

Jan-Bertram A. Hillig

Die Mängelhaftung  
des Bauunternehmers im deutschen  
und englischen Recht

Schriften zum deutschen  
und internationalen  
Baurecht

7

Herausgegeben von Axel Wirth



PETER LANG

Internationaler Verlag der Wissenschaften

# Erster Teil. Einleitung

## A. Aufriss des Untersuchungsgegenstands

Die Thematik der vorliegenden Arbeit, eines Vergleichs der vertraglichen Mängelhaftung des Bauunternehmers im deutschen und englischen<sup>1</sup> Recht, ist von großer praktischer Bedeutung.<sup>2</sup> Wenn in dieser Untersuchung von Baumängeln (building defects) gesprochen wird, so ist damit der juristische Begriff gemeint, der sich von dem Alltagsverständnis dieses Begriffs unterscheidet.<sup>3</sup> In der Untersuchung sollen auch vorformulierte Standardbedingungen<sup>4</sup> berücksichtigt werden, da eine Einbeziehung solcher Bedingungswerke in den Bauvertrag in der Praxis beider Länder weit verbreitet ist. In Deutschland ist in diesem Zusammenhang die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B),<sup>5</sup> von zentraler Bedeutung. Ein ähnlich hoher Stellenwert kommt im englischen Recht dem Standard Building Contract des Joint Contracts Tribunal (JCT) zu. Diese zuletzt im Jahre 2005 neu herausgegebenen Standardbedingungen werden hier abgekürzt als JCT 2005 bezeichnet.<sup>6</sup>

Auf den ersten Blick erscheint es sinnvoll, das deutsche und englische Mängelgewährleistungsrecht durch eine Gegenüberstellung der Klauseln der beiden Standardbedingungen miteinander zu vergleichen. Dies würde jedoch zu kurz

- 
- 1 Die vorliegende Arbeit bezieht sich auf das in England und Wales gültige Rechtssystem. Dieses soll hier als englisches Recht bezeichnet werden. Insgesamt gibt es in Großbritannien drei Rechtssysteme. Von dem System, das in England und Wales gilt, sind jene in Schottland und Nordirland zu unterscheiden, Cownie *et al.*, 1; Ward/Wragg, 3.
  - 2 Nach Einschätzungen aus der Praxis ist fast jedes Bauwerk zum Zeitpunkt der Fertigstellung mangelhaft, Wiegand, Haftungsstrukturen, 37; vgl. auch Constable/Lamont, S. VIII: "Defects will occur in buildings. It is one of the great certainties in construction, the equivalent of death and taxes in life more generally."
  - 3 Zu den zwei unterschiedlichen Verständnisinhalten des Begriffs Mangel vgl. Alhajeri, 1: "The public perception of building 'defects' is not necessarily compatible with that of the law. In many instances, problems attributable to the natural ageing of the building and its components or to a lack of proper maintenance are referred to as 'defects', whereas, in fact, they would not represent defects for which producers will be liable." Zu den Rechtsbegriffen Mangel und defect s. unten, Teil 4 B II. Zu der verwandten Frage, ob hinsichtlich des deutschen und englischen Rechts von einer „Mängelhaftung“ gesprochen werden kann, s. unten, Teil 5 D II 6.
  - 4 Die Terminologie zur Beschreibung dieser Art von Vertragsmustern ist uneinheitlich. In Gebrauch sind z.B. die Begriffe Standardbedingungen, Standardvertrag, Mustervertrag, Formular, Klauselwerk und Bedingungswerk.
  - 5 Im Einzelnen zur VOB/B s. unten, Teil 3 E II 1.
  - 6 Die genaue Bezeichnung dieser Standardbedingungen lautet JCT Standard Building Contract With Quantities 2005. Ausführlich zu diesem Vertragswerk s. unten, Teil 3 E II 2.

greifen, da sich die Regeln der vertraglichen Mängelhaftung zum großen Teil aus den Haftungsregeln des jeweiligen nationalen Rechts ergeben. In beiden Rechten existiert also ein Zusammenspiel zwischen standardvertraglichen und gesetzlichen bzw. richterrechtlichen Regeln.

Der Untersuchungsgegenstand soll im Hinblick auf vier Aspekte eingegrenzt werden. Erstens bleibt die Mängelhaftung vor Fertigstellung der Bauleistung außer Betracht. Untersucht wird lediglich die Mängelhaftung nach der Abnahme (deutsches Recht) bzw. nach der Ausstellung des practical completion certificate (englisches Recht). In der Regel geht es in den zu untersuchenden Fällen um die Haftung für „versteckte Mängel“ (latent defects),<sup>7</sup> das heißt, der Bauunternehmer hat eine Leistung erbracht, die sich erst nachträglich als mangelhaft erweist.<sup>8</sup> Die zweite Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands betrifft Rechtsmängel. Diese kommen in der Baupraxis kaum vor. Daher wird hier in erster Linie auf die Sachmängelhaftung eingegangen.<sup>9</sup> Drittens soll nur das Bauvertragsmodell berücksichtigt werden, bei dem die Planungsverantwortung beim Bauherrn liegt (Vertragsmodell der Aufgabentrennung).<sup>10</sup> Diesem Modell folgen auch die genannten Standardbedingungen VOB/B und JCT 2005. Viertens wird die Untersuchung auf Bauverträge beschränkt, bei denen beide Parteien gewerbliche Zwecke verfolgen, sog. commercial building contracts bzw. building contracts between professional parties. Im deutschen Schrifttum wird in diesem Zusammenhang neuerdings von Business to Business-Verträgen gesprochen (B2B-Verträge).<sup>11</sup> Unberücksichtigt bleiben also Verträge, bei denen ein Verbraucher Vertragspartei ist.<sup>12</sup>

---

7 Die Mängelhaftung nach Fertigstellung kann sich außerdem auf Mängel beziehen, die zum Zeitpunkt der Abnahme bzw. der practical completion bereits erkennbar waren. In der Praxis verweigert ein Bauherr in solchen Fällen oftmals die Abnahme bzw. im englischen Recht stellt der Architekt das practical completion certificate nicht aus.

8 Insbesondere bei komplizierten Bauleistungen werden Mängel häufig erst nach der Abnahme erkennbar, Nicklisch/Weick-*Nicklisch*, VOB/B, Einl. Rn. 22; Weyer, 209. Den für Bauleistungen typischen Umstand, dass sich mangelbedingte Schäden erst lange Zeit nach der (vermeintlichen) Fertigstellung zeigen, bezeichnen *Derleder/Meyer* als die Latenz der Schadensentstehungsprozesse, *Derleder/Meyer*, AcP 195 (1995), 137, 170. Der Wortstamm des Nomens Latenz findet sich in dem englischen Terminus latent defects (versteckte Mängel). Hiermit sind im englischen Recht Beeinträchtigungen einer Bauleistung gemeint, die bei Fertigstellung noch nicht erkennbar sind, vgl. James, 248.

9 Der Rechtsmängelhaftung ist nur ein kurzer Überblick gewidmet, s. Teil 4 E.

10 Das Vertragsmodell der Aufgabentrennung (traditional general contracting) zeichnet sich dadurch aus, dass der Bauherr die Planung erstellt bzw. erstellen lässt und er diese dem Bauunternehmer zur Ausführung vorgibt. Zu diesem Vertragsmodell und seinen Alternativen s. unten, Teil 3 D I.

11 Von B2B-Verträgen werden Business to Consumer-Verträge (B2C-Verträge) abgegrenzt, vgl. Berger, ZGS 2004, 329; ders., ZGS 2004, 415.

12 Für solche Verträge ist in beiden Rechtsordnungen ein besonderer Normenapparat anwendbar. Für das englische Recht weist *James* auf die besonderen Regeln hin, die für

In einem engen Zusammenhang mit der vertraglichen Mängelhaftung stehen finanztechnische Instrumente wie der Sicherungseinbehalt oder die Sicherungsbürgschaft, denn sie dienen dazu, die tatsächliche Durchführung der Bauleistung (und der Mängelbeseitigung) zu gewährleisten. Auch diese Rechtsinstitute liegen außerhalb des Untersuchungsgegenstands.<sup>13</sup>

Trotz der genannten Einschränkungen ist der Untersuchungsgegenstand verhältnismäßig weit gefasst. Es soll ein möglichst umfassendes Bild der Mängelhaftung gezeichnet werden. So wird neben der vertraglichen auch die deliktische Mängelhaftung des Bauunternehmers in einem Überblick berücksichtigt.<sup>14</sup> Mehrere Bereiche, die in der vorliegenden Arbeit untersucht werden, könnten Gegenstand einer eigenständigen Analyse sein. Dies bedingt eine gelegentlich nicht in alle Einzelheiten gehende Darstellungstiefe.

## **B. Die Ziele der Untersuchung im Kontext der europäischen Rechtsharmonisierung**

Die Untersuchung hat mehrere Ziele. Sie soll erstens dazu dienen, die beiden Modelle der Mängelhaftung besser zu verstehen.<sup>15</sup> Hierfür werden die Lösungswege der Haftungsregime analysiert und veranschaulicht. Der vergleichende Blick soll dazu genutzt werden, die Rechtsmodelle objektiv zu beurteilen.<sup>16</sup> Zu

---

Bauverträge unter Beteiligung eines privaten Bauherrn gelten: "(...) a domestic building contract is a form of consumer contract. As a consequence any clauses in a domestic building contract excluding or restricting the liability of the contractor under the contract are subject to a more rigorous degree of statutory control, in the form of the Unfair Contract Terms Act 1977, than such clauses in a commercial construction contract. In addition, if a domestic building contract consists of the contractor's standard form terms which are not negotiated with the employer/building owner, then any unfair terms in the contract are subject to the control of the Unfair Terms in Consumer Contracts Regulations 1999", James, 3.

13 Weiterführend zum englischen Recht vgl. Hughes *et al.*, Protection, *passim*.

14 S. unten, Teil 6.

15 Nach Sacco ist die Erkenntnis von fremden Rechtsmodellen das einzig erlaubte Ziel der Rechtsvergleichung als wissenschaftlicher Disziplin. Die Formulierung weiterer Ziele zu Beginn einer Untersuchung sei zwar weit verbreitet, aber nicht wissenschaftlich, Sacco, 13 f, 22 f. Diesem Ansatz wird hier nicht gefolgt. Stattdessen wird der Ansicht der Vorzug gegeben, nach der die Nennung weiterer Ziele legitim ist. Zu den verschiedenen Ansätzen und den Funktionen der Rechtsvergleichung vgl. Mansel, JZ 1991, 529 ff.

16 Bei einer isolierten Betrachtung eines Rechts besteht stets die Gefahr, ein durch nationale Zufälligkeiten verzerrtes Bild zu erhalten, vgl. Sacco, 21 („Allein die Vergleichung enthüllt gewisse Details der verschiedenen verglichenen Modelle“); Weick, 4; Zweigert/Kötz, 14. Außerdem fördert der Blick auf eine fremde Rechtsordnung das Ver-

bedenken ist in diesem Zusammenhang der Entwicklungsprozess, in dem sich die untersuchten Rechte befinden. Für das deutsche Recht hat die am 01.01.2002 in Kraft getretene Schuldrechtsreform,<sup>17</sup> die auch das Recht der Mängelhaftung reformiert hat, die Dynamik dieses Prozesses vor Augen geführt. Die vorliegende Arbeit wird von der Philosophie getragen, dass eine „Zirkulation der Modelle“ (*Sacco*) eine Verbesserung des nationalen Rechts begünstigt.<sup>18</sup> Der Vergleich des deutschen und englischen Rechts bietet sich besonders an, da diese Rechte unterschiedlichen Rechtskreisen angehören (s. oben, Teil 2 A) und dem englischen Recht – als dem Nukleus des Common Law-Rechtskreises – eine immense internationale Bedeutung zukommt. Diese zeigt sich im Zusammenhang des Bauvertragsrechts beispielsweise daran, dass die englischen ICE-Standardbedingungen<sup>19</sup> bei der Ausarbeitung der FIDIC-Standardbedingungen Pate gestanden haben, die für den Einsatz bei transnationalen Bauverträgen konzipiert und diesbezüglich weit verbreitet sind.<sup>20</sup>

---

ständnis der eigenen Rechtsordnung, vgl. *Lord Bingham's* Vorwort zu der Monographie von Markesinis *et al.*, S. iii.

- 17 Das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts (Schuldrechtsmodernisierungsgesetz) vom 26.11.2001 hatte der Bundestag am 11.10.2001 beschlossen, BGBl. I 2001, 3138 ff. Ausgangspunkt der Reform war das Gutachten „Leistungsstörungen“ von *U. Huber* aus dem Jahre 1981 (herausgegeben vom Bundesminister der Justiz, Gutachten und Vorschläge zur Überarbeitung des Schuldrechts, Band I, 647 ff). Eckpunkte der Reformdiskussion waren die Vorschläge der „Kommission zur Überarbeitung des Schuldrechts“ aus dem Jahr 1992 (herausgegeben vom Bundesminister der Justiz, Abschlussbericht der Kommission zur Überarbeitung des Schuldrechts) sowie der Diskussionsentwurf eines Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes vom 04.08.2000 (abgedruckt in: Ernst/Zimmermann, Anhang I, 613 ff). Wichtig für die wissenschaftliche Auseinandersetzung ist insbesondere die Begründung des Regierungsentwurfs vom 14.05.2001 (BT-Drucks. 14/6040, 1 ff). Zu den Hintergründen der Reform und zur Chronologie des Gesetzgebungsverfahrens vgl. ausführlich Canaris, Schuldrechtsmodernisierung, *passim*, sowie im Überblick Dauner-Lieb *et al.*-Dauner-Lieb, Das neue Schuldrecht, 15 ff; Heinrichs, FS Schlechtriem, 503 ff; Mansel/Budzikiewicz, 21 ff.
- 18 Selbst *Sacco*, der die Disziplin der Rechtsvergleichung als zweckfreie Grundlagenforschung versteht, konzediert, dass die Vergleichung – aufgrund der durch sie begünstigten Zirkulation der Rechtsmodelle – in den meisten Fällen die Entwicklung des Rechts beschleunigt, 13 f, 19, 22, 25 f. Nach *Zweigert/Kötz* liegt die Intention, das eigene nationale Recht fortzuentwickeln, jeder Rechtsvergleichung zugrunde, *Zweigert/Kötz*, 14 ff, 28. Auch laut *Mansel* ist die Rechtsfortbildung des nationalen Rechts eine legitime, „klassische Funktion“ der Rechtsvergleichung, *Mansel*, JZ 1991, 529. Ebenso *Lord Bingham* in seinem Vorwort zu der Monographie von Markesinis *et al.*, S. iii.
- 19 Zu diesem Bedingungsmerk s. unten, Teil 3 C II.
- 20 Vgl. *Keating-Furst/Ramsey*, Rn. 1-023; *Mallmann* 6 f; *Wiegand*, Haftungsstrukturen, 57 mit Fn. 79.

Ein weiteres Ziel der Untersuchung besteht darin, die zwischen den Rechten bestehenden Unterschiede zu erklären.<sup>21</sup> In diesem Zusammenhang ist auch auf geschichtliche Entwicklungen einzugehen, weil insbesondere das englische Recht in hohem Maß historisch geprägt ist. Ferner soll die Arbeit dem Leser, der sich mit dem englischen Bauvertragsrecht noch nicht intensiv beschäftigt hat, den Zugang erleichtern. Diesem Zweck dient insbesondere der weit gefasste Untersuchungsgegenstand.

Neben dem Entwicklungsprozess in den nationalen Rechten wirkt sich auch die europäische Rechtsentwicklung auf den Kontext der Arbeit aus. Hier ist eine fortschreitende Rechtsharmonisierung zu konstatieren.<sup>22</sup> Da eine Rechtsharmonisierung ohne Rechtsvergleichung nicht denkbar ist, kommt der Vergleichung generell eine große Bedeutung zu. Bezüglich der Harmonisierung der bauvertraglichen Mängelhaftung ist festzustellen, dass dieser Bereich des Obligationenrechts erstens wirtschaftlich besonders wichtig ist und zweitens auch systematisch gesehen im Zentrum des Zivilrechts steht. Der Rechtsvergleich des deutschen und englischen Rechts ruft die Herkulesaufgabe in Erinnerung, mit der jeder Versuch zur Vereinheitlichung des europäischen Zivilrechts konfrontiert ist: Es müssen die Rechtsordnungen des Kontinents mit der systematisch sehr andersartigen Rechtsordnung Englands harmonisiert werden.<sup>23</sup> Ob es jemals ein *ius commune europae* im Sinne eines EU-weit geltenden europäischen Zivilgesetzbuchs<sup>24</sup> geben wird oder ob sich weniger weitreichende Formen der

---

21 Eine solche Suche nach den Ursachen der Unterschiede ist nach *Sacco* typischer Bestandteil jeder Vergleichung, *Sacco*, 22.

22 Die innerhalb der EU diskutierte Harmonisierung des Zivilrechts ist in vielen Einzelbereichen bereits umgesetzt. Für einen Überblick vgl. *Ranieri*, 30 ff. Eine mit der Rechtsharmonisierung verwandte Frage betrifft den Aspekt, ob im internationalen Rechtsverkehr ein Handelsgewohnheitsrecht (*lex mercatoria*) existiert, vgl. *Berger*, *Creeping Codification*, 1 ff; ders., *Kodifizierung*, 1 f; *Xavier*, *Const. L.J.* 2004, 3, 11 f. Hierzu ist anzumerken, dass den FIDIC-Standardbedingungen trotz ihrer weiten Verbreitung bei transnationalen Bauverträgen ein solcher gewohnheitsrechtlicher Status wohl nicht zukommt. Für diesen Zusammenhang wird auf die Untersuchung von *Mallmann* verwiesen, der einen solchen Status ablehnt. Der Autor kommt zu dem Schluss, dass die FIDIC-Bedingungen nur durch Vereinbarung in transnationale Verträge einbezogen werden und sie somit bei fehlender Vereinbarung nicht als internationales Handelsgewohnheitsrecht gelten, *Mallmann*, 31 ff, 41.

23 Vgl. *Wiegand*, *Haftungsstrukturen*, 44 („dogmatisch und terminologisch fast unlösbare Aufgabe“).

24 Einen Entwurf eines Europäischen Zivilgesetzbuchs bereitet gegenwärtig die Study Group on a European Civil Code vor. Diese Arbeitsgruppe europäischer Rechtswissenschaftler unter der Federführung von *von Bar* knüpft an die Principles of European Contract Law (PECL) an. Die PECL sind das Ergebnis einer Untersuchung der „Commission on European Contract Law“, die auch unter dem Namen ihres Vorsitzenden *Lando* bekannt ist (Lando-Group bzw. Lando-Commission).

Rechtsangleichung<sup>25</sup> durchsetzen, lässt sich vor diesem Hintergrund nicht vorhersagen. Dies ist eine Frage, die in erster Linie politisch zu entscheiden ist und bei der viele wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt werden müssen. So spricht für eine möglichst weitgehende Rechtsharmonisierung beispielsweise das Binnenmarktargument: Bei einem einheitlichen Mängelhaftungsregime könnten europaweit tätige Bauvertragsparteien das Mangelrisiko besser kalkulieren als heute.<sup>26</sup> Eine Ansicht, namentlich *Xavier*, spricht sich sogar für eine weltweite Harmonisierung des Bauvertragsrechts aus. Diese in Malaysia lehrende Rechtswissenschaftlerin sieht in der Disparität zwischen Civil Law und Common Law (“fundamental gap”) eines der größten Hindernisse auf dem Weg zu einem global geltenden Bauvertragsrecht.<sup>27</sup> Die Forderung, das Bauvertragsrecht weltweit zu harmonisieren, mag den deutschen Zivilrechtler überraschen. Aus dem Blickwinkel von *Xavier* erscheint ein globaler Ansatzpunkt dagegen durchaus einleuchtend zu sein, denn in Malaysia gilt ein Rechtssystem, das auf dem englischen Common Law basiert. Es gibt aber auch gewichtige Stimmen, die sich gegen eine umfassende Rechtsharmonisierung im Sinne eines einheitlichen, identischen Normenbestands aussprechen.<sup>28</sup> Nach einer verbreiteten Auffassung ist es vorzuzugswürdig, wenn sich die von der Wissenschaft als gut befundenen Lösun-

---

25 Ein Modell, das als Alternative zur Einführung eines Europäischen Zivilgesetzbuchs in Betracht kommt, ist die Einfügung eines verbindlichen (bzw. unverbindlichen) “model law” in alle EU-Rechtsordnungen. Andererseits kann an dem heute praktizierten Modell festgehalten werden, bei grundsätzlicher Beibehaltung der eigenständigen Rechtsanordnungen die Regeln zur Lösung einzelner Rechtsfragen anzupassen.

26 *Xavier* führt im Hinblick auf Zweck und Nutzen einer Harmonisierung des Bauvertragsrechts aus: “The main purpose is to enhance free movement of trade and commerce without any debilitating factors that would discourage the growth and development of international co-operation”, *Xavier*, Const. L.J. 2004, 3, 11. Mit Blick auf die beiden EU-Ziele “consumer protection” und “completion of a single market” befürwortet auch *Jansen* eine europaweite Harmonisierung des Bauvertragsrechts, *Jansen*, 78 ff. Zu dem Ziel eines einheitlichen Markts führt der Autor aus: “It is increasingly recognised that the co-existence of national legal cultures which differ from one another, puts up an economic barrier for parties willing to enter into cross-border contractual relationships” und “The crucial issue however is that, in theory, professionals will be hindered indirectly in carrying out cross-border construction activities, when it is difficult for them to estimate the financial consequences of an unfamiliar system of liabilities which they might encounter abroad”, *Jansen*, 82 f.

27 Diese Kluft sei durch ein “uniform set of rules” zu überwinden, *Xavier*, Const. L.J. 2004, 3, 6 f.

28 Dem Ziel, die unterschiedlichen Rechtssysteme aufrechtzuerhalten, fühlt sich z.B. *Glenn* verpflichtet, dessen Monographie “Legal Traditions of the World – Sustainable Diversity in Law” diese Devise im Untertitel trägt. Auch *Wiegand* meint, die europäische Kommission sei bislang den Beweis dafür schuldig geblieben, dass die bestehenden nationalen Haftungsdisparitäten eine ernsthafte Barriere für den freien Waren- und Dienstleistungsverkehr in Europa darstellten, *Wiegand*, Haftungsstrukturen, 46.

gen im Zuge einer allmählichen autonomen Rechtsangleichung „von unten her“ in den verschiedenen Rechtssystemen „kraft ihrer Qualität“ durchsetzen.<sup>29</sup>

## **C. Die Methoden der Rechtsvergleichung und die Funktionen der Mängelhaftung**

### **I. Die Methoden der Rechtsvergleichung**

Diese Untersuchung orientiert sich an der funktionalen Methode, welche die moderne Rechtsvergleichung beherrscht. Danach sind solche Regeln miteinander zu vergleichen, die dieselbe Funktion erfüllen. In reiner Anwendung erfordert diese Methode, die Lebensverhältnisse bzw. Sachprobleme zu identifizieren und in einer neutralen Terminologie darzustellen, um sie anschließend miteinander zu vergleichen. Eine solche Loslösung der Sachprobleme von der deutschen Dogmatik führt zwangsläufig zu einer eigenständigen Systembildung.<sup>30</sup> In solch reiner Form wird diese Methode in der vorliegenden Arbeit allerdings nicht angewendet; es wird keine eigenständige Systembildung angestrebt.

Hinsichtlich der Methodik seien drei weitere Punkte erwähnt. Erstens werden die einzelnen Aspekte der Mängelhaftung des deutschen und englischen Rechts grundsätzlich „Schritt für Schritt“ miteinander verglichen.<sup>31</sup> Gegenüber der alternativen Methode, bei der das Recht zunächst länderspezifisch dargestellt wird, verdient dieser Ansatz den Vorzug, denn er vermeidet langatmige, lehrbuchhafte Ausführungen. Außerdem hilft diese Herangehensweise dabei, wichtige Einzelfragen, die sich auf den ersten Blick nur in einer Rechtsordnung stellen, in der anderen nicht zu übersehen. Der zweite methodische Punkt betrifft die Abstraktionsebene des Vergleichs. Hier lassen sich zwei Methoden unterscheiden: Die sog. Mikrovergleichung analysiert die Lösungen von konkreten Einzelproblemen, während die sog. Makrovergleichung, die einen höheren Abstraktionsgrad anlegt, sich dem Gesamtbild mehrerer Regelungen widmet.<sup>32</sup> In der vorliegenden Untersuchung kommen beide Methoden zur Anwendung. Der

---

29 Vgl. Mansel, JZ 1991, 529, 533 f. Auf eine solche Weise sei eine Kooperation der Rechtssysteme des Civil Law und des Common Law möglich, vgl. Mansel, JZ 1991, 529, 533 f.; Jayme, IPRax 1991, 204. Zu den Vertretern der Ansicht, die eine europäische Rechtsvereinheitlichung im Sinne eines Europäischen Zivilgesetzbuchs ablehnt, gehören überwiegend die Juristen des englischen Sprachraumes, Bucher, ZEuP 2002, 895, 899. Dies überrascht nicht, denn das Konzept eines Europäischen Zivilgesetzbuchs steht der kontinental-europäischen Rechtstradition wesentlich näher als der englischen Rechtstradition.

30 Zweigert/Kötz, 33 f, 43 f.

31 Diesem Aufbau folgt z.B. auch die Monographie Contract Law von *Beale et al.*

32 Zweigert/Kötz, 4 f.



Makrovergleichung ist insbesondere der sechste Teil der Arbeit gewidmet. Drittens erwies es sich in mehreren Kapiteln als sinnvoll, die Rechtslage zunächst unter der Prämisse zu analysieren, dass die Bauvertragsparteien keinen Standardvertrag einbezogen haben. Verglichen wird insofern das Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) mit dem Common Law.<sup>33</sup> Erst hieran anschließend werden die Regeln der Standardbedingungen VOB/B und JCT 2005 untersucht.

## II. Die Funktionen der Mängelhaftung

Angesichts der funktionalen Methode der Rechtsvergleichung ist es wichtig, die Funktionen der vertraglichen Mängelhaftung zu kennen. Die primäre Funktion besteht darin, den Umfang zu markieren, nach dem der Bauunternehmer für Baumängel verantwortlich ist.<sup>34</sup> Dogmatisch lässt sich diese Funktion (aus der Perspektive des Bauherrn) wie folgt beschreiben: Der einen Mangel verursachende Bauunternehmer verletzt eine Pflicht aus dem Bauvertrag. In Bezug auf diese Störung des Primärleistungsanspruchs des Bauherrn bestimmt die Mängelhaftung die Rechtsfolgen. Insbesondere ist denkbar, dass Schadensersatzansprüche den gestörten Primärleistungsanspruch ersetzen oder dass solche Ansprüche neben den Primärleistungsanspruch treten. Insofern besteht die „Regelungsaufgabe“ der Mängelhaftung darin, zu bestimmen, welche Ansprüche bzw. Rechte dem Bauherrn bei einem Mangel zur Verfügung stehen und welche Voraussetzungen jeweils gelten.<sup>35</sup>

Von einem ökonomischen Blickwinkel aus lässt sich die hier beschriebene Funktion der Mängelhaftung auch darin sehen, dass sie Risiken verteilt (risk allocation), namentlich das Risiko, die finanziellen Folgen des Auftretens von Mängeln tragen zu müssen (risk of poor performance)<sup>36</sup>. Diese Betrachtungsweise fußt auf dem Befund, dass jedes Bauvorhaben von einer Vielzahl von Risiken begleitet wird.<sup>37</sup> Der Bauherr hat schon im Vorfeld des Vertragsschlusses mehrere Möglichkeiten, auf erkannte Risiken zu reagieren. Dies sei am Beispiel des

---

33 Hierdurch wird sichtbar, welche gesetzlichen bzw. richterrechtlichen Haftungsregeln das jeweilige nationale Vertragsrecht bereithält. Insofern wird von dem BGB- bzw. Common Law-Bauvertrag gesprochen.

34 Vgl. (in Bezug auf § 13 VOB/B) Nicklisch/Weick-Nicklisch, VOB/B, § 13, Rn. 3.

35 Vgl. Begründung RegE der Schuldrechtsreform, BT-Drucks. 14/6040, 133.

36 Hughes *et al.*, Protection, 167.

37 Zu diesen Risiken zählen alle Aspekte, die einem ordnungsgemäßen Bauverlauf im Wege stehen. Neben Baumängeln, für die der Bauunternehmer verantwortlich ist (hervorgerufen durch die Verwendung von schlechten Materialien oder durch schlechte Arbeitsleistungen des Bauunternehmers), sind als Risiken eines Bauprojekts z.B. schwierige Bodenverhältnisse, schlechtes Wetter, mangelhafte Kommunikation, schlechte Planungsleistungen des Architekten, falsche Anordnungen des Bauherrn, Unfälle, Steueränderungen, Krieg, Insolvenz eines Zulieferers oder die Kosten einer Streitschlichtung anzusehen, vgl. die Auflistung möglicher Risiken bei Murdoch/Hughes, 81.

Mangelrisikos illustriert: Der Bauherr kann darauf dringen, das Risiko dem Bauunternehmer vertraglich zu übertragen (transfer of risk), er kann das Risiko selbst übernehmen (acceptance of risk), er kann das Risiko vermeiden (avoidance of risk),<sup>38</sup> oder er kann sich gegen das Risiko versichern (insuring against risk)<sup>39</sup>. Ein wichtiges Kriterium hinsichtlich der Entscheidung zwischen diesen Optionen ist die Frage, welche Partei das Risiko besser kontrollieren kann.<sup>40</sup> Das Risiko, dass der Bauunternehmer Mängel verursacht, lässt sich am besten von diesem selbst kontrollieren. Deshalb ist es naheliegend, das Mangelrisiko dem Bauunternehmer zuzuordnen (transfer of risk). Wenn dieser einen Mangel verursacht, dann sollte er auch die Kosten tragen, die zur Mängelbeseitigung erforderlich sind.<sup>41</sup> Eine solche Risikozuordnung bzw. -übertragung enthalten die meisten Bauverträge, indem sie den Bauunternehmer verpflichten, die Bauleistung ordnungsgemäß zu erbringen und für nachträglich sichtbar werdende Mängel zu haften. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass im englischen Recht unter einer ordentlichen Erbringung der Leistungspflicht etwas anderes gemeint ist als im deutschen Recht, weil sich die jeweils geschuldeten Leistungspflichten unterscheiden.<sup>42</sup> Wenn ein Mangel vorliegt, versteht man im deutschen Recht unter „Haftung“ in erster Linie Mängelbeseitigung. Wie zu zeigen sein wird, liegt hierin ein wesentlicher Unterschied zum englischen Recht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Regeln der vertraglichen Mängelhaftung das Risiko, die finanziellen Folgen des Auftretens von Mängeln tragen zu müssen, zwischen den Parteien verteilen. Zu erwähnen ist noch, dass diese ökonomische Betrachtungsweise und die Überlegungen zur Risikoverteilung ganz wesentlich auf dem Prinzip basieren, dass sich die Übertragung eines Risikos im ausbedungenen Preis widerspiegeln sollte. Dieser Gedanke, nach dem die Übernahme eines Haftungsrisikos durch eine „Haftungsprämie“ abzugelten ist, ist dem Utili-

---

38 Eine Vermeidung des Risikos von Mängeln kann z.B. durch eine verschärfte Bauüberwachung oder im Extremfall durch eine Abstandsnahme von dem Bauvorhaben geschehen.

39 Auf den Zusammenhang zwischen Risikoverteilung und Versicherbarkeit des Risikos weist auch *Treitel* hin: “Standard form contracts are also a device for allocating contractual risks: they can be used to determine in advance who is to bear the expense of insuring against those risks”, *Treitel, Law*, 215. Ein Beispiel liefert der Bauvertrag JCT 2005: Wie in Teil 5 B I 4 aufgezeigt, haben z.B. die Schadensersatzansprüche, die in dem Vertrag niedergelegt sind, die primäre Aufgabe, für bestimmte Schäden eine Versicherungspflicht zu statuieren.

40 Murdoch/Hughes, 82 f.

41 In engem Zusammenhang mit dieser Risikozuordnung steht der Sphärengedanke. Er legitimiert beispielsweise das Prinzip des deutschen Rechts, dass bei Schadensersatzansprüchen grundsätzlich vermutet wird, der Schuldner habe den Grund für die Störung des Schuldverhältnisses zu vertreten, *Canaris, JZ* 2001, 499, 507.

42 S. unten, Teil 4 D und Teil 5 C.

tätsprinzip zuzuordnen, das in beiden Rechtsordnungen anerkannt ist.<sup>43</sup> Wenn die Parteien diesem Prinzip Rechnung tragen, entfallen Kategorien wie „unfair“ oder „nicht angemessen“ zur Bewertung einer vertraglich festgelegten Risiko-Verteilung.

Den Regeln der Mängelhaftung können weitere Funktionen zugeschrieben werden. Erstens sollen sie vermeiden, dass es zu einem Streit kommt (dispute avoidance). Eine eindeutige Verteilung der Verantwortlichkeit kann bereits die Entstehung von Baumängeln verhindern und dazu beitragen, dass bei deren Auftreten kein Konflikt zwischen den Parteien entsteht. Außerdem sollen die Regeln der Mängelhaftung einen bereits entstandenen Streit schlichten (dispute settlement).<sup>44</sup> Schließlich sollen die Regeln der Mängelhaftung auch vermeiden, dass der Bauherr zur Selbsthilfe schreitet und den Bauunternehmer durch Maßnahmen privater Gewalt zur Vertragserfüllung anhält. Diese generalpräventive Funktion ist ein in allen modernen Rechtsordnungen anerkannter Zweck haftungsrechtlicher Regelungen.<sup>45</sup>

## **D. Die Personen des Baugeschehens**

### **I. Bauherr und Bauunternehmer**

Die Parteien des Bauvertrags sind der Bauherr und der Bauunternehmer. Für diese Personen existieren im deutschen und englischen Recht verschiedene Begriffe. So werden die Parteien des Werkvertrags im BGB als Besteller und Unternehmer bezeichnet. In der deutschen Baurechtspraxis sind die Begriffe Auftraggeber und Auftragnehmer weit verbreitet.<sup>46</sup> Im englischen Recht sind die

---

43 *Mansel* zeigt auf, dass das Utilitätsprinzip (der Autor spricht in diesem Zusammenhang auch anschaulich von der „Kopplung von Risiko und Gewinn“) ein grundlegendes Prinzip des deutschen Rechts ist, Mansel, GS Lüderitz, 501 ff. Zur Existenz dieses Prinzips im englischen Recht vgl. Murdoch/Hughes, 9, 84; Treitel, Law, 215.

44 *Cownie et al.* sehen in der Streitvermeidung und Streitschlichtung zentrale Funktionen von Rechtssystemen: “Legal systems are there to determine what will happen when people have disputes. Legal rules are also there so that people can order their lives in such a way as to avoid such disputes”, *Cownie et al.*, 6 f.

45 Aus dieser Sichtweise gehören zum System der Mängelhaftung auch die prozessualen Regelungen, die eine gerichtliche Feststellung von Ansprüchen ermöglichen, sowie die Regelungen über die Zwangsvollstreckung durch staatliche Organe, vgl. Zweigert/Kötz, 468.

46 Vgl. Wietersheim/Korbion, Rn. 43. Diese Begriffe werden auch in der VOB/B verwendet.

Bezeichnungen employer und contractor am gebräuchlichsten.<sup>47</sup> Synonyme für den Begriff employer sind client (der Bauherr wird hierbei als Kunde des Bauunternehmers verstanden),<sup>48</sup> developer<sup>49</sup> und purchaser<sup>50</sup>. Der Bauunternehmer (contractor) wird auch als builder,<sup>51</sup> supplier,<sup>52</sup> building contractor<sup>53</sup> oder civil engineering contractor<sup>54</sup> bezeichnet. Die beiden letztgenannten Termini spiegeln die Trennung zwischen building works und engineering works (vergleichbar mit Hoch- und Tiefbau) wider, die für das englische Bauvertragsrecht charakteristisch ist und auf die noch näher eingegangen wird.<sup>55</sup> In der vorliegenden Untersuchung sollen grundsätzlich die Begriffe Bauherr und Bauunternehmer verwendet werden. Mit dem Begriff Bauherr ist dabei die Person gemeint, die ein Bauprojekt mittels eines Vertrags in Auftrag gibt. Die öffentlich-rechtliche Bedeutung des Begriffs Bauherr (vgl. z.B. § 57 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen) ist nicht in Bezug genommen. In Bezug auf den Einsatz von Subunternehmern werden die Begriffe Bauherr und Bauunternehmer sowohl zur Beschreibung der Parteien Hauptauftraggeber und Hauptunternehmer als auch der Parteien Hauptunternehmer und Subunternehmer verwendet.

## II. Architekt

Die Aufgaben eines Architekten lassen sich chronologisch in zwei Bereiche unterteilen. Erstens plant er die Bauleistung und wirkt ggf. bei ihrer Vergabe mit,<sup>56</sup> und zweitens ist er während der Ausführungs- und Mängelhaftungsphase damit befasst, die Bauarbeiten zu überwachen. Zu letzterem Bereich gehören seine vertragsadministrativen Aufgaben.<sup>57</sup> Bei dem hier untersuchten Vertragsmodell der Aufgabentrennung (traditional general contracting) wird der Architekt für beide Bereiche von dem Bauherrn beauftragt.<sup>58</sup>

---

47 Dieses Begriffspaar wird beispielsweise in den Standardbedingungen der Organisationen Joint Contracts Tribunal (JCT), Institution of Civil Engineers (ICE) und Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils (FIDIC) verwendet.

48 Murdoch/Hughes, 13, Uff, Construction Law, 129.

49 Anson, 2.

50 Knocke, 5.

51 James, 1; Keating-*Furst/Ramsey*, Rn. 1-003.

52 S. 12(1) Supply of Goods and Services Act 1982 (SOGSA 1982).

53 Keating-*Furst/Ramsey*, Rn. 1-003.

54 Uff, Construction Law, 130.

55 S. unten, Teil 3 C II.

56 Für das deutsche Recht sind diese Aufgaben in § 15 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) als Leistungsphasen 1 bis 7 genau definiert.

57 Zu den Aufgaben des Architekten bei der Vertragsadministration vgl. die Leistungsphasen 8 und 9 in § 15 HOAI; für das englische Recht vgl. Keating-*Furst/Ramsey*, Rn. 1-004.

58 Hierzu s. unten, Teil 3 D I.

Die Mängelhaftung des Bauunternehmers berührt die Rolle des Architekten primär im Hinblick auf dessen zweiten Aufgabenbereich (Objektüberwachung und Vertragsadministration). In der deutschen Praxis spricht man in diesem Zusammenhang von dem objektüberwachenden Architekten<sup>59</sup>, dem bauleitenden Architekten<sup>60</sup> oder dem Bauleiter<sup>61</sup>. Im englischen Sprachgebrauch ist die Bezeichnung contract administrator verbreitet. Je nachdem, ob es sich um einen building contract oder um einen engineering contract handelt, wird entweder ein architect oder ein engineer mit dieser Aufgabe betraut. Der Bauvertrag JCT 2005 (der ein building contract ist) verwendet durchgehend die Bezeichnung Architect/Contract Administrator.<sup>62</sup> Im Folgenden soll für beide Rechtssysteme, unabhängig von dem in Frage stehenden Aufgabenbereich, grundsätzlich die Bezeichnung Architekt verwendet werden.

Vergleicht man die Rolle des Architekten im deutschen und englischen Recht, so werden grundlegende Unterschiede erkennbar. Bemerkenswert ist zunächst, dass der Architekt in der VOB/B keine Erwähnung findet, während englische Bauverträge seine Kompetenzen und Pflichten bezeichnenderweise ausführlich regeln. Außerdem füllt der Architekt im englischen Recht zwei unterschiedliche Rollen aus: Zeitweilig wirkt er – hier besteht eine Parallele zum deutschen Recht – als Stellvertreter des Bauherrn. Dies betrifft vor allem die Bauüberwachung. Davon zu unterscheiden ist seine Rolle als neutraler Dritter, in der er schiedsrichterliche Funktionen ausübt.<sup>63</sup> Eine solche Rolle obliegt dem Architekten klassischerweise nach englischem Recht. Namentlich bei der Ausstellung von certificates – wenn der Architekt als certifier<sup>64</sup> auftritt – nimmt er eine neutrale, unabhängige Position ein.<sup>65</sup> Bei einem JCT 2005-Bauvertrag stellt er insbesondere das practical completion certificate,<sup>66</sup> das certificate of making good<sup>67</sup> und das final certificate<sup>68</sup> aus. Außerdem obliegt ihm im Rahmen dieses

---

59 Locher, Rn. 406.

60 Locher, Rn. 408 („Architekt, der die Bauleitung übernommen hat“, „der bauleitende Architekt“).

61 Locher, Rn. 408. Zur Abgrenzung zu dem „verantwortlichen Bauleiter“ iSd öffentlichen Baurechts vgl. Locher, Rn. 418.

62 Vgl. z.B. Art. 3 und cl. 1.1 JCT 2005.

63 Zu diesen beiden Rollen des Architekten vgl. Murdoch/Hughes, 249 ff; Ndekgri/Rycroft, 74; Weick, 207 f.

64 Zu der Tätigkeit des Architekten als certifier und dem damit verbundenen certificate system vgl. ausführlich Weick, 97, 113, 129 ff, 169 ff, 207, 220 ff.

65 Er ist neutraler Dritter neben den Parteien des Vertrags, vgl. Uff, Construction Law, 279: “A common feature of construction contracts is a provision for an independent third party to issue certificates signifying particular events and usually embodying administrative decisions. The events range from sums becoming due to one party to extensions of time and other matters.”

66 S. unten, Teil 5 A II.

67 S. unten, Teil 5 A II 4 a iv und Teil 5 B II 2 b ii

Vertrags das Recht zur Anordnung einer Mängelbeseitigung (cl. 2.38 JCT 2005).<sup>69</sup> Wenn die Parteien Abschlagszahlungen vereinbart haben, bestimmt der Architekt den Zeitpunkt der Fälligkeit der Raten, indem er sog. interim certificate ausstellt, cl. 4.9.1 JCT 2005. Die neutrale Position des Architekten im englischen Recht zeigt sich in extremer Weise daran, dass der Architekt das certificate of practical completion trotz entgegenstehendem Willen des Bauherrn ausstellen darf. *Thompson* führt hierzu aus:<sup>70</sup>

“(…) but of course the architect must act impartially, and if he considers the employer’s objections are unreasonable he should exercise his opinion to that extent and certify practical completion regardless.”

Ob ein Architekt beide Funktionen parallel erfüllen kann, ist eher eine praktische als eine rechtliche Frage.<sup>71</sup> Wichtig ist, dass im englischen Recht beide Vertragsparteien gegen eine (auch nicht ergangene) Entscheidung des Architekten vorgehen können.<sup>72</sup> Ein weiterer Unterschied zwischen den Rechten betrifft den Aspekt der Anordnungen (instructions). Anders als bei VOB/B-Bauverträgen ist bei JCT 2005-Bauverträgen der Architekt und nicht der Bauherr befugt, dem Bauunternehmer Anordnungen zu erteilen. Soweit der Bauunternehmer eine Anordnung des Architekten nicht befolgt, liegt ein breach of contract vor, der zum Schadensersatz verpflichtet (insofern sich der Architekt bei der Anordnung im Rahmen seiner vertraglichen Befugnisse bewegt hat).<sup>73</sup> Anordnungen des Bauherrn sind im englischen Recht dagegen lediglich als Angebot auf Abschluss eines zusätzlichen Vertrags zu verstehen.<sup>74</sup> In der Praxis ist dieser Unterschied nicht allzu relevant, denn auch bei VOB/B-Bauverträgen erteilt regelmäßig der Architekt die Anordnungen, wobei er aber nicht im eigenen

---

68 S. unten, Teil 5 E VI.

69 S. unten, Teil 5 B II 2 b I (dort auch zu dem Recht des Architekten, den Bauunternehmer bei Verdacht eines Mangels zum Zurückbau der Bauleistung zu verpflichten) und Teil 5 B II 3 b.

70 *Thompson*, Const. L.J. 2004, 301, 316.

71 Das Anstellungsverhältnis des Architekten lässt es fraglich erscheinen, ob er die ihm zugeordnete neutrale Rolle tatsächlich ausfüllen kann. *Ndekugri/Rycroft* beschreiben das Beispiel, dass ein Bauherr, der für einen Neubau noch keinen Mieter gefunden hat, dazu tendiere, den Architekten von der Ausstellung des practical completion certificate abzuhalten. *Ndekugri/Rycroft*, 100. Einem solchen Versuch der Einflussnahme könnte der Architekt nachgeben, um auch zukünftig wieder beauftragt zu werden. Die Verfasser des JCT-Bauvertrags, die diese Problematik sahen, haben dem Bauunternehmer ein Kündigungsrecht für den Fall eingeräumt, dass der Bauherr die Ausstellung eines fälligen certificate verhindert, cl. 28.2.1.2 JCT 98, *Ndekugri/Rycroft*, 100.

72 *Uff*, Construction Law, 395 ff. Zu der Möglichkeit des Bauunternehmers, auf practical completion zu klagen, s. unten, Teil 5 A II. Zu den verschiedenen Streitschlichtungsverfahren vgl. *Murdoch/Hughes*, 361 ff, sowie Art. 7 JCT 2005 (Adjudication), Art. 8 JCT 2005 (Arbitration) und Art. 9 JCT 2005 (Legal proceedings).

73 *Keating-Williamson*, Rn. 19-168.

74 *Keating-Williamson*, Rn. 19-173.

Namen, sondern im Namen des Bauherrn auftritt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass dem Architekten im Rahmen der Vertragsadministration im englischen Recht eine bedeutendere Rolle zukommt im deutschen. Angemerkt sei schließlich, dass die meisten englischen Architekten Mitglied des Royal Institute of British Architects (RIBA) sind.

### III. Quantity Surveyor

Der *Quantity Surveyor* ist eine Besonderheit des englischen Bauvertragsrechts. Diese Berufsbezeichnung wird in der Fachsprache abgekürzt als “QS” bezeichnet. Bei dem Vertragsmodell der Aufgabentrennung (general contracting) beauftragt der Bauherr den Quantity Surveyor.<sup>75</sup> Die Hauptaufgabe des Quantity Surveyor liegt in der Kontrolle der Baukosten. Insbesondere berechnet er – auf der Grundlage der vom Architekten entworfenen Pläne – die genauen Maße des Bauvorhabens und die Menge der erforderlichen Materialien. Diese Berechnungen werden in den bills of quantities<sup>76</sup> zusammengefasst, die somit eine Aufstellung des benötigten Materials enthalten. Auf dieser Grundlage können Bauunternehmer ihre Kosten und damit ihr Angebot kalkulieren.<sup>77</sup> Eine weitere Aufgabe des Quantity Surveyor liegt in der Berechnung der Abschläge, die fällig werden, wenn der bauleitende Architekt die sog. interim certificates ausstellt.<sup>78</sup> Zu dieser Rolle vgl. etwa cl. 4.11 JCT 2005, in der die Person des Quantity Surveyor ausdrücklich genannt ist.

Aufgrund ihrer Spezialisierung auf die Kostenkontrolle werden Quantity Surveyor häufig damit beauftragt, verschiedene Arten von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen durchzuführen (feasibility studies, cost-benefit-analyses). Ein weiteres Betätigungsfeld ist die Überwachung des Baufortschritts und das Management von Bauprojekten. Hier stehen Quantity Surveyor mit den Berufsgruppen des Architekten (bzw. Engineer bei Civil Engineering-Projekten), Project Manager und Construction Manager in Konkurrenz. Ein Quantity Surveyor wird insbesondere dann eingestellt, wenn die strikte Einhaltung des Budgets von Relevanz ist.<sup>79</sup> Die bedeutendste Berufsorganisation der Quantity Surveyor ist die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

---

75 Keating-*Furst/Ramsey*, Rn. 13-090.

76 Die bills of quantities (zu diesem Vertragsdokument s. Teil 5 C II 1 a) sind das Pendant zum Leistungsverzeichnis des deutschen Rechts; im Rahmen des Vertrags JCT 2005 werden die bills of quantities als Contract Bills bezeichnet.

77 Keating-*Furst/Ramsey*, Rn. 13-090; Murdoch/Hughes, 146.

78 Die endgültige Festlegung der fälligen Abschlagszahlung (und die Ausstellung der interim certificates) obliegt bei JCT 2005 allerdings dem bauleitenden Architekten, Murdoch/Hughes, 259.

79 Murdoch/Hughes, 32.

#### **IV. Local authorities**

Als Local Authorities werden in England die lokalen Verwaltungsbehörden bezeichnet. Sie kontrollieren die Einhaltung der baurechtlichen Gesetze. Die sich in diesem Zusammenhang stellenden Fragen der baubehördlichen Haftung für Baumängel sollen in dieser Untersuchung außer Betracht bleiben.

#### **E. Zum Gang der Untersuchung**

Im folgenden zweiten Teil der Arbeit werden strukturelle Grundlagen dargestellt, die sich auf das Bauvertragsrecht auswirken. Der dritte Teil widmet sich dem Verständnis des Bauvertrags im deutschen und englischen Recht; außerdem wird hier auf die Standardverträge VOB/B und JCT 2005 eingegangen. Der Schwerpunkt der Untersuchung liegt in den Teilen vier und fünf, in denen die vertragliche Mängelhaftung des Bauunternehmers analysiert wird. Der sechste Teil betrifft die außervertragliche Haftung des Bauunternehmers. Teil 7 enthält eine Zusammenfassung der Ergebnisse.