

C.H. Beck Baurecht

# Kompendium des Baurechts

Privates Baurecht und Bauprozess

von

Prof. Dr. Rolf Kniffka, Dr. Wolfgang Koeble, Dagmar Sacher

4. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 65245 5

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

# beck-shop.de

Kniffka/Koebke

Kompendium des Baurechts

**beck-shop.de**

# beck-shop.de

## Kompendium des Baurechts

Privates Baurecht und Bauprozess

Herausgegeben von:

**Prof. Dr. Rolf Kniffka**

Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof

und

**Dr. Wolfgang Koeble**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Bearbeitet von:

Prof. Dr. Rolf Kniffka,

Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Wolfgang Koeble,

Rechtsanwalt, Reutlingen

Dagmar Sacher,

Vorsitzende Richterin am Oberlandesgericht, Hamm

4. Auflage 2014



# beck-shop.de

Es haben bearbeitet:

Prof. Dr. Rolf Kniffka: Teile 3–9, Teil 11 AIX und 18.

Dr. Wolfgang Koeble: Teile 1, 2, 10–12.

Dagmar Sacher: Teile 13–17.

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 65245 5

© 2014 Verlag C.H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Beltz Bad Langensalza GmbH  
Neustädter Straße 1–4, 99947 Bad Langensalza

Satz: Fotosatz H. Buck  
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

# beck-shop.de

## Vorwort 4. Auflage

Seit der Voraufgabe waren mehr als 6 Jahre vergangen. Das machte eine vollständige Neubearbeitung des Buches notwendig. Eine Vielzahl von Entscheidungen musste eingearbeitet werden, wovon ein erheblicher Teil grundlegenden Charakter hat. Hinzu kommt, dass gesetzliche Neuregelungen die Rechtslage erheblich veränderten. Das gilt insbesondere für das FoSig und die HOAI. Für das Architektenrecht bedeutete Letzteres, dass drei Rechtszustände (HOAI 1996/2002 sowie HOAI 2009 und HOAI 2013) berücksichtigt werden mussten. Mit Mark Twain müssen wir sagen: Das Buch enthält eine Fülle von Informationen. Wir bedauern dies zutiefst, aber es ging leider nicht anders.

Die Herausgeber freuen sich, dass sie mit Frau Dagmar Sacher, Vorsitzende Richter am OLG Hamm, eine herausragende Baurechtlerin als Mitautorin gewinnen konnten. Sie übernimmt die eher prozessualen Aspekte des Buches (13. bis 17. Teil).

Die Literatur und Rechtsprechung wurden auf den Stand von Ende Mai 2014 eingearbeitet.

Hamm/Reutlingen/Hamm  
Im Mai 2014

Rolf Kniffka  
Wolfgang Koeble  
Dagmar Sacher

# beck-shop.de

## Vorwort 3. Auflage

Wie schon bei den Voraufgaben haben die Verfasser versucht, aus den gesamten Themen des Privaten Baurechts die wichtigsten und für die Praxis aktuellsten herauszugreifen und diese dann eingehend zu behandeln („non multa sed multum“, „nicht Vielerlei, sondern viel“). Das Ziel ist es, eine zuverlässige Hilfestellung für die gerichtliche und anwaltliche Praxis aber genauso für die alltägliche Arbeit in allen baugewerblichen Bereichen (Bauunternehmen, Architekten- und Ingenieurbüros, Wohnungsbauunternehmen) sowie in den mit Bausachen befassten Versicherungen, Banken und Notariaten zu geben.

Gegenüber der Voraufgabe wurden alle Kapitel neu bearbeitet. Zu allen Themen waren zwischenzeitlich zahlreiche neue Entscheidungen und Veröffentlichungen erschienen. Insbesondere konnten die ersten höchstrichterlichen Entscheidungen zum neuen Werkvertragsrecht berücksichtigt werden. Aus der Neubearbeitung sind folgende Themen hervorzuheben: Nachträge für Bauleistungen, auch bei verzögerter Vergabe, Aufrechnung statt Verrechnung im Bauvertrag, Behinderungsschaden des Auftragnehmers, Minderung des Honorars von Architekten und Ingenieuren bei Weglassen von Teilleistungen, Honorar bei Beauftragung mit Teilen von ganzen Objekten, Rückforderung von Überzahlungen, Architektenhaftung bei Überschreitung eines Kostenlimits, wichtige und grundlegende Fragen der Berufshaftpflichtversicherung von Architekten und Ingenieuren, detaillierte Darstellung aller Arten von Ansprüchen wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums, eingehende Darstellung sämtlicher Möglichkeiten der außergerichtlichen Verhandlung und Streitbeilegung sowie die Besonderheiten der Berufung in Bausachen.

Die Literatur und Rechtsprechung sind bis Januar 2008 verarbeitet.

Hamm/Reutlingen  
Im April 2008

Rolf Kniffka  
Wolfgang Koeble

## Vorwort 2. Auflage

Das Buch hatte in der 1. Auflage einen überraschend guten Erfolg. Es erscheint nun in der zweiten Auflage. Diese verarbeitet das neue Recht und viele Anregungen und Ratschläge.

Die am 1. Januar 2002 in Kraft getretene Schuldrechtsmodernisierung hat neben dem Kaufrecht vor allem das Werk- und damit das Bauvertragsrecht grundlegend geändert. Dies hat wiederum zu einer Änderung der VOB/B durch die VOB 2002 geführt, die seit 15. Februar 2003 gilt. Gleichzeitig mit dem Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts trat auch die Zivilprozessrechtsreform in Kraft. Die Auswirkungen auf die gerichtliche Durchsetzung von Forderungen aus Bauverträgen sind erheblich, insbesondere die Änderung des Berufungsrechts wirkt sich nachhaltig aus. Die Neuauflage verarbeitet beide Reformen. Sie orientiert sich streng am neuen materiellen und prozessualen Recht.

Das Bedürfnis nach einer strukturierten, systematischen und gleichzeitig praxisnahen, an der höchstrichterlichen Rechtsprechung orientierten Darstellung ist offenbar groß. Die Verfasser haben deshalb das Konzept mit vielen Beispielen und Hinweisen beibehalten. Die Gliederung des Buches ist übersichtlicher gestaltet worden. Neu ist ein Kapitel über die Besonderheiten des neuen Berufungsrechts in Bausachen. Die übrigen Kapitel sind grundlegend überarbeitet worden. Rechtsprechung und Literatur sind auf dem Stand vom 1.12.2003.

Karlsruhe/Reutlingen  
Im Januar 2004

Rolf Kniffka  
Wolfgang Koeble



# beck-shop.de

## Vorwort 1. Auflage

Das Buch ist ein Leitfaden für die praktische außergerichtliche und gerichtliche Abwicklung eines Baurechtsfalles. Die wichtigsten, in der Baupraxis immer wieder kehrenden Probleme und Fallgestaltungen werden behandelt. Der Bau des Scheinerben auf dem Grundstück des Erben und der gutgläubig, lastenfreie Erwerb vom unerkannt geisteskranken Bauträger konnten dagegen nicht berücksichtigt werden. Die Darstellung orientiert sich streng an der Rechtsprechung der Obergerichte, vor allem des Bundesgerichtshofs. Die Systematik des Buches versucht, die grundlegenden Strukturen herauszuarbeiten und zu verdeutlichen sowie durch eine gestraffte Darstellung dem Rechtsanwender den Überblick zu erleichtern. So soll es dazu beitragen, immer wiederkehrende Fehler in der Abwicklung von Bauprojekten zu vermeiden. Aus diesem Grunde werden zahlreiche Beispiele und vor allem Hinweise für Rechtsanwälte, Richter und Baupraktiker gegeben. Die Verfasser greifen insoweit auf die eigene Erfahrung aus ihrer beruflichen Tätigkeit als Richter und Rechtsanwalt sowie aus Lehre und Fortbildungsveranstaltungen zurück. Sie hoffen auf weitere Anregungen und Hinweise von den Lesern.

Stand der Verwertung von Rechtsprechung und Literatur ist der 1. Januar 2000. Bis zu diesem Zeitpunkt veröffentlichte Entscheidungen und Aufsätze sind verwertet. Darüber hinaus wurde das am 24. Februar 2000 in dritter Beratung durch den Bundestag und am 17. März 2000 durch den Bundesrat beschlossene „Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen“ bereits eingearbeitet und ausführlich kommentiert. Das Gesetz trat am 1. Mai 2000 in Kraft. Berücksichtigt wurden auch die Änderungen durch die „VOB 2000“.

Karlsruhe/Reutlingen  
im Mai 2000

Rolf Kniffka  
Wolfgang Koeble

## Inhaltsübersicht

<b>1. Teil</b>	<b>Außergerichtliche Streitbeilegung und schiedsgerichtliche Verfahren</b> ( <i>Koebke</i> )	1
	A. Außergerichtliche Besprechung und Vereinbarung (Vergleich)	3
	B. Mediation und Schlichtung	29
	C. Adjudication	32
	D. Schiedsgerichtsverfahren	35
	E. Reformbestrebungen für den Bauprozess	44
<b>2. Teil</b>	<b>Vorprozessuale Aufklärung und Beweissicherung</b> ( <i>Koebke</i> )	45
	Vorbemerkung: Kriterien für die Auswahl des Aufklärungsmittels	46
	A. Privatgutachten	49
	B. Schiedsgutachten	55
	C. Selbstständiges Beweisverfahren	64
<b>3. Teil</b>	<b>Allgemeine Geschäftsbedingungen im Bauvertrag</b> ( <i>Kniffka</i> )	123
	A. Allgemeine Geschäftsbedingungen und Individualvereinbarungen	127
	B. Einbeziehung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen in den Vertrag	135
	C. Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen, insbesondere der VOB/B	140
<b>4. Teil</b>	<b>Die Abnahme der Bauleistung</b> ( <i>Kniffka</i> )	155
	A. Abnahmepflicht	157
	B. Abnahmeregeln in AGB	160
	C. Rechtswirkungen der Abnahme	162
	D. Abnahmeformen	172
	E. Teilabnahme	180
	F. Vorbehalte bei der Abnahme	182
	G. Technische Abnahme	183
	H. Abnahme von Mängelbeseitigungsarbeiten	184
<b>5. Teil</b>	<b>Der Werklohnanspruch des Auftragnehmers</b> ( <i>Kniffka</i> )	185
	A. Wirksamer Vertrag zwischen den Parteien	188
	B. Vertragliche Vergütung	213
	C. Nachtragsforderungen	227
	D. Die Fälligkeit des Werklohns	315
	E. Prüfbare Schlussrechnung	323
	F. Abschlagszahlungen	360
	G. Verjährung des Vergütungsanspruches	376
	H. Gesetzliche Ansprüche bei nichtigem Vertrag	382

<b>6. Teil</b>	<b>Die Haftung des Unternehmers für Mängel</b> .....	387
A.	Grundlagen des Haftungsrechts für Mängel .....	389
B.	Die Klage auf Mängelbeseitigung und die Zwangsvollstreckung aus dem Titel .....	477
C.	Die Zahlungsklage im Gewährleistungsprozess .....	491
<b>7. Teil</b>	<b>Ansprüche des Auftraggebers wegen Leistungsstörungen (Kniffka)</b> ..	555
A.	Möglichkeiten der Vertragsauflösung .....	557
B.	Schadensersatz- und Mehrkostenansprüche .....	581
C.	Anspruch auf Vertragsstrafe .....	590
D.	Ansprüche nach Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme .....	604
<b>8. Teil</b>	<b>Rechte des Auftragnehmers wegen Leistungsstörungen und Behinderungen (Kniffka)</b> .....	607
A.	Überblick .....	608
B.	Rechte des Auftragnehmers nach Zahlungsverzögerung .....	610
C.	Rechte des Auftragnehmers nach Verzögerung von Mitwirkungshandlungen oder Verletzung von Vertragspflichten .....	618
D.	Weitere Anspruchsgrundlagen .....	649
<b>9. Teil</b>	<b>Die Abwicklung des gekündigten Bauvertrages (Kniffka)</b> .....	655
A.	Allgemeine Grundsätze zur Kündigung .....	655
B.	Allgemeine Wirkungen der Kündigung .....	660
C.	Abrechnung nach Kündigung .....	662
D.	Mängelhaftung nach Kündigung für erbrachte Leistungen .....	682
E.	Schadens- und Mehrkostenansprüche des Auftraggebers .....	685
<b>10. Teil</b>	<b>Anspruchssicherung bei Bausachen (Koeble)</b> .....	687
A.	Vertragliche und gesetzliche Sicherheiten betreffend beide Vertragsparteien .....	689
B.	Das Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 648a BGB) .....	717
C.	Ansprüche wegen falscher Verwendung von Baugeld (BauFordSiG) ..	742
<b>11. Teil</b>	<b>Formen des Bauens und Vertragsarten; Baumodelle und Bauträgervertrag (Koeble)</b> .....	761
A.	Formen des Bauens .....	765
B.	Grundfragen des Bauträgervertrages (vertragsrechtliche und dingliche Probleme) .....	809
C.	Rechtliche Einordnung und Inhaltskontrolle von Bauträgerverträgen .....	827
D.	Form des Bauträgervertrages .....	845
E.	Abnahme und Mängelansprüche beim Bauträgervertrag .....	847
F.	Vergütungsfragen beim Bauträgervertrag .....	924
<b>12. Teil</b>	<b>Recht der Architekten und Ingenieure (Koeble)</b> .....	937
A.	Vertragsrechtliche Fragen .....	944
B.	Architekten-Honorarrecht .....	997
C.	Architektenhaftungsrecht .....	1128
D.	Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure .....	1206

<b>13. Teil</b>	<b>Die einstweilige Verfügung in Bausachen</b> (Sacher) .....	1227
	Vorbemerkung .....	1227
	A. Die einstweilige Verfügung auf Unterlassung der Inanspruchnahme einer Bürgschaft auf erstes Anfordern .....	1230
	B. Die einstweilige Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Bauhandwerker-sicherungshypothek .....	1239
<b>14. Teil</b>	<b>Die gerichtliche Zuständigkeit in Bausachen</b> (Sacher) .....	1257
	A. Gesetzliche Regelungen zur örtlichen Zuständigkeit in Baurechtsstreitigkeiten .....	1258
	B. Gerichtsstandsvereinbarungen .....	1265
	C. Besondere Verfahren zur Streitbeilegung .....	1269
	D. Internationale Zuständigkeit .....	1270
<b>15. Teil</b>	<b>Die Feststellungsklage</b> (Sacher) .....	1275
	A. Notwendigkeit der Feststellungsklage .....	1275
	B. Zulässigkeitsvoraussetzungen der Feststellungsklage .....	1278
	C. Einwendungen im Feststellungsprozess .....	1283
	D. Praktisch bedeutsame Fälle der Feststellungsklage .....	1284
	E. Zwischenfeststellungsklage .....	1286
<b>16. Teil</b>	<b>Die Streitverkündung</b> (Sacher) .....	1289
	A. Zulässigkeit der Streitverkündung .....	1291
	B. Form und Zustellung der Streitverkündung .....	1299
	C. Folgen der Streitverkündung .....	1303
	D. Beitritt .....	1309
	E. Taktische Überlegungen .....	1312
	F. Kosten .....	1314
<b>17. Teil</b>	<b>Besonderheiten des Berufungsrechts in Bausachen</b> (Sacher) .....	1319
	A. Zulässigkeit der Berufung .....	1321
	B. Prüfungsumfang .....	1334
	C. Klageänderung, Widerklage und Aufrechnung .....	1352
	D. Berufung des Streithelfers .....	1354
	E. Anschlussberufung .....	1355
	F. Beschlusszurückweisung .....	1358
	G. Abhilfeverfahren .....	1359
<b>18. Teil</b>	<b>Praktische Hinweise für Richter</b> (Kniffka) .....	1361
	A. Vorbereitung des Termins .....	1363
	B. Beweiserhebung .....	1372
	C. Vergleiche in Bausachen .....	1388
	D. Besonderheiten des Urteils im Bauprozess .....	1393

**beck-shop.de**

## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
<b>Vorwort</b> .....		V
<b>Inhaltsübersicht</b> .....		VII
<b>1. Teil Außergerichtliche Streitbeilegung und schiedsgerichtliche Verfahren (Koeble)</b> .....	1	1
Überblick .....	1	2
A. Außergerichtliche Besprechung und Vereinbarung (Vergleich) .....	3	3
I. Taktisches und Atmosphärisches .....	3	3
1. Argumente für die außergerichtliche Verhandlung .....	3	3
2. Einleitung und Vorbereitung des außergerichtlichen Gesprächs .....	5	5
3. Taktische Hinweise .....	17	8
II. Verhandlungsergebnis .....	19	10
1. Der außergerichtliche Vergleich .....	20	10
a) Inhaltliche Hinweise .....	20	10
aa) Grundlegende Fragen .....	21	10
bb) Inhaltliche Besonderheiten (Abnahme, Beendigung, Kündigung) .....	24	13
cc) Vergleich bei Gesamtschuld .....	26	14
dd) Beteiligung des Haftpflichtversicherers .....	37	18
ee) Anwaltsvergleich .....	39	19
b) Anmerkungen zur Vergleichsverhandlung .....	40	19
c) Hintergründe und Motivationen bei den Parteien .....	44	20
2. Interimsvereinbarung .....	49	21
3. Erledigung von Teilpunkten .....	58	24
4. Gebühren .....	61	25
III. Verjährung während der Verhandlungsphase .....	62	25
1. Neubeginn der Verjährung .....	62	25
2. Hemmung der Verjährung .....	64	26
3. Verzicht auf die Einrede der Verjährung/Vereinbarungen über die Verjährungsfrist .....	67	27
a) Altes Recht .....	67	27
b) Neues Recht .....	68	27
B. Mediation und Schlichtung .....	72	29
I. Abgrenzung .....	73	29
II. Grundlagen .....	76	29
III. Einschaltung eines Notars .....	78	30
IV. Anrufung von Güte-, Schieds- oder Schlichtungsstellen .....	79	30
C. Adjudication .....	82	32
I. Überblick über Adjudication im englischen Recht .....	82	32
II. Wesentlicher Inhalt der englischen Regelung .....	84	32
III. Internationale Bedeutung der Adjudication .....	87	33
IV. Übertragung in das Deutsche Recht .....	88	33

	Rdn.	Seite
D. Schiedsgerichtsverfahren .....	91	35
I. Vorteile und Nachteile des schiedsgerichtlichen Verfahrens .....	92	35
II. Rechtsgrundlagen .....	93	36
1. Regelungen der ZPO (§§ 1025 ff.) .....	93	36
2. Weitere Rechtsgrundlagen .....	94	37
III. Schiedsgerichtsordnung (Verfahrensordnung) .....	96	39
IV. Probleme des Schiedsgerichtsverfahrens .....	97	40
V. Literatur zum Schiedsgerichtlichen Verfahren .....	98	43
E. Reformbestrebungen für den Bauprozess .....	100	44
<b>2. Teil. Vorprozessuale Aufklärung und Beweissicherung (Koeble) .....</b>	<b>1</b>	<b>45</b>
Vorbemerkung: Kriterien für die Auswahl des Aufklärungsmittels .....	1	46
A. Privatgutachten .....	4	49
I. Anwendungsgebiet .....	4	49
II. Rechtliche Grundlage und Folgen .....	5	49
III. Kostenerstattung .....	7	50
1. Materiell-rechtlicher Kostenerstattungsanspruch .....	7	50
2. Prozessualer Kostenerstattungsanspruch .....	9	51
IV. Verwertung .....	13	53
B. Schiedsgutachten .....	16	55
I. Praktischer Anwendungsbereich .....	16	55
II. Vereinbarung von Schiedsgutachten und Wirksamkeit von entsprechenden AGB .....	20	56
III. Schiedsgutachtervertrag .....	25	58
1. Rechtsnatur des Schiedsgutachtervertrages .....	26	58
2. Befangenheit .....	27	58
3. Beendigung des Schiedsgutachtervertrages .....	31	59
4. Haftung .....	32	59
5. Vergütung .....	33	60
IV. Wirkungen des Schiedsgutachtens; Angriffe der Beteiligten .....	34	60
1. Bindungswirkung .....	34	60
2. Rechtsstreit ohne vorherige Einholung eines Schiedsgutachtens .....	38	61
3. Hemmung der Verjährung .....	41	62
V. Aufhebung der Vereinbarung .....	42	62
VI. Besondere Verfahren .....	43	63
1. Unverbindliches Gutachten .....	43	63
2. Rechtsgutachten/kombinierte Gutachten .....	44	63
C. Selbstständiges Beweisverfahren .....	45	64
I. Das zuständige Gericht .....	49	65
1. Zuständigkeit ohne Anhängigkeit eines Rechtsstreits .....	49	65
a) Örtliche Zuständigkeit .....	50	66
b) Sachliche Zuständigkeit .....	53	67
2. Zuständigkeit bei anhängigem und später anhängig werdendem Rechtsstreit .....	59	68
3. Glaubhaftmachung .....	68	71
4. Gerichtskosten; Prozesskostenhilfe .....	73	72
II. Arten des selbstständigen Beweisverfahrens .....	74	72
III. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen und Verfahrensfragen .....	76	73
IV. Selbstständiges Beweisverfahren bei rechtllichem Interesse (§ 485 Abs. 2 ZPO) .....	80	74
1. Besondere Zulässigkeitsvoraussetzung („rechtliches Interesse“) .....	81	74
2. Gegenstand des Verfahrens (Inhalt des Antrags) .....	86	76
a) Zustand einer Sache .....	87	76

	Rdn.	Seite
b) Ursache eines Sachmangels; Verursachung .....	96	79
c) Aufwand für die Beseitigung .....	99	80
d) Beweismittel .....	100	80
V. Der Antrag und das Beweismittel .....	101	80
1. Die Parteien .....	101	80
a) Der Antragsteller (Ast.) .....	101	80
b) Der Antragsgegner (Ag.) .....	103	81
c) Einbeziehung Dritter; Streitverkündung; Beitritt .....	105	82
2. Antrag und Begründung .....	113	84
3. Beweismittel .....	118	85
a) Benennung des Beweismittels .....	118	85
b) Ablehnung des Sachverständigen .....	120	86
c) Ablehnungsgründe .....	121	87
d) Verfahren und Zeitpunkt .....	123	90
e) Gebührenfragen .....	125	91
VI. Die Beweisaufnahme .....	126	91
1. Der Beschluss; Vorschusspflicht .....	126	91
a) Der Beschluss; Rechtsmittel .....	126	91
b) Vorschusspflicht am Beginn des Verfahrens .....	127	92
2. Ablauf der Beweisaufnahme; Öffnung von Bauteilen und Beteiligung von Dritten .....	128	93
a) Ladung zur Ortsbesichtigung .....	128	93
b) Ortstermin des Sachverständigen .....	129	94
c) Bauteilöffnung durch den Sachverständigen .....	130	94
d) Beteiligung Dritter .....	131	95
3. Gutachten, Erläuterung und Ergänzung; Neubegutachtung .....	132	96
a) Mündliche Erläuterung des Gutachtens .....	132	96
b) Schriftliche Ergänzung des Gutachtens .....	133	97
c) Zeitpunkt für die Anträge .....	134	97
d) Vorschusspflicht für Ergänzung und Erläuterung .....	138	99
e) Antrag auf Neubegutachtung .....	141	99
f) Möglichkeiten für die Beschleunigung von selbstständigen Beweisverfahren .....	142	100
4. Der Güetermin .....	143	101
VII. Rechtliche Wirkungen .....	144	101
1. Hemmung der Verjährung .....	144	101
a) Erfasste Ansprüche .....	144	101
b) Betroffene Parteien .....	146	102
c) Zustellung des Antrags .....	147	102
d) Antrag auf negative Feststellung .....	148	104
e) Unzulässiger Antrag .....	150	104
f) Beendigung des Verfahrens .....	151	105
g) Übergangsregelung .....	153	107
2. Verwertung des Gutachtens; Präklusion im Hauptsacheprozess .....	154	107
VIII. Kosten des Verfahrens .....	158	110
1. Bei nachfolgendem Hauptprozess .....	158	110
2. Kostenerstattung ohne Hauptprozess .....	161	111
3. Kostenerstattung nach § 494a ZPO .....	164	113
4. Streitwert .....	173	118
5. Anwaltsgebühren .....	174	118
IX. Vorbringen, Rechte, Einwendungen und Gegenantrag des Antraggegners .....	177	119
1. Rechte gegen den Antrag; Mitwirkungspflicht des Antraggegners ..	177	119
2. Einwendungen gegen den Antrag .....	178	119
a) Vorbringen zur Aktiv- bzw. Passivlegitimation .....	178	119
b) Einwendungen zur Zulässigkeit .....	181	120



	Rdn.	Seite
c) Vorbringen zum Antrag . . . . .	182	120
d) Vorbringen zum Sachverständigen . . . . .	184	120
e) Gegenantrag und Ergänzungsantrag . . . . .	185	120
<b>3. Teil. Allgemeine Geschäftsbedingungen im Bauvertrag (Kniffka) . . . . .</b>	<b>1</b>	<b>123</b>
A. Allgemeine Geschäftsbedingungen und Individualvereinbarungen . . . . .	7	127
I. Vorformulierung zur Vielfachverwendung . . . . .	8	127
II. Stellen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen durch den Verwender . .	15	130
III. Aushandeln von Geschäftsbedingungen . . . . .	20	131
B. Einbeziehung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen in den Vertrag . . . . .	23	135
I. Einbeziehung gegenüber Unternehmern und öffentlichen Auftraggebern	24	135
II. Einbeziehung gegenüber anderen Vertragspartnern . . . . .	26	136
III. Überraschende Klauseln . . . . .	30	137
IV. Vorrang der Individualabrede . . . . .	32	138
C. Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen, insbesondere der		
VOB/B . . . . .	33	140
I. Auslegung der AGB . . . . .	33	140
II. Inhaltskontrolle zu Lasten des Verwenders . . . . .	35	141
III. Maßstab der Inhaltskontrolle . . . . .	36	141
IV. Ausnahme von der Inhaltskontrolle . . . . .	40	143
V. Transparenzkontrolle . . . . .	41	144
VI. Rechtsfolgen . . . . .	44	146
VII. Inhaltskontrolle der VOB/B . . . . .	52	149
<b>4. Teil. Die Abnahme der Bauleistung (Kniffka) . . . . .</b>	<b>1</b>	<b>155</b>
A. Abnahmepflicht . . . . .	3	157
B. Abnahmeregelungen in AGB . . . . .	6	160
C. Rechtswirkungen der Abnahme . . . . .	7	162
I. Fälligkeitsvoraussetzung . . . . .	8	162
II. Leistungsgefahr . . . . .	10	164
III. Vergütungsgefahr . . . . .	11	164
IV. Schutzpflicht . . . . .	12	164
V. Beweislast . . . . .	13	165
VI. Verjährung der Mängelansprüche . . . . .	22	168
VII. Verzinsung . . . . .	26	170
VIII. Weitere Erfüllungswirkungen . . . . .	27	170
D. Abnahmeformen . . . . .	30	172
I. Förmliche Abnahme . . . . .	31	172
II. Konkludente Abnahme . . . . .	32	173
III. Unterlassene förmliche Abnahme . . . . .	37	176
IV. Fiktive Abnahme . . . . .	38	176
1. Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB . . . . .	39	176
2. Fiktive Abnahme nach VOB/B . . . . .	44	178
a) Voraussetzungen der fiktiven Abnahme . . . . .	45	178
b) Geltungshindernisse . . . . .	46	178
E. Teilabnahme . . . . .	47	180
F. Vorbehalte bei der Abnahme . . . . .	49	182
G. Technische Abnahme . . . . .	50	183
H. Abnahme von Mängelbeseitigungsarbeiten . . . . .	51	184

	Rdn.	Seite
<b>5. Teil. Der Werklohnanspruch des Auftragnehmers (Kniffka)</b> .....	1	185
<b>A. Wirksamer Vertrag zwischen den Parteien</b> .....	1	188
<b>I. Abschluss des Bauvertrages</b> .....	2	188
1. Angebot .....	3	189
2. Die Annahme des Angebotes .....	6	191
3. Auftragsbestätigung .....	7	193
4. Kaufmännisches Bestätigungsschreiben und Verhandlungsprotokolle .....		193
5. Zuschlag bei öffentlicher Vergabe .....	11	194
6. Schuldbeitritt uä .....	12	195
7. Sonderwünsche des Auftraggebers .....	16	196
<b>II. Wirksamkeit des Bauvertrages</b> .....	17	197
1. Schwarzarbeit/Schmiergeldabrede .....	18	197
a) Schwarzarbeit .....	18	197
b) Schmiergeldabrede .....	20	199
2. Notarielle Beurkundung .....	21	199
a) Rechtliche Einheit von Bau- und Grundstücksvertrag .....	22	199
b) Mittelbarer Zwang zum Grundstückserwerb .....	25	201
c) Umfang der Beurkundung .....	26	201
d) Rechtsfolgen .....	28	202
3. Verträge mit der öffentlichen Hand .....	29	203
4. Vollmacht des Architekten/Bauleiters .....	32	204
5. Vollmacht des Ehegatten .....	34	207
6. Vollmacht des Hausverwalters .....	36	207
7. Widerruf von Bauverträgen .....	37	208
a) Teilzahlungsgeschäfte .....	38	208
b) Ratenlieferungsgeschäfte .....	39	208
c) Haustürgeschäfte .....	40	209
8. Anfechtung .....	41	210
a) Anfechtung wegen Erklärungsirrtums .....	42	210
b) Anfechtung wegen Täuschung und Drohung .....	43	211
<b>B. Vertragliche Vergütung</b> .....	44	213
<b>I. Vergütungsvereinbarung</b> .....	46	214
1. Vertragstypen .....	47	214
2. Kausales Schuldanerkenntnis .....	48	216
3. Beweiserleichterndes Anerkenntnis .....	50	218
4. Erlass oder Verzicht .....	51	218
5. Beweislast .....	52	219
<b>II. Fehlende Vergütungsvereinbarung</b> .....	55	220
<b>III. Umsatzsteuer/Umkehrsteuer/Bauabzugssteuer</b> .....	57	221
1. Umsatzsteuer .....	57	221
2. Umkehrsteuer .....	60	222
3. Bauabzugssteuer .....	61	224
<b>IV. Zinsen</b> .....	64	225
<b>C. Nachtragsforderungen</b> .....	66	227
<b>I. Vertragsinhalt und Vertragsauslegung</b> .....	67	227
1. Allgemeine Grundlagen .....	67	227
2. Grundsätze der Vertragsauslegung .....	69	228
a) Auslegung des gesamten Vertragswerks .....	70	229
b) Widersprüche .....	73	232
c) Berufliches Verständnis der Verträge .....	74	233
d) Sonstige Auslegungskriterien .....	77	234
e) Qualitäten und Leistungsbestimmungsrechte .....	78	235
f) Ausschreibung nach VOB/A .....	79	236
g) Risikoübernahme durch den Auftragnehmer .....	81	239

	Rdn.	Seite
h) Risikoübernahme durch den Auftraggeber .....	85	242
3. Schadensersatz wegen Verstoßes gegen Ausschreibungsgrundsätze ..	86	242
4. Besonderheiten der Auslegung von Pauschalverträgen .....	88	245
II. Behandlung von Vertragsänderungen .....	93	248
1. Einverständliche Vertragsänderungen .....	94	249
2. Anordnungen im BGB-Vertrag .....	98	251
a) Anordnung notwendiger Leistungen .....	98	251
b) Anordnung nicht notwendiger Leistungen .....	101	252
3. Anordnungen im VOB-Vertrag .....	102	252
a) Anordnung geänderter Leistungen .....	111	256
b) Anordnung zusätzlicher Leistungen .....	122	262
4. Preisanpassungsanspruch bei geänderten und zusätzlichen Leistungen im VOB-Vertrag .....	124	263
a) Herrschende Auslegung der VOB/B .....	125	264
b) Abweichende Meinungen .....	134	269
c) Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Instanz- gerichte .....	135	270
d) Auslegung der VOB/B .....	136	271
5. Preisanpassung bei überhöhten Einheitspreisen .....	143	275
6. Preisanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage bei Mengenänderungen .....	151	280
7. Leistungsverweigerungsrecht .....	157	283
8. Sonderfall: Nachtrag wegen verzögerter Vergabe .....	160	285
III. Preisanpassung infolge Mengenänderungen im Einheitspreisvertrag ...	168	291
1. BGB-Vertrag .....	169	291
2. VOB-Vertrag .....	170	292
IV. Wegfall der Geschäftsgrundlage im Pauschalvertrag .....	176	295
V. Kalkulationsirrtum .....	186	302
VI. Leistungsänderungen oder zusätzliche Leistungen ohne Veranlassung des Auftraggebers .....	189	304
1. BGB-Vertrag .....	189	304
2. VOB-Vertrag .....	190	305
a) Vergütung nach Anerkenntnis der Leistung .....	191	305
b) Vergütung notwendiger Leistungen im mutmaßlichen Willen des Auftraggebers und nach Anzeige .....	191	305
c) Vergütung nach Geschäftsführung ohne Auftrag .....	193	306
VII. Abwehrklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	194	307
1. Auslegung der Abwehrklauseln .....	195	308
2. Inhaltskontrolle .....	196	309
3. Leistungsklauseln .....	199	311
4. Schriftformklauseln .....	200	312
D. Die Fälligkeit des Werklohns .....	202	315
I. Fälligkeit mit Abnahme .....	202	315
II. Fälligkeit nach unterlassener Abnahme .....	203	315
III. Fälligkeit der Nachunternehmervergütung .....	204	315
a) Bezahlung des Hauptunternehmers .....	206	316
b) Abnahme der Hauptunternehmerleistung .....	208	317
c) Erfolglose Auskunftsfristsetzung .....	209	318
IV. Sonstige Fälle entbehrlicher Abnahme .....	210	319
1. Endgültige Abnahmeverweigerung .....	211	319
2. Endgültige Leistungsverweigerung des Auftraggebers .....	212	319
3. Abrechnungsverhältnis .....	213	320
a) Untergang des Erfüllungsanspruchs .....	213	320
b) Sonstige Fälle des Abrechnungsverhältnisses .....	214	320
4. Fälligkeit nach Kündigung .....	216	321

	Rdn.	Seite
E. Prüfbare Schlussrechnung .....	217	323
I. Anforderungen an die Rechnung .....	218	325
1. Abrechnung des Einheitspreisvertrages .....	219	325
a) Aufmaß .....	220	326
b) Einheitspreise .....	222	327
2. Abrechnung von Stundenlohn .....	223	327
a) Vertragliche Voraussetzungen .....	223	328
b) Stundenzettel .....	224	328
3. Abrechnung von Nachträgen .....	225	329
4. Abrechnung des Pauschalvertrages .....	226	330
5. Vertragliche Abzüge .....	227	331
a) Nachlass .....	228	331
b) Skonto .....	229	331
c) Umlagen .....	230	333
d) Sicherheitseinbehalt .....	231	334
e) Abschlags- und Vorauszahlungen .....	232	334
6. Sonstige Rechnungsbestandteile .....	233	334
II. Schlusszahlung .....	236	335
III. Rechnungserteilung durch den Auftraggeber .....	237	336
IV. Rechnungsbezogene Einwendungen des Auftraggebers .....	238	336
1. Fehlende Prüfbarkeit der Schlussrechnung .....	238	336
a) Anforderungen an die Prüfbarkeit der Rechnung .....	238	336
b) Rechtsmissbräuchliche Berufung auf fehlende Prüfbarkeit der Rechnung .....	239	337
c) Prozessuale Fragen .....	242	340
2. Vorbehaltlose Annahme der Schlusszahlung .....	247	343
3. Fälligkeitsvereinbarungen .....	250	346
V. Positionsbezogene Einwendungen .....	251	346
VI. Einwendungen aus mangelhaften Leistungen gegen den Werklohnanspruch .....	259	353
1. Leistungsverweigerungsrecht vor Abnahme .....	259	353
2. Leistungsverweigerungsrecht nach Abnahme .....	260	354
3. Aufrechnung .....	263	356
F. Abschlagszahlungen .....	267	360
I. Abschlagszahlung für vertragsgemäß erbrachte, im Wesentlichen mangelfreie Leistungen .....	268	360
II. Höhe und Fälligkeit des Anspruchs .....	272	363
III. Erlöschen des Rechts auf Abschlagszahlung .....	281	367
IV. Abschlagszahlung für noch nicht eingebaute Stoffe und Bauteile .....	283	369
V. Neuregelungen des Forderungssicherungsgesetzes für Bauträger- und Verbraucherverträge .....	285	370
1. Bauträgervertrag .....	285	370
2. Verbraucherverträge .....	287	371
VI. Verzug mit Abschlagszahlung .....	290	373
VII. Verjährung .....	291	374
VIII. Prozessuale Besonderheiten .....	292	374
1. Abschlagszahlungsforderung als selbständiger Streitgegenstand ....	292	374
2. Anforderungen an Klage auf Rückzahlung der Abschlagszahlungen .	293	375
G. Verjährung des Vergütungsanspruches .....	294	376
I. Verjährungsfrist .....	294	376
1. Regelmäßige Verjährung des Vergütungsanspruches .....	294	376
2. Voraussetzungen der Verjährung .....	295	376
a) Entstehung des Vergütungsanspruches .....	296	377
b) Kenntnis des Unternehmers von den den Anspruch begründenden Umständen .....	297	378

	Rdn.	Seite
c) Ultimo-Verjährung .....	298	378
II. Hemmung der Verjährung .....	299	378
1. Hemmende Maßnahmen .....	300	378
2. Hemmung durch Verhandlung .....	301	379
III. Neubeginn der Verjährung .....	302	380
1. Deklaratorisches Anerkenntnis .....	303	381
2. Aufrechnung .....	304	381
3. Abschlagszahlung .....	305	381
H. Gesetzliche Ansprüche bei nichtigem Vertrag .....	306	382
I. Ansprüche des Auftragnehmers gegen den Bauherrn .....	306	382
II. Ansprüche des Auftragnehmers gegen einen Vertreter ohne Vertretungsmacht .....	308	384
III. Ansprüche des Vertreters gegen den Bauherrn .....	309	384
<b>6. Teil. Die Haftung des Unternehmers für Mängel (Kniffka) .....</b>	<b>1</b>	<b>387</b>
A. Grundlagen des Haftungsrechts für Mängel .....	1	389
I. Mängelrechte vor und nach der Abnahme .....	1	389
1. Gesetzliche Rechte vor der Abnahme .....	1	389
a) Grundsätzlich keine spezifischen Mängelrechte vor der Abnahme .....	2	389
b) Ausnahmen .....	3	390
c) Voraussetzungen der Rechte vor der Abnahme .....	5	391
2. Gesetzliche Rechte nach der Abnahme .....	10	393
3. Rechte nach VOB/B .....	12	394
II. Mangelhafte Bauleistung .....	15	395
1. Sachmangel bei Beschaffenheitsvereinbarung .....	16	396
a) Funktionaler Herstellungsbegriff .....	18	397
b) Risikoausschluss durch Beschaffenheitsvereinbarung .....	20	399
c) Auswirkung und Bedeutung des funktionalen Herstellungs- begriffs .....	23	402
2. Sachmangel ohne Beschaffenheitsvereinbarung .....	29	405
3. Anerkannte Regeln der Technik .....	31	406
a) Begriff .....	32	406
b) Ermittlung der anerkannten Regeln der Technik .....	33	407
c) Anerkannte Regeln der Technik als geschuldete Beschaffenheit ..	35	409
d) Sachmangel trotz Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik .....	38	410
4. Rechtsmangel .....	39	411
III. Enthftung durch Erfüllung der Bedenkenhinweispflicht .....	40	411
1. Grundsätze zur Haftungsbefreiung .....	41	411
2. Bindende Vorgaben des Auftraggebers .....	42	412
3. Prüfungspflicht .....	46	413
4. Bedenkenhinweispflicht .....	47	415
5. Haftungsbefreiung .....	53	418
IV. Mitverantwortlichkeit der Baubeteiligten .....	55	419
1. Beteiligung des Auftraggebers .....	55	419
a) Sowiesokosten .....	55	419
b) Sonstige Vorteilsausgleichung durch Abzug „Neu für Alt“ .....	57	421
c) Ersatz von Gebrauchsvorteilen .....	59	422
d) Mitverschulden des Auftraggebers .....	61	423
e) Haftung für Erfüllungsgehilfen .....	67	425
aa) Planer und Sonderfachleute als Erfüllungsgehilfen des Auftraggebers .....	70	427
bb) Mitverantwortung des Auftraggebers wegen Fehler anderer Unternehmer .....	74	429

	Rdn.	Seite
cc) Bauleiter des Auftraggebers kein Erfüllungsgehilfe . . . . .	76	430
dd) Mitverantwortung gegenüber Bauleitern . . . . .	79	431
ee) Baustofflieferanten . . . . .	81	432
f) Anteil der Mithaftung . . . . .	82	432
e) Sicherstellung des Auftragnehmers . . . . .	84	433
2. Gesamtschuldnerausgleich . . . . .	85	434
a) Gesamtschuld . . . . .	87	435
b) Ausgleichsanspruch . . . . .	91	438
V. Unverhältnismäßige Mängelbeseitigungskosten . . . . .	96	441
1. Leistungsverweigerungsrecht des Unternehmers nach der Abnahme . . . . .	97	441
2. Rechtsfolgen . . . . .	99	443
3. Leistungsverweigerungsrecht des Unternehmers vor der Abnahme . . . . .	102	445
VI. Die Verjährung der Mängelrechte . . . . .	103	446
1. Verjährung nach BGB . . . . .	106	447
2. Verjährung nach VOB/B . . . . .	114	450
3. Verlängerung der Verjährungsfrist . . . . .	119	453
a) Symptomtheorie . . . . .	120	453
b) Wirkung der Hemmung und des Neubeginns . . . . .	121	454
c) Darlegungs- und Beweislast . . . . .	123	455
4. Neubeginn der Verjährung . . . . .	124	456
5. Hemmung . . . . .	125	457
a) Hemmung durch Verhandlung . . . . .	125	457
b) Hemmung durch Verfahren . . . . .	130	459
6. Erhaltung der Mängelrede . . . . .	141	465
a) Aufrechnung mit Schadensersatz-, Kostenerstattungs- oder Vorschussanspruch . . . . .	142	465
b) Zurückbehaltungsrecht . . . . .	143	466
c) Rücktritt . . . . .	144	466
d) Minderung . . . . .	145	467
7. Arglistiges Verschweigen und Organisationsfehler . . . . .	146	467
a) Verjährung bei Arglist . . . . .	146	467
b) Zurechnung der Mitarbeiterkenntnisse . . . . .	149	469
c) Verjährung bei Organisationsfehlern . . . . .	151	470
8. Inhaltskontrolle von Verjährungsklauseln . . . . .	155	474
a) Verkürzung der Verjährungsfrist für Mängelansprüche . . . . .	155	474
b) Verlängerung der Verjährungsfrist für Mängelansprüche . . . . .	158	475
B. Die Klage auf Mängelbeseitigung und die Zwangsvollstreckung aus dem Titel . . . . .	160	477
I. Taktische Überlegungen . . . . .	160	477
II. Anspruchsgrundlagen . . . . .	161	478
III. Einwendungen des Auftragnehmers . . . . .	165	482
IV. Zwangsvollstreckung . . . . .	180	489
C. Die Zahlungsklage im Gewährleistungsprozess . . . . .	182	491
I. Taktische Überlegungen . . . . .	182	491
II. Die Kostenerstattungsklage . . . . .	185	495
1. Anspruchsgrundlagen und Darlegung . . . . .	185	495
2. Kostenerstattungsanspruch vor der Abnahme . . . . .	186	495
3. Kostenerstattungsanspruch nach der Abnahme . . . . .	190	498
a) Voraussetzungen des Kostenerstattungsanspruchs . . . . .	190	498
b) Umfang des Kostenerstattungsanspruchs . . . . .	199	504
4. Einwendungen des Auftragnehmers . . . . .	208	510
III. Vorschussklage . . . . .	217	514
1. Anspruchsgrundlagen und Darlegung . . . . .	217	514
2. Einwendungen . . . . .	221	516
IV. Rückforderung des Vorschusses . . . . .	223	518
1. Darlegung . . . . .	224	519

	Rdn.	Seite
2. Einwendungen .....	227	520
V. Minderung der Vergütung .....	227	521
1. Anspruchsgrundlagen und Darlegung .....	227	521
2. Einwendungen .....	232	525
VI. Schadensersatz .....	233	525
1. Anspruchsgrundlagen im BGB-Vertrag .....	233	525
2. Schadensersatz nach § 280 und § 281 BGB .....	234	526
a) Schadensersatz neben der Leistung .....	235	526
b) Schadensersatz statt der Leistung .....	243	531
aa) Kleiner Schadensersatz .....	244	531
aaa) Minderung des Verkehrswertes. ....	245	532
bbb) Aufwendungen für Mängelbeseitigung. ....	246	532
ccc) Kombinierte Berechnungsmethoden. ....	254	538
bb) Großer Schadensersatz .....	255	539
aaa) Schadensberechnung nach frustrierten Aufwendungen infolge Rückgabe .....	256	539
bbb) Nichterfüllungsschaden .....	260	542
ccc) Erheblichkeit der Pflichtverletzung .....	262	543
c) Fristsetzung .....	263	544
d) Verhältnis zum Anspruch aus Verzug wegen Mängeln .....	264	545
3. Unmöglichkeit der Nacherfüllung .....	265	546
a) Anfängliche Unmöglichkeit .....	266	546
b) Nachträgliche Unmöglichkeit .....	267	547
4. VOB-Vertrag .....	268	548
a) Vor der Abnahme .....	268	548
b) Nach der Abnahme .....	269	548
5. Einwendungen .....	270	549
<b>7. Teil. Ansprüche des Auftraggebers wegen Leistungsstörungen (Kniffka) ...</b>	<b>1</b>	<b>555</b>
A. Möglichkeiten der Vertragsauflösung .....	2	557
I. Rücktritt nach § 323 BGB .....	3	557
1. Fälligkeit der Leistung .....	4	558
2. Leistung nicht oder nicht vertragsgemäß erbracht .....	8	560
3. Fruchtloser Fristablauf .....	10	561
4. Schwebezustand .....	15	562
5. Erfüllungsgefährdung .....	17	563
6. Rechtsfolgen des Rücktritts .....	19	565
a) Ausgeschlossene Rückgabe der Bauleistung .....	20	565
b) Mögliche Rückgabe der Bauleistung .....	21	566
c) Herausgabe gezogener Nutzungen .....	23	567
d) Herausgabe nicht gezogener Nutzungen und Verwendungsersatz	24	567
7. Teilrücktritt .....	25	568
II. Schadensersatz statt der Leistung .....	26	568
III. Kündigung des BGB-Vertrages .....	27	569
1. Freie Kündigung .....	27	569
2. Außerordentliche Kündigung .....	28	569
a) Kündigungsgrund .....	29	570
b) Voraussetzungen für die außerordentliche Kündigung .....	30	572
IV. Kündigung des VOB-Vertrages .....	31	572
1. Freies Kündigungsrecht .....	32	572
2. Kündigung in der Krise des Auftragnehmers .....	33	573
3. Kündigung nach Wettbewerbsbeschränkung .....	35	574
4. Kündigung wegen Verzögerung .....	36	574
a) Allgemeines .....	36	574
b) Behinderungsanzeige .....	38	575

	Rdn.	Seite
c) Verlängerung der Ausführungsfrist .....	39	576
d) Die speziellen Kündigungstatbestände .....	41	578
aa) Verzögerung mit dem Beginn der Ausführung .....	41	578
bb) Verzug mit der Vollendung .....	42	579
cc) Unzureichende Baustellenausstattung .....	43	579
5. Außerordentliche Kündigung .....	44	579
6. Kündigung nach Unterbrechung .....	45	580
B. Schadensersatz- und Mehrkostenansprüche .....	46	581
I. Ansprüche auf Verzugs- und Nichterfüllungsschaden im BGB-Vertrag ..	47	581
1. Verzugsschaden .....	47	581
a) Verschulden .....	48	582
b) Fälligkeit und weitere Voraussetzungen .....	49	582
c) Verzögerungsschaden .....	51	583
2. Nichterfüllungsschaden .....	52	585
II. Ansprüche auf Verzugs- und Nichterfüllungsschaden beim VOB-Vertrag	55	588
1. Verzögerungsschaden .....	56	588
2. Fertigstellungskosten nach Kündigung .....	57	589
3. Schadensersatz nach Kündigung .....	58	589
C. Anspruch auf Vertragsstrafe .....	59	590
I. Individuelle Vereinbarung einer Vertragsstrafe .....	60	590
II. Vereinbarung der Vertragsstrafe durch Allgemeine Geschäfts-		
bedingungen .....	62	592
1. Individuelles Aushandeln .....	63	592
2. Inhaltskontrolle .....	64	593
a) Verstoß gegen das Transparenzgebot .....	65	593
b) Unangemessene Höhe der Vertragsstrafe .....	66	594
c) Kumulationsverbot .....	69	595
d) Verzug .....	70	596
e) Anrechnung des Schadensersatzanspruchs .....	71	597
f) Vorbehalt bei der Abnahme .....	72	597
g) Trennbare Teile .....	73	597
III. Voraussetzungen der Vertragsstrafe .....	74	598
1. Fristüberschreitung .....	75	598
a) Vereinbarte Frist .....	75	598
b) Überschreitung der Frist .....	77	599
2. Verzug .....	79	601
3. Berechnung der Vertragsstrafe .....	80	601
4. Vorbehalt der Vertragsstrafe .....	81	602
5. Anrechnung auf den Schadensersatzanspruch .....	82	603
D. Ansprüche nach Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme .....	83	604
<b>8. Teil. Rechte des Auftragnehmers wegen Leistungsstörungen und</b>		
<b>Behinderungen (Kniffka) .....</b>	<b>1</b>	<b>607</b>
A. Überblick .....	1	608
B. Rechte des Auftragnehmers nach Zahlungsverzögerung .....	2	610
I. Rücktritt nach § 323 BGB .....	2	610
1. Fälligkeit des Anspruchs .....	3	610
2. Fristsetzung .....	5	613
3. Rechtsfolgen .....	8	613
II. Schadensersatz statt der Leistung .....	9	614
III. Verzugsschaden .....	10	614
1. Mahnung .....	11	614
2. Kalenderfrist .....	12	615



	Rdn.	Seite
3. Eintritt eines ungewissen Ereignisses .....	13	615
4. 30-Tage-Regelung .....	14	616
5. Verzug nach Empfang der Gegenleistung .....	15	616
6. Rechtsfolgen .....	16	616
IV. Sonderregelungen im VOB-Vertrag .....	17	617
C. Rechte des Auftragnehmers nach Verzögerung von Mitwirkungshandlungen oder Verletzung von Vertragspflichten .....	18	618
I. Vertragspflichten/Mitwirkungsobliegenheiten .....	18	618
II. Mitwirkung des Auftraggebers bei der Herstellung .....	21	620
III. Kündigung wegen unterlassener Mitwirkung .....	25	623
1. Vertragsauflösung des BGB-Vertrages nach § 643 BGB .....	25	623
a) Annahmeverzug des Auftraggebers .....	26	623
b) Voraussetzungen für die Vertragsauflösung .....	27	624
c) Rechtsfolgen .....	28	624
aa) Vergütung .....	28	624
bb) Schadensersatz .....	29	625
2. Kündigung des VOB-Vertrages .....	30	625
IV. Vertragsauflösung wegen Verletzung von Schuldnerpflichten .....	31	626
1. Rücktritt vom BGB-Vertrag .....	31	626
2. VOB-Vertrag .....	32	626
V. Kündigung aus sonstigen Gründen .....	33	627
1. BGB-Vertrag .....	33	627
2. VOB-Vertrag .....	34	628
3. Schadensersatz nach außerordentlicher Kündigung .....	35	628
VI. Entschädigung nach Annahmeverzug .....	35	629
VII. Schadensersatz wegen Behinderungen .....	42	632
1. BGB-Vertrag .....	42	632
a) Behinderungen .....	43	632
b) Verzug .....	44	633
aa) Mahnung .....	45	633
bb) Entbehrlichkeit der Mahnung .....	46	634
cc) Ansprüche aus § 280 BGB .....	47	634
dd) Verschulden des Auftraggebers .....	48	634
ee) Haftung für Erfüllungsgehilfen .....	49	635
c) Verzugsschaden .....	51	636
aa) Differenzhypothese .....	52	636
bb) Kausalitäten .....	56	638
d) Schadensumfang .....	61	642
aa) Schadensschätzung .....	62	642
bb) Rentabilitätsvermutung und Kommerzialisierung .....	67	645
cc) Entgangener Gewinn .....	69	647
dd) Umsatzsteuer .....	69	647
2. VOB-Vertrag .....	69	648
D. Weitere Anspruchsgrundlagen .....	73	649
I. Vergütungsregelung nach Gefahrübergang .....	73	649
II. Vergütung nach Unterbrechung der Ausführung .....	75	650
III. Ansprüche nach Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme .....	76	651
<b>9. Teil. Die Abwicklung des gekündigten Bauvertrages (Kniffka) .....</b>	<b>1</b>	<b>655</b>
A. Allgemeine Grundsätze zur Kündigung .....	1	655
I. Kündigungserklärung .....	1	655
II. Unberechtigte außerordentliche Kündigung .....	2	656
III. Zeitpunkt der Kündigung .....	5	657
IV. Form der Kündigung .....	6	658

	Rdn.	Seite
V. Begründung der Kündigung .....	7	658
B. Allgemeine Wirkungen der Kündigung .....	8	660
C. Abrechnung nach Kündigung .....	9	662
I. Abrechnung erbrachter Leistungen .....	12	663
1. Abrechnung erbrachter Leistungen im Einheitspreisvertrag .....	15	665
2. Abrechnung erbrachter Leistungen im Pauschalvertrag .....	16	665
II. Abrechnung nach freier Kündigung .....	26	671
1. Abrechnung des Vergütungsanspruchs im Einheitspreisvertrag .....	33	675
2. Abrechnung des Vergütungsanspruchs im Pauschalvertrag .....	36	677
III. Vertragsklauseln .....	38	679
1. Vom Auftraggeber gestellte Klauseln .....	38	679
2. Vom Auftragnehmer gestellte Klauseln .....	40	679
D. Mängelhaftung nach Kündigung für erbrachte Leistungen .....	42	682
E. Schadens- und Mehrkostenansprüche des Auftraggebers .....	45	685
<b>10. Teil. Anspruchsicherung bei Bausachen (Koeble) .....</b>	<b>1</b>	<b>687</b>
A. Vertragliche und gesetzliche Sicherheiten betreffend beide Vertragsparteien ..	1	689
I. Sicherung des Vergütungsanspruchs des AN .....	1	689
1. Sicherungsbedürfnis .....	1	689
2. Gesetzliche Grundlagen .....	2	689
a) Ursprüngliches BGB .....	2	689
b) Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 648a BGB) .....	3	689
c) Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen .....	4	690
d) Schuldrechtsmodernisierungsgesetz 2002 .....	13	691
e) Forderungssicherungsgesetz (FoSiG) .....	14	691
3. Sicherungsmittel für den AN nach geltendem Recht .....	16	692
4. Einstellung der Arbeiten .....	17	692
5. Sicherungshypothek (§ 648 BGB) .....	21	693
6. Ansprüche wegen Verstoß gegen das GSB bzw. das BauFordSiG ....	34	697
7. Sicherung durch Direktzahlung (§ 641 Abs. 2 BGB; § 16 Abs. 6 VOB/B) .....	36	698
8. Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 648a BGB) .....	38	698
9. Vereinbarungen (Sicherungsabrede) .....	39	698
II. Sicherung der Ansprüche des Auftraggebers .....	40	699
1. Sicherungsbedürfnis .....	40	699
2. Gesetzliche und vertragliche Sicherheiten .....	41	699
a) Gesetzliche Regelungen .....	41	699
b) Vertragliche Sicherung (Sicherungsabrede) .....	45	699
III. Sicherheitseinbehalt und Sicherheitsleistung nach § 17 VOB/B .....	49	702
1. Anwendbarkeit des § 17 VOB/B (Vereinbarung; Sicherungsabrede) ..	49	702
2. Gegenstand und Zweck der Sicherheitsleistung, Sicherheitsleistung und Zurückbehaltungsrecht .....	54	703
a) Gegenstand und Zweck .....	54	703
b) Sicherheitseinbehalt und Zurückbehaltungsrecht .....	56	703
3. Art und Weise der Sicherheitsleistung .....	58	704
a) Einbehalt von Zahlungen (Abs. 6) .....	60	704
b) Hinterlegung (Abs. 5) .....	71	706
c) Bürgschaft (Abs. 4) .....	72	706
aa) Voraussetzungen .....	72	706
bb) Bürgschaft auf erstes Anfordern (Grundlagen) .....	76	707
d) Klauseln in AGB und Folgen der Unwirksamkeit .....	83	710
e) Austausch von Sicherheiten; Sicherheitsleistung und Zurückbehaltungsrecht; Herausgabe der Bürgschaft .....	91	712

	Rdn.	Seite
4. Frist zur Sicherheitsleistung durch den AN (§ 17 Abs. 7 VOB/B) . . . .	97	714
5. Rückgabe der Sicherheit; Verjährung von Ansprüchen aus der Bürgschaft . . . . .	98	714
B. Das Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 648a BGB) . . . . .	106	717
I. Geltungsbereich . . . . .	106	717
II. Der Sicherungsberechtigte . . . . .	110	718
1. Personeller Anwendungsbereich . . . . .	111	718
2. Sachlicher Anwendungsbereich . . . . .	115	719
III. Der Sicherungspflichtige . . . . .	117	719
IV. Inhalt und Höhe der Sicherheit . . . . .	121	721
1. Die gesicherten Ansprüche . . . . .	121	721
2. Höhe der Sicherheit; Erhöhung . . . . .	124	721
a) Ermittlung des Vergütungsanspruchs . . . . .	125	721
b) Änderungen und Zusatzleistungen (Nachträge) . . . . .	126	722
c) Nebenforderungen . . . . .	127	722
d) Erbrachte Leistungen bzw. Recht auf Abschlagszahlungen . . . . .	128	723
e) Einfluss von Zahlungen; Anpassung der Sicherheit . . . . .	129	723
f) Anpassung bzw. Reduzierung der Sicherheit . . . . .	131	723
g) Überhöhtes Sicherungsverlangen . . . . .	132	723
3. Einfluss von Gegenansprüchen; Sicherheitsleistung nach der Abnahme und nach Kündigung . . . . .	133	724
a) Nacherfüllung und Aufrechnung . . . . .	133	724
b) Sicherheitsleistung nach Kündigung . . . . .	135	724
c) Einfluss von Mängelrechten vor und nach der Abnahme . . . . .	136	725
d) Vertragstreue des Unternehmers als Voraussetzung für das Sicherungsverlangen? . . . . .	139	727
4. Vereinbarungen über die Höhe der Sicherheit . . . . .	140	727
V. Art der Sicherheit, Inhalt und Widerruf; Wahlrecht des Auftraggebers . .	145	728
1. Art und Inhalt . . . . .	145	728
2. Wahlrecht des Auftraggebers . . . . .	149	729
3. Widerruf . . . . .	152	730
VI. Anfordern der Sicherheit und Folgen bei Säumnis . . . . .	155	730
1. Zeitpunkt . . . . .	155	730
2. Anforderung der Sicherheit und Folgen der Säumnis bei Verträgen bis 31.12.2008 . . . . .	156	731
a) Form und Frist des Verlangens . . . . .	156	731
b) Einstellung der Arbeiten . . . . .	158	731
c) Kündigung des Bauvertrags . . . . .	159	732
3. Anforderung der Sicherheit und Folgen der Säumnis bei Verträgen seit 1.1.2009 . . . . .	167	734
a) Form und Inhalt des Verlangens . . . . .	168	734
b) Sanktionen nach Fristablauf . . . . .	171	735
c) Einstellung der Arbeiten . . . . .	172	736
d) Kündigung . . . . .	174	736
e) Klage auf Sicherheitsleistung . . . . .	177	737
f) Ausschluss der Sicherheitsleistung . . . . .	181	738
VII. Kosten der Sicherheit . . . . .	181	738
VIII. Verwertung der Sicherheit . . . . .	183	739
IX. Verhältnis zur Bauhandwerkersicherungshypothek . . . . .	185	739
X. Anspruch auf die Sicherheit; Insolvenzfestigkeit; Verjährung . . . . .	187	740
XI. Unabdingbarkeit des BHSG . . . . .	190	741
XII. Rückgabe der Sicherheit . . . . .	191	741
C. Ansprüche wegen falscher Verwendung von Baugeld (BauFordSiG) . . . . .	192	742
I. Ausgangslage und gesetzliche Grundlagen . . . . .	192	742
1. GSB 1909 . . . . .	193	742

	Rdn.	Seite
2. BauFordSiG 2009 .....	195	742
a) Änderungen durch das FoSiG .....	196	742
b) Inkrafttreten/Übergangsregelungen .....	198	743
3. Änderungen des BauFordSiG, Reformbestrebungen .....	200	744
II. Sicherungsbedürfnis und Schutzfunktion .....	202	744
III. Voraussetzungen der Ansprüche .....	204	745
1. Geschützter Personenkreis .....	204	745
2. Herstellung eines Baues .....	210	747
3. Baugeld .....	216	748
a) Ansprüche bei dinglicher Sicherung .....	217	748
b) Erweiterter Baugeldbegriff (§ 1 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauFordSiG) .....	230	751
4. Empfänger von Baugeld .....	235	752
5. Verwendung des Baugelds .....	238	754
a) Separierung der Geldmittel .....	238	754
b) Eigenmittel und freie Gelder .....	241	755
c) Verwendung für eigene Leistungen (§ 1 Abs. 2 BauFordSiG) .....	242	755
d) Verwendung der Geldbeträge .....	243	756
aa) Nicht ordnungsgemäße Verwendung .....	243	756
bb) Darlegungslast des Gläubigers/Geschädigten .....	244	756
cc) Darlegungslast des Baugeldempfängers .....	245	756
6. Verschulden .....	247	757
7. Umfang des Schadensersatzanspruchs; Ursächlichkeit; Verjährung ..	251	759
 <b>11. Teil. Formen des Bauens und Vertragsarten; Baumodelle und Bauträger-</b>		
<b>vertrag (Koeble) .....</b>	<b>1</b>	<b>761</b>
A. Formen des Bauens .....	1	765
I. Projektentwicklung als Vorstufe .....	1	765
II. Bauherr als Grundstückseigentümer .....	3	766
1. Einsatz von Architekten, Ingenieuren und Bauunternehmern .....	4	766
2. Einsatz eines Wohnungsbauunternehmens .....	8	768
3. Einsatz eines Baubetreuers .....	9	768
4. Fertighausvertrag .....	10	768
III. Eigentumswerb durch den Bauenden (Baumodelle) .....	12	769
1. Überblick über die Baumodelle .....	12	769
2. Der Begriff Baumodelle .....	18	771
3. Grundstruktur der fünf gängigen Baumodelle .....	20	771
IV. Rechtliche Grundlagen und Risiken der Baumodelle .....	28	772
1. Charakterisierung des Bauträgermodells; Risiken; Reform-		
bestrebungen .....	28	772
2. Bauherrenmodell/Baubetreuungsmodell .....	31	773
a) Rechtliche Grundlagen .....	31	773
b) Probleme der Vertretung durch Baubetreuer oder Treuhänder ..	34	774
c) Gesamtschuldnerische oder beschränkte Haftung der Bauherren?	38	775
3. Generalübernehmermodell .....	40	776
a) Rechtliche Abgrenzung .....	40	776
b) Geltung der MaBV? .....	43	777
c) Form des Generalübernehmervertrages .....	46	778
d) Sonstiges .....	49	779
4. Geschlossener Immobilienfonds .....	50	779
a) Anwendungsbereich und Abgrenzung .....	50	779
b) Gesellschaftsrechtliche Organisation .....	52	779
c) Vertragsbeziehungen und Haftung .....	53	780
d) Dingliche Abwicklung .....	55	780
e) Inhalt des Gesellschaftsvertrages .....	56	781
5. Bruchteilseigentumsmodell .....	57	781

	Rdn.	Seite
V. Unternehmereinsatzformen .....	64	783
VI. Arbeitsgemeinschaft (ARGE) .....	65	783
VII. Anlagenbauvertrag .....	66	784
VIII. Generalplanervertrag .....	67	784
1. Charakterisierung und Rechtsnatur .....	67	784
2. Vergütungsprobleme .....	70	785
3. Haftungsfragen .....	75	786
IX. Vertragstypen am Bau .....	77	787
1. Der Bauvertrag .....	78	787
2. Der Kaufvertrag .....	81	788
3. Abgrenzung zwischen Werk-, Werklieferungs- und Kaufvertrag ...	82	788
a) Lieferung herzustellender beweglicher Sachen .....	83	789
b) Lieferung mit Montageverpflichtung .....	86	790
4. Architektenvertrag .....	90	792
5. Ingenieurvertrag .....	91	793
6. Abgrenzung zu Dienstverträgen .....	92	793
7. Projektsteuerungsvertrag .....	93	794
8. Vertrag über Bodenuntersuchungen .....	94	794
9. Gutachtervertrag .....	95	795
10. Arbeitnehmerüberlassung .....	97	795
11. Baugerüstvertrag .....	98	796
12. Baugeräteüberlassung .....	99	796
13. Auskunft- und Beratungsvertrag .....	100	797
14. Gefälligkeitsverhältnis .....	113	802
15. Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter .....	116	803
X. Eigentumsverletzung .....	117	804
1. Mangelhafte Errichtung .....	118	805
2. Mangelhafte Reparatur oder Sanierung .....	119	806
3. Eigentumsverletzung bei Mängelbeseitigung .....	121	808
B. Grundfragen des Bauträgervertrages (vertragsrechtliche und dingliche Probleme) .....	122	809
I. Risiken des Bauträgervertrags und Reformbestrebungen .....	122	809
II. Vertragsrechtliche Probleme .....	123	809
III. Folgen aus der dinglichen Konstruktion .....	131	812
1. Risiken der Auflassungsklage .....	136	813
2. Anspruch des Erwerbers auf Einräumung des Besitzes .....	140	815
3. Vorgehen des Erwerbers bei Verzug des Bauträgers (Rücktritt/ Schadensersatz/Kündigung) .....	145	816
4. Vorgehen des Erwerbers bei Mängeln .....	150	818
5. Kündigungsprobleme .....	156	820
6. Abwicklungsstörungen und Insolvenz .....	160	821
a) Die Auseinandersetzung mit dem Insolvenzverwalter .....	160	821
b) Die Auseinandersetzung mit der Bank um die Freistellung .....	161	821
c) Risiken bei Rücktritt und großem Schadensersatz im Falle der Insolvenz des Bauträgers .....	162	822
IV. Vorgehen bei Insolvenz des Bauträgers .....	166	823
1. Der Anspruch auf Verschaffung lastenfreien Eigentums .....	167	823
a) Verschaffung des Eigentums .....	167	823
b) Lastenfreiheit des Eigentums .....	170	824
c) Ansprüche betreffend die Bauleistungen .....	171	824
d) Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse .....	172	824
2. Kann der Erwerber aus dem Vertrag „aussteigen“ und die bezahlten Beträge zurückverlangen? .....	173	824
3. Probleme nach Verschaffung lastenfreien Eigentums .....	174	825

	Rdn.	Seite
V. Weitere Gefahren des Bauträgermodells; Schutz des Erwerbers, Reformbestrebungen	175	825
1. Weitere Risiken des Bauträgermodells	175	825
2. Belehrungspflichten des Notars	178	825
3. Reformbestrebungen	179	826
C. Rechtliche Einordnung und Inhaltskontrolle von Bauträgerverträgen	180	827
I. Rechtliche Einordnung	180	827
1. Neubau	182	828
2. Altbausanierung	190	831
a) Abwicklung in der Praxis	190	831
b) Werkvertrag/Kaufvertrag?	194	831
c) Vertragsgestaltung	201	833
3. Auswirkungen des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes auf die Einordnung des Bauträgervertrages	206	835
II. Inhaltskontrolle von Bauträgerverträgen	212	837
1. Bauträgervertrag als Formularvertrag	213	837
a) Vorformulierte Vertragsbedingungen	214	837
b) Vielzahl von Verträgen	215	837
c) Verwender	216	838
d) Aushandeln	217	838
e) Transparenzgebot	219	839
2. Bauträgervertrag als Verbrauchervertrag	220	839
3. Inhaltskontrolle des Individualvertrags	221	840
4. Formelhafte Regelungen	227	842
a) Freizeichnung mit Abtretung von Mängelansprüchen	228	842
b) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	229	842
c) Verzugsregelungen	232	843
d) Ausschluss von Rücktritt und großem Schadensersatz	233	843
e) Abnahmeregeln	234	843
f) Verjährung von Mängelansprüchen	235	844
D. Form des Bauträgervertrages	236	845
1. Umfang des Formzwangs	236	845
2. Folgen der Unwirksamkeit	238	846
E. Abnahme und Mängelansprüche beim Bauträgervertrag	239	847
I. Abnahme	239	847
1. Abnahme und ihre Wirkungen	239	847
2. Abnahmeformen	240	847
3. Abnahme bei Wohnungseigentum	242	848
4. Vertragliche Regelungen über die Abnahme	244	849
II. Voraussetzungen der Mängelhaftung	251	851
1. Leistungsumfang und Verschaffungspflicht	252	851
a) Leistungspflichten im technischen Bereich	253	852
aa) Bauleistungen	254	852
bb) Architekten- und Ingenieurleistungen	261	855
cc) Aufklärungs-, Beratungs- und Hinweispflichten	264	856
dd) Bedeutung von nicht Vertragsgegenstand gewordenen Unterlagen	266	857
b) Verschaffungspflicht bezüglich des Grundstücks	270	859
c) Leistungspflichten im wirtschaftlichen Bereich	273	860
2. Der Mangel	274	860
a) Verschaffungspflicht	275	860
b) Rechtsmängel	276	860
c) Sachmangel	278	861
3. Mängel des Grundstücks	286	864

	Rdn.	Seite
a) Rechtsmängel .....	287	864
b) Sachmängel .....	290	865
c) Grundstücksfläche .....	293	866
d) Verjährung der Ansprüche .....	299	867
4. Mängel der Wohnfläche .....	300	868
a) Berechnungsgrundlage .....	301	868
b) Vorliegen eines Mangels .....	305	870
c) Berechnung .....	307	871
5. Eingeschränkte Nutzung .....	309	871
6. Einzelne, wesentliche Mängel .....	313	872
a) Technische Mängel .....	314	872
b) Anerkannte Regeln der Technik .....	321	874
c) Bauphysikalische Mängel .....	323	875
d) Fehler im wirtschaftlichen Bereich .....	329	878
7. Sonstige Pflichtverletzungen .....	331	879
8. Die einzelnen Mängelrechte .....	333	879
III. Geltendmachung von Mängelansprüchen bei Wohnungseigentum .....	339	880
1. Grundlagen .....	339	880
a) Aufbauphase und Nutzungsphase .....	339	880
b) Ansprüche bei Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	340	881
2. Rechte bei Mängeln des Sondereigentums und bei Doppelmängeln .....	342	881
a) Abgrenzung Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum .....	342	881
b) Rechte bei Sondereigentum .....	346	882
c) Rechte bei kombinierten Mängeln (Doppelmängel) .....	349	882
3. Anspruchsberechtigung bei Mängeln des Gemeinschaftseigentums .....	355	883
a) Die drei Arten von Mängelansprüchen .....	356	884
b) Gläubigerstellung und Teilrechtsfähigkeit der WEG .....	361	885
aa) Gläubigerstellung .....	361	885
bb) Teilrechtsfähigkeit .....	367	887
c) Erfüllung und Nacherfüllung .....	371	888
d) Setzung einer angemessenen Frist zur Nacherfüllung .....	380	890
e) Selbstvornahme, Aufwendungsersatz; Vorschuss .....	386	892
f) Ansichziehen der Ansprüche durch die WEG .....	392	894
g) Primär gemeinschaftsbezogene Ansprüche (Minderung, kleiner Schadensersatz, Vergleich, Kündigung) .....	403	897
h) Individualrechte (Rücktritt, großer Schadensersatz) .....	418	901
i) Mängelansprüche nach altem und nach neuem Recht .....	423	903
j) Rechte des Bauträgers gegen Mängelansprüche .....	429	904
4. Verfahrensfragen .....	431	905
a) Berechtigung der „Wohnungseigentümergeinschaft“? .....	431	905
b) Anspruchsberechtigung der Eigentümer oder Vertragspartner? .....	437	906
c) Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft .....	440	907
d) Konflikte zwischen einzelnen Wohnungseigentümern und der WEG .....	449	909
e) Klage, selbstständiges Beweisverfahren, Streitverkündung, Widerklage und Verjährung .....	450	909
IV. Verjährung von Mängelansprüchen .....	455	911
1. Verjährungsfrist .....	455	911
2. Hemmung der Verjährung .....	456	912
V. Ansprüche wegen Prospektfehlern .....	457	913
1. Vertragliche Haftung .....	458	913
2. Prospekthaftung im eigentlichen Sinn (ohne Vertragsbeziehungen) .....	459	914
a) Betroffener Personenkreis .....	462	914
b) Prospektinhalt .....	469	917
c) Ursächlichkeit, Schaden, Verschulden .....	478	919
aa) Verschulden .....	479	919

	Rdn.	Seite
bb) Schaden .....	481	920
cc) Ursächlichkeit .....	483	920
d) Haftungsbeschränkungen .....	484	920
e) Verjährung .....	485	921
aa) Vertragliche Ansprüche .....	486	921
bb) Persönlicher Kontakt .....	487	921
cc) Prospekthaftung im eigentlichen Sinn .....	488	922
f) Gerichtsstand für Prospekthaftungsklagen .....	492	922
F. Vergütungsfragen beim Bauträgervertrag .....	494	924
I. Festpreis .....	494	924
II. Vergütung .....	497	924
1. Voraussetzungen für Zahlungen .....	497	924
a) Genehmigungen .....	499	925
b) Auflassungsvormerkung .....	500	925
c) Freistellungserklärung .....	502	926
d) Baugenehmigung .....	508	927
e) Fehlgeleitete Zahlungen .....	509	928
2. Ratenzahlungen .....	510	928
3. Unwirksame Ratenvereinbarungen und Folgen .....	514	929
4. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung .....	519	931
5. Absicherung von Vorauszahlungen (Anzahlungsmodelle; § 7 MaBV) .....	524	933
a) Anwendungsfälle des Anzahlungsmodells .....	524	933
b) Wirksamkeit des Anzahlungsmodells .....	525	933
c) Inhalt und Umfang der Bürgschaft .....	526	934
d) Vereinbarungen im Bauträgervertrag .....	530	935
e) Rückgabe der Sicherheit .....	532	936
f) Verjährung .....	533	936
<b>12. Teil. Recht der Architekten und Ingenieure (Koeble) .....</b>	<b>1</b>	<b>937</b>
A. Vertragsrechtliche Fragen .....	1	944
I. Arten von Architekten- und Ingenieurverträgen .....	1	944
1. Unterschiede Dienstvertrag und Werkvertrag .....	1	944
2. Architektenvertrag .....	2	944
3. Ingenieurvertrag .....	5	945
4. Besondere Vertragstypen .....	7	946
a) Projektsteuerungsvertrag .....	7	946
b) Sicherungs- und Gesundheitskoordinator .....	9	947
c) Sonstige Verträge .....	10	947
II. Abschluss des Architektenvertrages .....	13	948
1. Zustandekommen des Architektenvertrages .....	13	948
a) Ausdrückliche Beauftragung .....	13	948
b) Stillschweigende Beauftragung .....	14	949
c) Besondere Fälle .....	20	952
2. Kostenlosigkeit und Unverbindlichkeit .....	25	954
3. Bedingungen .....	30	956
4. Kaufmännisches Bestätigungsschreiben .....	39	958
5. Umfang des Auftrags und stufenweise Beauftragung .....	46	960
a) Auslegungsfragen zum Vertragsgegenstand (Leistungsumfang) ..	46	960
b) Vorprellen bzw. Vorpreschen .....	54	963
c) Darlegungs- und Beweislast; Vermutung .....	56	964
d) Stufenweise und abschnittsweise Beauftragung .....	57	964
6. Vorvertrag, Verpflichtungserklärungen, Rahmenvertrag .....	60	965
III. Gründe für die Unwirksamkeit von Architektenverträgen .....	64	966
1. Form des Architektenvertrages .....	65	967
a) Gemeinderechtliche Regelungen .....	66	967



	Rdn.	Seite
b) Kirchenrechtliche Regelungen .....	72	969
2. Verstoß gegen das Koppelungsverbot (§ 3 MRVG) .....	74	969
a) Geschützter Personenkreis .....	75	969
b) Verpflichtung zur Inanspruchnahme .....	79	971
c) Planung oder Ausführung eines Bauwerks .....	80	971
d) Die erfassten Adressaten .....	82	971
e) Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb .....	83	971
f) Folgen des Verstoßes .....	87	973
3. Anfechtung des Architektenvertrages .....	89	973
4. Schmiergeldvereinbarungen; Schwarzarbeit uä .....	97	975
5. Folgen der Unwirksamkeit des Architektenvertrages .....	103	976
IV. Probleme der Vertragspartnerschaft .....	106	977
1. Allgemeine Probleme .....	106	977
2. Vertragspartnerschaft bei Bauherrenmodellen .....	112	978
V. Vollmacht des Architekten .....	118	980
VI. Beendigung des Architektenvertrages .....	131	984
1. Kündigung des Auftraggebers .....	131	984
a) Das freie Kündigungsrecht .....	131	984
b) Die Kündigung aus wichtigem Grund .....	157	988
2. Kündigung des Auftragnehmers .....	168	991
3. Kündigungserklärung; unwirksame Kündigung; unbeendeter Architektenvertrag .....	175	992
VII. Sonstiges .....	182	994
1. Krankheit und Tod des Architekten .....	182	994
a) Beurteilung nach altem Recht .....	183	994
b) Nach neuem Recht .....	189	994
2. Herausgabe von Unterlagen .....	191	995
B. Architekten-Honorarrecht .....	193	997
I. Geltung und Anwendungsbereich der HOAI .....	193	997
1. Gesetzliche Grundlage und Fassungen der HOAI .....	193	997
a) Gesetzliche Grundlage der HOAI .....	193	997
b) Fassungen und Novellen der HOAI .....	194	997
c) Neuregelungen durch die 6. HOAI-Novelle 2009 .....	196	998
d) Neuregelungen durch die 7. HOAI-Novelle 2013 .....	197	998
e) Maßgebende Fassung der HOAI im Einzelfall (Übergangs- regelungen) .....	199	999
2. Gültigkeit der HOAI nach Deutschem und Europäischem Recht ....	203	1000
a) HOAI 2002 .....	203	1000
b) HOAI 2009 und 2013 .....	212	1002
3. Sachlicher Anwendungsbereich .....	213	1003
a) HOAI 2002 .....	213	1003
b) HOAI 2009 und 2013 .....	221	1006
c) Vergütungsfragen .....	224	1007
4. Personeller Geltungsbereich .....	226	1007
5. Räumlicher und internationaler Geltungsbereich .....	238	1010
II. Einstieg in die HOAI; von der HOAI erfasste Objekte .....	240	1011
1. Einstieg in die HOAI .....	240	1011
a) Maßgebende Fassung der HOAI .....	241	1011
b) Auffinden der maßgebenden Vorschriften der HOAI 1996/2002 .	242	1011
c) Auffinden der maßgebenden Vorschriften der HOAI 2009 und 2013 .....	243	1011
2. Objektbegriff und sonstige Begriffe .....	245	1012
a) Objektbegriff und sonstige Begriffe nach HOAI 1996/2002 ....	245	1012
b) Objektbegriff und sonstige Begriffe nach HOAI 2009 und 2013 .	249	1013
3. Aufklärungspflicht über die Höhe des Honorars .....	251	1014

	Rdn.	Seite
III. Grundlagen der Honorarberechnung nach HOAI .....	255	1014
1. Das Abrechnungssystem der HOAI .....	255	1014
a) Bedeutung und Geltungsbereich .....	255	1014
b) Parameter des Abrechnungssystems .....	258	1015
2. Die anrechenbaren Kosten .....	259	1016
a) Die vier Kostenermittlungen nach HOAI 2002 .....	259	1016
aa) Definition .....	259	1016
bb) Abrechnung bei Fehlen der Kostenermittlung .....	265	1017
cc) Ausnahmen von der 3-Phasen-Abrechnung .....	269	1019
dd) Form der Kostenermittlung nach HOAI 2002 .....	272	1020
b) Die maßgebende Kostenermittlung seit HOAI 2009 (sog. Kosten- berechnungsmodell) .....	282	1022
aa) Grundlage Kostenberechnung .....	282	1022
bb) Form der Kostenberechnung .....	283	1023
cc) Anpassung/Fortschreibung der Kostenberechnung .....	284	1023
c) Anrechenbare Kosten bei Teilobjekten, Teilleistungen und bei Kündigung .....	290	1025
d) Ausnahmen von der Kostenermittlung .....	297	1027
e) Rechte des Auftragnehmers bei fehlender Kenntnis der Baukosten .....	304	1028
f) Prozessuale Probleme im Zusammenhang mit Kostenermittlungen .....	314	1031
g) Einzelfragen der anrechenbaren Kosten .....	317	1032
aa) Voll anrechenbare Kosten .....	318	1032
bb) Gemindert anrechenbare Kosten .....	319	1032
cc) Bedingt anrechenbare Kosten .....	323	1033
dd) Nicht anrechenbare Kosten .....	325	1034
ee) Ansatz ortsüblicher Preise .....	327	1034
ff) Vorhandene/mitzuverarbeitende Bausubstanz .....	328	1034
3. Die Honorarzone .....	334	1037
a) Objektliste .....	335	1037
b) Abweichende Einzonung durch eine Partei .....	336	1037
c) Vorliegen mehrerer Merkmale aus unterschiedlichen Honorarzonen .....	337	1038
d) Nicht als Regelbeispiel vorgesehene Objekte .....	338	1038
e) Honorarzone bei Umbau .....	339	1038
f) Vereinbarungen über die Honorarzone .....	340	1038
4. Die Honorartafel .....	342	1039
a) Eckwerte und Interpolation .....	342	1039
b) Anrechenbare Kosten unterhalb der Eckwerte .....	344	1040
c) Anrechenbare Kosten oberhalb der Eckwerte .....	346	1040
5. Die erbrachten Leistungen (Leistungsbilder) .....	351	1042
a) Leistungspflichten und Leistungsbilder der HOAI .....	351	1042
b) Folgen bei Weglassen von Teilleistungen .....	354	1043
aa) Rechtliche Grundlagen .....	354	1043
bb) Darlegungs- und Beweislast .....	359	1045
cc) Vorherige Aufforderung zur Nacherfüllung .....	360	1045
dd) Höhe der Minderung .....	361	1045
IV. Die Honorarvereinbarung .....	363	1047
1. Möglichkeiten und Grenzen der Honorarvereinbarung .....	363	1047
a) Wirksamkeitsvoraussetzungen und Grenzen der Honorarverein- barung .....	363	1047
aa) Voraussetzungen .....	363	1047
bb) Berücksichtigung im Rechtsstreit .....	371	1049
b) Vom System HOAI abweichende Honorarvereinbarungen .....	372	1049
aa) Pauschalhonorar .....	372	1049
bb) Sonstige Honorarvereinbarungen und Zeithonorar .....	381	1050
cc) Honorarvereinbarung nach § 4 a HOAI 2002 .....	382	1051

	Rdn.	Seite
dd) Baukostenvereinbarungsmodell nach § 6 Abs. 2 HOAI 2009 und § 6 Abs.3 HOAI 2013 .....	385	1052
ee) Erfolgshonorar (§ 5 Abs. 4 a HOAI 2002) .....	392	1054
ff) Bonushonorar (§ 7 Abs. 6 HOAI) .....	394	1054
gg) Malushonorar (§ 7 Abs. 6) .....	398	1055
c) Honorar ohne bzw. bei unwirksamer Honorarvereinbarung .....	400	1055
2. Honorar zwischen Mindest- und Höchstsatz .....	401	1055
a) Schriftform .....	402	1055
aa) Anwendungsbereich .....	402	1055
bb) Voraussetzungen .....	404	1056
b) Zeitpunkt der Vereinbarung „Bei Auftragserteilung“ .....	407	1057
aa) Anwendungsbereich .....	407	1057
bb) Bedeutung des Merkmals .....	408	1058
cc) Ausnahmen .....	410	1058
dd) Änderung von Honorarvereinbarungen .....	415	1059
3. Honorar unterhalb des Mindestsatzes .....	418	1061
a) Wirksamkeit von Honorarvereinbarungen unterhalb des Mindestsatzes .....	418	1061
aa) Gesamtbetrachtung bezüglich der Unterschreitung .....	418	1061
bb) „Versteckte“ Unterschreitung .....	419	1061
cc) Beurteilungsspielraum der Parteien .....	420	1062
dd) Darlegungs- und Beweislast .....	421	1062
b) Ausnahmefall (§ 4 Abs. 2 HOAI 2002, § 7 Abs. 3 HOAI 2009 und 2013) .....	422	1063
c) Sonstige Ausnahmen vom Mindestpreischarakter (Verteidigungsstrategien des Auftraggebers) .....	427	1065
d) Bindung an eine unwirksame Honorarvereinbarung (§ 242 BGB) .....	429	1066
aa) Widersprüchliches Verhalten .....	432	1067
bb) Vertrauen des Auftraggebers .....	433	1067
cc) Schutzwürdigkeit .....	434	1068
dd) Einrichten auf die Vereinbarung .....	437	1069
ee) Unzumutbarkeit der Zahlung .....	438	1070
ff) Sonstige Ansätze gegen den Mindestpreischarakter .....	439	1070
e) Folgen der unwirksamen Unterschreitung .....	441	1071
aa) Grundsatz .....	441	1071
bb) Teilweise Wirksamkeit der Honorarvereinbarung („Rosinen“) .....	444	1071
f) Verzicht, Vergleich .....	446	1072
g) Wettbewerbsfragen .....	448	1072
4. Honorarvereinbarung oberhalb des Höchstsatzes .....	449	1073
V. Besonderheiten der Abrechnung .....	450	1073
1. Mehrwertsteuer .....	450	1073
2. Nebenkosten .....	453	1074
3. Besondere Leistungen .....	456	1075
a) Rechtslage nach HOAI 2002 (§ 2 Abs. 3, § 5 Abs. 4, 5 HOAI 2002) .....	456	1075
b) Rechtslage nach HOAI 2009 und 2013 (§ 3 Abs. 3 HOAI 2009 und 2013) .....	459	1076
4. Umbau und Modernisierung (Bauen im Bestand) .....	462	1076
a) Rechtslage nach HOAI 2002 .....	462	1076
b) Rechtslage nach HOAI 2009 .....	467	1077
c) Rechtslage nach HOAI 2013 .....	470	1078
5. Mehrere Objekte .....	473	1079
a) Rechtslage nach HOAI 2002 .....	474	1079
b) Rechtslage nach HOAI 2009 und 2013 .....	476	1081
aa) Grundsatz .....	477	1081
bb) Ausnahme: Zusammenrechnung mehrerer Objekte .....	478	1081
cc) Honorarminderung bei im Wesentlichen gleichen Gebäuden .....	482	1082

	Rdn.	Seite
dd) Abweichende Honorarvereinbarungen .....	483	1082
6. Anpassung des Honorars .....	484	1082
a) Allgemeine Grundsätze .....	484	1082
b) Ausnahme: Anpassung einer Honorarvereinbarung .....	488	1083
aa) Störung der Geschäftsgrundlage .....	488	1083
bb) Anpassung nach HOAI 2009 .....	490	1083
cc) Anpassung nach HOAI 2013 .....	491	1084
c) Anpassung ohne Honorarvereinbarung .....	497	1085
aa) HOAI 2009 .....	497	1085
bb) HOAI 2013 .....	498	1085
d) Honorarvereinbarungen betreffend die Bauzeitverlängerung ....	499	1085
7. Honorar für Planungsänderungen; Anordnungsrecht des Auftrag- gebers .....	506	1086
a) Rechtsprechung des BGH .....	506	1086
b) Anordnungsrecht des Auftraggebers .....	513	1088
c) Planungsänderungen nach HOAI 2002 und 2009 .....	514	1088
d) Planungsänderungen nach HOAI 2013 (§ 10 Abs. 2) .....	516	1089
aa) Verhältnis zur BGH-Rechtsprechung .....	517	1089
bb) Einigung über die Wiederholung .....	520	1090
cc) Ohne Änderung der anrechenbaren Kosten .....	521	1090
dd) Art und Weise der Abrechnung .....	522	1090
ee) Zu erbringende Grundleistungen .....	523	1091
ff) Schriftliche Vereinbarung .....	524	1091
e) Grundsätze für die Abrechnung von Planungsänderungen .....	525	1091
f) Besondere Klauseln für Zusatzhonorare .....	526	1091
VI. Fälligkeit des Honorars (§ 8 HOAI 2002 bzw. § 15 HOAI 2009 und 2013)	530	1092
1. Rechtliche Grundlagen .....	530	1092
a) HOAI 2002 und 2009 .....	530	1092
b) HOAI 2013 .....	535	1094
2. Prüfbare Honorarschlussrechnung .....	537	1094
a) Schlussrechnung, Teilschlussrechnung .....	537	1094
b) Prüfbarkeit der Rechnung .....	538	1095
aa) Anforderungen an die Prüfbarkeit .....	539	1095
bb) Rüge des Auftraggebers .....	540	1095
cc) Rechtsfrage der Prüfbarkeit; Hinweis des Gerichts .....	544	1097
dd) Prüfbarkeit und inhaltliche Richtigkeit .....	546	1098
ee) Wichtige Grundsätze für die Prüfbarkeit .....	548	1099
ff) Prüfbarkeit bei Pauschalhonorar .....	558	1101
3. Übergabe der Rechnung .....	559	1102
4. Vertragsgemäße Erbringung der Leistungen (§ 8 Abs. 1 HOAI 2002, § 15 Abs. 1 HOAI 2009) .....	560	1102
a) Bei Übertragung der Leistungsphase 9 .....	562	1102
b) Ohne Übertragung der Leistungsphase 9 .....	565	1104
c) Bedeutung von Mängeln .....	566	1104
5. Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung (§ 15 Abs. 1 HOAI 2013) ....	567	1104
6. Folgen bei fehlender Fälligkeit (Prozessuales) .....	569	1105
7. Abschlagszahlungen .....	576	1107
a) Verhältnis HOAI-Regelung zu § 632a BGB .....	576	1107
b) Voraussetzungen, Übergang auf Schlussrechnung; Verjährung ..	580	1108
c) Vereinbarungen über Abschlagszahlungen bzw. Sicherheits- einbehalte .....	586	1110
d) Folgen der Anforderung und Zahlung von Abschlagszahlungen ....	587	1110
8. Verzug .....	588	1110
VII. Ausschluss und Rückforderung des Honorars .....	591	1111
1. Rückforderung überzahlter Honorare .....	591	1111
a) Vertraglicher oder bereicherungsrechtlicher Anspruch? .....	591	1111

	Rdn.	Seite
b) Darlegungs- und Beweislast .....	594	1112
c) Verjährung .....	598	1113
d) Verwirkung .....	600	1114
e) Umfang des Rückforderungsanspruchs .....	601	1115
2. Bindung an die Honorarschlussrechnung .....	602	1115
3. Verjährung .....	609	1117
a) Frist und Beginn .....	609	1117
b) Hinausschieben der Rechnung; Fristbeginn ohne Rechnung ....	614	1119
c) Verjährung von Abschlagszahlungen .....	617	1120
d) Verjährung von Teilschlussrechnung .....	619	1121
e) Einrede der Verjährung; Umfang des Verjährungseinwands ....	620	1121
4. Verwirkung .....	622	1122
VIII. Prozessuales .....	624	1122
1. Gerichtsstand der Honorarklage .....	624	1122
2. Überlegungen zur Schlüssigkeit der Honorarklage .....	626	1123
a) Vortrag zum Vertragsabschluss .....	627	1124
b) Vortrag zur Honorarvereinbarung .....	628	1124
c) Vortrag zu den Fälligkeitsvoraussetzungen .....	629	1124
3. Besonderheiten bei bestimmten Klagen .....	633	1125
a) Klage auf den Mindestsatz .....	633	1125
b) Klage auf Pauschalhonorar unterhalb des Mindestsatzes (unwirksame Honorarvereinbarung) .....	634	1125
c) Klage auf ein höheres Honorar als dem Mindestsatz gemäß einer Honorarvereinbarung .....	635	1125
d) Klage auf Zeithonorar .....	636	1126
4. Einwendungen des beklagten Bauherrn .....	638	1126
5. Hinweise des Gerichts .....	640	1127
C. Architektenhaftungsrecht .....	642	1128
I. Grundlegende Haftungsfragen .....	642	1128
1. Der Architekten- und Ingenieurvertrag als Werkvertrag .....	642	1128
2. Das „Werk“ des Architekten nach altem und neuem Recht; Bedeutung der Leistungsbilder der HOAI .....	643	1128
a) Das „Werk“ des Architekten .....	643	1128
b) Die Leistungspflichten des Architekten und die diesbezügliche Bedeutung der Leistungsbilder aus der HOAI .....	647	1129
c) Der Mangel .....	654	1131
d) Maßgebender Zeitpunkt für die Beurteilung des Mangels .....	659	1133
3. Die Mängelrechte des Auftraggebers .....	660	1133
a) Die zur Verfügung stehenden Ansprüche .....	660	1133
b) Art und Weise der Geltendmachung der Mängelansprüche .....	674	1138
c) Symptom-Rechtsprechung .....	677	1140
d) Anscheinsbeweis .....	679	1140
e) Vorbehaltsurteil .....	680	1141
II. Die Abnahme der Architektenleistungen .....	682	1142
1. Die Abnahmehandlung .....	682	1142
a) Bedeutung der Abnahme .....	683	1142
b) Ausdrückliche und stillschweigende Abnahme .....	684	1143
c) Abnahmesurrogate .....	689	1145
d) Besondere Formen der Abnahme .....	691	1146
2. Teilabnahme .....	694	1146
III. Einzelne Planungs- und Überwachungsfehler .....	696	1147
1. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 1 Grundlagen- ermittlung .....	698	1148
2. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 2 Vorplanung .....	703	1150
3. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 3 Entwurfsplanung ...	705	1151

	Rdn.	Seite
a) Genehmigungsfähigkeit .....	705	1151
b) Baugrund und Grundwasser .....	711	1155
c) Sonstige Haftungsfragen .....	716	1157
d) Abgrenzung zwischen Leistungsphasen 3 und 5 .....	719	1159
4. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 4 Genehmigungs- planung .....	724	1161
5. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 5 Ausführungsplanung .....	725	1162
6. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe .....	729	1164
7. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe .....	732	1165
8. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 8 Objektüberwachung .....	734	1166
9. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 9 Objektbetreuung und Dokumentation .....	743	1171
IV. Haftungsabgrenzung .....	745	1171
1. Architekt und Bauunternehmer .....	745	1171
2. Architekt und Architekt .....	747	1173
3. Architekt und Sonderfachmann .....	749	1174
4. Ausgleichsansprüche und deren Verjährung .....	751	1175
V. Haftung gegenüber Dritten .....	753	1176
1. Ansprüche Dritter bei Gutachten und Tätigkeiten bei Außenwirkung .....	753	1176
2. Ansprüche wegen unerlaubter Handlung .....	756	1177
3. Verzug .....	758	1177
4. Haftung ohne Vertrag .....	759	1178
VI. Einzelne Haftungsbeschränkungen .....	760	1178
1. AGB und „ausgehandelte“ Vertragsbedingungen .....	760	1178
2. Einzelne Klauseln .....	761	1179
a) Subsidiaritätsklausel .....	761	1179
b) Haftungshöchstsummenklauseln .....	762	1179
c) Verkürzung der Verjährungsfrist für Mängel .....	764	1180
d) Ausschluss der gesamtschuldnerischen Haftung .....	766	1180
e) Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte .....	767	1181
3. Haftungsausschluss durch Einwilligung .....	770	1181
4. Ausschluss von Schadensersatzansprüchen im Gesamtschuldverhältnis .....	771	1182
VII. Haftung im Bereich der Baukosten .....	772	1182
1. Bausummengarantie .....	774	1183
2. Ansprüche wegen Baukostenproblemen („Bausummen- überschreitung“) .....	777	1184
a) Fehler .....	779	1185
b) Toleranzrahmen .....	780	1186
c) Schaden .....	782	1186
d) Ursächlichkeit .....	789	1188
e) Verschulden .....	790	1188
f) Kündigung des Architektenvertrages und sonstige Sanktionen .....	791	1189
g) Gelegenheit zur Nacherfüllung .....	793	1189
h) Verjährung .....	794	1189
3. Ansprüche bei Kostenlimit, Kostenrahmen und Kostenobergrenze .....	795	1190
a) Beschaffenheitsvereinbarung .....	796	1190
b) Toleranzrahmen? .....	799	1192
c) Schaden .....	800	1192
d) Ursächlichkeit und Verschulden .....	801	1193
e) Folgen .....	802	1193
4. Ansprüche im Zusammenhang mit der Bezuschussung .....	803	1193
VIII. Verjährung der Ansprüche gegen den Architekten .....	804	1193
1. Die Verjährungsfrist .....	805	1194
a) Vereinbarungen über die Frist .....	806	1194

	Rdn.	Seite
b) Dauer der Verjährungsfrist .....	808	1195
aa) Bei Grundstücken und Bauwerken .....	808	1195
bb) Bei arglistigem Verschweigen .....	812	1196
cc) Bei Organisationsverschulden .....	813	1197
2. Beginn der Verjährungsfrist .....	814	1198
a) Abnahme der Architektenleistung .....	815	1198
b) Kündigung; Anknüpfungspunkt bei Fehlen der Abnahme .....	820	1199
c) Vereinbarungen über den Fristbeginn .....	822	1200
d) Fristbeginn bei Subsidiaritätsklausel .....	824	1200
3. Sekundärhaftung/Sekundärverjährung (Verlängerung der Frist) .....	826	1201
4. Neubeginn der Verjährung .....	832	1203
5. Hemmung der Verjährung .....	833	1203
6. Rechte nach Ablauf der Verjährungsfrist .....	837	1205
D. Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure .....	840	1206
I. Rechtliche Grundlagen .....	840	1206
1. Vertrag, Vertragsbedingungen (BBR/Arch, AHB) .....	840	1206
2. Pflicht zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung; Folgen der Verletzung .....	847	1207
a) Pflichtversicherung .....	847	1207
b) Ständesrechtliche Pflicht zum Abschluss einer Haftpflicht- versicherung .....	851	1208
c) Folgen bei Fehlen der Haftpflichtversicherung; Mitteilungs- pflicht .....	852	1208
3. Grundfragen aus dem Versicherungsverhältnis .....	855	1209
a) Der Verstoß; der Versicherungsfall .....	855	1209
b) Verjährung der Ansprüche .....	857	1209
c) Deckungsklage .....	860	1210
II. Gegenstand und Umfang der Haftpflichtversicherung .....	865	1211
1. Versicherte Tätigkeit .....	865	1211
2. Umfang des Versicherungsschutzes .....	867	1213
a) Zeitlicher Rahmen .....	867	1213
b) Versicherte Ansprüche .....	869	1214
c) Leistungspflicht des Versicherers .....	870	1214
3. Ausschlüsse und Einschränkungen der Leistungspflicht nach AHB und BBR/Arch .....	878	1217
a) Anspruch auf Erfüllung und Surrogate .....	879	1217
b) Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit; Verstoß gegen anerkannte Regeln der Technik .....	880	1218
c) Zeitüberschreitungsklausel .....	881	1219
d) Massen- und Kostenklausel .....	883	1219
d) Sonstige Ausschlussklauseln .....	885	1220
e) Sonstige Einschränkungen .....	886	1220
4. Obliegenheiten des Versicherungsnehmers .....	888	1220
a) Anzeigepflichten .....	889	1220
b) Mitwirkungspflichten .....	890	1221
c) Pflichten im Rahmen von gerichtlichen Verfahren .....	891	1221
d) Anerkennungsverbot .....	892	1221
e) Folgen von Obliegenheitsverletzungen .....	895	1222
III. Praktische Hinweise .....	901	1224
1. Direkte Inanspruchnahme des Versicherers .....	901	1224
a) Bei Pflichtversicherung .....	901	1224
b) Bei normaler Berufshaftpflichtversicherung .....	902	1224
2. Eintrittspflicht bezüglich des Honorars .....	909	1225
IV. Besondere und andere Versicherungen .....	911	1225
1. Besondere Versicherungen .....	911	1225
2. Baugewährleistungs- und Baufertigstellungsversicherung .....	913	1226

	Rdn.	Seite
<b>13. Teil. Die einstweilige Verfügung in Bausachen (Sacher)</b>	1	1227
Vorbemerkung	1	1227
A. Die einstweilige Verfügung auf Unterlassung der Inanspruchnahme einer Bürgschaft auf erstes Anfordern	3	1230
I. Allgemeines	3	1230
II. Einstweilige Verfügung gegen den Bürgen	10	1232
III. Einstweilige Verfügung gegen den Gläubiger	11	1234
1. Verfügungsanspruch	11	1234
2. Verfügungsgrund	16	1237
IV. Vollziehung	17	1237
V. Rechtsschutzinteresse an einer Berufung	18	1238
VI. Zuständigkeit	19	1238
B. Die einstweilige Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek	20	1239
I. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung	20	1239
II. Rechtsbehelfe gegen eine einstweilige Verfügung	40	1253
1. Widerspruch	40	1253
2. Berufung und Revision	41	1254
3. Antrag auf Anordnung der Klageerhebung in der Hauptsache	42	1254
4. Antrag auf Aufhebung der einstweiligen Verfügung wegen veränderter Umstände, §§ 927, 936 ZPO	43	1255
III. Verfahren der Zwangsvollstreckung	44	1255
<b>14. Teil. Die gerichtliche Zuständigkeit in Bausachen (Sacher)</b>	1	1257
A. Gesetzliche Regelungen zur örtlichen Zuständigkeit in Baurechtsstreitigkeiten	1	1258
I. Allgemeiner Gerichtsstand	1	1258
II. Besondere Gerichtsstände	2	1258
1. Ausschließlicher Gerichtsstand bei Grundstücken, § 24 ZPO	2	1258
2. Dinglicher Gerichtsstand bei persönlichen Klagen, § 26 ZPO	3	1258
3. Gerichtsstand des vertraglichen Erfüllungsortes, § 29 ZPO	4	1259
4. Gerichtsstand der Niederlassung, § 21 ZPO	12	1262
5. Besonderer Gerichtsstand der Widerklage, § 33 ZPO	13	1262
6. Besondere Gerichtsstände bei sonstigen Verfahren	19	1264
B. Gerichtsstandsvereinbarungen	20	1265
I. Gerichtsstandsvereinbarung gem. §§ 38 ff. ZPO	20	1265
1. Prorogationsverbot	20	1265
2. Ausnahmen	21	1265
3. Inhaltskontrolle	26	1266
4. Inhalt und Auslegung	27	1266
5. Rügelese Einlassung	28	1267
II. Gerichtsstandsvereinbarung gem. § 18 Abs. 1 VOB/B	29	1267
C. Besondere Verfahren zur Streitbeilegung	35	1269
I. § 18 Abs. 2 VOB/B	35	1269
II. § 18 Abs. 3 VOB/B	36	1269
III. § 18 Abs. 4 VOB/B	37	1269
D. Internationale Zuständigkeit	38	1270
I. Internationale Zuständigkeit nach der Verordnung (EG) Nr. 44/2001 vom 22. Dezember 2000 des Rates über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (EuGVVO)	38	1270
1. Allgemeiner Gerichtsstand des Wohnsitzes, Art. 2 EuGVVO	40	1270
2. Besonderer Gerichtsstand des Erfüllungsortes bei vertraglichen Ansprüchen	41	1271



	Rdn.	Seite
a) Art. 5 Nr. 1 EuGVVO .....	42	1271
b) Art. 5 Nr. 1 EuGVÜ .....	48	1272
c) Exkurs: Bestimmung des materiellen Rechts nach den deutschen Kollisionsnormen .....	49	1272
3. Gerichtsstandsvereinbarung, Art. 23 EuGVVO und rügelose Einlassung, Art. 24 EuGVVO .....	52	1273
II. Internationale Zuständigkeit gem. der Zivilprozessordnung .....	54	1274
<b>15. Teil. Die Feststellungsklage (Sacher) .....</b>	<b>1</b>	<b>1275</b>
A. Notwendigkeit der Feststellungsklage .....	1	1275
B. Zulässigkeitsvoraussetzungen der Feststellungsklage .....	9	1278
I. Rechtsverhältnis .....	9	1278
II. Feststellungsinteresse .....	14	1279
III. Antrag .....	24	1282
C. Einwendungen im Feststellungsprozess .....	25	1283
D. Praktisch bedeutsame Fälle der Feststellungsklage .....	27	1284
I. Isolierte Feststellungsklage .....	27	1284
II. Mit Leistungsklage kombinierte Feststellungsklage .....	28	1284
III. Feststellungswiderklage .....	31	1285
E. Zwischenfeststellungsklage .....	32	1286
<b>16. Teil. Die Streitverkündung (Sacher) .....</b>	<b>1</b>	<b>1289</b>
Vorbemerkung .....	1	1289
A. Zulässigkeit der Streitverkündung .....	3	1291
I. Zulässigkeit der Streitverkündung in verschiedenen Verfahren .....	3	1291
II. Regresstatbestand .....	6	1292
III. Abwehr von Drittansprüchen .....	11	1293
IV. Alternative Schuldnerschaft .....	12	1294
V. Tatbestände unzulässiger Streitverkündung .....	14	1295
VI. Unzulässige Streitverkündung gegen Sachverständige .....	20	1297
B. Form und Zustellung der Streitverkündung .....	21	1299
I. Formale Anforderungen gem. § 73 ZPO .....	21	1299
II. Maßgeblichkeit der Bezeichnung des Streitverkündungsgrundes .....	24	1300
III. Zustellung der Streitverkündung .....	26	1301
C. Folgen der Streitverkündung .....	27	1303
I. Die Interventionswirkung .....	27	1303
1. Grundlagen und Umfang der Interventionswirkung .....	28	1303
2. Beschränkung der Interventionswirkung durch Beschränkung der Interventionsmöglichkeiten .....	35	1306
II. Verjährungshemmung .....	40	1308
D. Beitritt .....	42	1309
E. Taktische Überlegungen .....	49	1312
F. Kosten .....	54	1314
<b>17. Teil. Besonderheiten des Berufungsrechts in Bausachen (Sacher) .....</b>	<b>1</b>	<b>1319</b>
Vorbemerkung .....	1	1320
A. Zulässigkeit der Berufung .....	2	1321
I. Allgemeine Grundsätze .....	2	1321
1. Beschwerdegegenstand .....	3	1321

	Rdn.	Seite
2. Beschwer .....	5	1322
3. Änderung des Streitgegenstandes .....	14	1325
a) Grundsätze .....	14	1325
b) Einzelfälle .....	15	1326
4. Zulassung der Berufung .....	20	1328
II. Fristen .....	21	1329
III. Berufungsbegründung .....	27	1331
B. Prüfungsumfang .....	35	1334
I. Ausgangspunkt: Feststellungen des erstinstanzlichen Gerichts .....	36	1334
II. Konkrete Anhaltspunkte, die Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der Feststellungen gebieten .....	43	1336
1. Allgemeines .....	44	1336
2. Konkrete Anhaltspunkte .....	48	1338
3. Zweifel .....	49	1338
4. Fallgruppen .....	50	1338
III. Neuer Vortrag .....	55	1340
1. Verspätung .....	56	1340
2. Neue Angriffs- und Verteidigungsmittel .....	58	1341
3. Zulassungsgründe .....	62	1342
a) Übersehener oder für unerheblich gehaltener Gesichtspunkt, § 531 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO .....	63	1342
b) Verfahrensfehlerhaft nicht berücksichtigter Gesichtspunkt, § 531 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO .....	64	1343
c) Neuer Vortrag ohne Nachlässigkeit, § 531 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 ZPO .....	67	1344
4. Revisionsrechtliche Überprüfbarkeit .....	81	1348
IV. Rechtliche Beurteilung .....	82	1348
1. Grundlage: Feststellungen der Vorinstanz .....	83	1348
2. Grundlage: Neue Feststellungen .....	85	1349
V. Überprüfung der Zuständigkeit des erstinstanzlichen Gerichts .....	87	1351
C. Klageänderung, Widerklage und Aufrechnung .....	88	1352
D. Berufung des Streithelfers .....	92	1354
E. Anschlussberufung .....	95	1355
I. Selbstständige Berufung .....	96	1355
II. Formalien der Anschlussberufung .....	97	1356
III. Wirkungsverlust .....	100	1357
F. Beschlusszurückweisung .....	101	1358
G. Abhilfeverfahren .....	103	1359
<b>18. Teil. Praktische Hinweise für Richter (Kniffka) .....</b>	<b>1</b>	<b>1361</b>
A. Vorbereitung des Termins .....	2	1363
I. Prozessleitende Hinweise .....	4	1363
1. Schlüssigkeitsprüfung/Substantiierung im Bauprozess .....	5	1363
2. Hinweise .....	11	1366
II. Beiziehung von Urkunden und Akten .....	17	1369
III. Terminierung .....	21	1370
B. Beweiserhebung .....	24	1372
I. Ablehnung der Beweiserhebung .....	24	1372
1. Notwendigkeit der Beweisaufnahme .....	24	1372
2. Richterliche Sachkunde .....	26	1373
3. Probleme mit Vorschussanforderungen .....	27	1373
a) Anforderung des Vorschusses .....	27	1373

	Rdn.	Seite
b) Fehlender oder verspäteter Vorschuss .....	29	1374
II. Beweisaufnahme durch Sachverständigengutachten .....	31	1375
1. Privatgutachten .....	32	1375
2. Gutachten aus selbstständigen Beweisverfahren .....	33	1375
3. Beauftragung eines gerichtlichen Sachverständigen .....	34	1376
a) Klärung des Sachverhalts .....	35	1376
b) Auswahl des Sachverständigen .....	36	1377
c) Abfassung des Beweisbeschlusses .....	37	1377
d) Belehrung und Leitung des Sachverständigen .....	38	1378
e) Maßnahmen zur Beschleunigung des Gutachtens .....	40	1380
f) Maßnahmen nach Eingang des Gutachtens .....	41	1380
g) Bewertung des Gutachtens .....	43	1382
h) Schwachpunkte einer Mängelbegutachtung .....	45	1384
III. Sonstige Beweismittel .....	48	1387
C. Vergleiche in Bausachen .....	49	1388
D. Besonderheiten des Urteils im Bauprozess .....	53	1393
I. Teilurteil .....	54	1393
II. Vorbehaltsurteil .....	59	1396
1. Vorbehaltsurteil bei Aufrechnung .....	59	1396
2. Vorbehaltsurteil im Urkundenprozess .....	64	1398
a) Darlegung des Auftragnehmers im Urkundenprozess .....	65	1398
b) Einwendungen des Auftraggebers .....	68	1400
c) Das Urteil im Urkundenprozess .....	69	1401
III. Grundurteil .....	70	1401
IV. Aufhebung und Zurückverweisung nach § 538 ZPO .....	74	1403