

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XIII
 Kapitel 1 Der erste Baustein: Kenntnis der Baurechts-Basics	 1
A. Der Bauvertrag: Bedeutung, Zustandekommen und wesentliche Inhalte	2
I. Die Vertragsgrundlagen und ihre Rangfolge bei Widersprüchen	6
II. Die Vertragsart	9
III. Die Vertragsfristen	12
IV. Die Abnahme	13
1. Die Regelung der Abnahme im BGB und in der VOB/B	13
2. Vertragliche Regelungen der Abnahme	15
a) Vereinbarung der förmlichen Abnahme	16
b) Ausschluss anderer Abnahmeformen	18
3. Exkurs: Die Abnahmewirkungen	18
a) Beginn der Gewährleistung	18
b) Beweislastumkehr	19
c) Gefahrübergang	20
d) Fälligkeit der Schlussrechnung	20
e) Ende der Schutzpflichten des Auftragnehmers	20
f) Weitere Konsequenzen der Abnahme	21
4. Die Gewährleistungsfrist	21
5. Weitere Vertragsinhalte	23
6. Abgrenzung zum Kaufvertrag	25
B. Das BGB	28
C. Allgemeine Geschäftsbedingungen	29
D. Die VOB/B	32
I. Die Rechtsnatur der VOB/B und ihre AGB-Kontrolle	32
1. Die Rechtsnatur der VOB/B	32
2. Voraussetzungen der AGB-rechtlichen Wirksamkeitskontrolle der VOB/B (Vereinbarung der VOB/B „als Ganzes“)	33

Inhaltsverzeichnis

3. Praktische Konsequenzen	35
II. Weitere Praxis-Aspekte der VOB/B	37
1. Allgemeines	37
2. Der Zeitpunkt der Schlussrechnungsstellung	38
Kapitel 2 Der zweite Baustein: Effektives Konfliktmanagement	41
A. Die Bedeutung der Kooperationsrechtsprechung für die Baupraxis	41
B. Exkurs: Das Ende der Kooperation – Die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	47
I. Vorbemerkung	47
II. Die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 648a BGB: Normen und Tatbestände	48
1. Der Kündigungsgrund	48
2. Form, Frist und Begründung der Kündigungserklärung/Abgrenzung „Werkvertrag“ und „Bauvertrag“	51
3. Die Feststellung des Leistungsstandes nach Kündigung	53
4. Die Vergütung nach Kündigung	53
C. Wie entstehen Konflikte in der Baupraxis?	54
I. Stiefmütterlich behandelte Verträge/Unklares Leistungssoll	54
II. Fehlende Kenntnis der rechtlichen Grundlagen	56
III. Fehlende Bereitschaft, sich mit den rechtlichen Rahmenbedingungen zu befassen	57
IV. Fehlende „positive Konfliktfähigkeit“	57
V. Verschleppung potenzieller Konfliktsituationen	61
VI. Mangelhafte Baustellenorganisation	61
VII. Eskalationsbeschleunigung durch E-Mails	63
VIII. Zu späte Inanspruchnahme juristischer Hilfe	64
D. Das institutionalisierte Konfliktmanagement gemäß § 650b BGB	66
I. Das System der Norm	67
II. Pflicht oder Freiwilligkeit?	67

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 3 Der dritte Baustein: Bewusste Kommunikation in Schlüsselsituationen	69
A. Die Bedeutung der Bereitschaft zur Kommunikation	69
B. „Mund aufmachen“!	71
C. Gesprächsführung	74
D. Kommunikation im Dreiecksverhältnis zwischen Auftrag- geber, Auftragnehmer und Planer/Architekt	77
Kapitel 4 Der vierte Baustein: Sorgfältige Dokumentation	79
A. Gestörte Bauabläufe	79
I. Die Bedeutung einer guten Dokumentation bei gestör- ten Bauabläufen	79
II. Baubetriebliche Gutachten	80
III. Die Pflicht zur Weiterführung der Arbeiten gemäß § 6 Abs. 3 VOB/B	81
B. Geänderte und zusätzliche Leistungen	82
C. Baubesprechungsprotokolle	83
D. Stundenzettel	85
E. Bestätigung mündlicher Erklärungen	86
F. Fotodokumentation/interne Vermerke/Planeinganglisten	86
G. Die Dokumentation der Abnahme	87
H. Die Zustandsfeststellung gemäß § 650g BGB	89
I. Das gemeinsame Aufmaß	92
J. Die gemeinsame Zustandsfeststellung gemäß § 4 Abs. 10 VOB/B	95
Kapitel 5 Der fünfte Baustein: Partnerschaftliches Behinderungs- und Bedenkenmanagement	97
A. Formalien und Inhalte der Behinderungsanzeige und Bedenkenanmeldung	97
I. Die Behinderungsanzeige	97
1. § 6 Abs. 1 VOB/B	97
a) „Glaubt sich“	97
b) „behindert“	98
c) „hat er es“	98
d) „dem Auftraggeber“	99
e) „unverzüglich“	100
f) „schriftlich“	100
g) „offenkundig“	100
2. Die Pflicht zur Weiterführung der Arbeiten trotz Behinderung gemäß § 6 Abs. 3 VOB/B	101

Inhaltsverzeichnis

3. Die Verlängerung der Ausführungsfristen gemäß § 6 Abs. 2 VOB/B	103
4. Der Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B	104
II. Die Bedenkenanmeldungen	104
1. § 3 Abs. 3 VOB/B	105
2. § 4 Abs. 1 Nr. 4 VOB/B	105
3. § 4 Abs. 3 VOB/B	106
B. Zur Psychologie der Behinderungsanzeige und Bedenkenanmeldung in der Baupraxis	108
C. Behinderungs- und Bedenkenmanagement	110
Kapitel 6 Der sechste Baustein: Effektives Mangelmanagement vor und nach Abnahme	113
A. Der Mangelbegriff	113
B. Während der Verjährungsfrist hervortretender Mangel	114
C. Die „Symptomtheorie“	116
D. Mängelrechte des Auftraggebers	118
I. Mängelrechte gemäß BGB	118
II. Die Zwischenphase: Mängelrechte bei Abnahme	120
III. Mängelrechte gemäß VOB/B	121
1. Mängelrechte vor Abnahme	122
a) § 4 Abs. 7 Satz 1, 2 VOB/B	122
b) § 4 Abs. 7 Satz 3 VOB/B	123
aa) Die Aufforderung zur Mangelbeseitigung	123
bb) Das Setzen einer angemessenen Frist	124
cc) Die Erklärung, den Vertrag nach fruchtlosem Ablauf der Frist zu kündigen	124
dd) Die Folge: § 8 Abs. 3 VOB/B	125
(a) § 8 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B	125
(b) § 8 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B	126
2. Mängelrechte nach Abnahme	127
Anhang	129
Text VOB/B	129
Text BGB, §§ 631–650o (Werkvertragsrecht)	153
Sachverzeichnis	169