

## Buchbesprechungen

Messerschmidt/Voit (Hrsg.)

**Privates Baurecht - Kommentar zu §§ 631 ff. BGB mit systematischen Darstellungen zu HOAI, Vergaberecht, Bauträgervertrag, Sicherung der Ansprüche aus dem Werkvertrag, internationalen Bau- und Planerverträgen, Insolvenz bei Bau- und Planerverträgen sowie einer Kurzkomentierung zur VOB/B.**

Verlag CH Beck, München, 2008. XXI, 1469 Seiten - Leinen - 154,- EUR - ISBN 978-3-406-54838-3 -

Angesichts der Vielzahl an Veröffentlichungen zum Baurecht wird der mit dem Baurecht befasste Jurist zu dem Urteil neigen, mit dem „Messerschmidt/Voit“ wird ein weiteres überflüssiges Werk zum Baurecht vorgelegt. Doch das wäre ein grundlegender Irrtum, wie die anschließende Rezension zeigen wird.

Es handelt sich im Hinblick auf seine Konzeption um eine Novität und zugleich um ein grundlegendes Werk auf dem Markt der baurechtlichen Literatur, das auf der Grundlage einer fundierten systematischen Aufbereitung der rechtlichen Grundlagen des Baurechts dem Praktiker wertvolle Hilfen und Hinweise zur Lösung der vielfältigen Probleme des Baurechts und der im Titel genannten Sondermaterien bietet.

Der Titel des Werks verdeutlicht seine ungewöhnliche Konzeption. Den Kommentierungen ist ein systematischer Teil vorangestellt, der die gesetzlichen Grundlagen des Bau- und Architektenrechts sowie der Sondermaterien des Vergabe-, Planungs-, Bauträger-, Insolvenz- und Prozessrechts dargestellt (S. 1 bis S. 674). Eine vergleichbare grundlegende Aufbereitung der materiellrechtlichen Grundlagen des Baurechts und einiger Sondergebiete findet sich bisher nur in dem von Kleine-Möller und Merl herausgegebenen Handbuch des privaten Baurechts (3. Aufl. 2005).

Der systematische Teil, einer der Schwerpunkte des Werks, dient dazu, die dogmatischen Gemeinsamkeiten und Besonderheiten der einzelnen Sondermaterien des Baurechts aufzuzeigen. Die Erläuterung der dogmatischen Grundlagen des Werkvertragsrechts ist eine wertvolle Ergänzung der traditionellen Kommentare zur VOB/B, die häufig das rechtliche Fundament der VOB/B, die gesetzlichen Regelungen des BGB nur rudimentär behandeln. Da die Regelungen der VOB/B nur die Regelungen des gesetzlichen Werkvertragsrechts teilweise verdrängen oder lediglich modifizieren, sind beispielsweise die Vorschriften des allgemeinen Teils des BGB und des allgemeinen Teils des Schuldrechts sowie einige Vorschriften des Werkvertragsrechts auch für die VOB/B-Verträge maßgeblich. Die systematische Erläuterung erfüllt eine weitere bedeutsame Funktion. Sie bietet dem Leser eine verlässliche Grundlage für die Inhaltskontrolle von Klauselwerken einschließlich der VOB/B.

Zahlreiche Querverweise im systematischen Teil auf die Kommentierungen und entsprechende Querverweise in den Kommentierungen ermöglichen dem Leser, sich in dem Werk mühelos zu orientieren. Bedauerlicherweise ist die Anpassung der Querverweise in der Endfassung des Werkes nicht in allen Fällen gelungen, so dass einige von ihnen auf nicht passende Passagen verweisen. Im systematischen Teil werden alle erdenklichen rechtlichen The-

men erschöpfend abgehandelt, die für den Praktiker von Bedeutung sind. Eine vollständige Aufzählung ist im Rahmen einer Rezension angesichts ihres Umfangs nicht möglich. Der systematische Teil umfasst beispielsweise die Grundlagen des Werkvertragsrechts (Voit, Messerschmidt), den Vertragsabschluss, die Einbeziehung der Klauselwerke und das Transparenzgebot, wie beispielsweise der VOB/B und der VOB/C (Schwenker), die unterschiedlichen Werkvertragstypen (Thiele), die vertraglichen Rechte und Pflichten der Parteien vor und nach Abnahme (v. Rintelen, Drossart, Leupertz), die Abnahme (Messerschmidt), die Sicherung der vertraglichen Ansprüche (Wolff), die Unwirksamkeit und die vorzeitige Beendigung von Verträgen (Oberhauser), die Verjährung der Vergütungsansprüche (Schwenker), die kollisionsrechtlichen und internationalprozessrechtlichen Probleme grenzüberschreitender Verträge (Freitag), eine Einführung in die Systematik sowie eine Kommentierung der zentralen Vorschriften der HOAI (Schwenker/Wessel), die Insolvenz bei Bauverträgen (Huber) sowie die gerichtliche Durchsetzung (Koenen) und die außergerichtliche Streitbeilegung (Boldt).

Das Kapitel E „Bauträgervertrag“ (Wagner) (S. 148 bis S. 210) ist deshalb besonders erwähnenswert, weil der Autor erstmals ausführlich und im Zusammenhang die Folgen darstellt, die sich aus der rechtlichen Qualifikation der MaBV als öffentliches Recht, der Vorschrift des § 632a BGB über Abschlagszahlungen im Werkvertrag, der so genannten Abschlagszahlungsverordnung und der seit dem 01.01.1995 geltenden EG-Richtlinie über missbräuchliche Klauseln (93/13/EWG) für den Bauträgervertrag ergeben. Von besonderer Bedeutung sind die Ausführungen zu den Konsequenzen der Richtlinie über missbräuchliche Klauseln (§ 310 Abs. 3 BGB n. F.) für den traditionellen Bauträgervertrag, die von den Notaren und den Gerichten und, wie zwei neuere Entscheidungen zu Verbraucher-Bauträgerverträgen anschaulich belegen, auch vom BGH nach wie vor negiert werden (BGH, Urt. v. 01.03.2007 - III ZR 164/06, NJW-RR 2007, 1466 = ZfBR 2007, 364; Zulässigkeit einer Schiedsvereinbarung in einem Verbraucher-Bauträgervertrag; vgl. hierzu Thode, ZfBR 2007, 430, ders., DNotz 2007, 404; BGH, Urt. v. 12.04.2007 - VII ZR 50/06, NJW 2007, 407 = ZfBR 2007, 553; partiell ungesicherte Vorauszahlung aufgrund der quotalen Beschränkung der Bürgschaft gem. § 7 MaBV für Mängel am Gemeinschaftseigentum; vgl. hierzu Messerschmidt/Voit - Wagner Teil E Rdn. 100).

Gegenstand des Teiles II. (S. 675 bis S. 1264) ist eine an den spezifischen Konflikten und Problemlagen des Baurechts orientierten Kommentierung des Werkvertragsrechts des BGB. Die Kommentierungen der einzelnen Vorschriften zeichnen sich durchgehend durch dogmatische Stringenz und übersichtliche Gliederungen aus. Die Konsequenzen der dogmatischen Grundlagen der einzelnen Vorschriften werden von den Autoren an handtypischer Fallkonstellationen der Baupraxis aufgezeigt.

Der Teil III, die Kurzkomentierung der VOB Teil B von Voit (S. 1265 bis S. 1934), enthält eine ganz vorzügliche, dogmatisch prägnante Darstellung der Besonderheiten der VOB Teil B auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts und der Rechtsgeschäftslehre des BGB. Im Unterschied zu den herkömmlichen Kommentierungen der VOB Teil B vermeidet der Autor modische Pseudobegriffe wie beispielsweise Bausoll und Baumstände sowie die verbreiteten, zur Darstellung juristischer Sachverhalte ungeeigneten Begrifflichkeiten der Baubetriebslehre. Seine Kommentierung orientiert sich strikt an der Dogmatik und den gesetzlichen Begriffen des BGB, so dass der Leser die

teilweise unjuristischen Begriffe des eigenwilligen Sprachgebrauchs der VOB Teil B den gesetzlichen Grundlagen verlässlich zuordnen kann. Ein eindrucksvolles Beispiel ist die Kommentierung der § 1 Nr. 3 und Nr. 4 VOB Teil B (S. 1272 bis S. 1277). Die Bezeichnung des Teiles III. als Kurzkomentar gibt seinen Inhalt nur unzureichend wieder. Es handelt sich um einen Kommentar, der die Bezeichnung Grundlagenkommentar zur VOB Teil B verdient.

Den Herausgebern sowie allen Autoren dieses Werkes gebührt hoher Respekt. Das Werk genügt in allen Teilen den anerkannten wissenschaftlichen Standards. Die Autoren haben die kaum noch überschaubare Zahl der Veröffentlichungen zum privaten Baurecht sowie die Rechtsprechung sorgfältig ausgewertet und zitiert. Abweichende Meinungen werden ausgewiesen und nicht, wie in der baurechtlichen Literatur nicht selten anzutreffen, ignoriert oder durch abwertende Kennzeichnung als abwegig oder vereinzelt stigmatisiert. Interessengeleitete Ausführungen zur Klientelpflege, die manche Veröffentlichung im Baurecht auszeichnet, habe ich an keiner Stelle des Kommentars gefunden.

Ein ungewöhnlich umfangreiches und detailliertes Sachverzeichnis (Koos, S. 1395 bis S. 1469) eröffnet dem Leser einen mühelosen Zugang zu jedem der erörterten Fragestellungen. Soweit Ausführungen zu einzelnen Fragen an unterschiedlichen Stellen des Werkes zu finden sind, enthält das Sachverzeichnis die entsprechenden Hinweise.

Die Rezension beruht auf einer intensiven Nutzung des Kommentars. Zur Begutachtung eines Konfliktes über die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus einem komplexen Vertrag, der die Errichtung einer Industrieanlage, der für die Anlage erforderlichen Maschinenhalle, von Versorgungsleitungen und die erforderlichen Test- und Optimierungsläufe der Anlage zum Gegenstand hat, habe ich das Werk herangezogen. Es hat sich als überaus hilfreich und verlässlich erwiesen.

Für die sicherlich bald notwendige Neuauflage erlaube ich mir zwei Anregungen: Ein Verzeichnis zumindest der zitierten Entscheidungen des Bundesgerichtshofes mit den wichtigsten Fundstellen und Urteilsanmerkungen wäre überaus hilfreich. Zahlreiche Praktiker orientieren sich zur Lösung rechtlicher Fragestellungen an den ihnen bekannten Entscheidungen des BGH. Ein Verzeichnis der Entscheidungen würde ihnen die Möglichkeit eröffnen, den dogmatischen Kontext und die Ausführungen in unterschiedlichen Passagen des Kommentars zu den einzelnen Entscheidungen aufzufinden.

Die zweite Anregung ist schlicht praktischer Natur. Die Lektüre der Querverweise im Text des Kommentars und der zahlreichen Mehrfachverweise im Sachverzeichnis würde dem Leser sehr erleichtert, wenn das Werk mit mindestens zwei Lesebändchen versehen würde.

Rechtsanwalt Prof. Dr. Reinhold Thode,  
Richter am BGH a.D., Landau/Pfalz