

Einführung in die VOB/B

- Nach Einführung der Baurechtsreform 2018 -

Dr. Andreas Stangl



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Einleitung

Ziel der Darstellung

- Einführung in die neuen „Spielregeln“ (VOB/B + neues Bauvertragsrecht)
- Sensibilisierung für die neuen Problemstellungen
- Entwicklung erster Lösungsansätze für die neuen „Spielregeln“

Hinweis:

Es sind einige Verträge und Muster im Blickwinkel der Reform zu prüfen, anzupassen und zu ergänzen.

Gründe der Neuregelung
- Werkvertragsrecht BGB unpassend + lückenhaft in der Baupraxis
- VOB/B als Lösungsansatz in der Vergangenheit risikobehaftet a) Privilegierung VOB/B nur, wenn VOB/B insgesamt vereinbart, ohne jegliche Abweichung b) Privilegierung VOB/B gegenüber Verbraucher nicht gegeben
- Unzureichender Verbraucherschutz; es gibt keinen Verbraucherbauvertrag
- Architekten- Ingenieurverträge bislang gesetzlich nicht geregelt
- Bauträgervertrag bislang gesetzlich nicht geregelt
- Korrektur der Rechtsprechung des BGH zu Ein- und Ausbaukosten bei mangelhaftem Material im kaufmännischen Verkehr

Systematik der Neuregelung

Werkvertrag und ähnliche Verträge	
1. Werkvertragsrecht - Allgemeine Vorschriften - Bauvertrag - Verbraucherbauvertrag - Unabdingbarkeit	§§ 631 – 650o BGB §§ 631 – 650 BGB §§ 650a – 650h BGB §§ 650i – 650n BGB § 650o BGB
2. Architektenvertrag und Ingenieurvertrag	§§ 650p – 650t BGB
3. Bauträgervertrag	§§ 650u – 650v BGB
4. Reisevertrag	§§ 651a – 651m BGB

Inkrafttreten der Neuregelung

1. Stichtag für das neue Bauvertragsrecht ist der 01.01.2018. Alle Verträge, die ab 01.01.2018 geschlossen werden, unterliegen dem neuen Recht
2. Die am Bau Beteiligten leben in der Übergangsphase mit einer Zweigleisigkeit des Rechts, das alte Recht ist weiter für die Verträge vor dem 01.01.2018 anzuwenden, das neue Recht für alle Verträge ab 01.01.2018.

1. Einleitung

2. Werkvertrag, Bauvertrag, Verbrauchervertrag im BGB

3. Inhalte der VOB/B

Vergütungsregelungen der VOB/B

Ausführungsunterlagen

Ausführungsfristen

Behinderung und Unterbrechung

Gefahrübergang

Kündigungstatbestände

Vertragsstrafe/Verzugsschaden

Abnahme

Mängelansprüche

Abrechnung, Zahlung allgemein

Sicherheitsleistung

4. Zusammenfassung

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, im BGB

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, im BGB

Bauvertrag – Definition und Abgrenzung

Vertragstyp	Werkvertrag	Bauvertrag	Verbraucherbauvertrag
Definition	§ 631 BGB	§ 650a BGB	§ 650i BGB
Parteien	B2C B2B	B2C B2B	B2C
Leistung	Werk	Herstellung Wiederherstellung Beseitigung Umbau eines Bauwerks Außenanlage oder Teilen davon Instandhaltungen eines Bauwerks , Konstruktion, Bestand oder bestimmungsgem. Gebrauch von wesentlicher Bedeutung	Bau eines neuen Gebäudes Erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
Normen	§§ 631ff. BGB	§§ 631ff. BGB §§ 650a – h BGB	§§ 631ff. BGB §§ 650a – h BGB §§ 650 i – o BGB

Die Bedeutung der VOB/B

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbaupvertrag, im BGB

Begriffe

BGB : Bürgerliches Gesetzbuch

VOB/B : Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil B:
Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von
Bauleistungen

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, im BGB

Rechtsquellen BGB und VOB/B (Vergleich)

Bereiche (Beispiele)	BGB	VOB/B
Vergütung (Nachträge)	- Anordnung des AG (30 Tage-Regelung) - Berechnung grds. tatsächliche Kosten	- Massenabweichungen - Anordnungen des AG - Berechnung grds. kalkuliert Kosten - Bauzeitverzögerung
Abnahme	- Teilabnahme bei gesonderter Vereinbarung - Abnahmefiktion nur bei Fristsetzung	- Teilabnahme bei in sich abgeschlossenen Teilen - Abnahmefiktion bei Fertigstellungsmitteilung/ Inbenutzungnahme
Fälligkeit der Zahlung	- mit Abnahme - Ausnahme: Bauvertrag, § 650a BGB Verbraucherbauvertrag, § 650i BGB	- nach 21 Tagen bei Abschlagsrechnungen - nach 30 Tagen (im Ausnahmefall 60 Tage) bei Schlussrechnungen
Verjährung	5 Jahre	4 Jahre 5 Jahre Verbraucher
Verbraucherschutz	- Verbraucherbauvertrag, 650i BGB	---

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, im BGB

Die Bedeutung der VOB/B

Die neue Regelung des Werkvertragsrechts ändert nach diesseitiger Auffassung wenig an der Bedeutung der VOB/B.

Bei der VOB/B handelt es sich **nicht um ein Gesetz**, sondern um **standardisierte Vertragsbedingungen**, also eine **Allgemeine Geschäftsbedingung** (= AGB), die ihre Rechte und Pflichten der am Bauvertrag Beteiligten regelt.

Da die VOB/B kein Gesetz ist, muss sie als AGB in den Vertrag einbezogen werden.

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbauvertrag, im BGB

Die Bedeutung der VOB/B

Ist die VOB/B wirksam in einen Werkvertrag einbezogen, verdrängen/ergänzen ihre Regelungen die werkvertraglichen Normen.

Dies bedeutet allerdings nicht, dass die gesetzlichen Regelungen des Werkvertragsrechts bzw. des Bauvertragsrechts gänzlich überflüssig wären und nur die VOB/B alleine gilt.

Die rechtlichen Spielregeln für das Bauvorhaben ergeben sich quasi in einer „Zusammenschau“ des BGB und der VOB/B.

Ein VOB-Vertrag bedeutet: **BGB + VOB/B**.

Tipp:

Es empfiehlt sich auch außerhalb der öffentlichen Verwaltung nach wie vor die VOB/B im unternehmerischen Verkehr einzubeziehen, da die Reform eine Reihe von offenen Fragestellungen aufwirft, die erst in den nächsten Jahren geklärt werden.

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbaupvertrag, im BGB

Die Bedeutung der VOB/B

Die Reform des Werkvertragsrechts hat Auswirkungen auf die VOB/B. Während es ursprünglich nur eine Kombination Werkvertrag i. V. m. VOB/B gab, sind nun verschiedene Kombinationen möglich:

Vorschriften	Bezeichnung
§ 631 BGB + VOB/B	Werkvertrag
§ 650a BGB + VOB/B	Bauvertrag
§ 650i BGB + VOB/B	Verbraucherbaupvertrag

Überarbeitung der VOB/B

Es ist damit zu rechnen, dass in Folge der Reform auch die VOB/B überarbeitet und den neuen Regelungen angepasst wird.

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit hat am 18.05.2017 darauf hingewiesen, dass im Bundeshochbau weiterhin die VOB/B als vertragliche Grundlage zu vereinbaren ist.

Die Rechtslage ist nach Auffassung des Ministeriums insofern unverändert, als das die VOB/B, falls sie ohne inhaltliche Änderung insgesamt vereinbart wird, auch weiterhin nicht am BGB gemessen wird.

Die ursprünglich beabsichtigte kurzfristige Überarbeitung der VOB/B wurde aufgrund drohender Rechtsunsicherheit mit Beschluss des Hauptausschuss Allgemeines (HAA) des Deutschen Vergabe- und Vertragsausschusses für Bauleistungen (DVA) vom 18.01.18 vertagt.

Überarbeitung der VOB/B

In dem Beschluss des Deutschen Vergabe- und Vertragsausschusses für Bauleistungen (DVA) vom 18.01.2018 heißt es wörtlich:

„Der HAA präferiert eine Weiterentwicklung der VOB/B, hält es jedoch für erforderlich, zunächst die aktuelle Diskussion zum BGB-Bauvertrag in der Fachwelt und die Rechtsprechung zu beobachten. Neuregelungen in der VOB/B wären zum aktuellen Zeitpunkt verfrüht: Die Praxis müsste sich zeitgleich zum Inkrafttreten des gesetzlichen Bauvertragsrechts im BGB auch auf eine veränderte VOB/B einstellen, die erforderliche Rechtssicherheit neuer VOB/B-Regelungen wäre mangels gesicherter Auslegung des BGB-Bauvertrags jedoch nicht gewährleistet.“

Der HAA wird die Entwicklung der Rechtsprechung zum neuen gesetzlichen Bauvertragsrecht, insbesondere unter AGB-rechtlichen Aspekten, verfolgen und daraus ggf. Veränderungsbedarf in der VOB/B ableiten.“

Überarbeitung der VOB/B

HINWEIS:

Es bleibt abzuwarten, wie die VOB/B künftig überarbeitet wird. Es wird zu klären sein, wie das Verhältnis des gesetzlichen Werkvertragsrechts, Bauvertragsrechts bzw. Verbraucherbauvertragsrechts sich zur VOB/B entwickeln wird.

Vertragsgrundlagen bzw. -gestaltung