

# Bauvertragsrecht

Kommentar

Bearbeitet von

Begründet und herausgegeben von Prof. Dr. Rolf Kniffka, Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof a.D.,  
Bearbeitet von Günther Jansen, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht a.D., Dr. Florian Krause-  
Allenstein, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dr. Hans-Egon Pause,  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Björn Retzlaff, Vorsitzender Richter am  
Kammergericht, Dr. Claus Rintelen, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dr. Claus  
Schmitz, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, und Dr. Achim Olrik Vogel,  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, und Dr. Alexander Zahn, Dipl.-Bw.,  
Rechtsanwalt

3. Auflage 2018. Buch. Rund 1000 S. In Leinen

ISBN 978 3 406 71520 4

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Privates Baurecht, Architektenrecht](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Kniffka (Hrsg.)  
Bauvertragsrecht

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Bauvertragsrecht

## Kommentar

Kommentar zu §§ 631–650v BGB unter besonderer Berücksichtigung  
der Rechtsprechung des BGH

Begründet und herausgegeben von

**Prof. Dr. Rolf Kniffka**

Vorsitzender Richter am BGH a. D.

Fortgeführt von

**Günther Jansen**

Vorsitzender Richter am OLG Hamm i. R.

**Prof. Dr. Rolf Kniffka**

Vorsitzender Richter am BGH a. D.

**Dr. Florian Krause-Allenstein**

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Dr. Hans-Egon Pause**

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Björn Retzlaff**

Vorsitzender Richter am Kammergericht

**Dr. Claus von Rintelen**

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**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

3. Auflage 2018





**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 71520 4

© 2018 Verlag C.H.Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Kösel GmbH & Co. KG  
Am Buchweg 1, 87452 Altusried-Krugzell

Satz: Fotosatz H. Buck,  
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumhausen  
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H.Beck, Nördlingen  
Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Bearbeiterverzeichnis

*Günther Jansen*

§§ 631, 650, 650d

*Prof. Dr. Rolf Kniffka*

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

*Dr. Florian Krause-Allenstein*

§§ 634, 635–639

*Dr. Hans-Egon Pause*

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

*Björn Retzlaff*

§§ 642, 643, 650i–650o

*Dr. Claus von Rintelen*

§§ 631–632a, 649, 650b, 650c

*Dr. Claus Schmitz*

§§ 647–648a, 650e, 650f, 650h

*Dr. Achim Olrik Vogel*

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

*Dr. Alexander Zahn*

§§ 650p–650t

**beck-shop.de**  
DIE FACHSICHTSHANDELUNG

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## **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.

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

**deck-shop.de**  
**DIE FACHBUCHHANDLUNG**

## **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.

## **Vorwort**

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](http://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

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsübersicht

Einführung vor § 631 BGB ( <i>Kniffka</i> ) .....	1
§ 631 BGB Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag ( <i>Jansen/von Rintelen</i> ) .....	41
§ 632 BGB Vergütung ( <i>von Rintelen</i> ) .....	220
§ 632a BGB Abschlagszahlungen ( <i>von Rintelen</i> ) .....	236
§ 633 BGB Sach- und Rechtsmangel ( <i>Kniffka</i> ) .....	265
§ 634 BGB Rechte des Bestellers bei Mängeln ( <i>Krause-Allenstein</i> ) .....	296
§ 634a BGB Verjährung der Mängelansprüche ( <i>Kniffka</i> ) .....	338
§ 635 BGB Nacherfüllung ( <i>Krause-Allenstein</i> ) .....	424
§ 636 BGB Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz ( <i>Krause-Allenstein</i> ) ..	442
§ 637 BGB Selbstvornahme ( <i>Krause-Allenstein</i> ) .....	473
§ 638 BGB Minderung ( <i>Krause-Allenstein</i> ) .....	496
§ 639 BGB Haftungsausschluss ( <i>Krause-Allenstein</i> ) .....	501
§ 640 BGB Abnahme ( <i>Pause/Vogel</i> ) .....	511
§ 641 BGB Fälligkeit der Vergütung ( <i>Pause/Vogel</i> ) .....	536
§ 642 BGB Mitwirkung des Bestellers ( <i>Retzlaff</i> ) .....	567
§ 643 BGB Kündigung bei unterlassener Mitwirkung ( <i>Retzlaff</i> ) .....	595
§ 644 BGB Gefahrtragung ( <i>Pause/Vogel</i> ) .....	601
§ 645 BGB Verantwortlichkeit des Bestellers ( <i>Pause/Vogel</i> ) .....	607
§ 646 BGB Vollendung statt Abnahme ( <i>Pause/Vogel</i> ) .....	613
§ 647 BGB Unternehmerpfandrecht ( <i>Schmitz</i> ) .....	614
§ 647a BGB Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft ( <i>Schmitz</i> ) .....	616
§ 648 BGB Kündigungsrecht des Bestellers ( <i>Schmitz</i> ) .....	617
§ 648a BGB Kündigung aus wichtigem Grund ( <i>Schmitz</i> ) .....	644
§ 649 BGB Kostenanschlag ( <i>von Rintelen</i> ) .....	661
§ 650 BGB Anwendung des Kaufrechts ( <i>Jansen</i> ) .....	677
§ 650a BGB Bauvertrag ( <i>Kniffka</i> ) .....	698
§ 650b BGB Änderung des Vertrages; Anordnungsrecht des Bestellers ( <i>von Rintelen</i> ) .....	709
§ 650c BGB Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2 ( <i>von Rintelen</i> ) ..	766
§ 650d BGB Einstweilige Verfügung ( <i>Jansen</i> ) .....	802
§ 650e BGB Sicherungshypothek des Bauunternehmers ( <i>Schmitz</i> ) .....	808
§ 650f BGB Bauhandwerkersicherung ( <i>Schmitz</i> ) .....	818
§ 650g BGB Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme, Schlussrechnung ( <i>Pause/Vogel</i> ) .....	857
§ 650h BGB Schriftform der Kündigung ( <i>Schmitz</i> ) .....	874
§ 650i BGB Verbraucherbauvertrag ( <i>Retzlaff</i> ) .....	875
§ 650j BGB Baubeschreibung ( <i>Retzlaff</i> ) .....	879
§ 650k BGB Inhalt des Vertrages ( <i>Retzlaff</i> ) .....	880

## Inhaltsübersicht

§ 650l BGB Widerrufsrecht ( <i>Retzlaff</i> ) .....	884
§ 650m BGB Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs ( <i>Retzlaff</i> ) .....	889
§ 650n BGB Erstellung und Herausgabe von Unterlagen ( <i>Retzlaff</i> ) .....	891
§ 650o BGB Abweichende Vereinbarungen ( <i>Retzlaff</i> ) .....	892
§ 650p BGB Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen ( <i>Zahn</i> ) ...	893
§ 650q BGB Anwendbare Vorschriften ( <i>Zahn</i> ) .....	953
§ 650r BGB Sonderkündigungsrecht ( <i>Zahn</i> ) .....	971
§ 650s BGB Teilabnahme ( <i>Zahn</i> ) .....	977
§ 650t BGB Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer ( <i>Zahn</i> )	990
§ 650u BGB Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften ( <i>Pause/Vogel</i> ) .....	1004
§ 650v BGB Abschlagszahlungen ( <i>Pause/Vogel</i> ) .....	1060
Zitatübersicht .....	1075

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG