

Frank Stollhoff | Eva Reininghaus

VOB/B

Projekthandbuch für das
Asset- und Gebäudemanagement

PRIME
SPACE

Fraunhofer IRB  Verlag

Frank Stollhoff | Eva Reininghaus

VOB/B – Projekthandbuch für das Asset- und Gebäudemanagement

Frank Stollhoff | Eva Reininghaus

VOB/B

Projekthandbuch für das Asset- und Gebäudemanagement

Fraunhofer IRB Verlag

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

ISBN (Print): 978-3-7388-0364-8
ISBN (E-Book): 978-3-7388-0365-5

Lektorat: Claudia Neuwald-Burg
Layout, Satz, Herstellung: Andreas Preising
Umschlaggestaltung: Martin Kjer
Druck: DCC Kästl e.K., Ostfildern-Kemnat

Die hier zitierten Normen sind mit Erlaubnis des DIN Deutsches Institut für Normung e. V. wiedergegeben. Maßgebend für das Anwenden einer Norm ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich ist.

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die über die engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes hinausgeht, ist ohne schriftliche Zustimmung des Fraunhofer IRB Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Speicherung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Warenbezeichnungen und Handelsnamen in diesem Buch berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Bezeichnungen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und deshalb von jedermann benutzt werden dürften.

Sollte in diesem Werk direkt oder indirekt auf Gesetze, Vorschriften oder Richtlinien (z. B. DIN, VDI, VDE) Bezug genommen oder aus ihnen zitiert werden, kann der Verlag keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität übernehmen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls für die eigenen Arbeiten die vollständigen Vorschriften oder Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung hinzuzuziehen.

© Fraunhofer IRB Verlag, 2020
Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB
Nobelstraße 12, 70569 Stuttgart
Telefon +49 711 970-2500
Telefax +49 711 970-2508
irb@irb.fraunhofer.de
www.baufachinformation.de

Vorwort

Der Erfolg jeder professionellen Immobilienbewirtschaftung hängt von der Immobiliensteuerung ab. Die dafür verantwortlichen Akteure sind im gewerblichen Bereich die jeweiligen Assetmanager und im öffentlichen Bereich die jeweils Verantwortlichen im Gebäudemanagement. Mitglieder dieser Berufsgruppen und die für sie tätigen Projektsteuerer, Baubetreuer, Architekten und Ingenieure gehören zu den wichtigsten Entscheidern der Immobilienwirtschaft. Von ihrer Entscheidungssicherheit und der Entscheidungsrichtigkeit bei der Steuerung von Gewerbe- und Wohnimmobilien hängt der Erfolg oder der Misserfolg großer Immobilieninvestitionen ab.

Die Verantwortlichen im Assetmanagement und im Gebäudemanagement sind nahezu täglich mit neuen Situationen und Herausforderungen konfrontiert. Sie müssen Baumängel der von ihnen bewirtschafteten Gewerbe- und Wohnimmobilien schnell erkennen und genauso schnell beseitigen, damit keine Mietminderungen die Immobilienrendite belasten. Mieterausbauvereinbarungen in gewerblichen Mietverträgen sind pünktlich und mangelfrei zu erfüllen, um Störungen in wichtigen Mietverhältnissen zu vermeiden. Erweiterungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in Gewerbe- und Wohnimmobilien sind reibungsfrei umzusetzen. Hierzu sind sichere Kenntnisse des VOB/B-Bauvertragsrechts unerlässlich.

Der vorliegende Praxisleitfaden zur VOB/B-Bauvertragsabwicklung soll es den Verantwortlichen im Assetmanagement und im Gebäudemanagement bei der Bewirtschaftung von Gewerbe- und Wohnimmobilien ermöglichen, rechtssicher zu agieren. Es sollen praxispflichtgerecht die Kenntnisse vermittelt werden, die erforderlich sind, um auftretenden Problemlagen bei Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen schnell und effektiv entgegenzusteuern. Der vorliegende Praxisleitfaden erläutert für die Verantwortlichen im Asset- und Gebäudemanagement anschaulich typische Fallgestaltungen des Bauvertragsrechts der aktuellen VOB/B 2019. Schaubilder und Praxisbeispiele sollen es den Verantwortlichen im Asset- und Gebäudemanagement ermöglichen, die jeweils einschlägigen VOB/B-Regelungen zielgerichtet und rechtssicher anzuwenden.

Die Autoren sind erfahrene Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht der Berliner Baurechtskanzlei TSP Theißen Stollhoff & Partner mbB Rechtsanwalts-gesellschaft (www.ts-law.de).

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	19
2	Vertragsbestandteile, Rangfolgeregelungen.....	21
2.1	Grundlagen.....	21
2.1.1	VOB/B als Allgemeine Geschäftsbedingung	21
2.1.2	VOB/B Geltungsvereinbarung	22
2.1.3	Bauleistungen.....	24
2.1.4	Planungs- und Überwachungsleistungen	24
2.2	Bestandteile des Bauvertrags	25
2.2.1	Vertragsinhalte des Bauvertrags.....	25
2.2.2	Rangfolgeregelungen	25
2.2.3	Auslegung.....	26
2.2.4	Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis	27
2.2.5	Funktionale Leistungsbeschreibung.....	27
3	Vergütung.....	29
3.1	Grundsätze der Vergütung.....	29
3.1.1	Leistungssoll als Grundlage des Vergütungsanspruchs	29
3.1.2	Preisklauseln.....	32
3.1.3	Nachlass.....	33
3.1.4	Skonto	34
3.1.5	Kostenanschlag und Vorarbeiten	34
3.2	Einheitspreisvertrag	35
3.3	Pauschalpreisvertrag	38
4	Nachträge.....	41
4.1	Anordnungsrecht des Auftraggebers	42
4.2	Preisanpassung bei Mehr- oder Mindermengen.....	44
4.2.1	Grundsätze der Preisanpassung gemäß § 2 Abs. 3 VOB/B.....	44
4.2.2	Mengenmehrung	46

4.2.3	Mengenminderung	47
4.3	Geänderte Leistungen, § 2 Abs. 5 VOB/B	48
4.3.1	Abweichung Leistungsist vom Leistungssoll	49
4.3.2	Anordnung des Auftraggebers	50
4.3.3	Vergütung der geänderten Leistung	50
4.4	Zusätzliche Leistungen, § 2 Abs. 6 VOB/B.....	52
4.4.1	Abweichung Leistungsist vom Leistungssoll	52
4.4.2	Anordnung des Auftraggebers	53
4.4.3	Ankündigungserfordernis	53
4.4.4	Vergütung der zusätzlichen Leistung	54
4.5	Nachträge bei Pauschalverträgen, § 2 Abs. 7 VOB/B	54
4.5.1	Mengenänderungen grundsätzliche ohne Auswirkungen auf den Pauschalpreis.....	55
4.5.2	Geänderte oder zusätzliche Leistungen im Pauschalvertrag.....	55
4.6	Leistungen ohne Auftrag, § 2 Abs. 8 VOB/B	56
4.6.1	Nachträgliches Anerkenntnis des Auftraggebers, § 2 Abs. 8 Nr. 2 Satz 1 VOB/B	57
4.6.2	Notwendige Leistung, die dem Willen des Auftraggebers entspricht und die der Auftragnehmer angezeigt hat, § 2 Abs. 8 Nr. 2 Satz 2 VOB/B	57
4.6.3	Geschäftsführung ohne Auftrag, § 2 Abs. 8 Nr. 3 VOB/B	58
4.7	Stundenlohnarbeiten	59
4.8	Nachtragsvereinbarungen	60
5	Ausführungsfristen, Baubehinderungen, Vertragsstrafen	63
5.1	Ausführungsfristen	63
5.1.1	Verbindliche Vertragsfristen	63
5.1.2	Unbestimmte Fristvereinbarungen	64
5.1.3	Zwischenfristen	64
5.1.4	Beginn der Ausführung	65
5.1.5	Fehlende Vereinbarung des Ausführungsbeginns	65
5.1.6	Mitteilungspflichten.....	67
5.1.7	Förderungspflichten.....	67
5.1.8	Abhilfeverlangen	67
5.1.9	Einhaltung der Ausführungsfristen.....	69
5.2	Baubehinderungen	69
5.2.1	Behinderungsbegriff.....	70
5.2.2	Anzeigepflicht	70
5.2.3	Schriftform.....	71
5.2.4	Inhalt der Behinderungsanzeige.....	72
5.2.5	Bauzeitverlängerung durch höhere Gewalt	73
5.2.6	Bauzeitverlängerung durch Witterungseinflüsse.....	73
5.2.7	Nachholungspflicht.....	74

5.2.8	Dauer der Bauzeitverlängerung.....	76
5.2.9	Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche.....	78
5.3	Vertragsstrafe.....	81
5.3.1	Voraussetzungen.....	81
5.3.2	Wirksamkeit.....	82
6	Regelungen zur Bauausführung.....	85
6.1	Grundlagen.....	85
6.2	Zutrittsrecht, Einsichtsrecht und Auskunftsrecht.....	86
6.2.1	Zutrittsrecht.....	86
6.2.2	Einsichtsrecht.....	87
6.2.3	Auskunftsrecht.....	87
6.3	Mängel während der Ausführung.....	88
6.4	Nachunternehmereinsatz.....	88
7	Sicherheitsleistungen.....	91
7.1	Allgemeines.....	91
7.1.1	Sicherheiten zugunsten des Auftragnehmers.....	91
7.1.2	Sicherheiten zugunsten des Auftraggebers.....	91
7.2	Vertragserfüllungssicherheit des Auftraggebers.....	93
7.3	Mängelansprüchesicherheit des Auftraggebers.....	94
7.4	Bauhandwerkersicherheit des Auftragnehmers.....	97
8	Abnahme.....	101
8.1	Allgemeines.....	101
8.2	Abnahmeformen.....	101
8.3	Förmliche Abnahme, § 12 Abs. 4 VOB/B.....	103
8.4	Fiktive Abnahme, § 12 Abs. 5 Nr. 1, 2 VOB/B.....	104
8.5	Rechtswirkungen der Abnahme.....	105
8.6	Gesamtabnahme und Teilabnahme.....	105
9	Rechnungsstellung und Zahlungen.....	107
9.1	Abrechnung.....	107
9.1.1	Prüfbare Abrechnung, § 14 Abs. 1 VOB/B.....	107
9.1.2	Notwendige Feststellungen für die Abrechnung, § 14 Abs. 2 VOB/B...	108
9.1.3	Aufstellung der Rechnung durch den Auftraggeber.....	109
9.2	Abrechnung von Stundenlohnarbeiten.....	109
9.2.1	Pflichten von Auftraggeber und Auftragnehmer bei der Ausführung von Stundenlohnarbeiten, § 15 Abs. 3 VOB/B.....	110
9.2.2	Einwendungen zu Stundenlohnzetteln.....	111

9.3	Abschlagszahlungen, § 16 Abs. 1 VOB/B	111
9.3.1	Abschlagszahlungen für vertragsgemäße Leistungen, § 16 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B.....	111
9.3.2	Frist zur Vornahme von Abschlagszahlungen, § 16 Abs. 1 Nr. 3 VOB/B.....	112
9.4	Vorauszahlungen, § 16 Abs. 2 VOB/B.....	113
9.4.1	Vorauszahlungsvereinbarung.....	113
9.4.2	Sicherheit des Auftraggebers.....	114
9.4.3	Verzinsung von Vorauszahlungen	114
9.4.4	Anrechnung von Vorauszahlungen	114
9.5	Schlussrechnung und Schlusszahlung	115
9.5.1	Schlussrechnung.....	115
9.5.2	Prüfung der Schlussrechnung durch den Auftraggeber	115
9.5.3	Schlusszahlung des Auftraggebers.....	116
9.6	Verjährung des Vergütungsanspruchs.....	117
10	Mängelansprüche.....	119
10.1	Mängelansprüche vor der Abnahme.....	119
10.1.1	Beseitigung vertragswidriger Stoffe oder Bauteile	119
10.1.2	Während der Ausführung als mangelhaft oder vertragswidrig erkannte Leistungen	121
10.2	Mängelansprüche nach Abnahme	123
10.3	Verjährung von Mängelansprüchen nach Abnahme.....	125
10.3.1	Regelfristen	125
10.3.2	Verjährungshemmung durch schriftliche Mangelanzeige.....	125
11	Kündigung des Bauvertrags.....	127
11.1	Grundsätzliches zur Kündigung.....	127
11.2	Kündigung durch den Auftraggeber, § 8 VOB/B.....	128
11.2.1	Freies Kündigungsrecht des Auftraggebers, § 8 Abs. 1 VOB/B	128
11.2.2	Kündigungsrecht wegen Vermögensverfalls des Auftragnehmers, § 8 Abs. 2 VOB/B	129
11.2.3	Kündigung wegen mangelhafter oder vertragswidriger Leistungen des Auftragnehmers, § 8 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 i. V. m. § 4 Abs. 7 VOB/B..	130
11.2.4	Kündigungsrecht wegen verzögerter Leistungen des Auftragnehmers, § 8 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 i. V. m. § 5 Abs. 4 VOB/B	132
11.2.5	Sonstige außerordentliche Kündigungsgründe des Auftraggebers	133
11.2.6	Teilkündigung des Auftraggebers, § 8 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 VOB/B.....	133
11.3	Kündigung durch den Auftragnehmer, § 9 VOB/B.....	134
11.3.1	Kündigungsrecht wegen Gläubigerverzugs, § 9 Abs. 1 lit. a VOB/B.....	134
11.3.2	Kündigungsrecht wegen Zahlungsverzugs, § 9 Abs. 1 lit. b VOB/B.....	135

11.3.3	Sonstige außerordentliche Kündigungsgründe des Auftragnehmers ..	135
11.4	Leistungsstandfeststellung	136
Anhang 1		137
Text der VOB/B		137
Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) – Teil B		137
Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B).....		137
§ 1	Art und Umfang der Leistung	137
§ 2	Vergütung.....	137
§ 3	Ausführungsunterlagen	139
§ 4	Ausführung.....	139
§ 5	Ausführungsfristen	141
§ 6	Behinderung und Unterbrechung der Ausführung	141
§ 7	Verteilung der Gefahr	142
§ 8	Kündigung durch den Auftraggeber	142
§ 9	Kündigung durch den Auftragnehmer	143
§ 10	Haftung der Vertragsparteien	144
§ 11	Vertragsstrafe.....	144
§ 12	Abnahme	144
§ 13	Mängelansprüche	145
§ 14	Abrechnung	146
§ 15	Stundenlohnarbeiten.....	147
§ 16	Zahlung.....	147
§ 17	Sicherheitsleistung	149
§ 18	Streitigkeiten.....	150
Anhang 2		151
BGB (Auszug).....		151
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)		151
Auszug Buch 1 Allgemeiner Teil		151
Abschnitt 3 Rechtsgeschäfte		151
Titel 2 Willenserklärung.....		151
§ 119	Anfechtbarkeit wegen Irrtums.....	151
§ 120	Anfechtbarkeit wegen falscher Übermittlung	151
§ 121	Anfechtungsfrist.....	151
§ 122	Schadensersatzpflicht des Anfechtenden	151
§ 123	Anfechtbarkeit wegen Täuschung oder Drohung	152
§ 124	Anfechtungsfrist.....	152
§ 125	Nichtigkeit wegen Formmangels	152
§ 126	Schriftform.....	152
§ 126a	Elektronische Form.....	152

§ 126b Textform	152
§ 127 Vereinbarte Form	153
§ 127a Gerichtlicher Vergleich	153
§ 128 Notarielle Beurkundung	153
§ 129 Öffentliche Beglaubigung	153
§ 130 Wirksamwerden der Willenserklärung gegenüber Abwesenden	153
§ 131 Wirksamwerden gegenüber nicht voll Geschäftsfähigen	153
§ 132 Ersatz des Zugehens durch Zustellung	153
§ 133 Auslegung einer Willenserklärung	154
§ 134 Gesetzliches Verbot	154
§ 135 Gesetzliches Veräußerungsverbot	154
§ 136 Behördliches Veräußerungsverbot	154
§ 137 Rechtsgeschäftliches Verfügungsverbot	154
§ 138 Sittenwidriges Rechtsgeschäft; Wucher	154
§ 139 Teilnichtigkeit	154
§ 140 Umdeutung	154
§ 141 Bestätigung des nichtigen Rechtsgeschäfts	154
§ 142 Wirkung der Anfechtung	154
§ 143 Anfechtungserklärung	155
§ 144 Bestätigung des anfechtbaren Rechtsgeschäfts	155
Titel 3 Vertrag	155
§ 145 Bindung an den Antrag	155
§ 146 Erlöschen des Antrags	155
§ 147 Annahmefrist	155
§ 148 Bestimmung einer Annahmefrist	155
§ 149 Verspätet zugegangene Annahmeerklärung	155
§ 150 Verspätete und abändernde Annahme	156
§ 151 Annahme ohne Erklärung gegenüber dem Antragenden	156
§ 152 Annahme bei notarieller Beurkundung	156
§ 153 Tod oder Geschäftsunfähigkeit des Antragenden	156
§ 154 Offener Einigungsmangel; fehlende Beurkundung	156
§ 155 Versteckter Einigungsmangel	156
§ 156 Vertragsschluss bei Versteigerung	156
§ 157 Auslegung von Verträgen	156
Titel 4 Bedingung und Zeitbestimmung	156
§ 158 Aufschiebende und auflösende Bedingung	156
§ 159 Rückbeziehung	157
§ 160 Haftung während der Schwebezeit	157
§ 161 Unwirksamkeit von Verfügungen während der Schwebezeit	157
§ 162 Verhinderung oder Herbeiführung des Bedingungseintritts	157
§ 163 Zeitbestimmung	157
Titel 5 Vertretung und Vollmacht	157
§ 164 Wirkung der Erklärung des Vertreters	157
§ 165 Beschränkt geschäftsfähiger Vertreter	157

§ 166 Willensmängel; Wissenszurechnung.....	158
§ 167 Erteilung der Vollmacht.....	158
§ 168 Erlöschen der Vollmacht.....	158
§ 169 Vollmacht des Beauftragten und des geschäftsführenden Gesellschafters.....	158
§ 170 Wirkungsdauer der Vollmacht.....	158
§ 171 Wirkungsdauer bei Kundgebung.....	158
§ 172 Vollmachtsurkunde.....	158
§ 173 Wirkungsdauer bei Kenntnis und fahrlässiger Unkenntnis.....	158
§ 174 Einseitiges Rechtsgeschäft eines Bevollmächtigten.....	158
§ 175 Rückgabe der Vollmachtsurkunde.....	159
§ 176 Kraftloserklärung der Vollmachtsurkunde.....	159
§ 177 Vertragsschluss durch Vertreter ohne Vertretungsmacht.....	159
§ 178 Widerrufsrecht des anderen Teils.....	159
§ 179 Haftung des Vertreters ohne Vertretungsmacht.....	159
§ 180 Einseitiges Rechtsgeschäft.....	159
§ 181 Insihgeschäft.....	160
Abschnitt 5 Verjährung.....	160
Titel 1 Gegenstand und Dauer der Verjährung.....	160
§ 194 Gegenstand der Verjährung.....	160
§ 195 Regelmäßige Verjährungsfrist.....	160
§ 196 Verjährungsfrist bei Rechten an einem Grundstück.....	160
§ 197 Dreißigjährige Verjährungsfrist.....	160
§ 198 Verjährung bei Rechtsnachfolge.....	160
§ 199 Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist und Verjährungshöchstfristen.....	160
§ 200 Beginn anderer Verjährungsfristen.....	161
§ 201 Beginn der Verjährungsfrist von festgestellten Ansprüchen.....	161
§ 202 Unzulässigkeit von Vereinbarungen über die Verjährung.....	161
Titel 2 Hemmung, Ablaufhemmung und Neubeginn der Verjährung.....	161
§ 203 Hemmung der Verjährung bei Verhandlungen.....	161
§ 204 Hemmung der Verjährung durch Rechtsverfolgung.....	161
§ 205 Hemmung der Verjährung bei Leistungsverweigerungsrecht.....	163
§ 212 Neubeginn der Verjährung.....	163
§ 213 Hemmung, Ablaufhemmung und erneuter Beginn der Verjährung bei anderen Ansprüchen.....	163
Titel 3 Rechtsfolgen der Verjährung.....	163
§ 214 Wirkung der Verjährung.....	163
§ 215 Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht nach Eintritt der Verjährung.....	163
§ 216 Wirkung der Verjährung bei gesicherten Ansprüchen.....	163
§ 217 Verjährung von Nebenleistungen.....	163
Abschnitt 7 Sicherheitsleistung.....	164
§ 232 Arten.....	164
§ 233 Wirkung der Hinterlegung.....	164
§ 234 Geeignete Wertpapiere.....	164
§ 235 Umtauschrecht.....	164

§ 236 Buchforderungen	164
§ 237 Bewegliche Sachen	164
§ 238 Hypotheken, Grund- und Rentenschulden	164
§ 239 Bürge	165
§ 240 Ergänzungspflicht	165
Buch 2 Recht der Schuldverhältnisse	165
Abschnitt 1 Inhalt der Schuldverhältnisse	165
Titel 1 Verpflichtung zur Leistung	165
§ 241 Pflichten aus dem Schuldverhältnis	165
§ 247 Basiszinssatz	165
§ 248 Zinseszinsen	165
§ 249 Art und Umfang des Schadensersatzes	165
§ 250 Schadensersatz in Geld nach Fristsetzung	166
§ 251 Schadensersatz in Geld ohne Fristsetzung	166
§ 252 Entgangener Gewinn	166
§ 253 Immaterieller Schaden	166
§ 254 Mitverschulden	166
§ 273 Zurückbehaltungsrecht	166
§ 274 Wirkungen des Zurückbehaltungsrechts	166
§ 275 Ausschluss der Leistungspflicht	167
§ 276 Verantwortlichkeit des Schuldners	167
§ 277 Sorgfalt in eigenen Angelegenheiten	167
§ 278 Verantwortlichkeit des Schuldners für Dritte	167
§ 279 (weggefallen)	167
§ 280 Schadensersatz wegen Pflichtverletzung	167
§ 281 Schadensersatz statt der Leistung wegen nicht oder nicht wie geschuldet erbrachter Leistung	167
§ 282 Schadensersatz statt der Leistung wegen Verletzung einer Pflicht nach § 241 Abs. 2	168
§ 283 Schadensersatz statt der Leistung bei Ausschluss der Leistungspflicht	168
§ 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen	168
§ 285 Herausgabe des Ersatzes	168
§ 286 Verzug des Schuldners	168
§ 287 Verantwortlichkeit während des Verzugs	169
§ 288 Verzugszinsen und sonstiger Verzugschaden	169
Abschnitt 2 Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen	169
§ 305 Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag	169
§ 305a Einbeziehung in besonderen Fällen	170
§ 305b Vorrang der Individualabrede	170
§ 305c Überraschende und mehrdeutige Klauseln	170
§ 306 Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit	170
§ 306a Umgehungsverbot	170
§ 307 Inhaltskontrolle	170

§ 308 Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit	171
§ 309 Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit	172
§ 310 Anwendungsbereich	175
Abschnitt 3 Schuldverhältnisse aus Verträgen	176
Titel 1 Begründung, Inhalt und Beendigung	176
Untertitel 1 Begründung	176
§ 311 Rechtsgeschäftliche und rechtsgeschäftsähnliche Schuldverhältnisse	176
§ 311a Leistungshindernis bei Vertragsschluss	176
§ 311b Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass	176
§ 311c Erstreckung auf Zubehör	177
Untertitel 3 Anpassung und Beendigung von Verträgen	177
§ 313 Störung der Geschäftsgrundlage	177
Titel 2 Gegenseitiger Vertrag	177
§ 320 Einrede des nicht erfüllten Vertrags	177
§ 321 Unsicherheitseinrede	177
§ 322 Verurteilung zur Leistung Zug-um-Zug	177
§ 323 Rücktritt wegen nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachter Leistung	178
§ 324 Rücktritt wegen Verletzung einer Pflicht nach § 241 Abs. 2	178
§ 325 Schadensersatz und Rücktritt	178
§ 326 Befreiung von der Gegenleistung und Rücktritt beim Ausschluss der Leistungspflicht	178
Titel 4 Draufgabe, Vertragsstrafe	179
§ 336 Auslegung der Draufgabe	179
§ 337 Anrechnung oder Rückgabe der Draufgabe	179
§ 338 Draufgabe bei zu vertretender Unmöglichkeit der Leistung	179
§ 339 Verwirkung der Vertragsstrafe	179
§ 340 Strafversprechen für Nichterfüllung	179
§ 341 Strafversprechen für nicht gehörige Erfüllung	179
§ 342 Andere als Geldstrafe	180
§ 343 Herabsetzung der Strafe	180
§ 344 Unwirksames Strafversprechen	180
§ 345 Beweislast	180
Titel 5 Rücktritt; Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen	180
Untertitel 1 Rücktritt	180
§ 346 Wirkungen des Rücktritts	180
§ 347 Nutzungen und Verwendungen nach Rücktritt	181
§ 348 Erfüllung Zug-um-Zug	181
§ 349 Erklärung des Rücktritts	181
§ 350 Erlöschen des Rücktrittsrechts nach Fristsetzung	181
§ 351 Unteilbarkeit des Rücktrittsrechts	181
§ 352 Aufrechnung nach Nichterfüllung	181
§ 353 Rücktritt gegen Reugeld	181
§ 354 Verwirkungsklausel	181

Titel 3 Aufrechnung	181
§ 387 Voraussetzungen	181
§ 388 Erklärung der Aufrechnung.....	182
§ 389 Wirkung der Aufrechnung	182
§ 390 Keine Aufrechnung mit einredebehafteter Forderung	182
§ 391 Aufrechnung bei Verschiedenheit der Leistungsorte	182
§ 392 Aufrechnung gegen beschlagnahmte Forderung	182
§ 393 Keine Aufrechnung gegen Forderung aus unerlaubter Handlung	182
§ 394 Keine Aufrechnung gegen unpfändbare Forderung	182
§ 395 Aufrechnung gegen Forderungen öffentlich-rechtlicher Körperschaften	182
§ 396 Mehrheit von Forderungen	182
Titel 4 Erlass	182
§ 397 Erlassvertrag, negatives Schuldanerkenntnis.....	182
Abschnitt 5 Übertragung einer Forderung	183
§ 398 Abtretung	183
§ 399 Ausschluss der Abtretung bei Inhaltsänderung oder Vereinbarung	183
§ 400 Ausschluss bei unpfändbaren Forderungen.....	183
§ 401 Übergang der Neben- und Vorzugsrechte	183
§ 402 Auskunftspflicht; Urkundenauslieferung	183
§ 403 Pflicht zur Beurkundung.....	183
§ 404 Einwendungen des Schuldners	183
§ 405 Abtretung unter Urkundenvorlegung.....	183
§ 406 Aufrechnung gegenüber dem neuen Gläubiger	183
§ 407 Rechtshandlungen gegenüber dem bisherigen Gläubiger	183
§ 408 Mehrfache Abtretung	184
§ 409 Abtretungsanzeige	184
§ 410 Aushändigung der Abtretungsurkunde	184
§ 411 Gehaltsabtretung	184
§ 412 Gesetzlicher Forderungsübergang	184
§ 413 Übertragung anderer Rechte	184
Abschnitt 7 Mehrheit von Schuldnern und Gläubigern	185
§ 420 Teilbare Leistung	185
§ 421 Gesamtschuldner	185
§ 422 Wirkung der Erfüllung.....	185
§ 423 Wirkung des Erlasses.....	185
§ 424 Wirkung des Gläubigerverzugs	185
§ 425 Wirkung anderer Tatsachen	185
§ 426 Ausgleichspflicht, Forderungsübergang	185
§ 427 Gemeinschaftliche vertragliche Verpflichtung	185
§ 428 Gesamtgläubiger.....	185
§ 429 Wirkung von Veränderungen	186
§ 430 Ausgleichspflicht der Gesamtgläubiger	186
§ 431 Mehrere Schuldner einer unteilbaren Leistung	186
§ 432 Mehrere Gläubiger einer unteilbaren Leistung.....	186

Abschnitt 8 Einzelne Schuldverhältnisse.....	186
Titel 9 Werkvertrag und ähnliche Verträge	186
Untertitel 1 Werkvertrag	186
Kapitel 1 Allgemeine Vorschriften	186
§ 631 Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag.....	186
§ 632 Vergütung.....	186
§ 632a Abschlagszahlungen	187
§ 633 Sach- und Rechtsmangel.....	187
§ 634 Rechte des Bestellers bei Mängeln	187
§ 634a Verjährung der Mängelansprüche	187
§ 635 Nacherfüllung	188
§ 636 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz.....	188
§ 637 Selbstvornahme	188
§ 638 Minderung.....	188
§ 639 Haftungsausschluss.....	188
§ 640 Abnahme.....	188
§ 641 Fälligkeit der Vergütung	189
§ 641a (weggefallen).....	189
§ 642 Mitwirkung des Bestellers.....	189
§ 643 Kündigung bei unterlassener Mitwirkung	189
§ 644 Gefahrtragung.....	189
§ 645 Verantwortlichkeit des Bestellers.....	190
§ 646 Vollendung statt Abnahme.....	190
§ 647 Unternehmerpfandrecht	190
§ 647a Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft.....	190
§ 648 Kündigungsrecht des Bestellers.....	190
§ 648a Kündigung aus wichtigem Grund.....	190
§ 649 Kostenanschlag.....	191
§ 650 Anwendung des Kaufrechts.....	191
Kapitel 2 Bauvertrag	191
§ 650a Bauvertrag	191
§ 650b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers	191
§ 650c Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2.....	192
§ 650d Einstweilige Verfügung	192
§ 650e Sicherungshypothek des Bauunternehmers.....	192
§ 650f Bauhandwerkersicherung	192
§ 650g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung	193
§ 650h Schriftform der Kündigung	193
Kapitel 3 Verbraucherbaupvertrag.....	194
§ 650i Verbraucherbaupvertrag	194
§ 650j Baubeschreibung	194
§ 650k Inhalt des Vertrags	194
§ 650l Widerrufsrecht.....	194
§ 650m Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs.....	194

§ 650n Erstellung und Herausgabe von Unterlagen	195
Kapitel 4 Unabdingbarkeit.....	195
§ 650o Abweichende Vereinbarungen	195
Untertitel 2 Architektenvertrag und Ingenieurvertrag	195
§ 650p Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen.....	195
§ 650q Anwendbare Vorschriften	195
§ 650r Sonderkündigungsrecht.....	196
§ 650s Teilabnahme	196
§ 650t Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer	196
Untertitel 3 Bauträgervertrag	196
§ 650u Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften	196
§ 650v Abschlagszahlungen	196
Titel 20 Bürgschaft	196
§ 765 Vertragstypische Pflichten bei der Bürgschaft.....	196
§ 766 Schriftform der Bürgschaftserklärung	197
§ 767 Umfang der Bürgschaftsschuld	197
§ 768 Einreden des Bürgen	197
§ 769 Mitbürgschaft	197
§ 770 Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit	197
§ 771 Einrede der Vorausklage.....	197
§ 772 Vollstreckungs- und Verwertungspflicht des Gläubigers.....	197
§ 773 Ausschluss der Einrede der Vorausklage.....	197
§ 774 Gesetzlicher Forderungsübergang.....	198
§ 775 Anspruch des Bürgen auf Befreiung.....	198
§ 776 Aufgabe einer Sicherheit	198
§ 777 Bürgschaft auf Zeit.....	198
§ 778 Kreditauftrag	199
Titel 21 Vergleich	199
§ 779 Begriff des Vergleichs, Irrtum über die Vergleichsgrundlage.....	199
Titel 22 Schuldversprechen, Schuldanerkenntnis	199
§ 780 Schuldversprechen.....	199
§ 781 Schuldanerkenntnis	199
§ 782 Formfreiheit bei Vergleich	199

1 Einleitung

Gewerbe- und Wohnimmobilien als Wirtschaftsgüter sind durch hohe Investitionskosten und eine regelmäßig lange Kapitalbindungsdauer gekennzeichnet. Kalkulierte Renditen sind nur mittel- oder langfristig bei optimaler Bewirtschaftung erzielbar. Gleichzeitig sind Investitionen in Gewerbe- und Wohnimmobilien mit einer Vielzahl von wirtschaftlichen und finanziellen Risiken behaftet. Diese Risiken resultieren insbesondere aus den baulichen Zuständen neu errichteter oder als Bestandsobjekte erworbener Gewerbe- und Wohnimmobilien.

Die bautechnische Beschaffenheit und Mängelfreiheit der Objekte sind für die Vermietbarkeit und damit die Renditesicherung essenziell. Bestandshalter von Gewerbe- und Wohnimmobilien stehen im Rahmen des gewerblichen Assetmanagements wie auch des kommunalen Gebäudemanagements vor der Herausforderung, bauliche Defekte der in ihrer Bewirtschaftung stehenden Objekte möglichst früh zu erkennen und so schnell wie möglich zu beseitigen. Dies ist – soweit es die baulichen Zustände der bewirtschafteten Gewerbe- und Wohnimmobilien betrifft – nur durch sichere Kenntnisse im VOB/B-Vertragsmanagement zu erreichen. Fehler hier führen in aller Regel zu lang anhaltenden Mangelzuständen und Mietausfällen. Diese Mietausfälle sind ab einer bestimmten Höhe und Dauer derart ertragsschädlich, dass der mit der Immobilieninvestition verfolgte Investitionszweck gefährdet ist. Sichere Kenntnisse im VOB/B-Vertragsmanagement sind daher für die Bewirtschaftung von Gewerbe- und Wohnimmobilien im gewerblichen Assetmanagement wie auch im kommunalen Gebäudemanagement unerlässlich. Diese Kenntnisse soll der vorliegende Praxisleitfaden anschaulich und praxisnah vermitteln.