



VOB oder BGB ?

Welche Vor- bzw. Nachteile ergeben sich für den Bauunternehmer durch Einbeziehung der VOB/B in den Bauvertrag?

Die VOB/B stellt ein speziell an den Bedürfnissen der am Bau beteiligten Personen ausgerichtetes, teilweise von den gesetzlichen Vorschriften des BGB abweichendes Regelwerk dar. Dabei ist sie um Präzisierung der gegenseitigen Leistungspflichten bemüht. Verglichen mit den gesetzlichen Regelungen des BGB (§§ 631 ff.) resultieren hieraus aus Sicht des am Bau tätigen Unternehmers sowohl Vor- als auch Nachteile. Die wesentlichen Abweichungen sollen im folgenden kurz dargestellt werden.

VOB/B	BGB
Abschlagszahlungen erhält der Auftragnehmer (= ausführender Betrieb) recht einfach. Sie sind entsprechend dem nachgewiesenen Baufortschritt in möglichst kurzen Zeitabschnitten zu gewähren. Klare Fälligkeitsregelung: 18 Werktage nach Rechnungszugang (§ 16 Nr. 1).	Abschlagszahlungen kann der Auftragnehmer nur für in sich abgeschlossene Teile des Werkes verlangen und nur dann, wenn er dem Auftraggeber das Eigentum an den Bauteilen oder dem Material übertragen hat (§ 632a)
Die Schlusszahlung des Auftraggebers wird nicht bereits mit der Abnahme fällig , sondern setzt die Erteilung einer besonderen Anforderungen genügenden, prüffähigen Schlussrechnung voraus. Erst nach der 2-monatigen Frist zur Rechnungsprüfung wird die Schlusszahlung fällig (§§ 16 Nr. 3, 14).	Die Vergütung des Auftragnehmers wird mit Abnahme des Werkes fällig (§ 641 Abs. 1). Die aus steuerrechtlichen Gründen gleichwohl erforderliche Erteilung einer Rechnung ist keine Fälligkeitsvoraussetzung.
Nimmt der Auftragnehmer Schlusszahlungen vorbehaltlos entgegen, ist er mit Nachforderungen nach Ablauf von 24 Werktagen ausgeschlossen , wenn er vom Auftraggeber auf die Ausschlusswirkung hingewiesen wurde. Ein erklärter Vorbehalt wird hinfällig, wenn er nicht binnen weiterer 24 Tage eingehend begründet oder eine prüfbare Rechnung über die vorbehaltene Forderung eingereicht wird (§ 16 Nr. 3).	Eine entsprechende Regelung findet sich im BGB nicht, Nachforderungen können grundsätzlich bis zur Verjährung des Vergütungsanspruchs geltend gemacht werden. Dieser verjährt in drei Jahren (§ 195).

VOB/B	BGB
<p>Der Auftraggeber kann verlangen, dass der Auftragnehmer nicht vereinbarte Leistungen, welche zur Ausführung der vertraglichen Leistung erforderlich werden, mit ausführt, wenn sein Betrieb darauf eingerichtet ist. (§ 1 Nr. 4). Ein entsprechender Mehrvergütungsanspruch setzt grundsätzlich voraus, dass der Auftragnehmer diesen dem Auftraggeber vor Beginn der Ausführung angekündigt hat (§ 2 Nr. 6).</p>	<p>Entsprechende Regelungen enthält das BGB nicht.</p>
<p>Die Verjährungsfrist für Ansprüche wegen Mängeln an Bauwerken beträgt vier Jahre (§ 13 Nr. 4). Fordert der Auftraggeber den Auftragnehmer vor Ablauf dieser Frist schriftlich auf, erkannte Mängel zu beseitigen, verlängert sich bezüglich dieser Mängel die Verjährungsfrist um bis zu zwei Jahre (§ 13 Nr. 5).</p>	<p>Für Ansprüche wegen Mängeln an Bauwerken beträgt die Verjährungsfrist fünf Jahre (§ 634a Abs. 1 Nr. 2). Ein schriftliches Mängelbeseitigungsverlangen des Auftraggebers verlängert die Verjährungsfrist hingegen nicht, vielmehr bedarf es hierzu regelmäßig der Einleitung gerichtlicher Schritte gegen den Auftragnehmer (§§ 203, 204).</p>
<p>Die VOB hat zum Ziel, die vollständige Durchführung des Bauvertrags zu erreichen. Mängelansprüche des Auftraggebers sind daher eingeschränkt gegenüber dem BGB, so z.B. bei der Minderung (§ 13 Nr. 6). Der Auftragnehmer kann sich von seiner Mängelhaftung in bestimmten Fällen dadurch befreien, dass er rechtzeitig Bedenken anmeldet (§ 16 Nr. 3).</p>	<p>Nach BGB hat der Auftraggeber weitergehende Mängelansprüche als nach VOB. Insbesondere kann er leichter den Preis mindern oder vom Vertrag zurücktreten.</p>
<p>Schadensersatz wegen Mängeln kann der Auftraggeber nach der VOB nicht so leicht fordern wie nach dem BGB. Beispielsweise haftet der Auftragnehmer beim VOB-Vertrag nicht für einen Schaden, der auf einem nur leicht fahrlässig verursachten Mangel beruht. (Ausnahme: wesentlicher Mangel mit Gebrauchsbeeinträchtigung, Verletzung von Gesundheit, Körper oder Leben, § 13 Nr. 7).</p>	<p>Der gesetzliche Schadensersatzanspruch des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer geht weiter als nach VOB-Recht. So haftet der Auftragnehmer nach BGB auch für leichte Fahrlässigkeit (§§ 280 ff).</p>
<p>Der Auftraggeber trägt in erweitertem Umfang die Gefahr für die Beschädigung oder Zerstörung der Leistung während der Ausführung. Beruht diese auf objektiv unabwendbaren vom Auftragnehmer nicht zu vertretende Umständen, so kann dieser für die bereits ausgeführten Teile der Leistung eine entsprechende Vergütung verlangen (§ 7).</p>	<p>Der Auftragnehmer trägt grundsätzlich die Gefahr der zufälligen Beschädigung oder Zerstörung des Werkes bis zu dessen Abnahme (§ 644). Er muss es gegebenenfalls ausbessern oder neu herstellen, ohne hierfür eine zusätzliche Vergütung verlangen zu können.</p>

VOB/B	BGB
<p>Die Abnahme der Leistung ist detailliert geregelt, z.B. durch die Regelungen zur förmlichen Abnahme (§ 12 Nr. 4). Im Übrigen sind die Abnahmeregelungen von VOB/B und BGB ähnlich. Zusätzlich tritt zugunsten des Auftragnehmers jedoch nach der VOB/B noch in folgenden 2 Fällen eine Abnahme ein (falls nicht ausdrücklich eine Abnahme verlangt wird):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) 12 Werktage nach seiner schriftlichen Mitteilung, dass er die Leistung fertiggestellt hat 2.) 6 Werktage, nachdem der Auftraggeber die Leistung oder einen Teil von ihr in Benutzung genommen hat (§ 12 Nr. 5). 	<p>Eine förmliche Abnahme ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Abnahmewirkung tritt auch dann ein, wenn der Auftraggeber die abnahmereife Leistung nicht abnimmt, obwohl ihm hierfür vom Auftragnehmer eine angemessene Frist gesetzt worden ist (§ 640 Abs. 1). Dies gilt auch für den VOB-Bauvertrag.</p>
<p>Die Beauftragung von Subunternehmern durch den Auftragnehmer bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers (§ 4 Nr. 8).</p>	<p>Hat sich der Auftragnehmer nicht verpflichtet die Werkleistung persönlich zu erbringen, steht ihm die Beauftragung von Subunternehmern grundsätzlich frei (§ 267 Abs. 1).</p>
<p>Um den Auftraggeber wegen ausstehender Zahlungen in Verzug zu setzen und Ersatz des durch die Zahlungsverzögerung entstandenen Schadens verlangen zu können, bedarf es des Ablaufs einer vom Auftragnehmer gesetzten angemessenen Nachfrist (§ 16 Nr. 5 Abs. 3).</p>	<p>Ohne dass es einer besonderen Zahlungsaufforderung bedarf, kommt der Auftraggeber mit ausstehenden Zahlungen spätestens 30 Tage nach Erhalt der Rechnung in Verzug (wenn der Auftraggeber ein Verbraucher ist, muss er allerdings auf diese Folge besonders hingewiesen werden) oder – bei einem kalendermäßig vereinbarten Zahlungstermin – mit Überschreitung dieses Termins (§ 286).</p>
<p>Der Auftraggeber kann bei Insolvenz des Auftragnehmers oder bei mangels Masse abgelehnter Insolvenzeröffnung den Vertrag kündigen. In diesem Fall sind die ausgeführten Leistungen abzurechnen und der Auftraggeber kann Schadensersatz wegen Nichterfüllung der ausstehenden Leistungen verlangen (§ 8 Nr. 2).</p>	<p>Ein entsprechendes Kündigungsrecht findet sich im BGB nicht.</p>

VOB/B	BGB
<p>Die VOB regelt eine Vielzahl von Problemstellungen und Sachverhalten, die für Bauarbeiten wichtig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behinderung des Auftragnehmers • Unterbrechung der Bauausführung • Veränderung/Verlängerung von Ausführungsfristen • Überlassung von Lagerplätzen, Wasser- und Stromanschlüssen durch den Auftraggeber • Koordinationspflicht des Auftraggebers etc. 	<p>Das BGB äußert sich hierzu nicht so klar und ausdrücklich. Manche Probleme sind daher mit dem BGB nur schwer in den Griff zu bekommen.</p>

Bereits vor dem Hintergrund der hier nur skizzierten Abweichungen der VOB/B von den gesetzlichen Vorschriften wird deutlich, dass nicht allgemeingültig beantwortet werden kann, ob ihre Einbeziehung in den Vertrag anzuraten ist. Das hängt vielmehr von dem konkreten Einzelfall ab. Man kann aber sagen: je komplexer ein Bauvorhaben ist, desto sinnvoller ist die Vereinbarung der VOB.

Abzuraten ist auf jeden Fall davon, die Vorschriften der VOB/B inhaltlich zu modifizieren oder sie nur in Teilen in den Vertrag einzubeziehen. Solche Vertragsklauseln laufen in erhöhtem Maße Gefahr, sich später als unwirksam zu entpuppen, und können sogar noch andere Klauseln und die gesamte VOB-Vereinbarung unwirksam machen!

Für einen „guten“ Bauvertrag genügt nicht schon allein die Vereinbarung von VOB oder BGB. Er muss vielmehr alle Punkte erwähnen, die den Vertragspartnern wichtig sind, z.B. genaue Beschreibung der zu erbringenden Bauleistung, Preis, Zahlungstermine, Beginn und Dauer der Ausführung.