



## **10 Tipps zur VOB**

### **1. Was ist wichtig bei der VOB?**

Die VOB besteht aus 3 Teilen:

Teil A betrifft öffentliche Bauausschreibungen (z. B. von Gemeinden, vom Land).

Teil B regelt die Durchführung und Abwicklung von Bauaufträgen (z. B. Vergütungsänderungen, Behinderung, Kündigung, Abnahme, Gewährleistung).

Teil C beinhaltet die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen/DIN-Normen (z. B. über Abrechnungsweise, über im Preis eingeschlossene Nebenleistungen).

### **2. Wann gilt die VOB/A?**

Teil A gilt in der Regel für alle öffentlichen Auftraggeber. Bei privaten Ausschreibungen von Architekten, z. B. für den Neubau eines Firmengebäudes, muss das Ausschreibungsverfahren nicht nach den strengen VOB/A-Vorschriften abgewickelt werden.

### **3. Wann gilt die VOB/B?**

Teil B gilt nur bei wirksamer Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern. Die VOB ist weder ein Gesetz noch eine Rechtsverordnung. Die Geltung der VOB/B muss daher nicht nur ausdrücklich vertraglich vereinbart sein, sondern der Unternehmer muss dem Kunden auch den Text der VOB/B übersenden. Hierzu sind im Handel besondere Vordrucke als Beiblatt zum Angebot erhältlich. Es reicht nicht, dass der Handwerksbetrieb dem Kunden anbietet, er könne im Betrieb Einblick in die VOB/B nehmen. Ebenso genügt es nicht, wenn die VOB/B dem Kunden nur "bei Bedarf" oder "auf Nachfrage" zur Verfügung gestellt wird. Eine Ausnahme von der Übersendungspflicht besteht bei Kunden, die sich mit der VOB auskennen (Architekten, Baubetriebe etc.). Hier genügt die bloße Vereinbarung.

### **4. Wann gilt die VOB/C?**

Die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen des Teils C legen grundsätzlich die Normalausführung der betreffenden Arbeiten fest. Diese Technischen Vertragsbedingungen werden in der Regel als Beurteilungsmaßstab herangezogen, ob die Leistungen vertragsgemäß erbracht sind, wenn die Vertragspartner nichts anderes vereinbart haben. Wurde von Unternehmer und Kunde der Teil B der VOB dem Vertrag zugrunde gelegt, so gilt damit gleichzeitig auch der Teil C.

### **5. Ab wann gilt eine neue VOB/B?**

Auch die VOB/B bleibt nicht unverändert, sondern wird von Zeit zu Zeit überarbeitet. Dabei stellt sich die Frage, wann die alte und wann die neue Fassung gilt.

Sie gilt zum einen dann, wenn die Neufassung ausdrücklich vertraglich vereinbart ist. Ebenso verhält es sich bei der Formulierung im Vertrag "es gilt die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige VOB", wenn vor Vertragsabschluss die Bekanntmachung der Neufassung im Bundesanzeiger erfolgt ist. Die neue VOB gilt darüber hinaus, wenn nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger der Vertrag lediglich "nach VOB" abgeschlossen worden ist, ohne dass dabei erwähnt wurde, welche VOB-Fassung gelten soll. Es wird nämlich davon ausgegangen, dass die Vertragspartner ihrem Vertrag die aktuelle, d. h. die im Bundesanzeiger veröffentlichte VOB zugrunde legen wollen.

VOB-Verträge, die vor der Veröffentlichung der Neufassung im Bundesanzeiger abgeschlossen worden sind, bleiben von der Novellierung unberührt. Es gilt weiterhin die bei Vertragsabschluss vereinbarte VOB-Fassung.

### **6. Längeres Zahlungsziel nach VOB**

Trotz Neufassung der VOB wird die Forderung aus der Schlussrechnung weiterhin erst 2 Monate nach Zugang fällig. Die Frist für die Schlusszahlung ist damit doppelt so lang wie nach dem BGB.

### **7. Schriftlichkeit bei VOB-Verträgen**

Bei dem Abschluss von VOB-Verträgen und bei der Durchführung der Arbeiten ist es wichtig, mehr als sonst üblich schriftlich zu fixieren. Dies gilt besonders für die Ankündigung von Mehrkosten, die Mitteilung von Bedenken und Behinderungsanzeigen. Anderenfalls hat man später nicht nur Beweisprobleme, sondern verliert ggfs. auch einen Teil seines Vergütungsanspruchs.

### **8. Sperrkonto**

Behält der Auftraggeber zur Sicherheit Geld ein, so hat der Auftragnehmer den Betrag bei einem zu vereinbarenden Geldinstitut auf ein Sperrkonto einzuzahlen, über das beide nur gemeinsam verfügen können. Das Sperrkonto muss ein „Und-Konto“ im bankrechtlichen Sinne sein. Nur ein solches Konto, das von Auftraggeber und Auftragnehmer gemeinsam eröffnet worden ist, ist insolvenzfest. Bei anderen Konten ist es in der Praxis schon häufiger vorgekommen, dass sie bei einer Insolvenz des Auftraggebers in die Insolvenzmasse gefallen sind. Diesen Verlust kann der Auftragnehmer auch nicht durch eine interne Vereinbarung mit dem Auftraggeber vermeiden. Es genügt keinesfalls, dass der Auftraggeber das Konto alleine eröffnet und die beiden Vertragspartner lediglich im Innenverhältnis regeln, dass ein Zugriff auf das Konto nur gemeinsam erfolgen darf. Dann fällt das auf dem Konto vorhandene Geld bei einer Auftraggeberinsolvenz in die Insolvenzmasse und ist für den Auftragnehmer (fast) vollständig verloren.

### **9. Bauhandwerkersicherung auch beim VOB-Vertrag**

Die Bauhandwerkersicherung nach § 648 a BGB ist auch bei einem VOB-Vertrag möglich. Danach kann der Handwerksbetrieb von dem Kunden für die noch auszuführenden Bauleistungen eine Bürgschaft verlangen. Nach erfolglosem Fristablauf kann der Unternehmer die Arbeiten vorübergehend einstellen, bis der Kunde die Sicherheit gewährt. Privatpersonen, die ein Einfamilienhaus herstellen oder instandsetzen lassen, sind allerdings nicht zur Sicherheitsleistung verpflichtet.

### **10. Öffentliche Ausschreibungen**

Gerade in Zeiten einer schlechten Baukonjunktur sollte man auch öffentliche Bauaufträge als zusätzliche Erwerbsquelle nutzen. Dies gilt vor allem im Hinblick auf das fehlende Insolvenzrisiko des Auftraggebers. Die Teilnahme an öffentlichen Ausschreibungen ist kein Buch mit sieben Siegeln. Bei Unstimmigkeiten und Unklarheiten im Rahmen eines Vergabeverfahrens ist die Handwerkskammer zu Köln ihren Mitgliedsbetrieben gerne behilflich (Telefon: 0221/2022-269). Gerade bei öffentlichen Bauaufträgen sollte schon beim Ausfüllen der Ausschreibungsunterlagen besonders sorgfältig gearbeitet werden. Die Praxis zeigt, dass dies oft nicht genügend beachtet wird. Alle notwendigen Unterschriften müssen vorhanden sein. An den Ausschreibungsunterlagen dürfen auf keinen Fall Änderungen vorgenommen werden! Hinweise, Bedenken, Änderungen und ähnliches sind der ausschreibenden Stelle auf einem gesonderten Blatt mitzuteilen. Anderenfalls kann das Angebot nicht gewertet werden.