



Axel Wirth
Cornelius Pfisterer
Andreas Schmidt

Privates Baurecht praxisnah

Basiswissen mit Fallbeispielen

2. Auflage

 Springer Vieweg

Privates Baurecht praxisnah

Axel Wirth · Cornelius Pfisterer · Andreas Schmidt

Privates Baurecht praxisnah

Basiswissen mit Fallbeispielen

2. Auflage

Axel Wirth
Technische Universität Darmstadt, Deutschland

Andreas Schmidt
Köln, Deutschland

Cornelius Pfisterer
Berlin, Deutschland

ISBN 978-3-658-13332-0 ISBN 978-3-658-13333-7 (eBook)
DOI 10.1007/978-3-658-13333-7

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer Vieweg

© Springer Fachmedien Wiesbaden 2011, 2016

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen.

Lektorat: Karina Danulat

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer Vieweg ist Teil von Springer Nature
Die eingetragene Gesellschaft ist Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH

Vorwort

In einer idealen Welt könnten Bauherr, Planer und Werkunternehmer möglicherweise ohne nähere Kenntnisse des privaten Baurechts auskommen. In dieser Welt hätte sich der Bauherr bereits lange vor Baubeginn abschließende Vorstellungen über alle Einzelheiten des zu errichtenden Gebäudes gemacht und die von ihm gewünschte Qualität vorgegeben. Es lägen bereits vollständige Ausführungsplanungen vor. Ein gut auskömmlicher Werklohn wäre vereinbart, nachvollziehbare Ratenzahlungen lägen fest. Der Baugrund entspräche den Annahmen der Vertragspartner. Hausschwamm, Setzungsrisse an Nachbargebäuden, Starkregenereignisse, Minusgrade, Materialfehler, Lieferengpässe, Überschreitungen von Fertigstellungsfristen, die Ausführung behindernde Auflagen der Baubehörde und ähnliches gäbe es nicht.

Die Arbeiten würden fehlerfrei ausgeführt. Über die Kosten geänderter oder zusätzlicher Leistungen bestünde sofort Einigkeit. Sollte es gleichwohl zu Mängeln kommen, würden diese ohne Diskussion unverzüglich und nachhaltig beseitigt.

Da es diese ideale Welt im Bereich des Bauens nicht gibt, haben wir dieses Buch verfasst. Es vermittelt das notwendige Grundwissen, um neben Qualität, Kosten und Terminen auch den rechtlichen Herausforderungen eines Bauvorhabens gerecht zu werden.

Darmstadt/Berlin/Köln im Februar 2016

Axel Wirth
Cornelius Pfisterer
Andreas Schmidt

Inhaltsverzeichnis

- 1 Einführung in das private Baurecht 1**
 - 1.1 Privates Baurecht..... 2
 - 1.1.1 BGB-Werkvertragsrecht..... 2
 - 1.1.2 Die Regelungen der VOB..... 2
 - 1.1.3 HOAI..... 3
 - 1.2 Öffentliches Baurecht..... 3
 - 1.2.1 Bauplanungsrecht 4
 - 1.2.2 Bauordnungsrecht..... 4
 - 1.3 Die Grundregeln des Werkvertragsrechts..... 5
 - 1.3.1 Erfolgshaftung 5
 - 1.3.2 Vorleistungspflicht 5
 - 1.3.3 Abnahme 6
 - 1.3.4 Vorzeitige Beendigung 6
 - 1.3.5 Mängelansprüche..... 6
 - 1.4 Der Bauvertrag 7
 - 1.4.1 Beteiligte des Bauvorhabens..... 7
 - 1.4.2 Abschluss des Bauvertrages 10

- 2 Der Inhalt des Bauvertrags..... 11**
 - 2.1 Die wesentlichen Regelungen 12
 - 2.1.1 Bauwerksleistungen..... 12
 - 2.1.2 Vergütung 12
 - 2.1.3 Leistungszeit..... 13
 - 2.1.4 Abrechnung und Zahlung 13
 - 2.1.5 Kündigung 13
 - 2.1.6 Abnahme 14
 - 2.1.7 Mängel..... 14
 - 2.1.8 Sicherheiten 14
 - 2.1.9 Sonstige Regelungen 14
 - 2.2 Die wesentlichen Unterschiede 15
 - 2.3 Die VOB/B als AGB 16
 - 2.3.1 Allgemeine Geschäftsbedingungen 16

2.3.2 Die VOB/B im Licht der AGB-Rechtsprechung	16
2.3.3 Problematische VOB/B-Klauseln	17
2.4 Die Leistung des Auftragnehmers	18
2.4.1 Erfolgshaftung	18
2.4.2 Die Bestimmung des Leistungsumfangs.....	20
2.4.3 Die Art der Leistungsbeschreibung	20
2.4.4 Widersprüche innerhalb der Leistungsbeschreibung	23
2.4.5 Mehrdeutige Leistungsbeschreibung	23
2.5 Nachträgliche Leistungsänderungen.....	24
2.5.1 Mengenänderungen ohne Einwirkung des Auftraggebers	25
2.5.2 Leistungsänderungen durch Einwirkung des Auftraggebers	28
2.5.3 Ohne Auftrag ausgeführte Leistungen.....	31
2.6 Übungsfall zu Kapitel 2	33
3 Die Abnahme der Werkleistung	35
3.1 Begriff und Bedeutung der Abnahme.....	36
3.1.1 Definition der Abnahme	36
3.1.2 Rechtsnatur der Abnahme.....	37
3.1.3 Hauptpflicht.....	37
3.1.4 Rechtsgeschäftliche Abnahmeformen	38
3.1.5 Die fiktive Abnahme.....	40
3.1.6 „Technische Abnahme“	42
3.1.7 Behördliche Abnahmen	43
3.2 Rechtsfolgen der Abnahme.....	44
3.2.1 Erfüllung.....	44
3.2.2 Fälligkeit der Vergütung.....	44
3.2.3 Verzinsung des Werklohns	46
3.2.4 Gefahrübergang	47
3.2.5 Ende der Schutzpflicht aus § 4 Abs. 5 VOB/B.....	50
3.2.6 Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche.....	50
3.2.7 Beweislastumkehr bezüglich Mängel	51
3.2.8 Rechtsverluste bei fehlendem Vorbehalt	52
3.3 Anspruch auf Abnahme	55
3.3.1 Vollendung des Werkes	55
3.3.2 Mangelfreiheit des Werkes	55
3.3.3 Der Zeitpunkt der Abnahme	57

- 3.3.4 Rechtsfolgen der Abnahmeverweigerung 58
- 3.4 Abnahme nach Kündigung 59
- 3.5 Teilabnahme 59
 - 3.5.1 Voraussetzungen 59
 - 3.5.2 Wirkungen 60
- 3.6 Die Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum 60
- 3.7 AGB zur Abnahme 61
 - 3.7.1 Allgemeine Geschäftsbedingungen 61
 - 3.7.2 Die VOB/B als AGB 61
 - 3.7.3 Die Abnahmebestimmungen der VOB/B 62
 - 3.7.4 Weitere Klauseln zur Abnahme 62
- 3.8 Übungsfall zu Kapitel 3 63

- 4 Abrechnung und Zahlung 67**
 - 4.1 Grundlagen 68
 - 4.1.1 Vermutung einer üblichen Vergütung 68
 - 4.1.2 Vorleistungspflicht 69
 - 4.2 Abschlagszahlungen 69
 - 4.2.1 Abschlagszahlungen im BGB-Vertrag 69
 - 4.2.2 Abschlagszahlungen im VOB/B-Vertrag 71
 - 4.2.3 Frist zur Geltendmachung von Abschlagszahlungen 72
 - 4.2.4 Vorauszahlungen 73
 - 4.3 Die Schlussrechnung 73
 - 4.3.1 BGB-Vertrag 73
 - 4.3.2 VOB/B-Vertrag 73
 - 4.4 Die Schlusszahlung 76
 - 4.4.1 Fälligkeit 76
 - 4.4.2 Verzinsung 77
 - 4.4.3 Weitere Rechte des Auftragnehmers bei Zahlungsverzug 77
 - 4.4.4 Die Schlusszahlungseinrede in § 16 Abs. 3 Nr. 2–6 VOB/B 78
 - 4.5 Verjährung 78
 - 4.5.1 Grundlagen 78
 - 4.5.2 BGB-Vertrag 78
 - 4.5.3 VOB/B-Vertrag 79
 - 4.5.4 Hemmung 79
 - 4.6 Übungsfall zu Kapitel 4 80

5 Der Baumangel	83
5.1 Der Mangelbegriff im Werkvertrag	84
5.1.1 Leistungspflicht des Auftragnehmers	84
5.1.2 Sachmangelbegriff	85
5.1.3 Der Rechtsmangel	89
5.1.4 Abgrenzung Mangel/Verschleiß	89
5.1.5 Der Mangelbegriff des § 13 VOB/B	90
5.2 Mängelrechte nach BGB-Werkvertragsrecht	92
5.2.1 Übersicht	92
5.2.2 Zeitpunkt	92
5.2.3 Stufenverhältnis und Fristsetzung	93
5.2.4 Der Nacherfüllungsanspruch, §§ 634 Nr. 1, 635 BGB	93
5.2.5 Selbstvornahme und Aufwendungsersatz	98
5.2.6 Rücktritt	100
5.2.7 Minderung	101
5.2.8 Schadensersatz	103
5.2.9 Das Leistungsverweigerungsrecht des Auftraggebers bei Mängeln	108
5.3 Mängelrechte nach VOB/B	111
5.3.1 Rechte des Auftraggebers vor der Abnahme	111
5.3.2 Rechte des Auftraggebers nach der Abnahme	114
5.3.3 Ausschluss der Mängelhaftung nach § 13 Abs. 3 VOB/B	119
5.4 Exkurs: Haftung des Baustoffhändlers für Aus- und Einbaukosten?	121
5.5 Verjährung der Mängelrechte	122
5.5.1 Verjährung nach BGB Werkvertragsrecht	122
5.5.2 Verjährung der Mängelansprüche nach VOB/B	124
5.5.3 Vereinbarungen über die Verjährung	127
5.5.4 Hemmung der Verjährung	127
5.6 Mitverantwortlichkeit der Baubeteiligten	129
5.6.1 Mitverschulden des Auftraggebers	129
5.6.2 Verantwortlichkeit des Auftraggebers nach § 645 BGB	130
5.6.3 Gesamtschuldverhältnisse	130

6 Vorzeitige Vertragsbeendigung	133
6.1 Überblick.....	134
6.2 Grundlagen.....	135
6.2.1 Kooperationspflicht.....	135
6.2.2 Freie Kündigung.....	135
6.2.3 Die Kündigung aus wichtigem Grund.....	135
6.2.4 Die Kündigungsmöglichkeiten des Auftraggebers nach der VOB/B.....	136
6.2.5 Kündigungsmöglichkeiten für den Auftragnehmer.....	137
6.3 Die Durchführung der Kündigung.....	138
6.3.1 Kündigung nach § 8 Abs. 3 VOB/B:.....	138
6.3.2 Kündigung des Auftragnehmers nach § 9 VOB/B.....	139
6.4 Die Abrechnung des gekündigten Vertrages.....	139
6.4.1 Zweiteilung.....	139
6.4.2 Die Abrechnung bei freier Kündigung.....	139
6.4.3 Die Abrechnung bei der Kündigung aus wichtigem Grund.....	141
6.4.4 Die Abrechnung bei speziellen Kündigungstatbeständen.....	141
6.5 Übungsfall zu Kapitel 6.....	142
7 Die Bauzeit	145
7.1 Grundlagen.....	146
7.1.1 BGB-Vertrag.....	146
7.1.2 Die Regelung in der VOB/B.....	147
7.2 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung.....	149
7.2.1 Wann liegt eine Behinderung vor?.....	149
7.2.2 Behinderungsanzeige.....	150
7.2.3 Rechtsfolgen einer Behinderung.....	150
7.2.4 Rechtsfolgen einer Unterbrechung der Ausführung:.....	153
7.3 Die Vertragsstrafe.....	154
7.3.1 Grundlagen.....	154
7.3.2 Voraussetzung.....	155
7.3.3 Inhalt.....	155
7.3.4 Vertragsstrafe in AGB.....	156
7.4 Übungsfälle zu Kapitel 7.....	157

8 Sicherheiten	161
8.1 Grundlagen	162
8.2 Sicherung des Vergütungsanspruchs	162
8.2.1 Abschlagszahlungen	162
8.2.2 Vorauszahlungen	163
8.2.3 Pfandrecht.....	163
8.2.4 Sicherungshypothek des Bauunternehmers	163
8.2.5 Bauhandwerkersicherung	164
8.3 Sicherung der Mängelansprüche.....	166
8.4 Vertragserfüllung.....	166
8.5 Sicherheitsleistung im VOB/B-Vertrag.....	167
8.5.1 Grundlagen	167
8.5.2 Art der Sicherheit.....	167
8.5.3 Zeitpunkt.....	168
8.5.4 Rückgabe	168
8.6 Besonderheiten der Bürgschaft als Sicherheit	169
8.6.1 Art der Bürgschaft	169
8.6.2 Verjährung.....	169
8.7 Übungsfall zu Kapitel 8, § 648 BGB.....	170
Sachwortverzeichnis	171

1 Einführung in das private Baurecht

EINGANGSFRAGEN

Was versteht man unter dem deutschen Baurecht?

Warum unterscheidet man zwischen dem Privaten und dem Öffentlichen Baurecht?

Wie grenzt man das Bauplanungs- vom Bauordnungsrecht ab?

Welche Rollen spielen das BGB-Werkvertragsrecht und die Regelungen der VOB (Teile A, B u. C) im Privaten Baurecht?

Wer ist in welcher Rolle an einem Bauvorhaben beteiligt?

Wie wird ein Bauvertrag abgeschlossen?

In dieser Einführung wird erläutert, was im deutschen Recht unter dem Begriff „Baurecht“ zu verstehen ist. Dabei wird zwischen dem Privaten und Öffentlichem Baurecht unterschieden. Innerhalb des Öffentlichen Baurechts wird weiter zwischen Raumordnung, Bauleitplanung und Bauordnungsrecht unterschieden. Wichtige Begriffe sind dabei unter anderem Bauleitplanung, Bebauungsplan und Baugenehmigung. Im Privaten Baurecht werden das Werkvertragsrecht des BGB und die Regelungen der VOB, insbesondere Teil B behandelt.

Im Rahmen des Werkvertragsrechtes werden u. a. folgende Begriffe behandelt: Erfolgshaftung, Vorleistungspflicht, Mängelansprüche, vorzeitige Beendigung von Vertragsverhältnissen, Abnahme. Angesprochen werden auch die verschiedenen Beteiligten eines Bauvorhabens (u. a. Auftraggeber, Auftragnehmer, Generalunternehmen, Generalübernehmer, Subunternehmer, Projektsteuerer, Baustofflieferant und Bauträger). Schließlich wird auf die Grundzüge des Abschlusses eines Bauvertrages eingegangen.

1.1 Privates Baurecht

Das private Baurecht regelt die Rechtsverhältnisse der an einem Bauprojekt beteiligten Personen.

1.1.1 BGB-Werkvertragsrecht

Der Kern der Regelungen des privaten Baurechts befindet sich im Bürgerlichen Gesetzbuch, dem BGB. Dort ist in den §§ 631 ff. BGB das Werkvertragsrecht geregelt. Das BGB regelt verschiedene Vertragstypen, beispielsweise den Kaufvertrag, den Mietvertrag, den Dienstvertrag und eben den Werkvertrag. Regelmäßig werden Arbeitsverträge dem Vertragstyp „Dienstvertrag“ zugeordnet, während der (Bau-) Vertrag über die Errichtung eines Bauwerks dem Vertragstyp „Werkvertrag“ entspricht. Da unter den Vertragstyp „Werkvertrag“ auch andere Vertragsverhältnisse fallen, wie zum Beispiel ein Vertrag über die Beförderung eines Briefes, eine Taxifahrt, eine Autowäsche oder eine Bestattung, sind die Vorschriften teilweise sehr abstrakt und für die Bedürfnisse eines Bauvertrags unzureichend.

1.1.2 Die Regelungen der VOB

In der Praxis sind deshalb die Regelungen der VOB von größter Bedeutung. Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) wird durch den Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA) erarbeitet. Der DVA ist ein von den Interessengruppen der öffentlichen Auftraggeber und der Auftragnehmer paritätisch besetztes Gremium. Die VOB besteht aus drei Teilen: VOB/A, VOB/B und VOB/C.

1.1.2.1 VOB/A

Die VOB/A regelt, wie die Vergabe von Aufträgen durch öffentliche Auftraggeber abzulaufen hat. Für den privaten Auftraggeber hat die VOB/A praktisch keine Bedeutung.

1.1.2.2 VOB/B

Relevanter ist die VOB/B. Bei ihr handelt es sich um vertragliche Regelungen, die zum Bestandteil eines Bauvertrags gemacht werden können. Die VOB/B stellt kein Gesetz dar, sondern gilt zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber nur, wenn diese es ausdrücklich so vereinbaren. Der besondere praktische Nutzen der VOB/B liegt gegenüber den gesetzlichen Regelungen des BGB darin, dass die VOB/B auf die spezifischen Anforderungen eines Bauvorhabens zugeschnitten ist. So finden sich dort zum Beispiel Regelungen zur Ausführung, zu Ausführungsfristen, zur Schlussrechnung etc. Da es sich bei der VOB/B um Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) handelt, die einer gesonderten gesetzlichen Überprüfung auf Wirksamkeit unterliegen, gestaltet sich die Anwendung der VOB/B in jüngster Zeit zunehmend schwieriger (s. unten).

1.1.2.3 VOB/C

Gegenstand der VOB/C sind die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV). Die VOB/C regelt, welche ATVs derzeit in welcher Fassung gelten. Für die Betreuung und die Schaffung neuer ATV ist ebenfalls der DVA zuständig. Die ATVs werden teilweise auch als DIN-Normen herausgegeben. Die VOB/C wird Vertragsbestandteil, wenn die VOB/B vereinbart wird (über § 1 (1) VOB/B).

1.1.3 HOAI

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure regelt im Verhältnis Architekt - Bauherr, welche Preise für Architektenleistungen zu bezahlen sind. Dabei wird ein Rahmen vorgegeben, der nicht unter-, aber auch nicht überschritten werden darf. Die HOAI ist als Rechtsverordnung zwingend und kann durch vertragliche Vereinbarung nicht umgangen werden. Die HOAI regelt nicht, welche Leistungen ein Architekt im Rahmen eines Architektenvertrages zu erbringen hat. Dies müssen die Parteien gesondert vereinbaren. Nicht alle Architektenleistungen unterfallen der HOAI. Die HOAI wurde mehrmals geändert. Derzeit gilt die Fassung vom 10. Juli 2013.

1.2 Öffentliches Baurecht

Während das private Baurecht die zivilrechtlichen Rechtsbeziehungen der an einem Bauvertrag beteiligten Personen regelt, betrifft das öffentliche Baurecht die Zulässigkeit des Bauvorhabens an sich und damit das Verhältnis des Bauherrn zum Staat. Ein Bauvorhaben bedarf in vielen Fällen einer Baugenehmigung (in welchen ist gesetzlich festgelegt), die durch die jeweilige Genehmigungsbehörde erteilt wird. Dabei prüft die Behörde, ob das Vorhaben die maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhält. Insbesondere geht es dabei um die bauplanungsrechtliche und die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

1.2.1 Bauplanungsrecht

1.2.1.1 Raumordnung

Ausgangspunkt ist die Raumordnung. Nach § 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.

1.2.1.2 Bauleitplanung

Auf der Ebene der Städte und Gemeinden greift sodann die Bauleitplanung, mit der die städtebauliche Entwicklung gesteuert wird. Die Bauleitplanung ist im BauGB geregelt. Zunächst wird eine Flächenplanung aufgestellt, aus der Bebauungspläne entwickelt werden. Im Bebauungsplan kann sodann geregelt werden, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit für ein konkretes Bauvorhaben eine Genehmigung erteilt wird.

1.2.1.3 Fachplanung

Für bestimmte Bauvorhaben, wie zum Beispiel Verkehrswege, Flughäfen, Abbau von Bodenschätzen und technische Ver- und Entsorgungsanlagen, gibt es spezielle planungsrechtliche Vorschriften (z. B. BundesfernstraßenG), die die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit solcher Vorhaben regeln. Die Planung dieser Vorhaben wird als Fachplanung bezeichnet. Zu unterscheiden ist dies vom Begriff der Fachplanung bei einem einzelnen Bauvorhaben, der zur Unterscheidung der „klassischen“ Architektenleistung von der planerischen Leistung des Statikers oder des Gebäudetechnikers („Fachplaner“) dient.

Raumordnung ⇒ Bauleitplanung ⇒ Bebauungsplan ⇒ Baugenehmigung

1.2.2 Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht regelt technische Anforderungen an Bauvorhaben und dient der Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung und dem Betrieb von Bauwerken ausgehen. So sind zum Beispiel die Regelungen zum Brandschutz ein wichtiger Teil des Bauordnungsrechts. Jedes Bundesland hat eigene Landesbauordnungen erlassen, da für das Bauordnungsrecht die Länder und nicht der Bund zuständig sind. Es handelt sich um Gesetze. Die Bauordnung regelt darüber hinaus das Verfahren zur Erlangung einer Baugenehmigung und gewährleistet so die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften.