

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

2024



Zitiervorschlag: Kues/v. Kiedrowski/Bolz
AGB-Klauseln in Bauverträgen-HdB/Bearbeiter § ... Rn. ...

www.beck.de

ISBN 978 3 406 80436 6

© 2024 Verlag C.H.Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck u. Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)
Umschlag: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie



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

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, Leinemann und Partner Rechtsanwälte 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, Leinemann und Partner Rechtsanwälte mbB, München

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

Frederic Jürgens, Rechtsanwalt, GSK STOCKMANN Rechtsanwälte, Heidelberg

Natalie Kaestner, Rechtsanwältin, Karlsruhe

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

Norbert Knöbel, Rechtsanwalt, Leinemann und Partner Rechtsanwälte mbB, Düsseldorf

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

Dr. Wiebke Mund, Rechtsanwältin, Leinemann und Partner Rechtsanwälte mbB, Berlin

Henrik M. Nonhoff, Rechtsanwalt, Leinemann und Partner Rechtsanwälte mbB, Düsseldorf

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

Dr. Philipp Pröbsting, Rechtsanwalt, PricewaterhouseCoopers Legal AG Rechtsanwaltsgesellschaft, Düsseldorf

Björn Retzlaff, Vorsitzender Richter am KG, Berlin

Dr. Danilo Rosendahl, Rechtsanwalt, Leinemann und Partner Rechtsanwälte mbB, Berlin

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

Philipp Scharfenberg, Rechtsanwalt, MELCHERS Rechtsanwälte PartG mbB, Heidelberg

Gabriela Simlesa, Rechtsanwältin, Leinemann und Partner Rechtsanwälte mbB, Frankfurt am Main

Felix S. Thomas, Rechtsanwalt, Leinemann und Partner Rechtsanwälte mbB, Frankfurt am Main

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Herausgeber- und Bearbeiterverzeichnis	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXIX
Literaturverzeichnis	XXXIII
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>)	89
Kapitel 2 Typische AGB-Klauseln in Bauverträgen	125
§ 3 Vertrag (Vertragsschluss und Vertragsgegenstand) (<i>Bahner</i>)	125
§ 4 Bausoll (Leistungsbeschreibung, Komplettheitsklauseln, Anordnungsrechte, Baugrundrisikoklauseln) (<i>Nonhoff/Knöbel</i>)	145
§ 5 Vergütung (Leistungsänderungen, Festpreisklauseln, Stundenlohnarbeiten, Nachlassklauseln) (<i>Rosendahl</i>)	178
§ 6 Ausführung (Koordination, Selbstauführung, Bedenken) (<i>Lennich</i>)	238
§ 7 Ausführungsfristen, Behinderung und Unterbrechung, Vertragsstrafe (<i>Thomas</i>)	250
§ 8 Gefahrtragung (<i>Scharfenberg</i>)	330
§ 9 Verteilung der Gefahr, Haftung (<i>Friedhoff</i>)	341
§ 10 Kündigung (<i>Mund</i>)	359
§ 11 Abnahme (<i>Jürgens</i>)	382
§ 12 Mängelansprüche (<i>Pröbsting</i>)	403
§ 13 Abrechnung (Klauseln zur Rechnungsstellung, Aufmaßklauseln, Verzichts-/Verfallklauseln) (<i>Kaestner</i>)	428
§ 14 Zahlung, Skonto, Umlageklauseln (<i>Simlesa</i>)	450
§ 15 Sicherheitsleistungen (<i>v. Kiedrowski</i>)	491
§ 16 Verjährung (<i>v. Kiedrowski/Retzlaff</i>)	570
§ 17 Streitigkeiten (Gerichtstandvereinbarungen, Klauseln zu alternativen Streitbeilegungen, Rechtswahlklauseln, Zwangsvollstreckungsklauseln) (<i>Böck</i>)	579
Kapitel 3 Typische AGB-Klauseln in Architekten- und Ingenieurverträgen	613
§ 18 Allgemeine Regelungen in Architekten- und Ingenieurverträgen (<i>Preussler</i>) ..	613
§ 19 Vergütung (<i>Ryll</i>)	634
§ 20 Haftung (<i>Averhaus</i>)	717

Inhaltsübersicht

Kapitel 4 Typische AGB-Klauseln in Bauträgerverträgen	737
§ 21 Allgemeine Regelungen in Bauträgerverträgen (<i>Kleinjohann</i>)	737
Sachverzeichnis	781

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Herausgeber- und Bearbeiterverzeichnis	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXIX
Literaturverzeichnis	XXXIII

Kapitel 1 Einleitung

§ 1 Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (Kues)	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
F. Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, § 305 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB	9
I. Vertragsbedingungen	9
II. Vorformulierung für eine Vielzahl von Verträgen	11
1. Vorformulierung	11
2. Vielzahl von Verträgen	12
3. Stellen/Verwender	13
G. Vorrang der Individualabrede, § 305 Abs. 1 S. 3 BGB	15
I. Aushandeln	16
II. Beweislast	17
H. Einbeziehung der AGB in den Vertrag, § 305 Abs. 2 BGB	19
I. Inhalt und Zweck	19
II. Verhältnis von § 305 Abs. 2 BGB zum allgemeinen Vertragsrecht ..	19
III. Einbeziehung in der Stufenfolge der AGB-Kontrolle	20
IV. Einbeziehungsvereinbarung	20
1. Ausdrücklicher Hinweis	21
2. Hinweis durch Aushang	22
3. Möglichkeit zumutbarer Kenntnisnahme	22
4. Maßgeblicher Zeitpunkt	22
5. Einverständnis des Kunden	23
6. Beweisfragen	23
V. Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen im unternehmerischen Geschäftsverkehr	24
I. Vorrang der Individualabrede, § 305b BGB	25
I. Voraussetzung des Vorrangs	25
II. Schriftliche Vertragsabreden	26
III. Mündliche Vertragsabreden	26

IV. Problematik der Schriftformklauseln	27
V. Wirksamkeit von Schriftformklauseln	27
VI. Rechtsfolgen des Vorrangs	28
J. Ausschluss überraschender Klauseln und mehrdeutiger Klauseln, § 305c BGB	29
I. Allgemeines	29
II. Verbot überraschender Klauseln	29
III. Tatbestandliche Voraussetzungen	30
1. Objektiv ungewöhnlich	30
2. Überraschungsmoment	31
3. Verhältnis zu anderen Vorschriften des AGB-Rechts (§§ 305 ff. BGB)	31
K. Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen	32
I. Stellung der § 307 ff. BGB im Vertragsrecht	32
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	36
2. Deklaratorische Klauseln	38
3. Leistungsbeschreibung und Preise	38
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	47
1. Normzweck	47
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	51
VII. Keine Besonderheiten bei förmlichen Vergabeverfahren	51
L. Besondere Klauselverbote	52
I. Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit, § 308 BGB	52
1. Allgemeines	52
2. Verhältnis zu § 307 BGB	52
3. Unternehmerischer Rechtsverkehr	53
4. Beweislast	54
5. § 308 Nr. 1 BGB (Annahme- und Leistungsfrist)	54
6. § 308 Nr. 1a und Nr. 1b BGB (Zahlungsfrist und Überprüfungs- und Annahmefrist)	54
7. § 308 Nr. 2 BGB (Nachfrist)	55
8. § 308 Nr. 3 BGB (Rücktrittsvorbehalt)	55

9. § 308 Nr. 4 BGB (Änderungsvorbehalt)	56
10. § 308 Nr. 5 BGB (Fingierte Erklärungen)	56
11. § 308 Nr. 6 BGB (Fiktion des Zugangs)	57
12. § 308 Nr. 7 BGB (Abwicklung von Verträgen)	57
13. § 308 Nr. 8 BGB (Nichtverfügbarkeit der Leistung)	58
II. Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit, § 309 BGB	58
1. Allgemeines	58
2. Verhältnis zu § 307 BGB	58
3. Unternehmerischer Rechtsverkehr	59
4. Beweislast	59
5. § 309 Nr. 1 BGB (Kurzfristige Preiserhöhungen)	59
6. § 309 Nr. 2 BGB (Leistungsverweigerungsrecht)	60
7. § 309 Nr. 3 BGB (Aufrechnungsverbot)	60
8. § 309 Nr. 4 BGB (Mahnung, Fristsetzung)	60
9. § 309 Nr. 5 BGB (Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen)	61
10. § 309 Nr. 6 BGB (Vertragsstrafe)	61
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) ..	63
M. Anwendungsbereich, § 310 BGB	67
I. Verträge zwischen Unternehmen, § 310 Abs. 1 BGB	67
II. Gewohnheiten und Handelsbräuche als Korrektiv	68
III. Ausschluss der VOB/B von der Inhaltskontrolle	69
IV. Ausnahmeregelung Versorgungswirtschaft, § 310 Abs. 2 BGB	70
V. Verbraucherverträge, § 310 Abs. 3 BGB	70
1. Verbrauchervertrag	70
2. Fiktion des „Stellens“	71
3. Vorformulierte Einmalbedingungen	71
4. Inhaltskontrolle und Begleitumstände	72
5. Beweislast	72
N. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit und Nichteinbeziehung	72
I. Grundsatz des Fortbestehens des Vertrags im Übrigen	72
1. Keine Abweichung von § 306 Abs. 1 BGB durch AGB	73
2. AGB kein Vertragsbestandteil – dispositive Gesetzes-/ ergänzende Vertragsauslegung	73
II. Inhalt des wirksam gebliebenen Vertrages	74
1. Keine geltungserhaltende Reduktion	74
2. Blue-Pencil-Test/Teilbarkeit des Vertrages	75
3. Dispositives Recht	76
4. Ergänzende Vertragsauslegung	77
5. Vertragliche Vorsorge/Salvatorische Klausel	78
III. Unwirksamkeit des Vertrages als Ausnahme	79
1. Allgemeines	79
2. Anwendungsfälle des § 306 Abs. 3 BGB	80
3. Unternehmerischer Rechtsverkehr	80
O. VOB/C und AGB-Recht	81
I. Allgemeines	81
II. Vereinbarung der VOB/C	82
III. Vereinbarung der VOB/C im unternehmerischen Rechtsverkehr ..	83
1. Vereinbarung VOB/C mit „bauunerfahrenem“ Vertragspartner	83
2. Vereinbarung VOB/C mit „bauerfahrenem“ Vertragspartner ..	83

IV. Überraschende, mehrdeutige Klauseln der VOB/C, § 305c BGB ..	83
1. Überraschende Klauseln der VOB/C, § 305c Abs. 1 BGB	83
2. Unklarheitenregelung, § 305c Abs. 2 BGB	84
V. Inhaltskontrolle der VOB/C	85
1. Kontrollfähigkeit, § 307 Abs. 3 BGB	85
2. Transparenzgebot und unangemessene Benachteiligung, § 307 Abs. 1 und Abs. 2 BGB	86
§ 2 Gesetzliche Privilegierung der VOB/B Inhaltskontrolle der einzelnen VOB/B-Regelungen (Bolz)	89
I. Die AGB-rechtliche Privilegierung der VOB/B	89
1. Privilegierung nur im Unternehmensverkehr	90
2. Keine Privilegierung bei Verbraucherverträgen	92
3. Vereinbarung der VOB/B „als Ganzes“	93
a) Abweichung von der VOB/B	94
b) Inanspruchnahme von Öffnungsklauseln (Abweichungsvorbehalte)	95
c) Nutzung von Vereinbarungsvorbehalten	97
d) Ausübung von Wahlmöglichkeiten	98
e) Abweichungen von der VOB/C	99
II. Die Inhaltskontrolle der einzelnen VOB/B-Regelungen	99
1. Auftraggeber ist Verwender der VOB/B	100
a) § 1 VOB/B (Art und Umfang der Leistung)	100
b) § 2 VOB/B (Vergütung)	104
c) § 4 VOB/B (Ausführung)	107
d) § 5 VOB/B (Ausführungsfristen)	108
e) § 6 VOB/B (Behinderung und Unterbrechung der Ausführung)	109
f) § 8 VOB/B (Kündigung durch den Auftraggeber)	111
g) § 10 VOB/B (Haftung)	112
h) § 13 VOB/B (Mängelansprüche)	113
i) § 14 Abs. 4 VOB/B (Rechnungserstellung durch den Auftraggeber)	113
j) § 15 Abs. 5 VOB/B (Zweifel über Umfang von Stundenlohnarbeiten)	114
k) § 16 VOB/B (Zahlung)	114
l) § 17 VOB/B (Sicherheitsleistung)	116
m) § 18 VOB/B (Streitigkeiten)	117
2. Auftragnehmer ist Verwender der VOB/B	118
a) § 1 Abs. 3 und Abs. 4 VOB/B	118
b) § 2 VOB/B (Vergütung)	119
c) § 5 Abs. 4 VOB/B (Kündigung wegen Verzugs)	120
d) § 6 Abs. 6 Satz 1 VOB/B (Ausschluss des entgangenen Gewinns)	120
e) § 7 Abs. 1, 2 VOB/B (Verteilung der Gefahr)	120
f) § 12 VOB/B (Abnahme)	120
g) § 13 VOB/B (Mängelansprüche)	122
h) § 15 Abs. 3 Satz 5 VOB/B (Anerkenntnis von Stundenlohnzetteln)	123
i) § 17 Abs. 6 Nr. 3 Satz 2 VOB/B (Verlust des Sicherheitsanspruchs)	123
j) § 18 Abs. 1 VOB/B (Gerichtsstandsvereinbarung)	123

Kapitel 2 Typische AGB-Klauseln in Bauverträgen

§ 3 Vertrag (Vertragsschluss und Vertragsgegenstand) (Bahner)	125
A. Einleitung: Zu den rechtlichen Grundlagen	125
B. Konkrete Klauseln und Problemfälle in der Praxis	127
I. Regelungen und Klauseln über den Vertragsschluss	128
1. Zum Zustandekommen des Vertrages	128
2. Regelungen zur Angebotsbindung	130
3. Zum individuellen Aushandeln	133
II. Abwehrklauseln	135
1. Einbezug von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	135
2. Einbezug der VOB/B	136
3. Schriftformklauseln	138
4. Vollständigkeitsklauseln	140
III. Inhaltsklauseln	141
1. Erklärungen des Vertragspartners	141
2. Noch nicht vorliegende Vertragsunterlagen	142
3. Salvatorische Klauseln	143
C. Schlussfolgerungen	144
§ 4 Bausoll (Leistungsbeschreibung, Komplettheitsklauseln, Anordnungsrechte, Baugrundrisikoklauseln) (Nonhoff/Knöbel)	145
A. Einleitung	145
B. Gesetzliches Leitbild / Regelungen der VOB/B	147
C. Umfang und Grenzen der Inhaltskontrolle von Bausollregelungen	149
D. Ausgangslage und Interessen der Vertragsparteien	151
E. Beurteilung einzelner Bausollklauseln	152
I. Komplettheitsklauseln	152
1. Schlüsselfertigkeitsklauseln/„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	160
3. AGB des Auftragnehmers	162
4. Beurteilung von Beispielklauseln	162
IV. Einbeziehung „Besonderer Leistungen“ in das Bausoll	167
V. Risikoübernahmeklauseln	172
1. Baugrundrisiko	172
2. Planungsrisiko	174
3. Mengenrisiko	175
VI. Besonderheiten im Verbrauchergeschäft	175
§ 5 Vergütung (Leistungsänderungen, Festpreisklauseln, Stundenlohnarbeiten, Nachlassklauseln) (Rosendahl)	178
A. Einleitung	179
B. Nachlassklauseln	183
I. Einleitung	183

II. Klauselkontrolle im Einzelnen	186
III. Ausblick für die Praxis	187
C. Festpreis-/Höchstpreisklauseln und Preisgleitklauseln	188
I. Einleitung	188
II. Festpreis-/Höchstpreisklauseln	189
III. Preisgleitklauseln	191
D. Mengenänderungen	194
I. Einleitung	194
II. Klauselkontrolle im Einzelnen	196
III. Ausblick für die Praxis	197
E. Eventual-/Bedarfspositionen	198
I. Einleitung	198
II. Klauselkontrolle im Einzelnen	199
III. Ausblick für die Praxis	201
F. Vergütung für Leistungsänderungen	201
I. Schriftform-, Ankündigungs- und Beauftragungsklauseln	201
1. Einleitung	201
2. Klauselkontrolle im Einzelnen	204
3. Ausblick für die Praxis	209
II. Abgeltungsklauseln	210
1. Genereller Ausschluss von Mehrvergütungsansprüchen	210
2. Unentgeltlichkeit von Planungsleistungen	211
3. Unentgeltlichkeit von Besonderen Leistungen	216
III. Änderungsvergütung	219
1. Einleitung	219
2. Nachtragspreisberechnung	221
3. Abschlagsforderungen	227
4. Ausblick für die Praxis	229
G. Stundenlohnarbeiten	229
I. Einleitung	229
II. Klauselkontrolle im Einzelnen	231
III. Ausblick für die Praxis	235
H. Vergütung für nicht verlangte Leistungen	236
I. Vergütung bei Behinderung und Unterbrechung	236
J. Vergütung bei Minderleistungen, Selbstübernahme und vorzeitiger Vertragsbeendigung	237
§ 6 Ausführung (Koordination, Selbstaussführung, Bedenken) (Lennich)	238
A. Koordination	238
I. Die Interessenlagen bei der Gestaltung von AGB-Klauseln	238
II. Der gesetzliche Rahmen	239
III. Einzelne AGB-Klauseln	240
IV. Rechtsfolgen unwirksamer AGB-Klauseln	241
V. Hinweise für die Vertragsgestaltung	241
B. Selbstaussführung	242
I. Die Interessenlagen bei der Gestaltung von AGB-Klauseln	242
II. Der gesetzliche Rahmen	242
III. Einzelne AGB-Klauseln	243
1. Rechtsprechung zu AGB-Klauseln	243
2. Meinungsstand zu § 4 Abs. 8 VOB/B	244
IV. Rechtsfolgen unwirksamer AGB-Klauseln	245
V. Hinweise für die Vertragsgestaltung	245

C. Bedenken	246
I. Die Interessenlagen bei der Gestaltung von AGB-Klauseln	246
II. Der gesetzliche Rahmen	246
III. Einzelne AGB-Klauseln	247
IV. Rechtsfolgen unwirksamer AGB-Klauseln	248
V. Hinweise für die Vertragsgestaltung	249
§ 7 Ausführungsfristen, Behinderung und Unterbrechung,	
Vertragsstrafe (Thomas)	250
A. Ausführungsfristen	252
I. Allgemeines; Interessenlage der Parteien	252
II. Gesetzliche Leitbilder	253
III. Besonderheiten bei Vereinbarung durch AGB	255
1. Besonderheiten bei Einbeziehung der VOB/B	255
2. Besonderheiten aufgrund der VOB/A	256
3. Ankreuzoptionen und Leerfelder	256
4. Vorrang der Individualabrede, § 305b BGB; Vereinbarung neuer Termine; Bauzeitenplan	257
IV. Inhaltskontrolle	259
1. Klauselverbote ohne und mit Wertungsmöglichkeit, §§ 309, 308 BGB	259
2. Festlegung von Ausführungsfristen; Bestimmtheit	260
3. Festlegung verbindlicher Vertragsfristen	263
4. (Nachträgliche) Bestimmung der Leistungszeit	264
5. Umgehung von Verzugsvorschriften	270
V. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit	271
B. Behinderung und Unterbrechung	272
I. Allgemeines; Interessenlage	272
II. Gesetzliches Leitbild	273
III. Besonderheiten bei Vereinbarung durch AGB	274
1. Besonderheiten bei Einbeziehung der VOB/B	275
2. Kontrollfähigkeit der Klausel	275
3. Überraschende Klauseln und Auslegung, ggf. zu Lasten des Verwenders, § 305c Abs. 1, Abs. 2 BGB	276
IV. Inhaltskontrolle	276
1. Klauselverbote ohne und mit Wertungsmöglichkeit, §§ 309, 308 BGB	276
2. Risikoverlagerung	277
3. Schaffung weiterer Tatbestandsvoraussetzungen	283
4. Konsequenzen von Behinderungen	285
V. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit	286
C. Vertragsstrafe	286
I. Allgemeines; Interessenlage der Parteien	287
II. Abgrenzung zu anderen Instituten	289
III. Gesetzliches Leitbild der Vertragsstrafe im Sinne der §§ 339 ff. BGB	291
IV. Besonderheiten bei Vereinbarung durch AGB	292
1. Vereinbarung durch AGB; Besonderheiten der VOB/A und VOB/B	292
2. Einbeziehung; Ankreuzoptionen und Leerfelder	293
3. Überraschende Klausel, § 305c Abs. 1 BGB	294

Inhaltsverzeichnis

4. Auslegung, ggf. zu Lasten des Verwenders, § 305c Abs. 2 BGB	294
5. Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 S. 2 BGB; Insbesondere Bezugsgrößen	295
6. Vorrang der Individualabrede, § 305b BGB; Vereinbarung neuer Termine	299
V. Inhaltskontrolle	300
1. Klauselverbote ohne und mit Wertungsmöglichkeit, §§ 309, 308 BGB	301
2. Vertragsstrafe bei Überschreitung von Endterminen	301
3. Vertragsstrafe bei Überschreitung von Einzelterminen	316
4. Vertragsstrafe für sonstige Pflichten	323
5. Vertragsstrafen in der Leistungskette	326
6. Vertragsstrafe als Haftungsbegrenzung	326
7. FIDIC-Regelwerke	327
VI. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit	328
§ 8 Gefahrtragung (Scharfenberg)	330
A. Gesetzliche Regelungen und rechtliche Grundlagen	331
I. Gesetzliche Regelungen	331
1. Zentrale Normen der Gefahrtragung im Werk- und Bauvertrag in §§ 644, 645 BGB	331
2. Bauvertragliche Vermutungsregel bei Zustandsfeststellung und verweigerter Abnahme in § 650g Abs. 1 bis 3 BGB	331
II. Regelungszweck und Risikozuweisung	331
1. Regelungszweck der §§ 644, 645 BGB	331
2. Gesetzliche Risikozuweisung	332
3. Regelungszweck des § 650g Abs. 3 BGB	333
III. Interessenlage der Vertragsparteien	333
IV. Abdingbarkeit der gesetzlichen Regelung	334
1. Abweichungen bzw. Modifikation von den Gefahrtragungsregelungen der §§ 644, 645 BGB	334
2. Abweichungen von der Bauvertraglichen Zustandsfeststellungs- bzw. Vermutungsregelung des § 650g Abs. 1 bis 3 BGB	336
B. Betrachtung einzelner Klauseln	337
I. Klauseln zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs	337
1. Vom Besteller gestellte Klauseln	337
2. Vom Unternehmer gestellte Klauseln	337
II. Klauseln bezüglich der Risikozuweisung	338
1. Vom Besteller gestellte Klauseln	338
2. Vom Unternehmer gestellte Klauseln	338
III. Klauseln zur Zustandsfeststellung und Vermutungsregelung des § 650g Abs. 3 BGB	339
1. Vom Besteller gestellte Klauseln	339
2. Vom Unternehmer gestellte Klauseln	340
§ 9 Verteilung der Gefahr, Haftung (Friedhoff)	341
A. Darstellung der Interessenlage von Auftraggeber und Auftragnehmer bei der Vertrags- und AGB-Gestaltung	341
B. Darstellung des rechtlichen Rahmens bzw. des gesetzlichen Leitbilds	342
I. § 276 BGB	342
II. § 278 BGB	344

III. § 254 BGB	345
IV. Beweislast	345
C. Darstellung und Analyse der zu einzelnen AGB-Klauseln vorliegenden Rechtsprechung	345
I. Haftungsbegrenzende Klauseln	346
1. Begrenzung der Haftung des Auftragnehmers	346
2. Begrenzung der Haftung des Auftraggebers	349
II. Haftungerweiternde Klauseln	350
1. Erweiterung der Haftung des Auftragnehmers	350
2. Schadenspauschalen zulasten des Auftraggebers	354
III. Klauseln betreffend die Darlegungs- und Beweislast	355
IV. Gefahrtragungsklauseln	356
D. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit; Lückenschließung nach dispositivem Recht	356
E. Hinweise zur Formulierung von AGB betreffend die Haftung	358
 § 10 Kündigung (Mund)	 359
A. Einführung	359
I. Gesetzgeberische Intention und allgemeine Regelungen zu Kündigung und Rücktritt, §§ 314, 323 BGB	359
II. Kündigungs- und Rücktrittstatbestände im Werkvertragsrecht	360
1. Rücktrittrecht bei Sach- u. Rechtsmängeln, § 634 Nr. 3 BGB ..	360
2. Kündigungstatbestände im Werkvertragsrecht	360
B. Vertraglich vereinbarte Kündigungstatbestände / Interessenlagen der Par- teien u. Grenzen des AGB-Rechts	364
I. Vertraglich vereinbarte Kündigungstatbestände = individuelle Interessenlage der Vertragspartei	364
II. Grenzen individuell-generalisierter Interessenlagen im AGB-Recht ..	365
1. Maßgebliche Regelungen der §§ 305 ff. BGB	365
2. Klauselverbote der §§ 308 und 309 BGB	365
III. §§ 8 und 9 VOB/B als Angemessenheitsmaßstab im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 oder I Satz 1 BGB?	368
C. Klauselkontrolle im Einzelnen	369
I. Ausschluss / Modifikation gesetzlicher Kündigungsrechte	369
II. Ausschluss von Vergütung für nicht erbrachte Leistungen	371
III. Schaffung zusätzlicher Kündigungsgründe zum Vorteil des Verwenders	372
IV. Schaffung weiterer Kündigungsvoraussetzungen	374
V. Regelungen zur Vergütung im Kündigungsfall	376
VI. Schadenersatzklauseln	380
D. Rechtsfolgen unwirksamer AGB und Bedeutung dessen für die Vertrags- gestaltung	381
 § 11 Abnahme (Jürgens)	 382
A. Abnahmebegriff	383
B. Formen der Abnahme	383
I. Mündliche Abnahme	384
II. Formliche Abnahme	384
III. Konkludente Abnahme	385
IV. Abnahmefiktion, § 640 Abs. 2 BGB	386
C. Teilabnahme	387

D. Interessenlage Besteller/Unternehmer	388
I. Interessenlage	388
II. Wirkungen der Abnahme	388
1. Erfüllung	389
2. Verjährungsbeginn	389
3. Übergang Leistungsgefahr	389
4. Übergang Preisgefahr	390
5. Erlöschen Schutzpflicht	390
6. Fälligkeit Schlussrechnung	390
7. Beweislastumkehr	390
8. Untergang Mängelrechte	390
9. Verzinsung	391
E. Gesetzliches Leitbild	391
F. Unwirksame AGB Klauseln	393
I. Besteller	393
1. Hinauszögern der Abnahme	393
2. Verlängerung der Verjährungsfrist für Mängelrechte	395
3. Verschärfung der Abnahmevoraussetzungen	396
4. Darlegungs- und Beweislast	397
5. Ausschluss bestimmter Abnahmeformen	397
II. Unternehmer	399
1. Abnahmezeitpunkt	399
2. Abnahme durch Dritte	399
3. Ausschluss der Mängelrechte	399
4. § 640 Abs. 2 BGB	400
5. Abnahmeformen	400
G. Rechtsfolge unwirksamer Klauseln	401
H. Wirksame AGB Klauseln	401
I. Besteller	401
1. Ausschluss der fiktiven Abnahme	401
2. Vereinbaren einer Förmliche Abnahme	402
3. Ausschluss von Teilabnahmen	402
II. Unternehmer	402
1. Abnahmeform	402
§ 12 Mängelansprüche (Pröbsting)	403
A. Einleitung	403
B. Interessenlagen der Parteien	404
C. Mangel	405
I. Mangelbegriff	405
II. Vertragsklauseln zu Mängelansprüchen insgesamt	406
1. Vertragsklauseln über die Einbeziehung von § 13 VOB/B	407
2. Sonstige Vertragsklauseln	409
III. Bedenkenanmeldung des AN und Verantwortlichkeit des AG	410
1. Auftraggeberseitige Klauseln	411
2. Auftragnehmerseitige Klauseln	411
IV. Nachweis der Mangelfreiheit	412
V. Einschränkung und Ausschluss der über die Nacherfüllung hinausgehenden Rechte des Auftraggebers	414
1. Klauseln zum Regime der Mängelrechte insgesamt	414
2. Klauseln zu einzelnen Mängelrechten	415
VI. Mängelrechte vor Abnahme	415

D. Mangelbeseitigung und Selbstvornahme	416
I. Klauseln zur Mangelbeseitigung und Selbstvornahme	417
II. Änderungen durch die Reform des Bauvertragsrechts	419
E. Minderung und Rücktritt	419
I. Klauseln zur Minderung	420
II. Klauseln zum Rücktritt	421
F. Schadensersatz	422
I. Einleitung	422
II. Gesetzliche Grenzen der Gestaltungsfreiheit	422
III. Klauseln zum Schadensersatz	423
G. Leistungsverweigerungsrechte	424
I. Einleitung	425
II. Auftraggeberseitige Klauseln	425
III. Auftragnehmerseitige Klauseln	426
§ 13 Abrechnung (Klauseln zur Rechnungsstellung, Aufmaßklauseln, Verzichts-/Verfallklauseln) (Kaestner)	
A. Interessenslage der Parteien bei der Vertragsgestaltung	428
B. Gesetzliches Leitbild, § 650g Abs. 4 BGB	428
C. Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	430
I. Klauseln zur Rechnungsstellung	430
1. Vorbemerkung und Hinweise zur Klauselgestaltung	430
2. Konkrete Klauseln zur Rechnungsstellung	433
II. Aufmaßklauseln	439
1. Vorbemerkung und Hinweise zur Klauselgestaltung	439
2. Konkrete Aufmaßklauseln	441
III. Verzichts-/Verfallklauseln	446
1. Vorbemerkung und Hinweise zur Klauselgestaltung	446
2. Konkrete Verzichts-/Verfallklauseln	447
§ 14 Zahlung, Skonto, Umlageklauseln (Simles)	
A. Preisvereinbarung und Preisnebenabrede	451
I. Kontrollfreiheit von Preisvereinbarungen	452
II. Wesen der Preisnebenabrede und der Preisvereinbarung	452
III. Abgrenzungskriterien	454
1. Gesetzliche Preisregelung gemäß § 307 Abs. 3 BGB	454
2. Rückgriff auf dispositives Gesetzesrecht	454
3. Vereinbarung einer „echten Gegenleistung“	455
IV. Wirksamkeitskontrolle	455
B. Zahlungsklauseln (Entgeltklauseln)	456
I. Allgemeine Zahlungsklauseln	456
1. Zahlungsfristklauseln	457
2. Fälligkeits- und Verzugsklauseln	460
II. Abschlagszahlungsklauseln	464
1. Interessenslage der Parteien	464
2. Rechtslage ohne Klausel/ Gesetzliches Leitbild	464
3. Wirksamkeitskontrolle von Abschlagszahlungsklauseln in den Grenzen des AGB Rechts	465
4. Klauseln im Einzelnen	467
C. Skontoklauseln	469
I. Interessenslage der Parteien/Rechtslage ohne Klausel	469

II. Gesetzliches Leitbild von Skontoklauseln	470
1. Allgemeine Ausführungen	470
2. Anforderungen an die Skontoabrede gemäß des gesetzlichen Leitbilds	470
III. Wirksamkeitskontrolle von Skontoklauseln in den Grenzen des AGB Rechts	473
1. Überraschende und mehrdeutige Klauseln, § 305c BGB	473
2. Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit, § 308 BGB	474
3. Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit, § 309 BGB	474
4. Generalklausel, § 307 BGB	474
IV. Klauselkontrolle im Einzelnen	476
1. Keine ausreichende Regelung der Skontofrist	476
2. Unbestimmtheit der skontierungsfähigen Rechnung/Beträge ..	478
V. Rechtsfolge der Unwirksamkeit	479
D. Umlageklauseln	479
I. Umlageklausel für Baustrom/ Bauwasser	480
1. Interessenlage der Parteien bei der Klausel/ Rechtslage ohne Klausel	480
2. Gesetzliches Leitbild von Baustrom/Bauwasserklauseln	480
3. Belieferungs-/Bereitstellungvertrag	481
4. Wirksamkeitskontrolle	482
5. Klauselkontrolle im Einzelnen nach der Rechtsprechung	483
6. Rechtsfolge der Unwirksamkeit	485
II. Umlageklausel für Bauleistungsversicherung	485
1. Interessenlage der Parteien/Rechtslage ohne Klausel	485
2. Gesetzliches Leitbild	486
3. Wirksamkeitskontrolle von Umlageklauseln betreffend der Bauleistungsversicherung in den Grenzen des AGB-Rechts	486
4. Rechtsfolge der Unwirksamkeit	486
5. Klauselkontrolle im Einzelnen	487
III. Umlageklausel für Baureinigung und Bauschutt	487
1. Interessenlage der Parteien/Rechtslage ohne Klausel	487
2. Gesetzliches Leitbild vom Baureinigung und Bauschuttklauseln	488
3. Wirksamkeitskontrolle	488
4. Rechtsfolgen der Unwirksamkeit	489
5. Klauselkontrolle im Einzelnen	489
§ 15 Sicherheitsleistungen (v. Kiedrowski)	491
A. Sicherheiten zugunsten des Auftraggebers	492
I. Vertragserfüllungs- und Mängelansprüchesicherheit	492
1. Interessenlage des Auftraggebers bei der Vertrags- und AGB-Gestaltung	492
2. Darstellung des rechtlichen Rahmens	495
3. Darstellung und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	529
4. Hinweise und Musterbeispiele für die Gestaltung einer Sicherungsabrede zu einer Vertragserfüllungs- und Mängelansprüchesicherheit	554
II. Abschlagszahlungs- und Vorauszahlungssicherheit	557
1. Interessenlage des Auftraggebers und Auftragnehmers bei der Vertrags- und AGB-Gestaltung	557

2. Darstellung des rechtlichen Rahmens	558
3. Darstellung und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	562
4. Hinweise und Musterbeispiele für die Gestaltung einer Sicherungsabrede zu einer Vorauszahlungsbürgschaft	563
III. Sicherheit zugunsten des Verbrauchers (als Auftraggeber/Erwerber) nach § 650m Abs. 2 BGB	565
1. Interessenlage des Auftragnehmers bei der Vertrags- und AGB-Gestaltung	565
2. Darstellung des rechtlichen Rahmens	565
B. Sicherheiten zugunsten des Auftragnehmers	566
I. Sicherheit nach § 650f BGB	566
1. Interessenlage des Auftraggebers und Auftragnehmers bei der Vertrags- und AGB-Gestaltung	566
2. Darstellung des rechtlichen Rahmens	566
3. Darstellung und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	567
II. Sonstige Zahlungssicherheit	568
1. Interessenlage des Auftragnehmers bei der Vertrags- und AGB-Gestaltung	568
2. Darstellung des rechtlichen Rahmens	568
3. Darstellung und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	568
§ 16 Verjährung (<i>v. Kiedrowski/Retzlaff</i>)	570
A. Zur Verjährung von Mängelhaftungsansprüchen	571
I. Vertragsbedingungen des Auftragnehmers	571
1. Interessenlage des Auftragnehmers bei der AGB-Gestaltung ...	571
2. Darstellung des rechtlichen Rahmens und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	571
II. Vertragsbedingungen des Auftraggebers	573
1. Interessenlage des Auftraggebers bei der AGB-Gestaltung	573
2. Darstellung des rechtlichen Rahmens und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	573
3. Hinweise und Musterbeispiele für die Gestaltung einer Verjährungsregelung für die Mängelhaftung	576
B. Zur Verjährung der Bürgenhaftung	576
I. Interessenlage des Auftraggebers bei der AGB-Gestaltung	576
II. Darstellung des rechtlichen Rahmens und Analyse der Rechtsprechung zu einzelnen AGB-Klauseln	577
III. Hinweise und Musterbeispiel für die Gestaltung einer Verjährungsregelung für die Bürgenhaftung	578
§ 17 Streitigkeiten (Gerichtsstandsvereinbarungen, Klauseln zu alternativen Streitbeilegungen, Rechtswahlklauseln, Zwangsvollstreckungsklauseln) (<i>Böck</i>)	579
A. Gerichtsstandsvereinbarungen	580
I. Interessenlage	580
II. Gesetzliches Leitbild	580
III. Modifikation durch Klauseln	581
1. Nichtkaufmännischer Rechtsverkehr	581

2. Kaufmännischer Rechtsverkehr	582
3. Exkurs: Kaufmannseigenschaft der Bau-ARGE	590
IV. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit	591
B. Klauseln zu alternativen Streitbelegungen	591
I. Interessenlage	591
II. Gesetzliches Leitbild	591
III. Modifikation durch Klauseln	592
1. Verträge mit Verbrauchern	592
2. Kaufmännischer Rechtsverkehr	593
IV. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit	604
C. Rechtswahlklauseln	605
I. Interessenlage	605
II. Gesetzliche Regelung	605
III. Modifikation durch Klauseln	607
IV. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit	608
D. Zwangsvollstreckungsklauseln	609
I. Interessenlage	609
II. Gesetzliches Leitbild	609
III. Modifikation durch Klauseln	609
IV. Rechtsfolgen bei Unwirksamkeit	611

Kapitel 3 Typische AGB-Klauseln in Architekten- und Ingenieurverträgen

§ 18 Allgemeine Regelungen in Architekten- und Ingenieurverträgen

<i>(Preussler)</i>	613
A. Einleitung	613
B. Allgemeine Regelungen	615
I. Vertragsschluss und Vertragsformen	615
1. Architektenvertrag	615
2. Stufenvertrag	616
3. Rahmenvertrag	616
II. Planungs- und Überwachungsziele und Sonderkündigungsrecht	617
1. Planungserfolg	617
2. Zielfindungsphase	620
3. Sonderkündigungsrecht	620
III. Erforderliche Leistungen und Teilleistungen	621
IV. Anwendbare Vorschriften	623
V. Urheberrecht	624
VI. Abnahme	625
VII. Einbeziehung von AGB	628
C. Klauselkontrolle	628
I. Abweichungen vom gesetzlichen Leitbild	628
II. Einzelne Klauseln	629
1. Vertragliche Bindung	629
2. Planungs- und Überwachungsziele	630
3. Teilabnahme	630
4. Vertretungsmacht	631
5. Weisungsrecht des Architekten	631
6. Kündigung	631
7. Urheberrecht	632

§ 19 Vergütung (Ryll)	634
A. Einleitung	635
B. AGB-rechtliche Besonderheiten bei Vergütungsklauseln in Architekten- und Ingenieurverträgen	636
I. Vorliegen von AGB bei Verwendung von Angebotsformularen ...	636
1. Vorformulierung	638
2. Mehrfachverwendungsabsicht	639
3. Individualvereinbarung	640
II. Schranken der Inhaltskontrolle	641
1. Grundsatz: Kontrollfreiheit der Preisvereinbarung	641
2. Ausnahme: Kontrollfähigkeit von Preishauptabreden	642
3. Kontrolle von Preishauptabreden am Maßstab der HOAI	643
III. Gesetzliche Leitbilder	651
1. Regelungen des BGB	652
2. Regelungen der HOAI	653
IV. Transparenzkontrolle und überraschende Klauseln	655
V. Rechtsfolgen bei AGB-Unwirksamkeit	656
VI. Verhältnis von AGB-Inhaltskontrolle und HOAI-Preiskontrolle ...	657
1. Voraussetzungen	658
2. Rechtsfolgen bei Verstoß	660
C. AGB-Inhaltskontrolle einzelner Klauseltypen	662
I. Honorargrundlagen (§ 6 Abs. 1 HOAI)	663
1. Abgrenzung zu anderen Honorierungsmodellen	664
2. Komplettheitsklauseln	665
3. Honorargleitklauseln	667
4. Übergangsklauseln	668
II. Honorartafeln und Honorarsätze	669
1. Preisrahmenabweichung	669
2. Nachlässe	671
3. Tafelwertfortschreibung	673
III. Leistungsbild	674
1. Grundleistungen und Besondere Leistungen	674
2. Prozentsätze	677
IV. Anrechenbare Kosten	680
1. Besondere Grundlagen des Honorars (zB § 33 HOAI)	680
2. Mitzuverarbeitende Bausubstanz	683
3. Sonstige Klauseln im Zusammenhang mit § 4 HOAI	684
4. Exkurs: Einseitige Leistungsbestimmungsrechte	685
V. Honorarzone	686
1. Bewertungssystem	687
2. Honorarzoneneinordnung („Einordnungskontrolle“)	688
VI. Umbau- und Modernisierungszuschlag (§ 6 Abs. 2 HOAI)	689
VII. Bonus- und Malushonorarvereinbarung	690
VIII. Objektrennung	691
1. Trennungsgrundsatz	692
2. Minderungsvorschriften	693
3. Abschnittsweise Realisierung (zeitliche Trennung der Ausführung)	694
IX. Änderungen	695
1. Honorarberechnungsmodus	696
2. Wesentlichkeitsgrenzen	697
3. Schriftformklauseln	699

4. Ankündigungsklauseln	699
5. Leistungsphasenabschluss	700
6. Abwälzung von Genehmigungs- oder Normänderungsrisiken ..	700
7. Exkurs: Leistungsverweigerung bei streitigen Nachträgen	701
X. Störungen	702
1. Leistungsunterbrechung	703
2. Leistungsverschiebung	704
3. Leistungsverlängerung (insb.: „Bauzeitverzögerung“)	704
XI. Nebenkosten (§ 14 HOAI)	708
XII. Zahlungen	709
1. Fälligkeit der Vergütung	709
2. Bindung an die Schlussrechnung	710
3. Schlusszahlungseinrede, Ersatzschlussrechnung	711
4. Pflicht zur Teilschlussrechnung	711
5. Fälligkeit von Abschlagszahlungen	713
6. Höhe der Abschlagszahlungen	714
7. Abschlagszahlungen bei Anordnungen nach § 650b BGB	715
XIII. Umlageklauseln	716
§ 20 Haftung (Averhaus)	717
A. Haftungsklauseln	717
I. Unmittelbarkeitsklausel	717
II. Subsidiaritätsklausel	719
1. Gesamtschuldnerische Haftung des Bauüberwachers und Bauunternehmers	719
2. Rechtslage nach altem Schuldrecht (vor 2002 geschlossene Verträge)	720
3. Rechtslage für Verträge von 2002 bis 2017	720
4. Rechtslage für ab 2018 geschlossene Verträge	721
III. Quotenhaftungsklausel	722
IV. Verschuldens- und Beweislastklausel	723
V. Freizeichnungsklausel (von Mängelansprüchen)	724
B. Abnahme- und Verjährungsklauseln	724
I. Vorverlagerung der Abnahme	725
II. Teilabnahme nach der Leistungsphase 8	727
III. Teilabnahme nach früheren Leistungsphasen	728
IV. Verjährungsfristverkürzung	728
C. Versicherungsklauseln	729
I. Beschränkung auf versicherbare Schäden	730
II. Deckungssummenklausel	730
III. Höchstbetragsklausel	731
IV. Nachhaftungsklausel in der Berufshaftpflichtversicherung	732
D. Selbsteintrittsrecht-Klausel	733
E. Baukostenklauseln	734

Kapitel 4 Typische AGB-Klauseln in Bauträgerverträgen

§ 21 Allgemeine Regelungen in Bauträgerverträgen (Kleinjohann)	737
A. Vorbemerkungen	738
B. Der rechtliche Rahmen	739

C. Die Eigentumsverschaffungspflicht	740
I. Anspruch auf Eigentumsumschreibung	740
II. Vorlagesperre	741
D. Die Herstellungspflicht	743
I. Die geschuldete Beschaffenheit und der Maßstab für die Baubeschreibung	743
II. Alter und Nutzung des Vertragsobjekts (Nachzüglerfälle)	745
III. Haftungsausschluss bei gleichzeitiger Abtretung eigener Mängelansprüche	746
IV. Beschränkung der Haftung auf den Nacherfüllungsanspruch	747
V. Ausschlussfristen	748
VI. Beschränkung der Haftung auf Protokollmängel	748
VII. Verschleißteile	748
VIII. Geringfügige Abweichungen von der vereinbarten Beschaffenheit .	749
IX. Wohnfläche	749
X. Parkplätze	750
XI. Schallschutz	751
XII. Terrassenaustritt	753
XIII. Betretungsrecht zur Mängelbeseitigung	753
XIV. Änderungsvorbehalt	754
E. Die Haftung jenseits der Herstellungspflicht	757
I. Allgemeines	757
II. Nicht umgebaute Teile des Bauwerks	759
III. Grundstücksmindermaß	760
IV. Anforderungen an die Freizeichnungen von kaufvertraglicher Mängelhaftung	760
F. Die Abnahme	761
I. Vorüberlegungen	761
II. Die Abnahme des Einfamilienhauses	763
III. Die Abnahme bei Wohnungseigentumsanlagen	764
IV. Die Abnahme durch den Nachzügler	767
G. Der Vertragspreis	770
I. Der Zahlungsplan	770
II. Die Möglichkeit der freiwilligen Zahlung	770
III. Nichtigte Zahlungspläne	770
IV. Der Vorschlag des Verfassers geht also dahin:	773
V. Die Sicherheit nach § 650m Abs. 2 BGB	773
VI. Hinterlegungsklauseln	775
VII. Zahlungsbürgschaft des Erwerbers?	777
VIII. Das Treppenhaus	777
H. Erstellung und Herausgabe von Unterlagen	777
I. Die Reservierungsvereinbarung	779
J. Die Planungsverpflichtung	780
Sachverzeichnis	781

