

Vertragspraxis nach neuem Schuldrecht

Handbuch für Notare und Vertragsjuristen mit Gestaltungshinweisen und Formulierungsbeispielen

von

Dr. Hermann Amann, Prof. Dr. Günter Brambring, Christian Hertel, Dr. Jürgen Kallrath, Dr. Paul Rombach, Prof. Dr. Bernd Wegmann

2., vollst. überarb. und erw. Aufl.

[Vertragspraxis nach neuem Schuldrecht – Amann / Brambring / Hertel / et al.](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Gesamtdarstellungen](#)



Verlag C.H. Beck München 2002

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 49685 1

Inhaltsverzeichnis

Einleitung (<i>Brambring</i>).....	1
I. Das Gesetzgebungsverfahren	1
II. Umsetzung der Verbrauchsgüterkaufrichtlinie	2
III. Die Vorschläge der Schuldrechtskommission.....	4
IV. Integration der Verbraucherschutzgesetze.....	6
A. Allgemeines Schuldrecht	7
I. Überblick über das neue Leistungsstörungenrecht (<i>Brambring</i>)	7
1. Die neuen Begriffe und Strukturen	7
2. Die Änderungen gegenüber dem geltenden Recht	11
3. Weitere Neuregelungen.....	14
II. Unmöglichkeit (<i>Hertel</i>).....	17
1. Übersicht zur Neuregelung	17
2. Verständnisschwierigkeiten des bisherigen § 275 BGB a. F.....	17
3. Vertrag trotz anfänglicher Unmöglichkeit wirksam (§ 311 a BGB)	18
a) Rechtslage vor der Schuldrechtsreform.....	18
b) Nach der Schuldrechtsreform: Wirksamkeit des Vertrages trotz anfänglicher Unmöglichkeit (§ 311 a BGB).....	18
4. Freiwerden bei Unmöglichkeit (§ 275 BGB)	19
a) Unterscheidung zwischen wirklicher Unmöglichkeit (§ 275 Abs. 1 BGB)und praktischer (faktischer)Unmöglichkeit (§ 275 Abs. 2 BGB).....	19
b) Einrede bei grobem Missverhältnis (faktischer Unmöglichkeit) (§ 275 Abs. 2 BGB).....	20
c) Teilweise und vorübergehende Unmöglichkeit.....	20
5. Sekundäransprüche des Gläubigers	21
a) Unterscheidung zwischen anfänglicher und nachträglicher Unmöglichkeit (§ 311 a Abs. 2 BGB).....	21
b) Schadensersatzanspruch	21
c) Sonderfälle: Teilunmöglichkeit, Unmöglichkeit der Nacherfüllung...	22
d) Aufwendungsersatz (§ 284 BGB).....	23
e) Herausgabe des Ersatzes (§ 285 BGB)	23
f) Gegenleistung bei gegenseitigen Verträgen (§ 326 BGB)	23
6. Zusammenfassung und Aufbauschema	24
7. Beispielfälle.....	25
a) Unmöglichkeit (Küstengrundstück auf Sylt).....	25
b) Teilweise Unmöglichkeit (Goethes Gartenhaus)	26
8. Folgen für die notarielle Vertragsgestaltung	27
a) Genehmigungsbefürftige Verträge.....	27
b) Unmöglichkeit bei Ausübung eines Vorkaufsrechtes	29
c) Unmöglichkeit bei Beschaffungspflicht (Weiterverkauf)	30

Inhaltsverzeichnis

	Seite
d) Abgrenzung zwischen Teilunmöglichkeit und Mängeln der Sache	31
e) Unmöglichkeit bei persönlicher Leistung: Wart und Pflege.....	32
9. Gesetzeskritik.....	32
III. Verzug (<i>Hertel</i>).....	34
1. Vergleich mit dem bisherigen Recht.....	34
a) Übersicht über die wichtigsten Änderungen	34
b) EG-Zahlungsverzugsrichtlinie	35
c) Änderungen gegenüber dem Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen	35
2. Aufbauschema nach neuem Recht	36
3. Voraussetzungen für den Verzugsseintritt	37
a) Verzug auf Grund Mahnung (§ 286 Abs. 1 BGB)	37
b) Verzug ohne Mahnung (§ 286 Abs. 2 BGB).....	37
c) Insbesondere Verzug bei kalendermäßig bestimmbarer Leistungszeit (§ 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	38
d) Verzug dreißig Tage nach Rechnungsstellung (§ 286 Abs. 3 BGB) ...	41
4. Rechtsfolgen des Verzugs.....	42
a) Verzugschaden oder Rücktritt künftig als „Pflichtverletzung“	42
b) Verzugszinsen (§ 288 BGB).....	43
c) Verzögerungsschaden	45
d) Sonstige Rechtsfolgen des Verzugs	45
e) Verzögerungsschaden während Nacherfüllung?.....	45
5. Basiszins (§ 247 BGB, Art. 229 § 7 Abs. 3 EGBGB).....	46
6. Konsequenzen für die Vertragsgestaltung (insbesondere Grundstückskaufvertrag)	48
a) Beseitigung der Mängel des Gesetzes zur Beschleunigung fälliger Zahlungen	48
b) Regelungen zum Verzugsseintritt bei Zahlungsverzug des Käufers	48
c) Regelungen zu den Rechtsfolgen des Verzuges	57
d) Rücktrittsrecht bei verspäteter Kaufpreiszahlung.....	60
e) Verzug des Verkäufers	60
IV. Schadensersatz (<i>Brambring</i>).....	62
1. Überblick über die Ansprüche des Gläubigers auf Schadensersatz nach den §§ 280 bis 282 BGB.....	62
2. Struktur der Schadensersatzregelungen	68
3. Erläuterung der einzelnen Vorschriften	76
a) Schadensersatz wegen Pflichtverletzung, § 280 BGB.....	76
b) Schadensersatz wegen Verzögerung der Leistung, §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB.....	79
c) Schadensersatz statt der Leistung, §§ 280 Abs. 1, 3, 281, 282 BGB....	79
d) Schadensersatz statt der ganzen Leistung	81
e) Ausschluss des Anspruchs auf Erfüllung.....	82
f) Rückabwicklung.....	83

Inhaltsverzeichnis

	Seite
g) Schadensersatz statt der Leistung wegen Verletzung einer Pflicht nach § 241 Abs. 2 BGB, § 282 BGB	84
4. Notwendigkeit, Möglichkeit und Grenzen abweichender vertraglicher Regelungen zum Schadensersatz	85
a) Verbrauchsgüterkauf.....	85
b) Allgemeine Geschäftsbedingungen/Verbrauchervertrag.....	85
c) Individualvertrag	92
V. Rücktritt (<i>Hertel</i>)	94
1. Prüfungsschema nach neuem Recht	94
2. Hauptsächliche Änderungen gegenüber dem bisherigen Recht.....	95
3. Vergleich mit den Voraussetzungen für Schadensersatz statt der Leistung (§§ 280, 281, 282 BGB).....	96
4. Einzelfragen des § 323 BGB.....	97
a) Gegenseitiger Vertrag.....	97
b) Pflichtverletzung	97
c) Fristsetzung	98
d) Fälle entbehrlicher Fristsetzung.....	99
e) Rücktritt bei Teilleistung und Schlechtleistung (§ 323 Abs. 5 BGB) .	99
f) Ausschluss des Rücktrittsrechtes (§ 323 Abs. 6 BGB)	100
g) Ende des Wahlrechts	100
5. Rücktritt bei Verletzung einer Pflicht nach § 241 Abs. 2 BGB (§ 324 BGB)	101
a) Prüfungsschema.....	101
b) Gesetzgebungsgeschichte	102
c) Festhalten am Vertrag unzumutbar	102
d) Fristsetzung nicht erforderlich.....	102
e) Ausschluss des Rücktrittsrechtes	102
f) Gesetzeskritik	103
6. Folgen für die notarielle Vertragsgestaltung	103
a) Rücktritt bei verspäteter Kaufpreiszahlung.....	103
b) Rücktritt bei verspäteter Räumung durch den Verkäufer.....	104
c) Vertragliche Rücktrittsrechte.....	104
d) Ausschluss oder Modifikation des gesetzlichen Rücktrittsrechts	105
VI. Rückgewährschuldverhältnis (<i>Kallrath</i>)	106
1. Überblick	106
2. Vergleich mit dem bisherigen Recht	106
3. Die Regelungen des Rückgewährschuldverhältnisses im Einzelnen	107
a) Anwendbarkeit.....	107
b) Rückgewähr der Leistungen, Herausgabe der Nutzungen.....	108
c) Wertersatz.....	109
d) Ausschluss des Wertersatzes	112
e) Schadensersatz	113

Inhaltsverzeichnis

	Seite
f) Vergütung nicht gezogener Nutzungen, Verwendungsersatz.....	114
g) Fristsetzung.....	115
h) Aufrechnung.....	115
VII. Kodifizierung von Richterrecht (<i>Rombach</i>).....	116
1. Culpa in contrahendo (§ 311 BGB).....	116
a) Vorvertragliches Schuldverhältnis.....	116
b) Pflicht zur Rücksichtnahme.....	117
c) Rechtsfolge: Verjährung.....	118
d) Auswirkungen auf die notarielle Praxis.....	118
2. Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB).....	119
a) Störung der objektiven Geschäftsgrundlage.....	119
b) Störung der subjektiven Geschäftsgrundlage.....	120
c) Rechtsfolge.....	120
d) Auswirkungen auf die notarielle Praxis.....	120
3. Kündigung von Dauerschuldverhältnissen (§ 314 BGB).....	121
a) Dauerschuldverhältnis.....	121
b) Wichtiger Grund.....	122
c) Kündigung innerhalb angemessener Frist.....	122
d) Auswirkungen auf die notarielle Praxis.....	122
B. Kaufvertrag.....	123
I. Überblick über die Änderungen des Kaufvertrages (<i>Brambring</i>).....	123
1. Die gesetzlichen Neuregelungen.....	125
2. Die Änderungen gegenüber dem geltenden Recht.....	128
II. Allgemeine Vorschriften, §§ 433–436 BGB (<i>Brambring 1–3, Hertel 4</i>).....	131
1. Vertragstypische Pflichten, § 433 BGB.....	131
2. Sachmangel, § 434 BGB.....	132
3. Rechtsmangel, § 435 BGB.....	138
4. Öffentliche Lasten von Grundstücken (§ 436 BGB).....	139
a) Allgemein.....	139
b) Verteilung der Erschließungskosten (Abs. 1).....	139
c) Umfasste „Erschließungsbeiträge“.....	141
d) Notarielle Vertragsgestaltung.....	141
III. Rechte des Käufers bei Mängeln (<i>Brambring 1–3 und 6–8/Hertel 4 und 5</i>)..	144
1. Überblick.....	144
2. Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Recht.....	146
3. Nacherfüllung, § 439 BGB.....	154
4. Rücktritt vom Kaufvertrag (§ 440 BGB).....	158
a) Prüfungsschema.....	158
b) Vergleich mit der Wandelung nach bisherigem Recht.....	160

Inhaltsverzeichnis

	Seite
c) Voraussetzungen im Einzelnen	160
d) Fristsetzung und Ausübung des Wahlrechts auf Nacherfüllung	161
e) Entbehrlichkeit der Fristsetzung	161
f) Rechtsfolgen des Rücktritts.....	162
g) Vertragsgestaltung	162
5. Minderung (§ 441 BGB).....	163
a) Prüfungsschema.....	163
b) Vergleich mit dem geltenden Recht	164
c) Kaufrechtliches Sonderinstitut	164
d) Minderung wegen Rechtsmangels.....	164
e) Minderung auch bei unerheblichem Mangel.....	165
f) Minderung als Gestaltungsrecht	166
g) Berechnungsmethode (§ 441 Abs. 3 BGB).....	166
6. Schadensersatz.....	167
a) Pflichtverletzung	167
b) Vertretenmüssen.....	168
c) Fristsetzung	169
d) Zusätzliche Voraussetzung für den Schadensersatzanspruch statt der ganzen Leistung	170
e) Ersatz vergeblicher Aufwendungen, § 284 BGB	171
7. Kenntnis des Käufers, § 442 BGB	172
8. Garantie, § 443 BGB	172
IV. Rechtskauf und Kauf sonstiger Gegenstände (<i>Hertel</i>)	176
1. Allgemein (§ 453 BGB)	176
a) Anwendungsbereich.....	176
b) Verweis auf Vorschriften des Sachkaufs (§ 453 Abs. 2 BGB)	176
c) Rechtsmängel: Keine Garantiehaftung mehr.....	176
d) Verkauftes Recht berechtigt zum Besitz einer Sache (§ 453 Abs. 3 BGB).....	178
2. Erbbaurecht	178
a) Entgeltliche Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes als Rechtskauf.....	178
b) Unmöglichkeit.....	179
c) Rechtsmängel	180
d) Sachmängel.....	180
3. GmbH-Geschäftsanteilsabtretung	181
a) Gewährleistung nach bisherigem Recht.....	181
b) Rechte des Käufers bei Mängeln des verkauften Geschäftsanteils nach neuem Recht.....	182
c) Formulierungsbeispiel.....	183
4. Unternehmenskauf und Kauf einer freiberuflichen Praxis	184
a) Unternehmenskauf als Rechtskauf bzw. Kauf eines sonstigen Gegenstandes i. S. d. § 453 BGB	184

Inhaltsverzeichnis

	Seite
b) Gewährleistungsregelung nach früherem Schuldrecht.....	184
c) Neues Recht – insbesondere Garantie	186
d) Formulierungsbeispiel.....	189
5. Erbschaftskauf oder Erbteilsverkauf	191
a) Gesetzliche Regelung zu Rechts- und Sachmängeln	191
b) Vertragsgestaltung	194
c) Formulierungsbeispiele	198
V. Verbrauchsgüterkauf (<i>Brambring</i>)	200
1. Begriff	200
2. Verbot abweichender Vereinbarungen	202
3. Beweislastumkehr	205
4. Garantie.....	206
5. Rückgriff des Unternehmers	206
a) Überblick.....	206
b) Rückgriffsansprüche	208
c) Verjährung der Rückgriffsansprüche.....	211
C. Werkvertrag	213
I. Werkvertrag allgemein (<i>Wegmann</i>)	213
1. Überblick	213
2. Vorrang des Kaufrechts	213
3. Regelung bezüglich der Kosten des Voranschlags	214
4. Gewährleistung	214
a) Verantwortung für Rechtsmängelfreiheit/Rechtsmangelbegriff.....	214
b) Sachmangelbegriff	215
c) Überblick über Gewährleistungsansprüche.....	215
d) Nacherfüllungsanspruch	216
e) Selbstvornahme-/Aufwendungsersatz	216
f) Rücktrittrecht	217
g) Minderung.....	217
h) Schadensersatz	218
i) Vertragliche Vereinbarungsmöglichkeiten.....	219
5. Verjährung	219
a) Verjährung außerhalb des Gewährleistungsrechts	219
b) Verjährungsfristen für die Gewährleistung	219
c) Gestaltungsmöglichkeiten	220
II. Bauvertrag (<i>Hertel</i>)	222
1. Rechtsgrundlagen des Bauvertrages	222
a) Keine eigene Kodifikation des Bauvertrages.....	222
b) Gesetzesinitiativen zur Reform des Werkvertragsrechtes	223

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Abgrenzung zwischen Werk- und Kaufvertrag (§ 651 BGB)	223
3. VOB/B und Schuldrechtsreform.....	225
a) VOB 2000 und VOB 2002	225
b) AGB-Klauselkontrolle bei Vereinbarung der VOB/B „im Ganzen“..	226
4. Kündigung des Bauvertrages	228
III. Bauträgervertrag (<i>Hertel</i>).....	229
1. Rechtsnatur des Bauträgervertrages	229
a) Bauträgervertrag als gemischter Vertrag	229
b) Verkauf bereits fertiggestellter Gebäude	230
2. Baubeschreibung und Bauverpflichtung	233
a) Erhöhte Bedeutung von Klarheit und Genauigkeit der Baubeschreibung.....	233
b) Abweichungen von der Baubeschreibung.....	236
c) Änderungsvollmacht für den Bauträger (bei WEG).....	238
d) Anerkannte Regeln der Technik und DIN-Vorschriften (insbes. Energieeinsparverordnung).....	239
e) Wohnfläche	240
3. Bauerrichtung, Fertigstellung und Abnahme – Übereignung	241
a) Bezugsfertigkeit und vollständige Fertigstellung	241
b) Abnahme	244
c) Eigentumsverschaffung als Voraussetzung für die Abnahme?	245
d) Isolierte außerordentliche Kündigung nur des Werkvertrages?	246
e) Verjährung der Herstellungspflicht – Zwangsvollstreckungsunterwerfung	247
f) Vollzugssperre für die Auflassung.....	248
4. Rechte des Erwerbers bei Mängeln	249
a) Rechtsmängel	249
b) Sachmängel des neu errichteten Bauwerkes	250
c) Sachmängel des Grundstücks und der Altbausubstanz.....	253
d) Rechte von Nachzüglern bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum ..	255
e) Mitverkaufte bewegliche Sachen	257
f) Formulierungsvorschlag: Verkauf einer neu errichteten Eigentumswohnung	257
5. Kaufpreiszahlung: Abschlagszahlungen, Verzug, Zwangsvollstreckungsunterwerfung.....	258
a) Abschlagszahlungen (§ 632 a BGB).....	258
b) Vorauszahlungen.....	260
c) Verzug.....	260
d) Zwangsvollstreckungsunterwerfung	261
e) Verjährung.....	262
f) Steuerabzug für Bauleistungen	262
6. Erschließungskosten	263
7. Anpassungsbedarf für die Vertragsgestaltung	264

Inhaltsverzeichnis

	Seite
D. Verjährung (<i>Amann</i>)	265
Vorbemerkung	266
I. Zwecke und Anknüpfungspunkte der Verjährung.....	267
II. Mängel des Verjährungsrechts des BGB a. F.	269
III. Grundzüge des Verjährungsrechts des BGB.....	271
IV. Die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB), insbesondere bei Zeitgleichheit von Fälligkeit und Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis (§ 199 Abs. 1 BGB).....	273
1. Geltungsbereich der regelmäßigen Verjährungsfrist.....	273
2. Entstehung und Fälligkeit des Anspruchs	273
3. Zeitgleichheit und Zeitverschiedenheit von Fälligkeit einerseits und Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis andererseits	274
4. Die regelmäßige Verjährungsfrist und ihr auf das Jahresende hinausgeschobener Beginn (§§ 195, 199 Abs. 1 BGB)	274
5. Die regelmäßige Verjährungsfrist bei Ansprüchen auf Rückzahlung und Verzinsung von Bankdarlehen – Wirkung der Verjährung auf die Sicherungsgrundschuld (§§ 195, 199 Abs. 1, 216 BGB)	276
6. Die regelmäßige Verjährungsfrist bei Forderungen aus einem abstrakten Schuldversprechen oder Schuldanerkenntnis (§§ 780, 781 BGB, §§ 195, 199 Abs. 1 BGB).....	277
7. Die regelmäßige Verjährungsfrist bei Ansprüchen auf Rückzahlung von Privatarlehen (§§ 195, 199 Abs. 1 BGB).....	278
8. Die regelmäßige Verjährungsfrist bei Leibrenten und Reallasten (§§ 195, 199 Abs. 1, 216 Abs. 3 BGB)	278
9. Die regelmäßige Verjährungsfrist beim Kauf von Rechten (§§ 195, 199 Abs. 1 BGB).....	280
V. Die regelmäßige Verjährungsfrist (§ 195 BGB) bei früher Fälligkeit und später Kenntnis (§ 199 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2, 3 und 4 BGB).....	281
1. Verjährung von Bereicherungsansprüchen (§§ 195, 199 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 4 BGB).....	281
a) Anwendung des § 196 BGB auf Sekundäransprüche	281
b) Verjährungsbeginn auf Grund grob fahrlässiger Unkenntnis.....	282
c) Die Höchstfrist von zehn Jahren und ihre Verlängerung durch Anfechtung eines nichtigen Geschäfts	283
2. Verjährung von Ansprüchen auf Herausgabe eines Geschenks wegen Verarmung des Schenkers nach § 528 Abs. 1 BGB – Kenntnis bzw. grob fahrlässige Unkenntnis bei Rechtsnachfolge (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB).....	284
3. Verjährung von Schadenersatzansprüchen aus unerlaubter Handlung bei frühem Schaden, aber später Kenntnis – Verhältnis zwischen § 199 Abs. 2, 3 und 4 BGB und zu § 852 BGB.....	285
4. Verjährung bei spät erkannten Schadenersatzansprüchen aus Verletzung vertraglicher Pflichten (§ 199 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 BGB), insbesondere bei Geschäftsbesorgungsverträgen	286

Inhaltsverzeichnis

	Seite
5. Verjährung von Schadenersatzansprüchen gegen Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer.....	288
6. Verjährung von Schadenersatzansprüchen wegen Amtspflicht- verletzung des Notars bei Beurkundung von Rechtsgeschäften unter Lebenden (§§ 195, 199 Abs. 1 und 3 BGB, 19 Abs. 1 Satz 2 BNotO) ..	289
7. Verjährung von Schadenersatzansprüchen wegen Amtspflichtverletzung des Notars bei Verwahrungs- und Betreuungstätigkeiten i. S. d. §§ 23, 24 BNotO (§§ 195, 199 Abs. 1 und 3 BGB, § 19 Abs. 1 Satz 1 BNotO)	291
VI. Die regelmäßige Verjährung von Schadenersatzansprüchen wegen Amtspflichtverletzungen des Notars, die Spätschäden auslösen (§§ 195, 199 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 2 BGB, § 19 BNotO)	292
VII. Die zehnjährige Verjährung von Immoiliaransprüchen und der Ansprüche auf die Gegenleistung (§§ 196, 200 BGB).....	294
1. Verjährung des Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums oder auf Einräumung eines dinglichen Rechts an einem Grundstück.....	294
2. Verjährung des Anspruchs auf Rückgewähr einer nicht mehr valutierten Grundschuld (§§ 196, 200 BGB).....	299
3. Verjährung des Anspruchs auf Rückgewähr von Sicherungsdienstbarkeiten und/oder Baulasten (§§ 196, 200 BGB).....	303
VIII. Die Verjährung von Herausgabeansprüchen und Abwehransprüchen aus dinglichen Rechten (§§ 197 Abs. 1 Nr. 1, 200, 199 Abs. 4 BGB).....	304
1. Verjährung des Herausgabeanspruchs des Eigentümers beweglicher Sachen (§§ 985, 197 Abs. 1 Nr. 1 BGB) – Verjährung bei Rechtsnachfolge (§ 198 BGB).....	304
2. Verjährung des Herausgabeanspruchs des Grundstückseigentümers (§§ 197 Abs. 1 Nr. 1, 902 Abs. 1 Satz 1, 199, 200 BGB)	304
IX. Gefährdung dinglicher Rechte an Grundstücken durch das neue Verjährungsrecht	306
1. Erlöschen nicht eingetragener dinglicher Rechte (§§ 901, 195, 197 Abs. 1 Nr. 1 und 4, 199 BGB)	306
2. Amtshaftungsansprüche wegen Fehlern des Grundbuchamts (§§ 839, 199 BGB)	307
3. Gefahren aus der Geltung der regelmäßigen Verjährungsfrist für Abwehransprüche der Inhaber dinglicher Nutzungsrechte an Grundstücken (§§ 1065, 1027, 1004 BGB, §§ 195, 197 Abs. 1 Nr. 1 und 4, 199 BGB)	308
X. Die Verjährung von Rechten wegen Sachmängeln und des Herstellungsanspruchs beim Werkvertrag	310
1. Verjährung von werkvertraglichen Ansprüchen wegen Sachmängeln eines Bauwerks (§ 634a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BGB) Verjährung bei Arglist (§ 634a Abs. 3 BGB) Verjährung des Herstellungsanspruchs (§§ 631 Abs. 1, 195, 199 BGB)	310
a) Verjährungsbeginn mit Abnahme (§ 634a Abs. 2 BGB)	310
b) Verjährung bei Arglist (§ 634a Abs. 3 BGB)	311

Inhaltsverzeichnis

	Seite
c) Ausdehnung der Verjährungsregeln für Mängelrechte auf Mangelfolgeschäden und Schäden aus unerlaubter Handlung	312
d) Die Verjährung des Herstellungsanspruchs beim Werkvertrag (§§ 631 Abs. 1, 195, 199 BGB)	314
2. Verjährung von werkvertraglichen Ansprüchen wegen Sachmängeln einer beweglichen Sache (§ 634 a Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB)	314
3. Verjährung von werkvertraglichen Ansprüchen wegen Mängeln eines nicht körperlichen Werks (§§ 634 a Abs. 1 Nr. 3, 199 BGB)	315
4. Ausschluss des Rücktritts und der Minderung infolge Verjährung von Mängelansprüchen (§ 634 a Abs. 5 BGB)	316
XI. Die Verjährung von Mängelrechten beim Kauf von Sachen (§ 438 BGB)	317
1. Verjährung von Rechten wegen Sachmängeln beim Kauf beweglicher Sachen (§ 438 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 BGB) – Ausschluss des Rücktritts und der Minderung infolge Verjährung von Mängelansprüchen (§ 218 BGB)	317
2. Verjährung von Rechten wegen Rechtsmängeln beim Kauf beweglicher Sachen (§ 438 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BGB)	318
3. Verjährung von Rechten wegen Sachmängeln beim Kauf eines Bauwerks (§ 438 Abs. 1 Nr. 2 a BGB)	319
4. Verjährung von Sachmängelrechten beim Kauf von Baumaterialien (§ 438 Abs. 1 Nr. 2 b BGB)	324
5. Verjährung von Ansprüchen wegen Rechtsmängeln beim Grundstückskauf (§ 438 Abs. 1 Nr. 1 b, Nr. 3 BGB)	325
XII. Die Verjährung von Ansprüchen beim Kauf von Rechten (§§ 453, 195, 199, 438 Abs. 1 BGB)	327
1. Das dem Verkäufer nicht zustehende Recht	327
2. Das belastete Recht	328
3. Das Entstehungsrisiko beim Erbbaurecht	329
4. Rechte wegen Sachmängeln beim Rechtskauf (§ 453 Abs. 3 BGB)	329
5. Typische Vereinbarungen zur Haftung und zur Verjährung	330
XIII. Die Verjährung familienrechtlicher und erbrechtlicher Ansprüche (§ 197 Abs. 1 Nr. 2 BGB) sowie höferechtlicher Ansprüche	332
1. Grundsatz	332
2. Wiederkehrende Leistungen	332
3. Pflichtteilsansprüche	333
4. Höferechtliche Ansprüche	334
XIV. Wichtige Verjährungsfragen im Gesellschaftsrecht	335
1. Verjährung des Einlageanspruchs bei GmbH und AG	335
2. Erstattung verbotener Rückzahlungen (§ 31 Abs. 5 GmbHG)	336
XV. Die Verjährung von Vergütungsansprüchen der Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer sowie der Kostenforderungen der Gebührennotare	338
1. Verjährung von Vergütungsansprüchen der Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer	338
2. Verjährung der Kostenforderungen der Gebührennotare	338

Inhaltsverzeichnis

	Seite
XVI. Hemmung, Ablaufhemmung und Neubeginn der Verjährung (§§ 203 bis 213 BGB)	340
1. Hemmung der Verjährung bei Verhandlungen (§ 203 BGB)	340
2. Hemmung der Verjährung durch Güteantrag (§ 204 Abs. 1 Nr. 4 BGB)	341
XVII. Vereinbarungen über die Verjährung (§ 202 BGB)	342
E. Integration schuldrechtlicher Nebengesetze in das BGB (Verbraucherschutzgesetze)	345
I. Allgemein zur Integration der Verbraucherschutzgesetze (<i>Hertel</i>)	345
II. Begriffe: Verbraucher und Unternehmer (<i>Hertel</i>)	346
1. Bedeutung des Verbraucherbegriffs	346
a) Besonderheiten im Beurkundungsverfahren und im materiellen Recht	346
b) Insbesondere Geltung der Klauselverbote	346
c) Unterliegt notarielles Vertragsmuster immer der AGB-Klauselkontrolle?	347
2. Gesetzliche Definition	348
a) Kurzformel: Unternehmer = Kaufmann + Freiberufler	348
b) Nur natürliche Person kann Verbraucher sein	348
c) Kapitalgesellschaften und Personenhandelsgesellschaften sind immer Unternehmer	349
d) Gemeinde oder Kirche – Verein oder Stiftung: Weder Unternehmer noch Verbraucher	349
e) Insolvenzverwalter und andere Parteien kraft Amtes	350
3. Abgrenzungsfragen bei natürlichen Personen	350
a) Kapitalanleger ist Verbraucher	350
b) Unternehmensgründer	351
c) Unternehmensaufgabe	352
4. Abgrenzungsfragen beim Grundstückskaufvertrag	354
a) Verkauf aus steuerlichem Privatvermögen	354
b) Landwirt verkauft Bauland	354
c) Gemeinde oder Kirche verkauft Bauland	355
d) Staat oder Gemeinde erwerben Straßengrund (oder sonst für öffentliche Zwecke)	357
5. Teils Unternehmer, teils Verbraucher	358
a) Mischnutzung	358
b) Mehrheit von Erwerbern	358
c) Einfluss des Ehegüterrechts	359
6. Folgen für die Vertragsgestaltung	359
a) Terminvorbereitung: Feststellung der Verbrauchereigenschaft	359
b) Vermerk in der Urkunde?	359
III. Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (<i>Hertel</i>)	361
1. Übersicht	361
a) Konkordanzliste	361

Inhaltsverzeichnis

	Seite
b) Maßgebliche Änderungen	362
c) Unterlassungsklagengesetz	362
2. Zur Integration des AGB-Gesetzes als Block	362
3. Änderung der Bereichsausnahmen.....	363
a) Künftig Klauselkontrolle auch im Individualarbeitsrecht.....	363
b) Privilegierung der VOB/B bei Vereinbarung „als Ganzes“?	364
4. Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	364
5. Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen in den Vertrag .	364
a) Körperlich behinderter Vertragspartner.....	364
b) Bausparverträge und Kapitalanlagegesellschaften.....	365
6. Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB)	365
7. Grenzen für Haftungsausschluss durch AGB	367
a) Haftungsausschluss für Körperschäden (§ 309 Nr. 7 a BGB)	367
b) Ausschluss des Rücktrittsrechts (§ 309 Nr. 8 a BGB)	368
c) Zugesicherte Eigenschaften (§ 11 Nr. 11 AGBG – § 444 BGB)	368
8. Grenzen für Verjährungsvereinbarungen	369
IV. Haustürgeschäfte, Fernabsatzverträge und Pflichten im elektronischen Geschäftsverkehr (<i>Kallrath</i>)	370
1. Überblick	370
2. Haustürgeschäfte	370
3. Fernabsatz	371
4. Pflichten im elektronischen Rechtsverkehr.....	372
V. Widerruf- und Rückgaberecht bei Verbraucherverträgen (<i>Kallrath</i>)	374
1. Anwendbarkeit	374
2. Wirkung des Widerrufs.....	375
3. Rückgaberecht	376
4. Rechtsfolgen des Widerrufs.....	376
5. Verbundene Verträge	378
6. Der Grundstückskauf als verbundenes Geschäft	379
VI. Darlehensvertrag und Integration des Verbraucherkreditgesetzes (<i>Hertel</i>)... 384	
1. Allgemein	384
a) Unterscheidung zwischen Gelddarlehen und Sachdarlehen	385
b) Systematische Stellung des Gelddarlehens zwischen Kaufrecht und Schenkung.....	385
c) Integration des Verbraucherkreditgesetzes	386
2. Darlehensvertrag	388
a) Darlehensvertrag als zweiseitig verpflichtender, entgeltlicher Vertrag (§§ 488 Abs. 1, 607 Abs. 1 BGB)	388
b) Kündigungsrechte (§§ 489, 490 BGB)	389
c) Speziell: Vorfälligkeitsentschädigung (§ 490 Abs. 2 BGB)	390
3. Verbraucherdarlehensvertrag	393
a) Änderungen gegenüber dem bisherigen Recht	393
b) Anwendungsbereich.....	394
c) Vollmacht (§ 492 Abs. 4 BGB).....	394

Inhaltsverzeichnis

	Seite
d) Einwendungsverzicht, Wechsel- und Scheckverbot (§ 496 BGB)	396
e) Verzugszinsen (§ 497 Abs. 1 BGB)	397
f) Verjährungshemmung (§ 497 Abs. 3 Satz 3–5 BGB)	397
4. Widerrufsrecht (§ 495 BGB) und Auswirkungen auf verbundene Geschäfte (§ 358 Abs. 3 BGB)	398
a) Rechtslage nach der Schuldrechtsreform: Zunächst weiterhin kein Widerrufsrecht bei Immobiliarkrediten	398
b) Änderungen durch das OLG-Vertretungsänderungsgesetz	398
5. Finanzierungshilfen (§§ 499–504 BGB)	410
6. Unabdingbarkeit zu Lasten des Verbrauchers	410
7. Sachdarlehen	411
VII. Teilzeitwohnrechte (<i>Hertel</i>)	412
1. Neuer gesetzlicher Standort	412
a) §§ 481–487 BGB	412
b) Art. 242 EGBGB i. V. m. § 2 der Verordnung über Informationspflichten nach Bürgerlichem Recht	412
2. Keine inhaltliche Änderung	413
3. Gesetzeskritik	413
F. Übergangsvorschriften	415
I. Schuldrecht (<i>Hertel</i>)	415
1. Allgemeine Überleitungsvorschrift (Art. 229 § 5 EGBGB)	415
a) Keine Abwahl des neuen Rechts bei Vertragsschluss ab dem 1. 1. 2002	415
b) Problemfälle	415
2. Bedingte Verträge	416
3. Genehmigungsbedürftige Verträge	416
a) Vorbehalt der Nachgenehmigung durch vollmachtlos vertretenen Vertragsteil	417
b) Vormundschaftsgerichtliche Genehmigung	417
c) Sonst genehmigungsbedürftige Verträge	417
4. Angebote	418
a) Anwendbares Recht bei Fehlen einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung	418
b) Gestaltungsmöglichkeiten bis zum 31. 12. 2001	419
c) Annahme alter Angebote, wenn die Annahme erst nach dem 31. 12. 2001 erfolgt	423
5. Vorvertrag	426
6. Vertragsänderung oder Vertragsvollzug erst nach 1. 1. 2002	427
7. Dauerschuldverhältnisse	428
a) Grundregel (Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB)	428
b) Mietverhältnisse (Art. 229 § 3 EGBGB)	428
8. Zusammenfassung	429
II. Verjährung (<i>Amann</i>)	430

Inhaltsverzeichnis

	Seite
G. Vertragsgestaltung und Formulierungsvorschläge – Immobilienrecht	435
I. Grundstückskaufvertrag (<i>Brambring</i>)	435
1. Überblick über die wichtigsten Änderungen beim Grundstückskaufvertrag	435
a) Sach- und Rechtsmängel	435
b) Verjährung	437
c) Erschließungsbeiträge	438
d) Kosten	438
2. Transparenzgebot	439
3. Verbraucherverträge	440
a) Besonderheiten	440
b) Wann liegt ein Verbrauchervertrag vor?	441
c) Gestaltung des Beurkundungsverfahrens bei Verbraucherverträgen (§ 17 Abs. 2 a BeurkG)	442
4. Änderungsbedarf beim Grundstückskaufvertrag	446
a) Verzug und Fälligkeitsmitteilung des Notars	446
b) Rücktritt des Verkäufers	450
c) Rücktritt des Käufers	452
d) Vertragliches Rücktrittsrecht für Verkäufer und/oder Käufer	454
e) Ansprüche und Rechte des Käufers bei Rechtsmängeln	455
f) Ansprüche und Rechte des Käufers bei Sachmängeln	458
g) Garantie oder Beschaffenheitsvereinbarung	463
h) Mitverkauf beweglicher Sachen	466
i) Erschließungskosten	469
j) Kosten	469
II. Einzelne Klauseln des Grundstückskaufvertrages (<i>Amann/Brambring/Hertel</i>)	470
1. Kaufpreiszahlung	470
a) Fälligkeitsmitteilung per Einschreiben?	470
b) Regelungen zum Zahlungsverzug	470
c) Rücktritt wegen verspäteter Kaufpreiszahlung	475
d) Verjährung	476
2. Übereignung und Übergabe des Grundstücks	477
a) Unmöglichkeit	477
b) Verzug, Rücktritt oder Schadensersatz bei verspäteter Räumung	479
c) Verjährung	480
3. Sach- und Rechtsmängel (Mängelrechte des Käufers) im Individualvertrag	482
a) Neue Terminologie	482
b) Rechtsmängel	482
c) Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	485
d) Regelungsmöglichkeiten zu Sachmängeln – Überblick	489
e) Ausschluss der Sachmängelrechte im Individualvertrag – Fallkonstellationen	490

Inhaltsverzeichnis

	Seite
f) Rechtsfolgen von Mängelrechten	497
g) Garantie	499
4. Sach- und Rechtsmängel (Mängelrechte des Käufers) im Formularvertrag und Verbrauchervertrag.....	501
a) Handeln Beteiligte als Verbraucher oder Unternehmer?.....	501
b) Rechtsmängel und öffentlich-rechtliche Beschränkungen	503
c) Beschaffenheitsvereinbarung und Offenbarung von Mängeln	503
d) Ausschluss oder Beschränkung der Rechte wegen Sachmängeln.....	506
e) Mitverkauf beweglicher Sachen.....	508
f) Garantie	509
5. Sonstige Fragen zu Rücktritt und Schadensersatzansprüchen.....	510
a) Beschränkung gesetzlicher Rücktrittsrechte (außerhalb von Mängeln der Kaufsache)	510
b) Beschränkung gesetzlicher Schadensersatzansprüche.....	510
c) Rücktrittsrecht: Vertragskosten und Löschung zwischenzeitlicher Belastungen.....	510
d) Absicherung des Käufers bei vertraglicher Rückabsicherung	511
6. Erschließungskostenregelung.....	512
a) Allgemein	512
b) Fallgruppen	512
7. Kosten des Kaufvertrages und seines Vollzuges	515
III. Zusammenfassende Formulierungen für die verschiedenen Fallgruppen des Grundstückskaufvertrages (<i>Amann/Brambring/Hertel</i>).....	516
1. Besonderheiten des verkauften Grundstücks	516
a) Verkauf eines unbebauten Grundstücks (Bauplatz-Verkauf)	516
b) Verkauf eines Altbaugrundstücks	518
c) Verkauf eines Grundstücks mit Neubau.....	519
d) Verkauf eines vermieteten Grundstücks	521
e) Teilflächenverkauf.....	523
2. Nebenleistungen des Verkäufers.....	524
a) Mitverkauf beweglicher Sachen.....	524
b) Kaufvertrag mit Renovierungspflicht.....	525
3. Besonderheiten der Gegenleistung des Käufers	525
a) Kaufpreisfinanzierung mit öffentlichen Mitteln	525
b) Tauschvertrag.....	526
IV. Bauträgervertrag (<i>Hertel</i>).....	527
1. Baubeschreibung und Bauverpflichtung	527
a) Entwurfsversand durch Notar an Erwerber	527
b) Abweichungen von der Baubeschreibung oder von früheren Prospekten	527
c) Änderungsbefugnis und -vollmacht des Bauträgers.....	528
d) Anerkannte Regeln der Technik und DIN-Normen	528
e) Wohnfläche	528

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Bauerrichtung, Übereignung und Übergabe.....	529
a) Verspätete Herstellung durch den Bauträger	529
b) Regelungen zur Abnahme.....	529
c) Verjährung der Herstellungspflicht	530
d) Vollzugssperre für die Auflassung.....	530
3. Sach- und Rechtsmängel	531
a) Rechtsmängel	531
b) Sachmängel beim Neubau	531
c) Ausschluss der Rechte wegen Sachmängeln von Grundstück und Altbausubstanz.....	534
d) Rechte von Nachzügler-Erwerbern bei Mängeln des Gemeinschaftseigentums.....	534
e) Mitverkaufte bewegliche Sachen	534
4. Kaufpreis (insbes. Verzugsregelung).....	535
a) Abschlagszahlungen.....	535
b) Verzug	535
c) Zwangsvollstreckungsunterwerfung	535
d) Verjährung.....	535
5. Erschließungskostenregelung.....	536
V. Grundstücksüberlassung/-übertragung (<i>Wegmann</i>).....	537
1. Verlängerung von Verjährungsfristen.....	537
2. Verzinsungsabrede	538
3. Leistungsstörungen auf Seiten des Überlassenden	538
4. Leistungsstörungen bei Leistungen des Beschenkten	539
5. Störung der Geschäftsgrundlage bei Überlassungsverträgen	543
6. Leibrente	544
VI. Erbbaurecht und Wohnungseigentum (<i>Amann</i>)	545
1. Bestellung eines Erbbaurechtes	545
a) Unmöglichkeit und Rechtsmängel des Erbbaurechtes	545
b) Sachmängel.....	546
c) Verjährung des Erhöhungsanspruches für Erbbauzins	546
2. Veräußerung eines Erbbaurechtes.....	546
3. Gemeinschaftsordnung bei Wohnungseigentum	546
VII. Beschränkte dingliche Rechte (<i>Amann</i>)	547
1. Grundschuld	547
3. Nießbrauch und Dienstbarkeit	548
H. Vertragsgestaltung und Formulierungsvorschläge im Gesellschafts-, Familien- und Erbrecht.....	551
I. Gesellschaftsrecht (<i>Rombach</i>)	551
1. GmbH-Satzung	551
a) Bareinlage	551
b) Sacheinlage	552

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Verkauf und Abtretung von GmbH-Geschäftsanteilen (und anderen Gesellschaftsanteilen).....	553
a) Verkäuferhaftung; Garantie	553
b) Verjährung.....	554
c) Verkauf eines Anteils an einer Gesellschaft anderer Rechtsform	555
II. Unternehmenskauf (<i>Rombach</i>)	556
1. Gewährleistung beim Unternehmenskauf nach altem Recht	556
a) Asset Deal	556
b) Anteilskauf (share deal)	557
c) Culpa in contrahendo.....	557
d) Vertragsgestaltung unter dem alten Recht.....	557
2. Mängelhaftung des Verkäufers beim Unternehmenskauf nach neuem Recht.....	558
a) Übersicht	558
b) Sach- und Rechtsmängel.....	559
c) Culpa in contrahendo.....	560
d) Ausschluss bzw. Einschränkung der Käuferrechte.....	560
e) Garantie	560
3. Folgen für die Gestaltung von Unternehmenskaufverträgen.....	564
a) Regelungsbedarf.....	564
b) Möglichkeiten der Gestaltung der Verkäuferhaftung	565
III. Familienrecht (<i>Wegmann</i>)	574
1. Einführung	574
2. Formulierungsvorschläge.....	575
a) Stundung der Zugewinnausgleichsforderung.....	575
b) Verzinsung.....	575
IV. Erbrecht (<i>Wegmann 1–2/Amann/Hertel 3</i>)	576
1. Einführung	576
2. Verfügung von Tods wegen.....	578
a) Verzinsungsabrede.....	578
b) Vorübergehenden Unmöglichkeit einer Vermächtnisleistung.....	578
c) Rechtsmängel bei Vermächtnissen.....	579
d) Verlängerung der Verjährung der Pflichtteilsansprüche von Abkömmlingen statt Pflichtteilsvermächtnis	579
3. Erbschaftsverkauf und Erbteilsverkauf	580
a) Gesetzesänderungen durch die Schuldrechtsreform	580
b) Verkauf an einen Dritten nach weitgehender Erbschaftsaueinandersetzung.....	580
c) Verkauf an einen Miterben vor Erbschaftsaueinandersetzung	583

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Aufbauschemata und Übersichten (<i>Hertel</i>).....	585
1. Ziele der Schuldrechtsreform.....	585
2. Allgemeines Leistungsstörungenrecht: Überblick.....	586
3. Schadensersatz: Anspruchsgrundlagen für Schadensersatz nach neuem Recht.....	587
4. Schadensersatz: Grundtatbestand (§ 280 Abs. 1 BGB).....	588
5. Schadensersatz statt der Leistung (§§ 280 Abs. 3, 281 BGB).....	589
6. Schadensersatz statt der Leistung wegen Verletzung einer Pflicht nach § 241 Abs. 2 BGB (§ 282 BGB).....	590
7. Verzug: Vergleich mit dem bisherigen Recht.....	591
8. Verzug: Aufbauschema nach neuem Recht.....	592
9. Unmöglichkeit: Aufbauschema nach neuem Recht.....	593
10. Rücktritt vom gegenseitigen Vertrag: Übersicht.....	594
11. Rücktritt: Verletzung einer Leistungspflicht (§ 323 BGB).....	595
12. Rücktritt: Verletzung einer Pflicht nach § 241 Abs. 2 (§ 324 BGB).....	596
13. Rücktritt: Hauptsächliche Änderungen gegenüber dem früheren Schuldrecht.....	597
14. Rückgewährschuldverhältnis: Prüfungsschema.....	598
15. Sonstige Änderungen im allgemeinen Schuldrecht: Übersicht.....	599
16. Kaufrecht allgemein.....	600
17. Kaufrecht: Nacherfüllung (§ 439 BGB).....	601
18. Kaufrecht: Rücktritt (bisher: Wandelung) (§§ 437, 440, 323 BGB).....	602
19. Kaufrecht: Minderung (§ 441 BGB).....	603
20. Kaufrecht: Schadensersatz (§ 437 Nr. 3 BGB).....	604
21. Kaufrecht: Beschaffenheitsgarantie (§§ 443, 444 BGB).....	605
22. Kaufrecht: Verjährung (§ 438 BGB).....	606
23. Kaufrecht: Verbrauchsgüterkauf (§§ 474 ff. BGB).....	607
24. Kaufrecht: Regelungsmöglichkeiten zu Sachmängeln.....	608
25. Grundstückskauf: Anpassungsbedarf für Vertragsgestaltung.....	609
26. Werkvertrag allgemein.....	610
27. Werkvertrag: Bauträgervertrag.....	611
28. Verjährungsrecht allgemein.....	612
29. Verjährungsrecht: Folgen für die notarielle Praxis.....	613
30. Verjährungsrecht: Übergangsvorschriften.....	614
31. Verbraucher und Unternehmer.....	615
32. Integration des AGB-Gesetzes.....	616
33. Darlehensvertrag und Integration des Verbraucherkreditgesetzes.....	617
34. Übergangsrecht zum Schuldrecht.....	618
Anhang	
I. Konkordanzlisten (<i>Schmidt-Räntsch/Meier-Göring/Maifeld/Röcken</i>).....	619
1. Konkordanzliste BGB.....	619
2. Konkordanzliste AGB-Gesetz.....	662
3. Konkordanzliste Haustürwiderrufsgesetz.....	668
4. Konkordanzliste Fernabsatzgesetz.....	669

Inhaltsverzeichnis

	Seite
5. Konkordanzliste Teilzeit-Wohnrechtgesetz.....	671
6. Konkordanzliste Verbraucherkreditgesetz	672
II. Verbrauchsgüterkauf-Richtlinie	677
III. Regierungsentwurf – Allgemeine Begründung.....	685
IV. Literaturübersicht	715
Stichwortverzeichnis	737

beck-shop.de