

Kompendium des Baurechts

Kniffka / Koeble / Jurgeleit / Sacher

6. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-76986-3
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher
Kompendium des Baurechts



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Kompendium des Baurechts

Privates Baurecht und Bauprozess

Herausgegeben von

Prof. Dr. Rolf Kniffka

Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof, a. D.
(ausgeschieden nach der 5. Aufl.)

Dr. Wolfgang Koeble

Rechtsanwalt

Prof. Dr. Andreas Jurgleit

Richter am Bundesgerichtshof

Dagmar Sacher

Richterin am Bundesgerichtshof

Bearbeitet von

Prof. Dr. Andreas Jurgleit
Richter am Bundesgerichtshof

Dr. Wolfgang Koeble
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht, Reutlingen

Dr. Dipl.-Bw. (BA) Alexander Zahn
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht, Reutlingen

Dagmar Sacher
Richterin am Bundesgerichtshof

6. Auflage 2025



Zitiervorschlag:
Kniffka/Koebler/Jurjeleit/Sacher Teil ... Rn. ...

Es haben bearbeitet:
Prof. Dr. Andreas Jurjeleit: Teile 2, 3–8
Prof. Dr. Rolf Kniffka: Teile 2 A, 4, 8 (bis zur 5. Aufl.)
Dr. Wolfgang Koebler: Teile 1, 9–11, 13–14
Dagmar Sacher: Teile 12, 15–16, 18–20
Dr. Dipl.-Bw. (BA) Alexander Zahn: Teil 17

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG
beck.de

ISBN 978 3 406 76986 3

© 2025 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de
Satz, Druck und Bindung: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)
Umschlag: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie



chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses
Werkes zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur 6. Auflage

Das Kompendium des Baurechts ist als Leitfaden für die praktische außergerichtliche und gerichtliche Abwicklung eines Baurechtsfalls entwickelt worden. Es war ein besonderes Anliegen des Herrn Vorsitzendem Richters am Bundesgerichtshof a.D. Prof. Dr. Rolf Kniffka, des Mitbegründers des Werks, die grundlegenden Strukturen des privaten Baurechts herauszuarbeiten und zu verdeutlichen, um damit einen Beitrag zur Vermeidung immer wiederkehrender Fehler bei der Abwicklung von Bauprojekten zu leisten. Mit der 6. Auflage ist Herr Prof. Dr. Rolf Kniffka auf eigenen Wunsch sowohl als Herausgeber als auch als Autor ausgeschieden. Herr Prof. Dr. Rolf Kniffka hat mit seiner herausragenden Kenntnis des privaten Baurechts, seinem unbestechlichen Blick für die jeweiligen Interessen der Baubeteiligten, seinem Ideenreichtum und seiner Argumentationskraft Maßstäbe gesetzt und das Kompendium maßgebend geprägt. Ihm gebührt unser großer Dank, nämlich der Dank des Mitbegründers des Werks und langjährigen Mitherausgebers Herrn Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Koeble sowie der Dank der später hinzugekommenen Mitherausgeber Herrn Richter am Bundesgerichtshof Prof. Dr. Andreas Jurgeleit und Frau Richterin am Bundesgerichtshof Dagmar Sacher, die Herrn Prof. Dr. Rolf Kniffka überdies als Mentor zu großem Dank verpflichtet sind, und nicht zuletzt der Dank des Verlags. Wir werden Herrn Prof. Dr. Rolf Kniffka immer zutiefst verbunden bleiben und wünschen ihm und seiner Familie alles erdenklich Gute.

Das Kompendium bleibt auch in der 6. Auflage dem Geist seines ausgeschiedenen Mitbegründers treu und trägt dessen Anliegen Rechnung. Die Darstellung orientiert sich, wie in den Voraufgaben, in erster Linie an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Obergerichte. Darüber hinaus sollen weiterhin Beispielsfälle die Rechtsanwendung verdeutlichen und Hinweise für die Praxis geben. Da die letzte Auflage einige Jahre zurückliegt, mussten zahlreiche wichtige Entscheidungen des Bundesgerichtshofs eingearbeitet werden. Diese betreffen nahezu alle Bereiche, insbesondere natürlich das Bauvertragsrecht, das Architektenrecht, die Anspruchssicherung, das Bauträgerrecht sowie das für den Bauprozess bedeutsame Prozessrecht. Die Nennung einzelner, besonders wichtiger Urteile des Bundesgerichtshofs soll an dieser Stelle unterbleiben, da dies den Rahmen des Vorworts sprengen würde. Die Entscheidungen sind selbstverständlich im Kompendium aufgeführt und erläutert. Rechtsprechung und Literatur sind auf dem Stand von Dezember 2024.

Im Februar 2025

Wolfgang Koeble
Andreas Jurgeleit
Dagmar Sacher



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort 1. Auflage

Das Buch ist ein Leitfaden für die praktische außergerichtliche und gerichtliche Abwicklung eines Baurechtsfalles. Die wichtigsten, in der Baupraxis immer wiederkehrenden 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 1.1.2000. Bis zu diesem Zeitpunkt veröffentlichte Entscheidungen und Aufsätze sind verwertet. Darüber hinaus wurde das am 24.2.2000 in dritter Beratung durch den Bundestag und am 17.3.2000 durch den Bundesrat beschlossene „Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen“ bereits eingearbeitet und ausführlich kommentiert. Das Gesetz trat am 1.5.2000 in Kraft. Berücksichtigt wurden auch die Änderungen durch die „VOB 2000“.

Karlsruhe/Reutlingen
im Mai 2000

Rolf Kniffka
Wolfgang Koeble

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

1. Teil	Einführung: Das neue Baurecht 2018 (Koeble)	1
	A. Entstehungsgeschichte und Überblick	1
	B. Die Neuregelungen im Einzelnen	3
	C. Inkrafttreten; Überleitungsvorschriften	6
	A. Werk- und Bauvertrag	9
	B. Verbraucherschutz im Baurecht	51
	C. Allgemeine Geschäftsbedingungen im Bauvertrag	78
2. Teil	Werk- und Bauvertrag, Verbraucherschutz im Baurecht und Allgemeine Geschäftsbedingungen im Bauvertrag (Jurgeleit)	7
	A. Werk- und Bauvertrag	9
	B. Verbraucherschutz im Baurecht	51
	C. Allgemeine Geschäftsbedingungen im Bauvertrag	78
3. Teil	Die Abnahme der Bauleistung (Jurgeleit)	109
	A. Abnahmepflicht	111
	B. Abnahmeregelungen in AGB	114
	C. Rechtswirkungen der Abnahme	117
	D. Abnahmeformen	127
	E. Teilabnahme	140
	F. Vorbehalte bei der Abnahme	141
	G. Technische Abnahme	142
	H. Abnahme von Mängelbeseitigungsarbeiten	143
	I. Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme – § 650g Abs. 1 bis 3 BGB	144
4. Teil	Ansprüche des Auftraggebers wegen nicht vertragsgerechter Erfüllung (Jurgeleit)	153
	A. Möglichkeiten der Vertragsauflösung	156
	B. Schadensersatz- und Mehrkostenansprüche	195
	C. Anspruch auf Vertragsstrafe	204
	D. Ansprüche nach Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme	218
5. Teil	Die Haftung des Unternehmers für Mängel (Jurgeleit)	221
	A. Grundlagen des Haftungsrechts für Mängel	224
	B. Die Klage auf Herstellung des Werks und auf Mängelbeseitigung und die Zwangsvollstreckung aus dem Titel	312
	C. Die Zahlungsklage im Mängelrechtprozess	327
6. Teil	Der Werklohnanspruch des Auftragnehmers (Kniffka/Jurgeleit) ...	381
	A. Änderungen durch die Reform des Bauvertragsrechts	386
	B. Vertragliche Vergütung	388
	C. Nachtragsforderungen	402
	D. Die Fälligkeit des Werklohns	560
	E. Prüfbare Schlussrechnung	566
	F. Abschlagszahlungen	605
	G. Verjährung des Vergütungsanspruches	626
	H. Gesetzliche Ansprüche bei nichtigem Vertrag	632

Inhaltsübersicht

7. Teil	Rechte des Auftragnehmers wegen Leistungsstörungen und Behinderungen (<i>Jurgeleit</i>)	635
	A. Überblick	636
	B. Rechte des Auftragnehmers nach Zahlungsverzögerung	637
	C. Rechte des Auftragnehmers nach Verzögerung von Mitwirkungshandlungen oder Verletzung von Vertragspflichten	644
	D. Weitere Anspruchsgrundlagen	673
8. Teil	Die Abwicklung des gekündigten Bauvertrages (<i>Kniffka/Jurgeleit</i>)	679
	A. Allgemeine Wirkungen der Kündigung	680
	B. Abrechnung der Vergütung nach Kündigung	685
	C. Mängelhaftung nach Kündigung für erbrachte Leistungen	705
	D. Schadens- und Mehrkostenansprüche des Auftraggebers	707
9. Teil	Anspruchssicherung bei Bausachen (<i>Koebler</i>)	711
	A. Vertragliche und gesetzliche Sicherheiten betreffend beide Vertragsparteien	714
	B. Das Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 648a BGB aF/ § 650f BGB 2018)	740
	C. Ansprüche wegen falscher Verwendung von Baugeld (BauFordSiG)	766
10. Teil	Bauträgerrecht; Formen des Bauens und Vertragsarten; Ansprüche wegen Eigentumsverletzung (<i>Koebler</i>)	783
	A. Formen des Bauens; Vertragsarten; Ansprüche bei Eigentumsverletzung	789
	B. Abschluss und Form des Bauträgervertrages	835
	C. Bauträgervertrag: Rechtliche Grundlagen, Einordnung; Inhaltskontrolle	839
	D. Bauträgervertrag: Probleme aus der Vertragskonstruktion und aus dem Vormerkungsmodell	862
	E. Bauträgervertrag: Abnahme und Mängelansprüche beim Bauträgervertrag	886
	F. Verzug des Bauträgers	971
	G. Vergütung und Sicherheitsleistung beim Bauträgervertrag	973
	H. Beendigung des Bauträgervertrages	992
11. Teil	Recht der Architekten und Ingenieure (<i>Koebler</i>)	993
	A. Vertragsrechtliche Fragen	1002
	B. Honorarrecht der Architekten und Ingenieure	1075
	C. Architektenhaftungsrecht	1213
	D. Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure	1311
12. Teil	Die einstweilige Verfügung in Bausachen (<i>Sacher</i>)	1333
	Vorbemerkung	1335
	A. Die einstweilige Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Bauunternehmers auf Eintragung einer Sicherungshypothek	1337
	B. Die einstweilige Verfügung auf Unterlassung der Inanspruchnahme einer Bürgschaft auf erstes Anfordern	1359
	C. Die einstweilige Verfügung gem. § 650d BGB	1367

13. Teil	Außergerichtliche Streitbeilegung und schiedsgerichtliche Verfahren (Koeble)	1397
	Überblick	1398
	A. Außergerichtliche Besprechung und Vereinbarung (Vergleich)	1399
	B. Mediation und Schlichtung	1424
	C. Adjudication	1427
	D. Schiedsgerichtsverfahren	1430
14. Teil	Vorprozessuale Aufklärung und Beweissicherung (Koeble)	1439
	Vorbemerkung: Kriterien für die Auswahl des Aufklärungsmittels	1441
	A. Privatgutachten	1443
	B. Schiedsgutachten	1449
	C. Selbstständiges Beweisverfahren	1458
15. Teil	Die gerichtliche Zuständigkeit in Bausachen (Sacher)	1517
	A. Gesetzliche Regelungen zur sachlichen und funktionellen Zuständigkeit in Baurechtsstreitigkeiten	1519
	B. Gesetzliche Regelungen zur örtlichen Zuständigkeit in Baurechtsstreitigkeiten	1526
	C. Gerichtsstandsvereinbarungen	1536
	D. Internationale Zuständigkeit	1541
16. Teil	Die Feststellungsklage (Sacher)	1551
	A. Notwendigkeit der Feststellungsklage	1552
	B. Zulässigkeitsvoraussetzungen der Feststellungsklage	1559
	C. Einwendungen im Feststellungsprozess	1569
	D. Praktisch bedeutsame Fälle der Feststellungsklage	1572
	E. Zwischenfeststellungsklage	1574
17. Teil	Die Freistellungsklage (Zahn)	1577
	A. Entstehung von Freistellungsansprüchen	1578
	B. Materiell-Rechtliche Grundlagen zum Freistellungsanspruch	1581
	C. Prozessuale Grundlagen zum Freistellungsanspruch	1597
18. Teil	Die Streitverkündung (Sacher)	1603
	Vorbemerkung	1604
	A. Zulässigkeit der Streitverkündung	1606
	B. Form und Zustellung der Streitverkündung	1616
	C. Folgen der Streitverkündung	1620
	D. Beitritt	1635
	E. Taktische Überlegungen	1638
	F. Kosten	1640
19. Teil	Besonderheiten des Berufungsrechts in Bausachen (Sacher)	1645
	Vorbemerkung	1646
	A. Zulässigkeit der Berufung	1647
	B. Prüfungsumfang	1665
	C. Klageänderung, Widerklage und Aufrechnung	1685
	D. Berufung des Streithelfers	1688
	E. Anschlussberufung	1689
	F. Beschlusszurückweisung	1693
	G. Abhilfeverfahren	1694

Inhaltsübersicht

20. Teil	Praktische Hinweise für Richter (<i>Sacher</i>)	1697
	A. Vorbereitung des Termins	1699
	B. Beweiserhebung	1709
	C. Vergleiche in Bausachen	1729
	D. Besonderheiten des Urteils im Bauprozess	1734
Sachregister		1755


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
1. Teil Einführung: Das neue Baurecht 2018 (Koeble)	1	1
A. Entstehungsgeschichte und Überblick	1	1
I. Historische Entwicklung des neuen Baurechts	1	1
II. Anlass für die Neuregelung	7	1
III. Überblick über die neuen Vorschriften	10	2
B. Die Neuregelungen im Einzelnen	12	3
I. Änderungen im Allgemeinen Werkvertragsrecht (§§ 631–650 BGB)	12	3
1. Abschlagszahlungen (§ 632a BGB)	12	3
2. Fiktive Abnahme (§ 640 Abs. 2 BGB)	12	3
3. Kündigung aus wichtigem Grund	12	3
II. Neuregelung des Bauvertragsrechts (§§ 650a–650h)	13	3
1. Definition des Bauvertrags (§ 650a)	13	3
2. Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers (§ 650b)	13	3
3. Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Abs. 2 (§ 650c)	13	3
4. Einstweilige Verfügung (§ 650d)	13	4
5. Bauhandwerkersicherung (§ 650f)	13	4
6. Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme (§ 650g Abs. 1–3)	13	4
7. Fälligkeit der Schlussrechnung (§ 650g Abs. 4)	13	4
8. Schriftform der Kündigung (§ 650h)	13	4
III. Neureglung des Verbraucherbauvertragsrechts (§ 650i–n)	14	4
IV. Neuregelung des Architekten- und Ingenieurrechts (§ 650p–t)	15	5
V. Neuregelung des Bauträgervertrags (§§ 650u–v)	16	5
C. Inkrafttreten; Überleitungsvorschriften	17	6
I. Inkrafttreten	17	6
II. Übergangsfälle	18	6
2. Teil Werk- und Bauvertrag, Verbraucherschutz im Baurecht und Allgemeine Geschäftsbedingungen im Bauvertrag (Jurgeleit)	1	7
A. Werk- und Bauvertrag	1	9
I. Regelungssystematik	1	9
II. Werkvertrag	3	9
1. Definition	3	9
2. Abgrenzung zum Kauf- und Werklieferungsvertrag	5	9
a) Das Problem	5	9
b) Verträge über die Lieferung herzustellender nicht vertretbarer beweglicher Sachen ohne Montageverpflichtung	8	10
c) Verträge über die Lieferung herzustellender nicht vertretbarer beweglicher Sachen mit Montageverpflichtung	11	11
3. Abgrenzung zur Arbeitnehmerüberlassung, zum Baugerüstvertrag, zur Baugeräteüberlassung und zur Baulogistik	12	11
a) Arbeitnehmerüberlassung	12	11
b) Baugerüstvertrag	14	12
c) Baugeräteüberlassung	15	12
d) Baulogistik	16	13
III. Bauvertrag	17	13
1. Spezialregelungen	17	13
2. Definition des Bauvertrages	20	14
a) Anknüpfung an §§ 634a und 648a BGB aF	21	14
b) Begriff des Bauwerks	22	15
c) Begriff der Außenanlage	30	19

	Rn.	Seite
d) Leistungen für ein Bauwerk oder eine Außenanlage	32	20
aa) Herstellung	33	20
bb) Wiederherstellung.	34	20
cc) Umbau	39	21
dd) Beseitigung	40	22
e) Begrenzung auf unwesentliche Leistungen	41	22
aa) Instandhaltung	42	23
bb) Vergleichbare Leistungen	45	24
cc) Unwesentliche Leistungen für Neubauten	51	26
f) Vereinbarung der Parteien über das Vorliegen eines Bauvertrags	52	26
3. Der Bauvertrag als unbestimmter, aber wirksamer Vertrag	56	27
IV. Wirksamkeit des Vertrags	61	28
1. Abschluss des Bauvertrages.	61	28
a) Angebot.	63	29
b) Die Annahme des Angebotes	71	31
c) Auftragsbestätigung	77	32
d) Kaufmännisches Bestätigungsschreiben und Verhandlungsprotokolle.	78	32
e) Zuschlag bei öffentlicher Vergabe	83	33
f) Schuldbeitritt uÄ.	84	34
g) Sonderwünsche des Auftraggebers.	88	36
2. Wirksamkeit des Bauvertrages	90	36
a) Schwarzarbeit/Schmiergeldabrede	91	36
aa) Schwarzarbeit	91	36
bb) Schmiergeldabrede	98	38
b) Formverstoß beim Verbraucherbauvertrag	99	39
c) Notarielle Beurkundung	100	39
aa) Rechtliche Einheit von Bau- und Grundstücksvertrag.	101	39
bb) Mittelbarer Zwang zum Grundstückserwerb	105	41
cc) Umfang der Beurkundung	106	41
dd) Rechtsfolgen.	110	42
d) Verträge mit der öffentlichen Hand.	112	42
e) Unwirksamkeit wegen Verstoßes gegen Vergaberechtsregeln.	119	44
f) Vollmacht des Architekten/Bauleiters.	121	45
g) Vollmacht des Ehegatten.	127	47
h) Vollmacht des Hausverwalters	130	47
i) Widerruf von Verträgen	132	48
j) Anfechtung	133	48
aa) Anfechtung wegen Erklärungsirrtums.	134	48
bb) Anfechtung wegen Täuschung und Drohung.	138	49
B. Verbraucherschutz im Baurecht	142	51
I. Das Gesamtsystem des Verbraucherschutzes im Baurecht.	142	51
1. Überblick	142	51
2. Verbraucherbegriff.	150	52
3. Die Abgrenzung von Verbraucherbauvertrag und Bauvertrag.	154	53
a) Verpflichtung zum Bau eines neuen Gebäudes	155	54
b) Erhebliche Umbaumaßnahme an einem bestehenden Gebäude	159	55
c) Planungsleistungen	163	56
II. Der Verbraucherbauvertrag	165	56
1. Form – § 650i Abs. 2 BGB	166	56
2. Baubeschreibung – § 650j BGB, Art. 249 §§ 1, 2 EGBGB.	168	57
a) Inhalt der Baubeschreibung.	169	57
b) Form, Frist, zu Verfügung stellen	177	59
c) Rechtsfolgen von Pflichtverletzungen.	180	60
d) Entfallen der Pflicht.	190	62
3. Inhalt des Vertrags – § 650k BGB	194	62
a) Baubeschreibung zur Bauausführung als Vertragsinhalt.	195	62
b) Angaben zur Bauzeit als Vertragsinhalt	197	63

	R.n.	Seite
c) Auslegung des Verbraucherbauvertrags bei unvollständiger oder unklarer Baubeschreibung	201	63
4. Widerrufsrecht – § 650l BGB	204	64
a) Grundlagen und Voraussetzungen	204	64
b) Ausübung	209	66
c) Rechtsfolgen des Widerrufs nach Widerrufsrecht	213	67
aa) Einleitung	213	67
bb) Grundlagen	215	67
cc) Ansprüche des Bestellers gegen den Unternehmer	217	67
dd) Ansprüche des Unternehmers gegen den Besteller	219	68
d) Anspruch auf Rückbau aus § 311 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB	226	69
e) Widerrufsrecht und nicht vertragsgerechte Ausführung bis zum Widerruf	229	70
5. Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs – § 650m BGB	235	71
6. Erstellung und Herausgabe von Unterlagen – § 650n BGB	239	72
a) Inhalt	239	72
b) Erforderlichkeit der Unterlagen	244	73
III. Verbrauchervertrag	248	73
1. Informationspflichten	250	73
a) Für Werk- und Bauverträge wesentliche Inhalte der Informationspflicht	251	73
aa) Wesentliche Eigenschaften des Werks	251	73
bb) Gesamtpreis	252	74
cc) Widerrufsrecht	253	74
dd) Erleichterte Informationspflichten	254	74
b) Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Informationspflichten	255	74
2. Widerrufsrecht	257	74
a) Voraussetzungen des Widerrufsrechts	257	74
aa) Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge	258	74
bb) Fernabsatzverträge	260	75
cc) Ausschluss des Widerrufsrechts nach § 312g Abs. 2 Nr. 1 BGB	261	75
dd) Ausschluss des Widerrufsrechts nach § 312g Abs. 2 Nr. 11 BGB	264	75
ee) Ausschluss des Widerrufsrechts nach § 312g Abs. 2 Nr. 13 BGB	265	76
b) Ausübung des Widerrufsrechts	266	76
c) Rechtsfolgen des Widerrufs	270	76
C. Allgemeine Geschäftsbedingungen im Bauvertrag	275	78
I. Allgemeine Geschäftsbedingungen und Individualvereinbarungen	287	80
1. Vorformulierung zur Vielfachverwendung	288	81
2. Stellen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen durch den Verwender ..	297	84
3. Aushandeln von Geschäftsbedingungen	304	85
II. Einbeziehung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen in den Vertrag	313	88
1. Einbeziehung gegenüber Unternehmern und öffentlichen Auftraggebern	314	88
2. Einbeziehung gegenüber anderen Vertragspartnern	316	89
3. Überraschende Klauseln	324	91
4. Vorrang der Individualabrede	326	91
III. Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen, insbesondere der VOB/B	328	92
1. Auslegung der AGB	328	92
2. Inhaltskontrolle zu Lasten des Verwenders	331	93
3. Maßstab der Inhaltskontrolle	332	94
4. Ausnahme von der Inhaltskontrolle	339	96
5. Transparenzkontrolle	341	97
6. Rechtsfolgen	345	99
7. Inhaltskontrolle der VOB/B	355	102

	Rn.	Seite
3. Teil Die Abnahme der Bauleistung (furgeleit)	1	109
A. Abnahmepflicht	3	111
B. Abnahmeregeln in AGB	10	114
C. Rechtswirkungen der Abnahme	16	117
I. Fälligkeitsvoraussetzung	17	117
II. Leistungsgefahr	22	118
III. Vergütungsgefahr	23	119
IV. Schutzpflicht	24	119
V. Beweislast	25	119
VI. Verjährung der Mängelansprüche	37	123
VII. Verzinsung	43	125
VIII. Weitere Erfüllungswirkungen	44	125
D. Abnahmeformen	48	127
I. Förmliche Abnahme	51	127
II. Konkludente Abnahme	52	128
III. Unterlassene förmliche Abnahme	59	130
IV. Zu Unrecht verweigerte und fiktive Abnahme	60	131
1. Die endgültig zu Unrecht verweigerte Abnahme	61	131
2. Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 1 S. 3 BGB aF	62	132
a) Grundlagen	62	132
b) Voraussetzungen	64	132
c) Verhältnis zu § 12 VOB/B	66	133
3. Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 2 BGB	67	133
a) Grundlagen	67	133
b) Voraussetzungen	68	134
c) Besondere Rechtsfolgen	72	135
d) Darlegungs- und Beweislast	74	136
e) Verhältnis zu § 12 VOB/B	75	136
f) Ausschluss von § 640 Abs. 2 BGB in AGB des Auftraggebers?	76	136
4. Die vorläufige unberechtigte Abnahmeverweigerung	77	137
5. Fiktive Abnahme nach VOB/B	77	137
a) Voraussetzungen der fiktiven Abnahme	78	137
b) Geltungshindernisse	79	138
E. Teilabnahme	82	140
F. Vorbehalte bei der Abnahme	85	141
G. Technische Abnahme	86	142
H. Abnahme von Mängelbeseitigungsarbeiten	87	143
I. Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme – § 650g Abs. 1 bis 3 BGB	89	144
I. Überblick	89	144
II. Die gemeinsame Zustandsfeststellung	92	144
1. Voraussetzungen von § 640 Abs. 2 S. 1 BGB	93	144
2. Angabe eines Mangels	95	145
3. Verlangen des Unternehmers	97	145
4. Mitwirkung des Bestellers	99	145
5. Kosten	104	146
III. Die Zustandsfeststellung durch den Unternehmer	105	147
1. Fernbleiben des Bestellers	105	147
2. Verschulden des Bestellers	109	147
3. Dokumentation	112	148
4. Kosten	113	148
IV. Die Rechtsfolgen der Zustandsfeststellung	114	148
1. Verschaffung des Werks	116	149
2. Offenkundigkeit eines Mangels	117	149
3. Wirkungen der Zustandsfeststellung außerhalb von § 650g Abs. 3 BGB?	122	150
V. Baustellenbetretungsverbot	124	150
VI. Leistungskette	127	151

	Rn.	Seite
4. Teil Ansprüche des Auftraggebers wegen nicht vertragsgerechter Erfüllung (Jurgeleit)	1	153
A. Möglichkeiten der Vertragsauflösung	5	156
I. Rücktritt nach § 323 BGB.	9	156
1. Überblick.	9	156
2. Fälligkeit einer Leistung.	15	157
a) Fälligkeit des Herstellungsanspruchs	16	157
b) Fällige Pflicht zur Aufnahme der Arbeiten und Einhaltung von Zwischenfristen.	26	160
c) Fällige Pflicht zur Neuherstellung vertragswidrig ausgeführter Arbeiten	29	160
3. Rücktritt ohne Fälligkeit bei Erfüllungsgefährdung	40	162
4. Fruchtloser Fristablauf	48	163
5. Ausübung und Umfang des Rücktrittsrechts	54	164
a) Verzug mit dem Herstellungsanspruch	55	164
b) Verzug mit Neuherstellung vertragswidrig ausgeführter Leistungen. .	60	165
c) Verzug mit dem Beginn der Arbeiten oder von Zwischenfristen. . . .	63	166
6. Rechtsfolgen des Rücktritts	64	166
a) Teilrücktritte	64	166
b) Vollumfänglicher Rücktritt	67	167
aa) Ausgeschlossene Rückgabe der Bauleistung.	71	167
bb) Mögliche Rückgabe der Bauleistung.	74	168
cc) Herausgabe gezogener Nutzungen.	79	169
dd) Herausgabe nicht gezogener Nutzungen und Verwendungsersatz	80	169
7. Schwebezustand.	85	170
II. Schadensersatz statt der Leistung	88	171
III. Kündigung des BGB-Vertrages	92	172
1. Allgemeine Grundsätze zur Kündigung.	92	172
a) Kündigungserklärung	92	172
b) Kündigungsgründe	95	172
c) Unberechtigte außerordentliche Kündigung	99	173
d) Zeitpunkt der Kündigung.	105	174
e) Form der Kündigung	107	175
f) Begründung der Kündigung.	108	175
2. Freie Kündigung	110	176
3. Außerordentliche Kündigung	112	176
a) Kündigungsgrund	113	177
b) Teilkündigung	120	179
c) Abhilfeverlangen oder Abmahnung	123	180
d) Kündigungsfrist, Form und Begründung	126	181
IV. Kündigung des VOB-Vertrages	129	182
1. Freies Kündigungsrecht	130	182
2. Kündigung in der Krise des Auftragnehmers	132	182
3. Kündigung nach Wettbewerbsbeschränkung.	141	185
4. Kündigung wegen vertragswidriger Ausführung.	142	185
a) Grundlagen.	142	185
b) Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB	148	187
5. Kündigung wegen Verzögerung	151	187
a) Allgemeines.	151	187
b) Behinderungsanzeige	158	188
c) Verlängerung der Ausführungsfrist	162	189
d) Die speziellen Kündigungstatbestände	170	191
aa) Verzögerung mit dem Beginn der Ausführung	170	191
bb) Verzug mit der Vollerfüllung	173	192
cc) Unzureichende Baustellenausstattung	175	192
e) Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB	176	192

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
6. Außerordentliche Kündigung	178	193
7. Kündigung nach Unterbrechung	179	193
8. Teilkündigung	180	193
B. Schadensersatz- und Mehrkostenansprüche	183	195
I. Ansprüche auf Verzugs- und Nichterfüllungsschaden im BGB-Vertrag	186	195
1. Verzugschaden	186	195
a) Verschulden	187	195
b) Fälligkeit und weitere Voraussetzungen	189	196
c) Verzögerungsschaden	199	197
2. Nichterfüllungsschaden	202	199
II. Ansprüche auf Verzugs- und Nichterfüllungsschaden beim VOB-Vertrag	203	201
1. Verzögerungsschaden	205	201
2. Fertigstellungskosten nach Kündigung	209	202
3. Schadensersatz nach Kündigung	211	203
C. Anspruch auf Vertragsstrafe	213	204
I. Individuelle Vereinbarung einer Vertragsstrafe	214	204
II. Vereinbarung der Vertragsstrafe durch Allgemeine Geschäftsbedingungen	220	205
1. Individuelles Aushandeln	223	206
2. Inhaltskontrolle	224	206
a) Verstoß gegen das Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB)	225	207
b) Unangemessene Höhe der Vertragsstrafe (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB)	228	208
c) Kumulationsverbot	232	209
d) Verzug	234	210
e) Anrechnung des Schadensersatzanspruchs	237	211
f) Vorbehalt bei der Abnahme	238	211
g) Trennbare Teile	240	212
III. Voraussetzungen der Vertragsstrafe	242	212
1. Fristüberschreitung	243	212
a) Vereinbarte Frist	243	212
b) Überschreitung der Frist	246	213
2. Verzug	251	214
3. Berechnung der Vertragsstrafe	255	215
4. Vorbehalt der Vertragsstrafe	260	216
5. Anrechnung auf den Schadensersatzanspruch	265	217
D. Ansprüche nach Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme	266	218
5. Teil Die Haftung des Unternehmers für Mängel (Jurgeleit)	1	221
A. Grundlagen des Haftungsrechts für Mängel	1	224
I. Mängelrechte und Herstellungsanspruch	1	224
1. Mängelrechte grundsätzlich nur nach Abnahme	1	224
2. Ausnahmen	7	225
3. Gesetzliche Mängelrechte – Überblick	11	226
4. Mängelrechte nach VOB/B	14	227
II. Mangelhafte Bauleistung	16	228
1. Grundlagen	19	228
a) Erfolg	19	228
b) Art der Durchführung	23	229
c) Verhältnis von herbeizuführendem Erfolg und Art der Ausführung	24	229
2. Vereinbarte Beschaffenheit – Auslegungsgrundsätze	26	230
a) Auslegungsgrundsätze zur vereinbarten Funktion	28	230
b) Auslegungsgrundsätze zur vereinbarten Bauausführung	30	231
aa) Geltende Auslegungsregeln nach der Rechtslage bis zum In-Krat-Treten des Bauvertragsrechts zum 1.1.2018	31	231
bb) Neue Auslegungsgrundsätze	38	233
(1) § 650k Abs. 2 Satz 2 BGB	38	233
(2) § 650j BGB	41	234

	R.n.	Seite
3. Erfolg und Funktionalität	42	234
a) Grundlagen	42	234
b) Unmöglichkeit der Funktionserreichung	46	234
c) Risikotragung	52	236
4. Art der Herstellung	53	236
a) Vereinbarte Art der Herstellung	53	236
b) Anerkannte Regeln der Technik	55	237
aa) Begriff und Abgrenzung	56	237
bb) Anerkannte Regeln der Technik und Mangel	62	238
c) Anerkannte Regeln der Technik bei Umbauten und Sanierungs- leistungen	64	238
d) Risikotragung	65	239
5. Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften	68	240
6. Unwesentliche Mängel und Toleranzen	71	240
7. Maßgeblicher Zeitpunkt	74	241
8. Darlegungs- und Beweislast	78	242
III. Enthaftung durch Erfüllung der Prüfungs- und Bedenkenhinweisobliegenheit	85	243
1. Grundsätze zur Haftungsbefreiung	86	243
2. Bindende Vorgaben des Auftraggebers	87	243
3. Prüfungsobliegenheit	91	245
4. Bedenkenhinweisobliegenheit	93	246
5. Haftungsbefreiung	95	250
IV. Mitverantwortlichkeit der Baubeteiligten	98	251
1. Beteiligung des Auftraggebers	98	251
a) Sowiesokosten	98	251
b) Sonstige Vorteilsausgleichung durch Abzug „Neu für Alt“	103	253
c) Ersatz von Gebrauchsvorteilen	106	254
d) Mitverschulden des Auftraggebers	109	255
e) Haftung für Erfüllungsgehilfen	117	257
aa) Planer und Sonderfachleute als Erfüllungsgehilfen des Auftrag- gebers	121	258
bb) Mitverantwortung des Auftraggebers wegen Fehler anderer Unternehmer	129	261
cc) Bauleiter des Auftraggebers kein Erfüllungsgehilfe	132	262
dd) Mitverantwortung gegenüber Bauleitern	135	262
ee) Baustofflieferanten	138	263
ff) Anteil der Mithaftung	139	263
gg) Umsetzung des Mitverschuldens gegenüber Mangelbeseitigungs- anspruch	143	264
2. Gesamtschuldnerausgleich	148	266
a) Gesamtschuld	151	267
b) Ausgleichsanspruch	160	269
V. Unverhältnismäßige Mängelbeseitigungskosten	171	272
1. Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers vor der Abnahme	173	272
a) Tatbestand	173	272
b) Rechtsfolgen	174	272
2. Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers nach der Abnahme	176	273
a) Tatbestand	176	273
b) Rechtsfolgen	182	274
VI. Die Verjährung des Herstellungsanspruchs und der Mängelrechte	186	276
1. Die Verjährung des Herstellungsanspruchs	187	276
2. Die Verjährung der Mängelrechte nach BGB	195	278
a) Grundlagen	195	278
b) Arbeiten bei Bauwerken	198	279
c) Einzelfälle	203	280
aa) Installation einer Technischen Anlage	203	280
bb) Technische Anlagen als Bauwerk	204	281

	Rn.	Seite
cc) Bauwerksarbeiten	205	281
dd) Planungs- und Überwachungsleistungen	208	281
ee) Bearbeitungsarbeiten	209	282
ff) Geltung von Kaufrecht	211	282
3. Verjährung der Mängelansprüche nach VOB/B	213	283
a) Grundlagen	213	283
b) Besonderheiten des Verjährungsrechts nach VOB/B	216	283
aa) Neue Verjährungsfrist durch Mängelrüge	217	284
bb) Verjährung der Mängelansprüche für Mängelbeseitigungsleistungen	224	285
4. Verlängerung der Verjährungsfrist – Grundlagen	230	286
a) Symptomtheorie	231	286
b) Wirkung der Hemmung und des Neubeginns	232	287
c) Darlegungs- und Beweislast	238	289
5. Neubeginn der Verjährung	239	289
6. Hemmung durch Verhandlung	242	290
7. Hemmung durch Verfahren	253	293
a) Gemeinsame Grundlagen	254	293
b) Hemmung durch Klage	260	295
c) Hemmung durch Mahnbescheid	268	297
d) Hemmung durch die Veranlassung der Bekanntgabe des Güteantrags	274	298
e) Hemmung durch Aufrechnung im Prozess	276	299
f) Hemmung durch Streitverkündung	277	299
g) Hemmung durch selbständiges Beweisverfahren	278	299
h) Ende der Hemmung	279	300
8. Erhaltung der Mängelrede	282	300
a) Aufrechnung mit Schadensersatz, Kostenerstattungsanspruch oder Vorschussanspruch	285	301
b) Zurückbehaltungsrecht	286	301
c) Rücktritt	288	302
d) Minderung	292	303
9. Arglistiges Verschweigen und Organisationsfehler	293	303
a) Verjährung bei Arglist	293	303
b) Zurechnung der Mitarbeiterkenntnisse	297	304
c) Verjährung bei Organisationsfehlern	300	305
10. Inhaltskontrolle von Verjährungsklauseln	308	309
a) Verkürzung der Verjährungsfrist für Mängelansprüche	308	309
b) Verlängerung der Verjährungsfrist für Mängelansprüche	312	310
B. Die Klage auf Herstellung des Werks und auf Mängelbeseitigung und die Zwangsvollstreckung aus dem Titel	315	312
I. Taktische Überlegungen	315	312
II. Anspruchsgrundlagen	320	313
III. Einwendungen des Auftragnehmers	340	317
IV. Zwangsvollstreckung	349	324
C. Die Zahlungsklage im Mängelrechtprozess	355	327
I. Überblick und Taktische Überlegungen	355	327
1. Das System der Mängelrechte nach der neuen Rechtsprechung des BGH zum Schadensersatz statt der Leistung	355	327
2. Auswahl der Mängelrechte nach Anspruchsvoraussetzungen	362	328
II. Die Kostenerstattungsklage	371	330
1. Anspruchsgrundlagen und Darlegung	371	330
2. Kostenerstattungsanspruch vor der Abnahme	372	331
3. Kostenerstattungsanspruch nach der Abnahme	374	331
a) Voraussetzungen des Kostenerstattungsanspruchs	374	331
b) Umfang des Kostenerstattungsanspruchs	383	337
4. Einwendungen des Auftragnehmers	398	343

	R.n.	Seite
III. Vorschussklage	403	347
1. Anspruchsgrundlagen und Darlegung	403	347
2. Einwendungen	409	348
IV. Rückforderung des Vorschusses	413	350
1. Darlegung	415	351
2. Einwendungen	419	352
V. Minderung der Vergütung	421	353
1. Anspruchsgrundlagen und Darlegung	421	353
2. Einwendungen	432	356
VI. Schadensersatz	433	356
1. Anspruchsgrundlagen im BGB-Vertrag	433	356
2. Schadensersatz nach § 280 und § 281 BGB	434	356
a) Abgrenzung von § 280 Abs. 1 BGB zu § 281 BGB	434	356
b) Schadensersatz neben der Leistung	437	357
c) Schadensersatz statt der Leistung in Form des kleinen Schadens- ersatzes	453	361
aa) Normative Grundlagen zur Schadensbemessung	458	362
bb) Die bisherige Rechtsprechung des BGH zur Schadens- bemessung	460	363
aaa) Schadensbemessung nach Vermögensbilanz.	461	363
bbb) Schadensbemessung nach fiktiven Mängelbeseitigungs- kosten	464	364
cc) Aufgabe der Rechtsprechung zur Schadensbemessung nach fiktiven Mängelbeseitigungskosten	465	364
dd) Die Alternative zu fiktiven Mängelbeseitigungskosten – Schadensbemessung auf der Grundlage der Störung des Äquivalenzverhältnisses	470	365
ee) Die Rückkehr zum Vorschuss	473	365
ff) Verfahrensrechtliche Erwägungen	475	365
gg) Kombinierte Berechnungsmethoden	476	366
hh) Schadensberechnung in der werkvertraglichen Leistungskette.	477	366
d) Schadensersatz statt der Leistung – Großer Schadensersatz	479	366
aa) Schadensberechnung nach frustrierten Aufwendungen infolge Rückgabe	480	366
bb) Nichterfüllungsschaden	489	369
cc) Erheblichkeit der Pflichtverletzung	491	370
e) Schadensersatz statt der Leistung – Fristsetzung	496	371
f) Schadensersatz statt der Leistung – Verhältnis zum Anspruch aus Verzug wegen Mängeln	500	372
3. Unmöglichkeit der Nacherfüllung	501	373
a) Anfängliche Unmöglichkeit	502	373
b) Nachträgliche Unmöglichkeit	506	375
4. VOB-Vertrag	507	375
5. Einwendungen	511	376
6. Teil Der Werklohnanspruch des Auftragnehmers (Kniffka/Jurgeleit)	1	381
A. Änderungen durch die Reform des Bauvertragsrechts	3	386
B. Vertragliche Vergütung	4	388
I. Vergütungsvereinbarung	11	389
1. Vertragstypen	13	389
2. Kausales Schuldanerkenntnis	18	391
3. Beweiserleichterndes Anerkenntnis	24	392
4. Erlass oder Verzicht	25	393
5. Beweislast	26	393
II. Fehlende Vergütungsvereinbarung	33	395
III. Umsatzsteuer/Umkehrsteuer/Bauabzugssteuer	37	396
1. Umsatzsteuer	37	396

	Rn.	Seite
2. Umkehrsteuer	40	397
3. Bauabzugssteuer	43	399
IV. Zinsen	47	400
C. Nachtragsforderungen	56	402
I. Vertragsinhalt und Vertragsauslegung	60	402
1. Allgemeine Grundlagen	60	402
2. Grundsätze der Vertragsauslegung	63	403
a) Auslegung des gesamten Vertragswerks	66	404
b) Widersprüche	79	407
c) Baufachliches Verständnis der Verträge	82	408
d) Sonstige Auslegungskriterien	88	410
e) Qualitäten und Leistungsbestimmungsrechte	89	410
f) Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	94	411
g) Ausschreibung nach VOB/A	95	412
h) Geltung auch im privaten Rechtsverhältnis	101	414
i) Risikoübernahme durch den Auftragnehmer	102	414
j) Risikoübernahme durch den Auftraggeber	111	418
k) Ergänzende Vertragsauslegung und Störung der Geschäftsgrundlage	112	419
3. Schadensersatz wegen Verstoßes gegen Ausschreibungsgrundsätze	116	419
4. Besonderheiten der Auslegung von Pauschalverträgen	123	422
II. Behandlung von Vertragsänderungen	132	425
1. Einverständliche Vertragsänderungen (BGB- und VOB/B-Vertrag)	133	425
2. Einseitige Änderungsanordnungen im VOB-Vertrag	145	428
a) Überblick	147	428
b) Anordnung geänderter Leistungen	163	434
c) Anordnung zusätzlicher Leistungen	180	440
3. Preisanpassungsanspruch bei geänderten und zusätzlichen Leistungen im VOB-Vertrag	183	440
a) Herrschende Auslegung der VOB/B	187	442
b) Abweichende Meinungen	201	447
c) Die ältere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Instanzgerichte	203	448
d) Auslegung der VOB/B	205	448
e) Ausblick auf die weitere Entwicklung nach BGH, Urteil vom 8.8.2019 – VII ZR 34/718	215	453
4. Preisanpassung bei überhöhten Einheitspreisen	226	456
5. Anordnungen zur Leistungsänderung im bis zum 31.12.2017 geschlossenen BGB-Vertrag	238	461
a) Anordnung notwendiger Leistungen	238	461
b) Anordnung nicht notwendiger Leistungen	241	462
6. Anordnungen zur Leistungsänderung im ab dem 1.1.2018 geschlossenen BGB-Vertrag	242	463
a) Überblick über das Dreisäulenmodell des Gesetzgebers	242	463
b) Geänderte Leistungen	255	467
aa) Notwendige Leistungsänderungen	256	468
bb) Willkürliche Leistungsänderungen	263	470
cc) Kein Anordnungsrecht zur Bauzeit	265	471
dd) Mengenänderungen	267	472
c) Das Anordnungssystem des Gesetzes	268	472
d) Das Begehren einer geänderten Leistung	270	473
e) Bestreben nach Einigung	272	474
f) Planlieferung und Nachtragsangebot	273	474
g) Gescheiterter Einigungsprozess	281	477
aa) Beginn der 30-Tagefrist erst mit Planungsübergabe	282	477
bb) Ablauf der 30-Tagefrist ohne Nachtragsangebot	283	478
cc) Anordnungsrecht vor Ablauf der 30-Tagesfrist	284	478
dd) Vertraglicher Änderungsbedarf	286	479

	R.n.	Seite
ee) Anordnungsrecht	287	480
ff) Verweigerungsrecht des Unternehmers	289	480
h) Ausnahmetatbestände	292	481
aa) Zumutbarkeit der Ausführung	292	481
bb) Änderung ohne Mehrvergütungsanspruch	294	483
cc) Sonstige praktische Fälle	295	483
i) Konfliktlösungsmechanismus des Gesetzes	303	485
7. Die Preisanpassung nach einer Änderungsanordnung gemäß § 650b BGB	304	485
a) Überblick	304	485
b) Die Vergütungsanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen	307	487
aa) Kostenvergleich: Hypothetische und tatsächliche Kosten	309	487
bb) Erforderliche Kosten	312	489
cc) Einzelkosten der Teilleistung	314	490
dd) Baustellengemeinkosten	315	490
ee) Angemessener Zuschlag für Allgemeine Geschäftskosten	316	491
ff) Angemessener Zuschlag für Gewinn und Wagnis	319	492
gg) Auslegung des § 650c Abs. 1 S. 2 BGB	324	493
c) Die Vergütungsanpassung nach der Urkalkulation	325	494
aa) Vereinbarungsgemäß hinterlegte Urkalkulation	329	495
bb) Preisfortschreibung	332	496
cc) Widerlegliche Vermutung	333	497
dd) Wahlrecht des Unternehmers	338	498
d) Abschlagszahlungen im Bauvertrag	339	499
aa) Keine Anwendbarkeit im VOB-Vertrag	340	499
bb) Abrechnung nach 100 Prozent	341	500
cc) Abrechnung nach 80 Prozent	342	500
dd) Rückzahlungsanspruch des Bestellers	351	502
8. Die Inhaltskontrolle der VOB-Regelungen zur Anordnung und Vergütung in ab dem 1.1.2018 geschlossenen Verträgen	354	503
a) Der Auftraggeber als Verwender – das Anordnungsrecht	356	504
aa) Auslegung der VOB/B	356	504
bb) Unangemessene Benachteiligung des Auftragnehmers für auszu- führende Leistungen	358	504
cc) Keine Unwirksamkeit für nicht auszuführende Leistungen	361	506
b) Der Auftraggeber als Verwender – die Vergütungsregelungen	362	506
c) Der Auftragnehmer als Verwender – das Anordnungsrecht	369	509
d) Der Auftragnehmer als Verwender – die Vergütungsregeln	372	510
e) Die Anwendung des Gesetzesrechts	374	511
9. Sonderfall: Nachtrag wegen verzögerter Vergabe	375	511
10. Leistungsverweigerungsrecht	390	516
III. Preisanpassung infolge Mengenänderungen	397	518
1. Einheitspreisvertrag	399	519
a) BGB-Vertrag	401	520
b) VOB-Vertrag	403	520
2. Pauschalvertrag – VOB/B und BGB	421	524
IV. Leistungsänderungen oder zusätzliche Leistungen ohne Veranlassung des Auftraggebers	426	526
1. BGB-Vertrag	426	526
2. VOB-Vertrag	427	526
a) Vergütung nach Anerkenntnis der Leistung	428	526
b) Vergütung notwendiger Leistungen im mutmaßlichen Willen des Auftraggebers und nach Anzeige	429	527
c) Vergütung nach Geschäftsführung ohne Auftrag	432	528
V. Preisanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage	436	529
1. Vorbemerkung	436	529

	Rn.	Seite
2. Voraussetzungen der Störung der Geschäftsgrundlage	438	529
a) Sachverhalte	439	529
b) Regelungen	440	530
c) Die Voraussetzungen für eine Preisanpassung nach § 313 BGB	443	530
aa) Geschäftsgrundlage eines Vertrages	444	530
bb) Vertragliche Regelung ist keine Geschäftsgrundlage	445	531
cc) Fehlerhafte Vorstellung von Baumständen als Geschäfts- grundlage	447	531
dd) Vorstellungen als Fundament des Vertrages – Risikozuweisung	459	537
ee) Wesentliche Vorstellungen müssen fehlerhaft gewesen sein	468	541
ff) Hypothetischer Vertragsänderungswille der Parteien	469	541
gg) Unzumutbarkeit	470	541
hh) Vertragsanpassung	479	545
VI. Kalkulationsirrtum	482	546
VII. Abwehrklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen	489	549
1. Auslegung der Abwehrklauseln	492	550
2. Inhaltskontrolle	493	551
3. Leistungsklauseln	497	552
4. Schriftformklauseln	509	557
5. Ausschlussklauseln	514	558
D. Die Fälligkeit des Werklohns	515	560
I. Fälligkeit mit Abnahme	515	560
II. Fälligkeit nach unterlassener Abnahme	518	560
III. Fälligkeit der Nachunternehmervergütung	519	560
a) Bezahlung des Hauptunternehmers	520	560
b) Abnahme der Hauptunternehmerleistung	521	562
c) Erfolgreiche Auskunftsfristsetzung	522	562
IV. Sonstige Fälle entbehrlicher Abnahme	523	563
1. Endgültige Abnahmeverweigerung	524	563
2. Endgültige Leistungsverweigerung des Auftraggebers	527	563
3. Abrechnungsverhältnis	529	564
4. Fälligkeit nach Kündigung	534	565
E. Prüfbar Schlussrechnung	536	566
I. Anforderungen an die Rechnung	540	567
1. Abrechnung des Einheitspreisvertrags und eines Detailpauschalpreisvertrags	545	568
a) Aufmaß	546	568
b) Einheitspreise	550	569
2. Abrechnung von Stundenlohn	551	570
a) Grundsatz	552	570
b) Stundenzettel	557	571
3. Abrechnung von Nachträgen	562	572
4. Abrechnung des Global-Pauschalvertrages	567	573
5. Vertragliche Abzüge	568	573
a) Nachlass	569	573
b) Skonto	571	574
c) Umlagen	577	575
d) Sicherheitseinbehalt	582	576
e) Abschlags- und Vorauszahlungen	583	576
6. Sonstige Rechnungsbestandteile	584	576
II. Schlusszahlung	588	577
III. Rechnungserteilung durch den Auftraggeber	592	578
IV. Rechnungsbezogene Einwendungen des Auftraggebers	593	579
1. Fehlende Prüfbarkeit der Schlussrechnung	593	579
a) Anforderungen an die Prüfbarkeit der Rechnung	593	579
b) Rechtsmissbräuchliche Berufung auf fehlende Prüfbarkeit der Rechnung	595	580
c) Prozessuale Fragen	602	582

	R.n.	Seite
2. Vorbehaltlose Annahme der Schlusszahlung	613	585
3. Fälligkeitsvereinbarungen	624	588
V. Positionsbezogene Einwendungen	634	591
VI. Einwendungen aus mangelhaften Leistungen gegen den Werklohnanspruch	638	598
1. Leistungsverweigerungsrecht vor Abnahme	638	598
2. Leistungsverweigerungsrecht nach Abnahme	641	599
3. Aufrechnung	655	601
F. Abschlagszahlungen	664	605
I. Abschlagszahlung für vertragsgemäß erbrachte, im Wesentlichen mangelfreie Leistungen (Verträge vom 1.1.2009 bis 31.12.2017)	669	605
II. Abschlagszahlung für vertragsgemäß erbrachte Leistungen (Verträge ab 1.1.2018)	678	609
III. Prüfbare Abrechnung der Abschlagszahlung (Verträge ab dem 1.1.2009)	686	611
IV. Erlöschen des Rechts auf Abschlagszahlung	695	613
V. Abschlagszahlung für noch nicht eingebaute Stoffe und Bauteile	698	614
VI. Regelungen des Forderungssicherungsgesetzes für Bauträger- und Verbraucherverträge (Verträge vom 1.1.2009 bis zum 31.12.2017)	702	615
1. Bauträgervertrag	702	615
2. Verbraucherverträge	706	617
VII. Neuregelungen des Bauvertragsgesetz zum Verbraucherschutz und Bauträgervertrag (Verträge ab 1.1.2018)	710	618
1. Abschlagszahlungen im Verbraucherbauvertrag	710	618
2. Sicherung des Unternehmers im Verbraucherbauvertrag kraft Vereinbarung	721	621
3. Abschlagszahlungen im Bauträgervertrag	723	622
VIII. Verzug mit Abschlagszahlung	724	623
IX. Verjährung	730	624
X. Prozessuale Besonderheiten	731	624
1. Abschlagszahlungsforderung als selbständiger Streitgegenstand	731	624
2. Anforderungen an Klage auf Rückzahlung der Abschlagszahlungen	734	625
G. Verjährung des Vergütungsanspruches	738	626
I. Verjährungsfrist	738	626
1. Regelmäßige Verjährung des Vergütungsanspruches	738	626
2. Voraussetzungen der Verjährung	742	626
a) Entstehung des Vergütungsanspruches	744	626
b) Kenntnis des Unternehmers von den Anspruch begründenden Umständen	751	628
c) Ultimo-Verjährung	752	628
II. Hemmung der Verjährung	753	628
1. Hemmende Maßnahmen	754	628
2. Hemmung durch Verhandlung	757	629
III. Neubeginn der Verjährung	762	630
1. Deklaratorisches Anerkenntnis	763	630
2. Aufrechnung	764	631
3. Abschlagszahlung	765	631
H. Gesetzliche Ansprüche bei nichtigem Vertrag	766	632
I. Ansprüche des Auftragnehmers gegen den Bauherrn	766	632
II. Ansprüche des Auftragnehmers gegen einen Vertreter ohne Vertretungsmacht	774	634
III. Ansprüche des Vertreters gegen den Bauherrn	777	634
7. Teil Rechte des Auftragnehmers wegen Leistungsstörungen und Behinderungen (Jurgeleit)	1	635
A. Überblick	1	636
B. Rechte des Auftragnehmers nach Zahlungsverzögerung	6	637
I. Rücktritt nach § 323 BGB	6	637
1. Fälligkeit des Anspruchs	7	637

	Rn.	Seite
2. Fristsetzung	13	639
3. Rechtsfolgen	17	640
II. Schadensersatz statt der Leistung	18	640
III. Verzugschaden	21	641
1. Mahnung	22	641
2. Kalenderfrist	23	641
3. Eintritt eines ungewissen Ereignisses	24	641
4. 30-Tage-Regelung	27	642
5. Verzug nach Empfang der Gegenleistung	28	642
6. Abweichende Vereinbarungen	29	642
7. Rechtsfolgen	30	642
IV. Sonderregelungen im VOB-Vertrag	32	643
C. Rechte des Auftragnehmers nach Verzögerung von Mitwirkungshandlungen oder Verletzung von Vertragspflichten	35	644
I. Vertragspflichten/Mitwirkungsobliegenheiten	35	644
II. Mitwirkung des Auftraggebers bei der Herstellung	42	646
III. Kündigung wegen unterlassener Mitwirkung	55	649
1. Vertragsauflösung des BGB-Vertrages nach § 643 BGB	55	649
a) Annahmeverzug des Auftraggebers	56	649
b) Voraussetzungen für die Vertragsauflösung	57	650
c) Rechtsfolgen	59	651
aa) Vergütung	59	651
bb) Schadensersatz	63	651
2. Kündigung des VOB-Vertrages	64	652
IV. Vertragsauflösung wegen Verletzung von Schuldnerpflichten	67	652
1. Rücktritt vom BGB-Vertrag	67	652
2. VOB-Vertrag	69	653
V. Kündigung aus sonstigen Gründen	70	653
1. BGB-Vertrag	70	653
2. VOB-Vertrag	73	654
3. Schadensersatz nach außerordentlicher Kündigung	74	654
VI. Entschädigung nach Annahmeverzug	75	655
VII. Schadensersatz wegen Behinderungen	82	657
1. BGB-Vertrag	82	657
a) Behinderungen	83	657
b) Verzug	84	658
aa) Mahnung	85	658
bb) Entbehrlichkeit der Mahnung	86	659
cc) Ansprüche aus § 280 BGB	88	659
dd) Verschulden des Auftraggebers	89	659
ee) Haftung für Erfüllungsgehilfen	90	660
c) Verzugschaden	92	661
aa) Differenzhypothese	93	661
bb) Kausalitäten	98	663
d) Schadensumfang	112	666
aa) Schadensschätzung	113	666
bb) Rentabilitätsvermutung und Kommerzialisierung	121	669
cc) Entgangener Gewinn	126	671
dd) Umsatzsteuer	127	671
2. VOB-Vertrag	128	672
D. Weitere Anspruchsgrundlagen	132	673
I. Vergütungsregelung nach Gefahrübergang	132	673
II. Vergütung nach Unterbrechung der Ausführung	137	674
III. Ansprüche nach Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme	138	675

	R.n.	Seite
8. Teil Die Abwicklung des gekündigten Bauvertrages (Kniffka/Jurgeleit)	1	679
A. Allgemeine Wirkungen der Kündigung	1	680
I. Grundsätze	1	680
II. Die Feststellung des Leistungsstands	6	681
III. Abnahme	18	684
B. Abrechnung der Vergütung nach Kündigung	20	685
I. Abrechnung erbrachter Leistungen	27	686
1. Abrechnung erbrachter Leistungen im Einheitspreisvertrag	35	687
2. Abrechnung erbrachter Leistungen im Pauschalvertrag	36	688
a) Detaillierter Pauschalvertrag	38	688
b) Globalpauschalvertrag	39	688
II. Abrechnung nach freier Kündigung	58	694
1. Abrechnung des Vergütungsanspruchs im Einheitspreisvertrag	72	699
2. Abrechnung des Vergütungsanspruchs im Pauschalvertrag	76	700
III. Vertragsklauseln	81	702
1. Vom Auftraggeber gestellte Klauseln	81	702
2. Vom Auftragnehmer gestellte Klauseln	83	702
C. Mängelhaftung nach Kündigung für erbrachte Leistungen	87	705
D. Schadens- und Mehrkostenansprüche des Auftraggebers	97	707
9. Teil Anspruchssicherung bei Bausachen (Koeble)	1	711
A. Vertragliche und gesetzliche Sicherheiten betreffend beide Vertragsparteien	1	714
I. Sicherung des Vergütungsanspruchs des AN	1	714
1. Sicherungsbedürfnis	1	714
2. Gesetzliche Grundlagen	2	714
a) Ursprüngliches BGB	2	714
b) Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 648a BGB aF/§ 650f BGB 2018)	3	714
c) Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen; Schuldrechtsmodernisierungsgesetz 2002; Forderungssicherungsgesetz (FoSiG)	4	715
3. Sicherungsmittel für den AN nach geltendem Recht	14	715
4. Einstellung der Arbeiten (§§ 321 BGB, 16 Abs. 5 VOB/B)	15	716
5. Sicherungshypothek (§ 648 BGB aF/§ 650e BGB 2018)	19	717
6. Ansprüche wegen Verstoß gegen das GSB bzw. das BauFordSiG	20	717
7. Sicherung durch Direktzahlung (§ 641 Abs. 2 BGB; § 16 Abs. 6 VOB/B)	22	717
8. Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 648a BGB aF/§ 650f BGB 2018)	24	718
9. Vereinbarungen (Sicherungsabrede)	25	718
II. Sicherung der Ansprüche des Auftraggebers	26	718
1. Sicherungsbedürfnis	26	718
2. Gesetzliche und vertragliche Sicherheiten	27	718
a) Gesetzliche Regelungen	27	718
b) Vertragliche Sicherung (Sicherungsabrede)	31	719
III. Wirksamkeit von Sicherungsabreden in Verträgen des Auftraggebers nach BGB	32	719
1. Regelungen betreffend die Sicherheit (Bürgschaft)	32	719
a) Individualvereinbarungen	32	719
b) AGB des Auftraggebers betreffend die Sicherheit (Bürgschaft)	720	
2. Einzelheiten der Rechtsprechung zu Sicherungsabreden in AGB des Auftraggebers	33	720
a) Inhalt der Sicherungsvereinbarung	33	720
b) Bürgschaft auf erstes Anfordern in AGB	34	721
c) Höhe der Sicherheit; Übersicherung; Kombibürgschaften	35	721
d) Rückgabe der Bürgschaft	37	723
e) Verjährung von Ansprüchen	39	724
3. Folgen unwirksamer Sicherungsabreden; Prozessuales	40	724

	Rn.	Seite
IV. Sicherheitseinbehalt und Sicherheitsleistung nach § 17 VOB/B	41	725
1. Anwendbarkeit des § 17 VOB/B (Vereinbarung; Sicherungsabrede)	41	725
2. Gegenstand und Zweck der Sicherheitsleistung; Sicherheitsleistung und Zurückbehaltungsrecht/Aufrechnung	46	726
a) Gegenstand und Zweck.	46	726
b) Sicherheitseinbehalt und Zurückbehaltungsrecht/Aufrechnung.	48	727
3. Art und Weise der Sicherheitsleistung	50	727
a) Einbehalt von Zahlungen (Abs. 6)	52	728
b) Hinterlegung (Abs. 5)	63	729
c) Bürgschaft (Abs. 4)	64	729
aa) Voraussetzungen	64	729
bb) Bürgschaft auf erstes Anfordern (Grundlagen)	68	731
d) Klauseln in AGB und Folgen der Unwirksamkeit	75	733
e) Austausch von Sicherheiten; Sicherheitsleistung und Zurückbehaltungsrecht; Herausgabe der Bürgschaft	83	735
4. Frist zur Sicherheitsleistung durch den AN (§ 17 Abs. 7 VOB/B)	89	737
5. Rückgabe der Sicherheit (§ 17 Abs. 8 VOB/B)	90	737
6. Verjährung von Ansprüchen aus der Bürgschaft	98	738
B. Das Bauhandwerkersicherungsgesetz (§ 648a BGB aF/§ 650f BGB 2018)	101	740
I. Geltungsbereich	101	740
1. Anwendbares Recht (BGB aF und BGB 2018)	101	740
2. Anwendungsbereich; Ausnahmen von der Sicherungspflicht.	102	740
II. Der Sicherungsberechtigte	106	741
1. Personeller Anwendungsbereich	107	741
2. Sachlicher Anwendungsbereich	111	742
III. Ausnahmen von der Sicherungspflicht	115	744
1. Juristische Personen des öffentlichen Rechts	117	744
2. Verbraucher-Bauvertrag.	118	745
3. Missbräuchliches Verlangen der Sicherheit	122	745
IV. Inhalt und Höhe der Sicherheit	123	746
1. Die gesicherten Ansprüche	123	746
a) Vergütungsansprüche und deren Surrogate	123	746
b) Einfluss von Abnahme und Kündigung	125	747
2. Höhe der Sicherheit; Erhöhung.	126	747
a) Ermittlung des Vergütungsanspruchs	127	747
b) Änderungen und Zusatzleistungen (Nachträge)	128	748
c) Nebenforderungen	129	749
d) Erbrachte Leistungen bzw. Recht auf Abschlagszahlungen	130	749
e) Einfluss von Zahlungen; Anpassung der Sicherheit	131	749
f) Anpassung bzw. Reduzierung der Sicherheit	133	749
g) Überhöhtes Sicherungsverlangen	134	750
h) Prozessuales		750
3. Einfluss von Gegenansprüchen; Sicherheitsleistung nach der Abnahme und nach Kündigung	135	750
a) Nacherfüllung und Aufrechnung	135	750
b) Sicherheitsleistung nach Kündigung	137	751
c) Einfluss von Mängelrechten vor und nach der Abnahme	138	752
d) Vertragstreue des Unternehmers als Voraussetzung für das Sicherungsverlangen?	141	753
4. Vereinbarungen über die Höhe der Sicherheit	142	753
V. Art der Sicherheit, Inhalt und Widerruf; Wahlrecht des Auftraggebers	147	754
1. Art und Inhalt.	147	754
a) Pfandrechte, Hypothek		754
b) Garantie, sonstiges Zahlungsverprechen.	148	754
c) Bürgschaft	149	755
2. Wahlrecht des Auftraggebers	151	756
3. Widerruf.	154	756

	R.n.	Seite
VI. Anfordern der Sicherheit und Folgen bei Säumnis	157	757
1. Zeitpunkt	158	757
2. Anforderung der Sicherheit	159	757
a) Form und Frist des Verlangens	159	757
b) Sanktionen nach Fristablauf	163	759
c) Einstellung der Arbeiten	164	759
d) Kündigung des Bauvertrags	165	760
e) Klage auf Sicherheitsleistung; Darlegungslast; Urteil	168	761
f) Besonderheiten der Klage; Urteil, Teilurteil; Streitwert	170	762
g) Vollstreckung des Urteils	171	763
h) Ausschluss der Sicherheitsleistung	172	763
i) Verjährung der Ansprüche auf Sicherheitsleistung		764
VII. Kosten der Sicherheit	173	764
VIII. Verwertung der Sicherheit	175	764
1. Voraussetzungen der Verwertung in (Abs. 2 S. 2)	175	764
2. Inanspruchnahme aus einer Bürgschaft	177	765
a) Allgemeine Voraussetzungen	177	765
b) Verjährung der Ansprüche aus der Bürgschaft	178	765
IX. Verhältnis zur Bauhandwerkersicherungshypothek	180	765
X. Anspruch auf die Sicherheit; Insolvenzfestigkeit	182	766
XI. Unabdingbarkeit des BHSG	183	767
XII. Rückgabe der Sicherheit	185	767
C. Ansprüche wegen falscher Verwendung von Baugeld (BauFordSiG)	187	768
I. Ausgangslage und gesetzliche Grundlagen	187	768
1. GSB 1909	188	768
2. BauFordSiG 2009	190	768
a) Änderungen durch das FoSiG	191	768
b) Inkrafttreten/Übergangsregelungen	193	769
3. Änderungen des BauFordSiG, Reformbestrebungen	195	769
II. Sicherungsbedürfnis und Schutzfunktion	197	769
III. Voraussetzungen der Ansprüche	199	770
1. Geschützter Personenkreis	199	770
2. Herstellung eines Baues	205	772
3. Baugeld	212	773
a) Ansprüche bei dinglicher Sicherung (§ 1 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauFordSiG)	213	773
b) Erweiterter Baugeldbegriff (§ 1 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauFordSiG)	217	774
4. Empfänger von Baugeld	222	775
5. Verwendung des Baugelds	225	777
a) Separierung der Geldmittel	225	777
b) Verwendung für eigene Leistungen (§ 1 Abs. 2 BauFordSiG)	229	778
aa) Nicht ordnungsgemäße Verwendung	230	778
bb) Darlegungslast des Gläubigers/Geschädigten	231	778
cc) Darlegungslast des Baugeldempfängers	232	779
6. Verschulden	234	780
7. Umfang des Schadensersatzanspruchs; Ursächlichkeit; Verjährung	238	781
8. Prozessuales	242	782
10. Teil Bauträgerrecht; Formen des Bauens und Vertragsarten;		
Ansprüche wegen Eigentumsverletzung (Koeble)	1	783
A. Formen des Bauens; Vertragsarten; Ansprüche bei Eigentumsverletzung	1	789
I. Projektentwicklung als Vorstufe	1	789
II. Bauherr als Grundstückseigentümer	3	789
1. Einsatz von Architekten, Ingenieuren und Bauunternehmern	4	790
2. Einsatz eines Wohnungsbauunternehmens (Kompaktbau)	8	791
3. Einsatz eines Baubetreuers	9	792
4. Fertighausvertrag	10	792

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
III. Eigentumserwerb durch den Bauenden (Baumodelle)	12	793
1. Überblick über die Baumodelle	12	793
2. Der Begriff Baumodelle	18	794
3. Grundstruktur der fünf gängigen Baumodelle	20	795
IV. Rechtliche Grundlagen und Risiken der Baumodelle	24	796
1. Charakterisierung des Bauträgermodells; Risiken; Reform- bestrebungen	24	796
2. Bauherrenmodell/Baubetreuungsmodell/Baugemeinschaften	27	797
a) Rechtliche Grundlagen	27	797
b) Probleme der Vertretung durch Baubetreuer oder Treuhänder	34	799
c) Gesamtschuldnerische oder beschränkte Haftung der Bauherren?	38	800
3. Generalübernehmermodell	40	800
a) Rechtliche Abgrenzung, anwendbares Recht	40	800
b) Anwendbare Vorschriften aus dem Allgemeinen Werkvertrags- recht	44	801
c) Anwendbare Vorschriften aus dem Bauvertragsrecht	45	802
d) Anwendbare Vorschriften aus dem Verbraucherbaurechtsrecht	46	802
e) Geltung der MaBV?	48	803
f) Form des Generalübernehmervertrages	50	804
g) Kündigung	54	805
h) Widerruf	58	805
i) Abschlagszahlungen	59	805
j) Herausgabe von Unterlagen	60	806
k) Abgrenzung und Unterschiede zum Bauträgervertrag	61	806
l) Ergebnis und Ausblick	64	807
4. Geschlossener Immobilienfonds	65	807
a) Anwendungsbereich und Abgrenzung	65	807
b) Gesellschaftsrechtliche Organisation	68	808
c) Vertragsbeziehungen und Haftung	69	808
d) Dingliche Abwicklung	71	809
e) Inhalt des Gesellschaftsvertrages	72	809
5. Bruchteilseigentumsmodell	73	809
V. Vertragsarten am Bau	77	811
1. Unternehmereinsatzformen	77	811
2. Arbeitsgemeinschaft (ARGE)	78	812
3. Anlagenbauvertrag	80	812
4. Generalplanervertrag	82	812
a) Charakterisierung und Rechtsnatur	82	812
b) Vergütungsprobleme	86	813
c) Haftungsfragen	91	814
5. Vertragstypen am Bau	93	814
6. Bauvertrag und Verbraucherbaurecht	96	815
7. Der Kaufvertrag	98	815
8. Abgrenzung zwischen Werk-, Werklieferungs- und Kaufvertrag	99	816
9. Lieferung herzustellender beweglicher Sachen	100	816
10. Lieferung mit Montageverpflichtung	103	818
11. Architektenvertrag	108	819
12. Ingenieurvertrag	109	819
13. Projektsteuerungsvertrag	110	820
14. Vertrag über Bodenuntersuchungen	111	820
15. Gutachtervertrag	112	821
16. Arbeitnehmerüberlassung	114	821
17. Bagerüstvertrag	116	822
18. Baugeräteüberlassung	117	822
19. Auskunft- und Beratungsvertrag	118	823
20. Gefälligkeitsverhältnis	136	828
21. Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter	139	829

	R.n.	Seite
22. BIM-Manager und Value Engineering	140	830
a) BIM-Manager	140	830
b) Value Engineering	141	830
VI. Ansprüche wegen Eigentumsverletzung (ohne Vertrag)	142	830
1. Mangelhafte Errichtung	144	831
2. Mangelhafte Reparatur oder Sanierung	146	832
3. Eigentumsverletzung bei Mängelbeseitigung	151	834
B. Abschluss und Form des Bauträgervertrages	152	835
I. Abschluss des Bauträgervertrags; Bindefrist	152	835
II. Form des Bauträgervertrages	157	835
1. Umfang des Formzwangs	157	835
2. Folgen der Unwirksamkeit	163	838
C. Bauträgervertrag; Rechtliche Grundlagen, Einordnung; Inhaltskontrolle	165	839
I. Rechtliche Grundlagen	165	839
1. Überblick über die Neuregelungen	166	839
2. Überblick über die für den Bauträgervertrag anwendbaren Vorschriften	169	839
a) Vorschriften aus dem Werkvertragsrecht	170	839
b) Vorschriften aus dem Bauvertragsrecht	172	840
c) Vorschriften aus dem Verbraucherbauvertragsrecht	174	840
d) Vorschriften aus anderen Rechtsgebieten	176	840
II. Rechtliche Einordnung des Bauträgervertrages	177	840
1. Verträge vor und nach dem 1.1.2018	177	840
a) Neubau	179	841
b) Altbausanierung	186	844
aa) Abwicklung in der Praxis	186	844
bb) Werkvertrag/Kaufvertrag?	190	844
cc) Vertragsgestaltung	198	846
2. Auswirkungen des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes auf die Einordnung des Bauträgervertrages	204	848
3. Verträge seit 1.1.2018	205	848
a) Neubau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks	206	848
b) Umbau/Altbausanierung	208	849
c) Generalübernehmermodell	212	850
III. Schutz des Erwerbers/Verbrauchers	213	850
1. Inhaltskontrolle von Bauträgerverträgen	214	850
a) Bauträgervertrag als Formularvertrag	214	850
aa) Vorformulierte Vertragsbedingungen	215	850
bb) Vielzahl von Verträgen	216	851
cc) Verwender	217	851
dd) Aushandeln	218	851
ee) Transparenzgebot	221	852
ff) Folgen der EU-Richtlinie Nr. 2019/2161	222	852
2. Bauträgervertrag als Verbrauchervertrag	223	853
a) Verträge bis 1.1.2018	223	853
b) Verbraucherbauträgervertrag seit 1.1.2018	224	853
3. Inhaltskontrolle des Individualvertrags	225	853
4. Einzelne formelhafte Regelungen im Individualvertrag	228	855
a) Freizeichnung mit Abtretung von Mängelansprüchen	228a	855
b) Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	229	856
c) Verzugsregelungen	230	856
d) Ausschluss von Rücktritt und großem Schadensersatz	231	856
e) Abnahmeregelungen	232	856
f) Verjährung von Mängelansprüchen	233	856
5. Anwendbare Regelungen aus dem Verbraucherbauvertragsrecht	235	857
a) Baubeschreibung	236	857
b) Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung	238	857
c) Sicherheitsleitung vor Abschlagszahlung	239	858

	Rn.	Seite
d) Sicherheitsleistung und Sicherheitseinbehalt (§ 632 Abs. 3 BGB aF bzw. §§ 650u Abs. 1 iVm § 650m Abs. 2 BGB 2018)	241	858
aa) Altes und neues Recht	241	858
bb) Gegenstand der Sicherheit	242	858
e) Herausgabe von Unterlagen	250	860
f) Nicht anwendbare Regelungen aus dem Verbraucherbauvertragsrecht	254	861
D. Bauträgervertrag: Probleme aus der Vertragskonstruktion und aus dem Vormerkungsmodell	256	862
I. Rechtsfragen aus der vertragsrechtlichen Konstruktion	259	863
1. Direkte Vertragsbeziehungen in der Leistungskette	259	863
2. Unmittelbarer Kontakt zwischen Erwerber und Baubeteiligten	261	864
3. Prozessuale Folgen (Streitverkündung)	262	864
4. Mängelansprüche gegen am Bau Beteiligte in der Leistungskette	263	865
a) Mängelansprüche gegen Bauunternehmer und Handwerker	263	865
b) Mängelansprüche gegen Architekten und Ingenieure	265	865
c) Prozessuale Hinweise; Fälligkeit der Vergütung von Baubeteiligten	266	866
5. Abtretung von Vergütungsansprüchen durch den Bauträger	269	866
II. Das Vormerkungsmodell und seine Folgen (Auflassung, Besitzverschaffung, Verzug, Mängelansprüche, Kündigung, Insolvenz)	271	867
1. Problem Auflassungsvormerkung	271	867
2. Risiken der Auflassungsklage	277	868
3. Anspruch des Erwerbers auf Einräumung des Besitzes	283	870
a) Anspruch des Erwerbs auf Besitzeinräumung	283	870
b) Einstweilige Verfügung; Verfügungsgrund	284	871
c) Klage auf Besitzeinräumung	288	873
d) Unrechtmäßige Inbesitznahme	289	873
4. Rechte des Erwerbers bei Verzug des Bauträgers (Rücktritt/Schadensersatz/Kündigung)	291	874
a) Verträge bis 1.1.2018	292	874
b) Verträge seit 1.1.2018 (§ 650u Abs. 2 iVm § 648a BGB)	297	876
aa) Verzugsvoraussetzungen	297	876
bb) Rechte bei Verzug	298	876
cc) Lösung: Erfüllungsklage	305	878
5. Mängelrechte des Erwerbers	307	878
a) Mängelrechte vor der Abnahme	307	878
b) Folgen von Rücktritt und Schadensersatz statt der Leistung	309	879
c) Lösungsvorschläge für Mängelrechte vor der Abnahme	310	880
d) Mängelrechte nach der Abnahme	311	880
6. Kündigungsprobleme	312	881
a) Verträge bis 31.12.2017	312	881
b) Verträge seit 1.1.2018	320	883
7. Abwicklungsstörungen und Insolvenz	323	883
a) Die Auseinandersetzung mit dem Insolvenzverwalter	323	883
b) Die Auseinandersetzung mit der Bank um die Freistellung	324	884
c) Risiken bei Rücktritt und großem Schadensersatz im Falle der Insolvenz des Bauträgers	325	884
E. Bauträgervertrag: Abnahme und Mängelansprüche beim Bauträgervertrag	330	886
I. Abnahme bei Wohnungseigentum	330	886
1. Abnahme und ihre Wirkungen	330	886
2. Abnahmeformen und Abnahmevoraussetzungen	334	886
3. Abnahme bei Wohnungseigentum	339	888
4. Vertragliche Regelungen über die Abnahme	341	889
a) Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die einzelnen Erwerber	341	889
b) Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch Dritte	344	890
c) Abnahmeregelungen in Übergabeprotokollen	350	893
5. Reformvorschläge	351	893
a) Fertigstellungsmodell	357	894

	R.n.	Seite
b) Vergemeinschaftung der Abnahme	362	895
c) Beibehaltung der Einzelabnahme und Modifizierung der Verjährungsfrist	365	895
d) Ausblick	366	895
II. Leistungspflichten und Mängel	367	896
1. Leistungsumfang und Verschaffungspflicht	369	896
a) Leistungspflichten im technischen Bereich	370	896
aa) Bauleistungen	371	896
bb) Architekten- und Ingenieurleistungen	376	900
cc) Aufklärungs-, Beratungs- und Hinweispflichten	379	901
dd) Bedeutung von nicht Vertragsgegenstand gewordenen Unterlagen	381	902
b) Verschaffungspflicht bezüglich des Grundstücks, Anwendung von Kaufrecht	387	904
c) Leistungspflichten im wirtschaftlichen Bereich	390	905
d) Herausgabe von Unterlagen	391	905
aa) Allgemeines	392	905
bb) Weitergehende Herausgabepflichten	393	905
2. Der Mangel	395	906
a) Verschaffungspflicht	396	906
b) Rechtsmängel	397	906
c) Sachmangel	399	907
3. Mängel des Grundstücks	406	910
a) Rechtsmängel	407	911
b) Sachmängel	410	912
c) Grundstücksfläche	413	913
d) Verjährung der Ansprüche	419	914
4. Mängel der Wohnfläche	420	915
a) Berechnungsgrundlage	421	915
b) Vorliegen eines Mangels	425	917
c) Berechnung	427	917
5. Eingeschränkte Nutzung	429	918
6. Einzelne, wesentliche Mängel	433	918
a) Technische Mängel	434	919
b) Anerkannte Regeln der Technik	441	921
c) Bauphysikalische Mängel	446	923
d) Fehler im wirtschaftlichen Bereich	451	925
7. Sonstige Pflichtverletzungen	453	926
8. Die einzelnen Mängelrechte	455	926
a) Mängelrechte vor der Abnahme	455	926
b) Mängelrechte nach der Abnahme	457	926
III. Geltendmachung von Mängelansprüchen bei Wohnungseigentum	463	928
1. Grundlagen	463	928
a) Aufbauphase und Nutzungsphase	463	928
b) Ansprüche bei Sonder- und Gemeinschaftseigentum	464	929
2. Rechte bei Mängeln des Sondereigentums und bei Doppelmängeln	466	930
a) Abgrenzung Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum	466	930
b) Rechte bei Sondereigentum	470	931
c) Rechte bei kombinierten Mängeln (Doppelmängel)	473	931
d) Rechte bei Mängeln des Sondereigentums mit Auswirkungen auf Gemeinschaftseigentum bzw. Sondereigentum anderer	476	932
e) Rechte bei Mängeln eines Sondernutzungsrechts	477	932
3. Anspruchsberechtigung bei Mängeln des Gemeinschaftseigentums	478	933
a) Die drei Arten von Mängelansprüchen	479	933
b) Gläubigerstellung und Teilrechtsfähigkeit der WEG	481	934
aa) Gläubigerstellung	481	934
bb) Teilrechtsfähigkeit	484	936

	Rn.	Seite
c) Erfüllung; Nacherfüllung; Zurückbehaltungsrecht	488	937
d) Setzung einer angemessenen Frist zur Nacherfüllung	498	939
e) Selbstvornahme, Aufwendungsersatz; Vorschuss; Aufrechnung	503	940
f) Ansziehen der Ansprüche durch die WEG.	509	942
g) Primär gemeinschaftsbezogene Ansprüche (Minderung, kleiner Schadensersatz, Vergleich, Kündigung).	525	946
h) Individualrechte (Rücktritt, großer Schadensersatz)	538	950
i) Rechte des Bauträgers gegen Mängelansprüche	543	952
4. Verfahrensfragen	545	953
a) Berechtigung der „Wohnungseigentümergeinschaft“?	545	953
b) Anspruchsberechtigung der Eigentümer oder Vertragspartner?	551	954
c) Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft	554	954
d) Konflikte zwischen einzelnen Wohnungseigentümern und der WEG	561	956
e) Klage, selbstständiges Beweisverfahren, Streitverkündung, Widerklage und Verjährung	562	957
IV. Verjährung von Mängelansprüchen	568	958
1. Verjährungsfrist	568	958
2. Beginn der Verjährungsfrist	572	959
3. Hemmung der Verjährung.	573	960
V. Ansprüche wegen Prospektfehlern	576	961
1. Vertragliche Haftung	577	961
2. Prospekthaftung im eigentlichen Sinn (ohne Vertragsbeziehungen)	580	962
a) Betroffener Personenkreis	583	963
b) Prospektinhalt	585	965
c) Ursächlichkeit, Schaden, Verschulden.	595	967
aa) Verschulden	596	967
bb) Schaden.	598	967
cc) Ursächlichkeit.	600	968
d) Haftungsbeschränkungen	601	968
e) Verjährung.	602	968
aa) Vertragliche Ansprüche	603	969
bb) Persönlicher Kontakt.	604	969
cc) Prospekthaftung im eigentlichen Sinn	605	969
f) Gerichtsstand für Prospekthaftungsklagen	609	970
F. Verzug des Bauträgers	612	971
I. Voraussetzungen des Verzugs	612	971
1. Verbindliche Fertigstellungsfrist	612	971
2. Verzug ohne Fristvereinbarung	613	971
II. Ansprüche des Erwerbers	614	971
1. Rücktritt und Schadensersatz statt der Leistung.	614	971
2. Schadensersatz neben der Leistung.	615	972
3. Kündigung des Bauträgervertrags.	616	972
G. Vergütung und Sicherheitsleistung beim Bauträgervertrag	617	973
I. Festpreis	617	973
1. Leistungsumfang	617	973
2. Sonderwünsche/Anordnungsrecht.	619	973
3. Sicherheitsleistung/Sicherheitseinbehalt	622	974
II. Vergütung und Sicherheitsleistung/Sicherheitseinbehalt	624	974
1. Voraussetzungen für Zahlungen.	624	974
a) Schlussrechnung und Abnahme.	624	974
b) Sicherheitsleistung des Bauträgers und Sicherheitseinbehalt (§ 632 Abs. 3 BGB aF bzw. §§ 650u Abs. 1 iVm § 650m Abs. 2 BGB 2018)	625	975
aa) Altes und neues Recht	625	975
bb) Gegenstand der Sicherheit	626	975
cc) Abänderbarkeit	627	975

	R.n.	Seite
dd) Zurückbehaltungsrecht	628	975
ee) Rückgabe der Sicherheit	630	976
ff) Verwertung der Sicherheit	631	976
c) Raten bzw. Abschlagszahlungen nach MaBV	634	977
aa) Genehmigungen	637	977
bb) Aufassungsvormerkung	638	977
cc) Freistellungserklärung	640	978
dd) Baugenehmigung	647	979
ee) Fehlgeleitete Zahlungen	648	980
2. Ratenzahlungen	649	980
a) Wirksamkeit der MaBV	649	980
b) Grundstücksrate	650	980
c) Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe	651	981
d) Vollständige Fertigstellung	656	982
3. Ratenvereinbarungen, Hinterlegungsklauseln; Folgen unwirksamer Zahlungsvereinbarungen	657	982
a) Auswahlmöglichkeiten	657	982
b) Ratenvereinbarungen; flexibler Ratenplan	658	983
c) Hinterlegungsklauseln	659	983
d) Folgen unwirksamer Ratenvereinbarungen	660	984
4. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	661	984
5. Absicherung von Vorauszahlungen (Anzahlungsmodelle; § 7 MaBV)	666	986
a) Anwendungsfälle des Anzahlungsmodells	666	986
b) Wirksamkeit des Anzahlungsmodells	667	986
c) Inhalt und Umfang der Bürgschaft	669	987
d) Vereinbarungen im Bauträgervertrag	673	988
e) Rückgabe der Sicherheit	675	989
f) Verjährung	676	989
6. Sicherungshypothek und Bauhandwerkersicherung zu Gunsten des Bauträgers?	677	989
7. Verjährung von Vergütungsansprüchen des Bauträgers	679	989
8. Rechte des Bauträgers bei Zahlungsverzug	683	991
H. Beendigung des Bauträgervertrages	687	992
I. Rücktritt und Schadensersatz statt der Leistung	687	992
II. Kündigung	688	992
III. Herausgabe von Unterlagen	689	992
11. Teil Recht der Architekten und Ingenieure (Koeble)	1	993
A. Vertragsrechtliche Fragen	1	1002
I. Das Architekten- und Ingenieurrecht 2018	1	1002
1. Das Baurecht 2018	1	1002
2. Regelungen aus dem allgemeinen Werkvertragsrecht mit Bedeutung für das Architekten- und Ingenieurrecht	2	1002
3. Regelungen aus dem Bauvertragsrecht mit Bedeutung für das Architekten- und Ingenieurrecht	3	1002
4. Die speziellen Vorschriften für das Architekten- und Ingenieurrecht sind folgende:	4	1003
II. Rechtsnatur von Architekten- und Ingenieurverträgen	5	1003
1. Unterschiede Dienstvertrag und Werkvertrag	5	1003
2. Architektenvertrag	6	1004
a) Bisherige Einordnung (Verträge bis 1.1.2018)	6	1004
b) Architekten- und Ingenieurverträge (§ 650p Abs. 1 BGB)	8	1004
aa) Die erfassten Architekten- und Ingenieurverträge	10	1004
bb) Die nach dem jeweiligen Stand erforderlichen Leistungen	13	1006
cc) Gegenstand „Bauwerk“ und „Außenanlagen“	17	1006
dd) Planungs- und Überwachungsziele	20	1007
ee) Folgen bei Unklarheit der Planungs- und Überwachungsziele	23	1008

	Rn.	Seite
3. Ingenieurverträge, Gutachten	25	1008
4. Besondere Vertragstypen	27	1010
a) Projektsteuerungs- und Projektmanagementvertrag	27	1010
b) Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (SiGeKo)	29	1011
c) Sonstige Verträge	30	1012
III. Abschluss des Architekten- und Ingenieurvertrages	38	1013
1. Zustandekommen des Architekten- und Ingenieurvertrages	38	1013
a) Ausdrückliche Beauftragung	39	1014
b) Stillschweigende Beauftragung	40	1014
aa) Verwertung der Leistung	42	1015
bb) Entgegennahme der Leistung	43	1017
c) Besondere Fälle	44	1018
aa) Enge Beziehungen	44	1018
bb) Leistungskette	45	1019
cc) Kontakt mit baugewerblich Tätigen	46	1019
dd) Überarbeitung der Wettbewerbsaufgabe	47	1020
ee) Doppelverwertung	48	1020
2. Kostenlosigkeit und Unverbindlichkeit	49	1020
3. Bedingungen	52	1022
4. Kaufmännisches Bestätigungsschreiben	59	1024
5. Umfang des Auftrags	60	1025
a) Auslegungsfragen zum Vertragsgegenstand (Leistungsumfang)	60	1025
b) Vorprellen bzw. Vorpreschen	67	1029
c) Darlegungs- und Beweislast; Vermutung	69	1029
6. Stufenweise und abschnittsweise Beauftragung	70	1030
a) Stufenweise Beauftragung	70	1030
b) Abschnittsweise Beauftragung	74	1031
7. Vorvertrag, Verpflichtungserklärungen, Rahmenvertrag	75	1031
IV. Zielfindungsphase und Kündigung des Architekten- und Ingenieurvertrages	79	1032
1. Verfahrensablauf in der Zielfindungshase	81	1033
a) Die erste vertragliche Phase	81	1033
b) Kündigung des Bestellers	82	1033
c) Kündigung des Architekten/Ingenieurs	89	1034
2. Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung	92	1034
a) Planungsgrundlage	93	1035
b) Kosteneinschätzung	95	1035
3. Anwendungsbereich; Ausnahmen	97	1036
4. Vergütung für die Zielfindungshase (§ 650r Abs. 3 BGB)	101	1037
5. Deckelung des Honorars bei Kündigung durch die Zielfindungsphasen Vergütung	105	1037
V. Gründe für die Unwirksamkeit und Widerruf von Architekten- und Ingenieurverträgen	106	1038
1. Bestimmtheit des Vertrages	107	1038
2. Form- und Zuständigkeitsfragen	109	1039
a) Kommunalrechtliche Regelungen	110	1039
b) Kirchenrechtliche Regelungen	116	1041
3. Verstoß gegen das Koppelungsverbot (§ 3 MRVG/§ 2 ArchLG)	117	1042
a) Geschützter Personenkreis	118	1042
b) Verpflichtung zur Inanspruchnahme	122	1043
c) Planung oder Ausführung eines Bauwerks	123	1044
d) Die erfassten Adressaten	125	1044
e) Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb	127	1044
f) Folgen des Verstoßes	132	1046
4. Anfechtung des Architektenvertrages	133	1046
5. Verstoß gegen gesetzliche Verbote	136	1048
a) Schmiergeldvereinbarungen	136	1048
b) Schwarzarbeit	138	1048

	R.n.	Seite
c) Verstoß gegen Vergaberecht	139	1049
d) Unerlaubte Rechtsberatung	140	1049
6. Folgen der Unwirksamkeit des Architektenvertrages	141	1050
7. Widerruf	143	1051
VI. Probleme der Vertragspartnerschaft	144	1052
1. Allgemeine Probleme	144	1052
a) Probleme im Lager des Auftraggebers	144	1052
b) Probleme im Lager des Auftragnehmers	151	1054
2. Vertragspartnerschaft bei Bauherrenmodellen und Baugemeinschaften	154	1054
VII. Vollmacht des Architekten	159	1056
VIII. Beendigung des Architektenvertrages	166	1061
1. Kündigung des Auftraggebers	166	1061
a) Kündigung nach Zielfindungsphase	166	1061
b) Das freie Kündigungsrecht	167	1061
aa) Kündigungserklärung; Form; Folgen	167	1061
bb) Prüfbarkeit der Honorarschlussrechnung	169	1061
cc) Vergütung für nicht erbrachte Leistungen; Darlegungs- und Beweislast	171	1062
dd) Ersparnis im Einzelnen	173	1062
ee) Anderweitiger Erwerb	176	1064
ff) Klauseln	177	1064
c) Die Kündigung aus wichtigem Grund	183	1065
d) Teilkündigung des Auftraggebers	189	1068
2. Kündigung des Auftragnehmers	194	1069
a) Kündigung nach der Zielfindungsphase	194	1069
b) Kündigung aus wichtigem Grund	195	1069
aa) Wichtiger Grund, vom Auftraggeber zu vertreten	197	1069
bb) Wichtiger Grund vom Bauherrn nicht zu vertreten	199	1070
3. Kündigungserklärung; unwirksame Kündigung; unbeendeter Architektenvertrag	201	1070
a) Form der Kündigung	201	1070
b) Unwirksame Kündigung des Bauherrn aus wichtigem Grund	203	1071
c) Unwirksame Kündigung des Architekten aus wichtigem Grund	205	1071
d) Einvernehmliche Beendigung des Vertrages	206	1072
e) Unbeendeter Architektenvertrag	207	1072
IX. Sonstiges	208	1073
1. Krankheit und Tod des Architekten	208	1073
2. Herausgabe von Unterlagen	211	1073
B. Honorarrecht der Architekten und Ingenieure	215	1075
I. Gültigkeit und Anwendungsbereich der HOAI	215	1075
1. Gesetzliche Grundlagen und Fassungen der HOAI	215	1075
a) Gesetzliche Grundlagen der HOAI	215	1075
b) Fassungen und Novellen der HOAI	218	1075
c) Neuregelungen durch die HOAI 2021	221	1076
d) Maßgebende Fassung der HOAI im Einzelfall (Übergangsregelungen)	222	1076
aa) Grundlagen für HOAI 2009 sowie 2013	223	1077
bb) Grundlagen für HOAI 2013 bzw. 2021	225	1077
cc) Wirksamkeit von abweichenden Honorarvereinbarungen	227	1078
dd) Einfluss der Neuregelungen auf den Leistungsumfang	229	1078
2. Europarechtliche Probleme mit der HOAI	230	1078
a) Erstes Urteil des EuGH vom 4.7.2009	231	1079
b) Folgen des ersten Urteils des EuGH	233	1079
c) Die erste Entscheidung des BGH vom 14.5.2020	235	1079
d) Die zweite Entscheidung des EuGH vom 18.1.2022	236	1079
e) Die weiteren Entscheidungen des BGH	238	1080

	Rn.	Seite
f) Ergebnisse und Folgen der Rechtsprechung des EuGH und des BGH	240	1080
aa) Verträge seit 2000 bis heute	240	1080
bb) Sachlicher Anwendungsbereich der Rechtsprechung des EuGH und des BGH	241	1081
cc) Ausschluss der Anwendung des Mindestpreischarakters durch „Innerstaatliches Recht“	242	1081
dd) Schadensersatzansprüche	243	1082
3. Sachlicher Anwendungsbereich	244	1083
a) Erfasste Objekte	245	1083
b) Erfasste Leistungen	246	1083
c) Paketanbieter	253	1086
d) Erfasste Leistungen	257	1087
e) Vergütungsfragen	258	1087
4. Personeller Geltungsbereich	260	1088
a) Architekten und Ingenieure	260	1088
b) Geltung für Nichtarchitekten/Nichtingenieure?	265	1089
5. Räumlicher und internationaler Geltungsbereich	267	1090
a) Bei HOAI 2009 und 2013	267	1090
b) Bei HOAI 2021	269	1091
c) Bei Verbraucherverträgen	270	1091
II. Einstieg in die HOAI; von der HOAI erfasste Objekte	271	1091
1. Einstieg in die HOAI	271	1091
a) Maßgebende Fassung der HOAI	272	1091
b) Auffinden der maßgebenden Vorschriften der HOAI 1996/2002	273	1091
c) Auffinden der maßgebenden Vorschriften der HOAI 2009 und 2013	274	1092
d) Auffinden der maßgebenden Vorschriften in der HOAI 2021	276	1092
2. Objektbegriff und sonstige Begriffe nach HOAI 2009, 2013 und 2021	277	1092
3. Aufklärungspflicht über die Höhe des Honorars	281	1093
III. Grundlagen der Honorarberechnung nach HOAI	286	1094
1. Das Abrechnungssystem der HOAI	286	1094
a) Bedeutung und Geltungsbereich	286	1094
b) Parameter des Abrechnungssystems	289	1095
2. Die anrechenbaren Kosten	291	1096
a) Die maßgebende Kostenermittlung nach HOAI 2009, 2013 und 2021 (sog. Kostenberechnungsmodell)	291	1096
aa) Grundlage Kostenberechnung	291	1096
bb) Form der Kostenberechnung	293	1096
cc) Inhalt der Kostenberechnung	296	1097
dd) Fehlerhafte Kostenberechnung	299	1097
ee) Anpassung/Fortschreibung der Kostenberechnung	300	1098
b) Anrechenbare Kosten bei Teilobjekten, Teilleistungen und bei Kündigung	304	1100
c) Ausnahmen von der Kostenermittlung; Vereinbarungen über anrechenbare Kosten	308	1101
d) Rechte des Auftragnehmers bei fehlender Kenntnis der Baukosten	309	1102
e) Prozessuale Probleme im Zusammenhang mit Kostenermittlungen	316	1105
f) Ermittlung der anrechenbaren Kosten	319	1106
aa) Voll anrechenbare Kosten	320	1106
bb) Gemindert anrechenbare Kosten	321	1106
cc) Bedingt anrechenbare Kosten	324	1107
dd) Nicht anrechenbare Kosten	326	1108
ee) Ansatz ortsüblicher Preise	328	1108
ff) Vorhandene/mitzuarbeitende Bausubstanz	329	1108
3. Die Honorarzone	335	1111
a) Objektliste	338	1111
b) Abweichende Einzonung durch eine Partei	339	1111

	Rn.	Seite
c) Vorliegen mehrerer Merkmale aus unterschiedlichen Honorar-		
zonen	340	1112
d) Nicht als Regelbeispiel vorgesehene Objekte	341	1112
e) Honorarzone bei Umbau	342	1112
f) Vereinbarungen über die Honorarzone	343	1112
aa) Nach HOAI 2013	343	1113
bb) Nach HOAI 2021	345	1114
4. Die Honorartafel	346	1114
a) Eckwerte und Interpolation	346	1114
b) Anrechenbare Kosten unterhalb der Eckwerte	348	1114
c) Anrechenbare Kosten oberhalb der Eckwerte	350	1114
5. Die erbrachten Leistungen (Leistungsbilder)	356	1117
a) Leistungspflichten und Leistungsbilder der HOAI	356	1117
b) Folgen bei Weglassen von Teilleistungen („Honorarminderung“)	359	1117
aa) Rechtliche Grundlagen	359	1117
bb) Darlegungs- und Beweislast	366	1119
cc) Vorherige Aufforderung zur Nacherfüllung	369	1120
dd) Voraussetzungen und Höhe der Minderung	370	1121
IV. Die Honorarvereinbarung nach HOAI 2009 und 2013	374	1122
1. Möglichkeiten und Grenzen der Honorarvereinbarung	374	1122
a) Wirksamkeitsvoraussetzungen und Grenzen der Honorar-		
vereinbarung	374	1122
aa) Bedeutung der Rechtsprechung des EuGH für Honorar-		
vereinbarungen	374	1122
bb) Wirksamkeitsvoraussetzungen nach HOAI 2009 und 2013	375	1123
cc) Berücksichtigung im Rechtsstreit	376	1124
b) Vom System HOAI abweichende Honorarvereinbarungen	377	1124
aa) Pauschalhonorar	377	1124
bb) Sonstige Honorarvereinbarungen und Zeithonorar	380	1126
cc) Honorarvereinbarung nach § 4a HOAI 1996/2002	384	1127
dd) Baukostenvereinbarungsmodell nach HOAI 2009 und 2013	385	1127
ee) Erfolgshonorar (§ 5 Abs. 4a HOAI 1996/2002)	387	1128
ff) Bonushonorar (§ 7 Abs. 6 HOAI)	388	1128
gg) Malushonorar (§ 7 Abs. 6)	392	1128
c) Honorar ohne bzw. bei unwirksamer Honorarvereinbarung	394	1129
2. Honorar zwischen Mindest- und Höchstsatz	395	1129
a) Schriftform	396	1129
aa) Anwendungsbereich	396	1129
bb) Voraussetzungen und Folgen	398	1130
b) Zeitpunkt der Vereinbarung „Bei Auftragserteilung“	402	1131
aa) Anwendungsbereich	402	1131
bb) Bedeutung des Merkmals	403	1131
cc) Ausnahmen	405	1132
dd) Änderung von Honorarvereinbarungen	406	1133
3. Aufstockungsklage; Anspruch auf den Mindestsatz (trotz abweichender		
Honorarvereinbarung)	410	1134
a) Fortgeltung des Mindestsatzes (trotz des EuGH-Urteils)	410	1134
b) Gesamtvergleich zur Feststellung der Unterschreitung des		
Mindestsatzes	412	1135
c) Umgehung des Mindestpreischarakters („versteckte“ Unter-		
schreitung)	418	1136
d) Beurteilungsspielraum der Parteien	419	1137
e) Darlegungs- und Beweislast	421	1137
4. Ausnahmen vom Mindestpreischarakter	422	1138
a) Ausnahmefall (§ 7 Abs. 3 HOAI 2009 und 2013)	422	1138
b) Ausnahmen betreffend den Anwendungsbereich der HOAI		
(Verteidigungsstrategien des Auftraggebers)	427	1140

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
c) Bindung an eine unwirksame Honorarvereinbarung (§ 242 BGB)	429	1142
aa) Widersprüchliches Verhalten	432	1142
bb) Vertrauen des Auftraggebers	433	1143
cc) Schutzwürdigkeit	434	1143
dd) Einrichten auf die Vereinbarung	437	1144
ee) Unzumutbarkeit der Zahlung	438	1145
ff) Sonstige Ansätze gegen den Mindestpreischarakter	439	1145
5. Folgen der unwirksamen Unterschreitung	441	1146
a) Grundsatz	441	1146
b) Teilweise Wirksamkeit der Honorarvereinbarung („Rosinen“)	443	1146
6. Erlass, Verzicht, Vergleich	445	1147
7. Wettbewerbsfragen	447	1148
8. Honorarvereinbarung oberhalb des Höchstsatzes	448	1148
V. Honorarvereinbarung nach HOAI 2021	451	1149
1. Grundlagen (§ 7 HOAI)	451	1149
a) Bedeutung der Neuregelung	451	1149
b) Anwendungsbereich des § 7 Abs. 1 HOAI	452	1149
2. Wirksamkeitsvoraussetzungen für Honorarvereinbarungen	453	1149
a) Allgemeine Voraussetzungen	454	1149
b) Textform	455	1149
c) Höhere Anforderungen als die Textform	459	1150
d) Zeitpunkt der Vereinbarung; Heilung unwirksamer Vereinbarungen; Abschluss eines Vergleichs	461	1151
3. Möglichkeiten und Arten der Honorarvereinbarung	463	1151
a) Arten der Honorarvereinbarung	463	1151
b) Honorare zwischen Basishonorarsatz und oberem Satz	464	1151
c) Honorare unterhalb des Basishonorars	465	1151
d) Honorare oberhalb des oberen Honorarsatzes	466	1151
e) Honorare unterhalb der Tafelwerte	467	1152
f) Besonderheiten beim Pauschalhonorar	468	1152
4. Honorarvereinbarungen mit Verbrauchern; Hinweispflicht gegenüber Verbrauchern	469	1152
a) Gegenstand der Hinweispflicht	469	1152
b) Inhalt des Hinweises	471	1152
c) Zeitpunkt des Hinweises	473	1153
d) Adressat des Hinweises (Verbraucher)	474	1153
e) Folgen des fehlerhaften Hinweises	475	1153
5. Unwirksamkeit von Honorarvereinbarungen und deren Folgen	478	1153
a) Unwirksamkeitsgründe	478	1153
b) Fiktion des Basishonorarsatzes	482	1154
c) Abwehrstrategien gegen die Geltendmachung des Basishonorar- satzes	483	1155
d) Folgen unwirksamer Honorarvereinbarungen	484	1155
6. Änderung/Anpassung von Honorarvereinbarungen	485	1155
a) Wirksamkeitsvoraussetzungen für Änderungen	485	1155
b) Anpassung nach § 650q Abs. 2 BGB	486	1155
c) Anpassung nach § 10 Abs. 1 und 2 HOAI	487	1155
d) Anpassung bei Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)	488	1155
e) Bauzeitprobleme (u. a. § 642 BGB)	489	1155
7. Honorarberechnung ohne (wirksame) Honorarvereinbarung	490	1156
VI. Besonderheiten der Abrechnung	491	1156
1. Mehrwertsteuer	491	1156
2. Nebenkosten	494	1156
3. Besondere Leistungen	498	1157
a) Rechtslage nach HOAI 2009 und 2013 (§ 3 Abs. 3 HOAI 2009 und 2013)	498	1157
b) Rechtslage nach HOAI 2021	501	1158

	R.n.	Seite
4. Umbau und Modernisierung (Bauen im Bestand)	504	1158
a) Begriffe	504	1158
b) Honorarfragen	506	1159
aa) Anrechenbare Kosten	506	1159
bb) Umbauschlag	507	1159
5. Mehrere Objekte	509	1159
a) Prüfungsreihenfolge bei mehreren Objekten als Vertragsgegenstand	510	1160
b) Mehrere Objekte	512	1160
c) Rechtslage nach HOAI 2009, 2013 und 2021	514	1162
aa) Grundsatz	515	1162
bb) Ausnahme: Zusammenrechnung mehrerer Objekte	516	1162
cc) Honorarminderung bei im Wesentlichen gleichen Gebäuden	520	1163
dd) Abweichende Honorarvereinbarung en	521	1163
VII. Zusätzliche Honorare	522	1163
1. Mögliche Anspruchsgrundlagen; Überblick	522	1163
2. Anpassung des Honorars; Entschädigung bei Annahmeverzug	524	1164
a) Regelungen in der HOAI bis 2013	524	1164
b) Entschädigung bei Annahmeverzug (§ 642 BGB)	526	1164
c) Anpassung bei Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)	529	1165
d) Anpassung bei geänderten anrechenbaren Kosten (§ 10 Abs. 1 HOAI 2013 und 2021)	532	1166
e) Anpassung ohne Honorarvereinbarung	538	1167
aa) HOAI 2009	538	1167
bb) HOAI 2013	539	1167
f) Honoraranpassung bei Bauzeitverlängerung	540	1168
3. Honorar für Planungsänderungen; Anordnungsrecht des Auftraggebers	549	1169
a) Rechtsprechung des BGH	549	1169
b) Anordnungsrecht des Auftraggebers nach BGB aF	555	1170
c) Planungsänderungen nach HOAI 2013 und 2021 (§ 10 Abs. 1 und 2)	556	1171
aa) Verhältnis zur BGH-Rechtsprechung	557	1171
bb) Einigung über die Wiederholung	560	1172
cc) Ohne Änderung der anrechenbaren Kosten	561	1172
dd) Art und Weise der Abrechnung	562	1173
ee) Zu erbringende Grundleistungen	563	1173
ff) Schriftliche Vereinbarung	564	1173
d) Grundsätze für die Abrechnung von Planungsänderungen	565	1173
e) Besondere Klauseln für Zusatzhonorare („verstärkende Klauseln“)	566	1174
f) Anwendungsbereich des Anordnungsrechts und des Vergütungsanspruchs nach § 650q Abs. 1, 2 BGB	570	1175
aa) Nicht anwendbar für Zielfindungsphase und Leistungsbestimmungsrecht	570	1175
bb) Nicht anwendbar bei einvernehmlicher Vereinbarung und bei fehlender Anordnung	572	1175
cc) Nicht anwendbar bei neuem Auftrag	573	1175
dd) Honorare für Zusatzleistungen außerhalb des Anwendungsbereichs des § 650q Abs. 1, 2 BGB	574	1176
g) Anordnungsrecht nach §§ 650b, 650q Abs. 21 BGB	576	1176
aa) Gegenstand des Anordnungsrechts	577	1176
bb) Verfahrensablauf bei Anordnungen	578	1177
cc) Honorarangebot	579	1177
dd) Fehlendes Einvernehmen; Frist für die Einigung	580	1178
ee) Berechtigung zur Anordnung (Unzumutbarkeit)	582	1178
h) Vergütung nach § 650q Abs. 2 BGB	585	1179
aa) HOAI als erste Stufe	587	1179
bb) Vereinbarung	588	1180
cc) Rückgriff	589	1180

	Rn.	Seite
i) Einstweilige Verfügung	590	1180
aa) Rechtslage nach dem Buchstaben des Gesetzes	590	1180
bb) Lösungsansätze	591	1180
VIII. Fälligkeit des Honorars (§ 15 HOAI))	595	1181
1. Rechtliche Grundlagen	595	1181
a) HOAI 2013	595	1181
b) BGB 2018	596	1182
c) HOAI 2021	598	1182
2. Prüfbare Honorarschlussrechnung	599	1182
a) Schlussrechnung, Teilschlussrechnung	599	1182
b) Prüfbarkeit der Rechnung	600	1183
aa) Anforderungen an die Prüfbarkeit	600	1183
bb) Rüge des Auftraggebers	601	1184
cc) Rechtsfrage der Prüfbarkeit; Hinweis des Gerichts	605	1185
dd) Prüfbarkeit und inhaltliche Richtigkeit	607	1186
ee) Wichtige Grundsätze für die Prüfbarkeit	610	1187
ff) Prüfbarkeit bei Pauschalhonorar	614	1189
3. Übergabe der Rechnung	615	1189
4. Vertragsgemäße Erbringung der Leistungen (§ 8 Abs. 1 HOAI 2002, § 15 Abs. 1 HOAI 2009)	616	1189
5. Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung (§ 15 Abs. 1 HOAI 2013)	617	1190
6. Folgen bei fehlender Fälligkeit (Prozessuales)	619	1190
7. Abschlagszahlungen	623	1192
a) Verhältnis der Abschlagszahlungsregelung von HOAI und BGB zueinander	623	1192
b) Voraussetzungen; Einfluss von Mängeln	630	1193
c) Ausschluss von Abschlagszahlungen; Übergang auf die Schlussrechnung	636	1195
d) Andere Zahlungsweisen; Abschlagszahlungsvereinbarungen; Sicherheitseinhalte	639	1196
e) Folgen der Anforderung und Zahlung von Abschlagszahlungen	640	1196
8. Zahlungsverzug	641	1196
IX. Rückforderung überzahlten Honorars; Bindung an die Honorarschlussrechnung	644	1197
1. Rückforderung überzahlter Honorare	644	1197
a) Vertraglicher oder bereicherungsrechtlicher Anspruch?	644	1197
b) Darlegungs- und Beweislast	647	1198
c) Verjährung des Rückforderungsanspruchs	651	1199
d) Verwirkung des Rückforderungsanspruchs	653	1200
e) Umfang des Rückforderungsanspruchs	654	1201
2. Bindung an die Honorarschlussrechnung	655	1201
X. Verjährung und Verwirkung des Honoraranspruchs	664	1203
1. Verjährung des Honoraranspruchs	664	1203
a) Frist und Beginn	664	1203
b) Hinausschieben der Rechnung; Fristbeginn ohne Rechnung	668	1204
c) Verjährung von Abschlagszahlungen	671	1205
d) Verjährung von Teilschlussrechnung	673	1206
e) Einrede der Verjährung; Umfang des Verjährungseinwands	674	1206
f) Hemmung der Verjährung	676	1206
2. Verwirkung des Honoraranspruchs	679	1207
XI. Prozessuales	681	1207
1. Gerichtsstand der Honorarklage	681	1207
2. Überlegungen zur Schlüssigkeit der Honorarklage	684	1208
a) Vortrag zum Vertragsabschluss	685	1208
b) Vortrag zur Honorarvereinbarung	686	1209
c) Vortrag zu den Fälligkeitsvoraussetzungen und zur Begründetheit	687	1209

	R.n.	Seite
3. Besonderheiten bei bestimmten Klagen	691	1210
a) Klage auf den Mindestsatz	691	1210
b) Klage auf Pauschalhonorar unterhalb des Mindestsatzes (unwirksame Honorarvereinbarung)	693	1210
c) Klage auf ein höheres Honorar als dem Mindestsatz gemäß einer Honorarvereinbarung	694	1210
d) Klage auf Zeithonorar	695	1211
4. Einwendungen des beklagten Bauherrn	697	1211
5. Hinweise des Gerichts	699	1212
C. Architektenhaftungsrecht	701	1213
I. Grundlegende Haftungsfragen	701	1213
1. Der Architekten- und Ingenieurvertrag als Werkvertrag	701	1213
2. Das „Werk“ des Architekten; Mängel und Leistungspflichten; Bedeutung der Leistungsbilder der HOAI	702	1213
a) Das „Werk“ des Architekten	702	1213
b) Die Leistungspflichten des Architekten und die diesbezügliche Bedeutung der Leistungsbilder aus der HOAI	706	1214
c) Der Mangel	712	1217
d) Maßgebender Zeitpunkt für die Beurteilung des Mangels	717	1219
3. Die Mängelrechte des Auftraggebers	719	1220
a) Die zur Verfügung stehenden Ansprüche	719	1220
b) Rechte vor und nach der Abnahme	720	1220
c) Nacherfüllung; Fristsetzung zur Nacherfüllung; Sanierungsplanung; Mitwirkungshandlungen	721	1221
d) Minderung	724	1223
e) Rücktritt	726	1224
f) Schadensersatz und Vorschuss	728	1224
aa) Art des Schadensersatzes	728	1224
bb) Keine fiktive Schadensberechnung	729	1225
cc) Vorschuss	730	1225
dd) Schadensumfang	734	1226
g) Art und Weise der Geltendmachung der Mängelansprüche	738	1227
aa) Leistungsklage; Feststellungsklage	738	1227
bb) Zurückbehaltungsrecht; Aufrechnung; Verrechnung	741	1228
cc) Freistellungsklage	743	1229
h) Symptom-Rechtsprechung; Substantiierung von Mängeln	744	1229
i) Anscheinsbeweis	746	1230
j) Vorbehaltsurteil	747	1231
II. Die Abnahme der Architekten- und Ingenieurleistungen	749	1232
1. Die Abnahme	749	1232
a) Abnahmefähigkeit	749	1232
b) Bedeutung der Abnahme	750	1232
c) Ausdrückliche und stillschweigende Abnahme	751	1232
d) Abnahmesurrogate	756	1235
e) Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 1 S. 3 BGB aF	758	1236
f) Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 2 BGB 2018	759	1237
g) Abnahme in der Leistungskette	761	1237
h) Abnahmeverweigerung, Zustandsfeststellung (§ 650g BGB 2018) und Abnahmeklage	762	1237
2. Teilabnahme	763	1237
a) Teilabnahme nach BGB aF	763	1237
b) Teilabnahme nach § 650s BGB 2018	767	1238
III. Einzelne Planungs- und Überwachungsfehler	772	1239
1. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 1 Grundlagenermittlung	774	1240
2. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 2 Vorplanung	781	1242
3. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 3 Entwurfsplanung	785	1243
a) Genehmigungsfähigkeit	786	1243

	Rn.	Seite
b) Baugrund und Grundwasser; Feuchtigkeit	796	1247
c) Sonstige Haftungsfragen	801	1250
d) Abgrenzung zwischen Leistungsphasen 3 und 5	805	1252
4. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung. . .	813	1254
5. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 5 Ausführungsplanung. . . .	814	1254
6. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 6 Vorbereitung der Vergabe	819	1256
7. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 7 Mitwirkung bei der Vergabe	822	1258
8. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 8 Objektüberwachung. . . .	827	1260
a) Überwachen	827	1260
b) Tätigkeitspflichten bei Baumängeln; Sanierungsplanung.	833	1263
aa) Mängelfeststellung, Mängelrüge, Überwachung der Mangel- beseitigung	833	1263
bb) Sanierungsplanung	839	1265
c) Sonstige Grundleistungen aus Leistungsphase 8.	845	1266
d) Verkehrssicherungspflicht	853	1268
9. Wichtige Haftungsfragen bei Leistungsphase 9 Objektbetreuung und Dokumentation	854	1269
IV. Haftungsabgrenzung; Gesamtschuld; Haftung in der Leistungskette	856	1270
1. Architekt und Bauunternehmer	856	1270
a) Verträge bis 1.1.2018 und seit 1.1.2018.	856	1270
b) Verträge seit 1.1.2018 (§ 650t BGB)	864	1272
2. Architekt und Architekt	868	1273
3. Architekt und Sonderfachmann	870	1274
4. Ausgleichsansprüche und deren Verjährung	874	1276
5. Haftung in der Leistungskette	878	1277
V. Haftung bei Verzug, gegenüber Dritten und ohne Vertrag	880	1278
1. Ansprüche Dritter bei Gutachten und Tätigkeiten bei Außenwirkung . . .	880	1278
2. Ansprüche wegen unerlaubter Handlung.	884	1278
3. Verzug	886	1279
4. Haftung ohne Vertrag; Auskunftsvertrag	887	1280
VI. Einzelne Haftungsbeschränkungen	890	1280
1. AGB und „ausgehandelte“ Vertragsbedingungen	890	1280
2. Einzelne Klauseln.	896	1281
a) Subsidiaritätsklausel; Selbstbeseitigungsklauseln.	896	1281
b) Haftungshöchstsummenklauseln	898	1282
c) Verkürzung der Verjährungsfrist für Mängel.	900	1282
d) Ausschluss der gesamtschuldnerischen Haftung.	904	1283
e) Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte	905	1283
f) Haftungsbeschränkungen in Verträgen der öffentlichen Hand	908	1284
3. Haftungsausschluss durch Einwilligung	909	1284
4. Ausschluss von Schadensersatzansprüchen im Gesamtschuldverhältnis . . .	910	1284
VII. Haftung im Bereich der Baukosten.	911	1284
1. Bausummengarantie	914	1285
2. Ansprüche wegen Baukostenproblemen („Bausummenüberschreitung“) . . .	918	1286
a) Fehler.	920	1287
b) Toleranzrahmen	922	1288
c) Schaden	924	1289
d) Ursächlichkeit	927	1290
e) Verschulden.	929	1291
f) Kündigung des Architektenvertrages und sonstige Sanktionen	930	1291
g) Gelegenheit zur Nacherfüllung.	932	1292
h) Verjährung.	933	1292
3. Ansprüche bei Kostenlimit, Kostenrahmen und Kostenobergrenze.	934	1292
a) Beschaffensvereinbarung	935	1292
b) Toleranzrahmen?	942	1295
c) Schaden	943	1295

	R.n.	Seite
d) Ursächlichkeit und Verschulden	944	1295
e) Folgen	946	1296
4. Ansprüche im Zusammenhang mit der Förderung und Bezuschussung	947	1296
VIII. Verjährung der Ansprüche gegen den Architekten	948	1296
1. Die Verjährungsfrist	949	1297
a) Vereinbarungen über die Frist	950	1297
b) Dauer der Verjährungsfrist	951	1297
aa) Allgemein bei Werkmängeln	951	1297
bb) Bei Bauwerken	952	1298
cc) Beratungs- und Begutachtungsleistungen	955	1299
dd) Ansprüche vor der Abnahme	957	1299
ee) Bei arglistigem Verschweigen	958	1300
ff) Bei Organisationsverschulden	959	1300
2. Beginn der Verjährungsfrist	962	1301
a) Abnahme der Architektenleistung	963	1301
b) Kündigung; Anknüpfungspunkt bei Fehlen der Abnahme	966	1303
c) Klauseln betreffend den Fristbeginn	968	1303
d) Fristbeginn bei Subsidiaritätsklausel	970	1304
aa) Verträge vor dem 1.1.2018	970	1304
bb) Verträge seit 1.1.2018	971	1305
e) Fristbeginn bei stufenweiser Beauftragung	972	1305
3. Sekundärhaftung/Sekundärverjährung (Verlängerung der Frist)	973	1305
4. Neubeginn der Verjährung	980	1308
5. Hemmung der Verjährung	981	1308
6. Rechte nach Ablauf der Verjährungsfrist	988	1310
D. Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure	990	1311
I. Rechtliche Grundlagen	990	1311
1. Vertrag, Vertragsbedingungen (BBR/Arch., AHB)	990	1311
2. Pflicht zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung; Folgen der Verletzung	998	1312
a) Pflichtversicherung	998	1312
b) Ständesrechtliche Pflicht zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung	1002	1313
c) Folgen bei Fehlen der Haftpflichtversicherung; Mitteilungspflicht	1003	1313
3. Grundfragen aus dem Versicherungsverhältnis	1005	1314
a) Der Verstoß; der Versicherungsfall	1005	1314
b) Verjährung der Ansprüche	1007	1314
c) Deckungsklage	1010	1315
II. Gegenstand und Umfang der Haftpflichtversicherung	1015	1316
1. Versicherte Tätigkeit	1015	1316
2. Umfang des Versicherungsschutzes	1018	1318
a) Zeitlicher Rahmen	1018	1318
b) Versicherte Ansprüche	1021	1318
c) Leistungspflicht des Versicherers	1022	1318
3. Ausschlüsse und Einschränkungen der Leistungspflicht nach AHB und BBR/Arch.	1032	1322
a) Anspruch auf Erfüllung und Surrogate	1033	1322
b) Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit; Verstoß gegen anerkannte Regeln der Technik	1034	1323
c) Zeitüberschreitungsklausel	1036	1324
d) Massen- und Kostenklausel	1038	1324
e) Sonstige Ausschlussklauseln	1040	1325
f) Sonstige Einschränkungen	1041	1325
4. Obliegenheiten des Versicherungsnehmers	1043	1326
a) Anzeigepflichten	1044	1326
b) Mitwirkungspflichten	1045	1326
c) Pflichten im Rahmen von gerichtlichen Verfahren	1046	1326

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
d) Anerkennungsverbot	1047	1326
e) Folgen von Obliegenheitsverletzungen	1050	1327
III. Direkte und indirekte Inanspruchnahme des Versicherers	1058	1329
1. Bei Pflichtversicherung	1058	1329
2. Bei „normaler“ Berufshaftpflichtversicherung	1061	1329
IV. Eintrittspflicht bezüglich des Honorars	1070	1331
V. Besondere und andere Versicherungen	1072	1331
1. Besondere Versicherungen	1072	1331
2. Baugewährleistungs- und Baufertigstellungsversicherung	1074	1332
12. Teil Die einstweilige Verfügung in Bausachen (Sacher)	1	1333
Vorbemerkung	1	1335
A. Die einstweilige Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Bauunternehmers auf Eintragung einer Sicherungshypothek	4	1337
I. Allgemeines	4	1337
II. Verfügungsanspruch	9	1338
1. Bauunternehmer	10	1338
2. Baugrundstück des Bestellers	23	1343
3. Forderungen aus dem Vertrag	34	1347
4. Ausschluss des Anspruchs auf Eintragung einer Sicherungshypothek	45	1350
III. Verfügungsgrund	48	1351
IV. Zuständigkeit, Antrag und Glaubhaftmachung	50	1352
V. Vollziehung	54	1354
VI. Rechtsbehelfe	59	1356
1. Widerspruch	61	1356
2. Berufung	63	1357
3. Antrag auf Anordnung der Klageerhebung in der Hauptsache, §§ 926, 936 ZPO	65	1357
4. Antrag auf Aufhebung der einstweiligen Verfügung wegen veränderter Umstände, §§ 927, 936 ZPO	68	1358
B. Die einstweilige Verfügung auf Unterlassung der Inanspruchnahme einer Bürgschaft auf erstes Anfordern	69	1359
I. Allgemeines	69	1359
II. Einstweilige Verfügung gegen den Bürgen	79	1361
III. Einstweilige Verfügung gegen den Gläubiger	81	1362
1. Verfügungsanspruch	81	1362
2. Verfügungsgrund	89	1365
IV. Zuständigkeit, Antrag und Glaubhaftmachung	90	1365
V. Vollziehung	93	1366
VI. Rechtsbehelfe	95	1366
C. Die einstweilige Verfügung gem. § 650d BGB	96	1367
I. Allgemeines	96	1367
II. Anwendungsbereich des § 650d BGB	100	1368
1. Bauvertrag iSd § 650a BGB	100	1368
2. Streitigkeiten über das Anordnungsrecht gem. § 650b BGB und die Vergütungsanpassung gem. § 650c BGB	101	1368
3. Zeitlicher Anwendungsbereich	109	1371
a) Beginn der Bauausführung	109	1371
b) Fertigstellung der Baumaßnahme	111	1372
4. Anwendbarkeit auf Streitigkeiten nach § 1 Abs. 3, 4 und § 2 Abs. 5, 6 VOB/B	112	1372
5. Anwendbarkeit auf Streitigkeiten nach § 650q Abs. 1 BGB iVm § 650b BGB und § 650q Abs. 2 BGB (Architekten- und Ingenieurvertrag)	113	1373
6. Abdingbarkeit	118	1374

	R.n.	Seite
III. Typen der einstweiligen Verfügung	120	1375
IV. Einstweilige Verfügung in Streitigkeiten über das Anordnungsrecht		
gem. § 650b BGB	127	1377
1. Leistungsverfügung	128	1377
2. Regelungsverfügung in Form der „Feststellungsverfügung“	130	1378
a) Verfügungsanspruch	130	1378
aa) Streitigkeiten über die Frage, ob überhaupt eine ändernde Anordnung/ein Änderungsbegehren des Bestellers gem. § 650b BGB vorliegt	131	1378
bb) Streitigkeiten über das Bestehen und die wirksame Ausübung eines Anordnungsrechts des Bestellers gem. § 650b BGB	135	1379
cc) Sonstige Streitigkeiten	138	1380
b) Verfügungsgrund	140	1381
c) Regelungswirkung	141	1381
V. Einstweilige Verfügung in Streitigkeiten über die Vergütungsanpassung		
gem. § 650c BGB	142	1381
1. Leistungsverfügung auf Zahlung der gem. § 650c BGB angepassten Abschlagsforderung	144	1383
a) Verfügungsanspruch	146	1383
aa) Darlegung und Glaubhaftmachung des Anspruchs auf Vergütungsanpassung gem. § 650c BGB	147	1384
bb) Darlegung und Glaubhaftmachung des Abschlagszahlungs- anspruchs	160	1386
cc) Konsequenzen	162	1387
b) Verfügungsgrund	163	1388
2. Regelungsverfügung in Form der negativen „Feststellungsverfügung“ gem. § 650c Abs. 3 S. 1 BGB	167	1389
a) Verfügungsanspruch	169	1389
aa) Mögliche Streitfragen der Parteien	170	1389
bb) Darlegung und Glaubhaftmachung	174	1390
b) Verfügungsgrund	175	1390
c) Regelungswirkung	176	1390
3. Regelungsverfügung auf vorläufige Feststellung/Festsetzung der Mehrvergütung gem. § 650c BGB?	178	1391
VI. Einstweilige Verfügung in Streitigkeiten über Sicherungsansprüche	182	1391
VII. Zuständigkeit, Antrag und Glaubhaftmachung	184	1392
VIII. Vollziehung	187	1393
IX. Rechtsbehelfe	188	1394
X. Schadensersatzklage gem. § 945 ZPO	193	1395
13. Teil Außergerichtliche Streitbeilegung und schiedsgerichtliche Verfahren (Koeble)	1	1397
Überblick	1	1398
A. Außergerichtliche Besprechung und Vereinbarung (Vergleich)	4	1399
I. Taktisches und Atmosphärisches	4	1399
1. Argumente für die außergerichtliche Verhandlung	4	1399
2. Einleitung und Vorbereitung des außergerichtlichen Gesprächs	9	1401
3. Taktische Hinweise	22	1403
II. Verhandlungsergebnis	31	1405
1. Der außergerichtliche Vergleich	32	1405
a) Inhaltliche Hinweise	32	1405
aa) Grundlegende Fragen	33	1405
bb) Inhaltliche Besonderheiten (Abnahme, Beendigung, Kündigung)	51	1408
cc) Vergleich bei Gesamtschuld	53	1409
dd) Beteiligung des Haftpflichtversicherers	66	1413
ee) Anwaltsvergleich	68	1414

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
b) Anmerkungen zur Vergleichsverhandlung	69	1414
c) Hintergründe und Motivationen bei den Parteien	73	1415
2. Interimsvereinbarung	81	1416
3. Erledigung von Teilpunkten	93	1419
4. Gebühren	96	1419
III. Verjährung während der Verhandlungsphase	98	1420
1. Neubeginn der Verjährung	98	1420
2. Hemmung der Verjährung	100	1420
3. Verzicht auf die Einrede der Verjährung/Vereinbarungen über die Verjährungsfrist	103	1422
B. Mediation und Schlichtung	108	1424
I. Abgrenzung	109	1424
II. Grundlagen	112	1424
III. Einschaltung eines Notars	114	1425
IV. Anrufung von Güte-, Schieds- oder Schlichtungsstellen	115	1425
C. Adjudication	118	1427
I. Überblick über Adjudication im englischen Recht	118	1427
II. Wesentlicher Inhalt der englischen Regelung	120	1427
III. Internationale Bedeutung der Adjudication	123	1427
IV. Übertragung in das Deutsche Recht	124	1428
D. Schiedsgerichtsverfahren	127	1430
I. Vorteile und Nachteile des schiedsgerichtlichen Verfahrens	128	1430
II. Rechtsgrundlagen	135	1431
1. Regelungen der ZPO (§§ 1025 ff.)	135	1431
2. Weitere Rechtsgrundlagen	136	1432
a) Schiedsvereinbarung	137	1432
b) Schiedsrichtervereinbarung	140	1433
c) Weitere Vereinbarungen	141	1433
d) Schiedseinrede	142	1433
III. Schiedsgerichtsordnung (Verfahrensordnung)	143	1434
IV. Probleme des Schiedsgerichtsverfahrens	147	1435
V. Literatur zum Schiedsgerichtlichen Verfahren	159	1438
14. Teil Vorprozessuale Aufklärung und Beweissicherung (Koeble)	1	1439
Vorbemerkung: Kriterien für die Auswahl des Aufklärungsmittels	1	1441
A. Privatgutachten	12	1443
I. Anwendungsgebiet	12	1443
II. Rechtliche Grundlage und Folgen	13	1443
III. Kostenerstattung	15	1444
1. Materiell-rechtlicher Kostenerstattungsanspruch	15	1444
2. Prozessualer Kostenerstattungsanspruch	17	1445
IV. Verwertung	21	1447
B. Schiedsgutachten	24	1449
I. Praktischer Anwendungsbereich	24	1449
II. Vereinbarung von Schiedsgutachten und Wirksamkeit von entsprechenden AGB	31	1450
III. Schiedsgutachtervertrag	38	1452
1. Rechtsnatur des Schiedsgutachtervertrages	39	1452
2. Befangenheit	40	1452
3. Beendigung des Schiedsgutachtervertrages	45	1453
4. Haftung	46	1453
5. Vergütung	47	1454
IV. Wirkungen des Schiedsgutachtens; Angriffe der Beteiligten	48	1454
1. Bindungswirkung	48	1454
2. Rechtsstreit und selbstständiges Beweisverfahren ohne vorherige Einholung eines Schiedsgutachtens	53	1455
3. Hemmung der Verjährung	56	1456

	R.n.	Seite
V. Aufhebung der Vereinbarung	57	1457
VI. Besondere Verfahren	58	1457
1. Unverbindliches Gutachten	58	1457
2. Rechtsgutachten/kombinierte Gutachten	59	1457
C. Selbstständiges Beweisverfahren	60	1458
I. Das zuständige Gericht	66	1460
1. Zuständigkeit ohne Anhängigkeit eines Rechtsstreits	66	1460
a) Örtliche Zuständigkeit	67	1460
b) Sachliche Zuständigkeit	71	1461
2. Zuständigkeit bei anhängigem und später anhängig werdendem Rechtsstreit	77	1462
3. Glaubhaftmachung	87	1465
4. Gerichtskosten; Prozesskostenhilfe	92	1465
II. Arten des selbstständigen Beweisverfahrens	93	1466
III. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen und Verfahrensfragen	97	1467
1. Zulässigkeitsfragen	97	1467
2. Insolvenz einer Partei	100	1468
IV. Selbständiges Beweisverfahren bei rechtlichem Interesse (§ 485 Abs. 2 ZPO)	101	1468
1. Besondere Zulässigkeitsvoraussetzung („rechtliches Interesse“)	102	1468
2. Gegenstand des Verfahrens (Inhalt des Antrags)	108	1470
a) Zustand einer Sache	109	1470
b) Ursache eines Sachmangels; Verursachung	118	1474
c) Aufwand für die Beseitigung	121	1474
d) Beweismittel	122	1475
V. Der Antrag und das Beweismittel	123	1475
1. Die Parteien	123	1475
a) Der Antragsteller (Ast.)	123	1475
b) Der Antragsgegner (Ag.)	125	1476
c) Einbeziehung Dritter als Partei	127	1476
d) Streitverkündung	128	1476
aa) Zulässigkeit der Streitverkündung	128	1476
bb) Wirkungen der Streitverkündung	133	1478
cc) Nebenintervention	136	1478
2. Antrag und Begründung	139	1480
3. Beweismittel	145	1481
a) Suche nach dem Sachverständigen	145	1481
b) Ablehnung des Sachverständigen	148	1481
c) Ablehnungsgründe	151	1482
d) Verfahren und Zeitpunkt	153	1486
e) Gebührenfragen	155	1487
VI. Die Beweisaufnahme	157	1487
1. Der Beschluss; Vorschusspflicht	157	1487
a) Der Beschluss; Rechtsmittel	157	1487
b) Vorschusspflicht am Beginn des Verfahrens	160	1488
2. Ablauf der Beweisaufnahme; Öffnung von Bauteilen und Beteiligung von Dritten	163	1489
a) Ladung zur Ortsbesichtigung	163	1489
b) Ortstermin des Sachverständigen	164	1490
c) Bauteilöffnung durch den Sachverständigen	165	1490
d) Beteiligung Dritter	167	1491
3. Gutachten, Erläuterung und Ergänzung; Neubegutachtung	169	1492
a) Mündliche Erläuterung des Gutachtens	169	1492
b) Schriftliche Ergänzung des Gutachtens	170	1493
c) Zeitpunkt für die Anträge	171	1493
d) Vorschusspflicht für Ergänzung und Erläuterung	175	1495
e) Antrag auf Neubegutachtung	178	1496

	Rn.	Seite
f) Möglichkeiten für die Beschleunigung von selbstständigen Beweisverfahren	179	1496
4. Der Güetermin	186	1497
VII. Rechtliche Wirkungen	187	1497
1. Hemmung der Verjährung	187	1497
a) Erfasste Ansprüche	187	1497
b) Betroffene Parteien	189	1498
c) Zustellung des Antrags	190	1498
d) Antrag auf negative Feststellung	193	1499
e) Unzulässiger Antrag	195	1500
f) Beendigung des Verfahrens; unterschiedliche Verjährungsfristen?	196	1500
2. Verwertung des Gutachtens; Präklusion im Hauptsacheprozess	200	1502
VIII. Kosten des Verfahrens	205	1504
1. Bei nachfolgendem Hauptprozess	205	1504
2. Kostenerstattung ohne Hauptprozess	209	1506
a) Kostenentscheidung im selbstständigen Beweisverfahren	209	1506
b) Anspruch auf Schadensersatz	211	1507
3. Kostenerstattung nach § 494a ZPO	213	1508
4. Streitwert	224	1513
5. Anwaltsgebühren	227	1513
IX. Vorbringen, Rechte, Einwendungen und Gegenantrag des Antraggegners	230	1514
1. Rechte gegen den Antrag; Mitwirkungspflicht des Antraggegners	230	1514
2. Einwendungen gegen den Antrag	231	1514
a) Vorbringen zur Aktiv- bzw. Passivlegitimation	231	1514
b) Einwendungen zur Zulässigkeit	235	1515
c) Vorbringen zum Antrag	236	1515
d) Vorbringen zum Sachverständigen	238	1515
e) Gegenantrag und Ergänzungsantrag	239	1515
15. Teil Die gerichtliche Zuständigkeit in Bausachen (Sacher)	1	1517
A. Gesetzliche Regelungen zur sachlichen und funktionellen Zuständigkeit in Baurechtsstreitigkeiten	1	1519
I. Allgemeines	1	1519
II. Zuständigkeit der Landgerichte gem. § 71 Abs. 2 Nr. 5 GVG	4	1519
III. Zuständigkeit der Baukammern gem. § 72a Abs. 1 Nr. 2 GVG	11	1521
1. Streitigkeit iSd § 72a Abs. 1 Nr. 2 GVG	12	1522
2. Gerichtliche Bestimmung der funktionellen Zuständigkeit bei Kompetenzkonflikten	19	1524
3. Einrichtung mehrerer Baukammern und Zuständigkeit innerhalb der Baukammer	20	1525
IV. Zuständigkeit der Bausenate gem. § 119a Abs. 1 Nr. 2 GVG	23	1525
B. Gesetzliche Regelungen zur örtlichen Zuständigkeit in Baurechtsstreitigkeiten	24	1526
I. Allgemeiner Gerichtsstand	24	1526
II. Besondere Gerichtsstände	25	1526
1. Ausschließlicher Gerichtsstand bei Grundstücken, § 24 ZPO	25	1526
2. Dinglicher Gerichtsstand bei persönlichen Klagen, § 26 ZPO	27	1526
3. Gerichtsstand des vertraglichen Erfüllungsorts, § 29 ZPO	28	1527
4. Gerichtsstand der Niederlassung, § 21 ZPO	43	1530
5. Besonderer Gerichtsstand der Widerklage, § 33 ZPO	44	1530
6. Besondere Gerichtsstände bei sonstigen Verfahren	52	1533
III. Gerichtliche Bestimmung der örtlichen Zuständigkeit bei Streitgenossen, § 36 Abs. 1 Nr. 3 ZPO	53	1533
IV. Rechtsfolgen bei örtlicher Unzuständigkeit und gerichtliche Bestimmung der örtlichen Zuständigkeit bei Kompetenzkonflikten, § 36 Abs. 1 Nr. 6 ZPO ..	55	1534
C. Gerichtsstandsvereinbarungen	59	1536
I. Gerichtsstandsvereinbarung gem. §§ 38 ff. ZPO	59	1536
1. Prorogationsverbot	59	1536

	R.n.	Seite
2. Ausnahmen	60	1536
3. Inhaltskontrolle	65	1537
4. Inhalt und Auslegung	67	1537
5. Rügelelose Einlassung	69	1538
II. Gerichtsstandsvereinbarung gem. § 18 Abs. 1 VOB/B	71	1538
III. Exkurs: Besondere Verfahren zur Streitbeilegung gem. § 18 VOB/B	77	1539
1. § 18 Abs. 2 VOB/B	77	1539
2. § 18 Abs. 3 VOB/B	79	1540
3. § 18 Abs. 4 VOB/B	80	1540
D. Internationale Zuständigkeit	81	1541
I. Internationale Zuständigkeit nach der Verordnung (EU) Nr. 1215/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen vom 12.12.2012 (Brüssel-Ia-VO)	81	1541
1. Allgemeines	81	1541
2. Allgemeiner Gerichtsstand des Wohnsitzes, Art. 4 Brüssel-Ia-VO (Art. 2 Brüssel-I-VO)	86	1542
3. Besonderer Gerichtsstand des Erfüllungsorts bei vertraglichen Ansprüchen	87	1542
a) Art. 7 Nr. 1 Brüssel-Ia-VO (Art. 5 Nr. 1 Brüssel-I-VO)	88	1542
b) Exkurs: Bestimmung des materiellen Rechts nach den deutschen Kollisionsnormen	102	1545
4. Gerichtsstand bei Verbrauchersachen, Art. 17 ff. Brüssel-Ia-VO	108	1547
5. Gerichtsstandsvereinbarung, Art. 25 Brüssel-Ia-VO (Art. 23 Brüssel-I-VO) und rügelelose Einlassung, Art. 26 Brüssel-Ia-VO (Art. 24 Brüssel-I-VO)	110	1547
II. Internationale Zuständigkeit nach der Zivilprozessordnung	115	1549
16. Teil Die Feststellungsklage (Sacher)	1	1551
A. Notwendigkeit der Feststellungsklage	1	1552
B. Zulässigkeitsvoraussetzungen der Feststellungsklage	16	1559
I. Positive Feststellungsklage	16	1559
1. Rechtsverhältnis	16	1559
2. Feststellungsinteresse	27	1562
II. Negative Feststellungsklage	36	1565
III. Antrag	43	1567
C. Einwendungen im Feststellungsprozess	47	1569
D. Praktisch bedeutsame Fälle der Feststellungsklage	54	1572
I. Isolierte Feststellungsklage	54	1572
II. Mit der Leistungsklage kombinierte Feststellungsklage	55	1572
III. Feststellungswiderklage	58	1573
E. Zwischenfeststellungsklage	59	1574
17. Teil Die Freistellungsklage (Zahn)	1	1577
A. Entstehung von Freistellungsansprüchen	1	1578
I. Vertragliche Vereinbarung des Freistellungsanspruchs	2	1578
II. Gesetzliche Freistellungsansprüche im BGB	4	1578
III. Freistellungsanspruch im Gesamtschuldverhältnis	9	1579
IV. Freistellungsanspruch aus der Haftpflichtversicherung	10	1579
V. Freistellungsanspruch als Schadensersatzanspruch und Freistellungsanspruch in der Leistungskette	11	1579
VI. Anspruch auf Freistellung von außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten		1580
B. Materiell-Rechtliche Grundlagen zum Freistellungsanspruch	14	1581
I. Begrifflichkeiten	14	1581
II. Wesen und Inhalt des Freistellungsanspruchs	15	1581

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
III. Abtretung	22	1583
IV. Aufrechnung	25	1583
1. Grundsatz	25	1583
2. Aufrechnungsausschluss bei Insolvenz und bei Treuhandverhältnissen innerhalb einer Publikumsgesellschaft	28	1584
V. Zurückbehaltungsrecht	29	1584
1. Zurückbehaltungsrecht des Freistellungsgläubigers	29	1584
a) Fälligkeit	30	1584
b) Bestimmte/Unbestimmte Forderung des Drittgläubigers	33	1585
c) Ausschluss des Zurückbehaltungsrechtes	41	1588
2. Zurückbehaltungsrecht des Freistellungsschuldners	42	1588
3. Sicherheitsleistung des Freistellungsschuldners	43	1588
VI. Übergang des Freistellungsanspruchs in einen Zahlungsanspruch	44	1589
1. Bei einem schadensersatzrechtlichen Freistellungsanspruch nach § 250 BGB	44	1589
2. Anwendbarkeit des § 250 BGB auf andere Freistellungsansprüche?	46	1590
3. Übergang des Freistellungsanspruchs in einen Zahlungsanspruch in anderen Fällen	48	1590
VII. Bereicherungsansprüche und GoA	51	1591
VIII. Ersatz von Begleitschäden/Verletzung der Freistellungsverpflichtung	52	1591
IX. Obliegenheiten/Pflichten des Freistellungsgläubigers	53	1592
1. Mitteilung und Information	53	1592
2. Anerkenntnis und Befriedigung der Forderung des Drittgläubigers	55	1592
3. Erhebung der Verjährungseinrede	57	1592
4. Sonstige Obliegenheitsverletzungen	58	1592
X. Freistellungsanspruch und Insolvenz	64	1594
XI. Verjährung	67	1594
1. Gesetzliche Freistellungsansprüche	68	1595
2. Vertragliche Freistellungsansprüche	71	1596
C. Prozessuale Grundlagen zum Freistellungsanspruch	72	1597
I. Klageart: Freistellungsklage oder Feststellungsklage	72	1597
II. Bestimmter Klagantrag	74	1597
III. Darlegungs- und Beweislast	77	1598
IV. Streitverkündung	82	1600
V. Negative Feststellungsklage	83	1600
VI. Drittwiderklage	85	1601
VII. Rechtskraft	86	1601
VIII. Zwangsvollstreckung	87	1601
IX. Streitwert	88	1601
18. Teil Die Streitverkündung (Sacher)	1	1603
Vorbemerkung	1	1604
A. Zulässigkeit der Streitverkündung	3	1606
I. Zulässigkeit der Streitverkündung in verschiedenen Verfahren	3	1606
II. Regresstatbestand	6	1607
1. Mängelprozesse	9	1607
2. Vergütungsprozesse	13	1609
III. Abwehr von Drittansprüchen	15	1610
IV. Alternativverhältnisse	16	1610
V. Tatbestände unzulässiger Streitverkündung	21	1612
1. Gesamtschuldnerische Haftung	21	1612
2. Weitere Fallgruppen	27	1614
VI. Unzulässige Streitverkündung gegen Sachverständige, § 72 Abs. 2 ZPO	29	1615
B. Form und Zustellung der Streitverkündung	30	1616
I. Formale Anforderungen gem. § 73 ZPO	30	1616
II. Maßgeblichkeit der Bezeichnung des Streitverkündungsgrunds	34	1618
III. Zustellung der Streitverkündung	36	1619

	R.n.	Seite
C. Folgen der Streitverkündung	37	1620
I. Die Interventionswirkung	37	1620
1. Allgemeines	38	1620
2. Inhalt und Umfang der Interventionswirkung	43	1621
a) Interventionswirkung, soweit im Vor- und Folgeprozess derselbe Sachverhalt betroffen ist, § 68 1. HS ZPO	45	1621
b) Interventionswirkung bezüglich der im Vorprozess tatsächlich getroffenen, tragenden Feststellungen	50	1622
c) Interventionswirkung bei Beweislastentscheidung im Vorprozess	54	1624
d) Mehrfachbegründungen im Urteil des Vorprozesses	56	1626
e) Teilklage und Klageerweiterung im Vorprozess	57	1626
f) Interventionswirkung nur zugunsten des Streitverkünders	59	1627
g) Vergleichsschluss im Vorprozess	60	1627
h) Interventionswirkung im selbständigen Beweisverfahren	61	1628
3. Beschränkung der Interventionswirkung durch Beschränkung der Interventionsmöglichkeiten	62	1628
a) Keine Interventionswirkung bei Präklusion mit Angriffs- und Verteidigungsmitteln im Vorprozess, §§ 74 Abs. 3, 68 2. HS 1. Fall ZPO	64	1629
b) Keine Interventionswirkung, soweit Angriffs- und Verteidigungsmittel im Widerspruch zu Erklärungen und Handlungen der Hauptpartei des Vorprozesses stehen, §§ 74 Abs. 3, 68 2. HS 2. Fall ZPO	65	1629
c) Beitritt auf Seiten des Prozessgegners des Streitverkünders	66	1630
d) Doppelte Streitverkündung	69	1631
e) Prozesshandlungen	70	1632
II. Verjährungshemmung	73	1633
D. Beitritt	75	1635
E. Taktische Überlegungen	82	1638
F. Kosten	87	1640
19. Teil Besonderheiten des Berufungsrechts in Bausachen (Sacher)	1	1645
Vorbemerkung	1	1646
A. Zulässigkeit der Berufung	2	1647
I. Allgemeine Grundsätze	2	1647
1. Beschwerdegegenstand	3	1647
2. Beschwer	5	1648
3. Änderung des Streitgegenstands	14	1652
a) Grundsätze	14	1652
b) Einzelfälle	18	1653
4. Zulassung der Berufung	29	1658
II. Fristen	30	1658
III. Berufungsbegründung	36	1661
B. Prüfungsumfang	49	1665
I. Ausgangspunkt: Feststellungen des erstinstanzlichen Gerichts	50	1665
II. Konkrete Anhaltspunkte, die Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der Feststellungen gebieten	57	1667
1. Allgemeines	58	1667
2. Konkrete Anhaltspunkte	62	1669
3. Zweifel	63	1669
4. Fallgruppen	64	1669
III. Neuer Vortrag	69	1671
1. Verspätung	70	1671
2. Neue Angriffs- und Verteidigungsmittel	74	1672
3. Zulassungsgründe	80	1674
a) Übersehener oder für unerheblich gehaltener Gesichtspunkt, § 531 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO	81	1674

	Rn.	Seite
b) Verfahrensfehlerhaft nicht berücksichtigter Gesichtspunkt, § 531 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 ZPO	82	1675
c) Neuer Vortrag ohne Nachlässigkeit, § 531 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 ZPO ..	85	1676
4. Revisionsrechtliche Überprüfbarkeit	102	1681
IV. Rechtliche Beurteilung	103	1681
1. Grundlage: Feststellungen der Vorinstanz	104	1681
2. Grundlage: Neue Feststellungen	107	1682
V. Überprüfung der Zuständigkeit des erstinstanzlichen Gerichts	111	1684
C. Klageänderung, Widerklage und Aufrechnung	112	1685
D. Berufung des Streithelfers	121	1688
E. Anschlussberufung	126	1689
I. Notwendigkeit einer Anschlussberufung	126	1689
II. Auslegung der Prozesserkklärung	130	1690
III. Zulässigkeit der Anschlussberufung	131	1690
IV. Wirkungsverlust	136	1692
F. Beschlusszurückweisung	138	1693
G. Abhilfeverfahren	143	1694
20. Teil Praktische Hinweise für Richter (Sacher)	1	1697
A. Vorbereitung des Termins	2	1699
I. Prozessleitende Hinweise	4	1699
1. Schlüssigkeitsprüfung/Substantiierung im Bauprozess	5	1699
2. Hinweise	13	1703
II. Beiziehung von Urkunden und Akten	21	1706
III. Terminierung	25	1707
B. Beweiserhebung	28	1709
I. Ablehnung der Beweiserhebung	28	1709
1. Notwendigkeit der Beweisaufnahme	28	1709
2. Richterliche Sachkunde	31	1710
3. Probleme mit Vorschussanforderungen	32	1711
a) Anforderung des Vorschusses	32	1711
b) Fehlender oder verspäteter Vorschuss	34	1712
II. Beweisaufnahme durch Sachverständigengutachten	36	1713
1. Privatgutachten	37	1713
2. Gutachten aus selbständigen Beweisverfahren	38	1714
3. Beauftragung eines gerichtlichen Sachverständigen	39	1714
a) Klärung des Sachverhalts	40	1715
b) Auswahl des Sachverständigen	41	1715
c) Abfassung des Beweisbeschlusses	42	1716
d) Belehrung und Leitung des Sachverständigen	43	1717
e) Maßnahmen zur Beschleunigung des Gutachtens	50	1720
f) Maßnahmen nach Eingang des Gutachtens	51	1720
g) Bewertung des Gutachtens	56	1723
h) Schwachpunkte einer Mängelbegutachtung	58	1725
i) Ausschöpfung der Beweismöglichkeiten	62	1727
III. Sonstige Beweismittel	63	1728
C. Vergleiche in Bausachen	64	1729
D. Besonderheiten des Urteils im Bauprozess	70	1734
I. Teilurteil	71	1734
II. Vorbehaltsurteil	82	1741
1. Vorbehaltsurteil bei Aufrechnung	82	1741
2. Vorbehaltsurteil im Urkundenprozess	87	1744
a) Darlegung des Unternehmers im Urkundenprozess	88	1744
b) Einwendungen des Bestellers	91	1747
c) Das Verfahren im Urkundenprozess	92	1747
d) Das Vorbehaltsurteil im Urkundenprozess	93	1748
e) Das Nachverfahren gemäß § 600 ZPO	95	1748

	R.n.	Seite
III. Grundurteil	98	1749
IV. Aufhebung und Zurückverweisung nach § 538 ZPO	104	1752
Sachregister		1755


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG