

beck-shop.de

Messerschmidt/Voit
Privates Baurecht

beck-shop.de

Beck'sche Kurz-Kommentare

Band 60

Privates Baurecht

Kommentar zu §§ 631 ff. BGB

**Kurzkomentierung zur VOB/B, zur HOAI und
zum Bauforderungssicherungsgesetz**

mit systematischen Darstellungen zu HOAI, Vergaberecht,
Bau-trägervertrag, Sicherung der Ansprüche aus dem Werkvertrag,
internationalen Bau- und Planerverträgen, Insolvenz bei Bau-
und Planerverträgen, außergerichtlicher und gerichtlicher
Rechtsdurchsetzung

Herausgegeben von

Prof. Dr. Burkhard Messerschmidt

Honorarprofessor an der Hochschule Bochum
Rechtsanwalt in Bonn
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Prof. Dr. Wolfgang Voit

Universitätsprofessor
Philipps-Universität Marburg

2. Auflage

Verlag C. H. Beck München 2012

beck-shop.de

Zitiervorschlag:

Messerschmidt/Voit – Oberhauser Syst. Teil N Rdn. 20
Messerschmidt/Voit – v. Rintelen § 631 Rdn. 4

www.beck.de

ISBN 978 3 406 62654 8

© 2012 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

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

Satz: Druckerei C. H. Beck
(Adresse wie Verlag)

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

Bearbeiterverzeichnis

Prof. Dr. Antje Boldt

Rechtsanwältin in Frankfurt/Main
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Professorin an der Hochschule Fresenius

Dr. Stephan Cramer

Rechtsanwalt in Dresden
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg

Ulrich Drossart

Vors. Richter am Oberlandesgericht Düsseldorf

Prof. Dr. Robert Freitag, Maître en droit

Universität Erlangen-Nürnberg

Dr. Heike Glahs

Rechtsanwältin in Bonn

Dr. Thomas Hildebrandt

Rechtsanwalt in Hamburg
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter für privates Baurecht
an der Leibniz-Universität Hannover

Prof. Dr. Michael Huber

Präsident des LG Passau
Honorarprofessor an der Universität Passau

Prof. Dr.-Ing. Markus Kattenbusch

Hochschule Bochum
öbuv Sachverständiger für Baupreisermittlung und Abrechnung,
insbes. Bauablaufstörungen im Hoch- und Ingenieurbau,
Essen

Dr. Andreas Koenen

Rechtsanwalt in Essen und Münster
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter an der Universität Duisburg-Essen
sowie an der Philipps-Universität Marburg

Oliver Koos

Rechtsanwalt in Frankfurt

Alexander Leidig

Rechtsanwalt in Bonn
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Prof. Stefan Leupertz

Richter am Bundesgerichtshof
Honorarprofessor an der Technischen Universität Dortmund

Bearbeiterverzeichnis

Dieter Merkens

Rechtsanwalt in Bonn
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg

Prof. Dr. Burkhard Messerschmidt

Honorarprofessor an der Hochschule Bochum
Rechtsanwalt in Bonn
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Oliver N. Moufang

Rechtsanwalt in Frankfurt/Main
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg

Dr. Iris Oberhauser

Rechtsanwältin in München
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragte für Privates Baurecht an der
Technischen Universität München

Dr. Frank Peter Ohler

Rechtsanwalt in Mainz
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Thomas Richter

Rechtsanwalt in München
Lehrbeauftragter für Privates Baurecht und Architektenrecht
an der Technischen Universität München

Hans Christian Schwenker

Rechtsanwalt in Celle
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg

Dr. Thomas Stickler

Rechtsanwalt in Leipzig
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Claus von Rintelen

Rechtsanwalt in Hamburg
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Prof. Dr. Wolfgang Voit

Universitätsprofessor
Philipps-Universität Marburg

Dr. Klaus-R. Wagner

Rechtsanwalt und Notar in Wiesbaden
Fachanwalt für Steuerrecht
Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg

Dr. Markus Wessel

Richter am Oberlandesgericht Celle

Dr. Reinmar Wolff

Rechtsanwalt in Marburg
Philipps-Universität Marburg

Vorwort

Die 2008 erschienene erste Auflage unseres Werkes hat erfreulich gute Aufnahme gefunden. Das hat uns in der Auffassung bestätigt, dass es einen Bedarf für die Verbindung einer umfangreichen Kommentierung der werkvertraglichen Regelungen des BGB als Fundament des privaten Baurechts mit einer gründlichen systematischen Darstellung gibt. Denn „den VOB-Vertrag“ gibt es nicht; er fußt vielmehr auf dem Werkvertragsrecht des BGB. Auch weil die Regelungen der VOB/B nur selten von einer Inhaltskontrolle freigestellt sind, können Bauverträge nur bei sorgfältiger Kenntnis der werkvertraglichen Vorgaben des BGB zuverlässig beurteilt werden.

Nach wie vor bildet das BGB die bauvertraglichen Besonderheiten nur unzureichend ab. Deshalb fällt es häufig schwer, typische baurechtliche Probleme mit dem werkvertraglichen Instrumentarium des BGB zu lösen. Für zentrale Problemkreise verdeutlicht der systematische Teil hier die Zusammenhänge, auch und gerade soweit sie im Werkvertragsrecht des BGB keinen Niederschlag gefunden haben. Das erschließt und ergänzt die vielen in der Kommentierung behandelten Einzelfragen.

Die vorliegende zweite Auflage wurde umfassend aktualisiert; wichtige Änderungen wie insbesondere das Forderungssicherungsgesetz wurden gründlich eingearbeitet. Darüber hinaus sind neben die Kurzkomentierung der VOB/B nun auch Kurzkomentierungen der wichtigsten Bestimmungen der HOAI sowie des Bauforderungssicherungsgesetzes getreten. Damit sind die wichtigsten baurechtlichen Regelungen kompakt in einem Band zusammengefasst.

Auch in der nun vorliegenden Auflage wurde besonderes Gewicht auf den systematischen Teil gelegt. Das Werkvertragsrecht ist insgesamt unübersichtlich angelegt und wird ferner durch Komplementärbereiche ergänzt. In der Praxis bedarf es daher erfahrungsgemäß laufend der Einbeziehung von Fragestellungen, die über die enge Anwendung der normierten werkvertraglichen Bestimmungen hinausreichen. Dies gilt nicht zuletzt für die baubetrieblichen Grundlagen werkvertraglicher Ansprüche. Der systematische Teil wurde daher um Ausführungen zu den baubetrieblichen Grundlagen ergänzt, um dem Anwalt und dem Richter den Umgang mit baubetrieblichen Gutachten zu erleichtern.

Anregungen, Kritik und Verbesserungsvorschläge zu dem Werk sind uns stets willkommen. Sie erreichen uns unter <baurecht@uni-marburg.de>.

Bonn/Marburg, im Mai 2012

Prof. Dr. Burkhard Messerschmidt
Rechtsanwalt in Bonn
Honorarprofessor an der Hochschule Bochum

Prof. Dr. Wolfgang Voit
Universitätsprofessor an der
Philipps-Universität in Marburg

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

	Seite
Bearbeiterverzeichnis	V
Vorwort	VII
Literaturverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XVII

I. Teil Systematische Darstellungen

A. Der Bauvertrag (<i>Voit</i>)	1
I. Bedeutung des Baurechts	1
II. Entwicklung und Kernprobleme des privaten Baurechts	1
III. Ausblick	4
B. Abgrenzung des Werkvertrags zu anderen Vertragstypen (<i>Messerschmidt</i>)	6
I. Grundlagen des Bau- und Werkvertrages	7
II. Abgrenzung zu anderen Vertragstypen	8
C. Besonderheiten einzelner Werkvertragstypen (<i>Cramer</i>)	18
I. Anlagenvertrag	23
II. Architektenvertrag	26
III. Baubetreuungsvertrag	29
IV. Fertighausvertrag	34
V. Gerüstgestellungsvertrag	36
VI. Gutachtervertrag	39
VII. Ingenieurvertrag	42
VIII. Montagevertrag	43
IX. Projektsteuerungsvertrag	45
X. Abbruchvertrag	49
XI. Statikervertrag	52
XII. Überlassungsvertrag für Baugeräte	53
D. Beteiligte des Bau- und Planungsvertrages, Unternehmereinsatzformen	55
I. Bauherr (<i>Ohler</i>)	57
II. Unternehmer	68
1. Baurechtliche Arbeitsgemeinschaft (ARGE) (<i>Wolff</i>)	68
2. Generalunternehmer/Subunternehmer (<i>Richter</i>)	99
III. Planer (<i>Ohler</i>)	134
E. Bauträgervertrag (<i>Wagner</i>)	149
I. Historie des Bauträgervertrages	152
II. Herkömmlicher Bauträgervertrag	155
III. Neuer Bauträgervertrag	201
F. Bauträgervertrag und AGB (<i>Schwenker</i>)	210
I. Einigung	210
II. Konkretisierung des Vertragsinhalts	211
III. Bauvertrag und Allgemeine Geschäftsbedingungen	212
IV. Inhaltskontrolle von Bauvertragsklauseln	218
V. Besonderheiten von VOB/B und VOB/C	219
G. Vergaberecht (<i>Glahs</i>)	224
I. Rechtsquellen	225
II. Auftraggeber, die das Vergaberecht einhalten müssen	228
III. Öffentlicher Auftrag/Bauftrag	228
IV. Nachfrageautonomie des öffentlichen Auftraggebers	228
V. Die Vergabebekanntmachung	230
VI. Vergabeunterlagen	231
VII. Fehler bei der Wahl der Verfahrensart	234
VIII. Wertung der Angebote	236
	IX

Inhalt

IX. Rechtsschutz	242
X. Rechtsfolgen der Verzögerung der Zuschlagerteilung	248
H. Grundfragen der Verpflichtung des Werkunternehmers (<i>Von Rintelen</i>)	251
I. Umfang der Leistungspflicht des Unternehmers	253
II. Bedeutung technischer Regelwerke für die Verpflichtung des Bauunternehmers	261
III. Vertragsänderungen und Erweiterungen der Leistungspflicht	270
IV. Fristen und Termine	274
V. Leistungshindernisse/Leistungsverzögerungen	280
I. Abnahme (<i>Messerschmidt</i>)	297
I. Bedeutung der Abnahme	297
II. Übersicht über die Abnahme nach BGB und VOB	299
III. Abnahmen vor Vollendung der Bauleistung	300
IV. Abnahmeregeln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen	301
V. Arten der Abnahme	302
VI. Abnahmeverweigerung wegen wesentlicher Mängel gemäß § 12 Nr. 3 VOB/B	305
VII. Abnahme nach Kündigung	306
J. Mängelrechte und Mängelansprüche (<i>Drossart</i>)	308
I. Mängelrecht nach BGB	309
II. Grundlagen des Mängelhaftungsrechts nach der VOB/B	322
III. Mängelhaftung mehrerer Baubeteiligter und das Innenverhältnis der Schuldner – Gesamtschuldnerausgleich	333
K. Grundfragen der Vergütung (<i>Leupert</i>)	340
I. Allgemeines	341
II. Der vergütungspflichtige Leistungsumfang	342
III. Einzelne Vergütungsmodelle	344
IV. Sonstiges Baupreisrecht	351
V. Nachträge u. Preisanpassung	356
VI. Vergütungsersatzansprüche für nicht bestellte Bauleistungen	364
L. Mitwirkung des Bestellers (<i>Merkens</i>)	370
I. Einführung	371
II. Abgrenzung zwischen Obliegenheit und Pflicht	371
III. Einzelne Bereiche der Mitwirkung des Bestellers	373
IV. Rechtsfolgen der Verletzung von Mitwirkungspflichten	377
M. Sicherung der Ansprüche aus dem Werkvertrag (<i>Wolff</i>)	380
I. Überblick	388
II. Grundlagen	388
III. Sicherung der Vertragserfüllung zugunsten des Auftraggebers	390
IV. Sicherung der Mängelansprüche	457
V. Sicherung des Vergütungsanspruchs	464
N. Unwirksamkeit und vorzeitige Beendigung von Bau- und Planerverträgen (<i>Oberhauser</i>)	468
I. Wirksamer Bauvertrag	468
II. Vorzeitige Beendigung des Vertrages	475
III. Kündigung des Bauvertrages	481
O. Die Verjährung des Vergütungsanspruchs (<i>Schwenker</i>)	483
I. Systematik des BGB	483
II. Dauer der Verjährungsfristen	483
III. Unterschiede zum alten Recht	484
IV. Entstehen der Forderung	484
V. Subjektives und objektives Moment	485
VI. Hemmung und Neubeginn	486
VII. Hemmung durch Verhandeln	488
VIII. Übergangsregelungen	490
P. Grenzüberschreitende Bau- und Planerverträge (<i>Freitag</i>)	492
I. Einführung und praktische Hinweise zur Vertragsgestaltung	493
II. Anwendbares Recht	495
III. Rechtsdurchsetzung und Vollstreckung	523
Q. HOAI (<i>Schwenker/Wessel</i>)	534
I. Überblick	535
II. HOAI Novellen	560

Inhalt

R. Insolvenz bei Bauverträgen (<i>Huber</i>)	563
I. Insolvenzrechtliche Grundlagen	565
II. Der von noch keiner Seite voll erfüllte Bauvertrag im Eröffnungsverfahren	573
III. Der von noch keiner Seite voll erfüllte Bauvertrag im eröffneten Insolvenzverfahren	576
IV. Insolvenzanfechtung in der Bauinsolvenz	582
S. Gerichtliche Durchsetzung (<i>Koenen</i>)	595
I. Besonderheiten im Hauptsacheverfahren	598
II. Rechtsmittel	624
III. Besondere Prozesskonstellationen	632
IV. Selbstständiges Beweisverfahren	640
T. Außergerichtliche Streitbeilegung (<i>Boldt</i>)	663
I. Die Mediation	666
II. Die Schlichtung	671
III. Das Schiedsgutachten	678
IV. Die Adjudikation	685
V. Das Schiedsgerichtsverfahren	692
U. Kalkulation im Bauwesen (<i>Kattenbusch</i>)	700
I. Kalkulation im Bauwesen – Baubetriebliche Grundlagen	700
II. Kalkulationsmethoden	703
III. Einheitliche Formblätter EFB Preis	717
IV. Preisspekulation beim Angebot	728

II. Teil

Werkvertragsrecht des BGB (Kommentar)

§ 631 Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag (<i>Von Rintelen</i>)	733
§ 632 Vergütung (<i>Boldt</i>)	774
§ 632 a Abschlagszahlungen (<i>Messerschmidt</i>)	787
§ 633 Sach- und Rechtsmangel (<i>Drossart</i>)	815
§ 634 Rechte des Bestellers bei Mängeln (<i>Drossart</i>)	835
§ 634 a Verjährung der Mängelansprüche (<i>Drossart</i>)	868
§ 635 Nacherfüllung (<i>Moufang</i>)	879
§ 636 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz (<i>Moufang</i>)	918
§ 637 Selbstvornahme (<i>Moufang</i>)	970
§ 638 Minderung (<i>Moufang</i>)	983
§ 639 Haftungsausschluss (<i>Messerschmidt</i>)	995
§ 640 Abnahme (<i>Messerschmidt</i>)	1010
§ 641 Fälligkeit der Vergütung (<i>Messerschmidt</i>)	1101
§ 642 Mitwirkung des Bestellers (<i>Stickler</i>)	1180
§ 643 Kündigung bei unterlassener Mitwirkung (<i>Stickler</i>)	1195
§ 644 Gefahrtragung (<i>Merkens</i>)	1201
§ 645 Verantwortlichkeit des Bestellers (<i>Merkens</i>)	1211
§ 646 Vollendung statt Abnahme (<i>Messerschmidt</i>)	1239
§ 647 Unternehmerpfandrecht (<i>Hildebrandt</i>)	1240
§ 648 Sicherungshypothek des Bauunternehmers (<i>Hildebrandt</i>)	1249
§ 648 a Bauhandwerkersicherung (<i>Cramer</i>)	1271
§ 649 Kündigungsrecht des Bestellers (<i>Oberhauser</i>)	1298
§ 650 Kostenanschlag (<i>Oberhauser</i>)	1317
§ 651 Anwendung des Kaufrechts (<i>Messerschmidt/Leidig</i>)	1325

III. Teil

A. VOB Teil B, Kurzkomentierung (*Voit*)

Vorbemerkung vor § 1 VOB/B	1367
§ 1 VOB/B Art und Umfang der Leistung	1375
§ 2 VOB/B Vergütung	1384
§ 3 VOB/B Ausführungsunterlagen	1400
§ 4 VOB/B Ausführung	1403
§ 5 VOB/B Ausführungsfristen	1420

Inhalt

§ 6	VOB/B Behinderung und Unterbrechung der Ausführung	1426
§ 7	VOB/B Verteilung der Gefahr	1436
§ 8	VOB/B Kündigung durch den Auftraggeber	1438
§ 9	VOB/B Kündigung durch den Auftragnehmer	1452
§ 10	VOB/B Haftung der Vertragsparteien	1456
§ 11	VOB/B Vertragsstrafe	1460
§ 12	VOB/B Abnahme	1464
§ 13	VOB/B Mängelansprüche	1471
§ 14	VOB/B Abrechnung	1493
§ 15	VOB/B Stundenlohnarbeiten	1499
§ 16	VOB/B Zahlung	1505
§ 17	VOB/B Sicherheitsleistung	1522
§ 18	VOB/B Streitigkeiten	1534

B. HOAI, Kurzkomentierung (Auszug) (Schwenker/Wessel)

Vorbemerkung vor § 1 HOAI		
§ 1	HOAI Anwendungsbereich	1539
§ 2	HOAI Begriffsbestimmungen	1544
§ 3	HOAI Leistungen und Leistungsbilder	1546
§ 4	HOAI Anrechenbare Kosten	1551
§ 5	HOAI Honorarzonen	1553
§ 6	HOAI Grundlagen des Honorars	1554
§ 7	HOAI Honorarvereinbarung	1559
§ 8	HOAI Berechnung des Honorars in besonderen Fällen	1566
§ 9	HOAI Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen	1568
§ 10	HOAI Mehrere Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen	1569
§ 11	HOAI Auftrag für mehrere Objekte	1571
§ 12	HOAI Planausschnitte	1574
§ 13	HOAI Interpolation	1574
§ 14	HOAI Nebenkosten	1574
§ 15	HOAI Zahlungen	1577
§ 16	HOAI Umsatzsteuer	1582
§ 32	HOAI Besondere Grundlagen des Honorars	1583
§ 33	HOAI Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten	1584
§ 34	HOAI Honorare für Leistungen bei Gebäuden und raumbildenden Ausbauten	1591
§ 35	HOAI Leistungen im Bestand	1594
§ 36	HOAI Instandhaltungen und Instandsetzungen	1597
§ 55	HOAI Übergangsvorschrift	1598
§ 56	HOAI Inkrafttreten, Außerkrafttreten	1598

C. Bauforderungssicherungsgesetz (Wolff)

Vorbemerkung vor § 1 BauFordSiG		1600
§ 1	BauFordSiG [Verwendung von Baugeld]	1606
§ 2	BauFordSiG [Strafbare Zweckentfremdung von Baugeld]	1624
Sachverzeichnis		1627