

Abrechnung und Vergütung von Bauleistungen

Rechtliche Grundlagen, aktuelle Praxishinweise, wichtige Urteile

Bearbeitet von
Daniel Junk

Grundwerk mit Ergänzungslieferungen 2015. Loseblattwerk inkl. Online-Nutzung. Mit CD-ROM. Im Ordner
ISBN 978 3 86586 303 4

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Leseprobe zum Download



Liebe Besucherinnen und Besucher unserer Homepage,

tagtäglich müssen Sie wichtige Entscheidungen treffen, Mitarbeiter führen oder sich technischen Herausforderungen stellen. Dazu brauchen Sie verlässliche Informationen, direkt einsetzbare Arbeitshilfen und Tipps aus der Praxis.

Es ist unser Ziel, Ihnen genau das zu liefern. Dafür steht seit mehr als 25 Jahren die FORUM VERLAG HERKERT GMBH.

Zusammen mit Fachexperten und Praktikern entwickeln wir unser Portfolio ständig weiter, basierend auf Ihren speziellen Bedürfnissen.

Überzeugen Sie sich selbst von der Aktualität und vom hohen Praxisnutzen unseres Angebots.

Falls Sie noch nähere Informationen wünschen oder gleich über die Homepage bestellen möchten, klicken Sie einfach auf den Button „In den Warenkorb“ oder wenden sich bitte direkt an:

FORUM VERLAG HERKERT GMBH

Mandichostr. 18

86504 Merching

Telefon: 08233 / 381-123

Telefax: 08233 / 381-222

E-Mail: service@forum-verlag.com

www.forum-verlag.com

1.1 Inhaltsverzeichnis

1 Service und Verzeichnisse

- 1.1 Inhaltsverzeichnis
- 1.2 Herausgeber und Autoren
- 1.3 Stichwortverzeichnis
- 1.4 Premium-Ausgabe

2 Rechtliche Grundlagen

- 2.1 Der Bauvertrag
 - 2.1.1 Leistungsvereinbarung und Vergütungsvereinbarung
 - 2.1.2 Vertragstypen und Abrechnungsmodus
 - 2.1.3 Allgemeine Geschäftsbedingungen und VOB
 - 2.1.4 Nebenleistung – Besondere Leistung
- 2.2 Zahlungsbestimmungen, Fälligkeit und Zinsen beim VOB-Vertrag
 - 2.2.1 Abrechnungs- und Zahlungssystem der VOB/B
 - 2.2.2 Fälligkeit der Vergütung und Zinsen
 - 2.2.3 Die VOB/B im Lichte der isolierten Inhaltskontrolle
 - 2.2.4 Wirksamkeit von Komplettheitsklauseln
 - 2.2.4.1 Ausgangspunkt
 - 2.2.4.2 Frühere Entscheidungen zu den Komplettheitsklauseln
 - 2.2.4.3 Aktuelle Entscheidung zu Gunsten der Auftraggeber
 - 2.2.4.4 Folgen der Entscheidung
- 2.3 Zahlungsbestimmungen, Fälligkeit und Zinsen beim BGB-Vertrag
- 2.4 Verpflichtung zur Zahlung an Dritte
- 2.5 Vereinbarung von Nachträgen und Mehrforderungen
 - 2.5.1 Schriftformklauseln
 - 2.5.2 Unterscheidung zwischen geänderten und zusätzlichen Leistungen
 - 2.5.3 Vergütung für geänderte Leistungen
 - 2.5.3.1 Abgrenzung Teilkündigung/zusätzliche Leistung bei Leistungsänderungen
 - 2.5.4 Vergütung für zusätzliche Leistungen

- 2.5.5 Nicht beauftragte Mehrleistungen
- 2.5.6 Besonderheiten von Nachträgen und Mehrforderungen beim Pauschal- und Festpreisvertrag
- 2.5.7 Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers
- 2.6 Vergütung bei fehlender Vergütungsvereinbarung
- 2.6.1 Fehlende Vergütungsvereinbarung
- 2.6.2 Bemessungsgrundlage der Vergütungshöhe
- 2.7 Insolvenzrechtliche Folgen der Zahlungen an den AN
- 2.8 Auswirkungen der neuen Verbraucherrechte auf Bauverträge
- 2.8.1 Privilegierung besonders bedeutender Bauverträge, § 312 Abs. 2 BGB n. F.
- 2.8.2 Besondere Pflichten des Unternehmers bei Verbraucherverträgen
- 2.8.3 Rechtsfolgen
- 2.9 Werklieferungsverträge
- 2.9.1 Werklieferungsverträge und VOB/B
- 2.9.2 Praktische Probleme beim Kauf von Baustoffen
- 2.9.2.1 Prüfungs- und Rügeobliegenheiten, § 377 HGB
- 2.9.2.2 Haftung für Mängel
- 2.9.2.3 Verjährung der Mängelansprüche
- 2.9.2.4 Haftung des Verkäufers bei Verzug mit der Lieferung
- 2.10 Umlageklauseln – nicht immer wirksam
- 2.10.1 Ausgangspunkt und Hintergrund von Umlageklauseln
- 2.10.2 Die Regelungen des BGB und der VOB/B zu den Baunebenkosten
- 2.10.3 Umlageklauseln – Preisvereinbarung oder allgemeine Geschäftsbedingungen?
- 2.10.4 Einzelfälle aus der Rechtsprechung

- 3 Abrechnung von Bauleistungen**
- 3.1 Aufmaß als Abrechnungsgrundlage
- 3.1.1 Das gemeinsame Aufmaß
- 3.1.2 Die verweigerte Mitwirkung
- 3.2 Abrechnung von Hauptleistungen
- 3.2.1 Fälligkeit und Prüfbarkeit beim BGB-Werkvertrag

- 3.2.2 Fälligkeit und Prüfbarkeit von Abschlags- und Schlussrechnungen nach VOB/B
- 3.2.3 Vereinbarung von Zahlungsplänen
- 3.2.4 Wirkung der Abschlagszahlung
- 3.2.5 „Vergessene“ Schlussrechnungspositionen
- 3.2.6 Zeitpunkt der Rechnungsstellung
- 3.2.7 Zahlungen und Fälligkeit
- 3.2.8 Die Risiken eines „ohne Rechnung“-Vertrages
- 3.3 Mehr- und Mindermengen bei Einheitspreis
 - 3.3.1 Abrechnung von Mehrmengen
 - 3.3.2 Abrechnung von Mindermengen und deren Deckungsbeitrag
- 3.4 Abrechnung von Nachträgen
 - 3.4.1 Vergütung für geänderte und zusätzliche Leistungen
 - 3.4.2 Wie geht der Auftraggeber mit den Nachtragsangeboten um?
 - 3.4.3 Abrechnung von sogenannten Nullpositionen
 - 3.4.4 Nachträge bei Subunternehmereinsatz
- 3.5 Abrechnung von Stundenlohnarbeiten
 - 3.5.1 Abrechnung von Stundenlohnarbeiten ohne vorherige Vereinbarung
- 3.6 Abrechnung von Leistungen ohne Auftrag
 - 3.6.1 Mehrvergütung bei (verbessernder) Mangelbeseitigung
 - 3.6.2 Auftragslose Leistungen bei Störungen im Bauablauf
- 3.7 Skonto und Nachlass
- 3.8 Zahlungsansprüche aus dem gestörten Bauablauf
 - 3.8.1 Die unterschiedlichen Bauablaufstörungen
 - 3.8.2 Art der Darstellung des Anspruchs
 - 3.8.3 Beispiel für die Darstellung
 - 3.8.4 Abrechnung von AGK: konkret oder abstrakt?
- 3.9 Schadensersatzansprüche des Auftragnehmers bei unklarer Leistungsbeschreibung
- 3.10 Abgrenzung Pauschalvertrag – Einheitspreisvertrag

- 4 Zahlung und Verjährung von Vergütungsansprüchen**
 - 4.1 Fälligkeit von Vergütungsforderungen
 - 4.1.1 Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung
 - 4.1.2 Fälligkeit von Vorauszahlungen

- 4.1.3 Fälligkeit von Abschlägen
- 4.1.4 Fälligkeit der Schlussvergütung beim BGB-Vertrag
- 4.1.5 Fälligkeit der Schlussvergütung beim VOB-Vertrag
- 4.1.6 Fälligkeitsvoraussetzungen innerhalb einer Vergütungskette
- 4.1.7 Leistungsverweigerungsrecht
- 4.1.8 Die Schlusszahlungseinrede
- 4.1.9 Fälligkeit bei vorzeitig beendetem Vertrag
- 4.1.10 Fälligkeit von Baufortschrittsraten im Bauträgervertrag
- 4.2 Zahlungsverzug des Auftraggebers
 - 4.2.1 Beim BGB-Vertrag
 - 4.2.2 Beim VOB-Vertrag
 - 4.2.3 Ohne Verschulden kein Zahlungsverzug
 - 4.2.4 Verzugschaden
 - 4.2.5 Weitere Rechte des Auftragnehmers
 - 4.2.5.1 Arbeitseinstellung
 - 4.2.5.2 Vorzeitige Vertragsbeendigung durch den Auftragnehmer
 - 4.2.5.3 Vorsicht bei Leistungseinstellung oder Kündigung
 - 4.2.6 Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr
- 4.3 Vorzeitige Zahlung, Überzahlung und Rückforderungsanspruch
- 4.4 Verjährung von Vergütungsansprüchen
 - 4.4.1 Grundsätzliches zur Verjährung
 - 4.4.2 Verjährung von Werklohnforderungen
 - 4.4.3 Hemmung und Neubeginn der Verjährung
- 4.5 Anspruch auf Erteilung einer Rechnung und Verjährung des Anspruchs
- 4.6 Zahlung an Dritte
- 4.7 Aufrechnung mit Vertragsstrafenansprüchen
 - 4.7.1 Vertragsstrafenregelungen in ABG des Auftraggebers
 - 4.7.2 Verwirkung der Vertragsstrafe
 - 4.7.3 Vertragsstrafe muss bei Abnahme vorbehalten werden
 - 4.7.4 Vertragsstrafenanspruch muss geltend gemacht werden
 - 4.7.5 Vertragsstrafe muss angerechnet werden
 - 4.7.6 Verjährung des Anspruchs auf Vertragsstrafe
- 4.8 Einbehalt, Zurückbehaltungsrecht und Aufrechnung mit Gegenansprüchen

- 4.8.1 Einbehalt bei Abschlagszahlungen
- 4.8.2 Leistungsverweigerungs- und Zurückbehaltungsrecht bei Abschlagszahlungen
- 4.8.3 Leistungsverweigerungs- und Zurückbehaltungsrecht beim Anspruch auf Schlussvergütung
- 4.8.4 Aufrechnung mit Gegenansprüchen
- 4.9 Besonderheiten bei Wohnungseigentum
- 4.9.1 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als eigenes Rechtssubjekt
- 4.9.2 Verwaltungsvermögen des Verbands
- 4.9.3 Auftragsvergabe durch den Verband
- 4.9.4 Folgerungen für die Praxis
- 4.9.5 Beschränkte Sicherungsmöglichkeiten
- 4.9.6 Steuerfragen
- 4.10 Ansprüche nach dem Bauforderungssicherungsgesetz
- 4.10.1 Geschützter Personenkreis
- 4.10.2 Herstellung und Umbau eines Baus
- 4.10.3 Erweiterung des Baugeldbegriffs
- 4.10.4 Beweislast
- 4.10.5 Wer ist Baugeldempfänger?
- 4.10.6 Zweckwidrige Verwendung von Baugeld
- 4.10.7 BauFordSiG in der Insolvenz
- 4.10.8 Rechtsfolge: Schadensersatz

5 Sicherheitsleistungen

- 5.1 Grundlagen für die Stellung von Sicherheiten
- 5.2 Die Bauhandwerkersicherungshypothek
- 5.3 Die Bauhandwerkersicherung nach § 648a BGB
- 5.3.1 Anwendungsbereich
- 5.3.2 Berechtigte und Verpflichteter
- 5.3.3 Sicherheitsverlangen
- 5.3.4 Höhe der Sicherheit und zeitlicher Anwendungsbereich
- 5.3.5 Folgen bei unterbliebener Sicherheitsleistung
- 5.3.6 Wann sichert § 648a BGB auch (streitige) Nachtragsforderungen?

- 5.3.7 Sicherheit nach § 648a BGB nach Kündigung und deren Durchsetzung
- 5.4 Bürgschaft
 - 5.4.1 Vorauszahlungsbürgschaft
 - 5.4.2 Vertragserfüllungsbürgschaft
 - 5.4.3 Mängelansprüchebürgschaft
- 5.5 Unwirksame Sicherungsabreden in Allgemeinen Geschäftsbedingungen
- 5.6 Sonstige Sicherheiten
 - 5.6.1 Forderungsabtretung
 - 5.6.2 Verlängerter Eigentumsvorbehalt
- 5.7 Das Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG)
 - 5.7.1 Überblick
 - 5.7.2 Pflicht zur Verwendung von Baugeld
 - 5.7.3 Schadensersatzanspruch, § 823 Abs. 2 BGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauFordSiG

6 Vergütungsansprüche bei Kündigung

- 6.1 Kündigungsmöglichkeiten für den Auftraggeber
- 6.2 Kündigungsmöglichkeiten für den Auftragnehmer
- 6.3 Folgen unrechtmäßiger Kündigungen
- 6.4 Die Abrechnung nach der Kündigung durch den Auftraggeber
- 6.5 Die Abrechnung nach Kündigung durch den Auftragnehmer
- 6.6 Selbstübernahme
- 6.7 Teilkündigung oder Kündigung einzelner Leistungen
- 6.8 Abrechnung von Pauschalverträgen
- 6.8.1 Einzelfälle aus der Rechtsprechung
- 6.9 Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung bei gekündigten Werkverträgen
- 6.10 Schadensersatzansprüche infolge Kündigung
- 6.11 Sonstige Beendigungs- oder Unwirksamkeitsgründe des Vertrags

7 Mustervorlagen

Alle Mustervorlagen finden Sie unter
www.bau-rechtsportal.de/arbeitshilfen

- 7.1 Nachträge
 - Ablehnung der Änderung der Preise bei Mengenänderung im Pauschalvertrag
 - Aufforderung zur Beauftragung eines Nachtragsangebots
 - Ausgleichsanspruch wegen Mengenerhöhungen beim Detail-Pauschalvertrag über 20 %
 - Ausgleichsanspruch wegen Mengenerhöhungen beim Detail-Pauschalvertrag unter 20 %
 - Mehrkostenanmeldung wegen Zusatzleistungen
 - Mehrvergütung wegen Bauzeitverlängerung als Folge geänderter/zusätzlicher Leistungen
 - Angebot über eine Einigung zur Preisänderung bei Mengenänderung im Pauschalvertrag
 - Nachtrag wegen Gemeinkostenausgleich
 - Nachtragsangebot und Preisanpassung
 - Zurückweisung eines Nachtrags wegen Ausgleichsberechnung
 - Vereinbarung über Zusatzleistungen
 - Vereinbarung zur Vergütung von Zusatzleistungen ohne Auftrag
- 7.2 Schlussrechnungsstellung und Schlusszahlungserklärung
 - Abnahmeverlangen bei vereinbarter förmlicher Abnahme
 - Abrechnung nach Kündigung des Gesamtauftrags
 - Aufforderung zur gemeinsamen Leistungsfeststellung
 - Aufforderung zur gemeinsamen Leistungsfeststellung und Teilabnahme
 - Aufforderung zur gemeinsamen Leistungsfeststellung und Teilabnahme nach Kündigung
 - Aufforderung zur Stellung der Schlussrechnung nach § 14 Abs. 4 VOB/B
 - Nachträgliches Verlangen einer Vergütung für Leistungen ohne Auftrag
 - Schlusszahlung mit Schlusszahlungserklärung
 - Vorbehalt gegen die Schlusszahlung

- 7.3 Fristsetzung/Mahnung
 - Aufforderung zum Abschluss einer Beschleunigungsvereinbarung
 - Aufforderung zur Einzahlung des Sicherheitseinbehalts für Gewährleistung auf ein gemeinschaftliches Sperrkonto
 - Aufforderung zur Stellung der Schlussrechnung
 - Nachfristsetzung zur Zahlung der Schlussrechnung
 - Rüge Bürgschaftsaustausch nach Ablauf der Gewährleistungsfrist
 - Verzug mit der Fertigstellung
 - Zahlungsverzug mit der Schlussrechnung
- 7.4 Sicherungsabrede/Bürgschaft
 - Auszahlung des Gewährleistungseinbehalts
 - Bürgschaftsaustausch nach Ablauf der Gewährleistungsfrist
 - Mängelansprüchebürgschaft, Bürgschaft nach 648a BGB
 - Mitteilung Sicherheitseinbehalt beim Verbrauchervertrag
 - Rückgabe der Gewährleistungsbürgschaft
 - Sicherungsabrede Vorauszahlungsbürgschaft mit Bürgschaftsmuster
 - Vorauszahlungsbürgschaft als Anlage zur Sicherungsabrede
- 7.5 Stundenlohnarbeiten
 - Antwort des Auftragnehmers auf eine Zurückweisung von Stundenlohnarbeiten durch den Auftraggeber
 - Aufforderung zur Genehmigung einer Stundenlohnvereinbarung durch den Vertretungsberechtigten
 - Beweiskräftige Dokumentation der Übergabe von Stundenlohnzetteln
 - Mitteilung über den Beginn von Stundenlohnarbeiten
 - Rüge verspäteter/unprüfbarer Stundenlohnzettel durch den Auftraggeber
 - Zurückweisung einer nicht prüfaren Stundenlohnrechnung
 - Zurückweisung einer Stundenlohnvereinbarung durch den Auftraggeber

- 7.6 Abnahme der Bauleistung
 - Ablehnung der Änderung der Einheitspreise bei Mengenänderung
 - Abnahmeverweigerung des Auftraggebers wegen wesentlicher Mängel
 - Erklärung von Vorbehalten durch den Auftraggeber nach Fertigstellungsanzeige, falls keine förmliche Abnahme erfolgen soll
 - Hinweis zur Geltendmachung von Mehrkosten wegen einer (unberechtigten) Mängelrüge – 1
 - Hinweis zur Geltendmachung von Mehrkosten wegen einer (unberechtigten) Mängelrüge – 2
 - Nachfristsetzung zur Durchführung der förmlichen Abnahme
 - Reaktion auf eine Abnahmeverweigerung und Vorschlag zur Beauftragung eines Sachverständigen
 - Zustandsfeststellung
- 7.7 Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge
 - Empfangsbestätigung für Widerrufsbelehrungen und erforderliche Unterlagen
 - Muster Widerrufsbelehrung Werkvertrag bei sofortiger Ausführung der Leistung
 - Muster-Widerrufsformular
 - Widerrufsbelehrung Kaufvertrag (beispielsweise beim Kauf von Baustoffen)
 - Widerrufsbelehrung Werkvertrag
- 7.8 Sicherheitsleistungen
 - Bürgschaft für Mängelanspruchesicherheit
 - Bürgschaft zur Vertragserfüllungssicherheit

Bestellmöglichkeiten



Abrechnung und Vergütung von Bauleistungen

Für weitere Produktinformationen oder zum Bestellen hilft Ihnen unser Kundenservice gerne weiter:

Kundenservice

☎ **Telefon: 08233 / 381-123**

✉ **E-Mail: service@forum-verlag.com**

Oder nutzen Sie bequem die Informations- und Bestellmöglichkeiten zu diesem Produkt in unserem Online-Shop:

Internet

🌐 **<http://www.forum-verlag.com/details/index/id/5872>**