BGB-Bauvertragsrecht

Leinemann / Kues

2. Auflage 2023
ISBN 978-3-406-77585-7
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.

Leinemann / Kues

BGB-Bauvertragsrecht

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

BGB-Bauvertragsrecht

Kommentar

Herausgegeben und erläutert von

Prof. Dr. Ralf Leinemann

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Fachanwalt für Vergaberecht, Rechtsanwalt in Berlin

Jarl-Hendrik Kues, LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Fachanwalt für Vergaberecht, Rechtsanwalt in Frankfurt am Main

unter Mitwirkung von

Dr. Amneh Abu Saris, Rechtsanwältin; Daniel Altenburg, Rechtsanwalt (1. Aufl.: Dr. Christine Maurer, Rechtsanwältin); Dr. Stephan Bolz, Rechtsanwalt; Tim Freiheit, Rechtsanwalt (1. Aufl.: Florian Petermann, Rechtsanwalt); Stefan Geheeb, Rechtsanwalt; Matthias Goede, Rechtsanwalt; Dr. Bernhard von Kiedrowski, Rechtsanwalt; Werner Koppmann, Rechtsanwalt; Jochen Lüders, Rechtsanwalt; Henrik M. Nonhoff, Rechtsanwalt; Malte Offermann, Rechtsanwalt (1. Aufl.: Dr. Saskia Au, Rechtsanwältin); Armin Preussler, Rechtsanwalt; Dr. Georg Rehbein, Richter am OLG a. D. (1. Aufl.: Rainer Laudi, Richter am Landgericht); Roman Schlagowsky, Rechtsanwalt (1. Aufl.: Simon Parviz, Rechtsanwalt); Prof. Karl-Heinz Schonebeck, Rechtsanwalt; Dr. Marc Steffen, Rechtsanwalt; Felix Thomas, Rechtsanwalt (1. Aufl.: Gesine Dechow, Rechtsanwältin); Dr. Martin Vogelsang, Rechtsanwalt

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

2. Auflage 2023

C.H.BECK

Zitiervorschlag: Leinemann/Kues/Bearbeiter § … Rn. …

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG
www.beck.de

ISBN 978 3 406 77585 7

© 2023 Verlag C.H.Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

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

Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH
Gewerbestraße 17, 35633 Lahnau

Umschlaggestaltung: Druckerei C.H.Beck Nördlingen

CO_2 neutral
chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort zur 2. Auflage

Es ist gut vier Jahre her, dass die 1. Auflage dieses Kommentars erschien. Wer nun erwartete, dass in der Zwischenzeit eine rege Befassung der Gerichte mit der Materie des neu geschaffenen BGB-Bauvertragsrechts stattfinden würde, ging fehl. Es ist geradezu auffällig, wie wenige Urteile und Beschlüsse zum neuen Recht ergangen sind. Das lässt nur einen Rückschluss zu: das theoretisch ausgefeilte neue Bauvertragsrecht ist in der Baupraxis noch nicht ganz angekommen.

Das kommerzielle Baugeschehen basiert nach wie vor auf der VOB/B, der noch das alte Recht zugrunde liegt. Viele Vertragsmuster – auch der öffentlichen Hand – sind weiterhin bestrebt, die VOB/B als Ganzes im Vertrag zu vereinbaren. Dennoch war eine Neuauflage dieses Werks angezeigt, denn einige Gerichte haben sich mittlerweile doch mit der neuen Materie befasst und auch der BGH führte quasi durch die Hintertür Gedanken aus dem neuen Bauvertragsrecht in den VOB/B-Bauvertrag ein. All dies und die zunehmende Rezeption insbesondere der §§ 650b und 650c BGB in der Literatur erforderten es, die Erläuterungen zum BGB-Bauvertragsrecht auf den neuesten Stand zu bringen. Zudem erläutert der Kommentar nicht nur die zum 01.01.2018 eingeführten Vorschriften des BGB-Bauvertragsrecht sondern das gesamte Bau- und Werkvertragsrecht. Hier gab es in den vergangenen vier Jahren wichtige Entscheidungen, die in die aktuelle Kommentierung eingepflegt wurden. Schließlich ist zum 01.01.2022 die Reform des Kaufrechts in Kraft getreten, was ebenfalls eine Erläuterung der neuen Vorschriften in Bezug auf die kaufrechtliche Mängelhaftung für Baustoffe erforderte. Damit schließen wir an die 1. Auflage an, wo die damals geltenden Vorschriften zur kaufrechtlichen Mängelhaftung wegen deren hoher Praxisrelevanz bereits mitkommentiert wurden. Bis auf wenige Änderungen ist die Neubearbeitung mit dem bewährten Team von Autorinnen und Autoren erfolgt.

DECKSIDDIG
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Berlin/Frankfurt, November 2022

Ralf Leinemann Jarl-Hendrik Kues

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort zur 1. Auflage

Mit dem neuen Bauvertragsrecht des BGB begann am 1.1.2018 eine neue Epoche für das Werkvertragsrecht, das 118 Jahre lang den Begriff Bauvertrag nicht kannte. Dass der Gesetzgeber bei dieser Gelegenheit auch den Architekten- und Ingenieurvertrag und die kaufrechtliche Mängelhaftung gleich neu- bzw. mitgeregelt hat, geht in der öffentlichen Diskussion fast schon unter. Natürlich spricht das langjährige Nichtvorhandensein des Bauvertragsbegriffs im BGB zunächst auch für die Praxistauglichkeit der VOB/B. Sie wurde nicht zuletzt zu einer wichtigen Blaupause im Rahmen der Einführung des BGB-Bauvertragsrechts. Zugleich wollte der Gesetzgeber aber auch erkannte Defizite der VOB/B vermeiden, wenn nicht gar beheben. Dabei ging es vor allem um die Beseitigung der als zu groß empfundenen Möglichkeiten einer spekulativen Preisbildung für nach Vertragsschluss geforderte, zusätzliche und geänderte Leistungen, sogenannte Nachträge.

Auch ein eigenes Kapitel zum Verbraucherbauvertrag wurde geschaffen, weil man den Verbraucher bei den in der Regel voluminösen Baugeschäften als besonders schutzwürdig identifiziert hat. Damit durchdringt der Verbraucherschutz auch zum ersten Mal das Bauvertragsrecht, wenn auch nur in solchen Fällen, in denen tatsächlich ein Verbraucher am Vertrag beteiligt ist.

Die Bedeutung des Bauvertrags im Wirtschaftsleben, aber auch der hohe Anteil der Bauprozesse bei den Gerichtsverfahren rechtfertigt es, diese Materie in einem eigenen Kommentar zu erläutern. Die Herausgeber sind besonders froh, dass sich zahlreiche in der Fachwelt und anwaltlichen Praxis bekannte Expertinnen und Experten bereitgefunden haben, an diesem Werk mitzuwirken. Diese Praxisnähe ist auch gerade dort von besonderer Bedeutung, wo eine Abgrenzung zur VOB/B gefunden werden muss. Zudem ist auch die Frage zu erörtern, ob die Regelungen der VOB/B einer isolierten Inhaltskontrolle im Vergleich zu dem neuen gesetzlichen Leitbild des BGB seit dem 1.1.2018 standhalten. Dieser Kommentar widmet der AGB-Problematik daher auch besondere Aufmerksamkeit.

Wir hoffen, dass das Werk in der Praxis, bei der Rechtsprechung und Lehre gleichermaßen Aufnahme findet.

Die Bearbeitung eines Kommentars dieses Umfangs kann nicht ohne intensive Unterstützung erfolgen. Wir danken insbesondere den Rechtsanwälten Timm Freiheit, Jonas Deppenkemper und Lars Thiel für deren Mitarbeit bei der Finalisierung der Manuskripte sowie Katharina Gentzler für die organisatorische Betreuung.

Berlin/Frankfurt, im Mai 2018

Ralf Leinemann Jarl-Hendrik Kues

DEKSTIQUE
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Bearbeiterverzeichnis

Dr. Amneh Abu Saris Rechtsanwältin in Hamburg	§§ 650j, 650k, 650n
Daniel Altenburg Rechtsanwalt in München Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Fachanwalt für Vergaberecht	§§ 649, 650, 650u–v, 650v Anhang
Dr. Stephan Bolz Rechtsanwalt in Mannheim	§§ 640, 644, 646
Tim Freiheit Rechtsanwalt in Düsseldorf Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht	§§ 635–638
Stefan Geheeb Rechtsanwalt in Frankfurt am Main Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Fachanwalt für Vergaberecht	§§ 648–648a, 650h
Matthias Goede Rechtsanwalt in München Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Fachanwalt für Vergaberecht	§ 645
Dr. Bernhard von Kiedrowski Rechtsanwalt in Berlin	§§ 641, 650g
Werner Koppmann Rechtsanwalt in München	§ 650f
Jarl-Hendrik Kues, LL.M Rechtsanwalt in Frankfurt am Main Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Fachanwalt für Vergaberecht	§§ 650b, 650c (zusammen mit Prof. Dr. Ralf Leinemann)
Prof. Dr. Ralf Leinemann Rechtsanwalt in Berlin Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Fachanwalt für Vergaberecht	§ 642 Anhang; §§ 650b, 650c (zusammen mit Jarl-Hendrik Kues)
Jochen Lüders Rechtsanwalt in Berlin Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Fachanwalt für Vergaberecht	§§ 631, 650a

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Bearbeiterverzeichnis

Henrik M. Nonhoff Rechtsanwalt in Düsseldorf Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht	§§ 647–647a; 650e
Malte Offermann Rechtsanwalt in Köln	Vor §§ 474–479; 474–479
Dr. Georg Rehbein Richter am OLG a.D.	§ 650d
Roman Schlagowsky Rechtsanwalt in Hamburg Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht	§§ 650i, 650l, 650m, 650o
Prof. Karl-Heinz Schonebeck Rechtsanwalt in Oldenburg Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht	§§ 642–643
Felix Thomas Rechtsanwalt in Frankfurt am Main Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht	Vor § 439, §§ 439–440, 445a–445c; 439, 439–440, 445a–445c
Dr. Martin Vogelsang Rechtsanwalt in Bremen Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Fachanwalt für Verwaltungsrecht	§§ 632–632a

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage V
Vorwort zur 1. Auflage VII
Bearbeiterverzeichnis IX
Abkürzungsverzeichnis XV
Literaturverzeichnis XXIII

Abschnitt 8. Einzelne Schuldverhältnisse

Bürgerliches Gesetzbuch

Vorbemerkung zu §§ 439, 440, 445a, 445b sowie §§ 439, 440, 445a, 445b und 445c (in der ab dem 1.1.2022 geltenden Fassung) (Thomas) 1
§ 439 Nacherfüllung (Thomas) 3
§ 439 Nacherfüllung (in der ab dem 1.1.2022 geltenden Fassung) (Thomas) . . . 22
§ 440 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz (Thomas) . . . 25
§ 445a Rückgriff des Verkäufers (Thomas) 27
§ 445a Rückgriff des Verkäufers (in der ab dem 1.1.2022 geltenden Fassung) (Thomas) 42
§ 445b Verjährung von Rückgriffsansprüchen (Thomas) 45
§ 445b Verjährung von Rückgriffsansprüchen (in der ab dem 1.1.2022 geltenden Fassung) (Thomas) 47
§ 445c Rückgriff bei Verträgen über digitale Produkte (Thomas) 48

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Untertitel 3. Verbrauchsgüterkauf

Vorbemerkungen §§ 474–479 (Offermann) 50
§ 474 Verbrauchsgüterkauf (Offermann) 51
§ 475 Anwendbare Vorschriften (Offermann) 52
§ 475a Verbrauchsgüterkaufvertrag über digitale Produkte (Offermann) 56
§ 475b Sachmangel einer Ware mit digitalen Elementen (Offermann) 59
§ 475c Sachmangel einer Ware mit digitalen Elementen bei dauerhafter Bereitstellung der digitalen Elemente (Offermann) 64
§ 475d Sonderbestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz (Offermann) . . . 65
§ 475e Sonderbestimmungen für die Verjährung (Offermann) 68
§ 476 Abweichende Vereinbarungen (Offermann) 70
§ 477 Beweislastumkehr (Offermann) 71
§ 478 Sonderbestimmungen für den Rückgriff des Unternehmers (Offermann) 73
§ 479 Sonderbestimmungen für Garantien (Lüders) 74

Titel 9. Werkvertrag und ähnliche Verträge

Untertitel 1. Werkvertragsrecht

Vorbemerkung zu § 631 (Lüders) 75
§ 631 Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag (Lüders) 77
§ 632 Vergütung (Vogelsang) 110
§ 632a Abschlagszahlungen (Vogelsang) 120
§ 633 Sach- und Rechtsmangel (Steffen) 131
§ 634 Rechte des Bestellers bei Mängeln (Steffen) 163
§ 634a Verjährung der Mängelansprüche (Steffen) 191
§ 635 Nacherfüllung (Freiheit) 216
§ 636 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz (Freiheit) . . . 247
§ 637 Selbstvornahme (Freiheit) 265
§ 638 Minderung (Freiheit) 281
§ 639 Haftungsausschluss (Steffen) 290
§ 640 Abnahme (Bolz) 295
§ 641 Fälligkeit der Vergütung (von Kiedrowski) 314
§ 642 Mitwirkung des Bestellers (Schonebeck) 334
Anhang zu § 642 (Leinemann) 344
§ 643 Kündigung bei unterlassener Mitwirkung (Schonebeck) 365
§ 644 Gefahrtragung (Bolz) 368
§ 645 Verantwortlichkeit des Bestellers (Goede) 371
§ 646 Vollendung statt Abnahme (Bolz) 379
§ 647 Unternehmerpfandrecht (Nonhoff) 381
§ 647a Eintragung einer Schiffshypothek (Nonhoff) 392
§ 648 Kündigungsrecht des Bestellers (Geheeb) 394
§ 648a Kündigung aus wichtigem Grund (Geheeb) 411
§ 649 Kostenanschlag (Altenburg) 431
§ 650 Anwendung des Kaufrechts (Altenburg) 437
§ 650a Bauvertrag (Lüders) 449
§ 650b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers (Leinemann/Kues) 467
§ 650c Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2 (Leinemann/Kues) 551
§ 650d Einstweilige Verfügung (Rehbein) 625
§ 650e Sicherungshypothek (Nonhoff) 653
§ 650f Bauhandwerkersicherung (Koppmann) 669
§ 650g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung (von Kiedrowski) 702
§ 650h Schriftform der Kündigung (Geheeb) 719
§ 650i Verbraucherbauvertrag (Schlagowsky) 722
§ 650j Baubeschreibung (Abu Saris) 728

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

§ 650k Inhalt des Vertrags (Abu Saris) 737
§ 650l Widerrufsrecht (Schlagowsky) 746
§ 650m Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs (Schlagowsky) 752
§ 650n Erstellung und Herausgabe von Unterlagen (Abu Saris) 758
§ 650o Abweichende Vereinbarungen (Schlagowsky) 765

Untertitel 2. Architektenvertrag und Ingenieurvertrag

Vorbemerkung zu § 650p (Preussler) 766
§ 650p (Preussler) 771
§ 650q (Preussler) 786
§ 650r (Preussler) 790
§ 650s (Preussler) 795
§ 650t (Preussler) 798

Untertitel 3. Bauträgervertrag

§ 650u Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften (Altenburg) 802
§ 650v Abschlagszahlungen (Altenburg) 843
Anhang zu § 650v (Altenburg) 846
Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen (Auszug) 846
Makler- und Bauträgerverordnung (Auszug) 847

Stichwortverzeichnis 851

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG