

AGB-Klauseln in Bauverträgen

Kues / von Kiedrowski / Bolz

2. Auflage 2026
ISBN 978-3-406-84407-2
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Bei einer solchen Regelung handelt es sich im Grundsatz zunächst um die Bestätigung 91 einer Tatsache, so dass – s. § 309 Nr. 12b BGB – keine Bedenken gegen ihre Wirksamkeit bestehen.⁴⁵

Kritisch wird es aber dann, wenn es derlei mündliche Abreden tatsächlich gegeben hat, 92 diesen durch eine solche Klausel aber die Wirksamkeit abgesprochen werden soll. Oftmals lauten die Klauseln etwa:

*„Nebenabsprachen sind nicht getroffen. Mündliche Absprachen haben keine Gültigkeit. Für alle abweichenden und ergänzenden Vereinbarungen ist Schriftform erforderlich.“*⁴⁶

Diese Klausel, die vom OLG Nürnberg für unwirksam erklärt wurde, steht im offenen 93 Konflikt mit dem bereits thematisierten Vorrang der Individualabrede, § 305b BGB. Wichtig ist daher die Feststellung des Gerichts, dass bei Vollständigkeitsklauseln der **Beweis des Gegenteils** offenstehen muss: der Vertragspartner des Verwenders muss also entgegen einer etwaigen Vollständigkeitsklausel beweisen dürfen, dass es eine mündliche Abrede gab, die sodann wegen § 305b BGB Wirksamkeit entfaltet. Freilich muss der Beweis konkret geführt werden, muss also nicht nur die Umstände der Abrede, sondern insbes. ihren Inhalt darstellen, der wiederum auf eine konkrete Leistungspflicht gerichtet ist. Im Nürnberger Beispielsfall hatte der Auftragnehmer mündlich zugesichert, alle Holzteile mit wasserlöslichen Farben zu behandeln, führte dann aber anders (nämlich in geringerer Qualität) aus. Dem Auftraggeber musste die Möglichkeit offenstehen, die Abrede und ihre konkreten Umstände zu beweisen – anderenfalls hält die Klausel, wie hier, einer Inhaltskontrolle nicht stand.

Zu betonen ist, dass der Fokus tatsächlich auf den Umständen der Abrede liegen sollte. 94 Denn verhandelt wird erfahrungsgem. vieles; auch in Aussicht gestellt wird manches, bei dem sich sodann die Frage stellt, ob es tatsächlich versprochen wurde. Wie oben bereits dargestellt, ist dem Umstand, dass eine bestimmte Regelung gerade nicht zum Vertragsbestandteil gemacht wurde, hohe Bedeutung beizumessen. Es vermag daher, um beim Beispielsfall zu bleiben, nicht auszureichen, wenn der Auftraggeber belegen kann, dass ihm der Auftragnehmer irgendwann einmal die entsprechende Behandlung der Holzteile zugesagt hat. Es muss vielmehr nachweislich feststehen, dass diese Abrede bis zum Schluss fortgelten sollte und nicht durch die zwischenzeitlichen Verhandlungen überholt wurde (was bekanntlich, nicht zuletzt um Kosten zu senken, regelmäßig passiert).

III. Inhaltsklauseln

In vielen Bauverträgen anzutreffen sind Klauseln, die bestimmte Erklärungen des Vertrags- 95 partners beinhalten oder die noch nicht vorliegende Vertragsunterlagen betreffen. Eine Würdigung solcher Klauseln erfolgt mit diesem abschließenden Kapitel; ebenso eine kurze Befassung mit den augenscheinlich nicht auszurottenden sog. salvatorischen Klauseln.

1. Erklärungen des Vertragspartners

Regelmäßig finden sich in Vertragswerken Klauseln, die gleichsam Erklärungen des Ver- 96 tragspartners – in aller Regel des Auftragnehmers – enthalten. In diesen Klauseln erklärt der Vertragspartner bspw.:

„Der Auftragnehmer bestätigt, dass er die Ausführungsunterlagen vollständig erhalten und inhaltlich sichten konnte. Er hat sich hinreichende Klarheit über deren Inhalt verschafft und bestätigt, dass der Ausführung keine Hindernisse entgegenstehen.“

⁴⁵ BGH 14.10.1999 – III ZR 203/98, NJW 2000, 207; für die Wirksamkeit auch im nicht kaufmännischen Verkehr schon BGH 19.6.1985 – VIII ZR 238/84, NJW 1985, 2329.

⁴⁶ OLG Nürnberg 15.1.1992 – 9 U 3700/89, IBR 1993, 94.

- 97 Zwar ist auch eine solche Klausel inhaltlich eng an die bereits thematisierte (bloße) Bestätigung von Tatsachen angelehnt, die nach § 309 Nr. 12b BGB unkritisch ist. Allerdings beinhaltet eine derartige Erklärungsklausel deutlich mehr als die bloße Bestätigung, **Unterlagen erhalten** zu haben – namentlich die konkrete Übernahme des Risikos, dass die Ausführungsunterlagen möglicherweise doch nicht vollständig sind oder dass etwaige Bedenken, Unausführbarkeiten und sonstige Risiken möglicherweise doch nicht erkannt worden sind. Derlei Erklärungen greifen derart stark in die **Risikoverteilung** eines Vertrages ein, dass an ihre Wirksamkeit max. Anforderungen gestellt werden müssen. Hinterlegt ist etwa die gefestigte Rechtsprechung zum Umfang der **Prüf- und Hinweispflicht** von ausführenden Bauunternehmern, die sich – auf den Punkt gebracht – im Grunde darauf verlassen dürfen, dass der Bauherr und die von diesem beigezogenen (Fach-)Planer ihre Arbeit ordentlich erledigt haben. Zu prüfen ist also mit dem Maßstab eigener Fachkunde (und in Relation zur Fachkunde des vertraglichen Gegenübers) sowie der Zumutbarkeit die **Plausibilität** der Unterlagen; zu rügen ist dann, wenn ein Fehler ins Auge springt. (→ § 4 Rn. 45 ff.)⁴⁷
- 98 Mit einer so allgemein gehaltenen Klausel wie im obigen Beispiel würde dem Auftragnehmer völlig losgelöst von seiner eigenen Fachkunde, der Fachkunde des Auftraggebers und seiner Planungsbeteiligten und völlig unabhängig von der etwaigen Zumutbarkeit das Risiko aufgebürdet, dass die bauseitig zur Verfügung gestellte planerische Vorleistung nicht vollständig oder nicht mangelfrei bzw. baubar ist. Dieses Risiko kann dem Auftragnehmer aber nicht wirksam formularmäßig übertragen werden; insbes. wird mit derartigen Klauseln das Transparenzgebot verletzt.⁴⁸
- 99 Ebenso häufig werden Klauseln benutzt, mit denen der Vertragspartner etwa erklärt:
- „Der Auftragnehmer hat sich mit der Örtlichkeit vertraut gemacht.“*
- Oder andersherum:
- „Der Auftragnehmer hat vor Unterzeichnung des Vertrages keine eingehende Untersuchung oder Besichtigung des Grundstücks vorgenommen. Der vereinbarte Fertigstellungstermin und der vereinbarte Festpreis beruhen auf der Annahme, dass keine unüblichen Grundstücksgegebenheiten bestehen.“⁴⁹*
- 100 Es dürfte eingedenk der obigen Erwägungen nicht verwundern, wenn auch die hier skizzierten Formulklauseln nicht zu einer wirksamen Risikoverschiebung führen können. Mag sich der Auftragnehmer mit der **Örtlichkeit** vertraut gemacht haben oder nicht, mag er – auch das eine beliebte Spielart der Klausel – auch nur bestätigen, dass er *Gelegenheit* hatte, sich mit der Örtlichkeit vertraut zu machen, so führt dies nicht dazu, dass er jegliches Risiko übernommen hätte, das mit der Örtlichkeit, insbes. mit der **Bodenbeschaffenheit**, zusammenhängt. Sinnvoll kann die Klausel dennoch sein, denn auf erkennbare Risiken muss der Auftragnehmer hinweisen, und hierfür mag es mitunter angezeigt sein, die Örtlichkeit einmal zu besichtigen. Was dort „ins Auge springt“, muss zur Kenntnis genommen werden und in die Kalkulation des Auftragnehmers einfließen – oder zu einem Hinweis an den Auftraggeber führen.

2. Noch nicht vorliegende Vertragsunterlagen

- 101 Nicht immer kommt es erst dann zum Vertragsschluss, wenn sämtliche erforderlichen Unterlagen bereits vorliegen. Sind sich die Parteien einig, dass **noch fehlende Unterlagen**

⁴⁷ stRspr., vgl. nur OLG Oldenburg 24.3.2022 – 14 U 50/17, IBR 2023, 8; OLG Stuttgart 24.5.2019 – 10 U 20/19; ferner OLG Schleswig 10.8.2017 – 7 U 120/15, das darauf abstellt, dass der Unternehmer (nur) auf einen erkannten Widerspruch hinzuweisen hat; BGH 5.12.2018 – VII ZR 194/17, IBR 2019, 305.

⁴⁸ OLG Hamburg 6.12.1995 – 5 U 215/94; BGH 5.6.1997 – VII ZR 54/96, IBR 1998, 98 mAnm Schulze-Hagen.

⁴⁹ Letztere Klausel bei Verwendung durch den Auftragnehmer, gebildet nach OLG Frankfurt 28.10.2020 – 29 U 146/19, IBR 2021, 76.

zu Vertragsgrundlagen werden sollen, werden diese idR im Zuge der Auflistung der Bestandteile benannt und mit einem Hinweis versehen, der exemplarisch lauten könnte:

„(wird ab Vorliegen zum Vertragsbestandteil)“

Häufig betrifft dies Unterlagen, die seitens einer der Parteien erst im Nachgang erstellt werden, etwa Zahlungspläne; oder aber Unterlagen, die im Nachgang zwischen den Parteien abgestimmt werden sollen, etwa Ablaufpläne. Insoweit bestehen keine Bedenken gegen die Vereinbarung dieser noch nicht existenten Dokumente als Vertragsgrundlagen; es mag sich allenfalls die Folgefrage stellen, ob ein vertraglicher Anspruch einer Partei bestehen kann, wenn der Vertragspartner eine von ihm zu liefernde Unterlage nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stellt. Auch diese Frage wird man nicht pauschal beantworten können. Um den Vertragsschluss als solchen nicht zu torpedieren, werden derlei Unterlagen nicht die *essentialia negotii* betreffen, sondern Nebenabreden, etwa zur Bauzeit oder zur Abrechnung und Zahlung. Selbst wenn hier eine vorgesehene Unterlage nie erstellt oder nie abgestimmt wird, fallen die Parteien schlicht auf die jeweilige gesetzliche Regelung, hilfsweise – im Falle ihrer unterstellten Vereinbarung – auf die Regelung der VOB/B zurück. Auch insoweit besteht mithin kein Grund, derlei Klauseln als unwirksam einzustufen. 102

Auf einem anderen Niveau stellt sich dieselbe Frage allerdings, wenn es um erforderliche Unterlagen geht, für deren Aus-/Erstellung nicht eine der Parteien final verantwortlich ist. Maßgeblich ist insoweit die **Baugenehmigung**, die zwar in aller Regel bereits vorliegt, wenn es zum Abschluss des Bauvertrages kommt (nicht zuletzt, weil der Beginn der Ausführung der Bauleistungen ohne Baugenehmigung nicht zulässig ist), nicht selten fehlt die letztliche Baugenehmigung aber noch, während der Vertrag bereits geschlossen werden soll. Auch in diesen Fällen behelfen sich die Parteien mit einer Klausel im nachstehenden Sinne: 103

„Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Baugenehmigung nebst etwaiger Auflagen im Zeitpunkt ihres Vorliegens automatisch zur – nach diesem Vertrag – höchststrangigen Vertragsgrundlage wird.“

Hierzu ist festzuhalten, dass das Fehlen der Baugenehmigung der Wirksamkeit des Bauvertrages dann nicht entgegensteht, wenn zum einen die Parteien sich über die auszuführende Leistung sowie Preis, Ort und Zeit geeinigt haben und zum anderen beide Parteien mit der **Erteilung der Baugenehmigung** positiv rechnen.⁵⁰ Die obige Klausel ist mithin als wirksam einzustufen. Sie ist überdies ausgesprochen zweckmäßig: nicht nur muss sich der Auftraggeber selbstverständlich absichern, dass die Baugenehmigung und insbes. deren Auflagen automatisch zum Leistungs-Soll des Auftragnehmers werden; er sollte dies sinnigerweise auch in obig angelegter Rangfolge tun. Sollten sich nämlich aus der Baugenehmigung Auflagen ergeben, die bspw. den Vorgaben der Leistungsbeschreibung zuwiderlaufen, so ist dem Auftraggeber nicht geholfen, wenn der Auftragnehmer diesen Widerspruch im Sinne der Rangfolgeregelung zulasten der Baugenehmigung auflösen könnte. Deutlich wird hieraus aber auch, dass mit einer derartigen Klausel keinerlei Risikoübertragung an den Auftragnehmer verbunden sein kann: das bepreiste Leistungs-Soll bleibt dasjenige, das bereits bei Vertragsschluss ersichtlich und damit Gegenstand der Kalkulation war. Kommt es durch eine nachgereichte Unterlage zu einer Modifikation, liegt insoweit ein Nachtragssachverhalt vor, für den der Auftragnehmer eine gesonderte Vergütung wird beanspruchen können. 104

3. Salvatorische Klauseln

Kurz vor den Unterschriften, häufig eingebettet in den Abschlusspunkt zu „Sonstigem“, findet sich noch immer regelmäßig die sog salvatorische Klausel. Sie besagt, dass der Vertrag im Übrigen wirksam bleibt, wenn eine Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam sein 105

⁵⁰ OLG Frankfurt 12.11.2010 – 10 U 74/10; BGH 14.7.2011 – VII ZR 215/10, IBR 2011, 564.

sollte – eine Regelung, die wegen § 306 Abs. 1 BGB bereits aus dem Gesetz folgt und daher unnötig ist. Die klassische salvatorische Klausel lautet

„Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.“

und ist, da hier im Wesentlichen der Sinngehalt des § 306 BGB abgeschrieben wird, so wirksam wie überflüssig. Kritisch werden salvatorische Klauseln aber dann, wenn sich die Klauselverwender nicht auf die gesetzlichen Vorschriften zurückfallen lassen wollen, wie es § 306 Abs. 2 BGB für genau diesen Fall vorsieht. Dann nämlich werden die Klauseln häufig etwa wie folgt ergänzt:

„(...) Auftraggeber und Auftragnehmer verpflichten sich, anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen eine wirksame Regelung zu treffen, die ihr wirtschaftlich möglichst nahe kommt.“⁵¹

106 Derlei Ergänzungen – oft zu beobachten ist auch

„(...) eine Regelung zu treffen, die der Gewollten möglichst nahe kommt.“

oder alternativ

„(...) eine Regelung zu treffen, mit der der verfolgte Zweck erreicht wird“⁵² –

sind unwirksam. Wie Lennich zurecht herausstellt,⁵³ kann nicht der Vertragspartner des Klauselverwenders, der bereits mit einer unwirksamen Klausel überzogen wurde, darüber hinaus dazu verpflichtet werden, der unwirksamen Regelung zur weitgehend wirkungsgleichen Geltung zu verhelfen. Nicht nur zielt eine solche Klausel darauf ab, dispositives Recht (hier: § 306 Abs. 2 BGB) zu verdrängen, was allein schon zur Unwirksamkeit nach § 307 Abs. 1 BGB führt; darüber hinaus – und hieran scheitern im Ergebnis die meisten solcher Ergänzungen – ist die Klausel auch viel zu **abstrakt** und verstößt damit gegen das Transparenzgebot aus § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. Das liegt auch auf der Hand: wenn für den (aus Sicht des Klauselverwenders) abstrakten Fall, dass eine nicht näher definierte Klausel unwirksam sein sollte, stattdessen eine andere Regelung greifen soll, die der nicht näher definierten Klausel im Wirkungsgrad nahekommen soll, dann kann diese Konstruktion schon aus sich heraus nicht transparent sein.

C. Schlussfolgerungen

107 Dieser Abschnitt beleuchtete zwei existentielle Fragen: zum einen nämlich die Frage, ob ein Vertrag überhaupt zustande kam; zum anderen, bejahendenfalls, mit welchem Inhalt das der Fall ist.

108 Der Vertragsschluss als solcher ist angesichts der gesetzlichen Regeln der Rechtsgeschäftslehre – oftmals im Wege einer **chronologischen Aufbereitung der Verhandlungsgenese**, im Rahmen derer die Parteien **Änderungen** vornehmen, **Bedingungen** formulieren und damit Einfluss nicht nur auf den Vertragsinhalt, sondern explizit bereits auf dessen Abschluss nehmen – zu bestimmen. Soll hiervon abgewichen werden, etwa weil der Vertragsschluss (zB durch Bestätigungs- oder sonstige Erfordernisse, die das Gesetz nicht vorsieht) verkompliziert wird, geht der Klauselverwender das Risiko ein, dass es bereits zum Vertragsschluss gekommen ist, ohne dass er dies beabsichtigt hat, oder aber, dass es gar nicht erst zum wirksamen Vertragsschluss kommt. Auch eine überlange Angebotsbindung mag dem Interesse des Auftraggebers entsprechen, mehr Zeit zur Prüfung zu haben; auch hier besteht allerdings das erhebliche Risiko, dass eine Angebotsbindung (im avisierten Umfang)

⁵¹ LG Frankfurt/Main 28.6.2019 – 2–33 O 248/18, IBR 2020, 1059 mAnm Lennich; ebenso schon BGH 3.12.2015 – VII ZR 100/15, NJW 2016, 401.

⁵² Die zweitgenannte Klausel nach OLG Koblenz 26.1.2023 – 2 U 63/22, bislang unveröffentlicht.

⁵³ Lennich IBR 2020, 1059.

nicht besteht. Anders als bei den „herkömmlichen“ Auslegungsrisiken, die zu Nachteilen des Klauselverwenders im Zuge der Vertragsausübung führen können, wenn die Lesart keinen gesetzlichen Halt findet, droht hier besonders Ungemach: im Extremfall gibt es keine rechtlichen Nachteile des Klauselverwenders, sondern schlichtweg nicht einmal einen Vertrag.

Klauseln indes, die Einfluss auf die Vertragsgrundlagen als solche zu nehmen gedenken, greifen in die Risikoverteilung und damit in das Herzstück des Vertrages ein. Insoweit spielen die **Transparenzanforderungen** des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB und immer wieder auch der **Vorrang der Individualabrede** in § 305b BGB eine maßgebliche Rolle. Aus § 1 Abs. 1 VOB/B, wonach Art und Umfang der Leistungspflicht des Auftragnehmers vom Vertrag (also dem übereinstimmenden Willen der Parteien) bestimmt werden, lässt sich ableiten, dass die Leistungspflicht hierdurch auch begrenzt wird. Leistungs- und Vergütungs-soll sind folglich nicht pauschal durch Verweis auf den funktionalen Herstellungsbegriff, sondern durch Auslegung des Vertrages zu ermitteln. Umso wichtiger ist, dass in den Vertragsunterlagen alles Erwähnung findet, was auch Vertragsgrundlage werden soll.⁵⁴ 109

Im Bewusstsein, dass Bauverträge durchaus auch mündlich bzw. jedenfalls ohne lückenlose Dokumentation der Verhandlungen abgeschlossen werden, vermag als Schlussfolgerung dieser Ausführungen der dringende Appell festgehalten zu werden, dass sich die Parteien im eigenen und selbstverständlich auch im Interesse des gemeinsamen Bauprojektes eindeutig äußern sollten, zu welchen Bedingungen und mit welchem Inhalt der Vertrag geschlossen werden soll. Nicht selten, so lehrt die Praxis, lässt sich retrospektiv feststellen, dass die Grundlage für erheblichen Streit schon vor dem ersten Spatenstich gesetzt wurde, weil die Parteien nicht transparent geäußert haben, wie sie sich die Abwicklung des Vertrages vorstellen. Dies ist so ärgerlich wie vermeidbar. 110

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

⁵⁴ Kapellmann/Messerschmidt/v. Rintelen VOB Teile A und B, § 1 VOB/B, Rn. 2 mwN.

§ 4 Bausoll (Leistungsbeschreibung, Komplettheitsklauseln, Anordnungsrechte, Baugrundrisikoklauseln)

Übersicht

	Rn.
A. Einleitung	1
B. Gesetzliches Leitbild/Regelungen der VOB/B	8
C. Umfang und Grenzen der Inhaltskontrolle von Bausollregelungen	18
D. Ausgangslage und Interessen der Vertragsparteien	28
E. Beurteilung einzelner Bausollklauseln	30
I. Komplettheitsklauseln	30
1. Schlüsselfertigklauseln/„Totale“ Komplettheitsklauseln	37
2. Planvollständigkeitsklauseln	42
3. Einbeziehung behördlicher Genehmigungen	43
4. Klauseln zu Prüf- und Hinweispflichten, Bestätigungsklauseln	45
5. Nebenangebote/Sondervorschläge	47
II. Günstigkeits- und Unklarheitenklauseln	49
III. Erweiterungs- und Beschränkungsklauseln	55
1. Ausgangslage	55
2. AGB des Bestellers	56
3. AGB des Auftragnehmers	61
4. Beurteilung von Beispielklauseln	62
a) Auftraggeberseitige Klauseln	62
b) Auftragnehmerseitige Klauseln	71
IV. Einbeziehung „Besonderer Leistungen“ in das Bausoll	76
V. Risikoübernahmeklauseln	91
1. Baugrundrisiko	92
2. Planungsrisiko	98
3. Mengenrisiko	99
VI. Besonderheiten im Verbrauchergeschäft	101

A. Einleitung

- 1 Der Begriff „**Bausoll**“ ist als solcher nicht gesetzlich definiert. In Rechtsprechung und Literatur wird unter diesem Begriff die Gesamtheit der vom Bauunternehmer vereinbarungsgemäß zu erbringenden Leistungen verstanden. Das Bausoll steht dem „Vergütungssoll“, also der vereinbarten Gegenleistung, in einem durch die Vertragsparteien rechtsgeschäftlich vereinbarten „Äquivalenzverhältnis“ gegenüber.¹ Das „Bausoll“ beinhaltet dabei neben der eigentlichen Werkleistung (**was** ist zu bauen?) auch die Umstände der Leistungserbringung (**wie** ist zu bauen?) und die zeitlichen Aspekte der Leistung (**wann** ist zu bauen?).² In der Gesamtheit wird das „Bausoll“ also durch das „versprochene Werk“ im Sinne des § 631 BGB verkörpert und ist mit diesem gleichzusetzen.³
- 2 Die Bestimmung, worin das versprochene Werk letztlich besteht, unterliegt der Vertragsfreiheit der Parteien. Sofern der Vertrag hinsichtlich der **Beschaffenheit des Werkes** eine Detailbeschreibung enthält, hat der Auftragnehmer das versprochene Werk vollendet, wenn es diese vereinbarte Beschaffenheit aufweist. Auf die sogenannte **Funktionstauglichkeit** des Werkes kommt es nur dann an, wenn die Parteien nicht die Beschaffenheit des Werkes,

¹ Leinemann/Leinemann § 2 VOB/B Rn. 70.

² Kapellmann/Messerschmidt/Markus § 2 VOB/B Rn. 31 ff.

³ Bolz/Jurgeleit/Bolz, 3. Aufl. 2025, VOB/B § 1, Rn. 12.

sondern dessen Funktion als Maßstab für den Werkerfolg vereinbart haben.⁴ Im Falle eines „funktionalen Leistungssolls“ obliegt dem Auftragnehmer die Bestimmung der zur Erreichung des Leistungsziels notwendigen Details der Werkleistung, dh die Entwurfs- und/oder Ausführungsplanung. Diese Leistungszielbestimmung korrespondiert mit dem daraus resultierenden „**Methodenwahlrecht**“ des Auftragnehmers, also der Entscheidung darüber, auf welchem Wege und durch welche konkrete Baumethode die geschuldete Leistung erbracht wird.⁵ Die Arten der Vertragsgestaltung zur Definition des Bausolls werden also wesentlich davon beeinflusst, welcher Vertragspartei die Planung des Werkes obliegt. Plant der Auftraggeber, bestimmt sich das versprochene Werk nach der vereinbarten Beschaffenheit, plant der Auftragnehmer, ist die Funktion des Werks maßgeblich.

Der in der Praxis häufige Fall, dass sich erst während der Durchführung des Vertrages herausstellt, dass die vereinbarte Beschaffenheit nicht geeignet ist, ein funktionstaugliches Werk herzustellen und daher die Beschaffenheit und mithin das Bausoll geändert werden muss, begründet im Ergebnis einen Anspruch des Auftragnehmers auf **Anpassung der Vergütung** (§ 650c BGB, § 2 Abs. 5 und 6 bzw. ggf. § 8 VOB/B).⁶

Auch nach der Reform des Werkvertragsrechts führt allein der Umstand, dass das vereinbarte Werk nicht funktionstauglich ist, nicht dazu, dass der Auftragnehmer ohne weiteres in Abweichung von dem vertraglich definierten Leistungssoll ein funktionstaugliches Werk schuldet, sondern begründet nur ein Anordnungsrecht des Auftraggebers zur entsprechenden Anpassung des Leistungssolls. Dieses Anordnungsrecht bedingt dann die sich aus dem Gesetz bzw. dem Vertrag ergebenden vergütungsrechtlichen Konsequenzen.⁷ Der in der Literatur teilweise diskutierte „**funktionale Mangelbegriff**“ hat weder in der Gesetzgebung noch in der Rechtsprechung einen Rückhalt gefunden.⁸ Die Vorstellung von einem „funktionalen Mangel“ ist als überholt anzusehen.

Das von den Vertragsparteien tatsächlich vereinbarte Bausoll ist durch **Auslegung der Vertragsunterlagen** zu ermitteln.⁹ Da für die Bestimmung und Auslegung des Bausolls aber nur Vertragsregelungen herangezogen werden können, die die Parteien **wirksam** vereinbart haben, ist die Beantwortung der Frage, ob entsprechende Klauseln der AGB-rechtlichen **Inhaltskontrolle** unterliegen und, wenn ja, einer solchen auch standhalten, von besonderer Bedeutung.

Den Vertragsparteien stehen für die Bestimmung des Bausolls in einem Werkvertrag, wie eingangs erwähnt, letztlich zwei grundsätzliche Wege offen. Der Auftraggeber kann zum einen **nach vollständiger Planung** des gewünschten Werkes eine **detaillierte Leistungsbeschreibung** nebst Leistungsverzeichnis erstellen, die sämtliche zur Erreichung des von ihm angestrebten Vertragserfolgs erforderlichen Leistungen enthält und abbildet. Diese detaillierte Leistungsbeschreibung bildet dann das Bausoll ab. Alternativ hierzu steht dem Auftraggeber die Möglichkeit offen, auf eine solche detaillierte Leistungsbeschreibung zu verzichten und **ohne vollständige Planung** nur die gewünschte Funktion des beauftragten Werkes und das Leistungsziel zu beschreiben (**funktionale Leistungsbeschreibung**). Die Planungsverantwortung für die Details wird dann dem Auftragnehmer übertragen. Das Bausoll bestimmt sich in diesem Falle nach der vereinbarten Funktion des Werkes.

Die in der Praxis häufig anzutreffenden Versuche, diese gegensätzlichen Alternativen miteinander zu vermischen, stoßen vielfach an die Grenzen, die das AGB-Recht für bausollbestimmende Klauseln setzt. Das Ansinnen insbes. auf Seiten der Auftraggeber, sich

⁴ Markus/Kapellmann/Pioch/Markus Kapitel 8 Rn. 189.

⁵ Labrenz NZBau 2008, 350.

⁶ Kapellmann/Messerschmidt/Kapellmann § 2 VOB/B Rn. 28; Markus NZBau 2010, 604; Markus FS Kapellmann 2007, 291 (293); Kapellmann NJW 2005, 182 (186), Motzke NZBau 2002, 641; unzutreffend BGH „Konsoltraggerüst“ NZBau 2002, 324 = BauR 2002, 935; inzwischen korrigiert durch BGH „Dachdeckergerüste“ NZBau 2006, 777 = NJW 2006, 3413 mAnm Kapellmann; sowie BGH – VII ZR 194/06, „Bistroküche“, NZBau 2008, 437 = BauR 2008, 1134 mAnm Leinemann.

⁷ Leinemann/Schoofs § 1 VOB/B Rn. 65.

⁸ Markus NZBau 2016, 601; Markus NZBau 2010, 605.

⁹ Messerschmidt/Voit/Leupertz, 5. Aufl. 2026, I. Teil. K. Rn. 9, 10.

durch Mischformen bei der Bausollbestimmung einen Vorteil zu verschaffen, und dem Auftragnehmer auch bei detaillierter Leistungsbeschreibung die Risiken hinsichtlich deren Vollständigkeit aufzubürden, widerspricht dem gesetzlichen Leitbild. Werden solche Leistungserweiterungen und/oder **Risikoverlagerungen** per AGB geregelt, sind entsprechende Klauseln daher vielfach wegen einer unangemessenen Benachteiligung der jeweils anderen Vertragspartei **unwirksam**.

B. Gesetzliches Leitbild/Regelungen der VOB/B

§ 631 – Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag

- 8 (1) Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.
 (2) Gegenstand des Werkvertrags kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein.

§ 641 – Fälligkeit der Vergütung

- 9 (1) Die Vergütung ist bei der Abnahme des Werkes zu entrichten. Ist das Werk in Teilen abzunehmen und die Vergütung für die einzelnen Teile bestimmt, so ist die Vergütung für jeden Teil bei dessen Abnahme zu entrichten.
- 10 Das für die Überprüfung von Vertragsklauseln maßgebliche **gesetzliche Leitbild** ergibt sich im Hinblick auf das Bausoll zunächst aus der Vorschrift des § 631 Abs. 1 und 2 BGB, welcher die vertragstypischen Pflichten der Parteien des Werkvertrages bestimmt und insbes. die Erfolgsbezogenheit des Werkvertragsrechts betont.¹⁰ Aufgrund der Fälligkeitsregelung für die Vergütung des Unternehmers in § 641 Abs. 1 BGB, die die Abnahme zur Voraussetzung für die Zahlung der Vergütung macht, ist der Werkunternehmer nach dem gesetzlichen Leitbild zur **Vorleistung** verpflichtet. Von diesem Leitbild kann außerhalb des Anwendungsbereichs des § 632a BGB, nach welchem dem Unternehmer ein Recht auf Abschlagszahlungen zustehen kann, durch AGB des Unternehmers nicht wirksam abgewichen werden. Eine Abkoppelung der Fälligkeit des Werklohnanspruchs vom Vorliegen einer Abnahme ist nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.¹¹ Auf der anderen Seite sind jedoch auch Klauseln **unwirksam**, die die Erlangung der Abnahme zum Nachteil des Auftragnehmers erschweren.¹²

§ 650a – Bauvertrag

- 11 (1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.
 (2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.

§ 650b – Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

- 12 (1) Begehrt der Besteller
1. eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Absatz 2) oder
 2. eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist,
- streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an. Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, im Falle einer Änderung nach Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 geltend, trifft

¹⁰ Leinemann/Kues/Lüders Vor § 631 Rn. 4.

¹¹ BGH 6.12.1984 – VII ZR 227/83, NJW 1985, 855; BGH 10.7.1986 – III ZR 19/85, NJW 1986, 3199; BGH 7.3.2013 – VII ZR 162/12, NZBau 2013, 297; Grüneberg/Retzlaff BGB § 641 Rn. 18.

¹² s. hierzu § 11 „Abnahme“.