

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Teil A. Einleitung	1
Teil B. Das neue Werkvertragsrecht	5
I. Das allgemeine Werkvertragsrecht nach dem Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts	5
1. Rechtsnatur des Werkvertrags	5
2. Der Anspruch des Unternehmers auf Abschlagszahlungen, § 632 a BGB	9
a) Anspruch in Höhe des Wertes der vom Unternehmer erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen	9
b) Verweigerung von Abschlagszahlungen wegen nicht vertragsgemäß erbrachter Teilleistungen	13
3. Die Abnahme	15
a) Rechtsnatur und Rechtswirkungen der Abnahme ..	15
b) Die Neuregelung der Abnahmefiktion	16
c) Die Zustandsfeststellung bei Bauverträgen	21
4. Die Kündigung des Werkvertrags aus wichtigem Grund nach § 648a BGB n. F.	25
a) Hintergrund der Regelung	25
b) Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung	27
c) Außerordentliche Teilkündigung	29
d) Leistungsstandfeststellung nach erfolgter außerordentlicher Kündigung	31
II. Das neue Bauvertragsrecht	32
1. Der Begriff des Bauvertrags	33
2. Die Änderung des Bauvertrags durch Anordnungen des Bestellers	35
a) Exkurs: Die Anordnungsrechte nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B – VOB/B	36

VII

Inhaltsverzeichnis

(aa) Rechtsnatur der VOB/B	36
(bb) Die Anordnungsrechte nach § 1 Abs. 3 und Abs. 4 VOB/B	39
(cc) Vergütungsfolgen einer Anordnung des Auf- traggebers	42
b) Das Anordnungsrecht des Bestellers nach § 650b BGB n. F.	43
(aa) Wortlaut der Regelung	43
(bb) Strukturelle Unterschiede zur Regelung des Anordnungsrechts in der VOB/B	44
(cc) Voraussetzung eines Änderungsbegehrens	45
(dd) Das Nachtragsangebot des Unternehmers	47
(ee) Zumutbarkeit des Änderungsbegehrten	48
(ff) Kein Nachtragsangebot bei fehlender Planung ..	49
c) Vergütungsanpassung nach § 650 c BGB n. F.	50
(aa) Allgemeines	50
(bb) Kostenbegriff	50
(cc) Ermittlung der Mehr- oder Mindervergütung ..	51
(dd) Erforderlichkeit der Kosten	53
(ee) Angemessene Zuschläge für allgemeine Ge- schäftskosten und Wagnis und Gewinn	54
(ff) Ermittlung der Mehrvergütung nach einer hinterlegten Urkalkulation	56
(gg) Keine Mehrvergütung bei Planungsfehlern des Unternehmers	58
(hh) Abschlagszahlungen für geänderte Leistungen ..	60
d) Die einstweilige Verfügung bei Streitigkeiten über das Anordnungsrecht und die Anpassung der Vergü- tung	64
(aa) Ausgangslage	64
(bb) Gegenstand der Leistungsverfügung	68
(1) Streitigkeiten über das Bestehen eines Anordnungsrechts	68
(2) Streitigkeiten über die änderungsbedingte Mehr- oder Mindervergütung	69
(cc) Mittel der Glaubhaftmachung im Verfahren der einstweiligen Verfügung	71
e) Auswirkungen der gesetzlichen Regelung zum Anordnungsrecht auf die VOB/B	71
(aa) Ausgangslage	71
(bb) AGB-rechtliche Unwirksamkeit des § 1 Abs. 3 VOB/B	72

Inhaltsverzeichnis

(cc) AGB-rechtliche Unwirksamkeit des in § 2 Abs. 5 und Abs. 6 VOB/B vorgesehenen Grund- satzes der Preisfortschreibung	75
f) Fälligkeit der Vergütung beim Bauvertrag – Schluss- rechnung	79
III. Der Verbraucherbauvertrag	80
1. Einführung	81
2. Begriff des Verbraucherbauvertrags	82
3. Das Widerrufsrecht des Verbrauchers	83
a) Voraussetzungen für den Widerruf	83
b) Rechtsfolgen des Widerrufs	84
c) Frist für die Ausübung des Widerrufs	86
d) Falllösung	87
4. Die Pflicht des Unternehmers zur Vorlage einer Baubeschreibung	90
5. Bedeutung der Baubeschreibung für den Vertragsinhalt	92
6. Abschlagszahlungen und Sicherheiten beim Verbraucherbauvertrag	95
a) Überblick	95
b) Abschlagszahlungen	95
c) Vertragserfüllungssicherheit	96
d) Begrenzung der vom Verbraucher zu erbringenden Sicherheit	97
e) Abdingbarkeit	99
7. Der Anspruch des Verbrauchers auf Erstellung und He- rausgabe von Unterlagen beim Verbraucherbauvertrag	100
a) Herausgabe von Unterlagen vor Beginn der Ausfüh- rung einer geschuldeten Leistung	100
b) Anspruch auf Herausgabe von Unterlagen nach Fertigstellung des Bauvorhabens	101
c) Herausgabe von Unterlagen zum Beleg der Einhal- tung von Anforderungen Dritter	101
8. Schlussrechnung	102
IV. Der Anspruch des Unternehmers auf Stellung einer Sicher- heit nach § 650 f BGB n. F.	103
1. Systematische Stellung und Anwendungsbereich des § 650 f BGB n. F.	103
2. Sicherheit auch für Zusatzaufträge und die aus Anordnungen resultierende Mehrvergütung	104
3. Durchsetzung des Sicherungsanspruchs im Wege der einstweiligen Verfügung	105
4. Bauverträge mit Verbrauchern	107

Inhaltsverzeichnis

Teil C. Das Recht der dem Werkvertrag ähnlichen Verträge	109
I. Architekten- und Ingenieurverträge	109
1. Überblick über die neuen Regelungen	109
2. Vertragstypische Pflichten beim Architekten- und Ingenieurvertrag	110
a) Planervertrag ohne vereinbarte Planungs- und Überwachungsziele (§ 650 p Abs. 2 BGB n. F.)	110
(aa) Leistungsumfang des Unternehmers	110
(bb) Rechtsfolgen – Sonderkündigungsschreie nach § 650 r BGB n. F.	115
(1) Das Sonderkündigungsrecht des Bestellers	115
(2) Das Sonderkündigungsrecht des Unternehmers	116
(cc) Vergütungsfolgen der Sonderkündigung	116
(dd) Abdingbarkeit des Sonderkündigungsrechts	117
b) Planervertrag mit vereinbarten Planungs- und Überwachungszielen (§ 650 p Abs. 1 BGB n. F.)	117
3. Das Anordnungsrecht des Bestellers beim Architekten- und Ingenieurvertrag und der Honorarnachtrag des Planers	119
a) Das Anordnungsrecht des Bestellers	120
b) Der Honorarnachtrag des Planers	122
(aa) Überblick	122
(bb) Verweis auf die HOAI	122
c) Freie Vereinbarung der Vergütungsanpassung	124
d) Subsidiäre Ermittlung der geänderten Vergütung nach § 650 c BGB n. F.	125
e) Falllösung	128
(aa) Erstmalige Erbringung der Grundleistungen der Leistungsphase 1	128
(bb) Wiederholung von Grundleistungen der Leistungsphase 3	129
(cc) Leistungsphase 9	129
4. Anspruch auf Teilabnahme	130
a) Zielsetzung der Regelung	130
b) Begriff der letzten Leistung	132
c) Maßgeblicher Unternehmenskreis	132
d) Rechtsfolge	133
e) Abweichende vertragliche Vereinbarung	134
5. Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer	134

Inhaltsverzeichnis

a) Zweck der Neuregelung	134
b) Inhalt der Neuregelung	135
II. Der Bauträgervertrag	138
1. Begriff des Bauträgervertrags	138
2. Anwendbare Vorschriften	139
a) Überblick	139
b) Abnahme und Mängelansprüche	139
c) Pflicht zur Erstellung der Baubeschreibung nach § 650 j BGB n. F.	139
d) Kein freies Kündigungsrecht des Erwerbers	140
e) Keine Kündigung aus wichtigem Grund nach § 648a BGB n. F.	141
f) Kein Anordnungsrecht nach § 650 b BGB n. F.	142
g) Bauhandwerkersicherheit	142
h) Kein Widerrufsrecht des Verbrauchers	143
3. Anspruch des Unternehmers auf Abschlagszahlungen nach § 650 v BGB n. F.	143
Teil D. Regelungen der gerichtlichen Zuständigkeit im Zusammenhang mit bauvertraglichen Regelungen	145
I. Regelungen zur sachlichen Zuständigkeit	145
II. Regelungen zur örtlichen Zuständigkeit	146
III. Funktionale Zuständigkeit	147
Teil E. Lieferung und Einbau mangelhaften Baumaterials ...	149
I. Der Anspruch auf Erstattung der Kosten für den Ausbau mangelhafter und den Einbau mangelfreier Kaufsachen ...	149
1. Rechtslage nach altem Recht	150
a) Der Nacherfüllungsanspruch nach §§ 437 Nr. 1, 439 BGB	150
b) Schadensersatzansprüche	153
2. Rechtslage nach neuem Recht	154
a) Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen für Ausbau und Wiedereinbau	154
b) Verhältnismäßigkeit	157
c) Durchgriff auf Vor-Lieferanten	159
II. Allgemeine Geschäftsbedingungen und Kaufrecht	162
Stichwortverzeichnis	165