

Planen und Bauen im Bestand

Bearbeitet von
Dr. Till Kemper

1. Auflage 2017. Buch. XI, 231 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 70286 0
Format (B x L): 12,8 x 19,4 cm

[Recht > Zivilrecht > Privates Baurecht, Architektenrecht](#)

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

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

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



beck-shop.de
PraxisWissen

Till Kemper
Planen und Bauen im Bestand

DIE FACHTBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
PraxisWissen
DIE FACHBUCHHANDLUNG
Planen und Bauen
im Bestand

von

Dr. Till Kemper M.A.

Rechtsanwalt & Mediator
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

2017





beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 70286 0

© 2017 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Fotosatz H. Buck
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen
Umschlaggestaltung: Bruno Schachtner Grafik-Werkstatt
Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)



beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort

Der Band gibt einen kursorischen Überblick über das Thema Bauen und Planen im Bestand, der für Nichtjuristen Hinweise enthält, auf welche Problempunkte bei solchen Projekten zu achten ist. Die Problempunkte reichen vom „normalen Bauvertragsrecht“ hin zu Spezialproblemen von Maßnahmen im (Denkmal-)Bestand. Die Anzahl der potenziell berührten Rechtsgebiete (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Denkmalschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Kaufrecht, Mietrecht, Werkvertragsrecht, Vergaberecht etc.) ist hoch und eine vollständige Erfassung nahezu unmöglich; jedenfalls wäre sie der Leserlichkeit abträglich. Die rechtssichere Handhabung des Spagats über die Vielzahl der durch ein Projekt tangierten Rechtsgebiete *in praxi* erfordert Beratung durch Fachbehörden, Architekten und Ingenieure, Fachunternehmen sowie nicht zuletzt Rechtsanwälte.

Der bei Abfassung des Bandes im Umlauf befindliche Diskussionsentwurf zum „neuen Bauvertragsrecht“ wurde nicht berücksichtigt.

Frankfurt am Main, Februar 2017

Dr. Till Kemper



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Teil A Einleitung	1
Teil B Planung von Baumaßnahmen und sonstige Planungs- und Ingenieurleistungen	5
I. Rechtsgrundlagen	5
II. Auswahl geeigneten Architektenpersonals	6
1. Generalplaner und Fachplaner	6
2. Vergabe von Architektenleistungen	7
a) Ausschreibungspflicht	8
b) Auftragswert und Schwellenwerte	9
c) Vergabearten und -verfahren	14
d) Vergabeunterlagen und Leistungsbeschreibung	15
e) Rechtsschutz	16
III. Form und Inhalt des Vertrages	19
1. Koppelungsverbot	21
2. Leistungsbestimmung	21
3. Kostenbegriffe und Kostengliederung	29
4. Vergütung des Architekten	34
5. Abnahme	37
6. Gewährleistungsfristen	37
7. Urheberrechte und -nutzungsrechte	38
8. Vertretung	38
9. Beendigung des Architektenvertrages	39
a) Vollständige Erfüllung, Abnahme	39
b) Vorzeitige Beendigung	40
IV. Abnahme	42
V. Gewährleistungsrechte	44
1. Mangel	45
2. Typische Mängel der Architektenleistungen	46
a) Mangelhafte Genehmigungsplanung	47
b) Mangelhafte Ausschreibung und Vergabe	50
c) Mangelhafte Objektüberwachung	52
d) Mangelhafte Objektbetreuung	54

Inhaltsverzeichnis

e) Mangelhafte Baukostenkontrolle	55
f) Minderleistung bei der Erbringung von Grundleistungen im Sinne der Leistungsphasen der HOAI	59
g) Rechtsmängel der Planung wegen Urheberrechtsverletzung	60
3. Gewährleistungsrechte	60
a) Gemeinsame Haftung des Architekten und Bauunternehmers	61
b) Grenzen der Haftpflichtversicherung des Architekten	62
4. Verjährung	63
VI. Sicherheiten beim Architekten- und Ingenieurvertrag	63
1. Vertragserfüllungsbürgschaft	64
2. Gewährleistungsbürgschaft	64
VII. Rechtsschutz beim Architektenvertrag	65
1. Selbstständiges Beweisverfahren	65
2. Klageverfahren	67
3. Einstweilige Verfügung	68
4. Streitverkündung	68
5. Mediation/Schlichtung	69
VIII. Urheberrechte von Architekten und Ingenieuren an Planungsleistungen	70
1. Urheberrecht	70
2. Urhebernutzungsrecht	70
3. Urheberbenennungsrecht	71
4. Urheberänderungsrecht	71
5. Rechtsschutz bei Urheberrechtsverletzung	72
a) Einstweiliger Rechtsschutz	73
b) Klageverfahren	73
Teil C Baumaßnahmen und andere Werkleistungen am Denkmal	75
I. Vorbereitung von Baumaßnahmen	76
II. Die Auswahl des geeigneten Unternehmens	78
1. Einzelunternehmer oder Generalunternehmer	80
2. Vergabe von Bauleistungen	81
a) Vergabe nach der VOB/A 2. Abschnitt	83
b) Rechtsgrundlagen	85
c) Grundsätze des Vergaberechts und Vergabearten	85
d) Vergabearten und -verfahren	86
e) Leistungsbeschreibung	97
f) Vergabe- und Vertragsunterlagen	104
g) Auswertung der Angebote	107

h) Beendigung des Vergabeverfahrens	108
i) Neuausschreibung	110
j) Vergabe unterhalb des Schwellenwertes	110
k) Rechtsschutz	115
III. BGB-Vertrag oder VOB/B-Vertrag	115
IV. Widerrufsrechte im Bauvertragsrecht	122
V. Schatzfund-Reglung im VOB/B-Vertrag	122
VI. Preisabreden	123
VII. Pflichten während der Ausführung	125
VIII. Beendigung des Werkvertrages	127
1. Vorzeitige Beendigung	127
2. Fertigstellung, Abnahme und Schlussrechnung	130
IX. Schlussrechnung und Vergütung	132
X. Gewährleistung	133
1. Mangelbegriff	133
2. Gewährleistungsrecht	136
a) Nachbesserung	136
b) Selbst- bzw. Ersatzvornahme	143
c) Minderung	146
d) Rücktritt	149
e) Schadensersatz	155
XI. Kostenanschlag	159
XII. Verjährung	160
1. Verjährung der Mängelansprüche	160
2. Verjährung der Zahlungsansprüche des Werkunternehmers	161
XIII. Sicherheiten am Bau	161
1. Sicherheiten zu Gunsten des Auftraggebers	161
2. Vertragserfüllungsbürgschaft/-sicherheit	162
3. Gewährleistungssicherheit	163
4. Arten von Sicherheiten	164
5. Sicherheiten zu Gunsten des Auftragnehmers	165
a) Unternehmerpfandrecht	169
b) Unsicherheitseinrede	169
XIV. Rechtsschutz bei Bauverträgen	169
1. Selbstständiges Beweisverfahren	169
2. Klageverfahren	172
3. Streitverkündung	173
4. Mediation/Schlichtung	174

Inhaltsverzeichnis

Teil D Abgrenzung Kauf- und Werkrecht	175
--	-----

Teil E Kauf und Verkauf	177
--------------------------------------	-----

1. Gesetzliche Grundlagen	177
2. Form	177
3. Inhalt	177
a) Beschaffenheitsvereinbarung und Mängel	177
b) Gewährleistungsschluss	179
c) Meldepflichten	180
d) Vorkaufsrecht	181
4. Gewährleistungsrechte	181
a) Nacherfüllung	182
b) Minderung	182
c) Schadensersatz	182
d) Rücktritt	183
5. Abtretung von Ansprüchen	184
6. Vorprüfung/Due Diligence	184
a) Rechtliche und technische bauliche Gegebenheiten ...	185
b) Grundbuch	185
c) Denkmalrechtliche Auflagen/Auskünfte/Denkmal- buch	186
7. Rechtsschutz	186

Teil F Öffentlich-rechtliche Anforderungen	189
---	-----

1. Baugenehmigung	189
2. Nutzungsänderungsgenehmigung	191
3. Denkmalschutzrechtliche Genehmigung	193
a) Rechtsgrundlagen	194
b) Art des Denkmalschutzes	195
c) Genehmigungsvorbehalt	196
d) Kontrollrechte der Denkmalschutzbehörden	198
e) Förderung von Denkmalpflegemaßnahmen	199
4. Bestandsschutz	200
5. Baulicher Brandschutz	203
6. Stellplätze für PKW und Fahrräder	204
7. Abstandsflächen	205
8. Wärme- und Schallschutz	205

Teil G Ansprüche der Nachbarn	207
--	-----

1. Öffentlich-rechtliche Ansprüche	207
a) Baurechtlicher Nachbarwiderspruch	207

b) Rücksichtnahmegebot	208
c) Abstandsflächen	209
d) Verunstätungsverbot	210
e) Immissionsschutzrechtliches Trennungsgebot	211
f) Baustelleneinrichtung und -betrieb	212
g) Denkmalschutzrechtlicher Nachbarschutz	213
2. Zivilrechtliche Nachbaransprüche	214
a) Schadenersatzansprüche aus § 823 BGB	214
b) Abwehranspruch wegen Besitzstörung nach § 862 BGB	215
c) Abwehransprüche wegen Immissionen, Baulärm u. a. §§ 906 ff. BGB	215
d) Abwehranspruch wegen drohendem Gebäudeeinsturz, § 908 BGB	216
e) Abwehranspruch gegen Abgrabungen, § 909 BGB	217
f) Anspruch auf Abwehr gegen Überbau, § 912 ff. BGB ..	217
g) Der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch gegen Eigentumsbeeinträchtigungen nach § 1004 BGB	217
h) Landesnachbarrechtsgesetze	218
i) Ansprüche eines Mieters, Minderung § 536 BGB	219
Stichwortverzeichnis	221