

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Literatur	XVII
1 Einführung	1
1.1 Der Bauvertrag	1
1.2 Die VOB/B als ergänzende Grundlage des Bauvertrages	2
1.2.1 Grundlagen	2
1.2.1.1 Änderungen der VOB/B 2009	3
1.2.1.2 Änderungen der VOB/A 2009	4
1.2.1.3 Änderungen der VOB/B 2012	5
1.2.1.4 Änderungen der VOB/A 2012	8
1.2.2 Die Einbeziehung der VOB/B in den Bauvertrag	10
2 Das vertragliche Leistungssoll	12
2.1 Die ordnungsgemäße Leistungsbeschreibung nach § 7 VOB/A	12
2.1.1 Die allgemeinen Beschreibungsanforderungen	13
2.1.2 Die Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis	14
2.1.3 Die Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm	14
2.2 Lücken und Fehler in der Leistungsbeschreibung	17
2.2.1 Die systematischen Schritte bei der Auslegung der Leistungsbeschreibung	17
2.2.2 Vollständigkeits- und Komplettheitsklauseln	20
2.2.3 Prüf- und Hinweispflichten	22
2.2.4 Rechtsprechung zu einzelnen Klauseln	24
2.2.5 Schadensersatzanspruch wegen unvollständiger Ausschreibung	26
2.3 Das Vergabeverfahrensrisiko bei Vergabeverfahren öffentlicher Auftraggeber	27
2.3.1 Das Grundsatzurteil des BGH zum Vergabeverfahrens- risiko	27
2.3.2 Die Verlängerung der Zuschlagsfrist	28
2.3.3 Weitere Voraussetzung: Bauzeitverschiebung	29
2.3.4 Nur der eindeutige Dissens verhindert einen Vertrags- schluss	30
2.3.5 Anspruchsgrundlage des Auftragnehmers	32
2.3.6 Zur Höhe des Anspruchs auf Mehrvergütung wegen verzögerter Vergabe	33
2.3.7 Kein Anspruch bei Vergabeverzögerung im Verhandlungsverfahren	34
3 Vertragstypen: Einheitspreis- und Pauschalvertrag	36
3.1 Der Einheitspreisvertrag	36
3.1.1 Mehr- und Mindermengen im Einheitspreisvertrag	37

3.1.2	Die Mengenüberschreitung, § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B ...	38
3.1.3	Die Mengenunterschreitung, § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B ..	38
3.1.4	Unterscheidung zur angeordneten Leistungsänderung ..	39
3.1.5	Die Preisanpassung	40
3.1.6	Sittenwidrig überhöhter Einheitspreis	43
3.1.7	Abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen	47
3.2	Der Pauschalvertrag	49
3.2.1	Der Auftragnehmer trägt das Mengenrisiko im Pauschalpreisvertrag	50
3.2.2	Leistungsinhalt des Pauschalvertrags	51
3.2.3	Typische Anwendungsfälle des Pauschalvertrags	52
3.2.4	Festpreis	53
3.2.5	Unzumutbarkeit des Pauschalpreises	54
3.2.6	Bestimmung der Grenze der Unzumutbarkeit	55
3.2.7	Mengenabweichung oder Leistungsänderung?	59
3.2.8	Veränderungen der Baustoffpreise und anderer Kalkulationsgrundlagen	60
4	Veränderungen der beauftragten Leistung	62
4.1	Geänderte und zusätzliche Leistungen (Nachträge)	62
4.2	Der Änderungseingriff, § 2 Abs. 5 VOB/B	63
4.3	Die zusätzliche Leistung gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B	66
4.3.1	Veranlassung seitens des Auftraggebers	67
4.3.2	Die Ankündigung der Mehrkosten	67
4.4	Leistungen ohne Auftrag, § 2 Abs. 8 VOB/B	69
4.4.1	Anwendungsbereich der Vorschrift	69
4.4.2	Beseitigungsanspruch des Auftraggebers	69
4.4.3	Vergütungsanspruch des Auftragnehmers bei Anerkenntnis	70
4.4.4	Notwendigkeit der Leistung zur Vertragserfüllung und die Pflicht zur unverzüglichen Anzeige	71
4.5	Abgrenzung der Ansprüche aus § 2 Abs. 5, 6 und 8 VOB/B ...	72
4.6	Vertraglicher Ausschluss der Ansprüche aus § 2 Abs. 5, 6 und 8 VOB/B	74
4.7	Berechnung der Vergütung	75
4.7.1	Kalkulation der Vergütung nach Maßgabe des Hauptauftrags	76
4.7.2	Nachlässe auf Nachträge	78
4.8	Preisvereinbarung über geänderte bzw. zusätzliche Leistung ...	80
4.8.1	Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers bis zum Abschluss einer Preisvereinbarung	81
4.8.2	Rechtsprechung zum Leistungsverweigerungsrecht bei Weigerung des Auftraggebers zur Preisanpassung	81
4.8.3	Rechtsgrundlage des Leistungsverweigerungsrechts bei Weigerung des Auftraggebers zur Preisanpassung	82

4.8.4	Voraussetzungen des Leistungsverweigerungsrechts bei Weigerung des Auftraggebers zur Preisanpassung	84
4.8.4.1	Geänderte bzw. zusätzliche Leistung und prüfbares Nachtragsangebot	84
4.8.4.2	(Un-)Zumutbarkeit der Ausführung ohne Preisvereinbarung	85
4.8.4.3	Verweigerung der Preisvereinbarung	87
4.8.4.4	Ausschluss des Leistungsverweigerungsrechts durch Gegenforderungen	87
4.8.4.5	Kein Ausschluss des Leistungsverweigerungsrechts durch § 18 Abs. 5 VOB/B	87
4.8.4.6	Inhalt des Leistungsverweigerungsrechts	88
4.8.5	Alternativen zum Leistungsverweigerungsrecht	90
4.8.6	Anspruch des Auftragnehmers auf Sicherheitsleistung gemäß § 648a BGB	90
4.9	Die Abrechnung der geänderten bzw. zusätzlichen Leistung ...	91
4.10	Planungsleistungen	93
4.11	Stundenlohnarbeiten	94
5	Der Preis der Bauzeit: § 6 VOB/B, § 642 BGB	96
5.1	Verzug des Auftragnehmers	97
5.2	Rechtsfolge nach § 5 Abs. 4 VOB/B: Schadensersatzanspruch des Auftraggebers aus Verzug, § 6 Abs. 6 VOB/B	100
5.3	Der Anspruch auf Bauzeitverlängerung nach § 6 VOB/B	101
5.3.1	Die Soll-Bauzeit	103
5.3.2	Anordnungen des Auftraggebers	103
5.3.3	Behindernde Ereignisse	105
5.4	Die Behinderungsanzeige	106
5.5	Schlechtwettertage	108
5.6	Dauer der Behinderung und ihre Auswirkungen	109
5.6.1	Die baubetriebliche Ermittlung von Behinderungen ...	109
5.6.2	Das baubetriebliche Gutachten	110
5.6.3	Anforderungen an die Anspruchsdarlegung	110
5.7	Gründe für eine Fristverlängerung	112
5.8	Schadensminderungspflicht des Auftragnehmers	113
5.9	Vergütung der Bauzeitverlängerung nach § 6 Abs. 6 VOB/B ...	114
5.10	Beschleunigungsmaßnahmen und ihre Vergütung	115
5.11	Unwirksame Vertragsklauseln	118
5.12	Ansprüche auf Entschädigung, § 642 BGB	119
5.12.1	§ 642 BGB ist neben § 6 Abs. 6 VOB/B anwendbar ...	119
5.12.2	Bedeutungsverlust von § 6 Abs. 6 VOB/B	119
5.12.3	Die Berechnung des Entschädigungsanspruchs nach § 642 BGB	121
5.12.3.1	Allgemeines	121
5.12.3.2	Direkte Kosten	122

	5.12.3.3 Vergütung von Baustellengemeinkosten (BGK)	122
	5.12.3.4 Anspruch auf Allgemeine Geschäftskosten (AGK)	123
	5.12.3.5 Wagnis und Gewinn	124
	5.12.3.6 Umsatzsteuer	125
6	Zahlungen auf Bauleistungen: § 16 VOB/B	126
6.1	Vorauszahlungen auf die Bauleistung	126
6.1.1	Unterschied zu sonstigen Zahlungen	126
6.1.2	Anrechnung auf erbrachte Leistungen	127
6.1.3	Kein Anspruch auf Vorauszahlung	127
6.1.4	Vorauszahlung gegen Sicherheit	128
6.1.5	Übersicht: Anzahlungen/Vorauszahlungen	130
6.2	Abschlagszahlungen nach § 16 VOB/B	130
6.2.1	Anforderungen an eine Abschlagsrechnung	131
6.2.2	Abschlagsrechnungen auf gelieferte Stoffe	133
6.2.3	Fälligkeit von Abschlagsrechnungen	134
6.2.4	Klage aus einer Abschlagsrechnung	136
6.2.5	Einstellung der Arbeiten bei Zahlungsverzug	137
	6.2.5.1 Die Angemessenheit einer Nachfrist	138
	6.2.5.2 Die Leistungsverweigerung des Auftragnehmers	139
	6.2.5.3 Stillstandskosten und Verzug nach Einstellung der Arbeiten	140
	6.2.5.4 Kündigung des Bauvertrages wegen Zahlungsverzug	141
6.2.6	Abzüge des Auftraggebers von fälligen Werklohnforderungen	141
	6.2.6.1 Einbehalte, insbesondere wegen Mängeln	142
	6.2.6.2 Die Aufrechnung mit Gegenforderungen	144
	6.2.6.3 Vertragsklauseln	145
	6.2.6.4 Risikoabwägung bei Leistungsverweigerung wegen Zahlungsverzug	146
6.2.7	Exkurs: Unangebrachtheit des »Druckzuschlags«	146
6.2.8	Gefahren aus der Verrechnung von Gegenforderungen ..	148
6.2.9	Verzug mit geringfügigen Zahlungsbeträgen	149
6.2.10	Unwirksame vorformulierte Klauseln	150
6.3	Abschlagszahlungen und Leistungsverweigerungsrechte	152
6.3.1	Abschlagsrechnungen auf Nachtragsleistungen	152
6.3.2	Beauftragte Nachtragsleistungen (bestätigte Nachträge)	152
6.3.3	Abschlagsrechnungen auf Schadensersatzforderungen wegen Behinderung	153
6.3.4	Unwirksame Beschränkungen von Schadensersatzansprüchen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen	155

6.3.5	Schadensersatz wegen Verweigerung von Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers	156
6.4	Verjährung der Abschlagsrechnungsforderung	157
6.5	Die Schlussrechnung	158
6.5.1	Definition der Schlussrechnung	158
6.5.2	Zeitpunkt der Schlussrechnungslegung	158
6.5.3	Schlussrechnung und Abnahme	159
6.5.4	Die Prüfbarkeit der Schlussrechnung	161
6.5.5	Das gemeinsame Aufmaß und seine Rechtswirkung	163
6.5.6	Aufstellung der Schlussrechnung durch den Auftraggeber	165
6.5.7	Bindung des Auftragnehmers an die Schlussrechnung? ..	167
6.5.8	Fälligkeit der Vergütung	168
6.5.9	Rechtzeitige Rüge der fehlenden Prüfbarkeit/Verwirkung weiterer Einwände	170
6.6	Die Schlusszahlung	174
6.6.1	Begriff	174
6.6.2	Schlusszahlung als Anerkenntnis des Auftraggebers	174
6.6.3	Ausschlusswirkung der Schlusszahlung	175
6.6.3.1	Faktischer Bedeutungsverlust der Regelung ...	176
6.6.3.2	Voraussetzungen der Ausschlusswirkung	178
6.6.3.3	Die Vorbehaltserklärung	180
6.6.3.4	Die Vorbehaltsbegründung	181
6.6.3.5	Wirkung der vorbehaltslosen Annahme der Schlusszahlung	183
6.6.3.6	Umfang der Ausschlusswirkung	184
6.7	Skonto	185
6.7.1	Skontovereinbarung	185
6.7.2	Auf welche Zahlungen kann Skonto vereinbart werden?	186
6.7.3	Skonto bei teilweise verspäteten Zahlungen	187
6.7.4	Rechtzeitigkeit des Zahlungseingangs	188
6.7.5	Skontoklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen ..	189
6.8	Verzug mit der Schlusszahlung	190
6.9	Abtretung von Zahlungsansprüchen	194
6.10	Zahlung an Gläubiger des Auftragnehmers	195
6.11	Verjährung der Schlussrechnungsforderung	197
6.12	Einstweilige Verfügung zur Durchsetzung von Zahlungsansprüchen?	197
6.13	Baubzugssteuer/Umsatzsteuerpflicht	199
7	Die Vertragsstrafe im Bauvertrag	201
7.1	Vereinbarung der Vertragsstrafe	201
7.2	Vorformulierte Vertragsstrafeklauseln	201
7.2.1	Wirksamkeitskriterien für Vertragsstrafeklauseln	203
7.2.2	Vertragsstrafe auf Einzelfristen und Zwischentermine ..	205

7.3	Wirksamkeit nur bei schuldhafter Terminüberschreitung	207
7.4	Wegfall der Vertragsstrafe	210
7.5	Neue Ausführungsfristen und Vertragsstrafe	212
7.6	Vertragsstrafe auf sonstige Pflichten	213
7.7	Vorbehalt der Vertragsstrafe	214
7.8	»Durchstellen« von Vertragsstrafe	215
8	Die Sicherung von Zahlungsansprüchen	218
8.1	Vertraglich vereinbarte Sicherheiten	218
8.1.1	Die Vereinbarung von Sicherheiten	218
8.1.2	Regelungsbereich von § 17 VOB/B	219
8.1.3	Art der Sicherheit	220
8.1.4	Wahl- und Austauschrecht des Auftragnehmers	220
8.1.5	Sicherheitsleistung durch Einbehalt	222
8.1.5.1	Einzahlung auf ein Sperrkonto	223
8.1.5.2	Nichteinzahlung trotz Aufforderung	224
8.1.5.3	Ablösung des Einbehalts	226
8.1.5.4	Rückgabe der Sicherheit	229
8.1.6	Bürgschaften	231
8.1.7	Bürgschaftstypen: Bürgschaft für Vertragserfüllung und für Mängelansprüche	233
8.1.7.1	Bürgschaft für Mängelansprüche	233
8.1.7.2	Bürgschaft für Vertragserfüllung	234
8.1.7.3	Vorauszahlungsbürgschaft	236
8.1.8	Sonderfall: Die Bürgschaft auf erstes Anfordern	238
8.1.8.1	Wirkungsweise der Bürgschaft auf erstes Anfordern	238
8.1.8.2	Ausnahmen und Einschränkungen zu Gunsten des Bürgen	239
8.1.8.3	Möglichkeiten zum Vorgehen gegen eine Inanspruchnahme der Bürgschaft	242
8.1.8.4	Bürgschaft auf erstes Anfordern in Allgemeinen Geschäftsbedingungen?	244
8.1.8.4.1	Bürgschaft für Mängelansprüche	244
8.1.8.4.2	Bürgschaft für Vertragserfüllung	247
8.2	Die gesetzliche Sicherheit zu Gunsten des Unternehmers nach § 648a BGB	247
8.2.1	Wer kann Sicherheit nach § 648a BGB beanspruchen? ..	251
8.2.2	Ausnahmen von der Sicherungspflicht auf Auftraggeberseite	253
8.2.3	Die Art der zu leistenden Sicherheit	254
8.2.3.1	Sicherheitsleistung nach BGB	254
8.2.3.2	Bürgschaft als Sicherheit	254
8.2.4	Zur Höhe des Sicherheitsverlangens	256
8.2.4.1	Höhe der Sicherheit	256

8.2.4.2	Einbeziehung von Nachträgen	257
8.2.4.3	Sicherung von Rückforderungsansprüchen? ...	259
8.2.4.4	Anforderung zu hoher Sicherheit	260
8.2.5	Sicherheit auch für bereits erbrachte Leistungen	260
8.2.6	Gegenrechte des Bestellers	261
8.2.7	Die Kosten der Sicherheitsleistung	262
8.2.8	Rechtsfolgen der Verweigerung der verlangten Sicherheiten durch den Auftraggeber	264
8.2.8.1	Grundsatz: Fristsetzung mit anschließendem Wahlrecht des Auftragnehmers	264
8.2.8.2	Reaktionsmöglichkeiten des Auftraggebers	268
8.2.8.3	Folgen für das Verhältnis zwischen Auftragnehmer und Subunternehmer	269
8.2.8.4	Angemessenheit der Frist	269
8.2.9	Sicherheitsleistung nach Abnahme/Kündigung	270
8.2.10	Abdingbarkeit/Einschränkbarkeit/Umgehbarkeit (§ 648a Abs. 7 BGB)	272
8.2.11	Die Rückgabe der Sicherheit	273
8.2.12	Mangelnde Insolvenzfestigkeit	275
8.2.13	Checkliste zu § 648a BGB in der Fassung nach Inkrafttreten des FoSiG	276
8.3	Die Bauhandwerkersicherungshypothek, § 648 BGB	276
8.3.1	Geltungsbereich des § 648 BGB	277
8.3.2	Umfang der Sicherheit	278
8.3.3	Gegenansprüche des Grundstückseigentümers	280
8.3.4	Sicherung nur am Baugrundstück des Auftraggebers ...	281
8.3.5	Durchgriff bei mangelnder rechtlicher Identität von Auftraggeber und Grundstückseigentümer	282
8.3.6	Gerichtliche Durchsetzung	284
8.3.6.1	Die einstweilige Verfügung auf Bewilligung einer Vormerkung	284
8.3.6.2	Anforderungen an die Glaubhaftmachung des Antragstellers	285
8.3.6.3	Berücksichtigung von Einwendungen des Antraggegners im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes	287
8.3.6.4	Zustellung und Vollziehung der einstweiligen Verfügung	289
8.3.7	Vertraglicher Ausschluss des § 648 BGB	289
8.3.8	Verhältnis zwischen § 648 und § 648a BGB	290
8.3.9	»Insolvenzfestigkeit« der Bauhandwerkersicherungshypothek (Vormerkung)	291
8.3.10	Fazit: Brauchbarkeit des § 648 BGB in der Praxis	292
8.3.11	Checkliste zur Bauhandwerkersicherungshypothek	293

9	Zahlungsansprüche nach Kündigung des Bauvertrags	295
9.1	Die gesetzlichen Regelungen zur vorzeitigen Vertragsbeendigung	295
9.2	Kündigungserklärung	298
9.3	Die Wirkungen der Kündigung	299
9.4	Abrechnungsverhältnis	300
9.4.1	Abrechnung des Einheitspreisvertrages	303
9.4.2	Abrechnung des gekündigten Pauschalpreisvertrages ...	303
9.5	Kündigung des Auftraggebers, § 8 VOB/B	306
9.5.1	Freie Kündigung, § 8 Abs. 1 VOB/B	306
9.5.2	Kündigung wegen Vermögensverfall, § 8 Abs. 2 VOB/B	310
9.5.3	Kündigung wegen Leistungsstörung, § 8 Abs. 3 VOB/B	313
9.5.3.1	Nicht vertragskonforme Leistungserbringung, § 4 Abs. 7 und 8 VOB/B	314
9.5.3.2	Verzögerte Leistungserbringung, § 5 Abs. 4 VOB/B	315
9.5.3.3	Kündigungsfolgen	315
9.5.4	Kündigung wegen unzulässiger Wettbewerbsabrede, § 8 Abs. 4 VOB/B	318
9.6	Kündigung des Auftragnehmers, § 9 VOB/B	320
9.6.1	Kündigung wegen Annahmeverzug, § 9 Abs. 1a VOB/B	321
9.6.2	Kündigung wegen Schuldnerverzug, § 9 Abs. 1b VOB/B	323
9.7	Kündigung wegen Unterbrechung der Ausführung, § 6 Abs. 7 VOB/B	325
9.8	Wahlrecht des Insolvenzverwalters gemäß § 103 InsO	326
	Stichwortverzeichnis	329