

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Literaturverzeichnis	11
§ 1 Das bisherige Gesetzesrecht und die Probleme des Bauens	15
1. Was ist ein Werkvertrag?	15
2. Der Grundsatz des punktuellen Leistungsaustausches	16
3. Die verschuldensunabhängige Erfolgshaftung des Unternehmers	20
4. Das Recht des Unternehmers zur zweiten Andienung („Nacherfüllungsrecht“)	20
5. Die typischen Probleme des Bauens und das Gesetz	21
a) Das Problem der Leistungsbeschreibung	21
b) Das Problem der Anpassung nach Vertragsschluss	22
c) Das Problem des Zusammenwirkens Vieler	22
d) Das Problem der Konfliktrichtigkeit	22
6. Verfahren zur Konfliktbewältigung	23
§ 2 Was leistet die VOB/B bisher und was wird aus ihr? (Zugleich eine kurze Darstellung der Inhaltskontrolle von vertraglichen Bestimmungen)	25
1. Eine ungewöhnliche AGB	25
a) Was ist die VOB und woher kommt sie?	25
b) Abweichungen vom Gesetzesrecht zugunsten des Bestellers	26
c) Abweichungen vom Gesetzesrecht eher zugunsten des Unternehmers	26
2. VOB/B und Klarheit	27
3. Die VOB/B und die Probleme des Bauens	28
4. VOB/B und Inhaltskontrolle	29
a) Inhaltskontrolle nach europäischem Recht	29
b) Richtlinien und deren Auslegung	30
c) Inhaltskontrolle nach deutschem Recht	34
d) Die Geschichte der (Teil-)Privilegierung der VOB/B – und eine verpasste Chance der Reform	35
§ 3 Überblick über die Neuregelungen	39
1. Das neue gesetzliche Bauvertragsrecht und die sonstigen Neuregelungen im Überblick und systematischer Einordnung	39
a) Zweck dieses Überblicks	39
b) Die Gliederung der Neuregelungen – Struktur und Regelungstechnik	39
2. Die Neuregelungen und Änderungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts (Untertitel 1 Kap. 1), §§ 631–650 BGB	40
a) Abschlagszahlungen	40

b) Bauhandwerkersicherung	41
c) Abnahme	41
d) Kündigung aus wichtigem Grund	41
e) Wo wurde das Werkvertragsrecht nicht geändert?	41
3. Das neue Gesetzesrecht für alle Bauverträge, soweit nicht noch speziellere Regelungen eingreifen (Untertitel 1 Kap. 2), §§ 650 a–650 h	41
a) Definitionen: Bauvertrag und Verbraucherbauvertrag	41
b) Änderung von Leistung und Vergütung bei bereits bestehendem Vertrag	41
c) Sicherheiten für den (Bau-)Unternehmer	42
d) Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme; zusätzliches Fälligkeitserfordernis „prüffähige Schlussrechnung“	42
e) Schriftform bei Kündigung	42
4. Das neue Gesetzesrecht für Verbraucherbauverträge (Untertitel 1, Kap. 3), §§ 650 i–o	43
a) Definition Verbraucherbauvertrag	43
b) Verbraucherschutz durch Leistungsbeschreibung	43
c) Verbraucherschutz durch erweiterte Widerrufsrechte	43
d) Verbraucherschutz durch Regelungen zu Abschlagszahlungen und zu Sicherheiten; Anspruch des Verbrauchers auf Bau-Unterlagen ...	44
e) Kapitel 4: Unabdingbarkeit	44
5. Das neue Gesetzesrecht für Architekten- und Ingenieurverträge (Untertitel 2), §§ 650 p–t BGB	44
a) Die schwierige Bestimmung der Leistungspflicht des Architekten und Ingenieurs und deren Dokumentation: der neue Begriff der Planungsgrundlage	44
b) Geltung der Vorschriften des allgemeinen Werkvertragsrechts und des Bauvertragsrechts für Architekten- und Ingenieurverträge	45
c) Leistungs- und Vergütungsänderungen bei Architekten- und Ingenieurverträgen	45
d) Das Sonderkündigungsrecht des Bestellers nach Vorliegen der Planungsgrundlage und dessen Folgen	45
e) Teilabnahme nach Baufertigstellung	46
f) Gesamtschuldnerische Haftung von Bauausführenden und Bauüberwachung	46
6. Das gesetzliche Bauträgervertragsrecht, § 640 u und § 650 v BGB, Untertitel 3 – „Vormerkungslösung“ und noch weniger Verbraucherschutz	46
7. Die kaufrechtlichen Regelungen:	47
a) Die verschuldensunabhängige Haftung des (Werk-)Unternehmers und die verschuldensunabhängige Haftung des Verkäufers	47
b) Aus- und Einbaukosten für Verbraucher	47
c) Aus- und Einbaukosten für Alle	48
8. Anpassungen im AGB-Recht	48

9. Die Regelungen im Einführungsgesetz zum BGB (EGBGB)	48
10. Verfahrensrechtliche Regelungen im GVG	48
§ 4 Die Änderungen des „allgemeinen“ Werkvertragsrechts	49
1. Bedeutsame und redaktionelle Änderungen	49
2. Die Regelung betreffend die Abschlagszahlung für alle Werkverträge mit Ausnahme des Bauträgervertrages, § 632 a Abs. 1	49
3. Die Abnahmefiktion des § 640 Abs. 2	51
4. Die außerordentliche Kündigung des Werkvertrages, § 648 a neu	54
§ 5 Das neue gesetzliche Bauvertragsrecht: Der Bauvertrag – die gesetzlichen Regelungen (einschließlich „baubezogenes“ Verfahrensrecht)	59
1. Was ist ein Bauvertrag iSv § 650 a?	62
2. Die Änderung der Leistung auf Wunsch des Bestellers, § 650 b	63
a) Weiterhin gilt: Erst planen, dann bauen!	63
b) Wann liegt der Fall einer Änderung gemäß § 650 b vor?	64
aa) Zwei Tatbestände	64
bb) Die Änderung des vereinbarten Werkerfolgs	65
cc) Die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendige Änderung	65
c) Der Weg zur Änderung der vertraglich vereinbarten Leistung	69
aa) Die Einleitung des vom Gesetz vorgesehenen Verfahrens	69
bb) Wege zum Einvernehmen Teil 1: Der Besteller muss seinen Änderungswunsch kommunizieren	71
cc) Wege zum Einvernehmen, Teil 2: Die Reaktion des Unternehmers	72
dd) Die Anordnung der Änderung und deren Durchsetzung	72
ee) Vergütungsangebot	72
ff) Der neue § 650 b, Zusammenfassung:	72
3. Die Anpassung der Vergütung, § 650 c	73
a) Die geänderte Vergütung aufgrund Vereinbarung	73
b) Die gesetzliche Regelung zur Anpassung der Vergütung	74
c) Abschlagszahlungen	76
4. Einstweilige Verfügung zur Durchsetzung der Ausführung einer geänderten Leistung und/oder einer geänderten Vergütung, § 650 d	76
5. Neue Regelungen zur Bauhandwerkersicherheit	79
6. Die Zustandsfeststellung nach § 650 g; Schlussrechnung als Fälligkeitsvoraussetzung	79
a) Zustandsfeststellung	79
b) Schlussrechnungserfordernis, Abs. 4	81
7. Schriftformerfordernis für alle Kündigungen von Bauverträgen, egal ob freie Kündigung oder außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund, § 650 h	83
8. Spezialzuständigkeiten für Bausachen: Die Änderungen des GVG	84

Inhaltsverzeichnis

§ 6 Der Verbraucherbaupertrag	85
1. Was ist ein Verbraucherbaupertrag, § 650 i Abs. 1?	87
2. Die Baubeschreibung und der Inhalt des Vertrages	88
3. Das Widerrufsrecht im Verbraucher-Baupertrag, § 650 l	89
4. Abschlagszahlungen im Verbraucherbaupertrag, § 650 m	90
5. Die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen, § 650 n	91
6. Unabdingbarkeit, § 650 o	92
§ 7 Architektenvertrag und Ingenieurvertrag	93
1. Eine begrüßenswerte Neuregelung	93
2. Was will und was braucht der Besteller der Architektenleistung, § 650 p?	94
3. Anwendbare Vorschriften und Anpassung der Vergütung, § 650 q	96
4. Die Bestimmung eines Sonderkündigungsrechts und noch viel mehr – nämlich das Ende des Sonderrechts der kostenlosen Akquisitionsphase beim Architektenvertrag, § 650 r	97
5. Teilabnahme im Architekten- und Ingenieurvertrag, § 650 s	99
6. Die Wiederherstellung des Vorrangs der Nacherfüllung, § 650 t	100
§ 8 Der Bauträgervertrag	105
1. Die beiden Seiten des Bauträgervertrages	105
a) Einleitung	105
b) Die umfassende Herstellungsverpflichtung des Bauträgers	105
c) Die umfassende Vorleistungspflicht des Verbraucher-Erwerbers	106
2. Die Situation des Verbraucher-Erwerbers nach Zahlung erheblicher Beträge, aber vor Eigentumsumschreibung bei (drohendem) Scheitern des Vertrages	107
§ 9 Die kaufrechtlichen Regelungen	111
1. § 439 Abs. 3: Ersetzung der Aus- und Einbaukosten	112
2. Untersuchungs- und Rügeobliegenheit	114
3. Kann die Verpflichtung zur Erstattung der Aus- und Einbaukosten formularmäßig abgedungen werden?	114
Stichwortverzeichnis	117