Vorprozessuale Aufklärung und Beweissicherung (Koeble)	1501
Vorbemerkung: Kriterien für die Auswahl des Aufklärungsmittels	1503
A. Privatgutachten	1505
B. Schiedsgutachten	1511
C. Selbstständiges Beweisverfahren	1520
15. Teil Die gerichtliche Zuständigkeit in Bausachen (Sacher)	1583
A. Gesetzliche Regelungen zur sachlichen Zuständigkeit in Baurechtsstreitigkeiten	1584
B. Gesetzliche Regelungen zur örtlichen Zuständigkeit in Baurechtsstreitigkeiten	1589
C. Gerichtsstandsvereinbarungen	1597
D. Internationale Zuständigkeit	1602
16. Teil Die Feststellungsklage (Sacher)	1609
A. Notwendigkeit der Feststellungsklage	1609
B. Zulässigkeitsvoraussetzungen der Feststellungsklage	1614
C. Einwendungen im Feststellungsprozess	1619
D. Praktisch bedeutsame Fälle der Feststellungsklage	1621
E. Zwischenfeststellungsklage	1623
17. Teil Die Freistellungsklage (Zahn)	1625
A. Entstehung von Freistellungsansprüchen	1626
B. Materiell-Rechtliche Grundlagen zum Freistellungsanspruch	1629
C. Prozessuale Grundlagen zum Freistellungsanspruch	1646
18. Teil Die Streitverkündung (Sacher)	1651
Vorbemerkung	1651
A. Zulässigkeit der Streitverkündung	1653
B. Form und Zustellung der Streitverkündung	1661
C. Folgen der Streitverkündung	1665
D. Beitritt	1672
E. Taktische Überlegungen	1675
F. Kosten	1677
19. Teil Besonderheiten des Berufungsrechts in Bausachen (Sacher)	1681
Vorbemerkung	1682
A. Zulässigkeit der Berufung	1683
B. Prüfungsumfang	1699
C. Klageänderung, Widerklage und Aufrechnung	1719

Inhaltsübersicht

D. Berufung des Streithelfers	1721
E. Anschlussberufung	1723
F. Beschlusszurückweisung	1727
G. Abhilfeverfahren	1728
20. Teil Praktische Hinweise für Richter (Sacher)	1731
A. Vorbereitung des Termins	1733
B. Beweiserhebung	1742
C. Vergleiche in Bausachen	1759
D. Besonderheiten des Urteils im Bauprozess	1764

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
1. Teil Einführung: Das neue Baurecht 2018 (<i>Koebler</i>)	1	1
A. Entstehungsgeschichte und Überblick	1	1
I. Historische Entwicklung des neuen Baurechts	1	1
II. Anlass für die Neuregelung	7	2
III. Überblick über die neuen Vorschriften	10	3
B. Die Neuregelungen im Einzelnen	12	4
I. Änderungen im Allgemeinen Werkvertragsrecht (§§ 631–650 BGB)	12	4
1. Abschlagszahlungen (§ 632a BGB)	12	4
2. Fiktive Abnahme (§ 640 Abs. 2 BGB)	13	4
3. Kündigung aus wichtigem Grund	13	4
II. Neuregelung des Bauvertragsrechts (§§ 650a–650h)	13	4
1. Definition des Bauvertrags (§ 650a)	13	4
2. Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers (§ 650b)	14	4
3. Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Abs. 2 (650c)	14	5
4. Einstweilige Verfügung (§ 650d)	14	5
5. Bauhandwerkersicherung (§ 650f)	14	5
6. Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme (§ 650g Abs. 1–3)	14	5
7. Fälligkeit der Schlussrechnung (§ 650g Abs. 4)	14	5
8. Schriftform der Kündigung (§ 650h)	14	5
III. Neuregelung des Verbraucherbauvertragsrechts (§ 650i–n)	14	5
IV. Neuregelung des Architekten- und Ingenieurrechts (§ 650p–t)	15	6
V. Neuregelung des Bauträgervertrags (§§ 650u–v)	16	6
C. Inkrafttreten; Überleitungsvorschriften	17	7
I. Inkrafttreten	17	7
II. Übergangsfälle	18	7
2. Teil Bauvertrag, Verbraucherschutz im Baurecht und Allgemeine Geschäftsbedingungen im Bauvertrag (<i>Kniffka/Jurgeleit</i>)	1	9
A. Bauvertrag (<i>Kniffka</i>)	1	10
I. Spezialregeln für den Bauvertrag und andere Verträge	1	10
II. Definition des Bauvertrages	4	11
1. Anknüpfung an §§ 634a und 648a BGB aF	5	11
2. Begriff des Bauwerks	6	12
3. Begriff der Außenanlage	17	17
4. Leistungen für ein Bauwerk oder eine Außenanlage	19	17
a) Herstellung	20	18
b) Wiederherstellung	21	18
c) Umbau	27	19
d) Beseitigung	28	20
5. Begrenzung auf unwesentliche Leistungen	29	20
a) Instandhaltung	30	21
b) Vergleichbare Leistungen	32	22
c) Unwesentliche Leistungen für Neubauten	38	24

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
B. Verbraucherschutz im Baurecht (<i>Jurgeleit</i>)	39	25
I. Das Gesamtsystem des Verbraucherschutzes im Baurecht	39	25
1. Überblick	39	25
2. Die Abgrenzung von Verbraucherbaupvertrag und Bauvertrag	47	26
a) Verpflichtung zum Bau eines neuen Gebäudes	48	27
b) Erhebliche Umbaumaßnahme an einem bestehenden Gebäude	52	29
c) Planungsleistungen	55	29
II. Der Verbraucherbaupvertrag	57	30
1. Form – § 650i Abs. 2 BGB	58	30
2. Baubeschreibung – § 650j BGB, Art. 249 §§ 1, 2 EGBGB	59	30
a) Inhalt der Baubeschreibung	60	30
b) Form, Frist, zu Verfügung stellen	68	33
c) Rechtsfolgen von Pflichtverletzungen	70	33
d) Entfallen der Pflicht	79	35
3. Inhalt des Vertrags – § 650k BGB	83	36
a) Baubeschreibung zur Bauausführung als Vertragsinhalt	84	36
b) Angaben zur Bauzeit als Vertragsinhalt	86	36
c) Auslegung des Verbraucherbaupvertrags bei unvollständiger oder unklarer Baubeschreibung	89	37
4. Widerrufsrecht – § 650l BGB	92	38
a) Grundlagen und Voraussetzungen	92	38
b) Ausübung	97	40
c) Rechtsfolgen des Widerrufs nach Widerrufsrecht	100	41
aa) Einleitung	100	41
bb) Grundlagen	102	41
cc) Ansprüche des Bestellers gegen den Unternehmer	105	41
dd) Ansprüche des Unternehmers gegen den Besteller	107	42
d) Anspruch auf Rückbau aus § 311 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB	114	43
e) Widerrufsrecht und nicht vertragsgerechte Ausführung bis zum Widerruf	117	44
5. Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs – § 650m BGB	123	45
6. Erstellung und Herausgabe von Unterlagen – § 650n BGB	126	46
a) Inhalt	126	46
b) Erforderlichkeit der Unterlagen	131	47
III. Verbrauchervertrag	135	48
1. Voraussetzungen des Widerrufsrechts	137	48
a) Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge	138	48
b) Fernabsatzverträge	139	48
c) Ausschluss des Widerrufsrechts nach § 312g Abs. 2 Nr. 1 BGB	140	49
d) Ausschluss des Widerrufsrechts nach § 312g Abs. 2 Nr. 11 BGB	143	49
e) Ausschluss des Widerrufsrechts nach § 312g Abs. 2 Nr. 13 BGB	144	49
2. Ausübung des Widerrufsrechts	145	49
3. Rechtsfolgen des Widerrufs	149	50
C. Allgemeine Geschäftsbedingungen im Bauvertrag (<i>Jurgeleit</i>)	153	51
I. Allgemeine Geschäftsbedingungen und Individualvereinbarungen	162	54
1. Vorformulierung zur Vielfachverwendung	163	54
2. Stellen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen durch den Verwender	171	57
3. Aushandeln von Geschäftsbedingungen	177	59
II. Einbeziehung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen in den Vertrag	184	62
1. Einbeziehung gegenüber Unternehmern und öffentlichen Auftraggebern	185	63
2. Einbeziehung gegenüber anderen Vertragspartnern	187	63

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
3. Überraschende Klauseln	193	65
4. Vorrang der Individualabrede	195	66
III. Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen, insbesondere der VOB/B	196	67
1. Auslegung der AGB	196	67
2. Inhaltskontrolle zu Lasten des Verwenders	198	68
3. Maßstab der Inhaltskontrolle	199	68
4. Ausnahme von der Inhaltskontrolle	206	70
5. Transparenzkontrolle	208	72
6. Rechtsfolgen	212	74
7. Inhaltskontrolle der VOB/B	222	77
3. Teil Die Abnahme der Bauleistung (Jurgeleit)	1	83
A. Abnahmepflicht	3	85
B. Abnahmeregelungen in AGB	10	88
C. Rechtswirkungen der Abnahme	16	91
I. Fälligkeitsvoraussetzung	17	91
II. Leistungsgefahr	22	93
III. Vergütungsgefahr	23	93
IV. Schutzpflicht	24	94
V. Beweislast	25	94
VI. Verjährung der Mängelansprüche	37	98
VII. Verzinsung	43	100
VIII. Weitere Erfüllungswirkungen	44	100
D. Abnahmeformen	48	102
I. Förmliche Abnahme	51	102
II. Konkludente Abnahme	52	103
III. Unterlassene förmliche Abnahme	59	106
IV. Zu Unrecht verweigerte und fiktive Abnahme	60	107
1. Zu Unrecht verweigerte Abnahme	61	107
2. Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 1 S. 3 BGB aF	62	107
a) Grundlagen	62	107
b) Voraussetzungen	64	108
c) Verhältnis zu § 12 VOB/B	66	109
3. Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 2 BGB	67	109
a) Grundlagen	67	109
b) Voraussetzungen	68	110
c) Besondere Rechtsfolgen	72	111
d) Darlegungs- und Beweislast	74	112
e) Verhältnis zu § 12 VOB/B	75	112
f) Ausschluss von § 640 Abs. 2 BGB in AGB des Auftraggebers?	76	112
4. Fiktive Abnahme nach VOB/B	77	113
a) Voraussetzungen der fiktiven Abnahme	78	113
b) Geltungshindernisse	79	113
E. Teilabnahme	82	115
F. Vorbehalte bei der Abnahme	85	117
G. Technische Abnahme	86	118
H. Abnahme von Mängelbeseitigungsarbeiten	87	119

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
J. Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme – § 650g Abs. 1 bis 3 BGB	89	120
I. Überblick	89	120
II. Die gemeinsame Zustandsfeststellung	92	120
1. Voraussetzungen von § 640 Abs. 2 S. 1 BGB	93	120
2. Angabe eines Mangels	95	121
3. Verlangen des Unternehmers	97	121
4. Mitwirkung des Bestellers	99	122
5. Kosten	104	123
III. Die Zustandsfeststellung durch den Unternehmer	105	123
1. Fernbleiben des Bestellers	105	123
2. Verschulden des Bestellers	109	124
3. Dokumentation	112	124
4. Kosten	113	124
IV. Die Rechtsfolgen der Zustandsfeststellung	114	125
1. Verschaffung des Werks	116	125
2. Offenkundigkeit eines Mangels	117	125
3. Wirkungen der Zustandsfeststellung außerhalb von § 650g Abs. 3 BGB?	122	126
V. Baustellenbetretungsverbot	124	127
VI. Leistungskette	127	127
4. Teil Der Werklohnanspruch des Auftragnehmers (Kniffka)	1	129
A. Änderungen durch die Reform des Bauvertragsrechts	2	135
B. Wirksamer Vertrag zwischen den Parteien	3	137
I. Abschluss des Bauvertrages	3	137
1. Angebot	4	137
2. Die Annahme des Angebotes	11	139
3. Auftragsbestätigung	17	141
4. Kaufmännisches Bestätigungsschreiben und Verhandlungsprotokolle	18	141
5. Zuschlag bei öffentlicher Vergabe	22	142
6. Schuldbeitritt uÄ	23	143
7. Sonderwünsche des Auftraggebers	27	145
II. Wirksamkeit des Bauvertrages	28	145
1. Schwarzarbeit/Schmiergeldabrede	29	146
a) Schwarzarbeit	29	146
b) Schmiergeldabrede	34	148
2. Formverstoß beim Verbraucherbauvertrag	35	149
3. Notarielle Beurkundung	37	149
a) Rechtliche Einheit von Bau- und Grundstücksvertrag	38	149
b) Mittelbarer Zwang zum Grundstückserwerb	41	151
c) Umfang der Beurkundung	42	151
d) Rechtsfolgen	43	152
4. Verträge mit der öffentlichen Hand	44	153
5. Unwirksamkeit wegen Verstoßes gegen Vergaberechtsregeln	45	155
6. Vollmacht des Architekten/Bauleiters	46	155
7. Vollmacht des Ehegatten	51	158
8. Vollmacht des Hausverwalters	54	158
9. Widerruf von Bauverträgen	55	159
a) Widerruf des Verbraucherbauvertrags	56	159
b) Sonstige Baumaßnahmen von Verbrauchern	59	160
10. Anfechtung	62	162
a) Anfechtung wegen Erklärungsirrtums	63	162
b) Anfechtung wegen Täuschung und Drohung	64	163

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
C. Vertragliche Vergütung	66	166
I. Vergütungsvereinbarung	72	167
1. Vertragstypen	73	167
2. Kausales Schuldanerkenntnis	76	169
3. Beweiserleichterndes Anerkenntnis	80	171
4. Erlass oder Verzicht	81	171
5. Beweislast	82	172
II. Fehlende Vergütungsvereinbarung	85	173
III. Umsatzsteuer/Umkehrsteuer/Bauabzugssteuer	87	174
1. Umsatzsteuer	87	174
2. Umkehrsteuer	90	176
3. Bauabzugssteuer	93	178
IV. Zinsen	96	179
D. Nachtragsforderungen	102	181
I. Vertragsinhalt und Vertragsauslegung	104	181
1. Allgemeine Grundlagen	104	181
2. Grundsätze der Vertragsauslegung	107	182
a) Auslegung des gesamten Vertragswerks	110	183
b) Widersprüche	115	187
c) Berufliches Verständnis der Verträge	116	187
d) Sonstige Auslegungskriterien	119	189
e) Qualitäten und Leistungsbestimmungsrechte	120	189
f) Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	123	191
g) Ausschreibung nach VOB/A	124	192
h) Geltung auch im privaten Rechtsverhältnis	126	194
i) Risikoübernahme durch den Auftragnehmer	127	194
j) Risikoübernahme durch den Auftraggeber	132	198
k) Wegfall der Geschäftsgrundlage	133	199
3. Schadensersatz wegen Verstoßes gegen Ausschreibungsgrundsätze	134	200
4. Besonderheiten der Auslegung von Pauschalverträgen	138	203
II. Behandlung von Vertragsänderungen	143	206
1. Einverständliche Vertragsänderungen (BGB- und VOB/B-Vertrag)	144	206
2. Einseitige Änderungsanordnungen im VOB-Vertrag	149	209
a) Überblick	151	209
b) Anordnung geänderter Leistungen	165	215
c) Anordnung zusätzlicher Leistungen	179	221
3. Preisanpassungsanspruch bei geänderten und zusätzlichen Leistungen im VOB-Vertrag	182	222
a) Herrschende Auslegung der VOB/B	184	223
b) Abweichende Meinungen	195	229
c) Die ältere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Instanzgerichte	197	230
d) Auslegung der VOB/B	199	231
e) Ausblick auf die weitere Entwicklung nach BGH, Urteil vom 8.8.2019 – VII ZR 34/718	208a	236
4. Preisanpassung bei überhöhten Einheitspreisen	209	241
5. Anordnungen zur Leistungsänderung im bis zum 31.12.2017 geschlossenen BGB-Vertrag	219	246
a) Anordnung notwendiger Leistungen	219	246
b) Anordnung nicht notwendiger Leistungen	222	247
6. Anordnungen zur Leistungsänderung im ab dem 1.1.2018 geschlossenen BGB-Vertrag	223	248
a) Überblick über das Dreisäulenmodell des Gesetzgebers	223	248
b) Geänderte Leistungen	236	252
aa) Notwendige Leistungsänderungen	237	253

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
bb) Willkürliche Leistungsänderungen	243	255
cc) Kein Anordnungsrecht zur Bauzeit	245	256
dd) Mengenänderungen	247	257
c) Das Anordnungssystem des Gesetzes	248	258
d) Das Begehren einer geänderten Leistung	250	258
e) Bestreben nach Einigung	252	260
f) Planlieferung und Nachtragsangebot	253	260
g) Gescheiterter Einigungsprozess	260	263
aa) Beginn der 30-Tagefrist erst mit Planungsübergabe	261	263
bb) Ablauf der 30-Tagefrist ohne Nachtragsangebot	262	263
cc) Anordnungsrecht vor Ablauf der 30-Tagesfrist	263	264
dd) Vertraglicher Änderungsbedarf	265	265
ee) Anordnungsrecht	266	266
ff) Verweigerungsrecht des Unternehmers	268	266
h) Ausnahmetatbestände	271	267
aa) Zumutbarkeit der Ausführung	271	267
bb) Änderung ohne Mehrvergütungsanspruch	273	269
cc) Sonstige praktische Fälle	274	269
i) Konfliktlösungsmechanismus des Gesetzes	287	271
7. Die Preisanpassung nach einer Änderungsanordnung gemäß § 650b BGB	288	272
a) Überblick	288	272
b) Die Vergütungsanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen	291	273
aa) Kostenvergleich: Hypothetische und tatsächliche Kosten	293	274
bb) Erforderliche Kosten	296	276
cc) Einzelkosten der Teilleistung	298	277
dd) Baustellengemeinkosten	299	277
ee) Angemessener Zuschlag für Allgemeine Geschäftskosten	300	277
ff) Angemessener Zuschlag für Gewinn und Wagnis	303	279
gg) Auslegung des § 650c Abs. 1 S.2 BGB	308	280
c) Die Vergütungsanpassung nach der Urkalkulation	309	281
aa) Vereinbarungsgemäß hinterlegte Urkalkulation	313	282
bb) Preisfortschreibung	316	283
cc) Widerlegliche Vermutung	317	284
dd) Wahlrecht des Unternehmers	322	286
d) Abschlagszahlungen im Bauvertrag	323	286
aa) Keine Anwendbarkeit im VOB-Vertrag	324	287
bb) Abrechnung nach 100 Prozent	325	287
cc) Abrechnung nach 80 Prozent	326	287
dd) Rückzahlungsanspruch des Bestellers	335	290
8. Die Inhaltskontrolle der VOB-Regelungen zur Anordnung und Vergütung in ab dem 1.1.2018 geschlossenen Verträgen	338	291
a) Der Auftraggeber als Verwender – das Anordnungsrecht	340	291
aa) Auslegung der VOB/B	340	291
bb) Unangemessene Benachteiligung des Auftragnehmers für auszuführende Leistungen	342	292
cc) Keine Unwirksamkeit für nicht auszuführende Leistungen	345	294
b) Der Auftraggeber als Verwender – die Vergütungsregelungen	346	294
c) Der Auftragnehmer als Verwender – das Anordnungsrecht	352	297
d) Der Auftragnehmer als Verwender – die Vergütungsregeln	355	299
e) Die Anwendung des Gesetzesrechts	356	299
9. Sonderfall: Nachtrag wegen verzögerter Vergabe	357	299
10. Leistungsverweigerungsrecht	370	305

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
III. Preis Anpassung infolge Mengenänderungen	375	307
1. Einheitspreisvertrag	377	309
a) BGB-Vertrag	379	309
b) VOB-Vertrag	381	310
2. Pauschalvertrag – VOB/B und BGB	392	314
IV. Leistungsänderungen oder zusätzliche Leistungen ohne Veranlassung des Auftraggebers	396	316
1. BGB-Vertrag	396	316
2. VOB-Vertrag	397	316
a) Vergütung nach Anerkenntnis der Leistung	398	316
b) Vergütung notwendiger Leistungen im mutmaßlichen Willen des Auftraggebers und nach Anzeige	398	317
c) Vergütung nach Geschäftsführung ohne Auftrag	400	317
V. Preis Anpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage	401	319
a) Sachverhalte	402	319
b) Regelungen	403	319
c) Die Voraussetzungen für eine Preis Anpassung nach § 313 BGB ...	406	320
aa) Geschäftsgrundlage eines Vertrages	407	320
bb) Vertragliche Regelung ist keine Geschäftsgrundlage	408	321
cc) Fehlerhafte Vorstellung von Baumständen als Geschäftsgrundlage	410	321
dd) Vorstellungen als Fundament des Vertrages – Risikozuweisung	421	327
ee) Wesentliche Vorstellungen müssen fehlerhaft gewesen sein ..	431	332
ff) Hypothetischer Vertragsänderungswille der Parteien	432	332
gg) Unzumutbarkeit	433	333
hh) Vertragsanpassung	442	336
VI. Kalkulationsirrtum	445	338
VII. Abwehrklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen	451	341
1. Auslegung der Abwehrklauseln	454	342
2. Inhaltskontrolle	455	343
3. Leistungsklauseln	459	345
4. Schriftformklauseln	470	349
5. Ausschlussklauseln	474	351
E. Die Fälligkeit des Werklohns	475	352
I. Fälligkeit mit Abnahme	475	352
II. Fälligkeit nach unterlassener Abnahme	476	352
III. Fälligkeit der Nachunternehmervergütung	477	352
a) Bezahlung des Hauptunternehmers	479	353
b) Abnahme der Hauptunternehmerleistung	481	354
c) Erfolgreiche Auskunftfristsetzung	482	355
IV. Sonstige Fälle entbehrlicher Abnahme	484	356
1. Endgültige Abnahmeverweigerung	485	356
2. Endgültige Leistungsverweigerung des Auftraggebers	488	357
3. Abrechnungsverhältnis	489	357
a) Untergang des Erfüllungsanspruchs	489	357
b) Sonstige Fälle des Abrechnungsverhältnisses	490	357
4. Fälligkeit nach Kündigung	494	359
F. Prüfbare Schlussrechnung	495	360
I. Anforderungen an die Rechnung	496	361
1. Abrechnung des Einheitspreisvertrages	501	362
a) Aufmaß	502	362
b) Einheitspreise	506	364
2. Abrechnung von Stundenlohn	507	364
a) Vertragliche Voraussetzungen	508	364
b) Stundenzettel	509	365

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
3. Abrechnung von Nachträgen	511	366
4. Abrechnung des Pauschalvertrages	515	367
5. Vertragliche Abzüge	516	368
a) Nachlass	517	368
b) Skonto	518	368
c) Umlagen	524	370
d) Sicherheitseinbehalt	528	371
e) Abschlags- und Vorauszahlungen	529	371
6. Sonstige Rechnungsbestandteile	530	371
II. Schlusszahlung	533	372
III. Rechnungserteilung durch den Auftraggeber	536	373
IV. Rechnungsbezogene Einwendungen des Auftraggebers	537	374
1. Fehlende Prüfbarkeit der Schlussrechnung	537	374
a) Anforderungen an die Prüfbarkeit der Rechnung	537	374
b) Rechtsmissbräuchliche Berufung auf fehlende Prüfbarkeit der Rechnung	539	375
c) Prozessuale Fragen	545	377
2. Vorbehaltlose Annahme der Schlusszahlung	554	381
3. Fälligkeitsvereinbarungen	561	384
V. Positionsbezogene Einwendungen	568	387
VI. Einwendungen aus mangelhaften Leistungen gegen den Werklohnanspruch	585	395
1. Leistungsverweigerungsrecht vor Abnahme	585	395
2. Leistungsverweigerungsrecht nach Abnahme	587	396
3. Aufrechnung	594	399
G. Abschlagszahlungen	599	402
I. Abschlagszahlung für vertragsgemäß erbrachte, im Wesentlichen mangelfreie Leistungen (Verträge vom 1.1.2009 bis 31.12.2017)	604	403
II. Abschlagszahlung für vertragsgemäß erbrachte Leistungen (Verträge ab 1.1.2018)	611	406
III. Prüfbare Abrechnung der Abschlagszahlung (Verträge ab dem 1.1.2009)	619	409
IV. Erlöschen des Rechts auf Abschlagszahlung	627a	411
V. Abschlagszahlung für noch nicht eingebaute Stoffe und Bauteile	629	412
VI. Regelungen des Forderungssicherungsgesetzes für Bauträger- und Verbraucherverträge (Verträge vom 1.1.2009 bis zum 31.12.2017)	633	414
1. Bauträgervertrag	633	414
2. Verbraucherverträge	636	415
VII. Neuregelungen des Bauvertragsgesetzes zum Verbraucherschutz und Bauträgervertrag (Verträge ab 1.1.2018)	640	417
1. Abschlagszahlungen im Verbraucherbauvertrag	640	417
2. Sicherung des Unternehmers im Verbraucherbauvertrag kraft Vereinbarung	651	419
3. Abschlagszahlungen im Bauträgervertrag	653	421
VIII. Verzug mit Abschlagszahlung	654	421
IX. Verjährung	660	423
X. Prozessuale Besonderheiten	661	423
1. Abschlagszahlungsforderung als selbständiger Streitgegenstand	661	423
2. Anforderungen an Klage auf Rückzahlung der Abschlagszahlungen	662	423
H. Verjährung des Vergütungsanspruches	664	425
I. Verjährungsfrist	664	425
1. Regelmäßige Verjährung des Vergütungsanspruchs	664	425
2. Voraussetzungen der Verjährung	667	425
a) Entstehung des Vergütungsanspruchs	669	426
b) Kenntnis des Unternehmers von den Anspruch begründenden Umständen	676	427
c) Ultimo-Verjährung	677	427

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
II. Hemmung der Verjährung	678	427
1. Hemmende Maßnahmen	679	427
2. Hemmung durch Verhandlung	681	428
III. Neubeginn der Verjährung	686	429
1. Deklaratorisches Anerkenntnis	687	430
2. Aufrechnung	688	430
3. Abschlagszahlung	689	430
I. Gesetzliche Ansprüche bei nichtigem Vertrag	690	431
I. Ansprüche des Auftragnehmers gegen den Bauherrn	690	431
II. Ansprüche des Auftragnehmers gegen einen Vertreter ohne Vertretungsmacht	697	433
III. Ansprüche des Vertreters gegen den Bauherrn	700	433
5. Teil Die Haftung des Unternehmers für Mängel (Jurgeleit)	1	435
A. Grundlagen des Haftungsrechts für Mängel	1	437
I. Mängelrechte vor und nach der Abnahme	1	437
1. Gesetzliche Rechte vor der Abnahme	1	437
a) Grundsätzlich keine Mängelrechte nach § 634 BGB vor der Abnahme	2	438
b) Ausnahmen	9	439
c) Voraussetzungen der Rechte vor der Abnahme	13	441
2. Gesetzliche Rechte nach der Abnahme	18	443
3. Rechte nach VOB/B	20	444
II. Mangelhafte Bauleistung	24	445
1. Sachmangel bei Beschaffenheitsvereinbarung	25	446
a) Grundlagen	25	446
b) Funktionaler Herstellungsbegriff	27	448
c) Risikoausschluss durch Beschaffenheitsvereinbarung	29	450
d) Auswirkung und Bedeutung des funktionalen Herstel- lungsbegriffs	35	452
2. Sachmangel ohne Beschaffenheitsvereinbarung	44	456
3. Anerkannte Regeln der Technik	46	457
a) Begriff	47	457
b) Ermittlung der anerkannten Regeln der Technik	50	458
c) Anerkannte Regeln der Technik als geschuldete Beschaffenheit ..	53	459
d) Sachmangel trotz Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik	56	461
4. Rechtsmangel	57	462
III. Enthftung durch Erfüllung der Bedenkenhinweispflicht	58	462
1. Grundsätze zur Haftungsbefreiung	59	462
2. Bindende Vorgaben des Auftraggebers	60	463
3. Prüfungspflicht	64	464
4. Bedenkenhinweispflicht	66	466
5. Haftungsbefreiung	72	469
IV. Mitverantwortlichkeit der Baubeteiligten	77	470
1. Beteiligung des Auftraggebers	77	470
a) Sowiesokosten	77	470
b) Sonstige Vorteilsausgleichung durch Abzug „Neu für Alt“	80	472
c) Ersatz von Gebrauchsvorteilen	82	473
d) Mitverschulden des Auftraggebers	84	474
e) Haftung für Erfüllungsgehilfen	91	477
aa) Planer und Sonderfachleute als Erfüllungsgehilfen des Auftraggebers	95	478
bb) Mitverantwortung des Auftraggebers wegen Fehler anderer Unternehmer	99	481

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
cc) Bauleiter des Auftraggebers kein Erfüllungsgehilfe	101	482
dd) Mitverantwortung gegenüber Bauleitern	104	483
ee) Baustofflieferanten	107	484
f) Anteil der Mithaftung	108	484
e) Sicherstellung des Auftragnehmers	112	485
2. Gesamtschuldnerausgleich	115	486
a) Gesamtschuld	117	487
b) Ausgleichsanspruch	121	490
V. Unverhältnismäßige Mängelbeseitigungskosten	129	493
1. Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers vor der Abnahme	131	494
a) Tatbestand	131	494
b) Rechtsfolgen	132	494
2. Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers nach der Abnahme	134	494
a) Tatbestand	134	494
b) Rechtsfolgen	136	496
VI. Die Verjährung des Herstellungsanspruchs und der Mängelrechte	140	498
1. Die Verjährung des Herstellungsanspruchs	141	498
2. Die Verjährung der Mängelrechte nach BGB	143	499
a) Grundlagen	143	499
b) Arbeiten bei Bauwerken	146	500
c) Einzelfälle	151	502
aa) Installation einer Technischen Anlage	151	502
bb) Technische Anlagen als Bauwerk	152	502
cc) Bauwerksarbeiten	153	502
dd) Planungs- und Überwachungsleistungen	154	503
ee) Bearbeitungsarbeiten	155	503
ff) Geltung von Kaufrecht	156	504
3. Verjährung der Mängelansprüche nach VOB/B	157	504
a) Grundlagen	157	504
b) Besonderheiten des Verjährungsrechts nach VOB/B	159	505
4. Verlängerung der Verjährungsfrist	167	507
a) Symptomtheorie	168	507
b) Wirkung der Hemmung und des Neubeginns	169	508
c) Darlegungs- und Beweislast	173	509
5. Neubeginn der Verjährung	174	510
6. Hemmung	175	511
a) Hemmung durch Verhandlung	175	511
b) Hemmung durch Verfahren	186	514
7. Erhaltung der Mängelreede	202	520
a) Aufrechnung mit Schadensersatz, Kostenerstattungsanspruch oder Vorschussanspruch	203	520
b) Zurückbehaltungsrecht	204	520
c) Rücktritt	206	521
d) Minderung	210	522
8. Arglistiges Verschweigen und Organisationsfehler	211	522
a) Verjährung bei Arglist	211	522
b) Zurechnung der Mitarbeiterkenntnisse	215	524
c) Verjährung bei Organisationsfehlern	217	525
9. Inhaltskontrolle von Verjährungsklauseln	225	529
a) Verkürzung der Verjährungsfrist für Mängelansprüche	225	529
b) Verlängerung der Verjährungsfrist für Mängelansprüche	228	531

	R.n.	Seite
B. Die Klage auf Herstellung des Werks und auf Mängelbeseitigung und die Zwangsvollstreckung aus dem Titel	230	532
I. Taktische Überlegungen	230	532
II. Anspruchsgrundlagen	235	533
III. Einwendungen des Auftragnehmers	250	537
IV. Zwangsvollstreckung	276	545
C. Die Zahlungsklage im Mängelrechtprozess	281	548
I. Überblick und Taktische Überlegungen	281	548
1. Das System der Mängelrechte nach der neuen Rechtsprechung des BGH zum Schadensersatz statt der Leistung	281	548
2. Auswahl der Mängelrechte nach Anspruchsvoraussetzungen	287	549
II. Die Kostenerstattungsklage	293	552
1. Anspruchsgrundlagen und Darlegung	293	552
2. Kostenerstattungsanspruch vor der Abnahme	294	552
3. Kostenerstattungsanspruch nach der Abnahme	300	554
a) Voraussetzungen des Kostenerstattungsanspruchs	300	554
b) Umfang des Kostenerstattungsanspruchs	313	561
4. Einwendungen des Auftragnehmers	325	567
III. Vorschussklage	340	572
1. Anspruchsgrundlagen und Darlegung	340	572
2. Einwendungen	346	573
IV. Rückforderung des Vorschusses	354	576
1. Darlegung	356	576
2. Einwendungen	359	577
V. Minderung der Vergütung	365	578
1. Anspruchsgrundlagen und Darlegung	365	578
2. Einwendungen	371	582
VI. Schadensersatz	373	582
1. Anspruchsgrundlagen im BGB-Vertrag	373	582
2. Schadensersatz nach § 280 und § 281 BGB	374	582
a) Abgrenzung von § 280 Abs. 1 BGB zu § 281 BGB	374	582
b) Schadensersatz neben der Leistung	375	583
c) Schadensersatz statt der Leistung in Form des kleinen Schadensersatzes	386	588
aa) Normative Grundlagen zur Schadensbemessung	391	589
bb) Die bisherige Rechtsprechung des BGH zur Schadensbemessung	393	589
aaa) Schadensbemessung nach Vermögensbilanz	394	590
bbb) Schadensbemessung nach fiktiven Mängelbeseitigungskosten	396	590
cc) Aufgabe der Rechtsprechung zur Schadensbemessung nach fiktiven Mängelbeseitigungskosten	397	591
dd) Die Alternative zu fiktiven Mängelbeseitigungskosten – Schadensbemessung auf der Grundlage der Störung des Äquivalenzverhältnisses	401	591
ee) Die Rückkehr zum Vorschuss	403	592
ff) Verfahrensrechtliche Erwägungen	404	592
gg) Kombinierte Berechnungsmethoden	405	593
d) Schadensersatz statt der Leistung – Großer Schadensersatz	406	593
aa) Schadensberechnung nach frustrierten Aufwendungen infolge Rückgabe	407	593
bb) Nichterfüllungsschaden	412	596
cc) Erheblichkeit der Pflichtverletzung	414	597
e) Schadensersatz statt der Leistung – Fristsetzung	417	598
f) Schadensersatz statt der Leistung – Verhältnis zum Anspruch aus Verzug wegen Mängeln	419	599

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
3. Unmöglichkeit der Nacherfüllung	420	600
a) Anfängliche Unmöglichkeit	421	600
b) Nachträgliche Unmöglichkeit	423	602
4. VOB-Vertrag	424	602
a) Vor der Abnahme	424	602
b) Nach der Abnahme	426	603
5. Einwendungen	429	604
6. Teil Ansprüche des Auftraggebers wegen Leistungsstörungen (Jurgeleit) ...	1	609
A. Möglichkeiten der Vertragsauflösung	2	611
I. Rücktritt nach § 323 BGB	3	611
1. Fälligkeit der Leistung	4	612
2. Leistung nicht oder nicht vertragsgemäß erbracht	8	614
3. Fruchtloser Fristablauf	10	615
4. Schwebezustand	15	616
5. Erfüllungsgefährdung	17	618
6. Rechtsfolgen des Rücktritts	20	619
a) Ausgeschlossene Rückgabe der Bauleistung	22	619
b) Mögliche Rückgabe der Bauleistung	23	620
c) Herausgabe gezogener Nutzungen	25	621
d) Herausgabe nicht gezogener Nutzungen und Verwendungersatz	26	621
7. Teilrücktritt	29	622
II. Schadensersatz statt der Leistung	30	622
III. Kündigung des BGB-Vertrages	33	623
1. Freie Kündigung	33	623
2. Außerordentliche Kündigung	34	624
a) Kündigungsgrund	35	624
b) Teilkündigung	39	627
c) Abhilfeverlangen oder Abmahnung	42	628
d) Kündigungsfrist, Form und Begründung	45	628
IV. Kündigung des VOB-Vertrages	47	629
1. Freies Kündigungsrecht	48	629
2. Kündigung in der Krise des Auftragnehmers	50	630
3. Kündigung nach Wettbewerbsbeschränkung	57	633
4. Kündigung wegen Verzögerung	58	633
a) Allgemeines	58	633
b) Behinderungsanzeige	64	634
c) Verlängerung der Ausführungsfrist	67	635
d) Die speziellen Kündigungstatbestände	71	637
aa) Verzögerung mit dem Beginn der Ausführung	71	637
bb) Verzug mit der Vollendung	73	637
cc) Unzureichende Baustellenausstattung	75	638
5. Außerordentliche Kündigung	76	638
6. Kündigung nach Unterbrechung	77	638
B. Schadensersatz- und Mehrkostenansprüche	78	640
I. Ansprüche auf Verzugs- und Nichterfüllungsschaden im BGB-Vertrag ..	81	640
1. Verzugschaden	81	640
a) Verschulden	82	641
b) Fälligkeit und weitere Voraussetzungen	83	641
c) Verzögerungsschaden	90	642
2. Nichterfüllungsschaden	98	644
II. Ansprüche auf Verzugs- und Nichterfüllungsschaden beim VOB-Vertrag	103	647
1. Verzögerungsschaden	104	647
2. Fertigstellungskosten nach Kündigung	107	648
3. Schadensersatz nach Kündigung	108	648

	R.n.	Seite
C. Anspruch auf Vertragsstrafe	110	649
I. Individuelle Vereinbarung einer Vertragsstrafe	111	649
II. Vereinbarung der Vertragsstrafe durch Allgemeine		
Geschäftsbedingungen	117	651
1. Individuelles Aushandeln	119	651
2. Inhaltskontrolle	120	652
a) Verstoß gegen das Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB)	121	652
b) Unangemessene Höhe der Vertragsstrafe (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB) ..	122	653
c) Kumulationsverbot	125	655
d) Verzug	126	655
e) Anrechnung des Schadensersatzanspruchs	129	656
f) Vorbehalt bei der Abnahme	130	656
g) Trennbare Teile	132	657
III. Voraussetzungen der Vertragsstrafe	134	657
1. Fristüberschreitung	135	657
a) Vereinbarte Frist	135	657
b) Überschreitung der Frist	138	658
2. Verzug	143	660
3. Berechnung der Vertragsstrafe	146	661
4. Vorbehalt der Vertragsstrafe	151	662
5. Anrechnung auf den Schadensersatzanspruch	156	663
D. Ansprüche nach Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme	157	664
7. Teil Rechte des Auftragnehmers wegen Leistungsstörungen und		
Behinderungen (Jurgeleit)	1	667
A. Überblick	1	668
B. Rechte des Auftragnehmers nach Zahlungsverzögerung	6	670
I. Rücktritt nach § 323 BGB	6	670
1. Fälligkeit des Anspruchs	7	670
2. Fristsetzung	13	672
3. Rechtsfolgen	17	673
II. Schadensersatz statt der Leistung	18	673
III. Verzugsschaden	21	674
1. Mahnung	22	674
2. Kalenderfrist	23	674
3. Eintritt eines ungewissen Ereignisses	24	675
4. 30-Tage-Regelung	27	675
5. Verzug nach Empfang der Gegenleistung	28	675
6. Abweichende Vereinbarungen	29	676
7. Rechtsfolgen	30	676
IV. Sonderregelungen im VOB-Vertrag	32	676
C. Rechte des Auftragnehmers nach Verzögerung von Mitwirkungshandlungen		
oder Verletzung von Vertragspflichten	35	678
I. Vertragspflichten/Mitwirkungsobliegenheiten	35	678
II. Mitwirkung des Auftraggebers bei der Herstellung	42	680
III. Kündigung wegen unterlassener Mitwirkung	55	684
1. Vertragsauflösung des BGB-Vertrages nach § 643 BGB	55	684
a) Annahmeverzug des Auftraggebers	56	684
b) Voraussetzungen für die Vertragsauflösung	57	685
c) Rechtsfolgen	59	685
aa) Vergütung	59	685
bb) Schadensersatz	63	686
2. Kündigung des VOB-Vertrages	64	686
IV. Vertragsauflösung wegen Verletzung von Schuldnerpflichten	67	687

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
1. Rücktritt vom BGB-Vertrag	67	687
2. VOB-Vertrag	69	688
V. Kündigung aus sonstigen Gründen	70	688
1. BGB-Vertrag	70	688
2. VOB-Vertrag	73	689
3. Schadensersatz nach außerordentlicher Kündigung	74	689
VI. Entschädigung nach Annahmeverzug	75	690
VII. Schadensersatz wegen Behinderungen	82	693
1. BGB-Vertrag	82	693
a) Behinderungen	83	693
b) Verzug	84	694
aa) Mahnung	85	694
bb) Entbehrlichkeit der Mahnung	86	694
cc) Ansprüche aus § 280 BGB	88	695
dd) Verschulden des Auftraggebers	89	695
ee) Haftung für Erfüllungsgehilfen	90	696
c) Verzugschaden	92	697
aa) Differenzhypothese	93	697
bb) Kausalitäten	98	699
d) Schadensumfang	112	703
aa) Schadensschätzung	113	703
bb) Rentabilitätsvermutung und Kommerzialisierung	121	706
cc) Entgangener Gewinn	126	707
dd) Umsatzsteuer	127	708
2. VOB-Vertrag	128	708
D. Weitere Anspruchsgrundlagen	132	710
I. Vergütungsregelung nach Gefahrübergang	132	710
II. Vergütung nach Unterbrechung der Ausführung	137	711
III. Ansprüche nach Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme	138	712
8. Teil Die Abwicklung des gekündigten Bauvertrages (Kniffka)	1	717
A. Allgemeine Grundsätze zur Kündigung	1	717
I. Kündigungserklärung	1	717
II. Kündigungsgründe	4	718
III. Teilkündigung	8	719
IV. Unberechtigte außerordentliche Kündigung	15	721
V. Zeitpunkt der Kündigung	20	723
VI. Form der Kündigung	21	723
VII. Begründung der Kündigung	22	724
B. Allgemeine Wirkungen der Kündigung	24	725
I. Abnahmefähigkeit	25	725
II. Anspruch auf Feststellung des Leistungsstands	27	726
C. Abrechnung nach Kündigung	40	730
I. Abrechnung erbrachter Leistungen	46	731
1. Abrechnung erbrachter Leistungen im Einheitspreisvertrag	51	733
2. Abrechnung erbrachter Leistungen im Pauschalvertrag	52	733
II. Abrechnung nach freier Kündigung	71	739
1. Abrechnung des Vergütungsanspruchs im Einheitspreisvertrag	82	744
2. Abrechnung des Vergütungsanspruchs im Pauschalvertrag	85	746
III. Vertragsklauseln	90	748
1. Vom Auftraggeber gestellte Klauseln	90	748
2. Vom Auftragnehmer gestellte Klauseln	92	748

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
D. Mängelhaftung nach Kündigung für erbrachte Leistungen	96	751
E. Schadens- und Mehrkostenansprüche des Auftraggebers	106	754
9. Teil Anspruchssicherung bei Bausachen (Koeble)	1	759
A. Vertragliche und gesetzliche Sicherheiten betreffend beide Vertragsparteien ..	1	761
I. Sicherung des Vergütungsanspruchs des AN	1	761
1. Sicherungsbedürfnis	1	761
2. Gesetzliche Grundlagen	2	762
a) Ursprüngliches BGB	2	762
b) Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 648a BGB aF/§ 650f BGB 2018)	3	762
c) Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen; Schuldrechtsmodernisierungsgesetz 2002; Forderungssicherungs- gesetz (FoSiG)	4	762
3. Sicherungsmittel für den AN nach geltendem Recht	14	763
4. Einstellung der Arbeiten	15	763
5. Sicherungshypothek (§ 648 BGB aF/§ 650e BGB 2018)	19	764
6. Ansprüche wegen Verstoß gegen das GSB bzw. das BauFordSiG	20	764
7. Sicherung durch Direktzahlung (§ 641 Abs. 2 BGB; § 16 Abs. 6 VOB/B)	22	765
8. Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 648a BGB aF/§ 650f BGB 2018) ..	24	765
9. Vereinbarungen (Sicherungsabrede)	25	765
II. Sicherung der Ansprüche des Auftraggebers	26	766
1. Sicherungsbedürfnis	26	766
2. Gesetzliche und vertragliche Sicherheiten	27	766
a) Gesetzliche Regelungen	27	766
b) Vertragliche Sicherung (Sicherungsabrede)	31	766
III. Wirksamkeit von Sicherungsabreden in AGB des Auftraggebers	32	767
1. AGB betreffend die Sicherheit (Bürgschaft)	32	767
2. Einzelheiten der Rechtsprechung zu Sicherungsabreden in AGB des Auftraggebers	35	769
IV. Sicherheitseinbehalt und Sicherheitsleistung nach § 17 VOB/B	41	771
1. Anwendbarkeit des § 17 VOB/B (Vereinbarung; Sicherungsabrede) ..	41	771
2. Gegenstand und Zweck der Sicherheitsleistung; Sicherheitsleistung und Zurückbehaltungsrecht/Aufrechnung	46	773
a) Gegenstand und Zweck	46	773
b) Sicherheitseinbehalt und Zurückbehaltungsrecht/Aufrechnung ..	48	773
3. Art und Weise der Sicherheitsleistung	50	774
a) Einbehalt von Zahlungen (Abs. 6)	52	774
b) Hinterlegung (Abs. 5)	63	775
c) Bürgschaft (Abs. 4)	64	775
aa) Voraussetzungen	64	775
bb) Bürgschaft auf erstes Anfordern (Grundlagen)	68	777
d) Klauseln in AGB und Folgen der Unwirksamkeit	75	779
e) Austausch von Sicherheiten; Sicherheitsleistung und Zurückbehaltungsrecht; Herausgabe der Bürgschaft	83	782
4. Frist zur Sicherheitsleistung durch den AN (§ 17 Abs. 7 VOB/B)	89	784
5. Rückgabe der Sicherheit (§ 17 Abs. 8 VOB/B)	90	784
6. Verjährung von Ansprüchen aus der Bürgschaft	98	785
B. Das Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 648a BGB aF/§ 650f BGB 2018)	101	787
I. Geltungsbereich	101	787
1. Anwendbares Recht (BGB aF und BGB 2018)	101	787
2. Anwendungsbereich; Ausnahmen von der Sicherungspflicht	102	787

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
II. Der Sicherungsberechtigte	106	788
1. Personeller Anwendungsbereich	107	788
2. Sachlicher Anwendungsbereich	111	789
III. Ausnahmen von der Sicherungspflicht	115	791
1. Juristische Personen des öffentlichen Rechts	117	791
2. Privater Wohnungsbau	118	792
a) Einfamilien-Hausbau (§ 648a Abs. 6 Nr. 2 BGB aF)	119	792
b) Verbraucherbau (§ 650f Abs. 6 Nr. 2 BGB 2018)	121	793
3. Missbräuchliches Verlangen der Sicherheit	122	793
IV. Inhalt und Höhe der Sicherheit	123	794
1. Die gesicherten Ansprüche	123	794
a) Vergütungsansprüche und deren Surrogate	123	794
b) Einfluss von Abnahme und Kündigung	125	795
2. Höhe der Sicherheit; Erhöhung	126	795
a) Ermittlung des Vergütungsanspruchs	127	795
b) Änderungen und Zusatzleistungen (Nachträge)	128	795
c) Nebenforderungen	129	796
d) Erbrachte Leistungen bzw. Recht auf Abschlagszahlungen	130	796
e) Einfluss von Zahlungen; Anpassung der Sicherheit	131	797
f) Anpassung bzw. Reduzierung der Sicherheit	133	797
g) Überhöhtes Sicherungsverlangen	134	797
3. Einfluss von Gegenansprüchen; Sicherheitsleistung nach der Abnahme und nach Kündigung	135	798
a) Nacherfüllung und Aufrechnung	135	798
b) Sicherheitsleistung nach Kündigung	137	798
c) Einfluss von Mängelrechten vor und nach der Abnahme	138	799
d) Vertragstreue des Unternehmers als Voraussetzung für das Sicherungsverlangen?	141	800
4. Vereinbarungen über die Höhe der Sicherheit	142	800
V. Art der Sicherheit, Inhalt und Widerruf; Wahlrecht des Auftraggebers ..	147	801
1. Art und Inhalt	147	801
a) Pfandrechte, Hypothek	148	801
b) Garantie, sonstiges Zahlungsverprechen	148	802
c) Bürgschaft	149	802
2. Wahlrecht des Auftraggebers	151	803
3. Widerruf	154	804
VI. Anfordern der Sicherheit und Folgen bei Säumnis	157	804
1. Zeitpunkt	158	804
2. Anforderung der Sicherheit	159	805
a) Form und Frist des Verlangens	159	805
b) Sanktionen nach Fristablauf	163	806
c) Einstellung der Arbeiten	164	807
d) Kündigung des Bauvertrags	165	807
e) Klage auf Sicherheitsleistung; Vollstreckung	168	808
f) Ausschluss der Sicherheitsleistung	172	810
VII. Kosten der Sicherheit	173	810
VIII. Verwertung der Sicherheit	175	810
1. Voraussetzungen der Verwertung in (Abs. 2 S. 2)	175	810
2. Inanspruchnahme aus einer Bürgschaft	177	811
a) Allgemeine Voraussetzungen	177	811
b) Verjährung der Ansprüche aus der Bürgschaft	178	811
IX. Verhältnis zur Bauhandwerkersicherungshypothek	180	812
X. Anspruch auf die Sicherheit; Insolvenzfestigkeit	182	813
XI. Unabdingbarkeit des BHSG	183	813
XII. Rückgabe der Sicherheit	185	814

	R.n.	Seite
C. Ansprüche wegen falscher Verwendung von Baugeld (BauFordSiG)	187	815
I. Ausgangslage und gesetzliche Grundlagen	187	815
1. GSB 1909	188	815
2. BauFordSiG 2009	190	815
a) Änderungen durch das FoSiG	191	815
b) Inkrafttreten/Übergangsregelungen	193	816
3. Änderungen des BauFordSiG, Reformbestrebungen	195	817
II. Sicherungsbedürfnis und Schutzfunktion	197	817
III. Voraussetzungen der Ansprüche	199	818
1. Geschützter Personenkreis	199	818
2. Herstellung eines Baues	205	820
3. Baugeld	212	821
a) Ansprüche bei dinglicher Sicherung	213	821
b) Erweiterter Baugeldbegriff (§ 1 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauFordSiG)	226	824
4. Empfänger von Baugeld	231	825
5. Verwendung des Baugelds	234	827
a) Separierung der Geldmittel	234	827
b) Eigenmittel und freie Gelder	237	828
c) Verwendung für eigene Leistungen (§ 1 Abs. 2 BauFordSiG)	238	828
d) Verwendung der Geldbeträge	239	829
aa) Nicht ordnungsgemäße Verwendung	239	829
bb) Darlegungslast des Gläubigers/Geschädigten	240	829
cc) Darlegungslast des Baugeldempfängers	241	830
6. Verschulden	243	830
7. Umfang des Schadensersatzanspruchs; Ursächlichkeit; Verjährung	247	832
8. Prozessuales	251	833
10. Teil Formen des Bauens und Vertragsarten; Baumodelle und		
 Bauträgervertrag (Koeble)	1	835
A. Formen des Bauens	1	840
I. Projektentwicklung als Vorstufe	1	840
II. Bauherr als Grundstückseigentümer	3	841
1. Einsatz von Architekten, Ingenieuren und Bauunternehmern	4	841
2. Einsatz eines Wohnungsbauunternehmens (Kompaktbau)	8	843
3. Einsatz eines Baubetreuers	9	844
4. Fertighausvertrag	10	844
III. Eigentümerwerb durch den Bauenden (Baumodelle)	12	845
1. Überblick über die Baumodelle	12	845
2. Der Begriff Baumodelle	18	846
3. Grundstruktur der fünf gängigen Baumodelle	20	847
IV. Rechtliche Grundlagen und Risiken der Baumodelle	28	848
1. Charakterisierung des Bauträgermodells; Risiken; Reformbestrebungen	28	848
2. Bauherrenmodell/Baubetreuungsmodell	31	849
a) Rechtliche Grundlagen	31	849
b) Probleme der Vertretung durch Baubetreuer oder Treuhänder	34	850
c) Gesamtschuldnerische oder beschränkte Haftung der Bauherren?	38	851
3. Generalübernehmermodell	40	852
a) Rechtliche Abgrenzung, anwendbares Recht	40	852
b) Anwendbare Vorschriften aus dem Allgemeinen Werkvertrags- recht	44	853
c) Anwendbare Vorschriften aus dem Bauvertragsrecht	45	853
d) Anwendbare Vorschriften aus dem Verbraucherbauvertragsrecht	46	854
e) Geltung der MaBV?	48	855
f) Form des Generalübernehmervertrages	50	856

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
g) Kündigung	54	856
h) Widerruf	55	857
i) Abschlagszahlungen	56	857
j) Herausgabe von Unterlagen	57	857
k) Abgrenzung zum Bauträgervertrag	58	857
l) Geltung der MaBV?	61	858
m) Form des Generalübernehmervertrages	65	859
n) Ergebnis und Ausblick	68	860
4. Geschlossener Immobilienfonds	69	860
a) Anwendungsbereich und Abgrenzung	69	860
b) Gesellschaftsrechtliche Organisation	71	861
c) Vertragsbeziehungen und Haftung	72	861
d) Dingliche Abwicklung	74	862
e) Inhalt des Gesellschaftsvertrages	75	862
5. Bruchteileigentumsmodell	76	862
V. Unternehmereinsatzformen	84	864
VI. Arbeitsgemeinschaft (ARGE)	90	865
VII. Anlagenbauvertrag	91	866
VIII. Generalplanervertrag	92	866
1. Charakterisierung und Rechtsnatur	92	866
2. Vergütungsprobleme	96	867
3. Haftungsfragen	101	868
B. Vertragstypen am Bau	103	869
I. Bauvertrag und Verbraucherbauvertrag	106	870
II. Der Kaufvertrag	108	870
III. Abgrenzung zwischen Werk-, Werklieferungs- und Kaufvertrag	109	870
1. Lieferung herzustellender beweglicher Sachen	110	870
2. Lieferung mit Montageverpflichtung	113	872
IV. Architektenvertrag	117	874
V. Ingenieurvertrag	118	874
VI. Projektsteuerungsvertrag	119	875
VII. Vertrag über Bodenuntersuchungen	120	875
VIII. Gutachtervertrag	121	876
IX. Arbeitnehmerüberlassung	123	876
X. Baugerüstvertrag	125	877
XI. Baugeräteüberlassung	126	877
XII. Auskunfts- und Beratungsvertrag	127	878
XIII. Gefälligkeitsverhältnis	143	884
XIV. Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter	146	885
XV. BIM-Manager und Value Engineering	147	886
1. BIM-Manager	147	886
2. Value Engineering	148	886
C. Ansprüche wegen Eigentumsverletzung	149	887
1. Mangelhafte Errichtung	151	888
2. Mangelhafte Reparatur oder Sanierung	152	888
3. Eigentumsverletzung bei Mängelbeseitigung	157	890
D. Rechtliche Einordnung, rechtliche Grundlagen und Inhaltskontrolle von Bauträgerverträgen	158	891
I. Rechtliche Grundlagen (Baurecht 2018)	158	891
1. Überblick über die Neuregelungen	159	891
2. Überblick über die für den Bauträgervertrag anwendbaren Vorschriften	160	891
a) Vorschriften aus dem Werkvertragsrecht	161	891
b) Vorschriften aus dem Bauvertragsrecht	162	892
c) Vorschriften aus dem Verbraucherbauvertragsrecht	163	892

	R.n.	Seite
II. Rechtliche Einordnung	164	892
1. Verträge vor 1.1.2018	164	892
a) Neubau	167	893
b) Altbausanierung	175	896
aa) Abwicklung in der Praxis	175	896
bb) Werkvertrag/Kaufvertrag?	180	897
cc) Vertragsgestaltung	188	899
2. Verträge seit 1.1.2018 (§§ 650u, v BGB)	194	901
a) Neubau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks	195	901
b) Umbau/Altbausanierung	197	901
c) Generalübernehmermodell	201	902
III. Inhaltskontrolle von Bauträgerverträgen	202	903
1. Bauträgervertrag als Formularvertrag	203	903
a) Vorformulierte Vertragsbedingungen	204	903
b) Vielzahl von Verträgen	205	903
c) Verwender	206	904
d) Aushandeln	207	904
e) Transparenzgebot	209	905
2. Bauträgervertrag als Verbrauchervertrag	210	905
a) Verträge bis 1.1.2018	210	905
b) Verbraucherbauträgervertrag seit 1.1.2018	211	906
c) Verträge seit 1.1.2018 (anwendbare Regelungen aus dem Verbraucherbauvertragsrecht)	213	906
aa) Baubeschreibung	214	906
bb) Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung	215	907
cc) Sicherheitsleitung vor Abschlagszahlung	216	907
d) Sicherheitsleistung und Sicherheitseinbehalt (§ 632 Abs. 3 BGB aF bzw. §§ 650u Abs. 1 iVm § 650m Abs. 2 BGB 2018)	218	908
aa) Altes und neues Recht	218	908
bb) Gegenstand der Sicherheit	219	908
cc) Herausgabe von Unterlagen	227	910
e) Nicht anwendbare Regelungen aus dem Verbraucherbauvertrags- recht	230	911
3. Inhaltskontrolle des Individualvertrags	232	911
4. Formelhafte Regelungen	238	913
a) Freizeichnung mit Abtretung von Mängelansprüchen	239	913
b) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	240	914
c) Verzugsregelungen	241	914
d) Ausschluss von Rücktritt und großem Schadensersatz	242	914
e) Abnahmeregeln	243	914
f) Verjährung von Mängelansprüchen	244	915
E. Vertragsrechtliche und dingliche Probleme beim Bauträgervertrag	245	916
I. Risiken des Bauträgervertrags und Reformbestrebungen	245	916
II. Vertragsrechtliche Probleme	246	916
1. Direkte Vertragsbeziehungen in der Leistungskette	246	916
2. Unmittelbarer Kontakt zwischen Erwerber und Baubeteiligten	248	917
3. Prozessuale Folgen (Streitverkündung)	251	918
4. Mängelansprüche in der Leistungskette	252	918
a) Mängelansprüche gegen Bauunternehmer und Handwerker	252	918
b) Mängelansprüche gegen Architekten und Ingenieure	254	919
c) Prozessuale Hinweise	255	919
5. Abtretung von Vergütungsansprüchen durch den Bauträger	257	920
III. Das Vormerkungsmodell und seine Folgen (Auflassung, Besitzverschaf- fung, Verzug, Mängelansprüche, Kündigung, Insolvenz)	258	920
1. Problem Auflassungsvormerkung	258	920

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
2. Risiken der Auflassungsklage	264	921
3. Anspruch des Erwerbers auf Einräumung des Besitzes	270	924
a) Anspruch des Erwerbs auf Besitzeinräumung	270	924
b) Einstweilige Verfügung; Verfügungsgrund	271	924
c) Klage auf Besitzeinräumung	274	926
d) Unrechtmäßige Inbesitznahme	276	926
4. Rechte des Erwerbers bei Verzug des Bauträgers (Rücktritt/Schadensersatz/Kündigung)	278	927
a) Verträge bis 1.1.2018	279	927
b) Verträge seit 1.1.2018 (§ 650u Abs. 2 iVm § 648a BGB)	284	929
aa) Verzugsvoraussetzungen	284	929
bb) Rechte bei Verzug; Kündigung	285	929
5. Mängelrechte des Erwerbers	291	931
a) Mängelrechte vor der Abnahme	291	931
b) Folgen von Rücktritt und Schadensersatz statt der Leistung	292	931
c) Mängelrechte nach der Abnahme	298	932
6. Kündigungsprobleme	304	933
a) Verträge bis 31.12.2017	304	933
b) Verträge seit 1.1.2018	312	935
7. Abwicklungsstörungen und Insolvenz	314	936
a) Die Auseinandersetzung mit dem Insolvenzverwalter	314	936
b) Die Auseinandersetzung mit der Bank um die Freistellung	315	936
c) Risiken bei Rücktritt und großem Schadensersatz im Falle der Insolvenz des Bauträgers	316	936
IV. Vorgehen bei Insolvenz des Bauträgers	320	937
1. Der Anspruch auf Verschaffung lastenfreien Eigentums	321	938
a) Verschaffung des Eigentums	321	938
b) Lastenfreiheit des Eigentums	324	938
c) Ansprüche betreffend die Bauleistungen	326	939
d) Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse	327	939
2. Kann der Erwerber aus dem Vertrag „aussteigen“ und die bezahlten Beträge zurückverlangen?	328	939
3. Anspruch auf lastenfreies Eigentum (gegen die Bank als Inhaberin der Globalgrundschuld)	330	939
4. Probleme nach Verschaffung lastenfreien Eigentums	331	940
V. Weitere Gefahren des Bauträgermodells; Schutz des Erwerbers, Reformbestrebungen	332	940
1. Weitere Risiken des Bauträgermodells	332	940
2. Belehrungspflichten des Notars	335	940
3. Reformbestrebungen	336	941
F. Abschluss und Form des Bauträgervertrages	337	942
I. Abschluss des Bauträgervertrags; Bindefrist	337	942
II. Form des Bauträgervertrages	341	943
1. Umfang des Formzwangs	341	943
2. Folgen der Unwirksamkeit	346	945
G. Abnahme und Mängelansprüche beim Bauträgervertrag	348	946
I. Abnahme bei Wohnungseigentum	348	946
1. Abnahme und ihre Wirkungen	348	946
2. Abnahmeformen	352	946
3. Abnahme bei Wohnungseigentum	356	947
4. Vertragliche Regelungen über die Abnahme; Reformbestrebungen	358	948
a) Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die einzelnen Erwerber	358	948
b) Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch Dritte; Reformbestrebungen	360	949

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
c) Abnahmeregelungen in Übergabeprotokollen	366	952
II. Leistungspflichten und Mängel	367	952
1. Leistungsumfang und Verschaffungspflicht	369	952
a) Leistungspflichten im technischen Bereich	370	953
aa) Bauleistungen	371	953
bb) Architekten- und Ingenieurleistungen	378	956
cc) Aufklärungs-, Beratungs- und Hinweispflichten	381	958
dd) Bedeutung von nicht Vertragsgegenstand gewordenen Unterlagen	383	958
b) Verschaffungspflicht bezüglich des Grundstücks	389	961
c) Leistungspflichten im wirtschaftlichen Bereich	392	962
d) Herausgabe von Unterlagen	393	962
aa) Grundlagen § 650n BGB	394	962
bb) Weitergehende Herausgabepflichten	395	962
2. Der Mangel	396	963
a) Verschaffungspflicht	397	963
b) Rechtsmängel	398	964
c) Sachmangel	400	964
3. Mängel des Grundstücks	409	968
a) Rechtsmängel	410	968
b) Sachmängel	413	969
c) Grundstücksfläche	416	970
d) Verjährung der Ansprüche	422	971
4. Mängel der Wohnfläche	423	972
a) Berechnungsgrundlage	424	972
b) Vorliegen eines Mangels	428	974
c) Berechnung	430	975
5. Eingeschränkte Nutzung	432	975
6. Einzelne, wesentliche Mängel	436	976
a) Technische Mängel	437	976
b) Anerkannte Regeln der Technik	444	979
c) Bauphysikalische Mängel	447	980
d) Fehler im wirtschaftlichen Bereich	452	982
7. Sonstige Pflichtverletzungen	454	983
8. Die einzelnen Mängelrechte	456	983
a) Mängelrechte vor der Abnahme	456	983
b) Mängelrechte nach der Abnahme	457	984
III. Geltendmachung von Mängelansprüchen bei Wohnungseigentum	463	985
1. Grundlagen	463	985
a) Aufbauphase und Nutzungsphase	463	985
b) Ansprüche bei Sonder- und Gemeinschaftseigentum	464	985
2. Rechte bei Mängeln des Sondereigentums und bei Doppelmängeln	466	986
a) Abgrenzung Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum	466	986
b) Rechte bei Sondereigentum	470	986
c) Rechte bei kombinierten Mängeln (Doppelmängel)	473	987
3. Anspruchsberechtigung bei Mängeln des Gemeinschaftseigentums	479	988
a) Die drei Arten von Mängelansprüchen	480	988
b) Gläubigerstellung und Teilrechtsfähigkeit der WEG	485	990
aa) Gläubigerstellung	485	990
bb) Teilrechtsfähigkeit	491	991
c) Erfüllung und Nacherfüllung	495	992
d) Setzung einer angemessenen Frist zur Nacherfüllung	504	995
e) Selbstvornahme, Aufwendungsersatz; Vorschuss	510	996
f) Ansichziehen der Ansprüche durch die WEG	516	998
g) Primär gemeinschaftsbezogene Ansprüche (Minderung, kleiner Schadensersatz, Vergleich, Kündigung)	527	1002

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
h) Individualrechte (Rücktritt, großer Schadensersatz)	539	1006
j) Rechte des Bauträgers gegen Mängelansprüche	544	1008
4. Verfahrensfragen	546	1008
a) Berechtigung der „Wohnungseigentümergeinschaft“?	546	1008
b) Anspruchsberechtigung der Eigentümer oder Vertragspartner?	552	1010
c) Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft	555	1010
d) Konflikte zwischen einzelnen Wohnungseigentümern und der WEG	563	1013
e) Klage, selbstständiges Beweisverfahren, Streitverkündung, Widerklage und Verjährung	564	1013
IV. Verjährung von Mängelansprüchen	569	1015
1. Verjährungsfrist	569	1015
2. Hemmung der Verjährung	570	1015
V. Ansprüche wegen Prospektfehlern	571	1016
1. Vertragliche Haftung	572	1017
2. Prospekthaftung im eigentlichen Sinn (ohne Vertragsbeziehungen)	573	1017
a) Betroffener Personenkreis	576	1018
b) Prospektinhalt	583	1020
c) Ursächlichkeit, Schaden, Verschulden	592	1022
aa) Verschulden	593	1023
bb) Schaden	595	1023
cc) Ursächlichkeit	597	1024
d) Haftungsbeschränkungen	598	1024
e) Verjährung	599	1024
aa) Vertragliche Ansprüche	600	1024
bb) Persönlicher Kontakt	601	1025
cc) Prospekthaftung im eigentlichen Sinn	602	1025
f) Gerichtsstand für Prospekthaftungsklagen	606	1026
H. Verzug des Bauträgers	608	1027
I. Voraussetzungen des Verzugs	608	1027
1. Verbindliche Fertigstellungsfrist	608	1027
2. Verzug ohne Fristvereinbarung	609	1027
II. Ansprüche des Erwerbers	610	1027
1. Rücktritt und Schadensersatz statt der Leistung	610	1027
2. Schadensersatz neben der Leistung	611	1027
3. Kündigung des Bauträgervertrags	612	1028
I. Vergütung und Sicherheitsleistung/Sicherheitseinbehalt	613	1029
I. Festpreis	613	1029
1. Leistungsumfang	613	1029
2. Sonderwünsche/Anordnungsrecht	615	1029
3. Sicherheitsleistung/Sicherheitseinbehalt	618	1030
II. Vergütung und Sicherheitsleistung/Sicherheitseinbehalt	619	1030
1. Voraussetzungen für Zahlungen	619	1030
a) Schlussrechnung und Abnahme	619	1030
b) Sicherheitsleistung des Bauträgers und Sicherheitseinbehalt (§ 632 Abs. 3 BGB aF bzw. §§ 650u Abs. 1 iVm § 650m Abs. 2 BGB 2018)	620	1031
aa) Altes und neues Recht	620	1031
bb) Gegenstand der Sicherheit	621	1031
cc) Abänderbarkeit	622	1031
dd) Zurückbehaltungsrecht	623	1031
ee) Rückgabe der Sicherheit	625	1032
ff) Verwertung der Sicherheit	626	1032
c) Raten bzw. Abschlagszahlungen nach MaBV	628	1033
aa) Genehmigungen	631	1034
bb) Auflassungsvormerkung	632	1034

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
cc) Freistellungserklärung	634	1034
dd) Baugenehmigung	640	1036
ee) Fehlgeleitete Zahlungen	641	1036
2. Ratenzahlungen	642	1037
a) Wirksamkeit der MaBV	642	1037
b) Grundstücksrate	643	1037
c) Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe	644	1037
d) Vollständige Fertigstellung	647	1038
3. Unwirksame Ratenvereinbarungen und Folgen	648	1038
4. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	650	1039
5. Absicherung von Vorauszahlungen (Anzahlungsmodelle; § 7 MaBV)	655	1041
a) Anwendungsfälle des Anzahlungsmodells	655	1041
b) Wirksamkeit des Anzahlungsmodells	656	1041
c) Inhalt und Umfang der Bürgschaft	658	1042
d) Vereinbarungen im Bauträgervertrag	664	1043
e) Rückgabe der Sicherheit	666	1044
f) Verjährung	667	1044
6. Sicherungshypothek und Bauhandwerkersicherung zu Gunsten des Bauträgers?	668	1045
7. Verjährung von Vergütungsansprüchen des Bauträgers	669	1045
8. Rechte des Bauträgers bei Zahlungsverzug	671	1046
K. Beendigung des Bauträgervertrages	672	1047
I. Rücktritt und Schadensersatz statt der Leistung	672	1047
II. Kündigung	673	1047
III. Herausgabe von Unterlagen	674	1047
11. Teil Recht der Architekten und Ingenieure (Koeble)	1	1049
A. Vertragsrechtliche Fragen	1	1058
I. Das neue Architekten- und Ingenieurrecht 2018	1	1058
1. Das neue Baurecht 2018	1	1058
2. Regelungen aus dem allgemeinen Werkvertragsrecht mit Bedeutung für das Architekten- und Ingenieurrecht	2	1058
3. Regelungen aus dem Bauvertragsrecht mit Bedeutung für das Architekten- und Ingenieurrecht	3	1058
4. Die speziellen Vorschriften für das Architekten- und Ingenieurrecht sind folgende:	4	1059
II. Rechtsnatur von Architekten- und Ingenieurverträgen	5	1059
1. Unterschiede Dienstvertrag und Werkvertrag	5	1059
2. Architektenvertrag	6	1060
a) Bisherige Einordnung (Verträge bis 1.1.2018)	6	1060
b) Architekten- und Ingenieurverträge nach BGB 2018 (§ 650p Abs. 1 BGB)	7	1060
aa) Die erfassten Architekten- und Ingenieurverträge	8	1060
bb) Die nach dem jeweiligen Stand erforderlichen Leistungen	11	1062
cc) Gegenstand „Bauwerk“ und „Außenanlagen“	12	1063
dd) Planungs- und Überwachungsziele	15	1063
ee) Folgen bei Unklarheit der Planungs- und Überwachungsziele	17	1064
3. Ingenieurvertrag	19	1064
4. Besondere Vertragstypen	21	1066
a) Projektsteuerungs- und Projektmanagementvertrag	21	1066
b) Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (SiGeKo)	23	1067
c) Sonstige Verträge	24	1068
III. Abschluss des Architekten- und Ingenieurvertrages	29	1069
1. Zustandekommen des Architekten- und Ingenieurvertrages	29	1069
a) Ausdrückliche Beauftragung	30	1069

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
b) Stillschweigende Beauftragung	31	1070
aa) Verwertung der Leistung	33	1071
bb) Entgegennahme der Leistung	35	1072
c) Besondere Fälle	37	1074
aa) Enge Beziehungen	37	1074
bb) Leistungskette	38	1074
cc) Kontakt mit baugewerblich Tätigen	39	1075
dd) Überarbeitung der Wettbewerbsaufgabe	40	1075
ee) Doppelverwertung	41	1076
2. Kostenlosigkeit und Unverbindlichkeit	42	1076
3. Bedingungen	47	1078
4. Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	56	1080
5. Umfang des Auftrags	63	1081
a) Auslegungsfragen zum Vertragsgegenstand (Leistungsumfang) ..	63	1081
b) Vorprellen bzw. Vorpreschen	72	1085
c) Darlegungs- und Beweislast; Vermutung	74	1086
6. Stufenweise und abschnittsweise Beauftragung	75	1086
a) Stufenweise Beauftragung	75	1086
b) Abschnittsweise Beauftragung	79	1087
7. Vorvertrag, Verpflichtungserklärungen, Rahmenvertrag	80	1087
IV. Zielfindungsphase und Kündigung des Architekten- und Ingenieurvertrags	84	1088
1. Verfahrensablauf in der Zielfindungsphase	86	1089
a) Die erste vertragliche Phase	86	1089
b) Kündigung des Bestellers	87	1089
c) Kündigung des Architekten/Ingenieurs	91	1090
2. Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung	92	1091
a) Planungsgrundlage	93	1091
b) Kosteneinschätzung	95	1092
3. Anwendungsbereich; Ausnahmen	97	1092
4. Vergütung für die Zielfindungsphase (§ 650r Abs. 3 BGB)	99	1093
V. Gründe für die Unwirksamkeit und Widerruf von Architekten- und Ingenieurverträgen	100	1094
1. Form und Zuständigkeitsfragen	101	1094
a) Kommunalrechtliche Regelungen	102	1094
b) Kirchenrechtliche Regelungen	107	1096
2. Verstoß gegen das Koppelungsverbot (§ 3 MRVG)	109	1097
a) Geschützter Personenkreis	110	1097
b) Verpflichtung zur Inanspruchnahme	114	1098
c) Planung oder Ausführung eines Bauwerks	115	1098
d) Die erfassten Adressaten	117	1099
e) Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb	118	1099
f) Folgen des Verstoßes	123	1101
3. Anfechtung des Architektenvertrages	124	1101
4. Verstoß über gesetzliche Verbote	132	1102
a) Schmiergeldvereinbarungen	132	1102
b) Schwarzarbeit	135	1103
c) Verstoß gegen Vergaberecht	137	1104
5. Folgen der Unwirksamkeit des Architektenvertrages	138	1104
6. Widerruf	140	1105
VI. Probleme der Vertragspartnerschaft	141	1106
1. Allgemeine Probleme	141	1106
2. Vertragspartnerschaft bei Bauherrenmodellen	147	1107
VII. Vollmacht des Architekten	153	1109
VIII. Beendigung des Architektenvertrages	167	1113
1. Kündigung des Auftraggebers	167	1113

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
a) Kündigung nach Zielfindungsphase	167	1113
b) Das freie Kündigungsrecht	168	1114
c) Die Kündigung aus wichtigem Grund	194	1118
c) Teilkündigung des Auftraggebers	205	1120
2. Kündigung des Auftragnehmers	208	1121
a) Kündigung nach der Zielfindungsphase	208	1121
b) Kündigung aus wichtigem Grund	209	1121
aa) Wichtiger Grund, vom Auftraggeber zu vertreten	211	1121
bb) Wichtiger Grund vom Bauherrn nicht zu vertreten	214	1121
3. Kündigungserklärung; unwirksame Kündigung; unbeendeter- Architektenvertrag	216	1122
a) Form der Kündigung	216	1122
b) Unwirksame Kündigung des Bauherrn aus wichtigem Grund	218	1122
c) Unwirksame Kündigung des Architekten aus wichtigem Grund	221	1123
d) Einvernehmliche Beendigung des Vertrages	222	1123
e) Unbeendeter Architektenvertrag	223	1124
IX. Sonstiges	224	1124
1. Krankheit und Tod des Architekten	224	1124
2. Herausgabe von Unterlagen	227	1124
B. Honorarrecht der Architekten und Ingenieure	231	1126
I. Geltung und Anwendungsbereich der HOAI	231	1126
1. Gesetzliche Grundlage und Fassungen der HOAI	231	1126
a) Gesetzliche Grundlage der HOAI	231	1126
b) Fassungen und Novellen der HOAI	232	1126
c) Neuregelungen durch die 7. HOAI-Novelle 2013	234	1127
d) Maßgebende Fassung der HOAI im Einzelfall (Übergangsrege- lungen)	235	1127
2. Europarechtliche Einschränkung der HOAI	239	1128
a) Klage der EU-Kommission	240	1129
b) Stellungnahme des Generalanwalts beim EuGH	241	1130
c) Entscheidung des EuGH	242	1130
d) Anmerkungen zur Entscheidung	243	1131
e) Tragweite der Entscheidung des EuGH	244	1133
f) Von der Entscheidung des EuGH erfasste Regelungen der HOAI	246	1135
g) Von der Entscheidung des EuGH nicht betroffene Regelungen der HOAI	247	1136
h) Wirksamkeitsvoraussetzungen für eine vom Mindestsatz abweichende Honorarvereinbarung	248	1138
i) Auswirkungen der Entscheidung des EuGH auf laufende Verträge und Rechtsstreite („Rückwirkung“)	249	1139
j) Ergebnisse und Praxishinweise	250	1143
3. Sachlicher Anwendungsbereich	251	1144
a) Erfasste Objekte	252	1144
b) Erfasste Leistungen	253	1144
c) Paketanbieter	256	1147
bb) Erfasste Leistungen	259	1148
d) Vergütungsfragen	260	1148
4. Personeller Geltungsbereich	262	1149
a) Architekten und Ingenieure	262	1149
b) Geltung für Nichtarchitekten/Nichtingenieure?	273	1151
5. Räumlicher und internationaler Geltungsbereich	274	1151
II. Einstieg in die HOAI; von der HOAI erfasste Objekte	276	1153
1. Einstieg in die HOAI	276	1153
a) Maßgebende Fassung der HOAI	277	1153
b) Auffinden der maßgebenden Vorschriften der HOAI 1996/2002	278	1153

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
c) Auffinden der maßgebenden Vorschriften der HOAI 2009 und 2013	279	1153
2. Objektbegriff und sonstige Begriffe	281	1154
a) Objektbegriff und sonstige Begriffe nach HOAI 1996/2002	281	1154
b) Objektbegriff und sonstige Begriffe nach HOAI 2009 und 2013 ..	285	1154
3. Aufklärungspflicht über die Höhe des Honorars	287	1155
III. Grundlagen der Honorarberechnung nach HOAI	291	1156
1. Das Abrechnungssystem der HOAI	291	1156
a) Bedeutung und Geltungsbereich	291	1156
b) Parameter des Abrechnungssystems	294	1157
2. Die anrechenbaren Kosten	296	1158
a) Die vier Kostenermittlungen nach HOAI 1996/2002	296	1158
b) Die maßgebende Kostenermittlung nach HOAI 2009 und HOAI 2013 (sog. Kostenberechnungsmodell)	297	1158
aa) Grundlage Kostenberechnung	297	1158
bb) Form der Kostenberechnung	298	1159
cc) Inhalt der Kostenberechnung	301	1160
dd) Fehlerhafte Kostenberechnung	303	1160
ee) Anpassung/Fortschreibung der Kostenberechnung	304	1160
c) Anrechenbare Kosten bei Teilobjekten, Teilleistungen und bei Kündigung	311	1162
d) Ausnahmen von der Kostenermittlung; Vereinbarungen über anrechenbare Kosten	318	1164
e) Rechte des Auftragnehmers bei fehlender Kenntnis der Baukosten	324	1165
f) Prozessuale Probleme im Zusammenhang mit Kostenermittlungen	334	1168
g) Ermittlung der anrechenbaren Kosten	337	1169
aa) Voll anrechenbare Kosten	338	1169
bb) Gemindert anrechenbare Kosten	339	1169
cc) Bedingt anrechenbare Kosten	343	1170
dd) Nicht anrechenbare Kosten	345	1171
ee) Ansatz ortsüblicher Preise	347	1171
ff) Vorhandene/mitzuverarbeitende Bausubstanz	348	1172
3. Die Honorarzone	355	1174
a) Objektliste	358	1175
b) Abweichende Einzonung durch eine Partei	359	1175
c) Vorliegen mehrerer Merkmale aus unterschiedlichen Honorar- zonen	360	1175
d) Nicht als Regelbeispiel vorgesehene Objekte	361	1176
e) Honorarzone bei Umbau	362	1176
f) Vereinbarungen über die Honorarzone	363	1176
4. Die Honorartafel	366	1177
a) Eckwerte und Interpolation	366	1177
b) Anrechenbare Kosten unterhalb der Eckwerte	368	1178
c) Anrechenbare Kosten oberhalb der Eckwerte	370	1178
5. Die erbrachten Leistungen (Leistungsbilder)	375	1181
a) Leistungspflichten und Leistungsbilder der HOAI	375	1181
b) Folgen bei Weglassen von Teilleistungen	378	1181
aa) Rechtliche Grundlagen	378	1181
bb) Darlegungs- und Beweislast	385	1184
cc) Vorherige Aufforderung zur Nacherfüllung	388	1185
dd) Voraussetzungen und Höhe der Minderung	389	1185
IV. Die Honorarvereinbarung	394	1187
1. Möglichkeiten und Grenzen der Honorarvereinbarung	394	1187

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
a) Wirksamkeitsvoraussetzungen und Grenzen der Honorarvereinbarung	394	1187
aa) Voraussetzungen	394	1187
bb) Berücksichtigung im Rechtsstreit	402	1189
b) Vom System HOAI abweichende Honorarvereinbarungen	403	1189
aa) Pauschalhonorar	403	1189
bb) Sonstige Honorarvereinbarungen und Zeithonorar	411	1191
cc) Honorarvereinbarung nach § 4a HOAI 1996/2002	415	1192
dd) Baukostenvereinbarungsmodell nach HOAI 2009 und 2013	416	1192
ee) Erfolgshonorar (§ 5 Abs. 4 a HOAI 1996/2002)	422	1194
ff) Bonushonorar (§ 7 Abs. 6 HOAI)	423	1194
gg) Malushonorar (§ 7 Abs. 6)	427	1194
c) Honorar ohne bzw. bei unwirksamer Honorarvereinbarung	429	1195
2. Honorar zwischen Mindest- und Höchstsatz	430	1195
a) Schriftform	431	1195
aa) Anwendungsbereich	431	1195
bb) Voraussetzungen	433	1196
b) Zeitpunkt der Vereinbarung „Bei Auftragserteilung“	436	1198
aa) Anwendungsbereich	436	1198
bb) Bedeutung des Merkmals	437	1198
cc) Ausnahmen	439	1199
dd) Änderung von Honorarvereinbarungen	444	1200
3. Anspruch auf den Mindestsatzes (trotz abweichender Honorarvereinbarung)	447	1201
a) Gesamtvergleich zur Feststellung der Unterschreitung des Mindestsatzes	447	1201
b) Umgehung des Mindestpreischarakters („versteckte“ Unterschreitung)	451	1203
c) Beurteilungsspielraum der Parteien	452	1203
d) Darlegungs- und Beweislast	453	1204
4. Ausnahmen vom Mindestpreischarakter	454	1204
a) Ausnahmefall (§ 4 Abs. 2 HOAI 2002, § 7 Abs. 3 HOAI 2009 und 2013)	454	1204
b) Ausnahmen betreffend den Anwendungsbereich der HOAI (Verteidigungsstrategien des Auftraggebers)	459	1207
c) Bindung an eine unwirksame Honorarvereinbarung (§ 242 BGB)	461	1208
aa) Widersprüchliches Verhalten	464	1209
bb) Vertrauen des Auftraggebers	465	1210
cc) Schutzwürdigkeit	466	1210
dd) Einrichten auf die Vereinbarung	469	1211
ee) Unzumutbarkeit der Zahlung	470	1212
ff) Sonstige Ansätze gegen den Mindestpreischarakter	471	1212
5. Folgen der unwirksamen Unterschreitung	473	1213
a) Grundsatz	473	1213
b) Teilweise Wirksamkeit der Honorarvereinbarung („Rosinen“)	476	1213
6. Erlass, Verzicht, Vergleich	478	1214
7. Wettbewerbsfragen	480	1215
8. Honorarvereinbarung oberhalb des Höchstsatzes	481	1215
V. Besonderheiten der Abrechnung	483	1216
1. Mehrwertsteuer	483	1216
2. Nebenkosten	486	1217
3. Besondere Leistungen	489	1218
a) Rechtslage nach HOAI 1996/2002 (§ 2 Abs. 3, § 5 Abs. 4, 5 HOAI 2002)	489	1218
b) Rechtslage nach HOAI 2009 und 2013 (§ 3 Abs. 3 HOAI 2009 und 2013)	490	1218

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
4. Umbau und Modernisierung (Bauen im Bestand)	493	1219
a) Rechtslage nach HOAI 2002	493	1219
b) Rechtslage nach HOAI 2009	498	1220
c) Rechtslage nach HOAI 2013	501	1221
5. Mehrere Objekte	504	1221
a) Rechtslage nach HOAI 2002	505	1221
b) Rechtslage nach HOAI 2009 und 2013	507	1223
aa) Grundsatz	508	1223
bb) Ausnahme: Zusammenrechnung mehrerer Objekte	509	1224
cc) Honorarminderung bei im Wesentlichen gleichen Gebäuden ..	513	1224
dd) Abweichende Honorarvereinbarungen	514	1224
6. Anpassung des Honorars	515	1225
a) Allgemeine Grundsätze	515	1225
b) Ausnahme: Anpassung einer Honorarvereinbarung	519	1226
aa) Störung der Geschäftsgrundlage	519	1226
bb) Anpassung nach HOAI 2009	521	1226
cc) Anpassung bei geänderten anrechenbaren Kosten (§ 10 Abs. 1 HOAI 2013)	522	1226
c) Anpassung ohne Honorarvereinbarung	528	1227
aa) HOAI 2009	528	1227
bb) HOAI 2013	529	1228
d) Honoraranpassung bei Bauzeitverlängerung	530	1228
7. Honorar für Planungsänderungen; Anordnungsrecht des Auftraggebers	538	1229
a) Rechtsprechung des BGH	538	1229
b) Anordnungsrecht des Auftraggebers nach BGB aF	545	1231
c) Planungsänderungen nach HOAI 2002 und 2009	546	1231
d) Planungsänderungen nach HOAI 2013 (§ 10 Abs. 2)	548	1232
aa) Verhältnis zur BGH-Rechtsprechung	549	1232
bb) Einigung über die Wiederholung	552	1233
cc) Ohne Änderung der anrechenbaren Kosten	553	1233
dd) Art und Weise der Abrechnung	554	1234
ee) Zu erbringende Grundleistungen	555	1234
ff) Schriftliche Vereinbarung	556	1234
e) Grundsätze für die Abrechnung von Planungsänderungen	557	1234
f) Besondere Klauseln für Zusatzhonorare („verstärkende Klauseln“)	558	1235
g) Anwendungsbereich des Anordnungsrechts und des Vergütungs- anspruchs nach § 650q Abs. 1, 2 BGB 2018	562	1236
aa) Nicht anwendbar für Zielfindungsphase und Leistungs- bestimmungsrecht	562	1236
bb) Nicht anwendbar bei einvernehmlicher Vereinbarung und bei fehlender Anordnung	563	1236
cc) Nicht anwendbar bei neuem Auftrag	564	1237
dd) Honorare für Zusatzleistungen außerhalb des Anwendungs- bereichs des § 650q Abs. 1, 2 BGB 2018	565	1237
h) Anordnungsrecht nach §§ 650b, 650q Abs. 1 BGB 2018	567	1237
aa) Gegenstand des Anordnungsrechts	568	1237
bb) Verfahrensablauf bei Anordnungen	569	1238
cc) Honorarangebot	570	1239
dd) Fehlendes Einvernehmen; Frist für die Einigung	571	1239
ee) Berechtigung zur Anordnung (Unzumutbarkeit)	573	1239
i) Vergütung nach § 650q Abs. 2 BGB 2018	574	1240
aa) HOAI als erste Stufe	576	1240
bb) Vereinbarung	577	1241
cc) Rückgriff	578	1241
j) Einstweilige Verfügung	579	1242

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
aa) Rechtslage nach dem Buchstaben des Gesetzes	579	1242
bb) Lösungsansätze	580	1242
VI. Fälligkeit des Honorars (§ 8 HOAI 2002 bzw. § 15 HOAI 2009 und 2013)	584	1243
1. Rechtliche Grundlagen	584	1243
a) HOAI 2002 und 2009	584	1243
b) HOAI 2013	589	1244
c) BGB 2018	591	1244
2. Prüfbare Honorarschlussrechnung	592	1245
a) Schlussrechnung, Teilschlussrechnung	592	1245
b) Prüfbarkeit der Rechnung	593	1246
aa) Anforderungen an die Prüfbarkeit	594	1246
bb) Rüge des Auftraggebers	595	1246
cc) Rechtsfrage der Prüfbarkeit; Hinweis des Gerichts	599	1248
dd) Prüfbarkeit und inhaltliche Richtigkeit	601	1249
ee) Wichtige Grundsätze für die Prüfbarkeit	604	1250
ff) Prüfbarkeit bei Pauschalhonorar	614	1252
3. Übergabe der Rechnung	615	1253
4. Vertragsgemäße Erbringung der Leistungen (§ 8 Abs. 1 HOAI 2002, § 15 Abs. 1 HOAI 2009)	616	1253
a) Bei Übertragung der Leistungsphase 9	618	1253
b) Ohne Übertragung der Leistungsphase 9	621	1255
c) Bedeutung von Mängeln	622	1255
5. Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung (§ 15 Abs. 1 HOAI 2013)	623	1255
6. Folgen bei fehlender Fälligkeit (Prozessuales)	625	1256
7. Abschlagszahlungen	633	1258
a) Verhältnis der Abschlagszahlungsregelung von HOAI und BGB zueinander	633	1258
b) Voraussetzungen, Übergang auf Schlussrechnung; Verjährung	637	1259
c) Andere Zahlungsweisen; Abschlagszahlungsvereinbarungen; Sicherheitseinbehalte	643	1261
d) Folgen der Anforderung und Zahlung von Abschlagszahlungen	644	1261
8. Verzug	645	1262
VII. Rückforderung überzahlten Honorars; Bindung an die Honorarschlussrechnung; Verjährung, Verwirkung	648	1262
1. Rückforderung überzahlter Honorare	648	1262
a) Vertraglicher oder bereicherungsrechtlicher Anspruch?	648	1262
b) Darlegungs- und Beweislast	651	1264
c) Verjährung des Rückforderungsanspruchs	655	1265
d) Verwirkung des Rückforderungsanspruchs	657	1266
e) Umfang des Rückforderungsanspruchs	658	1266
2. Bindung an die Honorarschlussrechnung	659	1266
3. Verjährung	666	1269
a) Frist und Beginn	666	1269
b) Hinausschieben der Rechnung; Fristbeginn ohne Rechnung	671	1271
c) Verjährung von Abschlagszahlungen	674	1272
d) Verjährung von Teilschlussrechnung	676	1272
e) Einrede der Verjährung; Umfang des Verjährungseinwands	677	1272
4. Verwirkung	679	1273
VIII. Prozessuales	681	1273
1. Gerichtsstand der Honorarklage	681	1273
2. Überlegungen zur Schlüssigkeit der Honorarklage	683	1275
a) Vortrag zum Vertragsabschluss	684	1275
b) Vortrag zur Honorarvereinbarung	685	1275
c) Vortrag zu den Fälligkeitsvoraussetzungen	686	1275
3. Besonderheiten bei bestimmten Klagen	690	1276

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
a) Klage auf den Mindestsatz	690	1276
b) Klage auf Pauschalhonorar unterhalb des Mindestsatzes (unwirksame Honorarvereinbarung)	692	1277
c) Klage auf ein höheres Honorar als dem Mindestsatz gemäß einer Honorarvereinbarung	693	1277
d) Klage auf Zeithonorar	694	1277
4. Einwendungen des beklagten Bauherrn	696	1278
5. Hinweise des Gerichts	698	1279
C. Architektenhaftungsrecht	700	1280
I. Grundlegende Haftungsfragen	700	1280
1. Der Architekten- und Ingenieurvertrag als Werkvertrag	700	1280
2. Das „Werk“ des Architekten nach altem und neuem Recht; Bedeutung der Leistungsbilder der HOAI	701	1280
a) Das „Werk“ des Architekten	701	1280
b) Die Leistungspflichten des Architekten und die diesbezügliche Bedeutung der Leistungsbilder aus der HOAI	705	1281
c) Der Mangel	712	1283
d) Maßgebender Zeitpunkt für die Beurteilung des Mangels	717	1285
3. Die Mängelrechte des Auftraggebers	718	1286
a) Die zur Verfügung stehenden Ansprüche	718	1286
b) Rechte vor und nach der Abnahme	719	1287
c) Nacherfüllung; Fristsetzung zur Nacherfüllung	720	1287
d) Minderung	727	1289
e) Rücktritt	729	1289
f) Schadensersatz	731	1290
g) Art und Weise der Geltendmachung der Mängelansprüche	735	1291
aa) Leistungsklage; Feststellungsklage	735	1291
bb) Zurückbehaltungsrecht; Aufrechnung; Verrechnung	736	1292
cc) Freistellungsklage	739	1293
h) Symptom-Rechtsprechung	740	1293
i) Anscheinsbeweis	742	1294
j) Vorbehaltsurteil	743	1295
II. Die Abnahme der Architekten- und Ingenieurleistungen	745	1296
1. Die Abnahme	745	1296
a) Abnahmefähigkeit	745	1296
b) Bedeutung der Abnahme	746	1296
c) Ausdrückliche und stillschweigende Abnahme	747	1296
d) Abnahmesurrogate	752	1299
e) Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 1 S. 3 BGB aF	757	1300
f) Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 2 BGB 2018	758	1301
g) Abnahme in der Leistungskette	759	1301
h) Abnahmeverweigerung, Zustandsfeststellung (§ 650g BGB 2018) und Abnahmeklage	760	1301
2. Teilabnahme	761	1301
a) Teilabnahme nach BGB aF	761	1301
b) Teilabnahme nach § 650s BGB 2018	764	1302
III. Einzelne Planungs- und Überwachungsfehler	767	1303
1. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung	769	1304
2. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 2 Vorplanung	775	1306
3. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 3 Entwurfsplanung	778	1307
a) Genehmigungsfähigkeit	779	1307
b) Baugrund und Grundwasser	788	1310
c) Sonstige Haftungsfragen	793	1313
d) Abgrenzung zwischen Leistungsphasen 3 und 5	796	1315

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
4. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 4		
Genehmigungsplanung	801	1317
5. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 5 Ausführungsplanung	802	1318
6. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe	806	1320
7. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe	809	1321
8. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 8 Objektüberwachung	811	1322
a) Überwachen	811	1322
b) Sonstige Grundleistungen	817	1325
c) Verkehrssicherungspflicht	821	1327
9. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 9 Objektbetreuung und Dokumentation	822	1328
IV. Haftungsabgrenzung; Gesamtschuld; Haftung in der Leistungskette ...	824	1329
1. Architekt und Bauunternehmer	824	1329
a) Verträge bis 1.1.2018	824	1329
b) Verträge seit 1.1.2018	828	1330
2. Architekt und Architekt	831	1331
3. Architekt und Sonderfachmann	833	1332
4. Ausgleichsansprüche und deren Verjährung	837	1334
5. Haftung in der Leistungskette	840	1335
V. Haftung gegenüber Dritten und Haftung ohne Vertrag	841	1335
1. Ansprüche Dritter bei Gutachten und Tätigkeiten bei Außenwirkung	841	1335
2. Ansprüche wegen unerlaubter Handlung	845	1336
3. Verzug	847	1337
4. Haftung ohne Vertrag; Auskunftsvertrag	848	1337
VI. Einzelne Haftungsbeschränkungen	850	1338
1. AGB und „ausgehandelte“ Vertragsbedingungen	850	1338
2. Einzelne Klauseln	851	1339
a) Subsidiaritätsklausel; Selbstbeseitigungsklauseln	851	1339
b) Haftungshöchstsummenklauseln	852	1339
c) Verkürzung der Verjährungsfrist für Mängel	854	1339
d) Ausschluss der gesamtschuldnerischen Haftung	856	1340
e) Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte	857	1340
f) Haftungsbeschränkungen in Verträgen der öffentlichen Hand ...	860	1341
3. Haftungsausschluss durch Einwilligung	861	1341
4. Ausschluss von Schadensersatzansprüchen im Gesamtschuldverhältnis	862	1342
VII. Haftung im Bereich der Baukosten	863	1342
1. Bausummengarantie	865	1343
2. Ansprüche wegen Baukostenproblemen („Bausummenüberschreitung“)	868	1344
a) Fehler	871	1345
b) Toleranzrahmen	873	1346
c) Schaden	875	1347
d) Ursächlichkeit	882	1348
e) Verschulden	883	1349
f) Kündigung des Architektenvertrages und sonstige Sanktionen ...	884	1349
g) Gelegenheit zur Nacherfüllung	886	1349
h) Verjährung	887	1350
3. Ansprüche bei Kostenlimit, Kostenrahmen und Kostenobergrenze ..	888	1350
a) Beschaffenheitsvereinbarung	889	1350
b) Toleranzrahmen?	893	1353
c) Schaden	894	1353
d) Ursächlichkeit und Verschulden	895	1353

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
e) Folgen	896	1354
4. Ansprüche im Zusammenhang mit der Förderung und Bezuschussung	897	1354
VIII. Verjährung der Ansprüche gegen den Architekten	898	1354
1. Die Verjährungsfrist	899	1355
a) Vereinbarungen über die Frist	900	1355
b) Dauer der Verjährungsfrist	901	1356
aa) Bei Grundstücken und Bauwerken	901	1356
bb) Bei arglistigem Verschweigen	906	1358
cc) Bei Organisationsverschulden	907	1358
2. Beginn der Verjährungsfrist	910	1359
a) Abnahme der Architektenleistung	911	1359
b) Kündigung; Anknüpfungspunkt bei Fehlen der Abnahme	916	1361
c) Klauseln betreffend den Fristbeginn	918	1361
d) Fristbeginn bei Subsidiaritätsklausel	920	1362
aa) Verträge vor dem 1.1.2018	920	1362
bb) Verträge seit 1.1.2018	922	1363
e) Fristbeginn bei stufenweiser Beauftragung	923	1363
3. Sekundärhaftung/Sekundärverjährung (Verlängerung der Frist)	924	1363
4. Neubeginn der Verjährung	931	1365
5. Hemmung der Verjährung	932	1366
6. Rechte nach Ablauf der Verjährungsfrist	936	1367
D. Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure	939	1369
I. Rechtliche Grundlagen	939	1369
1. Vertrag, Vertragsbedingungen (BBR/Arch, AHB)	939	1369
2. Pflicht zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung; Folgen der Verletzung	946	1370
a) Pflichtversicherung	946	1370
b) Standesrechtliche Pflicht zum Abschluss einer Haftpflicht- versicherung	950	1371
c) Folgen bei Fehlen der Haftpflichtversicherung; Mitteilungs- pflicht	951	1371
3. Grundfragen aus dem Versicherungsverhältnis	954	1372
a) Der Verstoß; der Versicherungsfall	954	1372
b) Verjährung der Ansprüche	956	1373
c) Deckungsklage	959	1373
II. Gegenstand und Umfang der Haftpflichtversicherung	964	1374
1. Versicherte Tätigkeit	964	1374
2. Umfang des Versicherungsschutzes	966	1376
a) Zeitlicher Rahmen	966	1376
b) Versicherte Ansprüche	969	1377
c) Leistungspflicht des Versicherers	970	1377
3. Ausschlüsse und Einschränkungen der Leistungspflicht nach AHB und BBR/Arch	978	1380
a) Anspruch auf Erfüllung und Surrogate	979	1380
b) Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit; Verstoß gegen anerkannte Regeln der Technik	980	1381
c) Zeitüberschreitungsklausel	981	1382
d) Massen- und Kostenklausel	983	1383
d) Sonstige Ausschlussklauseln	985	1383
e) Sonstige Einschränkungen	986	1384
4. Obliegenheiten des Versicherungsnehmers	988	1384
a) Anzeigepflichten	989	1384
b) Mitwirkungspflichten	990	1384
c) Pflichten im Rahmen von gerichtlichen Verfahren	991	1384

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
d) Anerkennungsverbot	992	1385
e) Folgen von Obliegenheitsverletzungen	995	1386
III. Praktische Hinweise	1001	1387
1. Direkte Inanspruchnahme des Versicherers	1001	1387
a) Bei Pflichtversicherung	1001	1387
b) Bei normaler Berufshaftpflichtversicherung	1002	1388
2. Eintrittspflicht bezüglich des Honorars	1009	1389
IV. Besondere und andere Versicherungen	1011	1389
1. Besondere Versicherungen	1011	1389
2. Baugewährleistungs- und Baufertigstellungsversicherung	1013	1389
12. Teil Die einstweilige Verfügung in Bausachen (Sacher)	1	1391
Vorbemerkung	1	1392
A. Die einstweilige Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Bauunternehmers auf Eintragung einer Sicherungshypothek	4	1395
I. Allgemeines	4	1395
II. Verfügungsanspruch	9	1396
1. Bauunternehmer	10	1396
2. Baugrundstück des Bestellers	23	1402
3. Forderungen aus dem Vertrag	35	1406
4. Ausschluss des Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek	46	1409
III. Verfügungsgrund	48	1410
IV. Zuständigkeit, Antrag und Glaubhaftmachung	50	1410
V. Vollziehung	54	1413
VI. Rechtsbehelfe	59	1414
1. Widerspruch	61	1415
2. Berufung	63	1416
3. Antrag auf Anordnung der Klageerhebung in der Hauptsache, §§ 926, 936 ZPO	65	1416
4. Antrag auf Aufhebung der einstweiligen Verfügung wegen veränderter Umstände, §§ 927, 936 ZPO	68	1417
B. Die einstweilige Verfügung auf Unterlassung der Inanspruchnahme einer Bürgschaft auf erstes Anfordern	69	1418
I. Allgemeines	69	1418
II. Einstweilige Verfügung gegen den Bürgen	79	1420
III. Einstweilige Verfügung gegen den Gläubiger	81	1421
1. Verfügungsanspruch	81	1421
2. Verfügungsgrund	89	1424
III. Zuständigkeit, Antrag und Glaubhaftmachung	90	1425
IV. Vollziehung	93	1426
V. Rechtsbehelfe	95	1426
C. Die einstweilige Verfügung gem. § 650d BGB	96	1427
I. Allgemeines	96	1427
II. Anwendungsbereich des § 650d BGB	100	1428
1. Bauvertrag iSd § 650a BGB	100	1428
2. Streitigkeiten über das Anordnungsrecht gem. § 650b BGB und die Vergütungsanpassung gem. § 650c BGB	101	1428
3. Beginn der Bauausführung	109	1431
4. Anwendbarkeit auf Streitigkeiten nach § 1 Abs. 3, 4 und § 2 Abs. 5, 6 VOB/B	112	1431
5. Anwendbarkeit auf Streitigkeiten nach § 650q Abs. 1 BGB iVm § 650b BGB und § 650q Abs. 2 BGB (Architekten- und Ingenieurvertrag)	113	1432

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
6. Abdingbarkeit	118	1433
III. Typen der einstweiligen Verfügung	120	1434
IV. Einstweilige Verfügung in Streitigkeiten über das Anordnungsrecht gem. § 650b BGB	127	1436
1. Leistungsverfügung	128	1436
2. Regelungsverfügung in Form der „Feststellungsverfügung“	130	1437
a) Verfügungsanspruch	130	1437
aa) Streitigkeiten über die Frage, ob überhaupt eine ändernde Anordnung/ein Änderungsbegehren des Bestellers gem. § 650b BGB vorliegt	131	1437
bb) Streitigkeiten über das Bestehen und die wirksame Ausübung eines Anordnungsrechts des Bestellers gem. § 650b BGB	135	1438
cc) Sonstige Streitigkeiten	138	1439
b) Verfügungsgrund	140	1439
c) Regelungswirkung	141	1439
V. Einstweilige Verfügung in Streitigkeiten über die Vergütungsanpassung gem. § 650c BGB	142	1440
1. Leistungsverfügung auf gem. § 650c BGB angepasste Abschlagszahlung	144	1441
a) Verfügungsanspruch	146	1441
aa) Darlegung und Glaubhaftmachung des Anspruchs auf Vergütungsanpassung gem. § 650c BGB	147	1442
bb) Darlegung und Glaubhaftmachung des Abschlagszahlungs- anspruchs	160	1444
(1) Erbrachte Leistungen	160	1444
cc) Konsequenzen	162	1444
b) Verfügungsgrund	163	1445
2. Regelungsverfügung in Form der negativen „Feststellungs- verfügung“ gem. § 650c Abs. 3 S. 1 BGB	167	1446
a) Verfügungsanspruch	169	1446
aa) Mögliche Streitfragen der Parteien	170	1446
bb) Darlegung und Glaubhaftmachung	174	1447
b) Verfügungsgrund	175	1447
c) Regelungswirkung	176	1447
3. Regelungsverfügung auf vorläufige Feststellung/Festsetzung der Mehrvergütung gem. § 650c BGB?	178	1448
VI. Einstweilige Verfügung in Streitigkeiten über Sicherungsansprüche	182	1449
VII. Zuständigkeit, Antrag und Glaubhaftmachung	184	1449
VIII. Vollziehung	187	1451
IX. Rechtsbehelfe	188	1452
X. Schadensersatzklage gem. § 945 ZPO	193	1453

13. Teil Außergerichtliche Streitbeilegung und schiedsgerichtliche Verfahren (Koeble)

Überblick	3	1455
A. Außergerichtliche Besprechung und Vereinbarung (Vergleich)	4	1457
I. Taktisches und Atmosphärisches	4	1457
1. Argumente für die außergerichtliche Verhandlung	4	1457
2. Einleitung und Vorbereitung des außergerichtlichen Gesprächs	9	1459
3. Taktische Hinweise	22	1462
II. Verhandlungsergebnis	31	1463
1. Der außergerichtliche Vergleich	32	1464
a) Inhaltliche Hinweise	32	1464
aa) Grundlegende Fragen	33	1464

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
bb) Inhaltliche Besonderheiten (Abnahme, Beendigung, Kündigung)	51	1467
cc) Vergleich bei Gesamtschuld	53	1468
dd) Beteiligung des Haftpflichtversicherers	66	1472
ee) Anwaltsvergleich	68	1473
b) Anmerkungen zur Vergleichsverhandlung	69	1473
c) Hintergründe und Motivationen bei den Parteien	73	1474
2. Interimsvereinbarung	81	1476
3. Erledigung von Teilpunkten	93	1478
4. Gebühren	96	1479
III. Verjährung während der Verhandlungsphase	98	1480
1. Neubeginn der Verjährung	98	1480
2. Hemmung der Verjährung	100	1480
3. Verzicht auf die Einrede der Verjährung/Vereinbarungen über die Verjährungsfrist	103	1482
B. Mediation und Schlichtung	108	1484
I. Abgrenzung	109	1484
II. Grundlagen	112	1484
III. Einschaltung eines Notars	114	1485
IV. Anrufung von Güte-, Schieds- oder Schlichtungsstellen	115	1486
C. Adjudication	118	1488
I. Überblick über Adjudication im englischen Recht	118	1488
II. Wesentlicher Inhalt der englischen Regelung	120	1488
III. Internationale Bedeutung der Adjudication	123	1489
IV. Übertragung in das Deutsche Recht	124	1489
D. Schiedsgerichtsverfahren	127	1491
I. Vorteile und Nachteile des schiedsgerichtlichen Verfahrens	128	1491
II. Rechtsgrundlagen	135	1492
1. Regelungen der ZPO (§§ 1025 ff.)	135	1492
2. Weitere Rechtsgrundlagen	136	1493
a) Schiedsvereinbarung	137	1493
b) Schiedsrichtervereinbarung	140	1494
c) Weitere Vereinbarungen	141	1495
d) Schiedseinrede	142	1495
III. Schiedsgerichtsordnung (Verfahrensordnung)	143	1495
IV. Probleme des Schiedsgerichtsverfahrens	147	1496
V. Literatur zum Schiedsgerichtlichen Verfahren	159	1499
14. Teil Vorprozessuale Aufklärung und Beweissicherung (Koebler)	1	1501
Vorbemerkung: Kriterien für die Auswahl des Aufklärungsmittels	1	1503
A. Privatgutachten	12	1505
I. Anwendungsgebiet	12	1505
II. Rechtliche Grundlage und Folgen	13	1505
III. Kostenerstattung	15	1506
1. Materiell-rechtlicher Kostenerstattungsanspruch	15	1506
2. Prozessualer Kostenerstattungsanspruch	17	1507
IV. Verwertung	21	1509
B. Schiedsgutachten	24	1511
I. Praktischer Anwendungsbereich	24	1511
II. Vereinbarung von Schiedsgutachten und Wirksamkeit von entsprechenden AGB	31	1512
III. Schiedsgutachtervertrag	38	1514
1. Rechtsnatur des Schiedsgutachtervertrages	39	1514

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
2. Befangenheit	40	1514
3. Beendigung des Schiedsgutachtervertrages	45	1515
4. Haftung	46	1516
5. Vergütung	47	1516
IV. Wirkungen des Schiedsgutachtens; Angriffe der Beteiligten	48	1516
1. Bindungswirkung	48	1516
2. Rechtsstreit ohne vorherige Einholung eines Schiedsgutachtens	53	1517
3. Hemmung der Verjährung	56	1518
V. Aufhebung der Vereinbarung	57	1519
VI. Besondere Verfahren	58	1519
1. Unverbindliches Gutachten	58	1519
2. Rechtsgutachten/kombinierte Gutachten	59	1519
C. Selbstständiges Beweisverfahren	60	1520
I. Das zuständige Gericht	66	1522
1. Zuständigkeit ohne Anhängigkeit eines Rechtsstreits	66	1522
a) Örtliche Zuständigkeit	67	1522
b) Sachliche Zuständigkeit	71	1523
2. Zuständigkeit bei anhängigem und später anhängig werdendem Rechtsstreit	77	1524
3. Glaubhaftmachung	87	1527
4. Gerichtskosten; Prozesskostenhilfe	92	1528
II. Arten des selbstständigen Beweisverfahrens	93	1528
III. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen und Verfahrensfragen	97	1529
1. Zulässigkeitsfragen	97	1529
2. Insolvenz einer Partei	100	1531
IV. Selbstständiges Beweisverfahren bei rechtlichem Interesse (§ 485 Abs. 2 ZPO)	101	1531
1. Besondere Zulässigkeitsvoraussetzung („rechtliches Interesse“)	102	1531
2. Gegenstand des Verfahrens (Inhalt des Antrags)	108	1533
a) Zustand einer Sache	109	1533
b) Ursache eines Sachmangels; Verursachung	118	1536
c) Aufwand für die Beseitigung	121	1537
d) Beweismittel	122	1537
V. Der Antrag und das Beweismittel	123	1538
1. Die Parteien	123	1538
a) Der Antragsteller (Ast.)	123	1538
b) Der Antragsgegner (Ag.)	125	1538
c) Einbeziehung Dritter als Partei	127	1539
d) Streitverkündung	128	1539
aa) Zulässigkeit der Streitverkündung	128	1539
bb) Wirkungen der Streitverkündung	133	1540
cc) Nebenintervention	136	1541
2. Antrag und Begründung	139	1543
3. Beweismittel	145	1544
a) Suche nach dem Sachverständigen	145	1544
b) Ablehnung des Sachverständigen	148	1544
c) Ablehnungsgründe	151	1545
d) Verfahren und Zeitpunkt	153	1549
e) Gebührenfragen	155	1550
VI. Die Beweisaufnahme	157	1551
1. Der Beschluss; Vorschusspflicht	157	1551
a) Der Beschluss; Rechtsmittel	157	1551
b) Vorschusspflicht am Beginn des Verfahrens	160	1551
2. Ablauf der Beweisaufnahme; Öffnung von Bauteilen und Beteiligung von Dritten	163	1553

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
a) Ladung zur Ortsbesichtigung	163	1553
b) Ortstermin des Sachverständigen	164	1554
c) Bauteilöffnung durch den Sachverständigen	165	1554
d) Beteiligung Dritter	167	1555
3. Gutachten, Erläuterung und Ergänzung; Neubegutachtung	169	1556
a) Mündliche Erläuterung des Gutachtens	169	1556
b) Schriftliche Ergänzung des Gutachtens	170	1556
c) Zeitpunkt für die Anträge	171	1557
d) Vorschusspflicht für Ergänzung und Erläuterung	175	1559
e) Antrag auf Neubegutachtung	178	1559
f) Möglichkeiten für die Beschleunigung von selbstständigen Beweisverfahren	179	1560
4. Der Gütertermin	186	1561
VII. Rechtliche Wirkungen	187	1561
1. Hemmung der Verjährung	187	1561
a) Erfasste Ansprüche	187	1561
b) Betroffene Parteien	189	1561
c) Zustellung des Antrags	190	1562
d) Antrag auf negative Feststellung	193	1563
e) Unzulässiger Antrag	195	1564
f) Beendigung des Verfahrens	196	1564
2. Verwertung des Gutachtens; Präklusion im Hauptsacheprozess	200	1567
VIII. Kosten des Verfahrens	205	1569
1. Bei nachfolgendem Hauptprozess	205	1569
2. Kostenerstattung ohne Hauptprozess	209	1571
a) Kostenentscheidung im selbstständigen Beweisverfahren	209	1571
b) Anspruch auf Schadensersatz	211	1572
3. Kostenerstattung nach § 494a ZPO	213	1573
4. Streitwert	224	1578
5. Anwaltsgebühren	227	1579
IX. Vorbringen, Rechte, Einwendungen und Gegenantrag des Antraggegners	230	1579
1. Rechte gegen den Antrag; Mitwirkungspflicht des Antraggegners ..	230	1579
2. Einwendungen gegen den Antrag	231	1580
a) Vorbringen zur Aktiv- bzw. Passivlegitimation	231	1580
b) Einwendungen zur Zulässigkeit	235	1580
c) Vorbringen zum Antrag	236	1580
d) Vorbringen zum Sachverständigen	238	1580
e) Gegenantrag und Ergänzungsantrag	239	1581
15. Teil Die gerichtliche Zuständigkeit in Bausachen (Sacher)	1	1583
A. Gesetzliche Regelungen zur sachlichen Zuständigkeit in		
Baurechtsstreitigkeiten	1	1584
I. Allgemeines	1	1584
II. Zuständigkeit der Landgerichte gem. § 71 Abs. 2 Nr. 5 GVG	4	1584
III. Zuständigkeit der Baukammern gem. § 72a S. 1 Nr. 2 GVG	11	1587
B. Gesetzliche Regelungen zur örtlichen Zuständigkeit in		
Baurechtsstreitigkeiten	16	1589
I. Allgemeiner Gerichtsstand	16	1589
II. Besondere Gerichtsstände	17	1589
1. Ausschließlicher Gerichtsstand bei Grundstücken, § 24 ZPO	17	1589
2. Dinglicher Gerichtsstand bei persönlichen Klagen, § 26 ZPO	19	1589
3. Gerichtsstand des vertraglichen Erfüllungsorts, § 29 ZPO	20	1589
4. Gerichtsstand der Niederlassung, § 21 ZPO	34	1593
5. Besonderer Gerichtsstand der Widerklage, § 33 ZPO	35	1593

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
6. Besondere Gerichtsstände bei sonstigen Verfahren	45	1595
III. Gerichtliche Bestimmung der Zuständigkeit	46	1595
C. Gerichtsstandsvereinbarungen	48	1597
I. Gerichtsstandsvereinbarung gem. §§ 38 ff. ZPO	48	1597
1. Prorogationsverbot	48	1597
2. Ausnahmen	49	1597
3. Inhaltskontrolle	54	1598
4. Inhalt und Auslegung	56	1598
5. Rügelelose Einlassung	58	1599
II. Gerichtsstandsvereinbarung gem. § 18 Abs. 1 VOB/B	61	1599
III. Exkurs: Besondere Verfahren zur Streitbeilegung gem. § 18 VOB/B	68	1601
1. § 18 Abs. 2 VOB/B	68	1601
2. § 18 Abs. 3 VOB/B	71	1601
3. § 18 Abs. 4 VOB/B	72	1601
D. Internationale Zuständigkeit	73	1602
I. Internationale Zuständigkeit nach der Verordnung (EU) Nr. 1215/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen vom 12. Dezember 2012 (Brüssel-Ia-VO)	73	1602
1. Allgemeines	73	1602
2. Allgemeiner Gerichtsstand des Wohnsitzes, Art. 4 Brüssel-Ia-VO (Art. 2 Brüssel-I-VO)	76	1603
3. Besonderer Gerichtsstand des Erfüllungsorts bei vertraglichen Ansprüchen	77	1603
a) Art. 7 Nr. 1 Brüssel-Ia-VO (Art. 5 Nr. 1 Brüssel-I-VO)	78	1603
b) Art. 5 Nr. 1 EuGVÜ	85	1605
c) Exkurs: Bestimmung des materiellen Rechts nach den deutschen Kollisionsnormen	87	1605
4. Gerichtsstand bei Verbrauchersachen, Art. 17 ff. Brüssel-Ia-VO	92	1606
5. Gerichtsstandsvereinbarung, Art. 25 Brüssel-Ia-VO (Art. 23 Brüssel-I-VO) und rügelelose Einlassung, Art. 26 Brüssel-Ia-VO (Art. 24 Brüssel-I-VO)	94	1607
II. Internationale Zuständigkeit nach der Zivilprozessordnung	98	1608
16. Teil Die Feststellungsklage (Sacher)	1	1609
A. Notwendigkeit der Feststellungsklage	1	1609
B. Zulässigkeitsvoraussetzungen der Feststellungsklage	9	1614
I. Rechtsverhältnis	9	1614
II. Feststellungsinteresse	14	1615
III. Antrag	24	1618
C. Einwendungen im Feststellungsprozess	25	1619
D. Praktisch bedeutsame Fälle der Feststellungsklage	27	1621
I. Isolierte Feststellungsklage	27	1621
II. Mit der Leistungsklage kombinierte Feststellungsklage	28	1621
III. Feststellungswiderklage	31	1622
E. Zwischenfeststellungsklage	32	1623
17. Teil Die Freistellungsklage (Zahn)	1	1625
A. Entstehung von Freistellungsansprüchen	1	1626
I. Vertragliche Vereinbarung des Freistellungsanspruchs	2	1626
II. Gesetzliche Freistellungsansprüche im BGB	4	1626

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
III. Freistellungsanspruch im Gesamtschuldverhältnis	9	1627
IV. Freistellungsanspruch aus der Haftpflichtversicherung	10	1627
V. Freistellungsanspruch als Schadensersatzanspruch und Freistellungsanspruch in der Leistungskette	11	1628
B. Materiell-Rechtliche Grundlagen zum Freistellungsanspruch	14	1629
I. Begrifflichkeiten	14	1629
II. Wesen und Inhalt des Freistellungsanspruchs	15	1629
III. Abtretung	22	1631
IV. Aufrechnung	25	1632
1. Grundsatz	25	1632
2. Aufrechnungsausschluss bei Insolvenz und bei Treuhandverhältnissen innerhalb einer Publikumsgesellschaft	28	1632
V. Zurückbehaltungsrecht	29	1633
1. Zurückbehaltungsrecht des Freistellungsgläubigers	29	1633
a) Fälligkeit	30	1633
b) Bestimmte/Unbestimmte Forderung des Drittgläubigers	35	1634
c) Ausschluss des Zurückbehaltungsrechtes	41	1636
2. Zurückbehaltungsrecht des Freistellungsschuldners	42	1637
3. Sicherheitsleistung des Freistellungsschuldners	43	1637
VI. Übergang des Freistellungsanspruchs in einen Zahlungsanspruch	44	1638
1. Bei einem Schadensersatzrechtlichen Freistellungsanspruch nach § 250 BGB	44	1638
2. Anwendbarkeit des § 250 BGB auf andere Freistellungsansprüche?	46	1638
3. Übergang des Freistellungsanspruchs in einen Zahlungsanspruch in anderen Fällen	48	1639
VII. Bereicherungsansprüche und GoA	51	1640
VIII. Ersatz von Begleitschäden/Verletzung der Freistellungsverpflichtung	52	1640
IX. Obliegenheiten/Pflichten des Freistellungsgläubigers	53	1641
1. Mitteilung und Information	53	1641
2. Anerkenntnis und Befriedigung der Forderung des Drittgläubigers	55	1641
3. Erhebung der Verjährungseinrede	57	1641
4. Sonstige Obliegenheitsverletzungen	58	1641
X. Freistellungsanspruch und Insolvenz	64	1643
XI. Verjährung	67	1643
1. Gesetzliche Freistellungsansprüche	68	1644
2. Vertragliche Freistellungsansprüche	71	1645
C. Prozessuale Grundlagen zum Freistellungsanspruch	72	1646
I. Klageart: Freistellungsklage oder Feststellungsklage	72	1646
II. Bestimmter Klagantrag	74	1646
III. Darlegungs- und Beweislast	77	1647
IV. Streitverkündung	82	1649
V. Negative Feststellungsklage	83	1649
VI. Drittwiderklage	85	1650
VII. Rechtskraft	86	1650
VIII. Zwangsvollstreckung	87	1650
18. Teil Die Streitverkündung (Sacher)	1	1651
Vorbemerkung	1	1651
A. Zulässigkeit der Streitverkündung	3	1653
I. Zulässigkeit der Streitverkündung in verschiedenen Verfahren	3	1653
II. Regresstatbestand	6	1654
III. Abwehr von Drittansprüchen	11	1656
IV. Alternative Schuldnerschaft	12	1656

Inhaltsverzeichnis

	R.n.	Seite
V. Tatbestände unzulässiger Streitverkündung	14	1657
VI. Unzulässige Streitverkündung gegen Sachverständige	20	1660
B. Form und Zustellung der Streitverkündung	21	1661
I. Formale Anforderungen gem. § 73 ZPO	21	1661
II. Maßgeblichkeit der Bezeichnung des Streitverkündungsgrundes	24	1662
III. Zustellung der Streitverkündung	26	1663
C. Folgen der Streitverkündung	27	1665
I. Die Interventionswirkung	27	1665
1. Grundlagen und Umfang der Interventionswirkung	28	1665
2. Beschränkung der Interventionswirkung durch Beschränkung der Interventionsmöglichkeiten	35	1669
II. Verjährungshemmung	40	1670
D. Beitritt	42	1672
E. Taktische Überlegungen	49	1675
F. Kosten	54	1677
19. Teil Besonderheiten des Berufungsrechts in Bausachen (Sacher)	1	1681
Vorbemerkung	1	1682
A. Zulässigkeit der Berufung	2	1683
I. Allgemeine Grundsätze	2	1683
1. Beschwerdegegenstand	3	1683
2. Beschwer	5	1684
3. Änderung des Streitgegenstands	14	1687
a) Grundsätze	14	1687
b) Einzelfälle	16	1688
4. Zulassung der Berufung	20	1692
II. Fristen	21	1693
III. Berufungsbegründung	27	1695
B. Prüfungsumfang	35	1699
I. Ausgangspunkt: Feststellungen des erstinstanzlichen Gerichts	36	1699
II. Konkrete Anhaltspunkte, die Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der Feststellungen gebieten	43	1701
1. Allgemeines	44	1702
2. Konkrete Anhaltspunkte	48	1703
3. Zweifel	49	1703
4. Fallgruppen	50	1704
III. Neuer Vortrag	55	1705
1. Verspätung	56	1706
2. Neue Angriffs- und Verteidigungsmittel	58	1706
3. Zulassungsgründe	62	1708
a) Übersehener oder für unerheblich gehaltener Gesichtspunkt, § 531 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO	63	1709
b) Verfahrensfehlerhaft nicht berücksichtigter Gesichtspunkt, § 531 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 ZPO	64	1709
c) Neuer Vortrag ohne Nachlässigkeit, § 531 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 ZPO ..	67	1710
4. Revisionsrechtliche Überprüfbarkeit	81	1715
IV. Rechtliche Beurteilung	82	1715
1. Grundlage: Feststellungen der Vorinstanz	83	1716
2. Grundlage: Neue Feststellungen	85	1717
V. Überprüfung der Zuständigkeit des erstinstanzlichen Gerichts	87	1718
C. Klageänderung, Widerklage und Aufrechnung	88	1719

	R.n.	Seite
D. Berufung des Streithelfers	92	1721
E. Anschlussberufung	95	1723
I. Selbständige Berufung	96	1724
II. Formalien der Anschlussberufung	97	1724
III. Wirkungsverlust	100	1725
F. Beschlusszurückweisung	101	1727
G. Abhilfeverfahren	103	1728
20. Teil Praktische Hinweise für Richter (Sacher)	1	1731
A. Vorbereitung des Termins	2	1733
I. Prozessleitende Hinweise	4	1733
1. Schlüssigkeitsprüfung/Substantiierung im Bauprozess	5	1733
2. Hinweise	11	1736
II. Beziehung von Urkunden und Akten	17	1739
III. Terminierung	21	1740
B. Beweiserhebung	24	1742
I. Ablehnung der Beweiserhebung	24	1742
1. Notwendigkeit der Beweisaufnahme	24	1742
2. Richterliche Sachkunde	26	1743
3. Probleme mit Vorschussanforderungen	27	1744
a) Anforderung des Vorschusses	27	1744
b) Fehlender oder verspäteter Vorschuss	29	1744
II. Beweisaufnahme durch Sachverständigengutachten	31	1746
1. Privatgutachten	32	1746
2. Gutachten aus selbständigen Beweisverfahren	33	1746
3. Beauftragung eines gerichtlichen Sachverständigen	34	1747
a) Klärung des Sachverhalts	35	1747
b) Auswahl des Sachverständigen	36	1748
c) Abfassung des Beweisbeschlusses	37	1749
d) Belehrung und Leitung des Sachverständigen	38	1749
e) Maßnahmen zur Beschleunigung des Gutachtens	40	1751
f) Maßnahmen nach Eingang des Gutachtens	41	1751
g) Bewertung des Gutachtens	43	1754
h) Schwachpunkte einer Mängelbegutachtung	45	1755
i) Ausschöpfung der Beweismöglichkeiten	47a	1758
III. Sonstige Beweismittel	48	1758
C. Vergleiche in Bausachen	49	1759
D. Besonderheiten des Urteils im Bauprozess	53	1764
I. Teilurteil	54	1764
II. Vorbehaltsurteil	59	1770
1. Vorbehaltsurteil bei Aufrechnung	59	1770
2. Vorbehaltsurteil im Urkundenprozess	64	1772
a) Darlegung des Unternehmers im Urkundenprozess	65	1772
b) Einwendungen des Bestellers	68	1775
c) Das Urteil im Urkundenprozess	69	1775
III. Grundurteil	70	1776
IV. Aufhebung und Zurückverweisung nach § 538 ZPO	74	1778