

# Inhaltsübersicht

**Abkürzungsverzeichnis**  
**Literaturverzeichnis**

XXVII  
XXXI

	Seite	Rdn.
<b>Kapitel 1 Die Sicherung bauvertraglicher Ansprüche</b>	1	1–395
<b>I. Das selbstständige Beweisverfahren (Beweissicherung)</b>	1	1–147
1. Bedeutung und Gegenstand des selbstständigen Beweisverfahrens	3	1–5
2. Allgemeine Verfahrensgrundsätze	5	6
3. Besondere Zulässigkeitsvoraussetzungen	6	7–35
a) § 485 Abs. 1, 1. Alternative: Zustimmung des Gegners	8	11–14
b) § 485 Abs. 1, 2. Alternative: Veränderungsgefahr	9	15–26
c) § 485 Abs. 2: Der selbstständige Sachverständigenbeweis	13	27–35
aa) Zur Feststellung des Zustandes einer Sache	14	28–33
bb) Der Begriff des rechtlichen Interesses	17	34–35
4. Der Antrag	20	36–70
a) Die Parteien	21	39–53
aa) Der Antragsteller	21	40–42
bb) Der Antragsgegner	22	43–45
cc) Die Einbeziehung Dritter (Streitverkündung)	23	46–53
b) Die Bezeichnung der Tatsachen	27	54–57
c) Die Bezeichnung der Beweismittel	29	58–67
aa) Die Auswahl des Sachverständigen	29	59
bb) Die Ablehnung des Sachverständigen	30	60–67
d) Die Glaubhaftmachung	34	68–69
e) Muster	35	70
5. Die Zuständigkeit	36	71–75
6. Die Beweisaufnahme	39	76–97
a) Der Beschluss	39	76–82
b) Die Durchführung der Beweisaufnahme	42	83–91
c) Die Rechte des Antragsgegners und des Streithelfers	48	92–94
d) Rechtsbehelfe	51	95–97
7. Die rechtlichen Wirkungen	54	98–122
8. Die Kosten	67	123–143
a) Grundsätze	67	123–127
b) Zum Anwendungsbereich des § 494a ZPO	72	128–133
c) Die „isolierte“ Kostenentscheidung	75	134–135
d) Der materiell-rechtliche Kostenerstattungsanspruch	77	136–137
e) Kosten des Streithelfers	78	138–139
f) Gerichts- und Anwaltskosten	79	140–143
9. Der Streitwert	80	144–147

# Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
<b>II. Das Privatgutachten</b>	84	148–181
1. Die Stellung des Sachverständigen	90	152–153
2. Die Vergütung	92	154–157
3. Die Kostenerstattung	94	158–181
a) Der materiell-rechtliche Anspruch auf Kosten- erstattung	94	159–165
b) Kostenerstattung im Kostenfestsetzungsverfahren	98	166–181
<b>III. Die Bauhandwerkersicherungshypothek</b> (§ 650e [früher: § 648 BGB])	107	182–313
1. Die Bedeutung der Sicherungshypothek	108	182–191
2. Der Ausschluss der Rechte des § 650e (früher: § 648) BGB	112	192–193
3. Die Voraussetzungen für die Einräumung einer Sicherungshypothek	113	194–260
a) Der anspruchsberechtigte Bauwerkunternehmer	113	195–221
aa) Der Bauunternehmer	114	196–210
bb) Der Architekt	124	211–215
cc) Der Sonderfachmann	128	216–218
dd) Baubetreuer und Bauträger	129	219–221
b) Die Forderung aus Bauvertrag	130	222–242
aa) Die werkvertragliche Forderung	131	222–232
bb) Verjährte Forderung	134	233
cc) Mangelhafte Werkleistung	135	234–236
dd) Beginn der Sicherbarkeit	138	237–242
c) Der Sicherungsgegenstand	141	243–260
aa) Das Baugrundstück	141	243–248
bb) Der Eigentümer	145	249–252
cc) Identität von Besteller und Grundstücks- eigentümer	146	253–260
4. Verfahrensfragen	152	261–296
a) Einstweilige Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung	154	268–290
aa) Voraussetzungen	155	271–280
bb) Verfahren	162	281–285
cc) Aufhebung und Rücknahme	165	286–290
b) Die Klage auf Eintragung einer Bauhandwerker- sicherungshypothek	167	291–296
5. Rechtsbehelfe	169	297–301
6. Kostenentscheidung	171	302–311
7. Der Streitwert	176	312–313
<b>IV. Die Bauhandwerkersicherung</b> (§ 650f [früher: § 648a] BGB)	178	314–338
1. Die Regelung	180	314–316
2. Das Verhältnis zu 650e (früher: § 648) BGB	182	317–319
3. Der Berechtigte	184	320–323

	Seite	Rdn.
4. Der Verpflichtete	185	324–325
5. Zum Begriff der „Vorleistung“	187	326–331
6. Der Streit um die Sicherheit und die Rechtsfolgen	191	332–338
<b>V. Die Schutzschrift</b>	195	339–348
1. Die Bedeutung der Schutzschrift	195	339–340
2. Form und Inhalt der Schutzschrift	196	341–343
3. Verfahren	198	344–345
4. Kostenerstattung	198	346–348
<b>VI. Die einstweilige Verfügung in Bausachen</b>	201	349–387
1. Fallgestaltungen	203	350–376
a) Einstweilige Verfügung eines Baubeteiligten	203	351–354
b) Einstweilige Verfügung eines Dritten	205	355–358
c) Zum Regelbedürfnis in Bausachen	210	359–366
d) Einstweiliger Rechtsschutz bei Bankgarantie und Bürgschaft auf erstes Anfordern	212	367–376
2. Zuständigkeit	219	377
3. Antrag	219	378–382
4. Beweiswürdigung und Beweislast	221	383
5. Das Urteil	221	384–387
<b>VII. Der Arrest in Bausachen</b>	223	388–395
<b>Kapitel 2 Zulässigkeitsfragen im Bauprozess</b>	227	396–567
<b>I. Die Zuständigkeit des Gerichts in Bausachen</b>	227	396–424
1. Abgrenzung von bürgerlich-rechtlichen und öffentlich-rechtlichen Baustreitigkeiten	228	396–403
2. Funktionelle Zuständigkeit	232	404
3. Baukammern	233	405–408
4. Kammer für Handelssachen	236	412–413
5. Örtliche Zuständigkeit	237	414–424
a) Gerichtsstandsvereinbarungen	238	414–416
b) Die gesetzliche Regelung	240	417
c) Der Gerichtsstand des Erfüllungsortes (§ 29 ZPO)	241	418–423
d) Internationale Zuständigkeit	244	424
<b>II. Die Feststellungsklage in Bausachen</b>	249	425–463
1. Die Feststellungsklage in Bausachen	250	426–432
2. Das Feststellungsinteresse in Bausachen	254	433–448
3. Die unbezifferte Leistungsklage	260	449–450
4. Verjährung und Feststellungsklage	262	451–456
5. Negative Feststellungsklage	263	457–459
6. Rechtskraft von Feststellungsurteilen	264	460–463

# Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
<b>III. Aktivlegitimation und Prozessführungsbefugnis bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum</b>	266	464–518
1. Allgemeines	268	464–465
2. Begriff des Wohnungseigentums	274	466–470
3. Aktivlegitimation	278	471–472
4. Prozessführungsbefugnis	280	473–502
a) Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche	282	476–485
b) Rücktritt (§§ 634 Nr. 3, 636, 323, 326 Abs. 5 BGB)	287	486
c) Minderung (§§ 634 Nr. 3, 638 BGB) und „kleiner“ Schadensersatz (§ 281 BGB)	288	487–490
d) „großer“ Schadensersatz	291	491
e) Gesamtgläubigerschaft?	292	492
f) Die zeitliche Grenze für das gemeinschaftliche Vorgehen	292	493–494
g) Der Mehrheitsbeschluss	293	495
h) Die Auswirkung des Mehrheitsbeschlusses auf die Sachbefugnis der Wohnungseigentümer	294	496–502
5. Rechtslage bei Dritthaftungs(Subsidiaritäts)klauseln	296	503
6. Die Abnahme	297	504–509
7. Die gerichtliche Geltendmachung	302	510–518
<b>IV. Der Einfluss des Schiedsvertrages und des Schiedsgutachtenvertrages auf den Bauprozess</b>	307	519–546
1. Allgemeines	307	519–524
2. Rechtsfolgen für den Bauprozess	309	525–546
a) Bauschlichtung, Mediation und Adjudikation	310	526–528
b) Schiedsgericht	313	529–537
c) Schiedsgutachtenvertrag	320	538–546
<b>V. Die Streitverkündung im Bauprozess</b>	328	547–567
1. Die Zulässigkeit der Streitverkündung	330	551–559
2. Die Form der Streitverkündung	332	560
3. Die Wirkungen der Streitverkündung	333	561–567
<b>Kapitel 3 Der Bauprozess in erster und zweiter Instanz</b>	339	568–599
<b>I. Vorbereitung durch die Parteien</b>	342	571–576
<b>II. Die richterlichen Maßnahmen</b>	347	577–587
<b>III. Verspätetes Vorbringen</b>	353	588–592
<b>IV. Zur Berufung in Bausachen</b>	357	593–599

	Seite	Rdn.
<b>Kapitel 4 Die Honorarklage des Architekten</b>	363	600–1218
<b>I. Grundlagen der Vergütung</b>	363	600–729
1. Anwendungsbereich der HOAI	366	603–623
a) Sachlicher Anwendungsbereich der HOAI	368	606–611a
b) Persönlicher Anwendungsbereich der HOAI	371	612–619
c) Örtlicher Anwendungsbereich der HOAI	375	620–623
2. Vertragliche Bindung und honorarfreie Akquisitionstätigkeit	377	624–671
a) Vorarbeiten	394	652–654
b) Vorvertrag	395	655–660
c) Ansprüche aus Architektenwettbewerb	397	661–671
3. Rechtsnatur des Architektenvertrages	404	672–677
4. Wirksamkeit des Architektenvertrages	406	681–729
a) Die Architektenbindung	417	696–726
b) Verstoß gegen Höchst- und Mindestsätze	429	727–729
<b>II. Die vereinbarte Vergütung</b>	431	730–819
1. Grundsätze der Honorarvereinbarung nach der HOAI	431	731–818
a) Honorarvereinbarung innerhalb der Mindest- und Höchstsätze	435	739–750
b) Unterschreitung der Mindestsätze	439	751–774
c) Überschreitung der Höchstsätze	454	775–786
d) Schriftformerfordernis	458	787–794
e) Honorarvereinbarung bei Auftragserteilung	461	795–818
2. Zeithonorar	470	819
<b>III. Die „übliche“ Vergütung</b>	471	820–830
1. Im Anwendungsbereich der HOAI	471	821–828
2. Außerhalb der HOAI	473	829–830
<b>IV. Der Umfang des Honoraranspruchs</b>	474	831–1162
1. Allgemeine Grundsätze	475	832–904
a) Auftragsumfang	477	834–860
b) Unvollständig erbrachte Teilleistungen	490	861–879
aa) 1. Alternative: Vertragliche Festlegung des Leistungsumfangs nach § 34 HOAI i.V.m. Anlage 10	496	868–870
bb) 2. Alternative: Globale Umschreibung des Leistungsumfangs	498	871–879
c) Zeitliche Abstimmung der Leistungsphasen	507	880–884
d) Die Bindung an die Schlussrechnung	509	885–904
2. Abrechnungssystem der HOAI	518	905–1086
a) Honorarzone	518	906–914
b) Anrechenbare Kosten	522	915–983
aa) Kostenberechnung als Maßstab	523	974–976

# Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
bb) DIN 276–1: 2008–12 als Grundlage für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten	525	977–978
cc) Grundsätze der Ermittlung der anrechenbaren Kosten	526	979–982
dd) Nicht geregelte Fallgestaltungen	532	982a
ee) Fallgestaltungen des § 4 Abs. 2 HOAI	533	982b
ff) Sonstige Grundsätze der Ermittlung der anrechenbaren Kosten	534	982c–983
c) Bauen im Bestand	536	984–990
aa) Grundsätzliches	537	984
bb) Umbauzuschlag	538	985–987
(1) Kein Mindestumbauzuschlag	539	986
(2) Vereinbarung des Zuschlags bei Auftragserteilung?	540	987
cc) Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz bei den anrechenbaren Kosten	541	988–990
(1) Zeitpunkt der Vereinbarung	544	989
(2) Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz ohne Vereinbarung	544	990
(3) Keine Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz laut Vertrag	546	990a
d) Modell Baukostenvereinbarung	546	991–999
e) Architektenleistungen	548	1000–1072
aa) Grundsätzliches	548	1000–1011a
bb) Änderungsleistungen	556	1012–1029b
(1) Grundsätzliches	557	1012–1025
(2) Änderungsleistungen unter Geltung der HOAI 2009 (bis 16.7.2013)	562	1026–1029
(3) Änderungsleistungen unter Geltung der HOAI 2013 (ab 17.7.2013)	564	1029a–1029b
cc) Mehrleistungen durch verlängerte Bauzeit	566	1030–1043
dd) Teilleistungen	574	1044–1052
ee) Besondere Leistungen	576	1070–1072
f) Zeithonorar	577	1081–1086
3. Pauschalhonorar	579	1087–1105
4. Nebenansprüche des Architekten	585	1106–1118
a) Nebenkosten	585	1106–1109
b) Umsatzsteuer	587	1110–1111
c) Zinsen	588	1112–1118
5. Honorar bei Kündigung und vorzeitiger Vertragsbeendigung	590	1119–1162
a) Das Kündigungsrecht des Auftraggebers gemäß § 648 BGB n.F. (vor 1.1.2018: 649 BGB)	592	1120–1141
b) Kündigung des Architektenvertrages aus wichtigem Grund	600	1142–1159
c) Das Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB n.F.	609	1159a–1159f

	Seite	Rdn.
d) Einvernehmliche Beendigung des Architektenvertrages	613	1160
e) Fälligkeit des Honorars	613	1161–1162
<b>V. Fälligkeit</b>	614	1163–1218
1. Fälligkeit des Honorars	615	1164–1207
a) Vertragsgemäße Leistungserbringung (Vertragsschluss bis 16.7.2013)	615	1165–1172
b) Abnahme der Architektenleistungen (Vertragsschluss ab 17.7.2013)	619	1172a–1172f
c) Prüffähige Honorarschlussrechnung	623	1173–1206
d) Überreichung der Rechnung	640	1207
2. Abschlagszahlung	641	1208–1217
3. Nebenkosten	645	1218
 <b>Kapitel 5 Die Werklohnklage des Bauunternehmers</b>	 647	 1219–1889
<b>I. Grundlage der Vergütung</b>	647	1219–1224
<b>II. Der Bauvertrag</b>	650	1225–1376
1. Vereinbarung der VOB	660	1234–1277
a) VOB Teil A (VOB/A)	661	1235–1238
b) VOB Teil B (VOB/B)	662	1239–1274
c) VOB Teil C (VOB/C)	677	1275–1277
2. Widersprüche im Bauvertrag	679	1278–1286
3. Aktiv- und Passivlegitimation	682	1287–1295
4. Wirksamkeit des Bauvertrages	687	1296–1307
5. Insolvenzeintritt	696	1308–1314
6. Unternehmereinsatzformen	699	1314a–1331
7. Die Auftragsvergabe durch den Architekten	708	1332–1359
a) Originäre Vollmacht des Architekten	712	1341–1347
b) Ausdrückliche Vollmacht des Architekten	718	1348–1352
c) Duldungsvollmacht des Architekten	719	1353
d) Anscheinsvollmacht des Architekten	720	1354–1359
8. Die Auftragsvergabe durch Bauträger-/Baubetreuungsgesellschaft	723	1360–1373
9. Public Private Partnerships (PPP)	730	1374–1376
<b>III. Der vertraglich vereinbarte Werklohn</b>	732	1377–1438
1. Vorarbeiten	733	1381–1390
2. Vereinbarte Vergütung	737	1391–1430
a) Grundsätzliches	738	1391–1399
b) Preisklauseln	742	1400–1414
c) Kalkulationsgrundsätze	747	1415–1430
3. „Übliche“ Vergütung	758	1431–1438

# Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
<b>IV. Umfang des Werklohnanspruchs</b>	762	1439–1712
1. Allgemeine Grundsätze	762	1439–1491
a) Nebenleistungen	765	1444–1449
b) Mehrleistungen/Minderleistungen	768	1450–1453
c) Leistungsänderungen	771	1453a–1473
aa) Anordnungsrecht des Auftraggebers nach BGB	772	1453a–1453e
bb) Anordnungsrecht des Auftraggebers nach VOB/B	774	1454–1473
d) Zusätzliche Leistungen	787	1474–1488
e) Leistungen ohne Auftrag	796	1489–1491
2. Der Einheitspreisvertrag	798	1492–1513
3. Der Pauschalpreisvertrag	812	1514–1561
a) Allgemeine Grundsätze	812	1514–1524
b) Formen des Pauschalvertrages	816	1525–1535
c) Komplettheitsklauseln	824	1536–1539
d) Anpassung des Pauschalpreises	826	1540–1552
e) Abrechnung bei Kündigung	833	1553–1561
4. Der GMP-Vertrag	838	1562–1569
5. Stundenlohnvertrag	842	1570–1583
6. Der Selbstkostenerstattungsvertrag	849	1584
7. Abschlagszahlungen	849	1585–1623
a) Abschlagszahlungen beim BGB-Bauvertrag	850	1585–1595
aa) Rechtslage bis zum 31.12.1017	851	1586–1589
aaa) Vertragsgemäße Leistung	851	1587–1588
bbb) Erlangter Wertzuwachs	852	1589
bb) Rechtslage ab 1.1.2018	853	1589a
cc) Nachweis der Leistung	854	1590
dd) Zeitlicher Abstand	855	1591
ee) Verbrauchervertrag	855	1592
ff) Sonstiges	856	1593–1595
b) Abschlagszahlungen beim VOB-Bauvertrag	858	1596–1597
c) Allgemeine Grundsätze	858	1598–1610
d) Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	864	1611–1619
e) AGB-Regelungen	869	1620–1623
8. Sicherheitsleistungen	871	1624–1677
a) Zweck der Sicherheitsleistung	879	1639
b) Art und Umfang der Sicherheitsleistung	880	1640–1656
c) Bürgschaft auf erstes Anfordern	889	1657–1666
d) Höhe der Sicherheitsleistung	895	1667–1669
e) Zeitraum der Sicherheitsleistung	897	1670–1677
9. Umsatzsteuer	899	1678–1684
10. Skontoabzug	902	1685–1694
11. Zinsen	907	1695–1712

	Seite	Rdn.
<b>V. Werklohnanspruch bei Kündigung und einvernehmlicher Vertragsaufhebung</b>	913	1713–1782
1. Kündigung des Auftraggebers/Bauherrn	917	1720–1768
a) Freies Kündigungsrecht	917	1720–1742
b) Besonderes Kündigungsrecht aus § 649 BGB n.F. (= § 650 BGB a.F.)	931	1743–1751
c) Außerordentliches Kündigungsrecht	935	1752–1768
aa) Grundsätzliches	935	1752–1760
bb) Die 3 Kündigungstatbestände beim VOB-Bauvertrag	943	1761–1768
2. Kündigung des Auftragnehmers/Unternehmers	948	1769–1780
3. Einvernehmliche Vertragsauflösung	954	1781–1782
<b>VI. Fälligkeit des Werklohns</b>	956	1783–1889
1. BGB-Bauvertrag	957	1787–1844a
a) Grundsätzliches	957	1787–1788
b) Die Durchgriffsfälligkeit (§ 641 Abs. 2 BGB)	959	1789–1797
c) Abnahme	963	1798–1835a
aa) Grundsätzliches	964	1798–1809
bb) Die Wirkungen der Abnahme	972	1810–1814
cc) Die Arten der Abnahme	974	1815–1832
(1) Die ausdrücklich erklärte Abnahme	975	1816–1817
(2) Die förmliche Abnahme	975	1818–1822
(3) Die schlüssige Abnahme	984	1823–1829
(4) Abnahme durch Fristablauf (fiktive Abnahme)	988	1830–1831a
(5) Teilabnahme	990	1832
dd) Die verweigerte Abnahme	990	1833–1835a
d) Erteilung der Rechnung	994	1836–1844a
aa) Rechtslage bis 31.12.2017	995	1836–1844
bb) Rechtslage ab 01.01.2018	999	1844a
2. VOB-Bauvertrag	1000	1845–1889
a) Abnahme	1002	1846–1860
b) Prüfbare Abrechnung	1008	1861–1889
 <b>Kapitel 6 Die Honorarklage des Sonderfachmannes</b>	 1021	 1890–1923
<b>I. Grundlagen</b>	1021	1891–1903
<b>II. Umfang des Honorars</b>	1026	1904–1922
1. Städtebauliche Leistungen und landschaftsplanerische Leistungen	1026	1905–1906
2. Leistungen bei Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen	1029	1907–1908
3. Tragwerksplanung	1030	1909–1912

# Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
4. Leistungen bei der Technischen Ausrüstung	1035	1913–1914
5. Thermische Bauphysik	1039	1915–1916
6. Schallschutz und Raumakustik	1039	1917–1918
7. Bodenmechanik, Erd- und Grundbau	1040	1919–1920
8. Vermessungstechnik	1040	1921–1922
<b>III. Fälligkeit</b>	1041	1923
<b>Kapitel 7 Die Honorarklage des Projektsteuerers</b>	1043	1924–1939
1. Die Leistungen des Projektsteuerers	1044	1925–1928
2. Rechtsnatur des Projektsteuerungsvertrages	1049	1929–1934
3. Das Honorar des Projektsteuerers	1052	1935–1939
<b>Kapitel 8 Die Klage auf Mängelbeseitigung (Nacherfüllung)</b>	1057	1940–2174
<b>I. Einleitung</b>	1057	1940–1959
<b>II. Der Baumangel</b>	1071	1960–2064
1. Der Sachmangel	1071	1960–1965
2. Der Begriff der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst/Technik	1077	1966–1978
3. Zur Substantiierung des Mangels	1086	1979–1982
4. Mängel des Architektenwerks	1088	1983–2029b
a) Planungsfehler	1093	1985–2007
b) Koordinierungsmängel	1117	2008–2010
c) Mangelhafte Objektüberwachung/ Bauüberwachung	1119	2011–2029
d) Aufklärungs-, Hinweis-, Beratungs- und Auskunftspflichten des Architekten	1139	2029a–2029b
e) Deckungseinschränkungen und Deckungsaus- schlussstatbestände in der Architektenhaft- pflichtversicherung	1143	2029c–2029h
aa) Erfüllung und Erfüllungssurrogate gemäß Ziffer 1 (1.2) der AHB	1146	2029d
bb) Überschreitung der Bauzeit sowie eigener Fristen und eigener Termine gemäß A 4 (4.1) BBR	1147	2029e
cc) Überschreitung von Kostenschätzungen, Kostenberechnungen oder Kostenanschlägen gemäß A 4 (4.2) BBR	1147	2029f

	Seite	Rdn.
dd) Bewusst gesetz-, vorschrifts- oder sonst pflichtwidriges Verhalten (Tun oder Unterlassen)	1148	2029g
ee) Rechtsprechung zu weiteren möglichen Einschränkungen/Ausschlüssen	1151	2029h
5. Mängel des Unternehmerwerks	1153	2030–2054
a) Mangelbegriff	1155	2030–2036
b) Prüfungs- und Anzeigepflicht des Auftragnehmers	1170	2037–2054
6. Mängel der Werkleistung von Sonderfachleuten	1184	2055–2059
7. Mängel des Treuhänderwerks	1189	2060–2061
8. Mängel des Projektsteuerers	1191	2062–2064
<b>III. Die Mängelbeseitigungsklage</b>	1193	2065–2174
1. Begriffsbestimmungen	1194	2066–2076
2. Die Klage des Auftraggebers auf Nacherfüllung nach dem BGB	1202	2077–2087
3. Mitverschulden des Auftraggebers und seine Zuschusspflicht (Sowiesokosten)	1208	2088–2090
4. Umfang der Nacherfüllung	1211	2091–2094
5. Die Kosten der Nacherfüllung	1212	2095–2099
6. Die verweigerte Nacherfüllung („unverhältnismäßige Kosten“)	1214	2100–2105
7. Die Selbstvornahme (§ 637 Abs. 1 BGB)	1218	2106–2113
8. Der Kostenvorschussanspruch (§ 637 Abs. 3 BGB)	1223	2114–2136
a) Voraussetzung und Umfang	1223	2114–2124
b) Vorschuss und Verjährung	1228	2125–2131
c) Die Abrechnung des Vorschusses	1232	2132–2136
9. Die Klage des Auftraggebers auf Nacherfüllung nach der VOB	1234	2137–2161
a) Die Klage gegen den Unternehmer vor Abnahme der Bauleistung	1234	2137–2149
b) Die Klage des Auftraggebers nach Abnahme	1239	2150–2161
10. Die Klage auf Nacherfüllung gegen den Architekten	1243	2162–2174
a) Der Neuherstellungsanspruch des Auftraggebers gegen den Architekten	1245	2165
b) Der Anspruch auf Nacherfüllung (§ 635 BGB)	1245	2166–2168
c) Zum Nacherfüllungsrecht des Architekten	1247	2169–2171
d) Fristsetzung	1249	2172
e) Die Mitwirkungspflicht des Architekten bei der Nacherfüllung durch den Unternehmer	1249	2173–2174

# Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
<b>Kapitel 9 Die Gewährleistungsklage (Mängelrechte) des Bauherrn</b>	1251	2175–2261
<b>I. Die Mängelrechte des Bauherrn nach BGB</b>	1251	2175–2224
1. Das Verhältnis der Mängelrechte zueinander	1253	2177–2180
2. Notwendiger Vortrag bei allen Gewährleistungsklagen	1254	2181–2184
3. Der Rücktritt (§§ 634 Nr. 3, 323 BGB)	1258	2185–2191
4. Die Minderung	1262	2192–2200
5. Schadensersatz (§§ 634 Nr. 4, 636, 280, 281 BGB)	1268	2215–2224
<b>II. Die Mängelrechte des Bauherrn nach der VOB</b>	1277	2225–2261
1. Das Verhältnis der Mängelrechte zueinander	1279	2227–2232
2. Die Minderung (§ 13 Abs. 6 VOB/B)	1280	2233–2241
3. Der Schadensersatzanspruch aus § 13 Abs. 7 bzw. § 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B	1286	2242–2261
a) Der Anspruch aus § 13 Abs. 7 VOB/B	1286	2242–2259
aa) Der kleine Schadensersatzanspruch nach § 13 Abs. 7 Nr. 3 Satz 1 VOB/B	1288	2247–2254
bb) Der große Schadensersatzanspruch nach § 13 Abs. 7 Nr. 3 Satz 2 VOB/B	1291	2255–2259
b) Der Schadensersatzanspruch aus § 4 Abs. 7 Nr. 2 VOB/B	1292	2260–2261
<b>Kapitel 10 Besondere Fallgestaltungen außerhalb der Gewährleistung</b>	1295	2262–2434
<b>I. Die Einbeziehung Dritter (§ 328 BGB)</b>	1295	2262–2272
1. Vertrag zu Gunsten Dritter	1296	2262
2. Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter	1296	2263–2272
<b>II. (Neben)Pflichtverletzung im Sinne von §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB</b>	1303	2273–2277
<b>III. Die Baukostenüberschreitung durch den Architekten</b>	1306	2278–2316
1. Baukostengarantie	1310	2281–2283
2. Baukostenüberschreitung	1312	2284–2316
a) Vorgabe eines bestimmten Baukostenbetrages	1313	2285–2288
b) Pflichtverletzung des Architekten	1318	2289–2300
c) Das Recht des Architekten auf Nachbesserung/ Nacherfüllung	1330	2301–2302
d) Verschulden des Architekten	1331	2303–2304
e) Der Schaden des Bauherrn/Auftraggebers	1332	2305–2316
<b>IV. Verzögerte Bauausführung/Behinderungen</b>	1338	2317–2349
1. Ansprüche des Bauherrn/Auftraggebers	1338	2318–2328

	<b>Seite</b>	<b>Rdn.</b>
a) BGB-Bauvertrag	1342	2319–2324
b) VOB-Bauvertrag	1346	2325–2328
2. Ansprüche des Unternehmers/Auftragnehmers	1349	2329–2349
a) Bauzeitverlängerung	1356	2331
b) Schadensersatz	1358	2332–2348
c) Vergütungsanpassung	1375	2349
<b>V. Zum Anwendungsbereich deliktsrechtlicher Vorschriften (§§ 823 ff. BGB)</b>	1378	2350–2390
1. Mangelhafte Werkleistung als Eigentumsverletzung	1378	2350–2351
2. Verletzung der Verkehrssicherungspflicht	1381	2352–2374
a) Die Verkehrssicherungspflicht des Bauunternehmers	1384	2355–2361
b) Die Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn	1393	2362–2367
c) Die Verkehrssicherungspflicht des Architekten	1397	2368–2374
3. Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG)	1401	2375–2384
4. Produkthaftung	1410	2385–2390
<b>VI. Verschulden bei Vertragsschluss (§ 311 Abs. 2 BGB) und Dritthaftung (§ 311 Abs. 3 BGB)</b>	1415	2391–2408
1. Verschulden bei Vertragsschluss (§§ 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 280 BGB)	1415	2391–2394
2. Fallgestaltungen	1417	2395–2405
3. Dritthaftung (§ 311 Abs. 3 BGB)	1425	2406
4. Die Rechtsfolgen	1426	2407–2408
<b>VII. Geschäftsführung ohne Auftrag</b>	1427	2409–2414
<b>VIII. Ungerechtfertigte Bereicherung</b>	1432	2415–2434
1. Fallgestaltungen/Übersicht	1433	2415–2416
2. Zu den bereicherungsrechtlichen Voraussetzungen	1437	2417–2431
a) Bereicherungsausgleich bei unwirksamem Architektenvertrag	1440	2420–2426
b) Ausgleich von Überzahlungen	1443	2427–2428
c) Rückzahlungsanspruch des öffentlichen Auftraggebers	1445	2429
d) Bereicherungsausgleich bei „Schwarzarbeit“	1446	2430–2431
3. Schaffung eines Familienwohnheims und Vermögensausgleich nach einer Scheidung	1447	2432–2434
<b>Kapitel 11 Besondere Klagearten</b>	1451	2435–2650
<b>I. Die Klage aus Urheberrecht des Architekten</b>	1451	2435–2473
1. Urheberrechtsschutz des Architekten	1455	2437–2445
2. Verwertungsrecht des Bauherrn	1464	2446–2456

# Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
3. Änderung der Planung und des Bauwerkes	1471	2457–2470
4. Umfang des Anspruchs bei Urheberrechtsverletzungen	1483	2471–2473
<b>II. Die Ausgleichsklage der Baubeteiligten nach § 426 BGB</b>	1487	2474–2522
1. Grundsatz der gleichrangigen Haftung der verantwortlichen Baubeteiligten	1488	2474–2476
2. Das Gesamtschuldverhältnis als Voraussetzung für den Ausgleichsanspruch	1491	2477–2506
a) Gesamtschuld mehrerer Unternehmen	1492	2478–2480
b) Gesamtschuld von Architekt und Unternehmer	1494	2481–2496
aa) Planender Architekt und Unternehmer	1494	2481–2491
bb) Objektüberwachender Architekt und Unternehmer	1502	2492
cc) Quotierung	1504	2493–2496
c) Gesamtschuld von Architekt, Sonderfachmann und Unternehmer	1507	2497
d) Gesamtschuld von planendem und objektüberwachendem Architekten	1508	2498–2499
e) Gesamtschuld von Architekt und Sonderfachmann	1511	2500–2504
f) Gesamtschuld mehrerer Sonderfachleute	1519	2505
g) Weitere Gesamtschuldverhältnisse	1519	2506
3. Der Ausgleichsanspruch	1519	2507–2512
4. Haftungsbegünstigung eines gesamtschuldnerisch haftenden Baubeteiligten und Gesamtschuldnerausgleich	1526	2513–2522
<b>III. Anerkenntnisse im Baurecht</b>	1533	2523–2553
1. Allgemeines	1533	2523
2. Rechtliche Formen des Anerkenntnisses	1533	2524–2529
3. Einzelfälle	1536	2530–2551
a) Das Anerkenntnis zur Mängelbeseitigung	1536	2531
b) Die Anerkennung von Stundenlohnarbeiten	1536	2532–2536
c) Der Anerkenntnisvermerk des Bauherrn unter der Honorarrechnung des Architekten	1539	2537–2538
d) Der Prüfvermerk unter der Schlussrechnung des Bauunternehmers	1539	2539–2541
e) Das gemeinsame Aufmaß als Anerkenntnis	1541	2542–2548
f) Sonstige Fälle	1544	2549–2551
4. Rechtsprechungsübersicht	1545	2552–2553
<b>IV. Die Klage auf Vertragsstrafe</b>	1548	2554–2596
1. Vertragsstrafe für nicht erfüllte Bauleistung	1554	2565–2566
2. Vertragsstrafe für nicht ordnungsgemäße Bauleistung	1554	2567–2569

	Seite	Rdn.
3. Der Vorbehalt der Vertragsstrafe	1556	2570–2577
4. Die Höhe der Vertragsstrafe	1561	2578–2594
5. Prozessuales	1572	2595
6. Weitere Rechtsprechung	1572	2596
<b>V. Die Nachbarklage</b>	1574	2597–2641
1. Zum zivilrechtlichen Nachbarschutz	1575	2597–2601
2. § 906 BGB – Bau- und immissionsschutzrechtliche Probleme	1581	2602–2612
3. § 909 BGB – Vertiefung und Baugrundrisiko	1589	2613–2631
4. §§ 912 ff. BGB – Überbau	1600	2632–2641
<b>VI. Die Duldungsklage des Bauherrn gegen den Mieter</b>	1605	2642–2650
<b>Kapitel 12 Die Einwendungen der Baubeteiligten im Bauprozess</b>	1609	2651–3060
<b>I. Vertragliche Haftungsfreizeichnungen</b>	1609	2651–2735
1. Einleitung	1611	2651–2653
2. Haftungsfreizeichnungen in AGB/Formularverträgen	1612	2654–2692
a) Abgrenzung der Individualverträge von AGB/Formularverträgen in der Baupraxis	1612	2655–2684
b) Beweislast	1623	2685–2688
c) Kollision von AGB	1625	2689
d) Anwendung der §§ 305 ff. BGB auf Unternehmer/öffentlich-rechtliche Kunden in der Baupraxis	1625	2690–2692
3. Einzelfälle	1627	2693–2735
a) Vollständiger Haftungsausschluss	1627	2694–2704
b) Haftungsausschluss bei gleichzeitiger Abtretung der Mängelansprüche	1632	2705–2710
c) Beschränkung auf Nacherfüllung	1635	2711–2720
d) Beschränkung der Höhe nach	1638	2721–2726
e) Zeitliche Begrenzung	1642	2727–2728
f) Haftung nur bei Verschulden	1643	2729
g) Abänderung der Beweislast	1644	2730–2731
h) Beschränkung auf unmittelbaren Schaden	1644	2732
i) Subsidiaritätsklausel	1645	2733–2735
<b>II. Der unterlassene Vorbehalt</b>	1647	2736–2783
1. Der unterlassene Vorbehalt bei der Abnahme trotz Mängelkenntnis	1647	2737–2742
2. Der unterlassene Vorbehalt einer Vertragsstrafe bei der Abnahme	1649	2743–2749
3. Der unterlassene Vorbehalt bei der Schlusszahlung	1652	2750–2783
a) Bedeutung der Schlusszahlungseinrede	1653	2751–2758

# Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
b) Voraussetzungen der Ausschlusswirkung	1656	2759–2783
aa) Schlussrechnung	1656	2760–2762
bb) Schlusszahlung	1657	2763–2769
cc) Schriftlicher Hinweis	1660	2770–2771
dd) Vorbehalt	1661	2772–2776
ee) Frist	1663	2777–2779
ff) Adressat	1664	2780–2783
<b>III. Die Verwirkung</b>	1665	2784–2790
1. Grundsätze	1665	2785–2789
2. Beweislast	1669	2790
<b>IV. Anfechtung und Organisationsverschulden</b>	1671	2791–2814
1. Arglistige Täuschung/widerrechtliche Drohung eines Baubeteiligten	1671	2791–2799
2. Das Organisationsverschulden	1676	2800–2809
3. Anfechtung nach § 119 BGB	1683	2810–2814
<b>V. Die Verjährung</b>	1686	2815–2921
1. Allgemeine Grundsätze im Verjährungsrecht	1687	2815–2831
a) Die regelmäßige Verjährungsfrist	1687	2816
b) Einrede der Verjährung	1692	2817–2820
c) Vereinbarungen über die Verjährung	1695	2821–2831
aa) Verzicht auf die Einrede der Verjährung	1696	2822
bb) Abkürzung der Verjährungsfristen	1699	2823–2826
cc) Verlängerung der Verjährungsfristen	1701	2827–2831
2. Die Verjährung von Vergütungsansprüchen	1704	2832–2846
a) Werklohnansprüche des Bauunternehmers	1704	2832–2840
aa) Beim BGB-Bauvertrag	1708	2834–2835
bb) Beim VOB-Bauvertrag	1709	2836–2840
b) Honoraransprüche des Architekten, des Ingenieurs und des Sonderfachmannes	1713	2841–2845
c) Vergütungsanspruch des Bauträgers	1718	2846
3. Die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen des Bauherrn (Auftraggeber)	1719	2847–2879
a) Grundsätze	1720	2847
b) Ansprüche des Bauherrn (Auftraggeber) gegen den Bauunternehmer beim BGB-Bauvertrag	1724	2848–2855
c) Ansprüche des Bauherrn (Auftraggeber) gegen den Bauunternehmer beim VOB-Bauvertrag	1734	2856–2864
d) Ansprüche des Bauherrn (Auftraggeber) gegen den Architekten und Sonderfachmann	1739	2865–2875
e) Ansprüche des Bauherrn (Auftraggeber) gegen den Bauträger	1752	2876–2879
4. Die Verjährung sonstiger Ansprüche	1758	2880–2886
a) Anspruch aus Bürgschaftsvertrag	1759	2880–2883
b) Ausgleichsanspruch unter Gesamtschuldnern	1764	2884

	<b>Seite</b>	<b>Rdn.</b>
c) weitere sonstige Ansprüche	1766	2885–2886
5. Hemmung und Neubeginn der Verjährung	1777	2887–2921
a) Hemmung der Verjährung	1778	2888–2907
b) Neubeginn der Verjährung	1802	2908–2913
c) Mängelanzeige nach § 13 Abs. 5 VOB/B	1807	2914–2921
<b>VI. Einwand des mitwirkenden Verschuldens</b> (§ 254 BGB)	1811	2922–2945b
1. Maß der Mitverantwortung	1814	2931–2932
2. Mitverschulden Dritter	1815	2933–2944
3. Einzelfälle aus der Rechtsprechung	1822	2945–2945b
a) Mitverschulden des Bauherrn/Auftraggebers bejaht	1822	2945
b) Mitverschulden des Bauherrn/Auftraggebers verneint	1829	2945a
c) Sonstige Fallkonstellationen	1834	2945b
<b>VII. Die Vorteilsausgleichung</b>	1836	2946–2955
<b>VIII. Störung (Wegfall) der Geschäftsgrundlage</b> (§ 313 BGB)	1843	2956–2977
1. Rechtliche Grundlagen	1844	2957–2963
2. Anwendungsfälle	1847	2964–2977
a) Mengenabweichungen und Mehraufwand bei einem Pauschalpreis-(Festpreis-)Vertrag	1848	2964–2974
b) Preis- und Lohnsteigerungen bei einem Pauschalpreis-(Festpreis-)Vertrag	1852	2975
c) Mengenabweichung beim Einheitspreisvertrag	1853	2976
d) Einzelfälle (Fallübersicht)	1853	2977
<b>IX. Das Zurückbehaltungs- und Leistungsverweigerungsrecht</b>	1855	2978–3021
1. Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB)	1856	2978–2998
2. Leistungsverweigerungsrecht (§ 320 BGB)	1862	2999–3017
3. Das Leistungsverweigerungsrecht bei abgetretenen Mängelrechten	1870	3018–3020
4. Die Unsicherheitseinrede (§ 321 BGB)	1871	3021
<b>X. Die Aufrechnung</b>	1873	3022–3051
1. Die Prozesssituation	1873	3022–3033
2. Die Eventualaufrechnung	1878	3034–3035
3. Die materiellen Voraussetzungen (§§ 387 ff. BGB)	1879	3036–3043
4. Aufrechnungsverbote	1881	3044–3051
<b>XI. Der Einwand der aufgedrängten Bereicherung</b>	1885	3052–3060

# Inhaltsübersicht

	<b>Seite</b>	<b>Rdn.</b>
<b>Kapitel 13 Der Beweis</b>	1889	3061–3162
<b>I. Beweisaufnahme in Bausachen</b>	1889	3061–3066
<b>II. Beweiserleichterungen in Bausachen</b>	1892	3067–3091
1. Der Anscheinsbeweis	1892	3067–3077
2. Die Umkehr der Beweislast	1898	3078–3091
a) § 363 BGB	1898	3079
b) § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB	1899	3080–3081
c) Die Verletzung von Aufklärungs- und Beratungspflichten	1900	3082
d) Beweiserleichterung durch sekundäre Darlegungslast	1901	3083
e) § 830 Abs. 1 Satz 2 BGB	1902	3084–3089
f) Beweisvereitelung	1903	3090–3091
<b>III. Der Beweisantrag</b>	1905	3092–3093
<b>IV. Die Beweismittel des Bauprozesses</b>	1907	3094–3133
1. Der sachverständige Zeuge	1907	3095–3097
2. Der Augenscheinsbeweis und die Ortsbesich- tigung durch Sachverständige	1909	3098–3101
3. Der Urkundenbeweis	1911	3102–3105
4. Der Sachverständige	1912	3106–3133
a) Begriff	1915	3106–3107
b) Die Auswahl des Sachverständigen	1917	3108–3111
c) Aufgabe des Sachverständigen	1919	3112–3115
d) Das Gutachten	1921	3116–3117
e) Die Ablehnung des Sachverständigen (Besorgnis der Befangenheit)	1924	3118–3122
f) Die Verwertung des Gutachtens	1930	3123–3133
<b>V. Der Beweisbeschluss</b>	1935	3134–3143
<b>VI. Die Durchführung der Beweisaufnahme</b>	1940	3144–3145
<b>VII. Die Beweiswürdigung</b>	1942	3146–3157
<b>VIII. Die Beweislast</b>	1947	3158–3162
<b>Kapitel 14 Kosten und Streitwerte</b>	1955	3163–3176
<b>I. Zeugen- und Sachverständigenentschädigung</b>	1955	3163–3174
<b>II. Streitwerte (Fallübersicht)</b>	1964	3175–3176

	Seite	Rdn.
<b>Kapitel 15 Die Zwangsvollstreckung in Bausachen</b>	1969	3177–3252
<b>I. Einleitung/Fallgruppen</b>	1969	3177–3181
<b>II. Die Zwangsvollstreckung wegen einer Geldforderung aus einem Werkvertrag</b>	1974	3182–3214
1. „Einfache“ Bauforderungen	1974	3182
2. Die Vollstreckung aus Zug-um-Zug-Urteilen	1974	3183–3208
a) Gesetzliche Regelung	1975	3183–3187
b) Tenorierungsprobleme	1976	3188–3197
aa) Die Klauselerteilung (§ 726 ZPO)	1977	3189–3191
bb) Die Bezeichnung der Gegenleistung	1978	3192–3197
c) Die Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher	1980	3198–3204
d) Die Überprüfung der Gegenleistung durch den Gerichtsvollzieher	1982	3205–3208
3. Die doppelte Zug-um-Zug-Verurteilung	1985	3209–3213
4. Die Vollstreckung auf Leistung nach Empfang der Gegenleistung	1986	3214
<b>III. Die Vollstreckung zur Erwirkung von Baumaßnahmen</b>	1988	3215–3252
1. Tenorierungsprobleme	1988	3216–3220
2. Das Verfahren nach § 887 Abs. 1 ZPO	1990	3221–3245
a) Vertretbare Handlungen	1991	3222–3224
b) Die Verweigerung der Handlung	1992	3225–3228
c) Die Mitwirkungspflicht des Bauherrn nach § 887 Abs. 1 ZPO	1994	3229–3237
d) Der Erfüllungseinwand des Unternehmers	1995	3238–3245
3. Der Ermächtigungsbeschluss	1999	3246
4. Der Kostenvorschussanspruch (§ 887 Abs. 2 ZPO)	1999	3247–3251
5. Kosten der Zwangsvollstreckung (§ 788 ZPO)	2001	3252
<b>Anhang: Synopse Werk- und Bauvertragsrecht alt/neu</b>	2003	
<b>Stichwortverzeichnis</b>	2035	