

Kues/von Kiedrowski/Bolz
AGB-Klauseln in Bauverträgen

AGB-Klauseln in Bauverträgen

Einschließlich Architekten-,
Ingenieur- und Bauträgerverträge

Herausgegeben von:

Jarl-Hendrik Kues, LL.M.

Rechtsanwalt

Dr. Bernhard von Kiedrowski

Rechtsanwalt

und

Dr. Stephan Bolz

Rechtsanwalt

2. Auflage 2026



Zitiervorschlag:
Kues/v. Kiedrowski/Bolz AGB-Klauseln Bauverträge/Bearbeiter § ... Rn. ...

beck.de

ISBN PRINT 978 3 406 84407 2

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

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

Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
Umschlag: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie

chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur 2. Auflage

In der Praxis spielen sowohl bei der Vertragsgestaltung wie auch bei der Vertragsabwicklung von Bau-, Architekten- und Bauträgerverträgen Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) eine zentrale Rolle. Wenn leichtfertig zur Verfügung stehende Vertragsmuster verwendet werden, kann dies später zu einem bösen Erwachen führen, wenn sich herausstellt, dass das AGB-Recht zur Anwendung kommt und einzelne Vertragsbedingungen auf der Grundlage der Unklarheitenregelung in § 305c Abs. 2 BGB abweichend von dem eigenen Verständnis kundenfreundlich anders auszulegen sind, oder die Regelung auf dem Prüfstand der Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB unwirksam ist.

Das vorliegende Werk „AGB-Klauseln in Bauverträgen“ ist als Leitfaden für die praktische außergerichtliche und gerichtliche Behandlung einzelner Vertragsklauseln in Bau-, Architekten- und Bauträgerverträgen entwickelt worden. Die Darstellung orientiert sich in erster Linie – wie in der ersten Auflage – an der vorliegenden AGB-rechtlichen Rechtsprechung zu einzelnen Vertragsklauseln. Darüber hinaus sollen Muster für wirksame Vertragsklauseln mehr Sicherheit für die Rechtsanwendung und Hinweise für die Praxis geben.

Da das AGB-Recht in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Obergerichte im ständigen Fluss ist, galt es zwei Jahre nach dem Erscheinen der Erstauflage, neue Entscheidungen in Blick zu nehmen, bei denen Vertragsbedingungen in Bau-, Architekten- und Bauträgerverträgen auf dem Prüfstand der AGB-Kontrolle erstmalig einer Prüfung unterzogen worden sind. Auch ist festzustellen, dass die Rechtsprechung einem fortlaufenden Wandel unterliegt und bei der Kontrolle von AGB in der Tendenz immer strenger wird. So integriert die Neuauflage die Fortentwicklung der Rechtsprechung bis Frühjahr 2026.

Frankfurt am Main – Berlin – Mannheim im April 2026

Jarl-Hendrik Kues
Bernhard von Kiedrowski
Stephan Bolz

Vorwort zur 1. Auflage

In der Praxis spielen sowohl bei der Vertragsgestaltung wie auch bei der Vertragsabwicklung von Bau-, Architekten- und Bauträgerverträgen Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) eine große Rolle. Nach den Mottos „bekannt und bewährt“ und „warum jedes Mal das Rad wieder neu erfinden“ werden gerade in der gesamten Baubranche Vertragsmuster immer und immer wieder verwendet. Damit ist die große, weite Welt des AGB-Rechts eröffnet. Es gibt viele Kommentare zur VOB/B, Literatur zu Bauverträgen und AGB-Recht ist trotz der sehr großen Praxisrelevanz jedoch rar gesät. Es war also Zeit für ein neues Buch, um diese Lücken zu schließen. Hierfür hat sich ein Team von erfahrenen Baurechtlerinnen und Baurechtlern zusammengeschlossen und dieses Buch geschrieben.

Geht es um Bauverträge bei denen die VOB/B von einer Partei in den Vertrag einbezogen worden ist, zeigt die Praxis, dass im „Normalfall“ die VOB/B nicht „im Ganzen“ zur Vertragsgrundlage gemacht wird. Dies deshalb, weil die Versuchung groß ist, zur Verbesserung der eigenen Rechtsposition abweichende Regelungen vorzugeben, mit denen die VOB/B modifiziert wird. Betrachtet man in diesem Zusammenhang die Rechtsprechung, sind Einzelregelungen der VOB/B in den zurückliegenden Jahrzehnten auf dem Prüfstand einer (AGB-) Kontrolle eher mit Samthandschuhen angefasst worden. So sind Entscheidungen, bei denen einerseits die Unklarheitenregel aus § 305c Abs. 2 BGB und andererseits die Inhaltskontrolle der §§ 307 ff. BGB im Bereich der VOB/B zur Anwendung gekommen sind, äußerst selten. Eine Wende könnte durch die aktuelle Entscheidung des BGH zur Unwirksamkeit von § 4 Abs. 7 S. 3 i. V. m. § 8 Abs. 3 VOB/B (BGH, Urteil vom 19.1.2023 – VII ZR 34/20) und der Anwendung von § 305c Abs. 2 BGB bzw. § 307 BGB ausgelöst worden sein. Unabhängig von der Vereinbarung der VOB/B spielt die ABG-Kontrolle bei Bauverträgen immer dann eine große Rolle, wenn es um die Regelungsbereiche geht, die von der VOB/B nicht erfasst werden oder um Vertragsklauseln, mit denen die einschlägigen werk- und baurechtlichen Vorschriften des BGB modifiziert oder ergänzt werden. Dies betrifft im Übrigen auch Architekten- und Ingenieurverträge einerseits wie auch Bauträgerverträge andererseits.

Die nachfolgenden Ausführungen bieten zunächst eine Einführung in das AGB-Recht. Im Bereich von Bauverträgen finden sich sodann umfangreiche Ausführungen zur Wirksamkeitskontrolle der einzelnen Vorschriften der VOB/B sowie zu typischen AGB-Klauseln in allen praxisrelevanten Themenkomplexen, die jeweils sowohl aus Auftraggeber- wie auch aus Auftragnehmersicht rechtlich analysiert werden. Im Weiteren werden typische AGB-Klauseln dargestellt und beleuchtet, die in Architekten- und Ingenieurverträgen sowie in Bauträgerverträgen die Praxis prägen.

Das vorliegende Werk liefert dem Baurechtspraktiker erstmalig alles, was er für seine tägliche Arbeit bei der Gestaltung und Prüfung von Vertragsbedingungen in Bau- und Architektenverträgen benötigt, nämlich eine Darstellung des rechtlich zulässigen Rahmens in allen Vertragsbereichen, eine Analyse der vorliegenden Rechtsprechung zur Wirksamkeit/Unwirksamkeit einzelner AGB-Klauseln in Bau-, Architekten- und Bauträgerverträgen sowie konkrete Formulierungsvorschläge und Checklisten für die Abfassung wirksamer Vertragsbedingungen.

Über Feedback, Hinweise zu aktuellen Gerichtsentscheidungen zu „AGB-Klauseln in Bauverträgen“ wie auch Anregungen für etwaig zukünftig noch zu beachtende Regelungen freuen wir uns.

Frankfurt am Main – Berlin – Mannheim
im September 2023

Jarl-Hendrik Kues
Bernhard von Kiedrowski
Stephan Bolz

Herausgeber- und Bearbeiterverzeichnis

Jarl-Hendrik Kues, LL.M., Rechtsanwalt, c. r. p. law. partnerschaft mbB, Frankfurt am Main

Dr. Bernhard von Kiedrowski, Rechtsanwalt, von Kiedrowski | Caspary | Rechtsanwälte, Berlin

Dr. Stephan Bolz, Rechtsanwalt, id Verlags GmbH, Mannheim

Dr. Ralf Averhaus, Rechtsanwalt, Leinemann und Partner Rechtsanwälte mbB, Berlin

Dr. Andreas Bahner, Rechtsanwalt, franz + partner rechtsanwälte mbB, Köln

Patrick Böck, LL.M., Rechtsanwalt, c. r. p. law. partnerschaft mbB, München

Dr. Tobias Friedhoff, Richter am Oberlandesgericht, Frankfurt am Main

Miriam B. Jahn, Rechtsanwältin, 3R Rechtsanwälte, Hamburg

Frederic Jürgens, Rechtsanwalt, GSK STOCKMANN Rechtsanwälte, Heidelberg

Natalie Kaestner, Rechtsanwältin, Karlsruhe

Dr. Stephan Kleinjohann, Rechtsanwalt, KLEINJOHANN Rechtsanwälte Fachanwälte Notare GbR, Rosdorf

Norbert Knöbel, Rechtsanwalt, CONVENTUM PartG mbB, Düsseldorf

Moritz Lennich, Rechtsanwalt, franz + partner rechtsanwälte mbB, Köln

Dr. Wiebke Mund, Rechtsanwältin, c. r. p. law. partnerschaft mbB, Berlin

Henrik M. Nonhoff, Rechtsanwalt, CONVENTUM PartG mbB, Düsseldorf

Armin Preussler, Rechtsanwalt, Leinemann und Partner Rechtsanwälte mbB, Berlin

Dr. Philipp Pröbsting, Rechtsanwalt, PricewaterhouseCoopers Legal AG Rechtsanwalts-gesellschaft, Düsseldorf

Björn Retzlaff, Vorsitzender Richter am KG, Berlin

Dr. Danilo Rosendahl, Rechtsanwalt, c. r. p. law. partnerschaft mbB, Berlin

Thomas Ryll, Rechtsanwalt, a|sh sander.hofrichter architekten GmbH, Ludwigshafen/Rhein

Philipp Scharfenberg, Rechtsanwalt, MELCHERS Rechtsanwälte PartG mbB, Heidelberg

Gabriela Barac, Rechtsanwältin, c. r. p. law. partnerschaft mbB, Frankfurt am Main

Felix S. Thomas, Rechtsanwalt, c. r. p. law. partnerschaft mbB, Frankfurt am Main

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 2. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VII
Herausgeber- und Bearbeiterverzeichnis	IX
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Literaturverzeichnis (abgekürzte Literatur in Klammern)	XXXV
Kapitel 1 Einleitung	1
§ 1 Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (<i>Kues</i>)	1
§ 2 Gesetzliche Privilegierung der VOB/B Inhaltskontrolle der einzelnen VOB/B-Regelungen (<i>Bolz</i>)	87
Kapitel 2 Typische AGB-Klauseln in Bauverträgen	123
§ 3 Vertrag (Vertragsschluss und Vertragsgegenstand) (<i>Bahner</i>)	123
§ 4 Bausoll (Leistungsbeschreibung, Komplettheitsklauseln, Anordnungsrechte, Baugrundrisikoklauseln) (<i>Nonhoff/Knöbel</i>)	144
§ 5 Vergütung (Leistungsänderungen, Festpreisklauseln, Stundenlohnarbeiten, Nachlassklauseln) (<i>Rosendahl</i>)	180
§ 6 Ausführung (Koordination, Selbstauführung, Bedenken) (<i>Lennich</i>)	241
§ 7 Ausführungsfristen, Behinderung und Unterbrechung, Vertragsstrafe (<i>Thomas</i>)	254
§ 8 Gefahrtragung (<i>Scharfenberg</i>)	334
§ 9 Verteilung der Gefahr, Haftung (<i>Friedhoff</i>)	345
§ 10 Kündigung (<i>Mund</i>)	363
§ 11 Abnahme (<i>Jürgens</i>)	387
§ 12 Mängelansprüche (<i>Pröbsting</i>)	408
§ 13 Abrechnung (Klauseln zur Rechnungsstellung, Aufmaßklauseln, Verzichts-/Verfallklauseln) (<i>Kaestner</i>)	441
§ 14 Zahlung, Skonto, Umlageklauseln (<i>Barac</i>)	464
§ 15 Sicherheitsleistungen (<i>v. Kiedrowski</i>)	504
§ 16 Verjährung (<i>v. Kiedrowski/Retzlaff</i>)	584
§ 17 Streitigkeiten (Gerichtsstandsvereinbarungen, Klauseln zu alternativen Streitbeilegungen, Rechtswahlklauseln, Zwangsvollstreckungsklauseln) (<i>Böck</i>)	593
Kapitel 3 Typische AGB-Klauseln in Architekten- und Ingenieurverträgen	625
§ 18 Allgemeine Regelungen in Architekten- und Ingenieurverträgen (<i>Preussler</i>) ..	625
§ 19 Abtretung, Leistungsverweigerungs-/Zurückbehaltungsrechte, Aufrechnung (<i>v. Kiedrowski/Jahn</i>)	645
	XI

Inhaltsübersicht

§ 20 Vergütung (<i>Ryll</i>)	657
§ 21 Haftung (<i>Averhaus</i>)	739
Kapitel 4 Typische AGB-Klauseln in Bauträgerverträgen	759
§ 22 Allgemeine Regelungen in Bauträgerverträgen (<i>Kleinjohann</i>)	759
Sachverzeichnis	815

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VII
Herausgeber- und Bearbeiterverzeichnis	IX
Inhaltsübersicht	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Literaturverzeichnis (abgekürzte Literatur in Klammern)	XXXV

Kapitel 1 Einleitung

§ 1 Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (<i>Kues</i>)	1
A. Allgemeines	4
B. Entstehungsgeschichte	5
C. Bedeutung und Einfluss der EG-Richtlinie zu missbräuchlichen Klauseln in Verbraucherverträgen	6
I. Einwirkung der Klausel-RL (93/13/EWG) auf das deutsche Recht ..	7
II. Richtlinienkonforme Auslegung	7
D. Wertungsgrundlagen des AGB-Rechts	7
I. Gesetzliche Grundgedanken	7
II. Schutzzweck des AGB-Rechts im Rahmen des Bauvertragsrechts ..	8
E. Sachlicher Anwendungsbereich des AGB-Rechts und Ausnahmen	8
I. Gesetzliche Ausnahmen vom Anwendungsbereich des AGB-Rechts	8
II. Vertraglich vereinbarte Ausnahmen vom Anwendungsbereich des AGB-Rechts	9
F. Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, § 305 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB	10
I. Vertragsbedingungen	11
II. Vorformulierung für eine Vielzahl von Verträgen	13
1. Vorformulierung	13
2. Vielzahl von Verträgen	14
3. Stellen/Verwender	14
G. Vorrang der Individualabrede, § 305 Abs. 1 S. 3 BGB	17
I. Aushandeln	17
II. Beweislast	19
H. Einbeziehung der AGB in den Vertrag, § 305 Abs. 2 BGB	20
I. Inhalt und Zweck	20
II. Verhältnis von § 305 Abs. 2 BGB zum allgemeinen Vertragsrecht ..	20
III. Einbeziehung in der Stufenfolge der AGB-Kontrolle	21
IV. Einbeziehungsvereinbarung	21
1. Ausdrücklicher Hinweis	22
2. Hinweis durch Aushang	23
3. Möglichkeit zumutbarer Kenntnisnahme	23
4. Maßgeblicher Zeitpunkt	24
5. Einverständnis des Kunden	24
6. Beweisfragen	24
V. Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen im unternehmerischen Geschäftsverkehr	25

I. Vorrang der Individualabrede, § 305b BGB	26
I. Voraussetzung des Vorrangs	26
II. Schriftliche Vertragsabreden	27
III. Mündliche Vertragsabreden	27
IV. Problematik der Schriftformklauseln	27
V. Wirksamkeit von Schriftformklauseln	28
VI. Rechtsfolgen des Vorrangs	29
J. Ausschluss überraschender Klauseln und mehrdeutiger Klauseln, § 305c BGB	29
I. Allgemeines	29
II. Verbot überraschender Klauseln	30
III. Tatbestandliche Voraussetzungen	31
1. Objektiv ungewöhnlich	31
2. Überraschungsmoment	31
3. Verhältnis zu anderen Vorschriften des AGB-Rechts (§§ 305 ff. BGB)	32
K. Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen	32
I. Stellung der § 307 ff. BGB im Vertragsrecht	33
1. Maßstab der Sittenwidrigkeit (§ 138 Abs. 1 BGB)	33
2. Treu und Glauben (§ 242 BGB)	34
3. Billigkeitskontrolle nach § 315 BGB	34
4. Irrtumsanfechtung	35
II. Inhaltskontrolle, § 307 BGB	36
1. Normzweck	37
2. Deklaratorische Klauseln	38
3. Leistungsbeschreibung und Preise	39
III. Grundtatbestand, § 307 Abs. 1 S. 1 BGB	41
1. Benachteiligung entgegen den Geboten von Treu und Glauben	41
2. Interessenabwägung	41
3. Berücksichtigung des gesamten Vertragsinhalts	41
4. Summierungseffekt	42
5. Kompensation	42
6. Objektiver Klauselinhalt	42
7. Verständnis der betroffenen Verkehrskreise	42
8. Äquivalenzprinzip	43
IV. Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 S. 2 BGB	43
1. Verhältnis zu Auslegung, Einbeziehungs- und Inhaltskontrolle	44
2. Fallgruppen des Transparenzverstößes	44
V. Unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 2 BGB	46
1. Normzweck	46
2. Grundgedanke des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB	47
3. Grundgedanke des § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB	49
VI. Besonderheiten bei Verträgen mit Unternehmen	50
1. Maßstäbe der Angemessenheit	50
2. Ausstrahlungswirkungen der §§ 308, 309 BGB	50
VII. Keine Besonderheiten bei förmlichen Vergabeverfahren	51
L. Besondere Klauselverbote	51
I. Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit, § 308 BGB	52
1. Allgemeines	52
2. Verhältnis zu § 307 BGB	52
3. Unternehmerischer Rechtsverkehr	52
4. Beweislast	53
5. § 308 Nr. 1 BGB (Annahme- und Leistungsfrist)	53

6. § 308 Nr. 1a und Nr. 1b BGB (Zahlungsfrist und Überprüfungs- und Annahmefrist)	54
7. § 308 Nr. 2 BGB (Nachfrist)	54
8. § 308 Nr. 3 BGB (Rücktrittsvorbehalt)	55
9. § 308 Nr. 4 BGB (Änderungsvorbehalt)	55
10. § 308 Nr. 5 BGB (Fingierte Erklärungen)	56
11. § 308 Nr. 6 BGB (Fiktion des Zugangs)	56
12. § 308 Nr. 7 BGB (Abwicklung von Verträgen)	57
13. § 308 Nr. 8 BGB (Nichtverfügbarkeit der Leistung)	57
II. Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit, § 309 BGB	57
1. Allgemeines	57
2. Verhältnis zu § 307 BGB	58
3. Unternehmerischer Rechtsverkehr	58
4. Beweislast	59
5. § 309 Nr. 1 BGB (Kurzfristige Preiserhöhungen)	59
6. § 309 Nr. 2 BGB (Leistungsverweigerungsrecht)	59
7. § 309 Nr. 3 BGB (Aufrechnungsverbot)	59
8. § 309 Nr. 4 BGB (Mahnung, Fristsetzung)	60
9. § 309 Nr. 5 BGB (Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen)	60
10. § 309 Nr. 6 BGB (Vertragsstrafe)	60
11. § 309 Nr. 7 BGB (Haftungsausschluss bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden)	61
12. § 309 Nr. 8 BGB (Haftungsausschlüsse bei Pflichtverletzung) ...	62
M. Anwendungsbereich, § 310 BGB	66
I. Verträge zwischen Unternehmen, § 310 Abs. 1 BGB	66
II. Gewohnheiten und Handelsbräuche als Korrektiv	67
III. Ausschluss der VOB/B von der Inhaltskontrolle	68
IV. Ausnahmeregelung Versorgungswirtschaft, § 310 Abs. 2 BGB	68
V. Verbraucherverträge, § 310 Abs. 3 BGB	69
1. Verbrauchervertrag	69
2. Fiktion des „Stellens“	69
3. Vorformulierte Einmalbedingungen	70
4. Inhaltskontrolle und Begleitumstände	70
5. Beweislast	70
N. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit und Nichteinbeziehung	71
I. Grundsatz des Fortbestehens des Vertrags im Übrigen	71
1. Keine Abweichung von § 306 Abs. 1 BGB durch AGB	72
2. AGB kein Vertragsbestandteil – dispositive Gesetzes-/ergänzende Vertragsauslegung	72
II. Inhalt des wirksam gebliebenen Vertrages	72
1. Keine geltungserhaltende Reduktion	73
2. Blue-Pencil-Test/Teilbarkeit des Vertrages	74
3. Dispositives Recht	74
4. Ergänzende Vertragsauslegung	75
5. Vertragliche Vorsorge/Salvatorische Klausel	76
III. Unwirksamkeit des Vertrages als Ausnahme	77
1. Allgemeines	77
2. Anwendungsfälle des § 306 Abs. 3 BGB	78
3. Unternehmerischer Rechtsverkehr	79
O. VOB/C und AGB-Recht	79
I. Allgemeines	79
II. Vereinbarung der VOB/C	80

III. Vereinbarung der VOB/C im unternehmerischen Rechtsverkehr ...	81
1. Vereinbarung VOB/C mit „bauunerfahrenem“ Vertragspartner ..	81
2. Vereinbarung VOB/C mit „bauerfahrenem“ Vertragspartner	81
IV. Überraschende, mehrdeutige Klauseln der VOB/C, § 305c BGB ...	81
1. Überraschende Klauseln der VOB/C, § 305c Abs. 1 BGB	81
2. Unklarheitenregelung, § 305c Abs. 2 BGB	82
V. Inhaltskontrolle der VOB/C	83
1. Kontrollfähigkeit, § 307 Abs. 3 BGB	83
2. Transparenzgebot und unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 1 und Abs. 2 BGB	84
§ 2 Gesetzliche Privilegierung der VOB/B Inhaltskontrolle der einzelnen VOB/B-Regelungen (Bolz)	87
A. Die AGB-rechtliche Privilegierung der VOB/B	88
I. Privilegierung nur im Unternehmensverkehr	88
II. Keine Privilegierung bei Verbraucherverträgen	91
III. Vereinbarung der VOB/B „als Ganzes“	92
1. Abweichung von der VOB/B	92
2. Inanspruchnahme von Öffnungsklauseln (Abweichungsvorbehalte)	94
3. Nutzung von Vereinbarungsvorbehalten	96
4. Ausübung von Wahlmöglichkeiten	97
5. Abweichungen von der VOB/C	98
B. Die Inhaltskontrolle der einzelnen VOB/B-Regelungen	98
I. Auftraggeber ist Verwender der VOB/B	99
1. § 1 VOB/B (Art und Umfang der Leistung)	99
2. § 2 VOB/B (Vergütung)	103
3. § 4 VOB/B (Ausführung)	105
4. § 5 VOB/B (Ausführungsfristen)	107
5. § 6 VOB/B (Behinderung und Unterbrechung der Ausführung) .	108
6. § 8 VOB/B (Kündigung durch den Auftraggeber)	109
7. § 10 VOB/B (Haftung)	110
8. § 13 VOB/B (Mängelansprüche)	111
9. § 14 Abs. 4 VOB/B (Rechnungserstellung durch den Auftraggeber)	111
10. § 15 Abs. 5 VOB/B (Zweifel über Umfang von Stundenlohnarbeiten)	112
11. § 16 VOB/B (Zahlung)	112
12. § 17 VOB/B (Sicherheitsleistung)	114
13. § 18 VOB/B (Streitigkeiten)	115
II. Auftragnehmer ist Verwender der VOB/B	116
1. § 1 Abs. 3 und Abs. 4 VOB/B	116
2. § 2 VOB/B (Vergütung)	116
3. § 5 Abs. 4 VOB/B (Kündigung wegen Verzugs)	117
4. § 6 Abs. 6 S. 1 VOB/B (Ausschluss des entgangenen Gewinns) ..	117
5. § 7 Abs. 1, 2 VOB/B (Verteilung der Gefahr)	118
6. § 12 VOB/B (Abnahme)	118
7. § 13 VOB/B (Mängelansprüche)	119
8. § 15 Abs. 3 S. 5 VOB/B (Anerkenntnis von Stundenlohnzetteln)	121
9. § 17 Abs. 6 Nr. 3 S. 2 VOB/B (Verlust des Sicherheitsanspruchs)	121
10. § 18 Abs. 1 VOB/B (Gerichtsstandsvereinbarung)	121

Kapitel 2 Typische AGB-Klauseln in Bauverträgen

§ 3 Vertrag (Vertragsschluss und Vertragsgegenstand) (Bahner)	123
A. Einleitung: Zu den rechtlichen Grundlagen	123
B. Konkrete Klauseln und Problemfälle in der Praxis	125
I. Regelungen und Klauseln über den Vertragsschluss	126
1. Zum Zustandekommen des Vertrages	126
2. Regelungen zur Angebotsbindung	128
3. Zum individuellen Aushandeln	131
II. Abwehrklauseln	133
1. Einbezug von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	133
2. Einbezug der VOB/B	135
3. Schriftformklauseln	137
4. Vollständigkeitsklauseln	138
III. Inhaltsklauseln	139
1. Erklärungen des Vertragspartners	139
2. Noch nicht vorliegende Vertragsunterlagen	140
3. Salvatorische Klauseln	141
C. Schlussfolgerungen	142
§ 4 Bausoll (Leistungsbeschreibung, Komplettheitsklauseln, Anordnungsrechte, Baugrundrisikoklauseln) (Nonhoff/Knöbel)	144
A. Einleitung	144
B. Gesetzliches Leitbild/Regelungen der VOB/B	146
C. Umfang und Grenzen der Inhaltskontrolle von Bausollregelungen	148
D. Ausgangslage und Interessen der Vertragsparteien	151
E. Beurteilung einzelner Bausollklauseln	151
I. Komplettheitsklauseln	151
1. Schlüsselfertigklauseln/“Totale“ Komplettheitsklauseln	153
2. Planvollständigkeitsklauseln	154
3. Einbeziehung behördlicher Genehmigungen	155
4. Klauseln zu Prüf- und Hinweispflichten, Bestätigungsklauseln	156
5. Nebenangebote/Sondervorschläge	157
II. Günstigkeits- und Unklarheitenklauseln	158
III. Erweiterungs- und Beschränkungsklauseln	160
1. Ausgangslage	160
2. AGB des Bestellers	161
3. AGB des Auftragnehmers	162
4. Beurteilung von Beispielklauseln	163
IV. Einbeziehung „Besonderer Leistungen“ in das Bausoll	168
V. Risikoübernahmeklauseln	174
1. Baugrundrisiko	174
2. Planungsrisiko	176
3. Mengenrisiko	177
VI. Besonderheiten im Verbrauchergeschäft	177
§ 5 Vergütung (Leistungsänderungen, Festpreisklauseln, Stundenlohnarbeiten, Nachlassklauseln) (Rosendahl)	180
A. Einleitung	181
B. Nachlassklauseln	185
I. Einleitung	185
II. Klauselkontrolle im Einzelnen	188
III. Ausblick für die Praxis	190

C. Festpreis-/Höchstpreisklauseln und Preisgleitklauseln	190
I. Einleitung	190
II. Festpreis-/Höchstpreisklauseln	192
III. Preisgleitklauseln	194
D. Mengenänderungen	197
I. Einleitung	197
II. Klauselkontrolle im Einzelnen	198
III. Ausblick für die Praxis	200
E. Eventual-/Bedarfspositionen	201
I. Einleitung	201
II. Klauselkontrolle im Einzelnen	202
III. Ausblick für die Praxis	203
F. Vergütung für Leistungsänderungen	204
I. Schriftform-, Ankündigungs- und Beauftragungsklauseln	204
1. Einleitung	204
2. Klauselkontrolle im Einzelnen	206
3. Ausblick für die Praxis	212
II. Abgeltungsklauseln	213
1. Genereller Ausschluss von Mehrvergütungsansprüchen	213
2. Unentgeltlichkeit von Planungsleistungen	214
3. Unentgeltlichkeit von Besonderen Leistungen	219
III. Änderungsvergütung	222
1. Einleitung	222
2. Nachtragspreisberechnung	224
3. Abschlagsforderungen	230
4. Ausblick für die Praxis	232
G. Stundenlohnarbeiten	232
I. Einleitung	232
II. Klauselkontrolle im Einzelnen	234
III. Ausblick für die Praxis	238
H. Vergütung für nicht verlangte Leistungen	239
I. Vergütung bei Behinderung und Unterbrechung	239
J. Vergütung bei Minderleistungen, Selbstübernahme und vorzeitiger Vertragsbeendigung	240
§ 6 Ausführung (Koordination, Selbstaussführung, Bedenken) (Lennich)	241
A. Koordination	241
I. Die Interessenlagen bei der Gestaltung von AGB-Klauseln	241
II. Der gesetzliche Rahmen	242
III. Einzelne AGB-Klauseln	243
IV. Rechtsfolgen unwirksamer AGB-Klauseln	244
V. Hinweise für die Vertragsgestaltung	244
B. Selbstaussführung	245
I. Die Interessenlagen bei der Gestaltung von AGB-Klauseln	245
II. Der gesetzliche Rahmen	245
III. Einzelne AGB-Klauseln	246
1. Rechtsprechung zu AGB-Klauseln	246
2. Meinungsstand zu § 4 Abs. 8 VOB/B	247
IV. Rechtsfolgen unwirksamer AGB-Klauseln	248
V. Hinweise für die Vertragsgestaltung	249
C. Bedenken	249
I. Die Interessenlagen bei der Gestaltung von AGB-Klauseln	249
II. Der gesetzliche Rahmen	250

III. Einzelne AGB-Klauseln	250
IV. Rechtsfolgen unwirksamer AGB-Klauseln	252
V. Hinweise für die Vertragsgestaltung	252
§ 7 Ausführungsfristen, Behinderung und Unterbrechung, Vertragsstrafe	
<i>(Thomas)</i>	254
A. Ausführungsfristen	256
I. Allgemeines; Interessenlage der Parteien	256
II. Gesetzliche Leitbilder	257
III. Besonderheiten bei Vereinbarung durch AGB	259
1. Besonderheiten bei Einbeziehung der VOB/B	259
2. Besonderheiten aufgrund der VOB/A	260
3. Ankreuzoptionen und Leerfelder	260
4. Vorrang der Individualabrede, § 305b BGB; Vereinbarung neuer Termine; Bauzeitenplan	261
IV. Inhaltskontrolle	263
1. Klauselverbote ohne und mit Wertungsmöglichkeit, §§ 309, 308 BGB	263
2. Festlegung von Ausführungsfristen; Bestimmtheit	264
3. Festlegung verbindlicher Vertragsfristen	267
4. (Nachträgliche) Bestimmung der Leistungszeit	268
5. Umgehung von Verzugsvorschriften	273
V. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit	275
B. Behinderung und Unterbrechung	276
I. Allgemeines; Interessenlage	276
II. Gesetzliches Leitbild	277
III. Besonderheiten bei Vereinbarung durch AGB	278
1. Besonderheiten bei Einbeziehung der VOB/B	278
2. Kontrollfähigkeit der Klausel	279
3. Überraschende Klauseln und Auslegung, ggf. zu Lasten des Verwenders, § 305c Abs. 1, Abs. 2 BGB	279
IV. Inhaltskontrolle	280
1. Klauselverbote ohne und mit Wertungsmöglichkeit, §§ 309, 308 BGB	280
2. Risikoverlagerung	280
3. Schaffung weiterer Tatbestandsvoraussetzungen	287
4. Konsequenzen von Behinderungen	289
V. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit	289
C. Vertragsstrafe	290
I. Allgemeines; Interessenlage der Parteien	290
II. Abgrenzung zu anderen Instituten	293
III. Gesetzliches Leitbild der Vertragsstrafe im Sinne der §§ 339 ff. BGB	294
IV. Besonderheiten bei Vereinbarung durch AGB	295
1. Vereinbarung durch AGB; Besonderheiten der VOB/A und VOB/ B	295
2. Einbeziehung; Ankreuzoptionen und Leerfelder	296
3. Überraschende Klausel, § 305c Abs. 1 BGB	297
4. Auslegung, ggf. zu Lasten des Verwenders, § 305c Abs. 2 BGB ..	298
5. Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 S. 2 BGB; Insbesondere Bezugsgrößen	298
6. Vorrang der Individualabrede, § 305b BGB; Vereinbarung neuer Termine	302
V. Inhaltskontrolle	304

1. Klauselverbote ohne und mit Wertungsmöglichkeit, §§ 309, 308 BGB	304
2. Vertragsstrafe bei Überschreitung von Endterminen	304
3. Vertragsstrafe bei Überschreitung von Einzelterminen	320
4. Vertragsstrafe für sonstige Pflichten	327
5. Vertragsstrafen in der Leistungskette	330
6. Vertragsstrafe als Haftungsbegrenzung	331
7. FIDIC-Regelwerke	331
VI. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit	332
§ 8 Gefahrtragung (Scharfenberg)	334
A. Gesetzliche Regelungen und rechtliche Grundlagen	334
I. Gesetzliche Regelungen	334
1. Zentrale Normen der Gefahrtragung im Werk- und Bauvertrag in §§ 644, 645 BGB	334
2. Bauvertragliche Vermutungsregel bei Zustandsfeststellung und verweigerter Abnahme in § 650g Abs. 1 bis 3 BGB	335
II. Regelungszweck und Risikozuweisung	335
1. Regelungszweck der §§ 644, 645 BGB	335
2. Gesetzliche Risikozuweisung	335
3. Regelungszweck des § 650g Abs. 3 BGB	336
III. Interessenlage der Vertragsparteien	337
IV. Abdingbarkeit der gesetzlichen Regelung	337
1. Abweichungen bzw. Modifikation von den Gefahrtragungsregelungen der §§ 644, 645 BGB	337
2. Abweichungen von der Bauvertraglichen Zustandsfeststellungs- bzw. Vermutungsregelung des § 650g Abs. 1 bis 3 BGB	340
B. Betrachtung einzelner Klauseln	341
I. Klauseln zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs	341
1. Vom Besteller gestellte Klauseln	341
2. Vom Unternehmer gestellte Klauseln	341
II. Klauseln bezüglich der Risikozuweisung	342
1. Vom Besteller gestellte Klauseln	342
2. Vom Unternehmer gestellte Klauseln	343
III. Klauseln zur Zustandsfeststellung und Vermutungsregelung des § 650g Abs. 3 BGB	343
1. Vom Besteller gestellte Klauseln	343
2. Vom Unternehmer gestellte Klauseln	344
§ 9 Verteilung der Gefahr, Haftung (Friedhoff)	345
A. Darstellung der Interessenlage von Auftraggeber und Auftragnehmer bei der Vertrags- und AGB-Gestaltung	345
B. Darstellung des rechtlichen Rahmens bzw. des gesetzlichen Leitbilds	346
I. § 276 BGB	346
II. § 278 BGB	348
III. § 254 BGB	348
IV. Beweislast	349
C. Darstellung und Analyse der zu einzelnen AGB-Klauseln vorliegenden Rechtsprechung	349
I. Haftungsbegrenzende Klauseln	350
1. Begrenzung der Haftung des Auftragnehmers	350
2. Begrenzung der Haftung des Auftraggebers	352

II. Haftungserweiternde Klauseln	354
1. Erweiterung der Haftung des Auftragnehmers	354
2. Schadenspauschalen zulasten des Auftraggebers	358
III. Klauseln betreffend die Darlegungs- und Beweislast	359
IV. Gefahrtragsklauseln	360
D. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit; Lückenschließung nach dispositivem Recht	360
E. Hinweise zur Formulierung von AGB betreffend die Haftung	362
§ 10 Kündigung (Mund)	363
A. Einführung	363
I. Gesetzgeberische Intention und allgemeine Regelungen zu Kündigung und Rücktritt, §§ 314, 323 BGB	363
II. Kündigungs- und Rücktrittstatbestände im Werkvertragsrecht	364
1. Rücktrittrecht bei Sach- u. Rechtsmängeln, § 634 Nr. 3 BGB ..	364
2. Kündigungstatbestände im Werkvertragsrecht	364
B. Vertraglich vereinbarte Kündigungstatbestände/Interessenlagen der Parteien u. Grenzen des AGB-Rechts	368
I. Vertraglich vereinbarte Kündigungstatbestände = individuelle Interessenlage der Vertragspartei	368
II. Grenzen individuell-generalisierter Interessenlagen im AGB-Recht .	368
1. Maßgebliche Regelungen der §§ 305 ff. BGB	368
2. Klauselverbote der §§ 308 und 309 BGB	369
III. §§ 8 und 9 VOB/B als Angemessenheitsmaßstab im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 oder Abs. 1 S. 1 BGB?	372
C. Klauselkontrolle im Einzelnen	373
I. Ausschluss/Modifikation gesetzlicher Kündigungsrechte	373
II. Ausschluss von Vergütung für nicht erbrachte Leistungen	374
III. Schaffung zusätzlicher Kündigungsgründe zum Vorteil des Verwenders	376
IV. Schaffung weiterer Kündigungsvoraussetzungen	378
V. Regelungen zur Vergütung im Kündigungsfall	380
VI. Schadenersatzklauseln	385
D. Rechtsfolgen unwirksamer AGB und Bedeutung dessen für die Vertragsgestaltung	385
§ 11 Abnahme (Jürgens)	387
A. Abnahmebegriff	387
B. Formen der Abnahme	388
I. Mündliche Abnahme	389
II. Förmliche Abnahme	389
III. Konkludente Abnahme	390
IV. Abnahmefiktion, § 640 Abs. 2 BGB	391
C. Teilabnahme	392
D. Interessenlage Besteller/Unternehmer	393
I. Interessenlage	393
II. Wirkungen der Abnahme	393
1. Erfüllung	394
2. Verjährungsbeginn	394
3. Übergang Leistungsgefahr	394
4. Übergang Preisgefahr	394
5. Erlöschen Schutzpflicht	395
6. Fälligkeit Schlussrechnung	395

7. Beweislastumkehr	395
8. Untergang Mängelrechte	395
9. Verzinsung	396
E. Gesetzliches Leitbild	396
F. Unwirksame AGB Klauseln	398
I. Besteller	398
1. Hinauszögern der Abnahme	398
2. Verlängerung der Verjährungsfrist für Mängelrechte	400
3. Verschärfung der Abnahmevoraussetzungen	400
4. Darlegungs- und Beweislast	401
5. Ausschluss bestimmter Abnahmeformen	402
II. Unternehmer	403
1. Abnahmezeitpunkt	403
2. Abnahme durch Dritte	404
3. Ausschluss der Mängelrechte	404
4. § 640 Abs. 2 BGB	404
5. Abnahmeformen	405
G. Rechtsfolge unwirksamer Klauseln	405
H. Wirksame AGB Klauseln	406
I. Besteller	406
1. Ausschluss der fiktiven Abnahme	406
2. Vereinbaren einer Förmliche Abnahme	406
3. Ausschluss von Teilabnahmen	407
II. Unternehmer	407
1. Abnahmeform	407
§ 12 Mängelansprüche (Pröbsting)	408
A. Einleitung	408
B. Interessenlagen der Parteien	409
C. Mangel	410
I. Mangelbegriff	410
II. Vertragsklauseln zu Mängelansprüchen insgesamt	411
1. Vertragsklauseln über die Einbeziehung von § 13 VOB/B	413
2. Sonstige Vertragsklauseln	415
III. Bedenkenanmeldung des AN und Verantwortlichkeit des AG	417
1. Auftraggeberseitige Klauseln	417
2. Auftragnehmerseitige Klauseln	418
IV. Nachweis der Mangelfreiheit	419
V. Einschränkung und Ausschluss der über die Nacherfüllung hinausgehenden Rechte des Auftraggebers	421
1. Klauseln zum Regime der Mängelrechte insgesamt	421
2. Klauseln zu einzelnen Mängelrechten	422
3. Serienmängel	423
VI. Mängelrechte vor Abnahme	424
D. Mangelbeseitigung und Selbstvornahme	425
I. Klauseln zur Mangelbeseitigung und Selbstvornahme	426
II. Änderungen durch die Reform des Bauvertragsrechts	428
E. Minderung und Rücktritt	428
I. Klauseln zur Minderung	429
II. Klauseln zum Rücktritt	430
F. Schadensersatz	432
I. Einleitung	432
II. Gesetzliche Grenzen der Gestaltungsfreiheit	432

III. Klauseln zum Schadensersatz	432
1. Verschiedene Klauseltypen	432
2. Knock-for-Knock-Klauseln (K4K-Klauseln)	435
G. Leistungsverweigerungsrechte	436
I. Einleitung	437
II. Auftraggeberseitige Klauseln	437
III. Auftragnehmerseitige Klauseln	438
§ 13 Abrechnung (Klauseln zur Rechnungsstellung, Aufmaßklauseln, Verzichts-/Verfallklauseln) (Kaestner)	441
A. Interessenlage der Parteien bei der Vertragsgestaltung	441
B. Gesetzliches Leitbild, § 650g Abs. 4 BGB	441
C. Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	443
I. Klauseln zur Rechnungsstellung	443
1. Vorbemerkung und Hinweise zur Klauselgestaltung	443
2. Konkrete Klauseln zur Rechnungsstellung	445
II. Aufmaßklauseln	452
1. Vorbemerkung und Hinweise zur Klauselgestaltung	452
2. Konkrete Aufmaßklauseln	454
III. Verzichts-/Verfallklauseln	460
1. Vorbemerkung und Hinweise zur Klauselgestaltung	460
2. Konkrete Verzichts-/Verfallklauseln	461
§ 14 Zahlung, Skonto, Umlageklauseln (Barac)	464
A. Preisvereinbarung und Preisnebenabrede	465
I. Kontrollfreiheit von Preisvereinbarungen	466
II. Wesen der Preisnebenabrede und der Preisvereinbarung	466
III. Abgrenzungskriterien	468
1. Gesetzliche Preisregelung gemäß § 307 Abs. 3 BGB	468
2. Rückgriff auf dispositives Gesetzesrecht	468
3. Vereinbarung einer „echten Gegenleistung“	469
IV. Wirksamkeitskontrolle	469
B. Zahlungsklauseln (Entgeltklauseln)	470
I. Allgemeine Zahlungsklauseln	470
1. Zahlungsfristklauseln	470
2. Fälligkeits- und Verzugsklauseln	474
II. Abschlagszahlungsklauseln	477
1. Interessenlage der Parteien	477
2. Rechtslage ohne Klausel/Gesetzliches Leitbild	478
3. Wirksamkeitskontrolle von Abschlagszahlungsklauseln in den Grenzen des AGB Rechts	478
4. Klauseln im Einzelnen	480
C. Skontoklauseln	482
I. Interessenlage der Parteien/Rechtslage ohne Klausel	482
II. Gesetzliches Leitbild von Skontoklauseln	483
1. Allgemeine Ausführungen	483
2. Anforderungen an die Skontoabrede gemäß dem gesetzlichen Leitbild	483
III. Wirksamkeitskontrolle von Skontoklauseln in den Grenzen des AGB Rechts	486
1. Überraschende und mehrdeutige Klauseln, § 305c BGB	486
2. Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit, § 308 BGB	487

3. Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit, § 309 BGB	487
4. Generalklausel, § 307 BGB	487
IV. Klauselkontrolle im Einzelnen	489
1. Keine ausreichende Regelung der Skontofrist	489
2. Unbestimmtheit der skontierungsfähigen Rechnung/Beträge	491
V. Rechtsfolge der Unwirksamkeit	492
D. Umlageklauseln	492
I. Umlageklausel für Baustrom/Bauwasser	493
1. Interessenlage der Parteien bei der Klausel/Rechtslage ohne Klausel	493
2. Gesetzliches Leitbild von Baustrom/Bauwasserklauseln	493
3. Belieferungs-/Bereitstellungvertrag	494
4. Wirksamkeitskontrolle	495
5. Klauselkontrolle im Einzelnen nach der Rechtsprechung	496
6. Rechtsfolge der Unwirksamkeit	498
II. Umlageklausel für Bauleistungsversicherung	499
1. Interessenlage der Parteien/Rechtslage ohne Klausel	499
2. Gesetzliches Leitbild	499
3. Wirksamkeitskontrolle von Umlageklauseln betreffend der Bauleistungsversicherung in den Grenzen des AGB-Rechts	499
4. Rechtsfolge der Unwirksamkeit	500
5. Klauselkontrolle im Einzelnen	500
III. Umlageklausel für Baureinigung und Bauschutt	500
1. Interessenlage der Parteien/Rechtslage ohne Klausel	500
2. Gesetzliches Leitbild vom Baureinigung und Bauschuttklauseln ..	501
3. Wirksamkeitskontrolle	501
4. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit	502
5. Klauselkontrolle im Einzelnen	502
§ 15 Sicherheitsleistungen (<i>v. Kiedrowski</i>)	504
A. Sicherheiten zugunsten des Auftraggebers	505
I. Vertragserfüllungs- und Mängelansprüchesicherheit	505
1. Interessenlage des Auftraggebers bei der Vertrags- und AGB- Gestaltung	505
2. Darstellung des rechtlichen Rahmens	508
3. Darstellung und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB- Klauseln	543
4. Hinweise und Musterbeispiele für die Gestaltung einer Sicherungsabrede zu einer Vertragserfüllungs- und Mängelansprüchesicherheit	568
II. Abschlagszahlungs- und Vorauszahlungssicherheit	571
1. Interessenlage des Auftraggebers und Auftragnehmers bei der Vertrags- und AGB-Gestaltung	571
2. Darstellung des rechtlichen Rahmens	572
3. Darstellung und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB- Klauseln	576
4. Hinweise und Musterbeispiele für die Gestaltung einer Sicherungsabrede zu einer Vorauszahlungsbürgschaft	577
III. Sicherheit zugunsten des Verbrauchers (als Auftraggeber/Erwerber) nach § 650m Abs. 2 BGB	579
1. Interessenlage des Auftragnehmers bei der Vertrags- und AGB- Gestaltung	579
2. Darstellung des rechtlichen Rahmens	579

B. Sicherheiten zugunsten des Auftragnehmers	580
I. Sicherheit nach § 650f BGB	580
1. Interessenlage des Auftraggebers und Auftragnehmers bei der Vertrags- und AGB-Gestaltung	580
2. Darstellung des rechtlichen Rahmens	580
3. Darstellung und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB- Klauseln	581
II. Sonstige Zahlungssicherheit	582
1. Interessenlage des Auftragnehmers bei der Vertrags- und AGB- Gestaltung	582
2. Darstellung des rechtlichen Rahmens	582
3. Darstellung und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB- Klauseln	582
§ 16 Verjährung (<i>v. Kiedrowski/Retzlaff</i>)	584
A. Zur Verjährung von Mängelhaftungsansprüchen	585
I. Vertragsbedingungen des Auftragnehmers	585
1. Interessenlage des Auftragnehmers bei der AGB-Gestaltung	585
2. Darstellung des rechtlichen Rahmens und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	585
II. Vertragsbedingungen des Auftraggebers	587
1. Interessenlage des Auftraggebers bei der AGB-Gestaltung	587
2. Darstellung des rechtlichen Rahmens und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	587
3. Hinweise und Musterbeispiele für die Gestaltung einer Verjährungsregelung für die Mängelhaftung	590
B. Zur Verjährung der Bürgenhaftung	590
I. Interessenlage des Auftraggebers bei der AGB-Gestaltung	590
II. Darstellung des rechtlichen Rahmens und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	591
III. Hinweise und Musterbeispiel für die Gestaltung einer Verjährungsregelung für die Bürgenhaftung	592
§ 17 Streitigkeiten (Gerichtsstandsvereinbarungen, Klauseln zu alternativen Streitbeilegungen, Rechtswahlklauseln, Zwangsvollstreckungsklauseln) (<i>Böck</i>)	593
A. Gerichtsstandsvereinbarungen	593
I. Interessenlage	593
II. Gesetzliches Leitbild	594
III. Modifikation durch Klauseln	595
1. Nichtkaufmännischer Rechtsverkehr	595
2. Kaufmännischer Rechtsverkehr	595
3. Exkurs: Kaufmannseigenschaft der Bau-ARGE	604
IV. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit	604
B. Klauseln zu alternativen Streitbeilegungen	605
I. Interessenlage	605
II. Gesetzliches Leitbild	605
III. Modifikation durch Klauseln	605
1. Verträge mit Verbrauchern	605
2. Kaufmännischer Rechtsverkehr	606
IV. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit	618
C. Rechtswahlklauseln	619
I. Interessenlage	619

II. Gesetzliche Regelung	619
III. Modifikation durch Klauseln	620
IV. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit	622
D. Zwangsvollstreckungsklauseln	622
I. Interessenlage	622
II. Gesetzliches Leitbild	622
III. Modifikation durch Klauseln	622
IV. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit	624
 Kapitel 3 Typische AGB-Klauseln in Architekten- und Ingenieurverträgen	
§ 18 Allgemeine Regelungen in Architekten- und Ingenieurverträgen	
<i>(Preussler)</i>	625
A. Einleitung	625
B. Allgemeine Regelungen	627
I. Vertragsschluss und Vertragsformen	627
1. Architektenvertrag	627
2. Stufenvertrag	628
3. Rahmenvertrag	628
II. Planungs- und Überwachungsziele und Sonderkündigungsrecht	628
1. Planungserfolg	628
2. Zielfindungsphase	631
3. Sonderkündigungsrecht	632
III. Erforderliche Leistungen und Teilleistungen	633
IV. Anwendbare Vorschriften	635
V. Urheberrecht	636
VI. Abnahme	637
VII. Einbeziehung von AGB	640
C. Klauselkontrolle	640
I. Abweichungen vom gesetzlichen Leitbild	640
II. Einzelne Klauseln	640
1. Vertragliche Bindung	640
2. Planungs- und Überwachungsziele	641
3. Teilabnahme	642
4. Vertretungsmacht	642
5. Weisungsrecht des Architekten	643
6. Kündigung	643
7. Urheberrecht	643
 § 19 Abtretung, Leistungsverweigerungs-/Zurückbehaltungsrechte,	
Aufrechnung (<i>v. Kiedrowski/Jahn</i>)	645
A. Abtretung	645
I. Interessenlage des Auftraggebers bei der AGB-Gestaltung	646
II. Darstellung des rechtlichen Rahmens und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	646
III. Hinweise und Musterbeispiel für die Gestaltung einer Abtretungsregelung	648
B. Leistungsverweigerungs- und Zurückbehaltungsrechte	649
I. Interessenlage des Auftraggebers bei der AGB-Gestaltung	650
II. Darstellung des rechtlichen Rahmens und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	650
1. Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 BGB	650
2. Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB	652

III. Hinweise und Musterbeispiele für die Gestaltung von Regelungen zu einem Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 BGB bzw. Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB	652
C. Aufrechnung	652
I. Interessenlage des Auftraggebers bei der AGB-Gestaltung	653
II. Darstellung des rechtlichen Rahmens und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	653
1. Zu den Grenzen eines Aufrechnungsverbots auf der Grundlage von § 309 Nr. 3 BGB	653
2. Zu den Grenzen eines Aufrechnungsverbots auf der Grundlage von § 307 Abs. 1 BGB	654
III. Hinweise und Musterbeispiele für die Gestaltung einer Aufrechnungsverbotsregelung	656
§ 20 Vergütung (Ryll)	657
A. Einleitung	658
B. AGB-rechtliche Besonderheiten bei Vergütungsklauseln in Architekten- und Ingenieurverträgen	659
I. Vorliegen von AGB bei Verwendung von Angebotsformularen	659
1. Vorformulierung	661
2. Mehrfachverwendungsabsicht	661
3. Individualvereinbarung	663
II. Schranken der Inhaltskontrolle	664
1. Grundsatz: Kontrollfreiheit der Preisvereinbarung	664
2. Ausnahme: Kontrollfähigkeit von Preishauptabreden	665
3. Kontrolle von Preishauptabreden am Maßstab der HOAI	666
III. Gesetzliche Leitbilder	674
1. Regelungen des BGB	675
2. Regelungen der HOAI	676
IV. Transparenzkontrolle und überraschende Klauseln	678
V. Rechtsfolgen bei AGB-Unwirksamkeit	679
VI. Verhältnis von AGB-Inhaltskontrolle und HOAI-Preiskontrolle	679
1. Voraussetzungen	680
2. Rechtsfolgen bei Verstoß	683
C. AGB-Inhaltskontrolle einzelner Klauseltypen	685
I. Honorargrundlagen	685
1. Alternative Honorierungsmodelle	686
2. Komplettheitsklauseln	687
3. Honorargleitklauseln	689
4. Übergangsklauseln	691
II. Honorartafeln und Honorarsätze	691
1. Preisrahmenabweichung	692
2. Nachlässe	693
3. Tafelwertfortschreibung	695
III. Leistungsbild	696
1. Grundleistungen und Besondere Leistungen	697
2. Prozentsätze	699
IV. Anrechenbare Kosten	702
1. Besondere Grundlagen des Honorars (zB § 33 HOAI)	702
2. Mitzuverarbeitende Bausubstanz	705
3. Sonstige Klauseln im Zusammenhang mit § 4 HOAI	706
4. Exkurs: Einseitige Leistungsbestimmungsrechte	707

V. Honorarzone	708
1. Bewertungssystem	708
2. Honorarzoneneinordnung („Einordnungskontrolle“)	710
VI. Umbau- und Modernisierungszuschlag	710
VII. Bonus- und Malushonorarvereinbarung	712
VIII. Objekttrennung	713
1. Trennungsgrundsatz	714
2. Minderungs Vorschriften	714
3. Abschnittsweise Realisierung (zeitliche Trennung der Ausführung)	715
IX. Änderungen	716
1. Honorarberechnungsmodus	718
2. Wesentlichkeitsgrenzen	719
3. Schriftformklauseln	721
4. Ankündigungsklauseln	721
5. Leistungsphasenabschluss	722
6. Abwälzung von Genehmigungs- oder Normänderungsrisiken	722
7. Exkurs: Leistungsverweigerung bei streitigen Nachträgen	723
X. Störungen	724
1. Leistungsunterbrechung	725
2. Leistungsver schiebung	726
3. Leistungsver längerung (insb.: „Bauzeitverzögerung“)	727
XI. Nebenkosten	730
XII. Zahlungen	731
1. Fälligkeit der Vergütung	731
2. Bindung an die Schlussrechnung	732
3. Schlusszahlungseinrede, Ersatzschlussrechnung	733
4. Pflicht zur Teilschlussrechnung	733
5. Fälligkeit von Abschlagszahlungen	735
6. Höhe der Abschlagszahlungen	736
7. Abschlagszahlungen bei Anordnungen nach § 650b BGB	737
XIII. Umlageklauseln	738
§ 21 Haftung (Averhaus)	739
A. Haftungsklauseln	739
I. Unmittelbarkeitsklausel	739
II. Subsidiaritätsklausel	741
1. Gesamtschuldnerische Haftung des Bauüberwachers und Bauunternehmers	741
2. Rechtslage nach altem Schuldrecht (vor 2002 geschlossene Verträge)	742
3. Rechtslage für Verträge von 2002 bis 2017	743
4. Rechtslage für ab 2018 geschlossene Verträge	743
5. Vom Bauunternehmer nicht erkannter Planungsfehler	744
III. Quotenhaftungsklausel	744
IV. Verschuldens- und Beweislastklausel	746
V. Freizeichnungsklausel (von Mängelansprüchen)	747
B. Abnahme- und Verjährungsklauseln	747
I. Vorverlagerung der Abnahme	748
II. Teilabnahme nach der Leistungsphase 8	749
III. Teilabnahme nach früheren Leistungsphasen	751
IV. Verjährungsfristverkürzung	751

C. Versicherungsklauseln	752
I. Beschränkung auf versicherbare Schäden	752
II. Deckungssummenklausel	752
III. Höchstbetragsklausel	754
IV. Nachhaftungsklausel in der Berufshaftpflichtversicherung	754
D. Selbsteintrittsrecht-Klausel	755
E. Baukostenklauseln	756
 Kapitel 4 Typische AGB-Klauseln in Bauträgerverträgen 	
§ 22 Allgemeine Regelungen in Bauträgerverträgen (Kleinjohann)	759
A. Vorbemerkungen	760
B. Der rechtliche Rahmen	762
C. Der Vertragsschluss	763
D. Die Eigentumsverschaffungspflicht	764
I. Anspruch auf Eigentumsumschreibung	764
II. Vorlagesperre	765
E. Die Herstellungspflicht	767
I. Die geschuldete Beschaffenheit und der Maßstab für die Baubeschreibung	767
II. Alter und Nutzung des Vertragsobjekts (Nachzüglerfälle)	770
III. Haftungsausschluss bei gleichzeitiger Abtretung eigener Mängelansprüche	771
IV. Beschränkung der Haftung auf den Nacherfüllungsanspruch	771
V. Ausschlussfristen	773
VI. Beschränkung der Haftung auf Protokollmängel	773
VII. Verschleißteile/Wartung	773
VIII. Geringfügige Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit ..	774
IX. Wohnfläche	774
X. Parkplätze	776
XI. Schallschutz	776
XII. Terrassenaustritt	779
XIII. Betretungsrecht zur Mängelbeseitigung	779
XIV. Änderungsvorbehalt	780
XV. Mehrere Bauschnitte	784
F. Die Haftung jenseits der Herstellungspflicht	784
I. Allgemeines	784
II. Sanierungsfälle	786
III. Grundstücksmindermaß	787
IV. Anforderungen an die Freizeichnungen von kaufvertraglicher Mängelhaftung	788
G. Die Abnahme	788
I. Vorüberlegungen	788
II. Die Abnahme des Einfamilienhauses	791
III. Die Abnahme bei Wohnungseigentumsanlagen	793
IV. Die Abnahme durch den Nachzügler	797
V. Das Abnahmeprotokoll	800
H. Der Vertragspreis	801
I. Der Zahlungsplan	801
II. Die Möglichkeit der freiwilligen Zahlung	802
III. Nichtige Zahlungspläne	802
IV. Der Vorschlag des Verfassers geht also dahin:	806
V. Die Sicherheit nach § 650m Abs. 2 BGB	807

Inhaltsverzeichnis

VI. Hinterlegungsklauseln	809
VII. Zahlungsbürgschaft des Erwerbers?	811
VIII. Das Treppenhaus	811
I. Erstellung und Herausgabe von Unterlagen	812
J. Die Reservierungsvereinbarung	814
K. Die individuelle Planung	814
Sachverzeichnis	815