

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Die Grundlagen des privaten Baurechts	15
1.1 Vertragsformen/-typen	15
1.2 Die am Bau Beteiligten	23
1.2.1 Der Architekt	24
1.2.2 Ingenieure und andere Fachplaner und Berater i. S. d. Anlage 1 der HOAI	27
1.2.3 Bauunternehmer und weitere Beteiligte	29
1.3 Der Bauvertrag	31
1.3.1 Allgemeine Geschäftsbedingungen	31
1.3.2 Die AGB-Kontrolle	34
1.3.3 Die Folgen des Verstoßes	35
1.3.4 Die Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B)	36
1.3.5 Leistungspflichten des Auftragnehmers im Vertrag zu Beginn der Bauausführung	42
1.3.6 Pflichten und Mitwirkungshandlungen/-pflichten des Auftraggebers	45
1.3.7 Die Folgen der Verletzung von Pflichten/Mitwirkungshandlungen	46
1.3.8 Die zu erbringende Leistung	47
1.3.9 Die Beschreibung der Leistung	51
1.3.10 Vertragstypen – Einheitspreisvertrag und Pauschalpreisvertrag	54
1.3.11 Das Anordnungsrecht des Auftraggebers	57
1.3.12 Änderungen der Vergütung	59
1.3.13 Der Wegfall von Leistungen	65
1.3.14 Die geänderte Leistung	65
1.3.15 Was sind zusätzliche Leistungen?	66
1.3.16 Die Änderung des Pauschalpreises	67
1.3.17 Leistung ohne Auftrag	69
1.3.18 Besondere planerische Leistungen und die kalkulatorische Zusatzleistung	70
1.3.19 Stundenlohnarbeiten	70
1.3.20 Neu seit 1.1.2018: Besonderheiten im BGB-Vertrag zur Anordnung	71
1.3.21 Die Bauzeit	73
1.3.22 Die Vertragsstrafe – Auswirkungen der Behinderung oder verzögerter Leistungserbringung	81
1.3.23 Die Beendigung des Vertrags	82

1.3.24	Wenn der Auftraggeber kündigt	84
1.3.25	Kündigung aus wichtigem Grund	90
1.3.26	Kündigung durch den Auftragnehmer	91
1.3.27	Die Abnahme	95
1.4	Die Gewährleistung im BGB- und VOB/B-Vertrag	101
1.4.1	Der Begriff des Mangels	101
1.4.2	Die Mängelrechte vor und nach der Abnahme nach BGB und VOB/B	106
1.4.3	Die Mängelrechte des Auftraggebers im BGB-Vertrag – Erfüllungsphase (bis zur Abnahme)	107
1.4.4	Die Mängelrechte ohne Abnahme nach der Fertigstellung	108
1.4.5	Die Mängelrechte ohne Abnahme im VOB/B-Vertrag	109
1.4.6	Das Zurückbehaltungsrecht	114
1.4.7	Die Fristsetzung als Voraussetzung für weitere Mängelrechte	114
1.5	Schadensersatzansprüche im VOB/B- und BGB-Vertrag	117
1.5.1	Eine Besonderheit des Werkvertragsrechts: der »fiktive Schadensersatzanspruch«	121
1.5.2	Seltener: Rücktritt oder Minderung	124
1.6	Die Verjährung der Mängelrechte	131
1.7	Gesamtschuldnerische Haftung	135
1.8	Abrechnung und Zahlung	140
1.9	Sicherheiten im Bauvertrag	146
2	Das Bauträgervertragsrecht	153
2.1	Der Rücktritt vom Bauträgervertrag	163
2.2	Die Kündigung des Bauträgervertrags	165
2.3	Die Abnahme im Bauträgerrecht	168
2.4	Die Verjährung von Ansprüchen im Bauträgervertragsrecht	171
2.5	Ein Problem: die Herausgabe von Unterlagen	173
2.6	Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums im Bauträgervertrag	175
2.7	Allgemeine Geschäftsbedingungen in Bauträgerverträgen	178
2.8	Besonderheiten bei den Wohnungseigentumsrechten der Erwerber	183
2.9	Besonderheiten im Wohnungseigentumsrecht zu baulichen Veränderungen seit 1.12.2020	185
3	Der Architektenvertrag und seine Besonderheiten im neuen Bauvertragsrecht	189
3.1	§ 650p BGB – vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen	189
3.2	§ 650q BGB – anwendbare Vorschriften	199
3.3	§ 650r BGB – Sonderkündigungsrecht	205

3.4	§ 650s BGB – Teilabnahme	207
3.5	§ 650t BGB – gesamtschuldnerische Haftung	208
Anhang – Mustervereinbarungen		211
	Der BGB-Vertrag für übliche Bauvorhaben	211
	Der VOB/B-Vertrag für übliche Bauvorhaben	218
	Umfassender Vertrag über Architektenleistungen einschließlich der Zielfindungsphase gem. § 650p Abs. 2 Satz 1 BGB – Architektenvertrag	225
	Stichwortverzeichnis	243