

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
Literaturverzeichnis .....	11
<b>§ 1 Das bisherige Gesetzesrecht und die Probleme des Bauens .....</b>	<b>15</b>
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 Konfliktträchtigkeit .....	22
6. Verfahren zur Konfliktbewältigung.....	23
<b>§ 2 Was leistet die VOB/B bisher und was wird aus ihr? (Zugleich eine kurze Darstellung der Inhaltskontrolle von vertraglichen Bestimmungen) .....</b>	<b>25</b>
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
<b>§ 3 Überblick über die Neuregelungen .....</b>	<b>39</b>
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
<b>§ 4 Die Änderungen des „allgemeinen“ Werkvertragsrechts .....</b>	<b>49</b>
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
<b>§ 5 Das neue gesetzliche Bauvertragsrecht: Der Bauvertrag – die gesetzlichen Regelungen (einschließlich „baubezogenes“ Verfahrensrecht) .....</b>	<b>59</b>
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

<b>§ 6 Der Verbraucherbauvertrag .....</b>	<b>85</b>
1. Was ist ein Verbraucherbauvertrag, § 650 i Abs. 1?.....	87
2. Die Baubeschreibung und der Inhalt des Vertrages .....	88
3. Das Widerrufsrecht im Verbraucher-Bauvertrag, § 650 l .....	89
4. Abschlagszahlungen im Verbraucherbauvertrag, § 650 m .....	90
5. Die Erstellung und Herausgabe von Unterlagen, § 650 n .....	91
6. Unabdingbarkeit, § 650 o .....	92
<b>§ 7 Architektenvertrag und Ingenieurvertrag.....</b>	<b>93</b>
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
<b>§ 8 Der Bauträgervertrag .....</b>	<b>105</b>
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
<b>§ 9 Die kaufrechtlichen Regelungen.....</b>	<b>111</b>
1. § 439 Abs. 3: Ersetzung der Aus- und Einbaukosten .....	112
2. Untersuchungs- und Rügeobligieheit.....	114
3. Kann die Verpflichtung zur Erstattung der Aus- und Einbaukosten formularmäßig abbedungen werden? .....	114
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>117</b>