

Bauvertragsrecht

Kniffka / Jurgeleit

4. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-79362-2
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Kniffka/Jurgeleit
Bauvertragsrecht



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Bauvertragsrecht

Kommentar

zu den Grundzügen des gesetzlichen Bauvertragsrechts (§§ 631–650v BGB)
unter besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

Begründet von

Prof. Dr. Rolf Kniffka

Vorsitzender Richter am BGH a. D.

Herausgegeben und bearbeitet von

Prof. Dr. Andreas Jurgleit

Richter am BGH

Mitbearbeitet von

Dr. Stefan Bruinier

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Dr. Florian Krause-Allenstein

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Dr. Hans-Egon Pause

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Dr. Claus von Rintelen

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Anna Stretz

maître en droit, Rechtsanwältin,
Fachanwältin für Bau- und
Architektenrecht, Fachanwältin
für Miet- und WEG-Recht

Thomas Manteufel

Vorsitzender Richter
am OLG Köln, Bonn

Björn Retzlaff

Vorsitzender Richter
am Kammergericht

Dr. Claus Schmitz

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Dr. Achim Olrik Vogel

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Dr. Alexander Zahn

Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht

4. Auflage 2022



Zitiervorschlag: Kniffka/Jurgeleit Bauvertragsrecht § ... Rn. ...


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 79362 2

© 2022 Verlag C.H.Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Fotosatz H. Buck,
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H.Beck, Nördlingen


chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Bearbeiterverzeichnis

Dr. Stefan Bruinier

§§ 649, 650

Prof. Dr. Andreas Jurgleit

Einführung vor § 631, §§ 633, 634a, 650a

Dr. Florian Krause-Allenstein

§§ 634, 635–639

Thomas Manteufel

§ 650d

Dr. Hans-Egon Pause

§§ 640, 641, 644–646, 650g, 650u, 650v

Björn Retzlaff

§§ 642–643

Dr. Claus von Rintelen

§§ 631–632a, 650b–650c

Dr. Claus Schmitz

§§ 647–648a, 650e–650f, 650h

Anna Stretz

§§ 650i–650o

Dr. Achim Olrik Vogel

§§ 640, 641, 644–646, 650g, 650u, 650v

Dr. Alexander Zahn

§§ 650p–650t



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort zur 4. Auflage

Die nunmehr vorliegende Neuauflage stellt personell eine Zäsur dar. Der Begründer dieses Werks und bisherige Herausgeber und Kommentator, Vorsitzender Richter am BGH a. D. Prof. Dr. Rolf Kniffka, der bedeutendste Baurechtler der letzten Jahrzehnte, hat die Kapitänsbinde weitergegeben. Ebenso hat sich Vorsitzender Richter am OLG Hamm a. D. Günter Jansen, allseits hoch geschätztes Urgestein des Baurechts und Kommentator der ersten Stunde, aus Altersgründen zurückgezogen. Beiden gilt unser herzlichster Dank!

Seit der letzten Auflage ist das Bauvertragsrecht insbesondere durch die Rechtsprechung des BGH kontinuierlich weiterentwickelt worden. Herauszuheben sind die Entscheidungen zum Vergütungs- und Entschädigungsrechts sowie der Bemessung des Schadensersatzes. Der Gerichtshof der Europäischen Union hat sich mehrfach zu den Mindest- und Höchstsätzen in den bisherigen Fassungen der HOAI geäußert. Als Folge davon hat der Verordnungsgeber eine neue HOAI geschaffen. Im Bauträgerrecht gilt es, beurkundungsrechtliche Probleme zu lösen und die Frage zu klären, wer nach der Reform des WEG befugt ist, Mängelrechte am Gemeinschaftseigentum geltend zu machen. Diese Stichworte zeigen exemplarisch den großen Bedarf für eine Neuauflage.

Als neue Kommentatoren konnten mit Rechtsanwalt Dr. Stefan Brunier, Vorsitzenden Richter am OLG Köln Thomas Manteufel und Rechtsanwältin Anna Stretz hochrangige Baurechtsexperten gewonnen werden.

Bochum, im Mai 2022

Andreas Jurgelitt

beck-shop.de
DIE FACHTBUCHHANDLUNG

Vorwort zur 3. Auflage

Das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Haftung und zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes vom 28. April 2017 ist ein Meilenstein in der Entwicklung des privaten Bauvertragsrechts. Es gilt für alle Verträge, die ab dem 1.1.2018 geschlossen worden sind oder werden. Dieses Gesetz schafft erstmals auf die verschiedenen Vertragstypen des Bauvertragsrechts zugeschnittene Regelungen. In Ergänzung zum allgemeinen Werkvertrag werden der Bauvertrag, der Verbraucherbauvertrag, der Architekten- und Ingenieurvertrag und der Bauträgervertrag nun definiert und in unterschiedlicher Intensität geregelt. Das neue Gesetz enthält naturgemäß eine Vielzahl von Interpretationsspielräumen und leider auch Unklarheiten insbesondere dort, wo nicht nur die durch die Rechtsprechung geschaffene Rechtslage kodifiziert worden ist, sondern neues Recht gestaltet wird. Die vorliegende Kommentierung beschäftigt sich eingehend mit der neuen Rechtslage und versucht zu den zahlreichen offenen Rechtsfragen praxistaugliche Lösungen zu entwickeln. Sie folgt dem bewährten Aufbau des Kommentars, wirft also im Rahmen der Gesetzes-Kommentierung immer auch einen Blick auf die dem neuen Gesetz nicht angepassten und deshalb teilweise problematischen Regelungen der VOB/B. Die bisherigen Erläuterungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag sowie zum Bauträgervertrag im Rahmen des allgemeinen Werkvertragsrechts sind in größerer Tiefe in die Kommentierung der jeweiligen neuen gesetzlichen Vertragstypen integriert worden.

Das neue Bauvertragsrecht wird umfassend von Autoren kommentiert, die die Reform im Deutschen Baugerichtstag aktiv begleitet haben. Das Autorenteam ist erweitert worden durch Herrn Vorsitzenden Richter am Kammergericht Björn Retzlaff und Rechtsanwalt Dr. Alexander Zahn.

Vorwort

Erste Stellungnahmen zu dem neuen Gesetz wurden nach dem Stand 31. Januar 2018 eingearbeitet. Die aktuelle Rechtsprechung ist ebenfalls bis zu diesem Stichtag berücksichtigt.

Hamm, im Januar 2018

Rolf Kniffka

Vorwort des Herausgebers aus der ersten Auflage

Dieser Kommentar zum Bauvertragsrecht behandelt im Schwerpunkt das Recht des Bauvertrages, also des Vertrages zwischen dem Besteller eines Bauwerks bzw. einer baulichen Anlage und dem Unternehmer. Ein Bauvorhaben beschränkt sich allerdings nicht auf die Beauftragung von Bauunternehmern. Deshalb befasst sich der Kommentar auch mit den Besonderheiten der Verträge, die mit den sonstigen Baubeteiligten geschlossen werden, wie z. B. den Architekten und Ingenieuren oder Projektsteuerern. Behandelt werden auch besondere Bauformen, wie der Bauträgervertrag oder der Baubetreuungsvertrag. Auf Besonderheiten, die sich bei Anwendung der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) ergeben können, wird hingewiesen.

Der Kommentar wird geleitet durch die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Bauvertragsrecht. Diese Anknüpfung soll dem Rechtssuchenden die Orientierung in einem Rechtsgebiet erleichtern, das nur in Grundzügen vom Gesetz bestimmt wird. Im Hinblick darauf, dass das private Baurecht im Gesetz nicht eigenständig geregelt ist und das Werkvertragsrecht die rechtlichen Besonderheiten des privaten Baurechts nur unvollständig abbildet, war und ist die Rechtsprechung aufgerufen, eine diesen Besonderheiten Rechnung tragende Struktur zu entwickeln. Dazu hat der Bundesgerichtshof über viele Jahrzehnte Leitlinie entworfen, deren Kenntnis und Verständnis unabdingbar ist.

Der Kommentar befasst sich mit den Grundzügen des Bauvertragsrechts. Sein Schwerpunkt liegt auf dem Versuch, die praktischen Probleme einer rechtlichen Auseinandersetzung im privaten Baurecht zu erfassen. Selbstverständlichkeiten werden vorausgesetzt; wissenschaftliche Überhöhung wird vermieden. Das bedeutet allerdings nicht, dass im Einzelfall keine vertiefte Auseinandersetzung mit widerstreitenden Meinungen stattfindet. Diese ist insbesondere dann notwendig, wenn eine gefestigte Rechtsprechung noch nicht festzustellen ist oder diese in Frage gestellt werden muss.

Eine Besonderheit dieses Kommentars besteht darin, dass er parallel auch online veröffentlicht ist (www.ibr-online.de). Der Online-Bereich ist gleichsam die Werkstatt dieses Buch-Kommentars. Dort wurde er entwickelt, ständig aktualisiert und überarbeitet. Mit dem Buch-Kommentar liegt nunmehr eine zitierfähige Fassung vor. In der Datenbank ibr-online wird der Kommentar jedoch laufend aktualisiert und fortentwickelt. Der Leser des Buchs hat die zitierfähige Fassung in den Händen, dem Nutzer von ibr-online wird gleichzeitig eine Aktualität geboten, die das Medium Buch alleine nicht leisten kann. Darüber hinaus ist die online-Fassung mit allen zitierten Entscheidungen verlinkt. Aber auch die Buch-Fassung verfügt über eine Vernetzungsfunktion. In der Zitat-Übersicht finden Sie alle zitierten Entscheidungen, nach Gerichten, Datum und Aktenzeichen sortiert, mit einschlägigen Fundstellen sowie mit Hinweis auf die Ausgangsstelle, in der sich das Zitat befindet.

Karlsruhe, im November 2011

Prof. Dr. Rolf Kniffka

Inhaltsübersicht

Einführung vor § 631 BGB (<i>Jurgeleit</i>)	1
§ 631 BGB Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag (<i>von Rintelen</i>)	35
§ 632 BGB Vergütung (<i>von Rintelen</i>)	224
§ 632a BGB Abschlagszahlungen (<i>von Rintelen</i>)	240
§ 633 BGB Sach- und Rechtsmangel (<i>Jurgeleit</i>)	271
§ 634 BGB Rechte des Bestellers bei Mängeln (<i>Krause-Allenstein</i>)	307
§ 634a BGB Verjährung der Mängelansprüche (<i>Jurgeleit</i>)	353
§ 635 BGB Nacherfüllung (<i>Krause-Allenstein</i>)	444
§ 636 BGB Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz (<i>Krause-Allenstein</i>)	463
§ 637 BGB Selbstvornahme (<i>Krause-Allenstein</i>)	496
§ 638 BGB Minderung (<i>Krause-Allenstein</i>)	521
§ 639 BGB Haftungsausschluss (<i>Krause-Allenstein</i>)	526
§ 640 BGB Abnahme (<i>Pause/Vogel</i>)	537
§ 641 BGB Fälligkeit der Vergütung (<i>Pause/Vogel</i>)	566
§ 642 BGB Mitwirkung des Bestellers (<i>Retzlaff</i>)	600
§ 643 BGB Kündigung bei unterlassener Mitwirkung (<i>Retzlaff</i>)	638
§ 644 BGB Gefahrtragung (<i>Pause/Vogel</i>)	644
§ 645 BGB Verantwortlichkeit des Bestellers (<i>Pause/Vogel</i>)	651
§ 646 BGB Vollendung statt Abnahme (<i>Pause/Vogel</i>)	657
§ 647 BGB Unternehmerpfandrecht (<i>Schmitz</i>)	658
§ 647a BGB Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft (<i>Schmitz</i>)	660
§ 648 BGB Kündigungsrecht des Bestellers (<i>Schmitz</i>)	661
§ 648a BGB Kündigung aus wichtigem Grund (<i>Schmitz</i>)	691
§ 649 BGB Kostenanschlag (<i>Bruinier</i>)	712
§ 650 BGB Anwendung des Kaufrechts (<i>Bruinier</i>)	728
§ 650a BGB Bauvertrag (<i>Jurgeleit</i>)	751
§ 650b BGB Änderung des Vertrages; Anordnungsrecht des Bestellers (<i>von Rintelen</i>)	762
§ 650c BGB Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2 (<i>von Rintelen</i>)	827
§ 650d BGB Einstweilige Verfügung (<i>Manteufel</i>)	877
§ 650e BGB Sicherungshypothek des Bauunternehmers (<i>Schmitz</i>)	891
§ 650f BGB Bauhandwerkersicherung (<i>Schmitz</i>)	902
§ 650g BGB Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung (<i>Pause/Vogel</i>)	951
§ 650h BGB Schriftform der Kündigung (<i>Schmitz</i>)	969
§ 650i BGB Verbraucherbaupvertrag (<i>Stretz</i>)	971
§ 650j BGB Baubeschreibung (<i>Stretz</i>)	977

Inhaltsübersicht

§ 650k BGB	Inhalt des Vertrages (<i>Stretz</i>)	986
§ 650l BGB	Widerrufsrecht (<i>Stretz</i>)	990
§ 650m BGB	Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs (<i>Stretz</i>)	997
§ 650n BGB	Erstellung und Herausgabe von Unterlagen (<i>Stretz</i>)	1002
§ 650o BGB	Abweichende Vereinbarungen (<i>Stretz</i>)	1008
§ 650p BGB	Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen (<i>Zahn</i>)	1008
§ 650q BGB	Anwendbare Vorschriften (<i>Zahn</i>)	1083
§ 650r BGB	Sonderkündigungsrecht (<i>Zahn</i>)	1110
§ 650s BGB	Teilabnahme (<i>Zahn</i>)	1120
§ 650t BGB	Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer (<i>Zahn</i>)	1140
§ 650u BGB	Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften (<i>Pause/Vogel</i>)	1162
§ 650v BGB	Abschlagszahlungen (<i>Pause/Vogel</i>)	1229
Zitatübersicht		1245
Stichwortverzeichnis		1405


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG