

## Der VOB-Bauvertrag

# Richtige Vergütungsart bestimmt den kaufmännischen Erfolg

### A: Exakte Benennung der Vertragspartner – Der Bauherr, vertreten durch den verantwortlichen Bauleiter

Der Auftraggeber ist oftmals eine juristische Person, ein öffentlicher Auftraggeber, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts oder Ähnlichem. Entscheidend für den Erfolg ihres Bauvertrages ist die exakte Benennung des Vertreters des Bauherrn. Hierbei genügt es nicht, wenn als Vertreter des Bauherrn, z.B. eine x-beliebige Projektsteuergesellschaft, benannt wird. Diese hat in der Regel auch einen Geschäftsführer, der aber erfahrungsgemäß auch nicht der verantwortliche Bauleiter vor Ort sein wird. Allzu oft geschieht es, dass derartige Gesellschaften externe freiberuflich tätige Fachleute beauftragen. **Der tatsächlich vor Ort Verantwortliche ist im Bauvertrag namentlich zu benennen.** Nur dann haben Sie die Sicherheit, dass Sie Bedenken, Behinderung und ähnliche Erklärungen dem richtigen Adressaten gegenüber anbringen können. Auch die Zustandsfeststellung vor Baubeginn, die technische Abnahme, die Vereinbarung von Nachträgen oder die Abzeichnung von Stundenlohnzetteln kann und darf nur von dem verantwortlichen Vertreter des Bauherrn entgegengenommen werden und so Rechtswirksamkeit entfalten. Sollte dieser verantwortliche Bauleiter im Laufe des Baugeschehens ausscheiden, so ist der neue Bauleiter namentlich im Vertrag zu vermerken, versehen mit dem Zusatz des Beginns seiner Tätigkeit.

### B: Die Vertragsbestandteile – Reihenfolge kann über Vorrang entscheiden

§ 1 VOB/B benennt die wesentlichen Vertragsbestandteile. In den meisten Bauverträgen findet sich eine Wiederholung dieser Auflistung der Bestandteile wieder. Hier ist jedoch sehr genau darauf zu achten, welche Reihenfolge gewählt wird. Gewerkespezifisch kann es durchaus von entscheidender Bedeutung sein, ob der Leistungsbeschreibung oder dem Planentwurf die vorrangige Bedeutung zukommen soll.

### C: Die Vergütung: Welche Vertragsarten gibt es?

Die VOB/B kennt unterschiedliche Vergütungsarten:

- a) Einheitspreisvertrag,
- b) Pauschalvertrag
  - Detailpauschalvertrag,
  - Globalpauschalvertrag sowie
- c) Stundenlohnvertrag.

**Die richtige Wahl der Vergütungsart ist entscheidend für den kaufmännischen Erfolg des Werkvertrages!**

#### Der Einheitspreisvertrag

Der **Einheitspreisvertrag** ist die in der Praxis am häufigsten verwendete Vergütungsart. Hier werden Material und Arbeitszeit in Einzelpreisen vertraglich vereinbart und durch Aufmaß und Feststellung der aufgewendeten Stunden die Werklohnansprüche ermittelt. Diese Vergütungsart ist immer dann anzuwenden, wenn Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen nur durch Aufmaß ermittelbar sind.

#### Der Pauschalvertrag

Der **Pauschalvertrag** ist dann die richtige Vergütungsart, wenn der Auftragnehmer Art und Umfang der Leistung aus vorangegangenen Gewerben exakt kennt und sämtliche Risiken der Bauausführung überschauen kann.

**Beispiel:** Der Auftraggeber beauftragt die Ausführung der Spenglerarbeiten bei Reihenhäusern, die immer wieder baugleich zu errichten sind.

### Stundenlohnarbeiten

**Stundenlohnarbeiten** können neben dem Pauschal- oder Einheitspreisvertrag vertraglich vereinbart werden. § 15 VOB/B regelt die vertraglichen Besonderheiten hierzu. Stundenlohnarbeiten sind dann zu vereinbaren, wenn Zusatzleistungen anfallen, die sich während des Bauablaufs als notwendig erweisen, ohne dass sie als Nachtrag in den Bauvertrag aufgenommen werden sollen.

### D: Lohn- und Stoffpreisgleitklauseln – bei langen Bauzeiten von Vorteil

Derartige vertragliche Klauseln sind in der Regel vom Auftragnehmer besonders schwer durchzusetzen. Sie sind immer dann unerlässlich, wenn sich das Bauvorhaben über einen längeren Zeitraum hinzieht oder wenn beispielsweise erkennbar wird, dass sich Treibstoff (bei Rohölpreisanstieg!) oder Ähnliches während der Durchführung des Bauvorhabens preislich stark verändern wird.

### E: Ausführungsfristen – Auswirkung der Datierung auf die Vertragsstrafe

Es ist üblich, dass für den **Beginn** der Aufnahme von **Arbeiten** ein **Kalendertag** im Vertrag benannt wird. Für den **Fertigstellungszeitpunkt** sollte zugunsten des Auftragnehmers eine **Kalenderwoche** vereinbart werden. Das gibt zum einen mehr zeitlichen Spielraum für den Fertigstellungszeitpunkt der vom Auftragnehmer geschuldeten Arbeiten und zum anderen kann es durchaus für die Vertragsstrafe von Bedeutung sein. Sie beginnt bei einem Fertigstellungszeitpunkt nach Kalenderwoche erst nach Ablauf dieser Woche (eine Art Kulanzregelung!), bei einem Fertigstellungszeitpunkt nach Datum bereits am folgenden Tag.

Besonders prekär für den Auftragnehmer sind die so genannten Zwischenfristen. In der Regel richtet der Auftragnehmer sein Augenmerk auf den Zeitpunkt der endgültigen Herstellung seines Gewerks. Die Zwischenfristen werden gern mal übersehen. Das kann besonders heikel für den Fall werden, dass Vertragsstrafen auch bei Überschreitungen von Zwischenfristen vereinbart werden.

### F: Vertragsstrafe – Durch Vereinbarung kann diese zur Schlusszahlung geltend gemacht werden

Die Vertragsstrafe muss einen prozentualen Mindestsatz bezogen auf die Nettoauftragssumme enthalten. Hinzu kommt ein rechnerischer Höchstbetrag. Beide Sätze werden von der Rechtsprechung regelmäßig überprüft, wobei sie durchaus Änderungen bezüglich ihrer Zumutbarkeit erfahren können.

Die **Vertragsstrafe** muss gemäß § 11 Nr. 4 VOB/B im **Abnahmeprotokoll** nochmals ausdrücklich **aufgeführt** und **vorbehalten** werden. **Unterbleibt** das, so ist die **Vertragsstrafe unwirksam**. Oftmals wird bei der Regelung der Vertragsstrafe dieser Verwirkung dadurch vorgebeugt, dass im Vertrag vereinbart wird, dass eine bereits verwirkte Vertragsstrafe noch bis zur Schlusszahlung geltend gemacht werden kann. Die Rechtsprechung ist der Auffassung, dass eine derart abweichende Regelung einzelvertraglich zulässig ist und nicht in den Kernbereich der VOB/B eingreift.

### G: Zahlungen – Abschlagszahlungen und Sicherheitseinbehalte genau überprüfen

§ 16 VOB/B regelt den Zahlungsverkehr zwischen den Vertragsparteien umfassend. Dem ungeachtet lässt die VOB/B Besonderheiten bei der Zahlungsabwicklung in beachtlichem Umfang zu. Gerade im Zahlungsverkehr geht die Rechtsprechung davon aus, dass abweichende Regelungen möglich sind, ohne dass in den Kernbereich der VOB/B eingegriffen würde. Diese Tatsache zwingt den Auftragnehmer zur besonderen Aufmerksamkeit bei der Überprüfung der Zahlungsmodalitäten, vor allem bei der Leistung von Abschlagszahlungen, bei der Gestaltung der Sicherheitseinbehalte, usw.

## H: Abnahme – Vertragliche Vereinbarung eines Abnahmeprotokolls

Die Abnahme ist in § 12 VOB/B und daneben in § 640 BGB umfassend geregelt. Gerade § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB hat eine Regelungslücke geschlossen, für den Fall, dass der Auftraggeber abnahmeunwillig ist. Es ist stets darauf zu achten, dass für die Durchführung der Abnahme ein Abnahmeprotokoll gefordert wird. Häufig finden sich vertragliche Formulierungen, in denen pauschal auf die Geltung des § 12 VOB/B oder zusätzlich auf die **Besonderen Vertragsbedingungen** (BVB) verwiesen wird. Spätestens dort finden sich regelmäßig die Hinweise auf das förmliche Abnahmeverlangen. Die so genannte fiktive Abnahme scheidet damit von vornherein aus.

## I: Mängelansprüche – Regelung nach VOB oder BGB?

§ 13 VOB/B geht nunmehr von einer vierjährigen Gewährleistungsfrist für Bauwerke aus, lässt aber in der Öffnungsklausel die fünfjährige Gewährleistungsfrist nach BGB nach wie vor zu. Bei der Gewährleistungsfrist nach BGB ist eine Unterbrechung der Verjährungsfrist nur durch Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens, zum Beispiel Beweissicherungsverfahren, möglich. Bei der Gewährleistungsfrist nach VOB/B genügt die schriftliche Aufforderung des Auftraggebers zur Mängelbeseitigung, um die Frist zu unterbrechen.

## K: Schiedsgerichtsvereinbarung – Wann ist diese nötig?

Oftmals befindet sich in den Verträgen eine Schiedsgerichtsklausel. Das bedeutet, dass die Parteien den ordentliche Rechtsweg ausschließen und im Streitfall ein Schiedsgericht mit der Entscheidung über den Rechtsstreit beauftragen. Dieses Schiedsgericht ist privatrechtlich organisiert. Seine Urteile können allerdings für vollstreckbar erklärt werden. Derartige Schiedsgerichte empfehlen sich in der Regel nur dann, wenn erkennbar das vor Ort installierte Zivilgericht überfordert ist oder bekannter Weise unzulänglich arbeitet. Die Erfahrung der letzten Jahre hat indes gezeigt, dass die Qualität der Zivilgerichte deutlich angewachsen ist, so dass der Einsatz von Schiedsgerichten durchaus entbehrlich erscheint.

### Gesetzliche Grundlagen – am Beispiel: Abnahme

- Werkvertragsrecht BGB §§ 640, 641 a
- VOB/B § 12

**Beachte:** Selbstverständlich sind dem Ideenreichtum bei der individuellen Gestaltung eines Bauvertrages wenig Grenzen gesetzt, so dass vom Werkvertragsrecht des BGB und VOB/B abweichende Regelungen individuell vereinbart werden können. Greift aber das AGB-Gesetz (nach dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz in das BGB in den §§ 305 ff. übernommen), ist der Gestaltungsspielraum schlicht enger.

Was verstehen wir unter dem Begriff **Sachmangel**?

**BGB § 633 Abs. 2:** „Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln, wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werks erwarten kann.“

**VOB/B § 13 Nr. 1:** „1. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht.“

Top-Informationen vom Profi:  
**Ein Muss für alle Bauherren**  
[www.bauwissen-online.de](http://www.bauwissen-online.de)