



Stellungnahme

des Deutschen Anwaltvereins durch
die Ausschüsse für Privates Bau- und
Architektenrecht sowie Anwaltsnotariat

zum

**Gesetzentwurf der Bundesregierung eines
Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und
zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung,
BT-Drs. 18/8486 vom 18.05.2016**

Stellungnahme Nr.: 28/2016

Berlin, im Juni 2016

Mitglieder des Ausschusses Privates Bau- und Architektenrecht

- Frau Rechtsanwältin Gritt Diercks-Oppler, Hamburg (Vorsitzende)
- Herr Rechtsanwalt Prof. Dr. Klaus Eschenbruch, Düsseldorf
- Frau Rechtsanwältin Dr. Beatrice Fabry, Stuttgart
- Frau Rechtsanwältin Ulrike Gantert, Karlsruhe
- Herr Rechtsanwalt Dr. Peter Sohn, Hamm
- Herr Rechtsanwalt Prof. Dr. Volkert Vorwerk, Karlsruhe

Zuständig in der DAV-Geschäftsführung

Herr Rechtsanwalt Udo Henke, Berlin

Mitglieder des Ausschusses Anwaltsnotariat

- RAuN Günter Schmalzer, Emden (Vorsitzender)
- RAInuNin Monika Hähn, Lübbecke
- RA Dr. Peter Hamacher, Köln
- RAuN Alexander Kollmorgen, Berlin
- RAuN Kay-Thomas Pohl, Berlin
- RAInuNin Zamirah Rabiya, Nordhorn
- RAIn Sarah Scherwitzki, LL.M., Berlin (Berichterstatlerin)
- RAuN Dr. Hans Christian Schüler, Duisburg (Berichterstatter)
- RAuN Norbert Weide, Neustadt (Berichterstatter)
- RAInuNin Dörte Zimmermann LL.M, Berlin

Zuständig in der DAV-Geschäftsführung

Frau Rechtsanwältin Tanja Brexl, Berlin

Deutscher Anwaltverein
Littenstraße 11, 10179 Berlin
Tel.: +49 30 726152-0
Fax: +49 30 726152-190
E-Mail: dav@anwaltverein.de

Büro Brüssel
Rue Joseph II 40
1000 Brüssel, Belgien
Tel.: +32 2 28028-12
Fax: +32 2 28028-13
E-Mail: bruessel@eu.anwaltverein.de
Transparenz-Registernummer:
87980341522-66

Verteiler

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
Ausschuss Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestages
Rechtspolitische Sprecher der Bundestagsfraktionen
Justizministerien und Justizverwaltungen der Bundesländer
Bundesrechtsanwaltskammer, Berlin
Bundesverband der Freien Berufe, Berlin
Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) e.V.
Deutscher Industrie- und Handelskammertag e. V., Berlin
Deutscher Richterbund e. V.
Neue Richtervereinigung
Bundesnotarkammer
Notarkammern der Bundesrepublik Deutschland
Verein Baden-Württembergischer Anwaltsnotare e.V.
Verband Deutscher Anwaltsnotare e.V.
Deutscher Notarverein e.V.
Deutscher Steuerberaterverband e.V.
Bayrischer Gemeindetag, München
Deutscher Landkreistag, Berlin
Deutscher Städtetag, Berlin
Deutscher Städte- und Gemeindebund, Berlin
Gemeindetag Baden-Württemberg, Stuttgart
Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz, Mainz
Gemeinde und Städtebund Thüringen e. V., Erfurt
Niedersächsischer Städtetag, Hannover
Hessischer Städtetag, Wiesbaden
Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund, Hannover
Saarländischer Städte- und Gemeindetag, Saarbrücken
Sächsischer Städte- und Gemeindetag, Dresden
Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag, Kiel
Städte- und Gemeindebund Brandenburg, Potsdam
Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt, Magdeburg
Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf

Städte- und Gemeindetag Mecklenburg Vorpommern, Schwerin
Städtetag Rheinland-Pfalz, Mainz
Städtebund Schleswig-Holstein, Kiel
Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef
Deutsche Vereinigung Gas- und Wasserfaches e. V., Bonn
Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V., Berlin
Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure e. V., Berlin,
Bund Deutscher Innenarchitekten, Bonn
Bund Deutscher Landschaftsarchitekten e. V., Berlin
Bundesingenieurkammer, Berlin
Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e. V., Berlin
Deutscher Baugerichtstag, Hamm,
Forum Vergabe e. V., Berlin
Vorstand des Deutschen Anwaltvereins
Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
Vorsitzende der Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaften des Deutschen Anwaltvereins
Vorsitzende des Forums Junge Anwaltschaft im Deutschen Anwaltverein
Ausschuss Privates Bau- und Architektenrecht des Deutschen Anwaltvereins
Ausschuss Anwaltsnotariat des Deutschen Anwaltvereins
ARGE Bau- und Immobilienrecht, Geschäftsführender Ausschuss
Pressereferat des Deutschen Anwaltvereins
Redaktion Immobilien und Baurecht / IBR
Redaktion Anwaltsblatt / AnwBl
Redaktion Juristenzeitung / JZ
Redaktion Monatsschrift für Deutsches Recht / MDR
Redaktion Neue Juristische Wochenschrift / NJW

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV mit derzeit ca. 66.000 Mitgliedern vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Einführung

Aus dem Abschlussbericht des Bundesjustizministeriums im Jahr 2013 ist ein Regierungsentwurf zur Änderung des Werkvertragsrechts erarbeitet worden. Im 2. Buch des BGB, Abschnitt 8 sollen beim Titel 9 „Werkvertrag und ähnliche Verträge“ 3 Untertitel (Werkvertragsrecht, Architektenvertrag und Ingenieurvertrag und Bauträgervertrag) und in den Untertitel 1 (Werkvertragsrecht) 4 Kapitel (Allgemeine Vorschriften, Bauvertrag, Verbrauchervertrag und Unabdingbarkeit) eingefügt werden. Gleichzeitig sollen die Werkunternehmer bei Mängeln bessere Rückgriffsmöglichkeiten auf ihre Verkäufer erhalten.

Stellungnahme Zusammenfassung

Der Deutsche Anwaltverein begrüßt grundsätzlich die Einführung spezieller Regelungen für Planungs-, Bau- und Bauträgerverträge in das Werkvertragsrecht. Insbesondere werden diese Regelungen auch in den Bereichen, die nicht nur auf Verbraucher beschränkt sind, dem Schutz der Verbraucher dienen. Der DAV empfiehlt, diesen Reformprozess im prozessualen Bereich weiterzuverfolgen, da Streitigkeiten über Bau- und Planungsverträge hier auf große Schwierigkeiten stoßen, die insbesondere in dem Instrument der Streitverkündung angelegt sind.

Stellungnahme im Einzelnen

1. Zu §§ 356d und 357d BGB-E (Widerrufsrecht bei Verbraucherbauverträgen und Rechtsfolgen des Widerrufs)

§ 356d BGB-E knüpft an den nach dem Entwurf vorgesehenen neuen § 650k BGB-E an. Das Widerrufsrecht wird dann im Einzelnen durch die §§ 356d und 357d BGB-E ausgestaltet.

Ausgenommen vom Anwendungsbereich sind Verbraucherbauverträge, die notariell beurkundet werden. Dies vor dem Hintergrund, dass es im Hinblick auf die Belehrungspflichten des Notars und die in § 17 Abs. 2 a Nr. 2 des BeurkG vorgesehene Zeit für die Prüfung des Vertragsentwurfs (im Regelfall zwei Wochen), der mit der Einführung des Widerrufsrechts angestrebten Bedenkzeit, nicht bedarf.

Tatsächlich wird durch die notarielle Beurkundung der Verbraucher geschützt, indem er belehrt, durch die Wartefrist eine Übereilung verhindert und ihm die Bedeutung des Rechtsgeschäfts vergegenwärtigt wird. Allerdings entstehen zusätzliche Kosten für eine Beurkundung, die die Parteien eher meiden werden.

Wegen der besonderen Rechtsfolge des § 357d BGB-E läuft das Widerrufsrecht hinsichtlich erbrachter Leistungen im Ergebnis auf eine Preiskontrolle hinaus. Das bietet erhebliches Streitpotential. Es erscheint zweifelhaft, ob für eine solche Regelung Bedarf besteht und ob nicht das dadurch insgesamt erhöhte Streitpotential den mit den Vorschriften vielleicht erreichten zusätzlichen Verbraucherschutz überwiegt.

Im Einzelnen:

- 1.1. Erstmals soll jetzt für einen Verbraucherbauvertrag ein Widerrufsrecht unabhängig von der Art vorgesehen werden, wie der Vertrag zustande gekommen ist. Damit unterscheidet sich dieses Widerrufsrecht von den übrigen in § 312 g BGB bestimmten Widerrufsrechten. Zwar leuchtet ein, dass der Bauvertrag für den Verbraucher besonders schwer wiegt und typischerweise außer einem Grundstückskaufvertrag das gewichtigste

Rechtsgeschäft ist, das viele Verbraucher in ihrem Leben abschließen. Da er nicht beurkundungsbedürftig ist, erscheint ein Widerrufsrecht als ein naheliegendes Schutzinstrument für den Verbraucher, wobei sich jedoch die Frage stellt, ob die gewählte Gestaltung tatsächlich sachgerecht und ausgewogen ist.

- 1.2. Dass die Widerrufsfrist nicht vor gehöriger Belehrung über das Widerrufsrecht beginnt und sonst der Fristbeginn oder der Fristablauf aufgeschoben ist, entspricht im Grundsatz der Regelung des § 356 Abs. 3 BGB.
- 1.3. Dadurch wird der vorsichtige Unternehmer eines Verbraucherbaupertrages gezwungen, zum einen ordnungsgemäß über das Widerrufsrecht zu belehren, was ja auch gewollt ist, zum anderen aber auch, zwingend die Frist abzuwarten, bevor er mit der Ausführung der Arbeiten beginnt. Denn innerhalb dieser Frist kann sich der Verbraucher nicht nur vom Vertrag lösen, die Leistung wird zudem gegebenenfalls nur nach dem Marktwert vergütet. Wie dieser für begonnene Leistungen aussehen wird, ist noch unklar. Dabei können aber wesentliche Umbaumaßnahmen auch der Abwehr von Gefahren dienen und ein sofortiges Handeln gewünscht sein.
- 1.4. In dem neuen Entwurf ist entfallen, dass das Widerrufsrecht spätestens mit der 1. Abschlagszahlung durch den Verbraucher erlischt. Zwar ist es richtig, dass sich aus der alten Formulierung Probleme in Bezug auf den genauen Zeitpunkt des Erlöschens (Fälligkeit der Abschlagszahlung, Ausführung der Zahlung, Eingang des Betrages beim Unternehmer) hätten ergeben können, jedoch war zu begrüßen, dass durch eine Abschlagszahlung das Widerrufsrecht erlöschen sollte. Denn mit der Vornahme der Abschlagszahlung bestätigt der Verbraucher das Bestehen des Werkvertrages. Nach diesseitiger Auffassung war der zunächst gefertigte Entwurf zu begrüßen, da zu einem früheren Zeitpunkt Sicherheit in Hinblick auf das Bestehen des Vertrages eingetreten wäre.

- 1.5.** Denn der Aufschub des Fristbeginns in den Fällen, in denen der Verbraucher nicht ordnungsgemäß belehrt wurde, birgt für den Unternehmer (Bauunternehmer) besondere Härten, weil er anders als der Verkäufer von Waren, die von ihm erbrachte Leistung nicht zurücknehmen kann. Die Rücknahme ist bei Bauleistungen naturgemäß ausgeschlossen. Dem trägt § 357d BGB-E Rechnung, der den Verbraucher zum Wertersatz verpflichtet. Dieser soll auf der Grundlage der vereinbarten Vergütung ermittelt werden, jedoch im Falle unverhältnismäßiger Höhe der Vergütung auf der Grundlage des Marktwerts der erbrachten Leistung zu berechnen sein. Es läuft, wie eingangs bemerkt, faktisch auf eine Art Preiskontrolle hinaus. Dabei ist zu beachten, dass Bauleistungen auch bei Abstellen auf einen etwaigen Marktwert häufig erhebliche Kosten auslösen, und auch Beseitigungskosten für die bereits erbrachten Leistungen können immens ausfallen. Eine weitere Ausführung der Leistung durch ein Drittunternehmen wird in der Regel deutlich teurer, als die Durchführung des Vertrages. Es ist fraglich, ob der Verbraucher sich durch einen späten Widerruf im Endeffekt nicht eher erheblich schadet, da ihm diese Folgen nicht bewusst sind. Es ist nicht auszuschließen, dass sich durch einen nicht vollständig durchdachten Widerruf eines Verbrauchers sowohl für ihn selbst, als auch für den Unternehmer eine katastrophale wirtschaftliche Situation ergibt.
- 1.6.** Die Preiskontrolle aus § 357d BGB-E bietet erhebliches Streitpotential, insbesondere da erst die Rechtsprechung klären werden muss, was in diesem Zusammenhang die Begriffe "unverhältnismäßig hoch" und "Marktwert der erbrachten Leistungen" bedeuten sollen und welcher Maßstab anzusetzen ist. Gilt weiterhin der Grundsatz der Privatautonomie oder legt künftig das Gericht fest, welcher Werklohn angemessen ist? Es stellt sich auch das Problem, dass gewisse Leistungen nicht teilbar sind und was soll dann gelten? Wird der Werkvertrag dann als Kauf-, Dienst- und Geschäftsbesorgungsvertrag abgerechnet oder wird der halbfertige, nicht marktgängige Zwischenstand mit Null angesetzt? Denn es ist ja nicht zu erwarten, dass ein Widerruf immer zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu dem abgeschlossene Teilleistungen vorliegen und ein Marktwert für eine halbfertige Leistung gibt es derzeit nicht. Hierin liegt ein elementarer

Unterschied zu den Leistungen, um die es in § 357 Abs. 8 BGB geht, an den der § 357d BGB-E anscheinend angelehnt wurde.

- 1.7. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass § 346 Abs. 2 Satz 2 BGB eine solche Preiskontrolle, wie sie sich im Entwurf zu § 357 d BGB-E befindet, nicht vorsieht. In der Drucksache 14/6014 des Bundestages hatte dieser gerade vorgesehen, dass die Wertersatzpflicht des Schuldners sich nach der im Vertrag bestimmten Gegenleistung ausrichten soll und nur soweit eine solche Bestimmung fehle sollten wie in § 818 Abs. 2 BGB die objektiven Wertverhältnisse maßgebend sein. Das grundsätzliche Festhalten an den vertraglichen Bewertungen sei interessengerecht, da die aufgetretene Störung alleine die Rückabwicklung, nicht aber die von den Parteien privatautonom ausgehandelte Entgeltabrede betreffe. Dies vorausgesetzt hatte der BGB mehrfach entschieden, dass die Regelungen über die Rückabwicklung eines Vertrages aufgrund eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktritts keinen Sanktionscharakter haben und insofern für eine Kürzung des als Gegenleistung vereinbarten Entgelts aus Wertungsgesichtspunkten kein Raum verbleibe (BGH, Beschl. v. 14.07.2011 – VII ZR 113/10; BGH, Urt. v. 19.11.2008 – VIII ZR 312/07). Es ist insofern ein Wertungswiderspruch zwischen § 346 Abs. 2 Satz 2 BGB und § 357 d BGB-E zu verzeichnen. Dabei ist nicht einzusehen, weshalb bei einem Rücktritt – gleich aus welchem Rechtsgrund – die vertragliche Abrede ohne eine Preiskontrolle gelten soll, während bei einem Widerruf die Preiskontrolle gilt, freilich nur zu Lasten des Unternehmers. Es stellt sich die Frage, ob tatsächlich ein solcher Sanktionscharakter gewollt ist.
- 1.8. Der DAV regt an, eine Angleichung des Wortlauts an § 346 Abs. 2 BGB vorzunehmen und den § 357d S. 3 BGB-E zu streichen woraus sich folgende Änderung ergibt:

§ 357d - Rechtsfolgen des Widerrufs bei Verbraucherbauverträgen

*Ist die Rückgewähr der bis zum Widerruf erbrachten Leistung **nach der Natur des Erlangten** ausgeschlossen, schuldet der Verbraucher dem Unternehmer Wertersatz. Bei der Berechnung des Wertersatzes ist die*

vereinbarte Vergütung zugrunde zu legen. ~~Ist die vereinbarte Vergütung unverhältnismäßig hoch, ist der Wertersatz auf der Grundlage des Marktwertes der erbrachten Leistung zu berechnen.~~

- 1.9. Da das Widerrufsrecht bei einem Verbrauchervertrag für beide Parteien nur schwer einschätzbare Risiken beinhaltet und diese sich insbesondere dann verwirklichen, wenn mit der Ausführung der Arbeiten begonnen wurde, sollte in § 356 d BGB-E eine dem § 356 Abs. 5 BGB entsprechende Regelung mit aufgenommen werden, die es den Parteien ermöglicht, klare Verhältnisse zu schaffen.

2. Zu § 439 Abs. 3 BGB-E (Nacherfüllung)

Der DAV begrüßt die Klarstellung zur Kostentragungspflicht des Verkäufers beim Einbau einer mangelhaften Sache. Schädlich für den Verbraucher wie auch für andere Besteller ist allerdings das Recht des Verkäufers, den Ausbau und Wiedereinbau der mangelhaften Sache selbst vornehmen zu dürfen. Dem Verkäufer werden regelmäßig die Fachkenntnisse sowohl für den Ausbau als auch für den Einbau der Sache fehlen. Dies geht insbesondere deshalb zulasten der Verbraucher, weil bereits der unsachgemäße Ausbau zu weitaus größeren Schäden als allein der Mangel führen kann. Für den Käufer wird es regelmäßig problematisch werden nachzuweisen, dass er ein „berechtigtes Interesse“ daran hat, dass der Verkäufer den Ausbau und mangelfreien Einbau nicht selbst vornehmen darf. Die Begründung des Regierungsentwurfes, dass der Verkäufer sein Recht zum Ausbau und Wiedereinbau nur bei technisch hoch komplexen Anlagen verliert, wird in der Praxis darauf hinauslaufen, dass der Verkäufer in der Regel sein Recht zum Ausbau und Wiedereinbau behält, es sei denn, er versäumt die vom Käufer gesetzte Frist. Der „Kunde“ des Käufers wird sich durch die in der Begründung des Regierungsentwurfs dargestellte Einschränkung der Abdingbarkeit der Rechte des Verkäufers, den Ausbau und Wiedereinbau selbst vorzunehmen, einem Nachbesserungspflichtigen gegenübersehen, den er für die Ausführung der Werkleistung unter Umständen aufgrund mangelnder Fachkunde nicht gewählt hätte. Die Notwendigkeit einer zweiten Andienung sehen wir hier nicht.

Des Weiteren regt der DAV an, klarzustellen, dass es bezüglich der Kenntnis auf das Ende des Einbaus bzw. der Veränderung der mangelhaften Sache ankommt.

Der DAV rät deshalb dazu, wie folgt zu formulieren:

§ 439 Abs. 3 – Aus- und Einbau bei Nacherfüllung

*(3) Hat der Käufer die mangelhafte Sache gemäß ihrer Art und ihrem Verwendungszweck **im Zusammenhang mit dem Bau einer anderen Sache** eingebaut, ist der Verkäufer im Rahmen der Nacherfüllung verpflichtet, **dem Käufer die für den erforderlichen Ausbau der mangelhaften und den Einbau der nachgebesserten oder gelieferten mangelfreien Sache notwendigen Aufwendungen zu ersetzen.** Hat der*

*Käufer die mangelhafte Sache gemäß ihrer nach dem Vertrag vorausgesetzten Verwendung verändert, ist der Verkäufer im Rahmen der Nacherfüllung verpflichtet, **dem Käufer die notwendigen Aufwendungen zur Wiederherstellung des veränderten Zustandes zu ersetzen.** § 442 Absatz 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass für die Kenntnis des Käufers an die Stelle des Vertragsschlusses **das Ende des Einbaus oder der Veränderung der mangelhaften Sache durch den Käufer tritt.**“*

3. Zu §§ 445a und 445b BGB-E (Rückgriff des Verkäufers und Verjährung von Rückgriffsansprüchen)

Der Verweis des § 445a Abs. 4 BGB-E auf § 377 HGB ist zwar konsequent, aber für Werkverträge, die gemäß § 651 BGB unter das Kaufrecht fallen, nicht sachgerecht. Die für Waren des Handelsverkehrs geltenden Prüfpflichten wurden für den Typus der Massenwaren geschaffen. Dies trifft auf Materialien für den Bau usw. nur beschränkt zu. Eine sinnvolle Abgrenzung der beiden Warentypen ist nach Auffassung des DAV nicht möglich. Wenn der Käufer (z.B. Handwerker) keinen Rückgriff auf den Verkäufer (Lieferanten) nehmen kann, weil es für beide Parteien ein Handelsgeschäft ist und die Mängelrechte des Handwerkers wegen der Versäumnis der Rüge nach § 377 HGB verloren sind, so wird sich der Handwerker insbesondere im Verbraucherbereich schwer tun, die Mangelbeseitigungsforderung des Bauherren zu erfüllen. Abhilfe kann hier nach Auffassung des DAV nur eine Änderung des § 651 BGB schaffen, der dafür verantwortlich ist, dass es zu erhebliche Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen dem Kauf- und dem Werkvertragvertragsrecht kommt (vgl. nur die Siloentscheidung des BGH VII ZR 151/08, Urteil vom 23.07.2009). Der DAV schlägt vor, den § 651 BGB (§ 650 BGB-E) wie folgt zu ändern:

„§ 650 - Anwendung des Kaufrechts

(1) Auf einen Vertrag, (...).

*(2) Soweit es sich bei den herzustellenden oder zu erzeugenden beweglichen Sachen um **wesentliche Bestandteile eines Bauwerks** handelt, sind auch die §§ 642, 643, 645, 649 und 650 mit der Maßgabe*

anzuwenden, dass an die Stelle der Abnahme der nach den §§ 446 und 447 maßgebliche Zeitpunkt tritt.

4. Zu § 632a BGB-E (Abschlagszahlung)

Im Ergebnis liefe bei Bauträgerverträgen das Recht des Bestellers, einen angemessenen Sicherheitseinbehalt gemäß § 632a Abs. 1 Satz 2 BGB-E vor vollständiger Erbringung der vertragsgemäßen Leistungen durch den Unternehmer zurückhalten zu können, entsprechend der bisherigen, weit verbreiteten Beurkundungs- und Abwicklungspraxis ins Leere. Denn der Besteller steht in aller Regel unter dem Druck, das Objekt zu einem bestimmten Zeitpunkt beziehen zu müssen, so dass er sich letztlich gezwungen sieht, den zunächst zurück gehaltenen angemessenen Einbehalt doch an den Bauträger zu zahlen, da er diesen andernfalls nicht zur Schlüsselübergabe bewegen kann. Bauträgerverträge ziehen nach Übergabe oft jahrelange Rechtsstreitigkeiten über Bestehen und Umfang von (Rest-)Mängelbeseitigungspflichten des Bauträgers nach sich. Bis zu einer gerichtlichen oder außergerichtlichen Beilegung trägt der Besteller währenddessen das volle Risiko einer Insolvenz des Bauträgers, was mit dem Ziel eines sachgerechten Verbraucherschutzes, den der Bauträger nicht durch gängige Vertragsklauseln kurzerhand aushebeln kann, unvereinbar wäre (vgl. dazu Bast, DNotZ 2002, 44 (46 f.); BGH, ZfIR 2000, 444). Es werden daher im Hinblick auf § 632a BGB folgende Änderungen angeregt:

Der bisherige § 632a Abs. 2 BGB-E wird wie folgt gefasst:

(2) Ist der Besteller ein Verbraucher und hat der Vertrag die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand, darf der Unternehmer, der mit seinen vertraglichen Verpflichtungen zur Mängelbeseitigung in Verzug ist, die Besitzübergabe nicht von der Zahlung eines gemäß Absatz 1 Satz 2 einbehaltenen Teils des Abschlags abhängig machen.

Der **bisherige Absatz 3 wird aufgehoben** und der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3 und wird wie folgt gefasst:

(3) Die Sicherheit nach Absatz 1 Satz 6 kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

5. Zu § 640 Abs. 2 BGB-E (Abnahme)

Bei der Streichung des § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB und der Neufassung des § 640 Abs. 2 BGB-E gibt der DAV zu bedenken, dass die Neufassung den Umfang der Abnahme ändert. Dem vorleistungspflichtigen Werkunternehmer soll bisher die Abnahme und damit die Fälligkeit der Vergütung nur bei wesentlichen Mängeln versagt werden können und umgekehrt soll für den Besteller keine – auch keine fiktive – Abnahme bei wesentlichen Mängeln eintreten (vgl. dazu BGH, Urt. v. 26.02.1981 – VII ZR 287/79, WM 1981, 563, juris Tz. 20; Staudinger/Peters/Jacoby, 2014, Rdnr. 76f zu § 640 BGB). Der DAV regt an den § 640 Abs. 2 BGB-E wie folgt zu formulieren:

§ 640 Abs. 2 – Abnahme in Kenntnis des Mangels

*(2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn **es lediglich unwesentliche Mängel aufweist**, der Unternehmer dem Besteller eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe von **wesentlichen** Mängeln verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Gründen verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.*

6. Zu § 648a – neu – BGB-E (Kündigung aus wichtigem Grund)

Der DAV begrüßt die Konkretisierung des bisherigen Kündigungsrechts in § 648a BGB-E und regt an, in den Gesetzesmotiven klarzustellen, dass es sich um eine Konkretisierung der Rechtslage zum bisherigen § 649 BGB (§ 648 BGB-E) handelt, die bisherigen Auslegungen zu § 649 BGB (§ 648 BGB-E) auch bei § 648a BGB-E fortgelten und Kündigungsmöglichkeiten für den Fall der Insolvenz

eröffnet werden sollen. Hilfreich wäre es zudem, wenn in den Gesetzesmotiven erläutert würde, ob auch der Fall höherer Gewalt erfasst werden soll. Nach § 648a Abs. 4 BGB-E verlöre der Unternehmer in diesem Fall einen Teil der Vergütung, das Risiko für höhere Gewalt würde demnach den Unternehmen zugewiesen.

7. Zu § 650a – neu – BGB-E (Bauvertrag)

Eine Definition des Bauvertrages erachtet der DAV grundsätzlich als sinnvoll, bewertet die Definition in § 650a Abs. 1 BGB-E aber als zu eng und regt deshalb folgende Änderung an:

§ 650a - Bauvertrag

*(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau, **Instandhaltung oder Instandsetzung** eines Bauwerks, **bei einer Tiefbaumaßnahme, bei Erdarbeiten**, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.*

Die Einschränkung in § 650a Abs. 2 BGB-E hat insbesondere für Verbraucher fatale Folgen. Der Begriff der „wesentlichen Bedeutung“ schafft Rechtsunsicherheit und führt zudem dazu, dass die Regeln des Bauvertrages auf typische werterhaltende Arbeiten bei Verbraucherimmobilien gerade nicht angewandt werden können. Der DAV empfiehlt dringend die nachfolgende Änderung:

§ 650a Abs. 2 BGB Bauvertrag

*(2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks, **einer Tiefbaumaßnahme, von Erdarbeiten, einer Außenanlage oder eines Teils davon ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für den Gebrauch von Bedeutung ist und die angebrachten oder eingebauten Teile wesentliche Bestandteile sind.***

8. Zu § 650b – neu – BGB-E (Änderung des Vertrages; Anordnungsrecht des Bestellers)

8.1. Der Gesetzgebungsausschuss Bau- und Architektenrecht des DAV begrüßt die Einführung einer Anordnungsbefugnis des Bestellers bei Bauverträgen.

Insoweit entspricht der Entwurf grundsätzlich prägenden Elementen national und international praktizierter Vertragsgestaltung und gewährt diesen auch AGB-Festigkeit im deutschen Rechtsraum.

- 8.2.** Für das Massengeschäft des Nachtragsmanagements, insbesondere bei größeren Projekten, ist die zweistufige Ausgestaltung des Änderungsrechts mit vorgeschaltetem Einigungsversuch und nachlaufender Änderungsanordnung wenig geeignet und wird in der Praxis voraussichtlich leerlaufen (dazu siehe unten Änderungsvorschlag). Es ist nicht zweckmäßig, vor jeder noch so belanglosen Änderung zunächst ein Abstimmungsverfahren vorlaufen zu lassen, wobei auch nicht klar ist, welche Voraussetzungen in Bezug auf das „Anstreben“ erfüllt sein müssen.
- 8.3.** Der Versuch, die berechtigten Belange des Unternehmers dadurch zu berücksichtigen, dass im Vorgriff auf die Zumutbarkeitsprüfung zunächst zwischen Änderungen zur Erreichung und solchen zur Änderung des Werkerfolges differenziert werden muss, überzeugt nicht. Die schon bei § 650c BGB aufgegebene Differenzierung wird in der Praxis auch im Rahmen des § 650b BGB die notwendige Zumutbarkeitsprüfung ganz erheblich erschweren. Denn es müsste definiert werden, was überhaupt unter Werkerfolg verstanden wird (Funktionaler oder gegenständlicher Enderfolg? Einzelleistungen oder Einzelerfolge einer Gesamtleistung?). Vorzugswürdig ist deshalb eine generelle Zumutbarkeitsprüfung. Im Übrigen führt die Differenzierung zwischen den Änderungskategorien zu einer schon im Rahmen der VOB/B erkannten und dort als überholt angesehenen Unterscheidung zwischen Änderungsleistungen und Zusätzlichen Leistungen. Insbesondere bei einfachen Zusatzleistungen, die in der Regel außerhalb des vereinbarten Werkerfolges liegen, erschließt sich nicht, warum eine Zumutbarkeitsprüfung erforderlich sein soll. Für die Praxis von großer Bedeutung ist, dass im Rahmen der gesetzlichen Neuregelung geklärt wird, ob nunmehr Änderungen zum Bauablauf durch die vereinfachte Änderungsbefugnis zu § 650b Abs. 1 Nr. 1 BGB erfasst werden.

- 8.4.** Warum eine einstweilige Verfügung erst möglich sein soll, wenn unter Herbeiziehung eines Sachverständigen versucht worden ist, eine Streitigkeit beizulegen, ist nicht nachvollziehbar. Der Begriff des „Sachverständigen“ ist nicht definiert. Es reicht völlig aus, wenn ein Versuch einer außergerichtlichen Konfliktschlichtung fehlgeschlagen ist. Nicht jede Streitigkeit kann durch Sachverständige geklärt werden. Zumeist sind es Anwälte, die Konflikte klären. Ein fehlgeschlagener anwaltlicher Konfliktschlichtungsversuch muss ausreichen, um eine einstweilige Verfügung zu rechtfertigen, zumal bei einer Vielzahl von Streitigkeiten im Bauvertragswesen rechtliche Fragen den Kern des Streites bilden.

Der DAV regt an, den § 650b BGB-E wie folgt zu fassen:

§ 650b - Änderung des Vertrages; Anordnungsrecht des Bestellers

(1) Der Unternehmer hat Anordnungen des Bestellers zur Ausführung geänderter oder zusätzlicher Leistungen in Bezug auf den Gegenstand des Bauvertrages zu befolgen, es sei denn, die Ausführung der Leistung ist ihm unzumutbar.

(2) Die Zumutbarkeit oder Unzumutbarkeit kann im Wege der einstweiligen Verfügung festgestellt werden, wenn zuvor der Versuch einer außergerichtlichen Streitschlichtung unter Hinzuziehung Dritter, z.B. Rechtsanwälte oder Sachverständige, versucht worden ist, wobei nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich ist, dass ein Verfügungsgrund glaubhaft gemacht wird.

9. Zu § 650c – neu – BGB-E (Vergütungsanpassung bei Anordnung nach § 650b Abs. 2)

- 9.1.** Die Vergütungsanpassung ist Spiegelbild des Anordnungsrechts des Auftraggebers. Die Vergütung ist dementsprechend zwingend anzupassen, wenn und soweit ein entsprechendes Anordnungsrecht ausgeübt wird und sich hierdurch die Preisermittlungsgrundlage des Bauvertrages ändert. Im Entwurf des § 650c BGB ist die Vergütungsanpassung indessen sehr komplex und nicht praxisgerecht aus-gestaltet. Der Textentwurf versucht insbesondere,

gegensätzliche Preisanpassungsprinzipien in ungeeigneter Form miteinander zu verknüpfen.

- 9.2.** Die Vergütung nach Ist-Kosten ist abstrakt die „gerechteste Vergütungsanpassungsform“. Die Vergütungsanpassung nach vorkalkulierten Kosten ist dagegen für Standardfälle eindeutig praxistauglicher. Für Standardbauvorhaben ist es schlichtweg viel zu aufwändig, für jeden Änderungsfall Ist-Kosten für Einzelkosten der Teilleistungen oder angemessene Unternehmerzuschläge zu ermitteln. Dies ist schon abstrakt kaum möglich. Beide Anpassungskonzepte (nach Ist-Kosten oder vorkalkulierten Preisen) schließen sich aus. Die Vermutung des § 650c Abs. 2 BGB ist eine Fiktion.
- 9.3.** Die ausschließlich dem Unternehmer eingeräumte Möglichkeit des Rückgriffs auf eine kalkulatorische Vergütung ist ~~ein „Sündenfall“~~ und eine ungeeignete Regelung. Sie öffnet ein völlig neues Kapitel spekulativer Auftragnehmerstrategien, die insbesondere für Verbraucher ein erhebliches Risiko birgt. Es muss beiden Parteien der Rückgriff auf die Kalkulation eröffnet werden. Außerdem macht es kaum Sinn, das Wahlrecht für jeden Einzelnachtrag ausüben zu lassen. Denn diese öffnet weitere Spekulationsmöglichkeiten und erschwert das ohnehin schon komplexe Nachtragsmanagement zusätzlich; ein „Rosinenpicken“ wird während der ganzen Dauer eines Projektes ermöglicht.
- 9.4.** Es erscheint demgegenüber sachgerecht, keines der beiden Modelle der Vergütungsanpassung (Ist- Kosten oder vorkalkulierte Anpassung) gesetzlich vorzugeben sondern die Auswahl den Vertragsparteien zu überlassen, zumal keines der Modelle nur Vorteile hat. Damit würde sich auch die recht umfangreiche und schwer verständliche VOB/B-Privilegierung in Abs. 4 von vornherein erübrigen.
- 9.5.** Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Reihe von Begriffen verwendet wird, die nicht einmal in der Baubetriebslehre geklärt sind, wie z.B. Urkalkulation, Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn. Dabei ist unverständlich, warum nicht auf die Baustellengemeinkosten zurückgegriffen wird, einem der wichtigsten Kostenbegriffe, wobei hierfür schon im Rahmen der VOB/B äußerst Streitig ist, ob

die Baustellengemeinkosten in Änderungsfällen konkret nach Ist-Mehrkosten oder vorkalkulierten Vergütungselementen ermittelt werden müssen.

- 9.6.** Die Fälligkeitsregelung, wonach der Unternehmer 80 % einer in seinem Angebot benannten Mehrvergütung ansetzen kann, öffnet ebenfalls Spekulationen Tür und Tor. Wenn Nachträge ausgeführt sind (und nicht nur, wenn sie angeboten sind), hat der Auftragnehmer einen Abschlagszahlungsanspruch. Die 80-%-Klausel sollte in keinem Fall angewendet werden, wenn dem Grunde nach streitig ist, ob ein Nachtrag vorliegt. Denn dann führt diese Regelung zu einer einseitigen Bevorteilung des Unternehmers.

Eine Alternativklausel zu § 650c BGB könnte wie folgt aussehen:

650c - Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach 650b Abs. 2

(1) Im Falle einer gem. § 650b BGB geänderten Leistung ist die Vergütung des Unternehmers anzupassen. Haben die Vertragsparteien keine Vertragsregelungen zur Anpassung getroffen oder sind die von den Vertragsparteien vereinbarten Preisermittlungsgrundlagen nicht vollständig oder eindeutig oder führt eine Vergütungsanpassung nach vorkalkulierten Sätzen im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung einer der Vertragsparteien, so ist der vermehrte oder verminderte Aufwand unter Berücksichtigung der tatsächlich erforderlichen Kosten zu ermitteln.

(2) Bei Erlass einer einstweiligen Verfügung ist nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich, dass der Verfügungsgrund glaubhaft gemacht wird, wenn zuvor der Versuch einer außergerichtlichen Streitschlichtung unter Hinzuziehung Dritter, z.B. Rechtsanwälte oder Sachverständige, versucht worden ist.“

10. Zu § 650h – neu – BGB-E (Verbraucherbaupvertrag)

Der DAV regt an, den § 650h Abs. 1 BGB-E zu ändern, der die Rechte des Verbrauchers zu stark einschränkt. Erfasst werden hier nur Neubauten oder erhebliche

Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude. Die Verbraucherrechterichtlinie gibt keine Auskunft darüber, wann erhebliche Umbaumaßnahmen vorliegen. Allein die Begriffe des Umfangs und der Komplexität sowie des Eingriffs in die bauliche Substanz geben für die in der Regel größte Investition eines Verbrauchers in seinem Leben keine hinreichende Rechtssicherheit. Aus diesem Grund empfiehlt der DAV folgende Formulierung:

§ 650h - Verbraucherbauvertrag

*(1) Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder **zu Umbau-, Modernisierungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen** an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.*

(2) Für Verbraucherbauverträge gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

11. Zu § 650m – neu – BGB-E (Erstellung und Herausgabe von Unterlagen)

Die Benennung der für das Bauwerk erforderlichen Unterlagen sollte nach Ansicht des DAV in der Gesetzesbegründung dahingehend konkretisiert werden, dass dazu alle Unterlagen gehören, die für die Durchsetzung etwaiger zivilrechtlicher Gewährleistungs- und Garantieansprüche von dem Unternehmer erforderlich sind wie beispielsweise Gebrauchsanweisungen, Garantieurkunden, Pflegeanleitungen usw.

12. Zu § 650o – neu – BGB-E (vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen)

In § 650o BGB-E sieht der DAV die Schwierigkeit, dass in Abs. 1 und der Regierungsbegründung nicht deutlich wird, ob hier von dem Berufsbild des Architekten oder Ingenieurs ausgegangen wird oder von dem Vertragstyp. Er empfiehlt zumindest in der Begründung zum Regierungsentwurf diesbezüglich eine Klarstellung. Dies insbesondere auch im Hinblick auf die Rechtsfolgeregelung des § 650o Abs. 2 BGB-E.

Wie bereits bei der Definition des Bauvertrags empfiehlt der DAV auch außerdem, den Begriff des Bauwerks zu ergänzen, so dass die Bautätigkeit insgesamt erfasst wird.

Der DAV rät dringend davon ab, in § 650o Abs. 2 BGB-E noch einen weiteren Kostenbegriff („Kosteneinschätzung“) einzuführen. Es wird empfohlen, sich an einschlägigen und eingeführten technischen Standards wie der DIN 276 zu orientieren und deshalb wie folgt zu formulieren:

*§ 650o - Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen
(2) Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer **Kostenschätzung** für das Vorhaben zur Zustimmung vor.*

13. Zu § 650s – neu – BGB-E (Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer)

Diese Vorschrift erfordert eine Anpassung des Verjährungsrechts. Die Haftung des Architekten beginnt gemäß § 634a Abs. 2 BGB mit der Abnahme. Gem. § 650s BGB-E beginnt die Haftung des Architekten erst nach Ablauf der dem Unternehmer gesetzten angemessenen Nacherfüllungsfrist. Um einen Widerspruch zu § 634a Abs. 2 BGB zu verhindern, wird vorgeschlagen, den Lauf der Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche des Bestellers gegen den Architekten – wie bisher – gem. § 634a Abs. 2 BGB (mit der Abnahme) beginnen zu lassen und den Lauf der Verjährungsfrist zunächst solange zu hemmen, bis die dem Unternehmer gesetzte Nacherfüllungsfrist abgelaufen ist. Den damit verbundenen „Zeitgewinn“ für den Architekten erachten wir allerdings als bedeutungslos.

14. Zu § 650t Abs. 2 – neu – BGB-E, Art 249 § 1 EGBGB sowie zu § 650j Abs. 1 – neu – BGB-E (Bauträgervertrag und anwendbare Vorschriften; Inhalt des Vertrags)

Gemäß § 650t Abs. 2 BGB-E soll dem Verbraucher beim Bauträgervertrag bereits bei Aufnahme der Vertragsverhandlungen vom Bauträger die Baubeschreibung vorgelegt werden.

Auf Seite 83 der Begründung findet sich die Aussage, dass zu einer Anwendung von § 650j Absatz 1 BGB-E, wonach der Inhalt der Baubeschreibung zum Vertragsinhalt wird, kein Anlass bestehe, da aufgrund von § 311b Absatz 1 Satz 1 BGB der gesamte Vertragsinhalt – einschließlich der Baubeschreibung – notariell zu beurkunden ist. Damit werde die Baubeschreibung unmittelbar zum Vertragsinhalt.

Damit ergeben sich in der notariellen Praxis zwei Probleme:

- 1.) Wie kann der Notar überprüfen, ob die beim Bauträgervertrag zu beurkundende Baubeschreibung identisch ist mit der Baubeschreibung, die Verbraucher unter Umständen schon Monate vor der Beurkundung erhalten hat? Bei fehlender oder fehlerhafter Baubeschreibung stehen dem Verbraucher Schadenersatzansprüche zu; inwieweit haftet der Notar mit?
- 2.) Die Beurkundung der Baubeschreibung zusammen mit dem Bauträgervertrag führt zu noch zeit- und beratungsintensiveren notariellen Verhandlungen. Schon jetzt sind Bauträgerverträge aufwändige Beurkundungen und erfordern beim Verbraucher durchgängig hohe Konzentration. Es ist daher üblich, die Baubeschreibung vorab mit dem Bauträger zu beurkunden und im Bauträgervertrag als Bezugsurkunde aufzuführen. Das „entlastet“ die Beurkundung des Bauträgervertrages, der Verbraucher gerät nicht in Gefahr, überfordert zu werden.

Es wird daher vorgeschlagen, Art 249 § 1 dahingehend abzuändern, dass nicht die Textform, sondern die notarielle Form, zumindest beim Bauträgervertrag, vorgeschrieben wird und diese notariell beurkundete Baubeschreibung dem Verbraucher auszuhändigen ist.

Bei späteren, notariell zu beurkundenden, Änderungen der Baubeschreibung ist durch entsprechenden Vermerk auf den Verweiskunden sicherzustellen, dass eine Kette der notariellen Urkunden erhalten bleibt.

In diesen Zusammenhang ist eine weitere Problematik ersichtlich:

In der Begründung zu „rechtzeitig“ im Sinne des Artikel 249 § 1 EGBGB wird ausgeführt: „... dass dem Verbraucher vor dem Vertragsschluss ausreichend Zeit zur

Überprüfung der angebotenen Leistung, gegebenenfalls auch unter Hinzuziehung eines sachverständigen Dritten, und einem Preis-/Leistungsvergleich mit anderen Angeboten bleiben muss.“ Der Zeitpunkt „rechtzeitig“ weicht von dem Zeitpunkt „Aufnahme von Vertragsverhandlungen“ ab. Da jedoch beide exakt den gleichen Zwecken dienen sollen ist der unterschiedliche Anknüpfungszeitpunkt nicht erforderlich und sollte vereinheitlicht werden.

15. Zu § 650u – neu – BGB-E (Abschlagszahlungen)

Diese Vorschrift greift unter Verbraucherschutzgesichtspunkten zu kurz. Der Bauträgervertrag enthält als typengemischter Vertrag insbesondere kauf- und werkvertragliche Elemente. Bisher ist er allerdings zivilrechtlich nicht geregelt, obwohl ihm immense praktische Bedeutung zukommt. Beim Ratenzahlungsmodell, das Finanzierungscharakter hat, steht der Bank in aller Regel aufgrund entsprechender formularmäßiger Vereinbarung nach Vorbild der gewerberechtlichen Norm des § 3 Abs. 1 S. 3 MaBV für den Fall der Insolvenz des Bauträgers ein Wahlrecht hinsichtlich der Übereignung des stecken gebliebenen Bauträgerobjekts zu. Entscheidet sich die Bank nicht für die Freistellung, sondern für die Rückzahlung der Leistungen, kann der Besteller nicht etwa die von ihm tatsächlich geleisteten Zahlungen zurückverlangen, sondern lediglich die Erstattung des Verkehrswertes des stecken gebliebenen Bauträgerobjekts. Im Ergebnis übernimmt der Erwerber als Verbraucher mit der Vereinbarung des Bankenwahlrechts das Risiko, das eigentlich die finanzierende Bank des Bauträgers bei sach- und interessengerechter Gestaltung tragen müsste. Diese einseitige Risikoverteilung benachteiligt den Besteller unangemessen (vgl. hierzu ausführlich Grziwotz, ZfIR 2013, 2-5). In Anlehnung an den Formulierungsvorschlag von Grziwotz, a.a.O., 4, wird folgende Fassung des § 650u angeregt:

§ 650u - Abschlagszahlungen

(1) Der Unternehmer kann von dem Besteller Abschlagszahlungen nur verlangen, soweit sie gemäß einer Verordnung auf Grund von Artikel 244 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche vereinbart sind.

(2) Übt die finanzierende Bank des Bauträgers im Falle des infolge dessen Insolvenz stecken gebliebenen Bauträgerobjekts ihr Rückzahlungsrecht gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 der Makler- und Bauträgerverordnung aus, kann der Besteller von der Bank die

Erstattung der von ihm geleisteten Abschlagszahlungen in voller Höhe, jedoch unverzinst, sowie weiterer werterhöhender Handwerker- und Eigenleistungen, die in Absprache mit der Bank erfolgt sind, verlangen.

* * *