

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 7. Auflage	V
Bearbeiterübersicht	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet	IX
Inhaltsübersicht	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV
Kapitel 1: Vertragsschluss	1
A. Bauvertragsrecht	9
I. Der »Knigge« für den Bauanwalt	10
II. Erstgespräch, Mandatsaufnahme, Honorarfragen	37
III. Die baubegleitende Beratung	51
IV. Baurechtliche Grundlagen	59
V. Werk- und Bauvertragsrecht nach den Bestimmungen der §§ 631 ff. BGB – Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und der kaufrechtlichen Mängelhaftung – Gesetz zur Regelung des Verkaufs von Sachen mit digitalen Elementen und anderer Aspekte des Kaufvertrages	72
VI. Der VOB-Bauvertrag	151
VII. Nebenangebote	222
B. Die VOB/C – Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen	238
I. Einführung	238
II. Die Entwicklung der VOB/C	239
III. Die Besonderheiten der Bauleistung gegenüber allen anderen Werkleistungen	240
IV. Inhalt der VOB/C	241
V. Die Rechtsnatur der Abschnitte 0 der VOB/C	255
VI. Der AGB-Charakter der VOB/C (Abschnitte 1 bis 5)	258
VII. Die anwaltliche Arbeit mit der VOB/C	264
Kapitel 2: Vertragsausführung	273
A. Die Abnahme der Bauleistung	287
I. Funktion und Bedeutung der Abnahme	287
II. Begriff und Wesen der Abnahme	289
III. Anwendbarkeit der allgemeinen Regelungen des Rechtsgeschäfts	290
IV. Abnahmeregeln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen	293
V. Der Anspruch auf Abnahme	294
VI. Die Klage auf Abnahme	297
VII. Abnahmekosten	298
VIII. Die Formen der Abnahme beim BGB-Vertrag	298
IX. Die Wirkungen der Abnahme	305
X. Der Vorbehalt bekannter Mängel bei der Abnahme	309
XI. Der Vorbehalt der Vertragsstrafe bei der Abnahme	315
XII. Die Abnahmeverweigerung	318
XIII. Abnahme nach vorzeitiger Vertragsbeendigung	319
XIV. Besondere Regelungen zur Abnahme beim VOB/B-Vertrag	320
XV. Abnahme bei Erwerb von Wohnungseigentum – Bauträgervertrag	326
XVI. Abnahme von Architekten- und Ingenieurleistungen	328
B. Das Mängelhaftungsrecht	330
I. Überblick	330
II. Die mangelhafte Bauleistung gemäß § 633 BGB	333

Inhaltsverzeichnis

III.	Die Ansprüche des Auftraggebers wegen mangelhafter Bauausführung	353
IV.	Verjährung	403
V.	Die mangelhafte Bauleistung und deren Rechtsfolgen beim VOB/B-Vertrag	409
VI.	Die Geltendmachung von Mängelrechten bei Erwerb von Wohnungseigentum	419
VII.	Der Gesamtschuldnerausgleich zwischen mehreren Baubeteiligten	421
C.	Leistungsbeschreibung und Nachtragsforderungen	424
I.	Leistungsbeschreibung	424
II.	Nachträge aus Leistungsabweichungen	451
III.	Nachtragsforderungen und Regressansprüche aus Bauzeitverzögerungen	524
D.	Sicherheiten	549
I.	Einführung	549
II.	Gesetzliche Sicherungsmöglichkeiten für den Bauunternehmer/Auftragnehmer	549
III.	Vertragliche Sicherungsmöglichkeiten für den Bauunternehmer/Auftragnehmer	614
IV.	Gesetzliche Sicherungsmöglichkeiten für den Bauherrn/Auftraggeber	622
V.	Vertragliche Sicherungsmöglichkeiten für den Bauherrn/Auftraggeber	627
E.	Baubetriebliche Grundlagen der Vertragsausführung	668
I.	Einführung	668
II.	Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen	669
III.	Bauablaufplanung	686
IV.	Kalkulation/Bauauftragsrechnung	695
Kapitel 3: Vertragsbeendigung		727
A.	Kündigung	729
I.	Grundsätze zur Auflösung des Vertrages	729
II.	Wirksamer Bauvertrag	729
III.	Kündigung	745
B.	Vertragsstrafe	781
I.	Begriff und Funktion	781
II.	Verwandte Rechtsinstitute	782
III.	Vereinbarung der Vertragsstrafe	784
IV.	Inhalt der Vertragsstrafenvereinbarung	785
V.	Anspruchsvoraussetzungen	786
VI.	Berechnung der Vertragsstrafe	796
VII.	Herabsetzung der Vertragsstrafe	797
VIII.	Darlegungs- und Beweislast	797
IX.	Verjährung	797
Kapitel 4: Auftraggeber- und Auftragnehmereinsatzformen		798
A.	Grundlagen	798
I.	Aufgaben der Projektrealisation	798
II.	Outsourcing/Delegation von Auftraggeber- und Auftragnehmerfunktionen	799
III.	Organisation und Vertragsrecht	799
B.	Auftraggebereinsatzformen	800
I.	Überblick	800
II.	Der Bauherr als Grundstückseigentümer	801
III.	Der Bauherr als Grundstückskäufer	806
IV.	Projektentwickler (u.a. Bauträger)	806
V.	Total- und Generalunternehmer	807
C.	Projektmanagementereinsatzformen	809
I.	Grundlagen	809
II.	Begriffe und Einsatzformen des Projektmanagements für Immobilien- und Bauprojekte	810
D.	Planereinsatzformen	817
I.	Planungsaufgaben	817
II.	Planungsinhalte	817
III.	Vollbeauftragung und Teilbeauftragungen	817
IV.	Einzelplaner und Generalplaner	819

V.	Besondere Planereinsatzformen bei Generalunternehmermodellen	820
VI.	Building Information Modeling (BIM)	821
E.	Unternehmereinsatzformen	822
I.	Grundlagen	822
II.	Einzel-/Gewerkeunternehmer	822
III.	Generalunternehmer	823
IV.	Totalunternehmer	826
V.	Generalübernehmer und Totalübernehmer	826
VI.	Bau-ARGE	828
VII.	Werklieferverträge	828
VIII.	Präferenzen für einzelne Unternehmereinsatzformen	829
IX.	Praxisbeispiel: Checkliste Vertragsbestimmungen eines Generalunternehmervertrages für eine schlüsselfertige Errichtung im Überblick	832
Kapitel 5: Bauträgerrecht		843
A.	Einführung in das Recht der Bauträger	844
I.	Wesentliche Gesetze und Verordnungen im Überblick	844
II.	Überblick zu den Kernbereichen des Bauträgerrechts	846
III.	Allgemeine Hinweise zum Bauträgerrecht	846
B.	Die Makler- und Bauträgenerverordnung (MaBV) gem. § 34c GewO	848
I.	Vorgaben nach § 34c GewO	848
II.	Wesentliche Vorschriften der MaBV	849
C.	Der Bauträgenervertrag	850
I.	Vorgaben des BGH zum Bauträgenervertrag	850
II.	Fertigstellung vor Verkauf: Kaufvertrag?	851
III.	Notarielle Beurkundungs- und Beratungspflicht	852
IV.	Die gesetzlichen Regelungen der AGB (§§ 305 ff. BGB) und der Bauträgenervertrag	853
V.	Anwendbarkeit der VOB/B und VOB/C	854
VI.	Planungsleistungen des Bauträgers/Bindung an Architekten	855
VII.	Hinterlegungsklausel	857
D.	Rechte und Pflichten des »Käufers«	858
I.	Anspruch auf mangelfreie Übereignung des Bauobjekts	858
II.	Sonderwünsche und Eigenleistungen des Erwerbers	862
III.	Die Wohnungseigentümergeinschaft	864
IV.	Abnahme der Bauleistung	866
V.	Haftung des Bauträgers für Baumängel	873
VI.	Haftungsausschluss	882
VII.	Haftung des Bauträgers für Mängel am Grundstück	884
VIII.	Verjährung der Mängelansprüche	885
IX.	Kündigungs- und Rücktrittsrechte	886
X.	Verstöße gegen die §§ 2 bis 8 MaBV	887
E.	Die Rechtsstellung des Bauträgers	889
I.	Preisvereinbarung	889
II.	Fälligkeit der Vergütung	890
III.	Abschlagszahlungen/Vorauszahlungen	894
IV.	Sicherheit gemäß § 7 MaBV	894
V.	Verzug des Erwerbers	896
VI.	Sicherung der Vergütung	897
VII.	Kündigungs- und Rücktrittsrechte	899
VIII.	Verjährung des Vergütungsanspruches	900
F.	Die Prospekthaftung im Bauträgerrecht	901
G.	Die Insolvenz des Bauträgers	902
Kapitel 6: Bauprozessrecht		905
A.	Grundlagen des Bauprozessrechts	911
I.	Einführung	911

Inhaltsverzeichnis

II.	Güte(richter)verfahren oder Mahnverfahren?	912
III.	Aktivprozesse	913
IV.	Passivprozesse	969
B.	Selbstständiges Beweisverfahren	971
I.	Einleitung	971
II.	Das Verfahren nach der Zivilprozessordnung	972
III.	Die prozessuale Verwertung des Ergebnisses des selbstständigen Beweisverfahrens	1024
IV.	Die materiell-rechtlichen Wirkungen des selbstständigen Beweisverfahrens	1027
C.	Einstweilige Verfügung und Arrest in der baurechtlichen Praxis	1029
I.	Die einstweilige Verfügung in Bausachen	1029
II.	Der Arrest in Bausachen	1064
III.	Einstweilige Verfügung und Arrest in der Insolvenz	1066
D.	Berufung in Bausachen	1070
I.	Vorüberlegungen	1070
II.	Zulässigkeit der Berufung	1076
III.	Begründetheit	1108
IV.	Zulässigkeitsprüfung, Zurückweisungsbeschluss gem. § 522 ZPO	1129
V.	Klageänderung, Widerklage und Aufrechnung	1132
VI.	Anschlussberufung	1134
E.	Baustreitigkeiten und Sachverständige	1137
I.	Auswahl des Sachverständigen	1137
II.	Der Sachverständige im gerichtlichen Verfahren	1138
F.	Haftung des Sachverständigen	1141
I.	Die Haftung des Privatsachverständigen	1141
II.	Die Haftung des Gerichtssachverständigen	1159
III.	Ergebnis	1176
Kapitel 7: Außergerichtliche Streitbeilegung		1178
A.	Einführung	1178
B.	Ausgangslage	1179
C.	Die geeignete Art der Streitlösung	1180
I.	Gerichtliches Verfahren	1180
II.	Außergerichtliche Verfahren im Überblick	1181
III.	Die Wahl des geeigneten Verfahrens	1186
IV.	Beratungspflicht des Rechtsanwalts	1187
D.	Ausgewählte außergerichtliche Verfahren im Einzelnen	1188
I.	Mediation	1188
II.	Güterichter	1201
III.	Schlichtung	1202
IV.	Schiedsgericht	1204
V.	Adjudikation	1206
Kapitel 8: Bauinsolvenzrecht		1209
A.	Einleitung	1212
I.	Inhaltlicher Schwerpunkt	1212
II.	Sanierung unter Eigenverwaltung (ESUG und StaRUG)	1212
III.	Was ist »Bauinsolvenzrecht«?	1213
IV.	Gliederung	1214
B.	Ausgewählte Themen zur Insolvenzordnung und zum Insolvenzverfahren	1214
I.	Von der Konkursordnung zur Insolvenzordnung	1214
II.	Sanierung unter Eigenverwaltung	1215
III.	Anwendbarkeit der ZPO – § 4 InsO	1218
IV.	Unterscheidung starker – schwacher vorläufiger Verwalter	1230
V.	Zahlung an den Schuldner (statt an die Masse) in Unkenntnis der Eröffnung bzw. des Eröffnungsverfahrens	1235
C.	Das eröffnete Verfahren	1236
I.	Die Beteiligten im eröffneten Insolvenzverfahren	1236

II.	Materielle Wirkungen des Eröffnungsbeschlusses.	1239
III.	Prozessuale Wirkungen des Eröffnungsbeschlusses.	1239
D.	Handlungsmöglichkeiten und Risiken des Gläubigers: Vorbemerkungen	1248
I.	Masse und Insolvenzverwalter als Haftungsschuldner	1248
II.	Haftpflichtversicherungen als Dritthaftende	1267
III.	Durchgriffshaftung nach GSB/BauFordSiG.	1271
IV.	Einzelvollstreckung des Gläubigers durch Aufrechnung?	1273
E.	Der Auftragnehmer als Gläubiger in der Insolvenz des Auftraggebers.	1275
I.	Das Stadium vor Stellung eines Insolvenzantrages	1275
II.	Das Stadium des Eröffnungsverfahrens: Kündigung des Bauvertrages durch Auftragnehmer?	1280
III.	Das eröffnete Verfahren	1283
F.	Der Auftraggeber in der Insolvenz des Auftragnehmers	1288
I.	Das Stadium vor Stellung eines Insolvenzantrages: Anfechtung.	1288
II.	Eröffnungsverfahren: Kündigung des Bauvertrages durch den Auftraggeber (§ 8 Abs. 2 VOB/B)	1289
III.	Eröffnetes Insolvenzverfahren: Abrechnung der vom Schuldner erbrachten Leistungen	1308
G.	Sonderfälle	1317
I.	Der Subunternehmer in der Insolvenz des Generalunternehmers.	1317
II.	Insolvenz eines Bauträgers	1318
III.	Insolvenz einer ARGE	1323
Kapitel 9: Grundzüge des Vergaberechts		1328
A.	Struktur des Vergaberechts	1329
I.	Vierfache Zweiteilung des Vergaberechts	1330
II.	Rechtsgrundlagen	1333
B.	Anwendungsbereich des allgemeinen Vergaberechts	1335
I.	Öffentliche Auftraggeber	1335
II.	Öffentlicher Auftrag (Beschaffungsvorgang)	1340
III.	Grundsätze des Vergaberechts	1344
IV.	Vergabearten	1349
V.	Überblick zum Ablauf eines Bauvergabeverfahrens	1352
VI.	Erläuterungen zum Ablauf eines Offenen Verfahrens.	1355
C.	Rechtsschutz im Vergaberecht	1367
I.	Primärrechtsschutz.	1367
II.	Sekundärrechtsschutz.	1377
Kapitel 10: Grundlagen des internationalen Bauvertragsrechts		1378
A.	Einführung.	1378
B.	Materielles Recht	1378
I.	Vereinheitlichtes Sachrecht	1379
II.	Kollisionsrecht/EG-Verordnungen.	1379
C.	FIDIC-Verträge	1383
D.	Zivilverfahrensrecht	1388
I.	Einführung/Forum Shopping	1388
II.	Innerhalb der EU	1390
III.	Außerhalb der EU	1392
Kapitel 11: Architekten- und Ingenieurrecht		1394
A.	Architektenvertragsrecht.	1399
I.	Rechtsnatur des Architektenvertrags	1399
II.	Zustandekommen, Abschluss, Bedingungen und Wirksamkeit	1412
III.	Auftragsumfang	1420
IV.	Beendigung des Architektenvertrags	1424
V.	Inhalt und Vertragsgestaltung	1432

Inhaltsverzeichnis

B.	Grundzüge des Urheberrechts der Architekten und Ingenieure.	1451
I.	Grundlagen	1451
II.	Die »persönliche geistige Schöpfung« i.S.d. § 2 Abs. 2 UrhG	1456
III.	Inhalt des Urheberrechts	1460
IV.	Nutzungsrechte	1473
V.	Schranken des Urheberrechts.	1480
VI.	Ansprüche bei Urheberrechtsverletzungen	1481
VII.	Der Schutz nicht urheberrechtlich geschützter Werke	1485
C.	Die Haftung der Architekten und Ingenieure.	1491
I.	Allgemeine Grundlagen.	1491
II.	Die Sachmängelhaftung des Architekten und Ingenieurs.	1497
III.	Einzelne Haftungstatbestände	1517
IV.	Die Haftung des Architekten/Ingenieurs aus unerlaubter Handlung	1553
V.	Mitverantwortung des Auftraggebers, Gesamtschuld und Gesamtschuldnerausgleich	1557
VI.	Verjährung.	1570
VII.	Rechtsgeschäftliche Haftungsvereinbarungen/Haftungsbeschränkungen	1582
D.	Die Vergütung der Architekten und Ingenieure	1587
I.	Die Auswirkungen des EuGH-Urteils vom 04.07.2019 auf die Vergütung von Architekten- und Ingenieurleistungen	1587
II.	Das neue Bauvertragsrecht und die Vergütung von Architekten- und Ingenieurleistungen	1590
III.	Die Vergütung von Architekten- und Ingenieurleistungen nach der HOAI 2021	1591
IV.	Die Vergütung von Architekten- und Ingenieurleistungen nach der HOAI 2013	1594
 Kapitel 12: Öffentliches Baurecht		1698
A.	Überblick über das Öffentliche Baurecht	1699
I.	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	1699
II.	Raumordnung und Landesplanung	1700
III.	Planfeststellungsverfahren	1702
B.	Bauleitplanung.	1702
I.	Planungshoheit der Gemeinden.	1702
II.	Zusammenarbeit mit Privaten	1706
III.	Das Verfahren der Bauleitplanung.	1708
IV.	Die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 6 BauGB	1715
V.	Das Abwägungsgebot.	1716
VI.	Besondere Vorschriften zum Umweltschutz.	1719
VII.	Umweltprüfung.	1720
VIII.	Inhalt der Bauleitpläne	1722
IX.	Planerhaltung	1729
C.	Zulässigkeit von Vorhaben	1732
I.	Zulässigkeit nach dem Bauplanungsrecht	1732
II.	Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Bauordnungsrecht.	1745
D.	Bauordnungsrechtliche Verfahren.	1749
I.	Aufbau und Zuständigkeit sowie Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	1749
II.	Verfahren des präventiven Bauordnungsrechts.	1749
III.	Verfahren des repressiven Bauordnungsrechts: Behördliche Eingriffsbefugnisse	1752
E.	Weitere Regelungsgegenstände des Bauplanungsrechts	1754
I.	Sicherung der Bauleitplanung	1754
II.	Planungsschadensrecht	1757
III.	Flächenumlegung	1764
IV.	Enteignung	1765
F.	Rechtsschutz im Öffentlichen Baurecht	1766
I.	Rechtsschutz im Bauplanungsrecht	1766
II.	Rechtsschutz im Bauordnungsrecht.	1767

Kapitel 13: Bauversicherungsrecht	1771
A. Einführung in das Bauversicherungsrecht.	1774
I. Besondere Risiken bei der Verwirklichung von Bauvorhaben.	1774
II. Rechtliche Grundlagen	1775
III. Vertragsschluss.	1776
IV. Nachträgliche Änderung von bestehenden Verträgen.	1777
V. Pflicht des Versicherungsnehmers zur Zahlung der Prämie	1778
VI. Anzeigepflicht des Versicherungsnehmers vor Abgabe seiner Vertragserklärung wegen ihm bekannter Gefahrumstände	1779
VII. Gefahrerhöhung nach Abgabe der Vertragserklärung durch den Versicherungsnehmer ...	1780
VIII. Obliegenheiten	1782
IX. Regelungen zur Leistungsfreiheit des Versicherers bei Herbeiführung des Versicherungsfalls durch den Versicherungsnehmer.	1785
X. Beendigung des Versicherungsvertrages	1785
XI. Wegfall des versicherten Interesses	1788
XII. Verjährung.	1788
XIII. Gerichtsstand.	1789
B. Bauleistungsversicherung	1789
I. Einführung	1789
II. Die Versicherungsbedingungen im Einzelnen	1791
C. Haftpflichtversicherungen	1834
I. Betriebshaftpflichtversicherung für Bauunternehmer	1834
II. Betriebshaftpflichtversicherung für Architekten, Bauingenieure und Beratende Ingenieure	1877

Kapitel 14: Gesetz der Bundesregierung zur Reform des Bauvertragsrechts und zur kaufrechtlichen Mängelhaftung	1892
A. Vorbemerkung	1893
B. Änderungen zum Werkvertragsrecht.	1894
I. Überblick	1894
II. Abschlagszahlungen (§ 632a BGB)	1895
III. Abnahme (§ 640 BGB)	1895
IV. Kündigung aus wichtigem Grund (§ 648a BGB).	1897
C. Neuregelungen zum Bauvertragsrecht.	1900
I. Überblick	1900
II. Bauvertrag (§ 650a BGB)	1900
III. Regelungen zum Anordnungsrecht des Bestellers, zur Vergütungsanpassung und zur einstweiligen Verfügung (§§ 650b, 650c, 650d BGB)	1901
IV. Sicherungshypothek des Bauunternehmers (§ 650e BGB)	1908
V. Bauhandwerkerversicherung (§ 650f BGB)	1908
VI. Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung (§ 650g BGB) ...	1909
VII. Schriftform der Kündigung (§ 650h BGB)	1912
D. Neuregelungen zum Verbraucherbauvertragsrecht	1913
I. Überblick	1913
II. Verbraucherbauvertrag (§ 650i BGB)	1913
III. Baubeschreibung (§ 650j BGB).	1915
IV. Inhalt des Vertrages (§ 650k BGB)	1917
V. Widerrufsrecht (§ 650l BGB)	1918
VI. Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs (§ 650m BGB)	1921
VII. Erstellung und Herausgabe von Unterlagen (§ 650n BGB)	1923
VIII. Abweichende Vereinbarungen (§ 650o BGB)	1925
E. Neuregelungen zum Architekten- und Ingenieurvertragsrecht	1925
I. Überblick	1925
II. Vertragstypische Pflichten aus Architektenverträgen (§ 650p BGB)	1927
III. Anwendbare Vorschriften (§ 650q BGB)	1928
IV. Sonderkündigungsrecht (§ 650r BGB)	1928
V. Teilabnahme (§ 650s BGB)	1930
VI. Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer (§ 650t BGB) ..	1930

Inhaltsverzeichnis

F.	Neuregelungen zum Bauträgervertragsrecht	1931
I.	Überblick	1931
II.	Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften (§ 650u BGB)	1931
III.	Abschlagszahlungen (§ 650v BGB)	1933
G.	Änderungen zum Kaufvertragsrecht	1933
I.	Überblick	1933
II.	§ 439 BGB	1934
III.	Abdingbarkeit von § 439 Abs. 2 und 3 BGB (§ 309 Nr. 8 b cc BGB)	1936
IV.	Rückgriff des Verkäufers (§ 445a BGB)	1937
V.	Verjährung von Rückgriffsansprüchen (§ 445b BGB)	1939
VI.	Verbrauchsgüterkauf (§ 474 BGB)	1940
VII.	Anwendbare Vorschriften (§ 475 BGB)	1940
	Stichwortverzeichnis	1945