

DER BAUVERTRAG - DAS SPIEL *BGB* GEGEN *VOB* ENDET UNENTSCHEIDEN

Von Rechtsanwalt Dr. Tobias Busch

Wer einen Bauvertrag abschließt – und hierzu gehören Handwerkerleistungen selbst über kleinere Aufträge – bewegt sich auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Mit Abschluss des Vertrages verpflichten sich der Unternehmer zur mangelfreien Erstellung des bestellten Werkes, der Auftraggeber sich zur Zahlung des Werklohns.

Die Parteien können von den Grundregeln des BGB Abweichungen vereinbaren. Dies kann z.B. durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) des Auftragnehmers geschehen, wobei der Gestaltungsfreiheit allerdings Grenzen gesetzt sind. Unproblematisch ist etwa die Vereinbarung von Abschlagszahlungen, die im Gesetz so nicht vorgesehen sind.

Vereinbaren die Parteien etwas anderes als im Gesetz steht, ist dies allerdings grundsätzlich zulässig. Die gesetzlichen Regelungen sind dispositiv, gelten also nur, wenn die Parteien sich nichts anderes vornehmen.

Gerne wird von Werkunternehmern in ihren Auftragsbedingungen die Gültigkeit der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) als Regelwerk festgelegt. In ihr sind Musterbestimmungen für die Werkausführung festgelegt, die keine Gesetzeskraft haben sondern nur nach gemeinsamer Vereinbarung gelten und den Rechtscharakter von AGB haben.

Die Vereinbarung der VOB in den AGB des Unternehmers ist daher zulässige Bestimmung, die allerdings meist nicht wirksam erfolgt.

Die erste Fußangel wartet schon bei Vertragsschluss

Die Rechtsprechung legt hier eine erste Hürde fest: Die VOB gilt nur, wenn sie mit der Vereinbarung dem Kunden auch zugänglich gemacht, sprich ausgehändigt oder sonst zumutbar erreichbar gemacht wird. Hieran scheitert es in der Praxis meistens. Nicht ausreichend ist der Hinweis auf den Buchhandel oder Zurverfügungstellung auf Anfrage. Ausnahme hiervon sind lediglich Verträge mit Kunden „vom Fach“, die aufgrund z.B. ihrer beruflichen Tätigkeit den Inhalt der VOB kennen, weil sie selbst Handwerker, Bauingenieur etc. sind.

Im Übrigen muss im Streitfall die Überlassung der vollständigen VOB auch bewiesen werden können. Hier hilft eine Unterschrift auf einer Bestätigung.

Besonders tückisch wird es, wenn die AGB zwar die Geltung der VOB festlegen, aber ihrerseits Regelungen enthalten, die der VOB widersprechen. Auch mit einer Kollisionsnorm, die den Vorrang der AGB vor der VOB oder umgekehrt regelt, stehen damit die gesamten Bedingungen als nicht mehr durchschaubar auf der Kippe.

Außerdem müssen die Vereinbarungen, die vom Gesetz abweichen, vor Vertragschluss getroffen werden, will man sich hinterher darauf berufen. AGB auf der Rückseite der Rechnung, wie man es häufiger vorfindet, erlangen also keine Wirkung.

Von den drei Teilen der VOB (A, B, C) ist für das Privatkundengeschäft von Bauhandwerksunternehmen meist nur die VOB/B interessant. Teil A beinhaltet Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen, betrifft also die Zeit bis zum Vertragsabschluss und ist vor allem für öffentliche Aufträge von Bedeutung oder größere private Vorhaben empfehlenswert. Teil C umfasst Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen und u.a. Vorschriften für die Abrechnung, was für private Auftraggeber meist ebenfalls uninteressant ist.

Eine generelle Wertung, für welche Vertragsseite die VOB in Abweichung zum BGB günstiger oder ungünstiger ist, lässt sich nicht treffen.

Vor- und Nachteile der VOB/B halten sich die Waage

Tendenziell ungünstiger für den Bauherrn sind Regelungen der VOB/B, nach denen der Auftraggeber dem Auftragnehmer die für die Ausführung des Bauvorhabens benötigten Unterlagen unentgeltlich und rechtzeitig zur Verfügung zu stellen hat. Auch muss der Kunde beispielsweise Lagerplätze auf der Baustelle, Zufahrtswege sowie Anschlüsse für Wasser und Strom zur Verfügung stellen. Als besonders nachteilig kann sich erweisen, dass die gesetzliche Gewährleistungsfrist von fünf auf vier Jahre verkürzt wird. Nicht selten ist gerade das aber separat auch anders verhandelbar. Auch enthält nur die VOB/B wichtige Bestimmungen für sogenannte Behinderungen des Unternehmers auf der Baustelle, deren Anlass weit über Höhere Gewalt hinaus gehen kann. Es reicht, dass Störungen der Sphäre des Auftraggebers entspringen, wozu auch die Arbeiten anderer beauftragter Firmen gehören können. Die Durchsetzung von Schadenersatz bei Schäden, die auf Baumängeln beruhen, ist erschwert und nur bei Vorliegen besonderer Voraussetzungen möglich.

Tendenziell günstig für den Auftraggeber ist aber, dass dieser den Lauf der Gewährleistungsfrist nach VOB/B bereits durch bloße Anzeige des Mangels unterbrechen kann. Er muss hierzu allerdings den Zugang der Anzeige bei seinem Bauhandwerker nachweisen. Ohne diese Regel bedarf es hierzu eines Anerkenntnisses des Unternehmers oder die Einleitung eines kostspieligen Beweissicherungs- oder

gar Klageverfahrens. Auch enthält die VOB zu vielerlei Fragenstellungen eindeutiger und ausführlichere Regelungen, etwa zur Frage von Fristen, die die Vertragsparteien sich setzen bzw. einräumen müssen, um ihren Pflichten nachzukommen. Dies kann im Problemfall hilfreich sein. Letztlich soll auch erwähnt sein, dass dem Begriff der Schlussrechnung eine besondere Bedeutung zukommt, weil nach der VOB dann wirklich Schluss ist und grundsätzlich nichts mehr nachgeschoben werden kann.

Auf den Einzelfall kommt es an

Insgesamt kann man die VOB/B als auf die wechselseitigen Interessen von Auftraggeber und Auftragnehmer fair austariert bezeichnen, was bei anderen, „selbst gestrickten“ AGB von Bauunternehmern nicht immer gesagt werden kann. Daher stehen solche auch viel eher unter dem Risiko von einem Gericht im Streitfall gekippt zu werden, da eine Inhaltskontrolle gesetzlich vorgesehen ist. Dies bringt zusätzliche Rechtsunsicherheiten für beide Seiten mit sich. Wie bereits ausgeführt kann eine solche Inhaltskontrolle bei widerstreitenden AGB und VOB zur Unwirksamkeit führen.

Allerdings muss bei jedem Bauvorhaben – von der kleinen Renovierung bis zum größeren Projekt - klar sein, dass die Umstände des Einzelfalls es gebieten können, konkrete Vereinbarungen zu treffen, die auch einen anderen Inhalt haben können als BGB oder VOB. Letztlich bieten beide Rechtsquellen ebenfalls nur ein pauschales, allgemeines Strickmuster, das im Einzelfall nicht unbedingt passen muss.

Dies soll an einem kleinen Beispiel verdeutlicht werden: Das Bauvorhaben, ein Einfamilienhaus, liegt an einer schwierig zugänglichen Stelle und ist zudem an einem Hanggrundstück durchzuführen. Der erste beauftragte Unternehmer kalkuliert den zusätzlichen Aufwand, der hierdurch erforderlich wird, schlecht oder geht während der Ausführung der Arbeiten in Insolvenz. Es kommt zum Abbruch der Vertragsbeziehung. Der zweite Unternehmer, der nun beauftragt wird, kalkuliert sauber. Es wäre hier unbillig, den Bauherrn nach VOB auf dem Problem sitzen zu lassen, für Lagerplatz, Zufahrt etc. sorgen zu müssen. Stattdessen hätte ein seriöser Anbieter dies unter Kalkulation der Kosten, die den Bauherrn treffen, zu erledigen. Gleichzeitig bedeutet für den Bauunternehmer die Fortführung der angefangenen Arbeit ein erhebliches Risiko bei der Gewährleistung, da er auch für die Qualität der Bausausführung des Vorgängers einzustehen hätte. Hierzu bieten sich verschiedene Regelungen an, wie eine kürzere Frist, ein Preisaufschlag oder eine Abschichtung der Arbeiten und damit auch der Gewährleistung, soweit technisch möglich.

Hinweis: Für den Inhalt des Aufsatzes wird keine Haftung übernommen. Eine individuelle Fallkonstellation bedarf auch der individuellen Überprüfung. Fragen Sie einen Anwalt.