

# Bauvertragsrecht

Leupertz / Preussner / Sienz

2. Auflage 2021  
ISBN 978-3-406-75741-9  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.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](https://www.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](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Leupertz/Preussner/Sienz  
Bauvertragsrecht

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Bauvertragsrecht

Kommentar

Herausgegeben von

**Prof. Stefan Leupertz**

Schiedsrichter, Schlichter und Adjudikator, Köln; Richter am BGH a.D.;  
Honorarprofessor für Bauvertragsrecht an der TU Dortmund;  
Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg

**Prof. Dr. Mathias Preussner**

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Konstanz;  
Mediator; Honorarprofessor an der Fachhochschule Konstanz;  
Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg

**Christian Sienz**

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, München;  
Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg

2. Auflage 2021



C.H. BECK

Zitiervorschlag:  
Leupertz/Preussner/Sienz/*Bearbeiter* BauvertrR § 1 Rn. 1

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 75741 9

© 2021 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark  
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen



[chbeck.de/nachhaltig](https://www.chbeck.de/nachhaltig)

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

## Bearbeiterverzeichnis

- Dr. Stefan Althaus ..... Rechtsanwalt, Goede Althaus Rechtsanwälte, München; Wirtschaftsmediator (IHK)
- Dr. Florian Dressel ..... Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; Rechtsanwalt, Kapellmann Rechtsanwälte, Mönchengladbach
- Prof. Dr. Heiko Fuchs ..... Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; Rechtsanwalt, Kapellmann Rechtsanwälte, Mönchengladbach; Honorarprofessor an der Juristischen Fakultät der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf
- Philipp Hummel ..... Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; Rechtsanwalt, Redeker Sellner Dahs, Bonn
- Prof. Thomas Karczewski ..... Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Rechtsanwalt, Rembert Rechtsanwälte; Honorarprofessor für Privates Baurecht an der Hochschule 21 (Buxtehude), Hamburg
- Prof. Dr.-Ing. Markus Kattenbusch ..... Professor für Baubetrieb und Bauwirtschaftslehre an der Hochschule Bochum, Fachbereich Bauingenieurwesen, Institut für Baubetrieb und Bauverfahrenstechnik; von der Ingenieurkammer Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau sowie Bauablaufstörungen (KKP Ingenieure, Essen/München)
- Dr. Bernhard von Kiedrowski ..... Rechtsanwalt, v. Kiedrowski, Caspary Rechtsanwälte, Berlin; Dozent an der Deutschen Richterakademie und in Fachanwaltskursen und Fachtagungen
- Dr. Grete Langjahr ..... Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht; Rechtsanwältin, Kraus, Sienz & Partner, München
- Prof. Stefan Leupertz ..... Schiedsrichter, Schlichter und Adjudikator, Leupertz Baukonfliktmanagement, Köln; Richter am Bundesgerichtshof a.D., Karlsruhe; Honorarprofessor für Bauvertragsrecht an der TU Dortmund, Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg
- Jörg Mayr ..... Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; Rechtsanwalt, Heidland Werres Diederichs Rechtsanwälte, Köln
- Dr. Clemens Muñoz ..... Fachanwalt für Verwaltungsrecht; Rechtsanwalt, Kues & Partner Rechtsanwälte mbB, Konstanz
- Prof. Dr. Iris Oberhauser ..... Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht; Rechtsanwältin München; Lehrbeauftragte für Privates Baurecht, TU München
- Dr. Paul Popescu ..... Rechtsanwalt, Popescu Baurecht, Köln; Lehrbeauftragter Fachhochschule Münster; Leupertz Baukonfliktmanagement, Köln
- Prof. Dr. Mathias Preussner .... Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Rechtsanwalt, Kues & Partner Rechtsanwälte mbB, Konstanz; Mediator; Honorarprofessor an der Fachhochschule Konstanz; Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg
- Philipp Scharfenberg ..... Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; Rechtsanwalt, Melchers Rechtsanwälte, Heidelberg
- Christian Sienz ..... Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; Rechtsanwalt, Kraus, Sienz & Partner, München; Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg

## **Bearbeiterverzeichnis**

Tobias Wellensiek ..... Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; Rechtsanwalt, Melchers Rechtsanwälte, Heidelberg; Lehrbeauftragter an der Philipps-Universität Marburg

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Vorwort

Die Herausgeber und die Autoren haben sich sehr darüber gefreut, wie positiv die erste Auflage des vorliegenden Kommentars von der Fachöffentlichkeit aufgenommen wurde. Die Herausforderung, eine Bauvertragsrechtsreform mit tiefgehenden Änderungen und Neuerungen eines über Jahrzehnte eingeübten Werkvertragsrechts so zu kommentieren, dass wissenschaftliche Durchdringung und praxisgerechte Aufbereitung einander nicht im Wege stehen, war enorm. Wir sind guter Dinge, dass die Autoren dieser Herausforderung in bemerkenswerter Weise gerecht geworden sind und wir den eingeschlagenen Weg fortsetzen können.

Und dennoch unterscheidet sich die zweite Auflage des Werkes signifikant von der Erstausgabe. Sie verwirklicht den vom Verlag und den Herausgebern stets verfolgten Plan, einen neuen, unverbrauchten und modernen Kommentar zum gesamten gesetzlichen Bauvertragsrecht vorzulegen. Dementsprechend musste das Werk erheblich wachsen. Es umfasst jetzt nicht mehr nur Kommentierungen der Vorschriften des neu geschaffenen Bauvertragsrechts, sondern behandelt das gesamte Werkvertragsrecht, also auch die §§ 631 bis 650 BGB, die unverändert die Grundlage des gesetzlichen Bauvertragsrechts bilden und durch die Sonderregeln in §§ 650a ff. BGB ergänzt bzw. vervollständigt werden. Um auch diesen Kraftakt bewältigen zu können, haben wir einige neue, exzellente Autoren gewinnen können, die gemeinsam mit ihren schon eingeführten Kollegen gerne die Chance wahrgenommen haben, die „Altparagraphen“ des Werkvertragsrechts frisch und unbeeinflusst vom Ballast überkommener Ansichten im Lichte des neuen Bauvertragsrechts betrachten und beurteilen zu können. Das merkt man. Herausgekommen ist, wie wir meinen, eine Kommentierung „aus einem Guss“.

Fast drei Jahre sind seit der Einführung des neuen Bauvertragsrechts vergangen und es zeigt sich, dass seine Anwendung etwas schwer in Gang kommt. Die Praxis folgt noch stark den überkommenen, durch die Anwendung der VOB/B geprägten Vertragsstrukturen. Über die Gründe hierfür kann man nur spekulieren; es spricht viel dafür, dass das Fehlkonstrukt des sog. „Einigungsmodells“ in § 650b Abs. 1 BGB erheblich zu dieser Zurückhaltung beiträgt, die freilich immer mehr schwinden wird. Diesen Entwicklungsprozess, der noch lange andauern kann, wird der Kommentar begleiten und verlässlich nachzeichnen. Gewähr hierfür bietet der Umstand, dass die parallel erscheinende online-Version des Werkes eine ständige Aktualisierung durch die Einarbeitung der langsam wachsenden Rechtsprechung und der sich ebenfalls fortentwickelnden Literatur sicher stellt. Es liegt auf der Hand, dass die Print-Ausgabe des Werkes hiervon bereits auf dem Weg zur zweiten Auflage profitiert hat und auch in Zukunft weiter profitieren wird.

Die Herausgeber hoffen sehr, den eigenen hohen Ansprüchen auch mit der nun erschiene-  
nen zweiten Auflage des Bauvertragsrechtskommentars gerecht zu werden. Sie freuen sich über Ihre Meinung; auch Anregungen sind willkommen.

Köln, Konstanz, München  
im November 2020

*Stefan Leupertz, Mathias Preussner, Christian Sienz*



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

Bearbeiterverzeichnis .....	V
Vorwort .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XI
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXIII

## BGB

§ 218 Unwirksamkeit des Rücktritts .....	1
§ 309 Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit .....	1
§ 312 Anwendungsbereich .....	4
§ 356e Widerrufsrecht bei Verbraucherbauverträgen .....	5
§ 357d Rechtsfolgen des Widerrufs bei Verbraucherbauverträgen .....	7
§ 439 Nacherfüllung .....	9
§ 440 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz .....	16
§ 445a Rückgriff des Verkäufers .....	16
§ 445b Verjährung von Rückgriffsansprüchen .....	23
§ 474 Verbrauchsgüterkauf .....	26
§ 475 Anwendbare Vorschriften .....	26
§ 478 Sonderbestimmungen für den Rückgriff des Unternehmers .....	26
§ 479 Sonderbestimmungen für Garantien .....	27
Vorbem. §§ 631 ff. ....	27
§ 631 Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag .....	28
§ 632 Vergütung .....	41
§ 632a Abschlagszahlungen .....	44
§ 633 Sach- und Rechtsmangel .....	59
§ 634 Rechte des Bestellers bei Mängeln .....	86
§ 634a Verjährung der Mängelansprüche .....	100
§ 635 Nacherfüllung .....	115
§ 636 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz .....	151
§ 637 Selbstvornahme .....	158
§ 638 Minderung .....	169
§ 639 Haftungsausschluss .....	175
§ 640 Abnahme .....	179
§ 641 Fälligkeit der Vergütung .....	217
§ 642 Mitwirkung des Bestellers .....	233
§ 643 Kündigung bei unterlassener Mitwirkung .....	265
§ 644 Gefahrtragung .....	270
§ 645 Verantwortlichkeit des Bestellers .....	276
§ 646 Vollendung statt Abnahme .....	284
§ 647 Unternehmerpfandrecht .....	285
§ 647a Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft .....	285
§ 648 Kündigungsrecht des Bestellers .....	285
§ 648a Kündigung aus wichtigem Grund .....	322
§ 649 Kostenanschlag .....	333
§ 650 Anwendung des Kaufrechts .....	345
§ 650a Bauvertrag .....	357
§ 650b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers .....	367
§ 650c Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2 .....	397
§ 650d Einstweilige Verfügung .....	439
§ 650e Sicherungshypothek des Bauunternehmers .....	452
§ 650f Bauhandwerkersicherung .....	462

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 650g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung .....	485
§ 650h Schriftform der Kündigung .....	505
§ 650i Verbraucherbaupertrag .....	507
§ 650j Baubeschreibung .....	514
§ 650k Inhalt des Vertrags .....	516
§ 650l Widerrufsrecht .....	519
§ 650m Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs .....	522
§ 650n Erstellung und Herausgabe von Unterlagen .....	533
§ 650o Abweichende Vereinbarungen .....	538
§ 650p Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen .....	539
§ 650q Anwendbare Vorschriften .....	635
§ 650r Sonderkündigungsrecht .....	685
§ 650s Teilabnahme .....	700
§ 650t Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer .....	718
§ 650u Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften .....	744
§ 650v Abschlagszahlungen .....	779

### EGBGB

#### Artikel 229. Weitere Überleitungsvorschriften (Auszug)

§ 39 Übergangsvorschrift zum Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren .....	793
--	-----

#### Artikel 244. Abschlagszahlungen beim Hausbau

A. Allgemeines .....	802
B. Anwendungsbereich .....	802

#### Artikel 249. Informationspflichten bei Verbraucherbauperträgen

§ 1 Informationspflichten bei Verbraucherbauperträgen .....	804
§ 2 Inhalt der Baubeschreibung .....	804
§ 3 Widerrufsbelehrung .....	806

### GVG

§ 71 Zuständigkeit in Zivilsachen in 1. Instanz .....	809
§ 72 Zuständigkeit in Zivilsachen in 2. Instanz .....	813
§ 72a Obligatorische Einrichtung spezialisierter Spruchkörper .....	814
§ 119a Obligatorische Einrichtung spezialisierter Senate .....	816

<b>Sachverzeichnis</b> .....	817
------------------------------	-----