

Die VOB/B – immer für eine Überraschung gut

Die Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) gibt es bereits seit mehr als 80 Jahren. Ursprünglich sollte sie die Abwicklung von Bauaufträgen der öffentlichen Hand regeln. Inzwischen wird sie über ihren ursprünglichen Zweck hinaus auch als Vertragsgrundlage für alle Bauverträge verwendet. Hierbei geschehen häufig Fehler, die dann zu bösen Überraschungen im Bauprozess führen:

I. Aktualisierung

Jeder Bauhandwerker sollte seine Kenntnisse in der VOB regelmäßig alle zwei Jahre auffrischen!

Die VOB wurde seit dem Jahr 2000 bereits dreimal überarbeitet und geändert. Hinzu kommen ständige Modifikationen durch die Urteile des Bundesgerichtshofs. Trotz dieser Veränderungen haben die meisten Bauhandwerker die VOB zum letzten Mal kurz vor ihrer Meisterprüfung in der Hand gehabt und sich mit deren Systematik beschäftigt. Dieses ist leichtfertig und reicht keineswegs aus!

II. Einbeziehung der VOB/B in Verbraucherverträge

Die erste Überraschung liegt bereits vielfach darin, dass die Einbeziehung der VOB/B in Bauverträge, die der Bauhandwerker mit einem privaten Auftraggeber (Verbraucher) abschließt, nicht gelingt.

Voraussetzung für die Einbeziehung der VOB/B in einen Verbrauchervertrag ist nämlich, dass die VOB/B dem Verbraucher bei Vertragsabschluss vollständig ausgehändigt wurde, so dass der Verbraucher Kenntnis von der VOB/B nehmen konnte. Sollte der Bauhandwerker diese Übergabe des VOB/B-Textes nicht **nachweisen** können (und dieses kann er in der Regel nur, wenn die Übergabe der VOB/B in den Vertragstext ausdrücklich aufgenommen wurde), kann sich der Bauhandwerker auf die VOB/nicht berufen. Dieses sieht im Übrigen für den Verbraucher anders aus. Dieser kann sich sehr wohl, wenn es für ihn günstig ist, auf die Regelungen der

VOB/B berufen. Dieses kann zu völlig einseitigen und ungewünschten Ergebnissen führen!

III.

Von der VOB/B abweichende Regelungen durch Vertrag oder durch Allgemeine Geschäftsbedingungen

Grundsätzlich handelt es sich bei der VOB/B keineswegs um gesetzliche Vorschriften, sondern um Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne der §§ 305 ff BGB.

In § 308 Nr. 5 BGB wird die VOB/B privilegiert. Dieses bedeutet, dass die Inhaltskontrolle nach den §§ 305 ff BGB auf die VOB/B nicht anzuwenden ist, wenn die VOB/B **als Ganzes** in den Vertrag einbezogen ist. Im Ergebnis bedeutet dieses, dass jegliche vertragliche Regelung oder jegliche Regelungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die von der VOB/B abweichen, diese Privilegierung der VOB aufheben, so dass dann die gesamten Regelungen der VOB/B einzeln einer Inhaltskontrolle unterzogen werden. Dies führt dann wieder dazu, dass die dem Verwender günstige Regelungen der VOB/B als überraschende Klauseln zu werten sind und damit als unwirksam wegfallen. Die dem Vertragspartner des Verwenders günstigen Regelungen fänden dann allerdings trotzdem wiederum Anwendung, so dass sich die Vereinbarung der VOB/B für den Verwender als eher schädlich erweist. Hier sollten also alle am Bau Beteiligten ihre Verträge überprüfen, ob darin auf die VOB/B verwiesen wird und im Nachfolgenden dann noch von der VOB/B abweichende Sonderregelungen getroffen werden. Dieses ist in fast allen Formularen für Allgemeine Geschäftsbedingungen der Fall! Es besteht also für alle Firmen, die Allgemeine Geschäftsbedingungen verwenden, dringender Handlungsbedarf.

IV.

Ärger mit dem Bauhandwerker oder mit dem Subunternehmer

Häufig gibt es Streit am Bau, wenn sich der Auftraggeber über seinen Auftragnehmer oder aber über seinen Subunternehmer ärgert. Normalerweise fordert nun der Auftraggeber den Auftragnehmer unter Fristsetzung auf, das Fehlverhalten abzustellen bzw. die Mängel zu beseitigen. Kommt nun der Auftragnehmer dieser Aufforderung nicht fristgerecht nach, beauftragt der Auftraggeber ein Drittunternehmen und verlangt dann von seinem Auftragnehmer Ersatz der entstehenden Kosten. Dieses geht schief! Zu beachten ist § 8 Nr. 3 Abs. 2 VOB/B! Dieser fordert vor Abnahme der Leistung zwingend die Kündigung des Werkvertrages, wenn man von seinem Auftragnehmer Schadenersatzansprüche geltend machen will. Diese Kündigung ist darüber hinaus gem. § 8 Nr. 5 VOB/B zwingend schriftlich (!!) zu erklären. Diese Vorschriften sind zwingend und es gibt davon keine Ausnahme. Fehlt also die schriftliche Kündigung des Vertrages, kann der Auftraggeber keine Schadenersatzansprüche geltend machen.

V. Sicherheitsleistung

Eine den Bauhandwerkern zumeist unbekannt und für ihn außerordentlich erfreuliche Regelung enthält § 17 VOB/B. Danach darf ein Auftraggeber Sicherheitsleistungen nicht einfach auf seinen Konten liegen lassen. Er muss vielmehr die einbehaltene Sicherheitsleistung auf ein Sperrkonto einzahlen, über das beide nur gemeinsam verfügen können. Tut ein Auftraggeber dieses nicht, kann ihm der Bauhandwerker eine angemessene Nachfrist (mindestens 14 Tage) setzen. Lässt der Auftraggeber auch diese Frist verstreichen, kann der Auftragnehmer die Auszahlung der Sicherheitssumme verlangen. Er braucht dann nicht einmal mehr eine Sicherungsbürgschaft zu stellen. Diese Möglichkeit wird nur ganz selten von Bauhandwerkern genutzt!

Die Liste der Überraschungen in der VOB/B ließe sich noch erheblich fortsetzen. Beachtet allerdings der Bauhandwerker die vorstehenden Hinweise, dürften ihm wohl einige Probleme erspart bleiben.