

Jannis Matkovic

Die Baubeschreibungspflicht des Unternehmers im neuen Verbraucherbauvertrag

Ein Beitrag zur effektiven Verbesserung des
Verbraucherschutzes?



Nomos

Schriften zum Baurecht

Herausgegeben von

Prof. Dr. Christoph Degenhart, Universität Leipzig

Prof. Dr. Wolfgang Durner, Universität Bonn

Prof. Dr. Annette Guckelberger, Universität des Saarlandes

Prof. Dr. Martin Kment, Universität Augsburg

Prof. Dr. Thomas Mann,

Georg-August-Universität Göttingen

Prof. Dr. Gerd Motzke, Universität Augsburg

Prof. Dr. Stefan Muckel, Universität zu Köln

Prof. Dr. Wolfgang Voit, Philipps-Universität Marburg

Prof. Dr. Heinrich Amadeus Wolff,

Europa-Universität Viadrina Frankfurt (Oder)

Prof. Dr. Dr. h.c. (NUM) Jan Ziekow, Deutsches

Forschungsinstitut für öffentliche Verwaltung, Speyer

Band 25

Jannis Matkovic

Die Baubeschreibungspflicht des Unternehmers im neuen Verbraucherbauvertrag

Ein Beitrag zur effektiven Verbesserung des Verbraucherschutzes?



Nomos



Onlineversion
Nomos eLibrary

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Zugl.: Marburg, Univ., Diss., 2020

ISBN 978-3-8487-7076-2 (Print)

ISBN 978-3-7489-2466-1 (ePDF)

1. Auflage 2021

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2021. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

Meiner Familie

Vorwort

Die vorliegende Arbeit wurde im Wintersemester 2020/2021 vom Fachbereich Rechtswissenschaften der Philipps-Universität Marburg als Dissertation angenommen. Sie entstand während meiner Tätigkeit als Rechtsanwalt. Rechtsprechung und Literatur konnten bis Mai 2020 berücksichtigt werden.

Mein besonderer Dank gilt meinem Doktorvater, Herrn Prof. Dr. Wolfgang Voit, für seine stetige Unterstützung, seine Hilfsbereitschaft trotz räumlicher Distanz und die Erweiterung meines Blicks auf das private Baurecht. Er hat mein Interesse an dieser Materie in dogmatischer wie in praktischer Hinsicht erweitert und vertieft. Weiterhin danke ich Herrn Prof. Dr. Sebastian Omlor für die zügige Erstellung des Zweitgutachtens.

Ein großer Dank gilt auch meinen Kollegen Herrn Dr. Günter Bauer, Herrn Dr. Sebastian Bachmann und Herrn Wolfgang Schneider, die mich während der Zeit des Schreibens stets mit fachlichem und menschlichem Rat unterstützt haben und deren umfangreiche praktische Erfahrungen mich nicht nur in meiner anwaltlichen Tätigkeit, sondern auch und vor allem beim Verfassen der Arbeit sehr bereichert haben.

Ganz besonders danken möchte ich schließlich meiner Mutter Petra, meinem Vater Jürgen und meinem Bruder Marian, die mich während meiner juristischen Ausbildung stets bedingungslos unterstützt und mir auch und gerade in schwierigen Phasen Rückhalt gegeben haben. Für ihren immerwährenden Beistand bin ich ihnen zutiefst verbunden. Ihnen ist diese Arbeit gewidmet.

Augsburg, im Dezember 2020

Jannis Matkovic

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abkürzungsverzeichnis | 21 |
| Einführung | 23 |
| A. Bedürfnisse des Verbrauchers vor dem Abschluss eines Bauvertrags | 24 |
| B. Risiken unzureichender Baubeschreibungen und Defizite in der Praxis | 24 |
| I. Risiken unzureichender Baubeschreibungen für den Verbraucher | 25 |
| II. Defizite von in der Praxis verwendeten Baubeschreibungen | 27 |
| 1. Ergebnisse der Analyse von BSB und IfB | 27 |
| 2. Ergebnisse der Studie „Schlüselfertig Bauen“ des IPB | 30 |
| 3. Zwischenergebnis | 32 |
| C. Vorvertragliche Informationspflichten für Bauverträge in der Rechtslage bis zum 31.12.2017 | 33 |
| I. Vorvertragliche Informationspflichten gemäß §§ 312 ff. BGB | 34 |
| 1. Anwendungsbereich der §§ 312 ff. BGB | 35 |
| 2. Allgemeine Informationspflicht gemäß § 312a Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 246 Abs. 1 EGBGB | 36 |
| 3. Informationspflicht aus § 312d BGB | 37 |
| II. Die Bereichsausnahme des § 312 Abs. 2 Nr. 3 BGB a.F. | 39 |
| 1. Umsetzung der Verbraucherrechtlicherichtlinie | 39 |
| 2. Inhaltlicher Umfang der Bereichsausnahme | 40 |
| a) Erforderlichkeit des „Bauens aus einer Hand“ | 40 |
| b) Bau neuer Gebäude | 41 |
| c) Erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden | 42 |
| D. Zwischenergebnis und Ziel der Untersuchung | 44 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Teil 1: Anwendungsvoraussetzungen der Baubeschreibungspflicht im Verbraucherbauvertrag | 46 |
| A. Positive Anwendungsvoraussetzung: Eröffnung des Anwendungsbereichs des Verbraucherbauvertrags nach § 650i BGB | 46 |
| I. Gesetzgeberische Intention bei der Schaffung des § 650i BGB | 46 |
| II. Persönlicher Anwendungsbereich | 47 |
| 1. Unternehmer | 48 |
| 2. Verbraucher | 48 |
| III. Auslegung des § 650i Abs. 1 BGB im Hinblick auf das Erfordernis des „Bauens aus einer Hand“ | 50 |
| 1. Wortlaut | 52 |
| 2. Historische Entwicklung | 54 |
| 3. Systematik | 56 |
| 4. Telos | 58 |
| a) Weite Auslegung aus Verbraucherschutzgründen | 58 |
| b) Gesamterrichtungsverpflichtung als untaugliches Abgrenzungskriterium | 59 |
| c) Missbrauchsgefahr | 60 |
| d) Ungewollte Auswirkungen einer engen Auslegung auf Regelungen außerhalb der §§ 650i ff. BGB | 62 |
| aa) Bauhandwerkerversicherung, § 650f BGB | 62 |
| bb) Unterlassungsanspruch nach dem UKlaG | 64 |
| cc) Zwischenergebnis | 65 |
| e) Drohende Überlastung der Unternehmer | 65 |
| f) Zwischenergebnis | 67 |
| 5. Europarechtskonforme Auslegung | 68 |
| a) Harmonisierungskonzept der VRRl | 69 |
| b) Einfluss auf § 650i BGB | 70 |
| c) Anwendbarkeit der VRRl auf Verträge über Einzelgewerke | 71 |
| d) Zwischenergebnis | 73 |
| 6. Fazit | 74 |
| 7. Abgrenzung zum schlüsselfertigen Bauen | 75 |
| a) Ausreichend: „Hauptvertrag“ ohne Beauftragung untergeordneter Restleistungen | 75 |
| b) Sonderfall: Fertighausverträge mit Errichtungsverpflichtung | 77 |
| IV. Bau eines neuen Gebäudes | 78 |

| | |
|--|-----|
| V. Erhebliche Umbaumaßnahme an einem bestehenden Gebäude | 79 |
| VI. Zwischenergebnis | 82 |
| B. Negative Anwendungsvoraussetzung: Keine Freistellung des Unternehmers von der Baubeschreibungspflicht, § 650j Hs. 2 BGB | 83 |
| I. Hintergrund der Freistellungsregelung | 83 |
| II. Erstellung der wesentlichen Planungsvorgaben in der Sphäre des Verbrauchers | 84 |
| III. Wesentliche Planungsvorgaben | 85 |
| IV. Fortbestehen der Baubeschreibungspflicht des Unternehmers bei unzureichenden Planungsvorgaben des Verbrauchers | 88 |
| 1. Auslegung | 88 |
| a) Wortlaut | 89 |
| b) Telos | 89 |
| c) Ergebnis und Auswirkungen | 90 |
| 2. Keine „teilweise“ Baubeschreibungspflicht | 91 |
| 3. Zwischenergebnis | 93 |
| Teil 2: Die Baubeschreibungspflicht im Verbraucherbauprojekt nach § 650j BGB | 94 |
| A. Zielsetzung und Anlass der Baubeschreibungspflicht | 94 |
| I. Schutz des Verbrauchers | 94 |
| II. Förderung des Wettbewerbs | 96 |
| B. Rechtscharakter der Baubeschreibungspflicht | 98 |
| I. Qualifikation als nicht-leistungsbezogene Nebenpflicht | 98 |
| II. Garantie der Baubeschreibungspflicht über § 650o BGB | 99 |
| 1. Abweichungsverbot | 100 |
| a) Einbeziehung auch des Art. 249 EGBGB in die von § 650o BGB umfassten Regelungen | 100 |
| b) Arten der Abweichung | 101 |
| 2. Umgehungsverbot | 104 |
| a) Tatbestandsvermeidung, insbesondere: Aufteilung einer Gesamtregelung auf mehrere Verträge | 105 |
| b) Tatbestandserschleichung | 106 |
| 3. Rechtsfolgen bei Verstoß | 107 |
| 4. Spezifische Auswirkungen auf die Baubeschreibungspflicht und deren Bewertung | 108 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| C. Modalitäten der Zurverfügungstellung | 111 |
| I. Zeitpunkt der Zurverfügungstellung | 111 |
| 1. „Rechtzeitig“ im Sinne des Art. 249 § 1 EGBGB | 112 |
| a) Kein Abstellen auf die Zwei-Wochen-Frist des § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG | 112 |
| b) Gebot und effektive Funktion einer einzelfallbezogenen Prüfung | 115 |
| 2. Möglichkeit eines Vertragsschlusses vor Ablauf des durch die „Rechtzeitigkeit“ definierten Zeitraums | 118 |
| II. Form der Informationserteilung | 120 |
| D. Anforderungen an den Inhalt einer Baubeschreibung nach § 650j BGB i.V.m. Art. 249 § 2 EGBGB | 121 |
| I. Angaben zur Bauausführung, Art. 249 § 2 Abs. 1 EGBGB | 121 |
| 1. Mindestinformationen | 122 |
| a) Regelungstechnik und Begriff der „wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks“ | 122 |
| aa) Unterteilung in übergeordnete Generalklausel und katalogisierte Mindestangaben | 122 |
| bb) Wesentliche Eigenschaften | 124 |
| (1) Maßstäbe für die Auslegung des Begriffs | 124 |
| (2) Konkret: Bestimmung der „wesentlichen Eigenschaften“ eines Bauwerks | 126 |
| (3) Zwischenergebnis | 128 |
| b) Die einzelnen Angaben im Katalog des Art. 249 § 2 Abs. 1 S. 2 EGBGB | 129 |
| aa) Bedeutung des Begriffs „gegebenenfalls“ | 129 |
| bb) Die Katalogangaben im Einzelnen | 131 |
| (1) Allgemeine Beschreibung (Nr. 1) | 132 |
| (2) Art und Umfang der angebotenen Leistung (Nr. 2) | 134 |
| (3) Gebäudedaten und Pläne (Nr. 3) | 139 |
| (4) Schutzstandards und Bauphysik (Nr. 4) | 142 |
| (a) Energiestandard | 142 |
| (b) Brandschutz- und Schallschutzstandard sowie Bauphysik | 144 |
| (5) Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke (Nr. 5) | 146 |
| (6) Innenausbau (Nr. 6) | 149 |
| (7) Gebäudetechnische Anlagen (Nr. 7) | 149 |
| (8) Qualitätsmerkmale (Nr. 8) | 151 |

| | |
|--|-----|
| (9) Sanitärausstattung, Installationen und Außenanlagen (Nr. 9) | 152 |
| cc) Bewertung der Katalogangaben | 155 |
| c) Über den Katalog des Art. 249 § 2 Abs. 1 EGBGB hinausgehende Angaben, insbesondere: Preisangaben | 157 |
| 2. Darstellung der Mindestinformationen | 163 |
| a) Klarheitsgebot | 163 |
| b) Kein Verständlichkeitsgebot | 164 |
| aa) Ausdrückliche Entscheidung gegen die Aufnahme eines Verständlichkeitsgebots | 164 |
| (1) Gründe für die Regelung nur eines Klarheitsgebots | 165 |
| (2) Dennoch: Gebot auch einer verständlichen Darstellung, soweit eine solche ohne Verletzung des Klarheitsgebots möglich ist | 168 |
| bb) Verständlichkeitsgebot aufgrund von § 307 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 S. 2 BGB? | 170 |
| (1) AGB-rechtliche Transparenz = Verständlichkeit? | 170 |
| (2) Gegenargumente | 173 |
| (a) Inhaltliche Ausgestaltung des Transparenzgebots über Art. 249 § 2 Abs. 1 EGBGB | 173 |
| (b) Schwierigkeit der verständlichen Darstellung technisch-komplexer Informationen auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen | 175 |
| (3) Lösung | 176 |
| (a) Kein Verstoß gegen das Transparenzgebot trotz technischer Angaben | 176 |
| (aa) Grenzen des Transparenzgebots | 177 |
| (bb) Anforderungen an die Transparenz technischer Angaben | 178 |
| (b) Jedenfalls: Keine unangemessene Benachteiligung | 179 |
| (c) Fazit | 181 |
| 3. Zulässigkeit einer funktionalen Baubeschreibung | 182 |
| a) Jedenfalls: Keine generelle Unzulässigkeit | 182 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| b) Erforderlichkeit einer differenzierenden Betrachtung | 183 |
| aa) Grenzen der Zulässigkeit funktionaler Beschreibungen | 184 |
| bb) Zulässigkeit funktionaler Beschreibungen im Einzelnen | 185 |
| c) Zwischenergebnis | 187 |
| II. Angaben zu Fertigstellungszeitpunkt bzw. Dauer des Bauvorhabens, Art. 249 § 2 Abs. 2 EGBGB | 187 |
| 1. Angabe eines Fertigstellungszeitpunkts | 188 |
| a) Begriff der Fertigstellung | 189 |
| b) Modalitäten der Angabe | 192 |
| 2. Angabe der Dauer der Baumaßnahme | 194 |
| a) Regelfall in der Praxis | 194 |
| b) Angabe (nur) der Dauer | 195 |
| aa) Konflikt mit Telos und Systematik | 195 |
| bb) Trotzdem: Zulässigkeit der Angabe einer bloßen Zeitspanne | 196 |
| (1) Anknüpfung an den Zeitpunkt des Baubeginns | 196 |
| (2) Definition des Baubeginns unter Heranziehung der Landesbauordnungen | 197 |
| (3) Wirkung des § 271 Abs. 1 BGB zugunsten des Verbrauchers | 199 |
| (4) Keine Erforderlichkeit von zusätzlichen Angaben auch bei Planung durch den Unternehmer | 202 |
| (5) Ergebnis und Kritik | 205 |
| c) Angabe trotz des Risikos witterungsbedingter Bauzeitverschiebungen und -verlängerungen | 207 |
| III. Sonstige Angaben: Hinweis auf Textform des Vertrages? | 209 |
| IV. Zwischenergebnis | 210 |
| E. Bedeutung der Baubeschreibung für den Vertragsinhalt | 211 |
| I. Anwendungsbereich, Telos und Funktionsweise des § 650k BGB | 212 |
| 1. Anwendbarkeit auch in Fällen des § 650j Hs. 2 BGB | 212 |
| 2. Teleologischer Hintergrund der Vorschrift | 214 |

| | |
|--|-----|
| II. Der Inhalt der Baubeschreibung als Inhalt des später abgeschlossenen Bauvertrags | 215 |
| 1. Anwendungsbereich und Funktionsweise des § 650k Abs. 1 BGB | 216 |
| a) Angaben der „Baubeschreibung in Bezug auf die Bauausführung“ | 216 |
| b) Grenzfälle | 217 |
| aa) Notarielle Beurkundung | 218 |
| bb) Anwendbarkeit auch auf nicht den gesetzlichen Anforderungen genügende Baubeschreibungen | 222 |
| c) Dogmatische Einordnung und Wirkungsweise | 226 |
| aa) Einbeziehung kraft gesetzlicher Anordnung | 226 |
| bb) Wirkungsweise und Folgen | 227 |
| 2. Abweichung durch ausdrückliche Vereinbarung | 229 |
| a) Anforderungen an die Ausdrücklichkeit und Form einer Vereinbarung | 229 |
| aa) Vergleich mit § 312d Abs. 1 S. 2 BGB und ähnlichen Regelungen | 230 |
| bb) Gebot eines restriktiven Verständnisses der Ausdrücklichkeit | 232 |
| cc) Form der ausdrücklichen Vereinbarung | 236 |
| b) Anforderungen an die inhaltliche Ausgestaltung einer abweichenden Vereinbarung | 237 |
| c) Teleologische Reduktion der Anforderungen bei nachträglichen Veränderungen zugunsten des Verbrauchers | 239 |
| d) Zeitpunkt des Abschlusses „abweichender Vereinbarungen“ | 241 |
| e) Ausdrückliche Vereinbarungen durch AGB | 243 |
| 3. Sonderfall: Fehlende oder erst nach Vertragsschluss zur Verfügung gestellte Baubeschreibung | 244 |
| a) Völliges Fehlen einer Baubeschreibung | 244 |
| b) Übergabe der Baubeschreibung erst nach Vertragsschluss | 245 |
| III. Auslegung eines Verbraucherbauvertrags | 247 |
| 1. Unvollständigkeit oder Unklarheit der Baubeschreibung | 248 |
| a) Auf welche „Baubeschreibung“ bezieht sich § 650k Abs. 2 BGB? | 248 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| b) „Unvollständigkeit“ und/oder „Unklarheit“ | 249 |
| aa) Maßstab für die Unvollständigkeit oder Unklarheit | 249 |
| bb) Begriff der „Unklarheit“ | 249 |
| cc) Begriff der „Unvollständigkeit“ | 252 |
| 2. Erste Stufe der Auslegung der Baubeschreibung: „nach den allgemeinen Regeln“ | 254 |
| 3. Zweite Stufe: Ergänzende Vertragsauslegung unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände | 256 |
| a) Rechtsnatur und Anwendungsbereich des § 650k Abs. 2 S. 1 BGB | 256 |
| b) Über den Anwendungsbereich des § 650k Abs. 2 S. 2 BGB hinausgehende ergänzende Vertragsauslegung | 260 |
| c) Kritik | 262 |
| 4. Vertragsauslegung im Zweifel zu Lasten des Unternehmers | 263 |
| a) Verhältnis zu § 305c Abs. 2 BGB | 264 |
| b) Anwendbarkeit der Zweifelsregelung erst bei nicht eindeutigem Auslegungsergebnis | 266 |
| 5. Sonderfall: Auslegung bei Fehlen einer Baubeschreibung | 268 |
| IV. „Angaben in zeitlicher Hinsicht“ als Vertragsinhalt | 270 |
| 1. Pflicht zur Aufnahme zeitlicher Angaben in den Vertrag, § 650k Abs. 3 S. 1 BGB | 271 |
| 2. Verhältnis der Angaben in zeitlicher Hinsicht im Vertrag und in der Baubeschreibung | 273 |
| 3. Anwendbarkeit des § 650k Abs. 3 S. 2 BGB bei notarieller Beurkundung | 276 |
| 4. Anwendbarkeit des § 650k Abs. 2 S. 2 BGB auf die vertraglichen „Angaben in zeitlicher Hinsicht“ | 278 |
| 5. Fehlen zeitlicher Angaben sowohl im Vertrag als auch in der Baubeschreibung | 281 |
| V. Unabdingbarkeit nach § 650o BGB | 282 |
| VI. Zwischenergebnis | 282 |
| F. Rechtsfolgen der Verletzung der Baubeschreibungspflicht | 285 |
| I. Schadensersatzanspruch aus culpa in contrahendo | 286 |
| 1. Anspruchsgrundlage | 286 |
| 2. Pflichtverletzung und Vertretenmüssen | 287 |

| | |
|--|-----|
| 3. Kausaler Schaden | 289 |
| a) Kausalität | 290 |
| aa) Beweislastumkehr durch eine echte Kausalitätsvermutung | 290 |
| bb) Einschränkung der Beweislastumkehr im Falle eines Entscheidungskonflikts? | 293 |
| cc) Anwendung der echten Kausalitätsvermutung auch in Fällen eines Entscheidungskonflikts | 296 |
| (1) Aufgabe der Rechtsprechung zum einschränkenden Kriterium des aufklärungsrichtigen Verhaltens durch den V. und XI. Zivilsenat | 296 |
| (2) Mangelnde Trennschärfe des Kriteriums des „aufklärungsrichtigen Verhaltens“ | 298 |
| (3) Telos: Der Schutzzweck vorvertraglicher Informationspflichten als Argument gegen zu hohe Anforderungen des „aufklärungsrichtigen Verhaltens“ | 300 |
| (4) Einschränkendes Kriterium: Anforderungen an Plausibilität und Glaubhaftigkeit der Darlegung des Kausalzusammenhangs | 302 |
| (5) Zwischenergebnis | 306 |
| b) Schaden | 307 |
| aa) Vorliegen eines Schadens im Rechtssinne | 307 |
| (1) Allgemein: Schaden trotz objektiver Werthaltigkeit von Leistung und Gegenleistung | 308 |
| (2) Konkret: Schäden bei Verletzung der Baubeschreibungspflicht | 310 |
| (3) Zwischenergebnis | 312 |
| bb) Konkrete Ausgestaltung des Schadensersatzanspruchs | 313 |
| (1) Schadensersatz bei Festhalten am Vertrag | 314 |
| (a) Vertragsschluss mit geringerem Preis: „Quasi-Minderung“ | 315 |
| (b) Vertragsschluss mit anderem Bausoll | 318 |
| (aa) Konkrete Geltendmachung des Schadens: „Quasi-Nacherfüllung“ | 318 |
| (bb) Fiktive Geltendmachung des Schadens | 323 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| (2) Schadensersatz bei Abstandnahme vom Vertrag: Rückabwicklung aller erbrachten Leistungen | 329 |
| 4. Verhältnis zu Gewährleistungs- und Widerrufsrechten | 332 |
| a) Vorrang des Gewährleistungsrechts | 332 |
| b) Kein Ausschluss eines auf Rückabwicklung gerichteten Schadensersatzanspruchs durch die Möglichkeit des Widerrufs | 333 |
| 5. Zwischenergebnis | 335 |
| II. Sonstige Ansprüche | 336 |
| G. Ergebnis | 337 |
| | |
| Teil 3: Die Baubeschreibungspflicht im „Bauvertrag mit Verbraucherbeteiligung“ | 340 |
| | |
| A. Abgrenzung der Anwendungsbereiche von Verbraucherbauvertrag und Bauvertrag mit Verbraucherbeteiligung | 340 |
| | |
| B. Unterschiede zur Baubeschreibungspflicht | 341 |
| I. Mindestinformationen | 342 |
| 1. „Wesentliche Eigenschaften“ der Waren oder Dienstleistungen, Art. 246 Abs. 1 Nr. 1 EGBGB | 342 |
| 2. Information über den Gesamtpreis, Art. 246 Abs. 1 Nr. 3 EGBGB | 343 |
| 3. Information über Zahlungs-, Liefer- und Leistungsbedingungen sowie den Liefertermin, Art. 246 Abs. 1 Nr. 4 EGBGB | 344 |
| a) Zahlungsbedingungen | 344 |
| b) Termin der Leistungserbringung | 345 |
| 4. Weitere Informationen aus dem Katalog des Art. 246 Abs. 1 EGBGB | 347 |
| 5. Weitere Informationspflichten aus § 312d Abs. 1 S. 1 BGB i.V.m. Art. 246a § 1 EGBGB | 348 |
| a) Insbesondere: Information über die Stellung einer Bauhandwerkersicherung | 348 |
| b) Einschränkung der Informationspflicht, Art. 246a §§ 2, 3 EGBGB | 349 |
| II. Form der Informationserteilung | 350 |
| 1. Formfreiheit für nach § 312a Abs. 2 BGB zu erteilende Informationen | 351 |

| | |
|---|-----|
| 2. Formerfordernisse im Rahmen der Informationspflicht des § 312d Abs. 1 S. 1 BGB | 352 |
| a) Außergeschäftsraumverträge | 352 |
| b) Fernabsatzverträge | 353 |
| III. Zeitpunkt der Informationserteilung | 354 |
| IV. Darstellung der Informationen | 355 |
| V. Rechtsfolgen unzulänglicher Informationen | 356 |
| VI. Zwischenergebnis | 358 |
| C. Lösungsansätze für einen einheitlichen Verbraucherschutz bei Bauverträgen | 360 |
| I. Teleologische Extension des § 650i BGB auf „Teil-Verbraucherbauverträge“ | 361 |
| II. Analoge Anwendung der §§ 650j, 650k BGB auf „Teil-Verbraucherbauverträge“ | 362 |
| 1. Vergleichbare Interessenlage | 362 |
| 2. Planwidrige Regelungslücke | 362 |
| 3. Die VRRL als Hindernis für eine Analogie | 363 |
| 4. Grundsätzliche Untauglichkeit einer Analogie für die Problemlösung | 365 |
| III. Auslegung der §§ 312 ff. BGB im Lichte der Baubeschreibungspflicht | 366 |
| Fazit | 372 |
| Literaturverzeichnis | 375 |
| Sonstige Materialien | 383 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|------------------|---|
| BeckOGK | Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann, Beck'scher Online-Großkommentar Zivilrecht |
| BeckOK BGB | Bamberger/Roth/Hau/Poseck, Beck'scher Online-Kommentar BGB |
| BeckOK BauvertrR | Leupertz/Preussner/Sienz, Beck'scher Online-Kommentar Bauvertragsrecht |
| BFW | Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. |
| BMELV | Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz |
| BMJV | Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz |
| BMVBS | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung |
| BSB | Bauherren-Schutzbund e.V. |
| DAV | Deutscher Anwaltverein e.V. |
| DLOPS | Dammert/Lenkeit/Oberhauser/Pause/Stretz, Das neue Bauvertragsrecht |
| DNotV | Deutscher Notarverein e.V. |
| GdW | GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. |
| ibr-OK BauvertrR | ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht |
| IfB | Institut für Bauforschung e.V. |
| IfBF | Institut für Baurecht Freiburg im Breisgau e.V. |
| IPB | Institut Privater Bauherren e.V. |
| jurisPK | Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, juris Praxiskommentar BGB |
| LBD | Langen/Berger/Dauner-Lieb, Kommentar zum neuen Bauvertragsrecht |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|----------|--|
| MüKo BGB | Säcker/Rixecker/Oetker/Limperg, Münchener Kommentar zum BGB |
| RefE | Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz – Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung |
| RegE | Gesetzesentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung |
| VPB | Verband Privater Bauherren e.V. |
| ZDB | Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. |
| ZDH | Zentralverband des Deutschen Handwerks e.V. |

Die Abkürzungen im Übrigen richten sich nach *Kirchner, Hildebert (Begr.): Abkürzungsverzeichnis der Rechtsprache*, 9. Auflage, Berlin 2018.