

Axel Wirth | Cornelius Pfisterer | Andreas Schmidt

Privates Baurecht praxisnah

Basiswissen mit Fallbeispielen

PRAXIS



**VIEWEG+
TEUBNER**

Axel Wirth | Cornelius Pfisterer | Andreas Schmidt

Privates Baurecht praxisnah

Axel Wirth | Cornelius Pfisterer | Andreas Schmidt

Privates Baurecht praxisnah

Basiswissen mit Fallbeispielen

PRAXIS



VIEWEG+
TEUBNER

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

1. Auflage 2011

Alle Rechte vorbehalten

© Vieweg+Teubner Verlag | Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH 2011

Lektorat: Karina Danulat

Vieweg+Teubner Verlag ist eine Marke von Springer Fachmedien.

Springer Fachmedien ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media.

www.viewegteubner.de



Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, 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.

Umschlaggestaltung: KünkelLopka Medienentwicklung, Heidelberg

Satz/Layout: Annette Prenzer

Druck und buchbinderische Verarbeitung: STRAUSS GMBH, Mörlenbach

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Printed in Germany

ISBN 978-3-8348-1439-5

Vorwort

In einer idealen Welt könnten Bauherr, Planer und Werkunternehmer möglicherweise ohne nähere Kenntnisse im privaten Baurecht auskommen. In dieser Welt hätte sich der Bauherr bereits lange vor Baubeginn abschließende Vorstellungen über alle Einzelheiten des zu errichtenden Gebäudes gemacht und dabei stets der Qualität den Vorzug eingeräumt. Es lägen bereits vollständige Ausführungsplanungen vor. Ein gut auskömmlicher Werklohn wäre vereinbart, nachvollziehbare Ratenzahlungsbeträge lägen fest. Der Baugrund entspräche den Annahmen der Vertragspartner. Hausschwamm, Setzungsrisse an Nachbargebäuden, Starkregenereignisse, Minusgrade, Materialfehler, Lieferengpässe, Fertigstellungsfristen, Anforderungen der Baubehörde und Ähnliches gäbe es nicht. Die Arbeiten würden fehlerfrei ausgeführt. Über die Kosten eines erst später hinzugekommenen Bauteils bestünde sofort Einigkeit. Sollte es trotz allem zu Mängeln gekommen sein, würden diese ohne Diskussion, unverzüglich und nachhaltig beseitigt.

Wer diese Welt – jedenfalls im Bereich des Bauens – als nicht ideal empfindet, dem sei die Lektüre dieses Buchs empfohlen. Es vermittelt das notwendige Grundwissen, um neben Qualität, Kosten und Terminen auch den rechtlichen Herausforderungen eines Bauvorhabens gerecht zu werden.

Darmstadt, Juni 2011

Die Autoren

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.....	15
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	19
2.4.1 Erfolgshaftung	19
2.4.2 Die Bestimmung des Leistungsumfangs	20
2.4.3 Die Art der Leistungsbeschreibung	21
2.4.4 Widersprüche innerhalb der Leistungsbeschreibung	23
2.4.5 Mehrdeutige Leistungsbeschreibung	24
2.5 Nachträgliche Leistungsänderungen	25
2.5.1 Mengenänderungen ohne Einwirkung des Auftraggebers	25
2.5.2 Leistungsänderungen durch Einwirkung des Auftraggebers	29
2.5.3 Ohne Auftrag ausgeführte Leistungen	32
2.6 Übungsfall zu Kapitel 2	33
3 Die Abnahme der Werkleistung	37
3.1 Begriff und Bedeutung der Abnahme	38
3.1.1 Definition der Abnahme	38
3.1.2 Rechtsnatur der Abnahme	39
3.1.3 Hauptpflicht	39
3.1.4 Rechtsgeschäftliche Abnahmeformen	40
3.1.5 Die fiktive Abnahme	42
3.1.6 „Technische Abnahme“	44
3.1.7 Behördliche Abnahmen	44
3.2 Rechtsfolgen der Abnahme	46
3.2.1 Erfüllung	46
3.2.2 Fälligkeit der Vergütung	46
3.2.3 Verzinsung des Werklohns	48
3.2.4 Gefahrübergang	49
3.2.5 Ende der Schutzpflicht aus § 4 Abs. 5 VOB/B	52
3.2.6 Beginn der Verjährungsfrist für Mängelansprüche	52
3.2.7 Beweislastumkehr bezüglich Mängel	53
3.2.8 Rechtsverluste bei fehlendem Vorbehalt	54
3.3 Anspruch auf Abnahme	57
3.3.1 Vollendung des Werkes	57
3.3.2 Mangelfreiheit des Werkes	57
3.3.3 Der Zeitpunkt der Abnahme	59

3.3.4 Rechtsfolgen der Abnahmeverweigerung	60
3.4 Abnahme nach Kündigung	61
3.5 Teilabnahme	61
3.5.1 Voraussetzungen	61
3.5.2 Wirkungen	62
3.6 Die Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	62
3.7 AGB zur Abnahme	63
3.7.1 Allgemeine Geschäftsbedingungen	63
3.7.2 Die VOB/B als AGB	63
3.7.3 Die Abnahmebestimmungen der VOB/B	64
3.7.4 Weitere Klauseln zur Abnahme	64
3.8 Übungsfall zu Kapitel 3	65
4 Abrechnung und Zahlung	69
4.1 Grundlagen	70
4.1.1 Vermutung einer üblichen Vergütung	70
4.1.2 Vorleistungspflicht	71
4.2 Abschlagszahlungen	72
4.2.1 Abschlagszahlungen im BGB-Vertrag	72
4.2.2 Abschlagszahlungen im VOB/B-Vertrag	74
4.2.3 Frist zur Geltendmachung von Abschlagszahlungen	75
4.2.4 Vorauszahlungen	75
4.3 Die Schlussrechnung	75
4.3.1 BGB-Vertrag	75
4.3.2 VOB/B-Vertrag	76
4.4 Die Schlusszahlung	79
4.4.1 Fälligkeit	79
4.4.2 Verzinsung	79
4.4.3 Weitere Rechte des Auftragnehmers bei Zahlungsverzug	80
4.4.4 Die Schlusszahlungseinrede in § 16 Abs. 3 Nr. 2–6 VOB/B	80
4.5 Verjährung	81
4.5.1 Grundlagen	81
4.5.2 BGB-Vertrag	81
4.5.3 VOB/B-Vertrag	81
4.5.4 Hemmung	82
4.6 Übungsfall zu Kapitel 4	83

5 Der Baumangel	87
5.1 Der Mangelbegriff im Werkvertrag.....	88
5.1.1 Leistungspflicht des Auftragnehmers.....	88
5.1.2 Sachmangelbegriff.....	89
5.1.3 Der Rechtsmangel.....	93
5.1.4 Abgrenzung Mangel/Verschleiß.....	93
5.1.5 Der Mangelbegriff des § 13 VOB/B.....	94
5.2 Mängelrechte nach BGB-Werkvertragsrecht	96
5.2.1 Übersicht	96
5.2.2 Zeitpunkt	96
5.2.3 Stufenverhältnis und Fristsetzung	97
5.2.4 Der Nacherfüllungsanspruch, §§ 634 Nr. 1, 635 BGB.....	97
5.2.5 Selbstvornahme und Aufwendungsersatz.....	102
5.2.6 Rücktritt.....	104
5.2.7 Minderung	105
5.2.8 Schadensersatz.....	107
5.2.9 Das Leistungsverweigerungsrecht des Auftraggebers bei Mängeln.....	113
5.3 Mängelrechte nach VOB/B	115
5.3.1 Rechte des Auftraggebers vor der Abnahme.....	115
5.3.2 Rechte des Auftraggebers nach der Abnahme.....	118
5.3.3 Ausschluss der Mängelhaftung nach § 13 Abs. 3 VOB/B.....	123
5.4 Exkurs: Haftung des Baustoffhändlers für Aus- und Einbaukosten?	125
5.5 Verjährung der Mängelrechte.....	126
5.5.1 Verjährung nach BGB Werkvertragsrecht	126
5.5.2 Verjährung der Mängelansprüche nach VOB/B.....	128
5.5.3 Vereinbarungen über die Verjährung	131
5.5.4 Hemmung der Verjährung.....	131
5.6 Mitverantwortlichkeit der Baubeteiligten.....	133
5.6.1 Mitverschulden des Auftraggebers.....	133
5.6.2 Verantwortlichkeit des Auftraggebers nach § 645 BGB	134
5.6.3 Gesamtschuldverhältnisse	134
6 Vorzeitige Vertragsbeendigung	137
6.1 Überblick.....	138
6.2 Grundlagen.....	139
6.2.1 Kooperationspflicht	139

6.2.2 Freie Kündigung.....	139
6.2.3 Die Kündigung aus wichtigem Grund.....	139
6.2.4 Die Kündigungsmöglichkeiten des Auftraggebers nach der VOB/B.....	140
6.2.5 Kündigungsmöglichkeiten für den Auftragnehmer.....	141
6.3 Die Durchführung der Kündigung.....	142
6.3.1 Kündigung nach § 8 Abs. 3 VOB/B:.....	142
6.3.2 Kündigung des Auftragnehmers nach § 9 VOB/B.....	143
6.4 Die Abrechnung des gekündigten Vertrages.....	143
6.4.1 Zweiteilung.....	143
6.4.2 Die Abrechnung bei freier Kündigung.....	144
6.4.3 Die Abrechnung bei der Kündigung aus wichtigem Grund.....	145
6.4.4 Die Abrechnung bei speziellen Kündigungstatbeständen.....	145
6.5 Übungsfall zu Kapitel 6.....	146
7 Die Bauzeit.....	149
7.1 Grundlagen.....	150
7.1.1 BGB-Vertrag.....	150
7.1.2 Die Regelung in der VOB/B.....	151
7.2 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung.....	153
7.2.1 Wann liegt eine Behinderung vor?.....	153
7.2.2 Behinderungsanzeige.....	154
7.2.3 Rechtsfolgen einer Behinderung.....	154
7.2.4 Rechtsfolgen einer Unterbrechung der Ausführung:.....	157
7.3 Die Vertragsstrafe.....	158
7.3.1 Grundlagen.....	158
7.3.2 Voraussetzung.....	159
7.3.3 Inhalt.....	159
7.3.4 Vertragsstrafe in AGB.....	160
7.4 Übungsfälle zu Kapitel 7.....	161
8 Sicherheiten.....	165
8.1 Grundlagen.....	166
8.2 Sicherung des Vergütungsanspruchs.....	166
8.2.1 Abschlagszahlungen.....	166
8.2.2 Vorauszahlungen.....	167
8.2.3 Pfandrecht.....	167

8.2.4 Sicherungshypothek des Bauunternehmers	167
8.2.5 Bauhandwerkersicherung	168
8.3 Sicherung der Mängelansprüche	170
8.4 Vertragserfüllung	170
8.5 Sicherheitsleistung im VOB/B-Vertrag	171
8.5.1 Grundlagen	171
8.5.2 Art der Sicherheit	171
8.5.3 Zeitpunkt	172
8.5.4 Rückgabe	172
8.6 Besonderheiten der Bürgschaft als Sicherheit	172
8.6.1 Art der Bürgschaft	172
8.6.2 Verjährung	173
8.7 Übungsfall zu Kapitel 8, § 648 BGB	173
Sachwortverzeichnis	175

1 Einführung in das private Baurecht

EINGANGSFRAGEN

Was versteht man unter dem deutschen Baurecht?

Wie ist die Unterscheidung zwischen dem Privaten und dem Öffentlichen Baurecht zu sehen?

Wie ist das Öffentliche Baurecht einzuteilen?

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

Wer sind die wichtigsten Beteiligten an einem Bauvorhaben?

Wie wird ein Bauvertrag abgeschlossen?

In dieser Einführung wird gezeigt, was im deutschem Recht unter dem Begriff „Baurecht“ zu verstehen ist. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen dem Privaten und dem Öffentlichen Baurecht. Beim Öffentlichen Baurecht ist wichtig die Unterscheidung zwischen Raumordnung, Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht. Weiter von Bedeutung sind die Begriffe „der Bauleitplanung, des Flächennutzungsplanes, des Bebauungsplanes, der Baugenehmigung und schließlich der Fachplanung“. Im Privaten Baurecht wird auf das BGB-Werkvertragsrecht eingegangen und auf die Regelungen der VOB, Teile A, B und C.

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. Seit der Änderung der HOAI zum 18. August 2009 ist der Anwendungsbereich kleiner geworden, sodass die Parteien mehr Freiheiten, aber auch mehr Unsicherheiten bei der Honorarvereinbarung haben.

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) in der Fassung vom 30. Juni 2009 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.

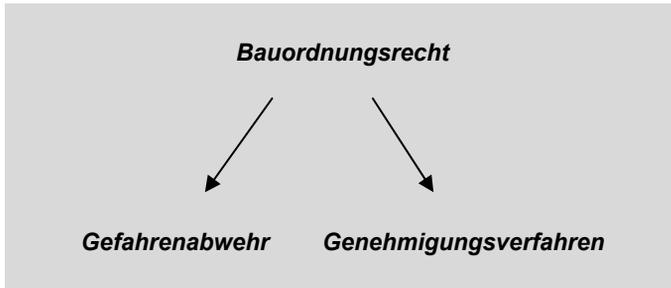
1.2.1.3 Fachplanung

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.



1.3 Die Grundregeln des Werkvertragsrechts

Die für alle Werkverträge geltenden Regelungen des BGB weisen eine Reihe von Grundprinzipien auf, die auch den Bauvertrag prägen.

1.3.1 Erfolgshaftung

§ 631 Abs. 1, 1. Hs. BGB

„... zur Herstellung des versprochenen Werkes verpflichtet“

Der Auftragnehmer schuldet einen Erfolg. Wenn der Auftragnehmer beauftragt wird, eine Mauer zu errichten, reicht es nicht aus, Ziegelsteine aufeinander zu setzen und mit Mörtel zu verbinden. Am Ende muss eine den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Mauer stehen, sonst hat der Auftragnehmer die von ihm geschuldeten Leistungspflichten nicht erfüllt. Dagegen erfüllt der beim Auftragnehmer angestellte Maurergeselle seinen Arbeitsvertrag schon durch das bloße Aufeinandersetzen der Steine, weil es sich bei dem Arbeitsverhältnis um einen Dienstvertrag handelt. Wenn die Mauer nicht fertig wird, erhält der Auftragnehmer keine Vergütung, muss aber seinem Gesellen den Lohn bezahlen.

1.3.2 Vorleistungspflicht

§ 641 Abs. 1 Satz 1 BGB

„Die Vergütung ist bei der Abnahme des Werks zu entrichten.“

Erst wenn der Auftragnehmer das Werk abnahmebereit fertig gestellt hat, muss der Auftraggeber die Vergütung bezahlen. Auch die Taxifahrt ist bei Ankunft am Zielort zu bezahlen. Dies ist für den Auftraggeber günstig. Diese Vorleistungspflicht kann der Auftragnehmer am Bau aber oft schon wirtschaftlich nicht erfüllen, da er über einen langen Zeitraum einen hohen Personal- und Materialeinsatz hat. Der Gesetzgeber hat versucht, dem mit der Einführung von Abschlagszahlungen in § 632a BGB Rechnung zu tragen. Die VOB/B sieht Abschlagszahlungen in § 16 Abs. 1 VOB/B vor. Da die eingebauten Baustoffe meist in das Eigentum des

Grundstückseigentümers übergehen, bürdet die Vorleistungspflicht dem Auftragnehmer auch das Ausfallrisiko des Auftraggebers auf. Beim Abschluss von Bauverträgen ist deshalb darauf zu achten, dass die entsprechenden Risiken über Sicherheiten – wie zum Beispiel durch Bürgschaften – verringert werden. Zusätzlich ist der für die Unternehmerseite geschaffene § 648 a BGB zu beachten.

1.3.3 Abnahme

Mit der Abnahme bestätigt der Auftraggeber, dass das Werk im Wesentlichen vertragsgemäß ist. Erst wenn das Werk abgenommen ist, wird die Vergütung fällig. Die Abnahme stellt deshalb ein zentrales Element des Bauvertrages dar. Mit der Abnahme beginnt auch die Verjährungsfrist für Mängelansprüche (früher „Gewährleistung“).

1.3.4 Vorzeitige Beendigung

Der Auftraggeber kann den Bauvertrag jederzeit kündigen, ohne dass er hierfür einen besonderen Grund benötigt. Allerdings muss er in einem solchen Fall die vereinbarte Vergütung bezahlen, unter Abzug ersparter Aufwendungen und eines anderweitigen Erwerbs des Auftragnehmers.

Dagegen steht dem Auftragnehmer dieses Recht nicht zu. Er kann nur bei Vorliegen bestimmter Sondervoraussetzungen kündigen.

1.3.5 Mängelansprüche

Auch nach Abnahme haftet der Auftragnehmer für das von ihm hergestellte Werk. Bei Bauwerken beträgt die Dauer der Verjährungsfrist von Mängelansprüchen – die Gewährleistungsfrist – beim BGB-Vertrag fünf Jahre, bei Vereinbarung der VOB/B immerhin noch vier Jahre. Treten in dieser Zeit Mängel des Werks auf, muss sie der Auftragnehmer auf Verlangen des Auftraggebers auf eigene Kosten beseitigen. Kommt er einer entsprechenden Aufforderung binnen einer durch den Auftraggeber zu setzenden Frist nicht nach, entstehen für den Auftraggeber weitergehende Mängelrechte wie zum Beispiel das Recht zur Ersatzvornahme, Minderungs- oder Schadensersatzansprüche.

1.4 Der Bauvertrag

1.4.1 Beteiligte des Bauvorhabens

Häufig ist eine Vielzahl von Parteien an der Verwirklichung des Bauvorhabens beteiligt. Daher ist die Erfassung der Vertragsbeziehungen im Einzelnen unabdingbar.

1.4.1.1 Auftraggeber und Auftragnehmer

Die zentralen Akteure sind Auftraggeber (AG) und Auftragnehmer (AN). Hierbei handelt es sich um die traditionellen Begriffe der VOB/B. Das BGB-Werkvertragsrecht spricht indessen vom Besteller und Unternehmer.

Vom Auftraggeber bzw. Besteller zu unterscheiden ist der Begriff des „Bauherrn“. Dieser Begriff entstammt dem öffentlichen Baurecht. Der Bauherr ist verantwortlich für die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, vgl. z. B. § 48 der Hessischen Bauordnung (HBO):

§ 48 HBO – Bauherrschaft

(1) Der Bauherrschaft obliegen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise; sie muss außerdem die Pflichten nach diesem Gesetz erfüllen, soweit sie nicht anderen auferlegt sind. (...)

1.4.1.2 Generalunternehmer (GU) und Generalübernehmer (GÜ)

Der GU ist ein Bauunternehmer, der nach dem Bauvertrag die Verpflichtung zur Errichtung des gesamten Bauvorhabens übernommen hat, also sämtliche Bauleistungen, wobei er einen Teil selbst erbringt. Der GÜ übernimmt gegenüber dem Auftraggeber ebenfalls die umfassende Verpflichtung zur Errichtung des Bauvorhabens; in Abgrenzung zum GU erbringt der GÜ jedoch keine eigene Bauleistung.

Als Sonderformen gibt es den Totalunternehmer bzw. den Totalübernehmer, der neben den Bauleistungen auch die Planungsleistungen erbringt.

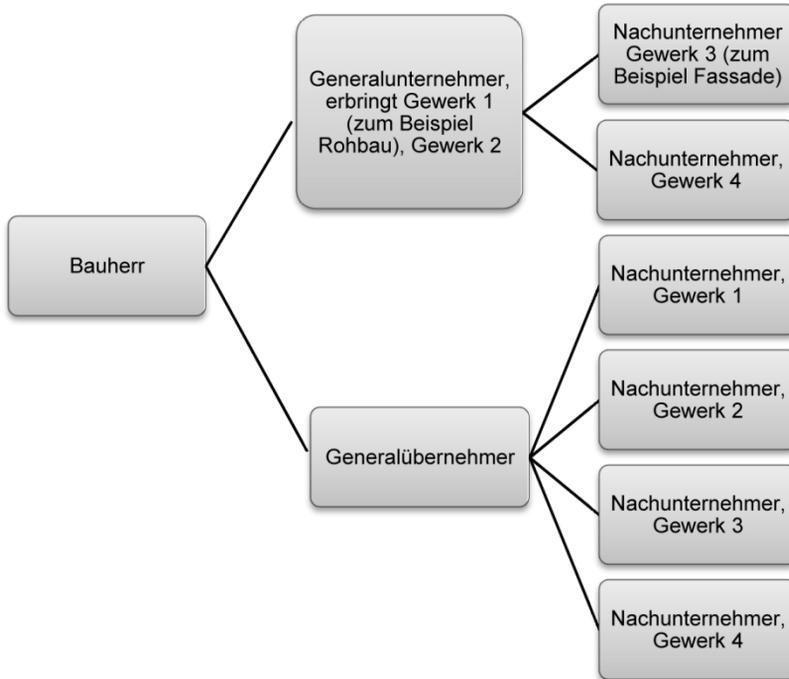


Bild 1.1 Darstellung der Unternehmensformen

1.4.1.3 Sub- ober Nachunternehmer (NU)

GU bzw. GÜ schließen zur Erfüllung ihrer Leistungsverpflichtung Bauverträge mit verschiedenen NU ab, die bestimmte Leistungen (Gewerke) zur Errichtung des Bauvorhabens erbringen.

1.4.1.4 Arbeitsgemeinschaft – ARGE

Häufig schließen sich mehrere Auftragnehmer zur Bewältigung umfangreicherer Projekte in Form einer ARGE zusammen. Die Mitglieder der ARGE bilden eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts und haften dem Auftraggeber nach außen hin gemeinsam. Im Innenverhältnis wird regelmäßig ein ARGE-Partner die kaufmännische, ein anderer Partner die technische Geschäftsführung übernehmen.

1.4.1.5 Architekt

Der Architekt erbringt – je nach Auftragsumfang – die erforderlichen Planungsleistungen sowie die Objektüberwachung (Überwachung der Bauausführung).

Als Generalplaner übernimmt ein Architekt– wie ein Generalunternehmer– alle Planungsleistungen, die er ganz oder teilweise durch Subplaner ausführen lässt.