

Das neue Bauvertragsrecht

von

Prof. Dr. Bernd Dammert

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
in Leipzig

Olaf Lenkeit

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
in Berlin

Dr. Iris Oberhauser

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
in München

Dr. Hans-Egon Pause

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
in München

Anna Stretz

Rechtsanwältin und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
in München

2017



Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Materialien- und Literaturverzeichnis	XIII
§ 1 Einleitung	1
I. Hintergrund der baurechtlichen Neuregelung	1
II. Hintergrund der Neuregelungen zum Bauvertrag und zu den Allgemeinen Vorschriften ...	4
III. Hintergrund der verbraucherbauvertraglichen Neuregelungen	5
IV. Architektenrecht	6
V. Hintergrund zum gesetzlich geregelten Bauträgervertrag	8
VI. Hintergrund der kaufrechtlichen Neuregelung	8
VII. Hintergrund der Änderung des Verfahrensrechts	10
VIII. Konzeption des Buches	10
§ 2 Bauvertrag	11
I. Einleitung	11
II. Bauvertrag, § 650a	13
III. Änderung des Vertrages; Anordnungsrecht des Bestellers, § 650b BGB	18
IV. Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Abs. 2, § 650c BGB	45
V. Einstweilige Verfügung, § 650d BGB	57
VI. Bauhandwerkersicherung, § 650f BGB	61
VII. Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung, § 650g BGB	61
VIII. Schriftform der Kündigung, § 650h BGB	68
IX. Nicht umgesetzter Regelungsbedarf	69
§ 3 Allgemeine Vorschriften	71
I. Abschlagszahlungen, § 632a BGB	71
II. Abnahme, § 640 BGB	73
III. Kündigung aus wichtigem Grund, § 648a BGB	77
§ 4 Architektenvertrag	81
I. Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen, § 650p BGB	81
II. Anwendbare Vorschriften, § 650q BGB	93
III. Sonderkündigungsrecht, § 650r BGB	98
IV. Teilabnahme, § 650s BGB	106
V. Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer, § 650t BGB	111
§ 5 Verbraucherbauvertrag	117
I. Einleitung	117
II. Der Verbraucherbauvertrag	121
III. Anwendbarkeit der Vorschriften des Werkvertragsrechts (Besonderheiten)	134
IV. Anwendbarkeit der Vorschriften des Bauvertragsrecht	135
V. Baubeschreibungspflicht, Fertigstellungszeitpunkt	135
VI. Widerrufsrecht	155
VII. Absicherung von Abschlagszahlungen	172
VIII. Bauhandwerkersicherung	183
IX. Erstellung und Herausgabe von Unterlagen, § 650n BGB	187
X. Unabdingbarkeit	199
§ 6 Bauträgervertrag	201
I. Der gesetzliche Bauträgervertrag – Einleitung	201

Inhaltsübersicht

	Seite
II. Legaldefinition des Bauträgervertrages, § 650u Abs. 1 BGB	202
III. Anwendung des Werkvertragsrechts	208
IV. Anwendung des Bauvertragsrechts	215
V. Anwendung des Verbraucherbauvertragsrechts	223
VI. Kaufrechtliche Vorschriften	239
VII. Abschlagszahlungen, § 650v BGB	244
VIII. Übergangsrecht	247
§ 7 Kaufrechtliche Mangelhaftung	249
I. Hintergrund, wesentliche Ziele und Systematik der Neuregelung	249
II. Umfang der Nacherfüllung beim Kauf	252
III. Ausschluss der Nacherfüllung	266
IV. Nacherfüllungsort und Transportkosten	268
V. Kostenvorschuss beim Kauf	271
VI. Lieferantenregress	275
VII. Unberechtigte Mängelrüge	282
VIII. Besonderheiten des Verbrauchsgüterkaufes	282
IX. Übergangsvorschriften	286
Anhang	
1. Inhaltsübersicht über die geänderten Vorschriften	287
2. Synopse: Änderungen des BGB, EGBGB, GVG	288
Sachregister	321

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Materialien- und Literaturverzeichnis	XIX
§ 1 Einleitung	1
I. Hintergrund der baurechtlichen Neuregelung	1
1. Entwicklungen des Bauvertragsrechts in Deutschland	1
2. Baugerichtstag	1
3. Gesetzgebungsverfahren	2
a) Arbeitsgruppe Bauvertragsrecht	2
b) Referentenentwurf	3
c) Regierungsentwurf	3
d) Beratungsergebnis des federführenden Ausschusses	3
e) Endgültige Gesetzesfassung	3
4. Ausblick	4
II. Hintergrund der Neuregelungen zum Bauvertrag und zu den Allgemeinen Vorschriften	4
III. Hintergrund der verbraucherbauvertraglichen Neuregelungen	5
IV. Architektenrecht	6
V. Hintergrund zum gesetzlich geregelten Bauträgervertrag	8
VI. Hintergrund der kaufrechtlichen Neuregelung	8
1. Schuldrechtsreform und große Lösung	9
2. Rechtsprechung des EuGH	9
3. Gesetzgeberische Entscheidung	9
4. Ausblick	9
VII. Hintergrund der Änderung des Verfahrensrechts	10
VIII. Konzeption des Buches	10
§ 2 Bauvertrag	11
I. Einleitung	11
1. Ausgangslage	11
2. Reformansatz	11
3. Umsetzung in der Neuregelung	12
4. Inhalt der Regelungen zum Bauvertrag, §§ 650a–650h BGB, Übergangsvorschrift	12
II. Bauvertrag, § 650a BGB	13
1. Ausgangslage	13
2. Reformansatz	13
3. Umsetzung in § 650a BGB	13
a) Überblick	13
b) Bauwerk, Außenanlage, § 650a Abs. 1 BGB	13
c) Begriffsdefinitionen in anderen Regelwerken und Gesetzen	15
d) Tätigkeiten, § 650a Abs. 1 BGB	15
e) Instandhaltung, § 650a Abs. 2 BGB	17
f) Auswirkungen der Neuregelung auf die VOB/B	17
g) Kritik an der Neuregelung	18
III. Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers, § 650b BGB	18
1. Ausgangslage	18
2. Reformansatz	18
3. Umsetzung in § 650b BGB	19
a) Überblick	19

Inhaltsverzeichnis

	Seite
b) „Art“ der Änderung, § 650b Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 2 BGB	21
c) Änderung des vereinbarten Werkerfolgs, § 650b Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB	21
d) Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist, § 650b Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BGB	23
e) Kein Anspruch auf Mehrvergütung bei Planung durch den Unternehmer, § 650c Abs. 1 S. 2 BGB	26
f) Zumutbarkeit der Änderung, § 650b Abs. 1 S. 2 und 3, Abs. 2 S. 2 und 3 BGB	30
g) Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung, § 650b Abs. 1 S. 1 BGB	32
h) Änderungsbegehren, § 650b Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 BGB	33
i) Für die Änderung erforderliche Planung, § 650b Abs. 1 S. 4 BGB	34
j) Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung, § 650b Abs. 1 S. 2 BGB	39
k) Anordnung der Änderung durch den Besteller, § 650b Abs. 2 BGB	40
l) Auswirkungen der Neuregelung auf die VOB/B	44
m) Kritik an der Neuregelung	44
IV. Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Abs. 2, § 650c BGB	45
1. Ausgangslage	45
2. Reformansatz	45
3. Umsetzung in § 650c BGB	46
a) Überblick	46
b) Tatsächlich erforderliche Kosten, § 650c Abs. 1 S. 1 BGB	46
c) Angemessene Zuschläge für Allgemeine Geschäftskosten sowie Wagnis und Gewinn, § 650c Abs. 1 S. 1 BGB	50
d) Kein Anspruch auf Vergütung für den vermehrten Aufwand, § 650c Abs. 1 S. 2 BGB	51
e) Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation, § 650c Abs. 2 S. 1 BGB	51
f) Preisfortschreibung der Ansätze in einer Urkalkulation, § 650c Abs. 2 S. 1 BGB	53
g) Widerlegliche Vermutung, § 650c Abs. 2 S. 2 BGB	53
h) Höhe der Abschlagszahlungen, § 650c Abs. 3 S. 1 BGB	54
i) Fälligkeit der geschuldeten Mehrvergütung, § 650c Abs. 3 S. 2 BGB	56
j) Rückgewähr und Verzinsung von Überzahlungen, § 650c Abs. 3 S. 3 und 4 BGB	56
k) Auswirkungen der Neuregelung auf die VOB/B	57
l) Kritik an der Neuregelung	57
V. Einstweilige Verfügung, § 650d BGB	57
1. Ausgangslage	57
2. Reformansatz	58
3. Umsetzung in § 650d BGB	58
a) Überblick	58
b) Streitigkeiten über das Anordnungsrecht gemäß § 650b BGB	59
c) Streitigkeiten über die Vergütungsanpassung gemäß § 650c BGB	59
d) Glaubhaftmachung des Verfügungsanspruchs	60
e) Einwendungen des Bestellers	60
f) Kritik an der Neuregelung	61
VI. Bauhandwerkersicherung, § 650f BGB	61
VII. Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung, § 650g BGB	61
1. Ausgangslage	61
2. Reformansatz	62
3. Umsetzung in § 650g BGB	63
a) Verweigerung der Abnahme unter Angabe von Mängeln, § 650g Abs. 1 BGB	63
b) Gemeinsame Feststellung des Zustands des Werks, § 650g Abs. 1 BGB	63
c) Einseitige Zustandsfeststellung durch den Unternehmer, § 650g Abs. 2 BGB	64
d) Rechtsfolgen der Zustandsfeststellung, § 650g Abs. 3 BGB	65
e) Schlussrechnung, § 650g Abs. 4 BGB	66
f) Auswirkungen der Neuregelung auf die VOB/B	67
g) Kritik an der Neuregelung	67

Inhaltsverzeichnis

	Seite
VIII. Schriftform der Kündigung, § 650h BGB	68
1. Ausgangslage	68
2. Reformansatz	68
3. Umsetzung in § 650h BGB	68
a) Schriftformerfordernis, § 650h BGB	68
b) Auswirkungen der Neuregelung auf die VOB/B	69
c) Kritik an der Neuregelung	69
IX. Nicht umgesetzter Regelungsbedarf	70
§ 3 Allgemeine Vorschriften	71
I. Abschlagszahlungen, § 632a BGB	71
1. Ausgangslage	71
2. Reformansatz	71
3. Umsetzung in § 632a BGB	72
a) Wert der erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistung, § 632a Abs. 1 S. 1 BGB	72
b) Nicht vertragsgemäße Leistungen, § 632a Abs. 1 S. 2 und 4 BGB	72
c) Beweislast für die vertragsgemäße Leistung, § 632a Abs. 1 S. 3 BGB	73
d) Folgeänderungen	73
e) Auswirkungen der Neuregelung auf die VOB/B	73
f) Kritik an der Neuregelung	73
II. Abnahme, § 640 BGB	73
1. Ausgangslage	73
2. Reformansatz	74
3. Umsetzung in § 640 Abs. 2 BGB	74
a) Frist zur Abnahme, § 640 Abs. 2 S. 1 Hs. 1 BGB	74
b) Angemessene Frist, § 640 Abs. 2 S. 1 Hs. 1 BGB	75
c) Verweigerung der Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels, § 640 Abs. 2	75
d) Besteller ist Verbraucher, § 640 Abs. 2 S. 2 BGB	76
e) Folgeänderung, § 640 Abs. 3 BGB	76
f) Auswirkung der Neuregelung auf die VOB/B	76
g) Kritik an der Neuregelung	76
III. Kündigung aus wichtigem Grund, § 648a BGB	77
1. Ausgangslage	77
2. Reformansatz	77
3. Umsetzung in § 648a BGB	77
a) Geltung für alle Werkverträge	77
b) Wichtiger Grund, § 648a Abs. 1 S. 2 BGB	77
c) Teilkündigung, § 648a Abs. 2 BGB	78
d) Entsprechende Anwendung des § 314 Abs. 2 und 3, § 648a Abs. 3 BGB	79
e) Gemeinsame Feststellung des Leistungsstandes, § 648a Abs. 4 BGB	79
f) Vergütung für die erbrachte Leistung, § 648a Abs. 5 BGB	79
g) Schadensersatz, § 648a Abs. 6 BGB	79
h) Schriftformerfordernis für die Kündigung des Bauvertrages, § 650h BGB	80
i) Auswirkungen der Neuregelung auf die VOB/B	80
j) Kritik an der Neuregelung	80
§ 4 Architektenvertrag	81
I. Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen, § 650p BGB	81
1. Entstehungsgeschichte und Ziele des Gesetzgebers	81
2. Leistungsphase, § 650p Abs. 1 BGB	82
a) Anwendungsbereich	82
b) Kein Formerfordernis	84
c) Vertragstypische Pflichten des Unternehmers	84

Inhaltsverzeichnis

	Seite
3. Zielfindungsphase, § 650p Abs. 2 BGB	87
a) Problemstellung und Regelungsziel	87
b) Anwendungsbereich	88
c) Vertragstypische Pflichten des Unternehmers	89
d) Folgen der (verweigerten) Zustimmung des Bestellers	92
II. Anwendbare Vorschriften, § 650q BGB	93
1. Anwendbarkeit des Werkvertragsrechts, § 650f Abs. 1 BGB	93
a) Allgemeine Vorschriften des Kapitel 1	93
b) Vorschriften des Kapitel 2 (Bauvertrag)	93
2. Vergütungsanpassung bei Ausübung des Anordnungsrechts, § 650q, Abs. 2 BGB	96
a) Entgeltberechnung nach HOAI, § 650q Abs. 2 S. 1 BGB	96
b) Im Übrigen: Freie Vereinbarung der Vergütungsanpassung, § 650q Abs. 2 S. 2 BGB	97
c) Vergütungsanpassung nach § 650c BGB als Auffangtatbestand, § 650q Abs. 2 S. 3 BGB	97
III. Sonderkündigungsrecht, § 650r BGB	98
1. Sonderkündigungsrecht nach Abschluss der Zielfindungsphase	98
2. Kündigungsrecht des Bestellers, § 650r Abs. 1 BGB	99
a) Voraussetzungen	99
b) Sonderregelungen für Verbraucher	101
c) Rechtsmissbräuchlichkeit der Kündigung	103
3. Kündigungsrecht des Unternehmers, § 650r Abs. 2 BGB	104
a) Zweck der Regelung	104
b) Voraussetzungen	104
4. Vergütungsanspruch nach erfolgter Kündigung, § 650r Abs. 3 BGB	105
IV. Teilabnahme, § 650s BGB	106
1. Hintergrund und Ziel der Regelung	106
2. Durchführung der Teilabnahme	108
a) Voraussetzungen des Teilabnahmeverlangens	108
b) Anwendbare Vorschriften und Durchführung der Abnahme	110
c) Verweigerung der Teilabnahme durch den Besteller	111
V. Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer, § 650t BGB	111
1. Hintergrund und Ausgangspunkt: Gesamtschuldnerische Haftung zwischen Architekt und bauausführendem Unternehmer	111
2. Anwendungsbereich und Voraussetzungen des Leistungsverweigerungsrechts	113
a) Entstehen des Leistungsverweigerungsrechts	114
b) Erlöschen des Leistungsverweigerungsrechts	114
3. Verbleibende Probleme in der Praxis	115
§ 5 Verbraucherbaupvertrag	117
I. Einleitung	117
1. Verbraucherschutz am Bau vor Inkrafttreten der Gesetzesreform zum 1.1.2018	117
a) Verbrauchervertrag über Bauleistungen – nicht-privilegierte Bauverträge	117
b) Verbrauchervertrag über den Bau von neuen Gebäuden oder erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden – privilegierte Bauverträge	119
2. Verbraucherschutz am Bau mit Inkrafttreten der Gesetzesreform zum 1.1.2008	119
a) Verbrauchervertrag über Bauleistungen – nicht-privilegierte Bauverträge	119
b) Verbrauchervertrag – privilegierte Bauverträge	120
3. Europarechtlicher Hintergrund	120
II. Der Verbraucherbaupvertrag	121
1. Persönlicher Anwendungsbereich	121
a) Unternehmer	121
b) Verbraucher	121
2. Sachlicher Anwendungsbereich	124
a) Bau eines neuen Gebäudes	124

Inhaltsverzeichnis

	Seite
b) Erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude	125
c) Restriktive oder weite Auslegung der Begriffe	127
3. Formerfordernis	128
a) Hintergrund des Formerfordernisses	128
b) Erfordernis der Textform	129
c) Heilung eines Formverstoßes?	130
d) Grundsätzlich: Nichtigkeit des Verbraucherbaupertrages	131
e) Überwindung der Formnichtigkeit gemäß § 242 BGB?	132
III. Anwendbarkeit der Vorschriften des Werkvertragsrechts (Besonderheiten)	134
IV. Anwendbarkeit der Vorschriften des Bauvertragsrecht	135
V. Baubeschreibungspflicht, Fertigstellungszeitpunkt	135
1. Baubeschreibungspflicht	136
a) Inhalt der Baubeschreibung	136
b) Klarheits- und/oder Verständlichkeitsgebot?	138
c) Textform der Baubeschreibung	141
d) Zeitpunkt der Zurverfügungstellung der Baubeschreibung	142
e) Baubeschreibung und Vertragsinhalt	142
f) Auslegung der Baubeschreibung	145
g) Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Baubeschreibungspflicht	148
2. Fertigstellungszeitpunkt	150
a) Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt in der Baubeschreibung	151
b) Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt im Verbraucherbaupertrag	151
c) Verhältnis der Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt in der Baubeschreibung und im Verbraucherbaupertrag	152
d) Verzug mit der Fertigstellung	153
e) Keine Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt	155
VI. Widerrufsrecht	155
1. Verbraucherbaupertrag	156
2. Widerrufsfrist	157
a) Fristbeginn abhängig von ordnungsgemäßer Widerrufsbelehrung	157
b) Berechnung der Frist	164
c) Erlöschen des Widerrufsrechts nach 12 Monaten und 14 Tagen	164
d) Erlöschen des Widerrufsrechts aus anderen Gründen	165
3. Widerrufserklärung	166
a) Empfangsbedürftige Willenserklärung	166
b) Rechtzeitigkeit des Widerrufs	166
c) Begründung	167
d) Formlose Erklärung	167
4. Rechtsfolgen	167
a) Rückgewährschuldverhältnis	167
b) Anspruch des Verbrauchers auf Rückzahlung des Werklohns	168
c) Anspruch des Unternehmers auf Rückgewähr der empfangenen Leistungen	168
d) Anspruch des Unternehmers auf Wertersatz	169
e) Verjährung der Ansprüche aus dem Rückgewährschuldverhältnis	172
VII. Absicherung von Abschlagszahlungen	172
1. Recht des Unternehmers auf Abschlagszahlungen – Notwendigkeit verbraucher-schützender Vorschriften	173
a) Recht des Unternehmers auf Abschlagszahlungen	173
b) Notwendigkeit verbraucher-schützender Vorschriften	174
2. Beschränkung der Höhe der Abschlagszahlungen	174
a) Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen	174
b) Bemessungsgrundlage für die Obergrenze	176
c) Beweislast	176
d) Fälligkeit des Restbetrages	177
e) Diskrepanz zwischen Abschlagszahlung und Wertzuwachs	177

Inhaltsverzeichnis

	Seite
3. Vertragserfüllungssicherheit	177
a) Höhe der Vertragserfüllungssicherheit	178
b) Wahl der Sicherungsmittel	178
c) Gesicherte Ansprüche	179
d) Leistungsverweigerungsrecht	179
4. Gleichlauf der Sicherungsinstrumente	181
5. Klauselverbot	182
VIII. Bauhandwerkersicherung	183
1. Verbraucherprivileg	183
a) Anwendungsbereich gemäß § 648a Abs. 6 S. 1 Nr. 2 BGB aF	183
b) Gesetzgeberische Intention	184
c) Anwendungsbereich nach § 650 f Abs. 6 S. 1 Nr. 2 BGB	184
2. Vereinbarung einer Bauhandwerkersicherung im Anwendungsbereich des Verbraucherbauvertrages	185
a) Abschlagszahlungen als Grund für die Unwirksamkeit einer Vereinbarung über die Bauhandwerkersicherung	185
b) Bauhandwerkersicherung bis zur Höhe der nächsten Abschlagszahlung	186
c) Bauhandwerkersicherung in Höhe von 20 % der vereinbarten Vergütung	186
IX. Erstellung und Herausgabe von Unterlagen, § 650n BGB	187
1. Bisherige Rechtslage	187
2. Pflicht zur Herausgabe von Planungsunterlagen, § 650n Abs. 1 BGB	189
a) Gegenständlicher Anwendungsbereich	189
b) Zeitlicher Anwendungsbereich	189
c) Öffentlich-rechtliche Relevanz	189
3. Pflicht zur Herausgabe von Unterlagen, § 650n Abs. 2 BGB	192
a) Planungsunterlagen	192
b) Verwendbarkeitsnachweise nach dem Bauproduktrecht	193
c) Nachweise nach dem EEWärmeG	194
d) Energieausweis nach § 16 EnEV	195
e) Bautagebücher	195
4. Herausgabepflicht nach § 650n Abs. 3 BGB	195
5. Rechtsfolgen	196
a) Klagbarer Erfüllungsanspruch	196
b) Mängelrechte	196
c) Abnahmeverweigerung	197
d) Leistungsverweigerungsrecht	197
e) Rücktritt	197
6. Verjährung	197
7. Kritik	198
X. Unabdingbarkeit	199
§ 6 Bauträgervertrag	201
I. Der gesetzliche Bauträgervertrag – Einleitung	201
II. Legaldefinition des Bauträgervertrages, § 650u Abs. 1 BGB	202
1. Tatbestandliche Bauträgerleistungen	202
a) Errichtung eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks	203
b) Kaufvertragsrecht für Verträge ohne Herstellungsverpflichtung?	203
c) Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks	204
d) Abgrenzung zur Bauträgertätigkeit i. S. v. § 34c GewO	205
2. Verweis auf Werk- und Kaufvertragsrecht	206
3. Übersicht	207
III. Anwendung des Werkvertragsrechts	208
1. Abschlagszahlungen, § 632a BGB	208
a) Kein gesetzlicher Anspruch auf Abschlagszahlungen	208
b) Leistungsverweigerungsrecht	208
c) Beweislast	209

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Sach- und Rechtsmängelhaftung, §§ 633 ff. BGB	209
3. Verjährungsvorschriften, § 634a BGB	209
4. Abnahme, §§ 640, 641 BGB	209
a) Fiktive Abnahme	210
b) Teilabnahme – Abnahme des Gemeinschaftseigentums	211
5. Freies Kündigungsrecht, § 648 BGB	213
6. Kündigung aus wichtigem Grund, § 648a BGB	214
IV. Anwendung des Bauvertragsrechts	215
1. Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, § 650g Abs. 1 bis 3 BGB	215
2. Schlussrechnung, § 650g Abs. 4 BGB	216
a) Schlussrechnungserfordernis beim Bauvertrag	216
b) Rechtslage nach früherem Recht	216
c) Übertragung der Schlussrechnung auf Bauträgervertrag	217
d) Inhalt der Schlussrechnung beim Bauträgervertrag	217
e) Verhältnis zu § 3 MaBV	218
f) Auswirkung auf die Verjährung der Vergütung	218
3. Abnahme, § 650g Abs. 4 BGB	219
a) Bisheriges Recht	219
b) Abnahme als Fälligkeitsvoraussetzung	220
4. Kein Anordnungsrecht des Erwerbers nach § 650b, § 650c und 650d BGB	220
5. Keine Bauhandwerkersicherungshypothek gem. § 650e BGB	221
6. Keine Bauhandwerkersicherheit nach § 650f Abs. 6 Nr. 2 BGB	222
V. Anwendung des Verbraucherbauvertragsrechts	223
1. Baubeschreibungspflicht, §§ 650j, 650k Abs. 2 und 3 BGB	223
a) Vorvertragliche Baubeschreibungspflicht – Mindestinhalt des Prospekts	224
b) Klare und verständliche Darstellung	225
c) Funktionale Baubeschreibung	226
d) Baubeschreibung als Inhalt des Vertrages	227
e) Rechtsfolgen unzureichender Baubeschreibung	228
f) Fertigstellungszeitpunkt	229
2. Kein Widerrufsrecht gem. § 650l BGB	229
a) Zweck	229
b) Generalunternehmermodell	230
c) Sonderwunschverträge	230
3. Sicherung von Abschlagszahlungen, § 650m Abs. 2, 3 BGB	231
a) Zweck	231
b) Gesetzlicher Anspruch und Abdingbarkeit	231
c) Verhältnis zur Sicherung nach §§ 3 und 7 MaBV	232
d) Gesicherte Ansprüche	232
e) Keine Begrenzung der Höhe nach	233
f) Abweichende Individualvereinbarungen	234
4. Herausgabe von Unterlagen, § 650n BGB	234
a) Eingeschränkte gesetzliche Dokumentationspflicht nach § 650n BGB	234
b) Vertragliche Dokumentationspflicht	237
c) Rechtsfolgen	238
5. Unabdingbare Vorschriften, § 650o BGB	238
VI. Kaufrechtliche Vorschriften	239
1. Erfasste Ansprüche: Übereignung und Leistungsstörungen	239
2. Besitzverschaffungs- und Übereignungsanspruch	240
3. Sach- und Rechtsmängelhaftung	240
4. Haftungsausschluss, Haftungsbeschränkung	241
5. Ausübungsbefugnisse der Wohnungseigentümergeinschaft für kaufrechtliche Ansprüche	242
a) Zuständigkeit der Gemeinschaft für kaufrechtliche Ansprüche	242
b) Inhalt und Umfang der Mängelrechte	243

Inhaltsverzeichnis

	Seite
VII. Abschlagszahlungen, § 650v BGB	244
1. Fortgeltung der Zahlungsmodelle der MaBV	244
2. Leistungsverweigerungsrecht bei Mängeln, § 632a Abs. 1 S. 2 BGB	247
3. Vertragserfüllungssicherheit, § 650m Abs. 2 und 3 BGB	247
VIII. Übergangsrecht	247
1. Inkrafttreten	247
2. Übergangsrecht	247
§ 7 Kaufrechtliche Mangelhaftung	249
I. Hintergrund, wesentliche Ziele und Systematik der Neuregelung	249
1. Anlass der Neuregelung	249
2. Historie des Gesetzgebungsvorhabens	249
a) Dachziegel-Fall	249
b) Parkettstäbe-Fall	249
c) EuGH-Urteil	250
d) Fliesen-Folgeentscheidung	250
e) Granulat-Fall	250
f) Gesetzesentwürfe	250
3. Ziele der Neuregelung	251
4. Wesentliche Inhalte der Neuregelungen im Überblick	252
5. Systematik	252
II. Umfang der Nacherfüllung beim Kauf	252
1. Rechte und Pflichten der Kaufvertragsparteien	252
2. Modifizierter Erfüllungsanspruch	253
a) Wahlrecht des Käufers	254
b) Fälligkeit des Anspruchs	254
c) Leistungsverweigerungsrecht	255
3. Nacherfüllungsverlangen	255
a) Gläubigerobliegenheit	256
b) Voreilige Selbstvornahme	256
c) Anforderungen an die Fristsetzung	256
d) Bitte um schnelle Behebung	257
e) Entbehrlichkeit der Fristsetzung	257
4. Einbau der Kaufsache	258
a) Bestimmungsgemäßer Einbau	258
b) Anbringen	259
c) Erweiterter Anwendungsbereich?	259
d) Veränderung der Kaufsache	260
5. Tragung der Ein- und Ausbaurkosten	260
a) Umsetzung der Rechtsprechung des EuGH	261
b) Anspruchsgrundlage	261
c) Kostenzuweisungsnorm?	261
d) Folgenbeseitigungsanspruch	262
6. Anbringen	262
a) Neues Rechtsinstitut	262
b) Rücknahmepflicht	263
7. Änderung durch Bearbeitung	264
8. Sach- und fachgerechter Einbau	264
9. Mangelhafte Nacherfüllung	264
10. Schäden an anderen Sachen des Käufers	264
11. Verschlechterung der Kaufsache	265
12. Verbesserung der Sache durch Nacherfüllung	265
13. Vereinbarungen über die Kostentragung	265
III. Ausschluss der Nacherfüllung	266
1. Verweigerung nach § 439 Absatz 4 BGB	266
2. Unmöglichkeit nach § 275 BGB	266

Inhaltsverzeichnis

	Seite
3. Unmöglichkeit bei nicht vollständiger Reparatur?	267
4. Kenntnis des Käufers vom Mangel	267
a) Kenntnis bei Vertragsschluss	267
b) Kenntnis bei Einbau	268
c) Abdingbarkeit	268
IV. Nacherfüllungsort und Transportkosten	268
1. Erfüllungsort der Nacherfüllung	268
2. Entwicklung der Rechtsprechung	269
3. Auffassungen in der Literatur	270
4. Eigener Standpunkt	271
V. Kostenvorschuss beim Kauf	271
1. Der Kostenvorschussanspruch beim Werkvertrag	272
2. Analogie zum Werkvertragsrecht beim Kauf?	273
3. Analoge Anwendung anderer Regelungen?	273
4. Kostenvorschuss für Transportkosten	273
5. Gesetzliche Neuregelung	274
6. Rechtsfolgen	275
VI. Lieferantenregress	275
1. Wesentlicher Inhalt der Neuregelungen im Überblick	275
2. Systematik	275
3. Leitbildcharakter der Neuregelung	275
4. Geltungsbereich	276
5. Keine erforderliche Fristsetzung	277
6. Regress in der Lieferkette	277
7. Rügeobliegenheit nach § 377 HGB	278
a) Grundsätze der kaufmännischen Rügeobliegenheit	278
b) Sofortige Rüge	279
c) Umfang der Prüfungs- und Rügeobliegenheit	279
d) Verlust von Ansprüchen	281
e) Vertragliche Vereinbarungen	281
8. Verjährung von Rückgriffsansprüchen	281
VII. Unberechtigte Mängelrüge	282
1. Unberechtigtes Nacherfüllungsverlangen	282
2. Kostentragung für Untersuchung	282
VIII. Besonderheiten des Verbrauchsgüterkaufes	282
1. Begriff des Verbrauchsgüterkaufes	283
2. Anwendbare Vorschriften	284
3. Kostenvorschussanspruch	284
4. Verbot abweichender Vereinbarungen	284
5. Beweislastumkehr	284
7. Unternehmerregress	285
8. Sonderbestimmungen für Garantien	286
9. Abdingbarkeit durch Allgemeine Geschäftsbedingungen	286
IX. Übergangsvorschriften	286
Anhang	
1. Inhaltsübersicht über die geänderten Vorschriften	287
2. Synopsis: Änderungen des BGB, EGBGB, GVG	288
Sachregister	321