

# Verträge am Bau nach der Schuldrechtsreform

Einführung und Kommentar  
zum neuen Recht

herausgegeben von  
Prof. Dr. jur. Axel Wirth  
Rechtsanwalt Christian Sienz  
Rechtsanwalt Dr. Klaus Englert

B 60 273

Juristische Gesamtbibliothek  
Technische Universität Darmstadt

bearbeitet von

Rechtsanwalt Dr. Klaus Englert, Rechtsanwalt Bastian Fuchs  
Rechtsanwalt Norbert Galda, Rechtsanwalt Josef Grauvogl,  
Rechtsanwalt Dr. Josef Langenecker, Rechtsanwalt Olaf Lenkeit,  
Rechtsanwalt Michael Maurer, Rechtsanwältin Claudia Müller,  
Rechtsanwältin Angela Oblinger-Grauvogl,  
Rechtsanwalt Prof. Dr. Bernhard Rauch, Rechtsanwalt Günther Schalk,  
Prof. Dr. Josef Scherer, Rechtsanwalt Christian Sienz

Werner Verlag

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>V</b>
<b>Einführung</b>	<b>VII</b>
<b>Autoren</b>	<b>IX</b>
<b>Literatur</b>	<b>XXV</b>
<b>Abkürzungen</b>	<b>XXXVII</b>
<b>Teil 1</b>	
<b>Grundzüge des neuen Rechts</b>	<b>1</b>
<b>A. Grundzüge des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes und die Auswirkungen auf das Recht der Bau- und Baustofflieferungsverträge</b>	<b>3</b>
<b>I. Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>II. Verjährung</b>	<b>7</b>
<b>1. Regelmäßige Verjährung, §§ 195, 199</b>	<b>7</b>
a) Regelmäßige Verjährungsfrist, § 195	7
b) Beginn der regelmäßigen Verjährung, § 199 Abs. 1	8
c) Höchstfristen der regelmäßigen Verjährung, § 199 Abs. 2 bis 5	8
<b>2. Andere Verjährungsfristen, §§ 196 bis 201</b>	<b>9</b>
a) Rechte an einem Grundstück, § 196	9
b) Dreißigjährige Verjährung, § 197	9
c) Verjährung bei Rechtsnachfolge, § 198	9
d) Beginn anderer Verjährungsfristen, § 200	9
	<b>XI</b>

e) Beginn der Verjährung von festgestellten Ansprüchen, § 201	10
<b>3. Vereinbarungen über Verjährung, § 202</b>	<b>10</b>
<b>4. Hemmung und Neubeginn, §§ 203 bis 213</b>	<b>11</b>
a) Hemmung bei Verhandlungen, § 203	11
b) Hemmung durch Rechtsverfolgung, § 204	11
aa) Unveränderte Hemmungstatbestände	11
bb) Geänderte und neue Hemmungstatbestände	12
cc) Ende der Hemmung durch Rechtsverfolgung	14
c) Weitere Hemmungstatbestände, §§ 205 bis 208	14
d) Wirkung der Hemmung, § 209	15
e) Ablaufhemmung bei nicht voll Geschäftsfähigen, § 210	15
f) Ablaufhemmung in Nachlassfällen, § 211	15
g) Neubeginn der Verjährung, § 212	15
h) Hemmung, Ablaufhemmung und erneuter Beginn der Verjährung bei anderen Ansprüchen, § 213	16
<b>5. Rechtsfolgen der Verjährung, §§ 214 bis 218</b>	<b>17</b>
a) Wirkung der Verjährung, § 214	17
b) Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht nach Eintritt der Verjährung, § 215	17
c) Wirkung der Verjährung bei gesicherten Ansprüchen, § 216	17
d) Verjährung von Nebenleistungen, § 217	18
e) Unwirksamkeit des Rücktritts, § 218	18
<b>III. Unmöglichkeit der Leistung</b>	<b>20</b>
<b>1. Ausschluss der Leistungspflicht, § 275</b>	<b>22</b>
a) § 275 Abs. 1	22
b) § 275 Abs. 2	23
c) § 275 Abs. 3	25
d) § 275 Abs. 4	26

	Inhalt
2. Leistungshindernis bei Vertragsschluss, § 311 a	27
3. Herausgabe des Ersatzes, § 285	30
4. Befreiung von der Gegenleistung und Rücktritt beim Ausschluss der Leistungspflicht, § 326	30
<b>IV. Schadensersatz und Schuldnerverzug</b>	<b>33</b>
1. Schadensersatz wegen Pflichtverletzung, § 280	34
2. Schadensersatz statt der Leistung wegen nicht oder nicht wie geschuldet erbrachter Leistung, § 281	36
a) § 281 Abs. 1	36
b) § 281 Abs. 2	39
c) § 281 Abs. 3	40
d) § 281 Abs. 4	40
e) § 281 Abs. 5	42
3. Schadensersatz statt der Leistung wegen Verletzung einer Pflicht nach § 241 Abs. 2, § 282	42
4. Schadensersatz statt der Leistung bei Ausschluss der Leistungspflicht, § 283	44
5. Ersatz vergeblicher Aufwendungen, § 284	46
6. Verantwortlichkeit des Schuldners, § 276	48
7. Verzug des Schuldners, § 286	49
8. Verantwortlichkeit während des Verzugs, § 287	51
9. Verzugszinsen, § 288	51
<b>V. Gesetzliche Regelung wichtiger Rechtsinstitute</b>	<b>52</b>
1. Positive Vertragsverletzung, § 241 Abs. 2	53
2. c.i.c., § 311 Abs. 2 und 3	54

3. Störung der Geschäftsgrundlage, § 313	55
4. Kündigung aus wichtigem Grund, § 314	57
<b>VI. Rücktrittsrecht</b>	<b>58</b>
1. Rücktritt wegen nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachter Leistung, § 323	59
a) § 323 Abs. 1	59
b) § 323 Abs. 2	61
c) § 323 Abs. 3	62
d) § 323 Abs. 4	62
e) § 323 Abs. 5	63
f) § 323 Abs. 6	64
2. Rücktritt wegen Verletzung einer Pflicht aus § 241 Abs. 2, § 324	64
3. Schadensersatz und Rücktritt, § 325	65
4. Rechtsfolgen des Rücktritts, §§ 346 ff.	66
a) Wirkungen des Rücktritts, § 346	66
b) Nutzungen und Verwendungen nach Rücktritt, § 347	67
c) Sonstige Änderungen	67
<b>VII. Kaufrecht</b>	<b>69</b>
1. Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag, § 433	69
2. Sachmangel, § 434	70
a) § 434 Abs. 1	70
b) § 434 Abs. 2	72
c) § 434 Abs. 3	73
3. Rechtsmangel, § 435	74
4. Öffentliche Lasten von Grundstücken, § 436	74
5. Rechte des Käufers bei Mängeln, § 437	74

6. Verjährung der Mängelansprüche, § 438	76
a) Verjährungsfristen, § 438 Abs. 1 und 3	76
aa) Mängel, § 438 Abs. 1	76
bb) Arglistig verschwiegene Mängel, § 438 Abs. 3	79
b) Beginn der Verjährung, § 438 Abs. 2	79
c) Leistungsverweigerungsrecht nach Verjährung, § 438 Abs. 4 und 5	79
7. Nacherfüllung, § 439	80
a) Anspruch auf Nacherfüllung, § 439 Abs. 1	80
b) Aufwendungen der Nacherfüllung, § 439 Abs. 2	80
c) Verweigerung der Nacherfüllung, § 439 Abs. 3	81
d) Anspruch auf Rückgewähr, § 439 Abs. 4	82
8. Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz, § 440	82
9. Minderung, § 441	84
10. Kenntnis des Käufers, § 442	84
11. Beschaffenheits- und Haltbarkeitsgarantie, § 443	84
12. Weitere Änderungen im Kaufrecht	85
13. Verbrauchsgüterkauf, §§ 474 bis 479	86
a) Begriff des Verbrauchsgüterkaufs, § 474	87
b) Abweichende Vereinbarungen, § 475	87
c) Beweislastumkehr, § 476	88
d) Sonderbestimmungen für Garantien, § 477	88
e) Rückgriff des Unternehmers, § 478	89
f) Verjährung von Rückgriffsansprüchen, § 479	90
VIII. Werkvertragsrecht	91
1. Vergütung eines Kostenvoranschlags, § 632 Abs. 3	91
2. Sach- und Rechtsmangel, § 633	91

a) § 633 Abs. 1	91
b) § 633 Abs. 2	92
c) § 633 Abs. 3	94
3. Rechte des Bestellers bei Mängeln, § 634	94
4. Verjährung der Mängelansprüche, § 634 a	96
a) Verjährungsfristen, § 634 a Abs. 1 und 3	96
aa) Mängel, § 634 a Abs. 1	96
bb) Arglistig verschwiegene Mängel, § 634 a Abs. 3	99
b) Beginn der Verjährung, § 634 a Abs. 2	99
c) Leistungsverweigerungsrecht nach Verjährung, § 634 a Abs. 4 und 5	100
5. Nacherfüllung, § 635	101
a) Anspruch auf Nacherfüllung, § 635 Abs. 1	102
b) Aufwendungen der Nacherfüllung, § 635 Abs. 2	102
c) Verweigerung der Nacherfüllung, § 635 Abs. 3	103
d) Anspruch auf Rückgewähr, § 635 Abs. 4	103
6. Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz, § 636	103
7. Selbstvornahme, § 637	106
8. Minderung, § 638	106
9. Anwendung des Kaufrechts, § 651	108
10. Sonstige Änderungen	109
a) Streichung des § 639 a. F.	109
b) Redaktionelle Änderungen	110
IX. Auswirkungen der Schuldrechtsreform auf die VOB/B	111
1. Neue Fassung der Privilegierung der VOB/B	111

---

2. Isolierte Inhaltskontrolle einzelner Bestimmungen der VOB/B	112
3. Anwendungsbereich der VOB/B	114
X. Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	117
1. Unveränderte und unwesentlich geänderte Vorschriften	118
2. Geänderte Vorschriften	118
XI. Überleitungsvorschriften	121
1. Allgemeine Überleitungsvorschrift, Art. 229 EGBGB § 5	121
2. Überleitungsvorschrift zum Verjährungsrecht, Art. 229 EGBGB § 6	122
a) Art. 229 EGBGB § 6 Abs. 1	122
b) Art. 229 EGBGB § 6 Abs. 2	124
c) Art. 229 EGBGB § 6 Abs. 3 und 4	124
d) Art. 229 EGBGB § 6 Abs. 5 und 6	125
B. Auswirkungen des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes auf Architekten- und Ingenieurverträge	127
I. Auswirkungen auf das Vertragsrecht	129
1. Die Unsicherheitseinrede gemäß § 321	129
2. Störung der Geschäftsgrundlage, § 313	130
3. Unmöglichkeit	131
4. Schuldverhältnis mit Nichtvertragspartei	132
II. Haftungsrecht	132
1. Mangel und Gewährleistung	133
2. Rücktritt	135



3. Schadensersatz	136
4. Verjährung	137
III. Honorarrecht	138
C. Auswirkungen des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes auf Arbeitsrecht und Werkvertrag	141
I. Einleitung	143
1. Verjährung	146
2. Verzugszinsen	147
3. Arbeitsrechtliches Leistungsstörungenrecht	148
II. AGB-Kontrolle der Arbeitsverträge	152
Teil 2	
Kommentierung der neuen bzw. geänderten Paragraphen des BGB	155
Verjährungskommentierung	157
§ 194 BGB Gegenstand der Verjährung	161
§ 195 BGB Regelmäßige Verjährungsfrist	162
§ 196 BGB Verjährungsfrist bei Rechten an einem Grundstück	164
§ 197 BGB Dreißigjährige Verjährungsfrist	165
§ 198 BGB Verjährung bei Rechtsnachfolge	167
§ 199 BGB Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist und Höchstfristen	168
§ 200 BGB Beginn anderer Verjährungsfristen	175
§ 201 BGB Beginn der Verjährungsfrist von festgestellten Ansprüchen	176
§ 202 BGB Unzulässigkeit von Vereinbarungen über die Verjährung	177

	Inhalt
§ 203 BGB Hemmung der Verjährung bei Verhandlungen	180
§ 204 BGB Hemmung der Verjährung durch Rechtsverfolgung	182
§ 205 BGB Hemmung der Verjährung bei Leistungsverweigerungsrecht	194
§ 206 BGB Hemmung der Verjährung bei höherer Gewalt	195
§ 207 BGB Hemmung der Verjährung aus familiären und ähnlichen Gründen	196
§ 208 BGB Hemmung der Verjährung bei Ansprüchen wegen Verletzung der sexuellen Selbstbestimmung	197
§ 209 BGB Wirkung der Hemmung	198
§ 210 BGB Ablaufhemmung bei nicht voll Geschäftsfähigen	199
§ 211 BGB Ablaufhemmung in Nachlassfällen	200
§ 212 BGB Neubeginn der Verjährung	201
§ 213 BGB Hemmung, Ablaufhemmung und erneuter Beginn der Verjährung bei anderen Ansprüchen	202
§ 214 BGB Wirkung der Verjährung	203
§ 215 BGB Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht nach Eintritt der Verjährung	204
§ 216 BGB Wirkung der Verjährung bei gesicherten Ansprüchen	205
§ 217 BGB Verjährung von Nebenleistungen	206
§ 218 BGB Unwirksamkeit des Rücktritts	207
<b>Allgemeines Schuldrecht</b>	<b>209</b>
§ 241 BGB Wesen des Schuldverhältnisses	211
§ 244 BGB Fremdwährungsschuld	217
§ 247 BGB Basiszinssatz	218

§ 275 BGB	Ausschluss der Leistungspflicht	220
§ 276 BGB	Verantwortlichkeit des Schuldners	227
§ 278 BGB	Verantwortlichkeit des Schuldners für Dritte	230
§ 279 BGB	Unvermögen bei Gattungsschuld	231
§ 280 BGB	Schadensersatz wegen Pflichtverletzung	232
§ 281 BGB	Schadensersatz statt der Leistung wegen nicht oder nicht wie geschuldet erbrachter Leistung	235
§ 282 BGB	Schadensersatz statt der Leistung wegen Verletzung einer Pflicht nach § 241 Abs. 2	241
§ 283 BGB	Schadensersatz statt der Leistung bei Ausschluss der Leistungspflicht	243
§ 284 BGB	Ersatz vergeblicher Aufwendungen	246
§ 285 BGB	Herausgabe des Ersatzes	249
§ 286 BGB	Verzug des Schuldners	251
§ 287 BGB	Verantwortlichkeit während des Verzugs	259
§ 288 BGB	Verzugszinsen	260
§ 291 BGB	Prozesszinsen	262
§ 296 BGB	Entbehrlichkeit des Angebots	263
§ 305 BGB	Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag	264
§ 305 a BGB	Einbeziehung in besonderen Fällen	272
§ 305 b BGB	Vorrang der Individualabrede	273
§ 305 c BGB	Überraschende und mehrdeutige Klauseln	275
§ 306 BGB	Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit	278

	Inhalt
§ 306 a BGB Umgehungsverbot	281
§ 307 BGB Inhaltskontrolle	282
§ 308 BGB Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit	290
§ 309 BGB Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit	294
§ 310 BGB Anwendungsbereich	305
§ 311 BGB Rechtsgeschäftliche und rechtsgeschäftsähnliche Schuldverhältnisse	309
§ 311 a BGB Leistungshindernis bei Vertragsschluss	313
§ 311 b BGB Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass	315
§ 311 c BGB Erstreckung auf Zubehör	316
§ 313 BGB Störung der Geschäftsgrundlage	317
§ 314 BGB Kündigung von Dauerschuldverhältnisse aus wichtigem Grund	322
§ 321 BGB Unsicherheitseinrede	325
§ 323 BGB Rücktritt wegen nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachter Leistung	327
§ 324 BGB Rücktritt wegen Verletzung einer Pflicht nach § 241 Abs. 2	336
§ 325 BGB Schadensersatz und Rücktritt	337
§ 326 BGB Befreiung von der Gegenleistung und Rücktritt beim Ausschluss der Leistungspflicht	338
§ 346 BGB Wirkungen des Rücktritts	342
§ 347 BGB Nutzungen und Verwendungen nach Rücktritt	346
§ 348 BGB Erfüllung Zug-um-Zug	347
§ 349 BGB Erklärung des Rücktritts	348
	XXI

§ 350 BGB Erlöschen des Rücktrittsrechts nach Fristsetzung	349
§ 351 BGB Unteilbarkeit des Rücktrittsrechts	350
§ 352 BGB Aufrechnung nach Nichterfüllung	351
§ 353 BGB Rücktritt gegen Reugeld	352
§ 354 BGB Verwirkungsklausel	353
§ 355 BGB mit § 359 BGB Widerrufs und Rückgaberecht bei Verbraucher- verträgen	354
<b>Kauf, Tausch, ohne Verjährung</b>	<b>355</b>
§ 433 BGB Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag	357
§ 434 BGB Sachmangel	364
§ 435 BGB Rechtsmangel	370
§ 436 BGB Öffentliche Lasten von Grundstücken	372
§ 437 BGB Rechte des Käufers bei Mängeln	374
§ 438 BGB Verjährung der Mängelansprüche	378
§ 439 BGB Nacherfüllung	381
§ 440 BGB Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz	384
§ 441 BGB Minderung	386
§ 442 BGB Kenntnis des Käufers	389
§ 443 BGB Beschaffenheits- und Haltbarkeitsgarantie	391
§§ 444, 445 BGB; Synopse	395
§ 446 BGB Gefahr- und Lastenübergang	396
§ 447 BGB Gefahrübergang beim Versandkauf	397

	Inhalt
§ 448 BGB; Synopse	398
§ 449 BGB Eigentumsvorbehalt	399
§§ 450–473 BGB; Synopse	401
§ 474 BGB Begriff des Verbrauchsgüterkaufs	402
§ 475 BGB Abweichende Vereinbarungen	404
§ 476 BGB Beweislastumkehr	407
§ 477 BGB Sonderbestimmungen für Garantien	408
§ 478 BGB Rückgriff des Unternehmers	410
§ 479 BGB Verjährung von Rückgriffsansprüchen	414
<b>Arbeitsrecht</b>	<b>415</b>
§ 615 BGB Vergütung bei Annahmeverzug und bei Betriebsrisiko	417
§ 619 a BGB Beweislast bei Haftung des Arbeitnehmers	421
§ 633 BGB Sach- und Rechtsmangel	424
§ 634 BGB Rechte des Bestellers bei Mängeln	438
§ 634 a BGB Verjährung der Mängelansprüche	446
§ 635 BGB Nacherfüllung	453
§ 636 BGB Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz	459
§ 637 BGB Selbstvornahme	464
§ 638 BGB Minderung	467
§ 639 BGB Haftungsausschluss	472
§ 651 BGB Anwendung des Kaufrechts	474

<b>Überleitungsvorschriften Art. 229 EGBGB</b>	<b>478</b>
§ 5 Allgemeine Überleitungsvorschrift zum Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. 11. 2001	<b>478</b>
§ 6 Überleitungsvorschrift zum Verjährungsrecht nach dem Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. 11. 2001	<b>480</b>
§ 7 Überleitungsvorschrift zu Zinsvorschriften nach dem Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. 11. 2001	<b>483</b>
<b>Synopse der sich für den Bereich des Privaten Baurechts, Architekten- und Ingenieurrechts ändernden Vorschriften des BGB</b>	<b>487</b>
<b>Stichworte</b>	<b>511</b>