

Sicherheiten am Bau

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

1. Einleitung

2. Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

3. Arten der Sicherheitsleistung am Bau

4. Sicherheiten für den Auftraggeber

5. Sicherheiten für den Auftragnehmer

6. Zusammenfassung

**Kanzlei am
Steinmarkt**

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Einleitung

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Einleitung

Fehlerquellen

Allgemein AG & AN

- Weichenstellung BGB / VOB/B
- Unkenntnis der gesetzlichen und vertraglichen Sicherungsmöglichkeiten
- Defizite im Umgang mit Sicherheiten (Vertragsgestaltung, Prüfung, Inanspruchnahme, usw.)

AG

- Vertragsgestaltung notwendig, mangels gesetzlicher Sicherheiten (auch bei Vereinbarung VOB/B)
- Umgang mit Sicherheiten, z. B. Prüfung der Bürgschaft auf Übereinstimmung mit Bauvertrag
- Umfang der Sicherheiten, z. B. welche Ansprüche sind gedeckt
- Einzahlung des Sicherheitseinbehalts auf Sperrkonto
- Umgang mit Wahl- und Austauschrecht des AN
- Reaktion auf Sicherungsverlangen nach § 648a BGB
- Haftungsgefahr durch BauFordSiG

AN

- Unkenntnis der gesetzlichen Sicherheiten, z. B. § 648a BGB
- Verspätete Forderung der Sicherheiten, z. B. § 648a BGB
- Umgang mit Sicherheiten, z. B. Prüfung der Bürgschaft auf Übereinstimmung mit Bauvertrag

Einleitung

Die Darstellung verfolgt folgendes Ziel:

1. Bedeutung des Bauvertrages
 - Weichenstellung für Spielregeln am Bau bei BGB oder VOB/B erkennen
 - Probleme vermeiden bzw. minimieren
2. Entwicklung Problembewusstsein
 - Notwendigkeit einer Sicherheitsleistung
 - Umgang mit der Sicherheitsleistung
3. Finden eines Lösungsansatzes
 - Fehlervermeidung
 - Handlungsempfehlungen

1. Einleitung

2. Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

3. Arten der Sicherheitsleistung am Bau

4. Sicherheiten für den Auftraggeber

5. Sicherheiten für den Auftragnehmer

6. Zusammenfassung

**Kanzlei am
Steinmarkt**

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Unterschiede

BGB-Bauvertrag

VOB/B-Bauvertrag

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

Anwendungsbereich

| | BGB | VOB/B |
|-------------------|---|---------------------------------|
| Anwendungsbereich | Alle Werkverträge: Bauleistungen Schuhreparatur Autowäsche Beförderung Hufbeschlag Viehmast, usw. | Alle Bauleistungen |
| Inhalt | Allgemein für alle Werkleistungen | Speziell für alle Bauleistungen |

Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

| Bereiche (Beispiele) | BGB | VOB/B |
|--------------------------------------|---|--|
| Vergütung (Nachträge) | -- | <ul style="list-style-type: none"> - Massenabweichungen - Anordnungen des AG - Bauzeitverzögerung |
| Abnahme | <ul style="list-style-type: none"> - Teilabnahme bei gesonderter Vereinbarung - Abnahmefiktion nur bei Fristsetzung | <ul style="list-style-type: none"> - Teilabnahme bei in sich abgeschlossenen Teilen - Abnahmefiktion bei Fertigstellungsmitteilung/ Inbenutzungnahme |
| Abschlagsrechnung NEU | in sich abgeschlossen Teile des Werkes nachgewiesener Wertzuwachs | nachgewiesene vertragsgemäße Leistung |
| Fälligkeit der Zahlung NEU | mit Rechnungszugang Durchgriffsfälligkeit | <ul style="list-style-type: none"> - nach 18 Werktagen bei Abschlagsrechnungen - nach 2 Monaten bei Schlussrechnungen |
| Verjährung NEU | 5 Jahre | 4 Jahre 5 Jahre Verbraucher |

Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

Rechtsqualität BGB und VOB/B

BGB und VOB/B unterscheiden sich nicht nur inhaltlich, sondern auch in der Rechtsqualität

BGB-Bauvertrag

BGB-Bauvertrag ist Werkvertragsrecht; §§ 631 ff. BGB

Geltung Werkvertragsrecht **kraft Gesetz**, sofern nichts abweichend vereinbart

VOB-Bauvertrag

VOB-Bauvertrag ist Werkvertragsrecht + standardisierte AGB, den VOB/B

Geltung **kraft Vereinbarung** (Einbeziehung der VOB/B)

MERKE:

Die VOB/B ist kein Gesetz, sondern eine AGB!

(Allgemeine Geschäftsbedingung)

Vereinbarung der VOB/B

Es gibt keinen Automatismus und keinen Handelsbrauch bzgl. der VOB/B-Geltung; auch nicht unter Kaufleuten.

Es genügt daher **nicht** für die Geltung der VOB/B:

- der Satz: Es gilt die VOB/B als vereinbart
- der Hinweis, auf Wunsch könne der Text der VOB/B dem Bauherrn kostenlos zur Verfügung gestellt werden
- Nachlieferung der VOB/B in Textform nach Vertragsabschluss
- Aufdruck der VOB/B auf Lieferscheinen oder Rechnungen.

Vereinbarung der VOB/B

MERKE:

1. Die VOB/B muss dem Vertragspartner *bei Vertragsabschluss ausgehändigt* werden!

Deshalb sollte der Text der VOB/B dem Bauvertrag nachweisbar beigefügt werden.

Ausnahme vom Grundsatz der Aushändigung der VOB/B:

- Hinweis auf Geltung der VOB/B genügt gegenüber Unternehmern bzw.
im Baubereich Bewanderten
- Hinweis auf Geltung der VOB/B genügt, wenn der Vertragspartner fachmännisch, z.B. durch einen Architekten bei Vertragsabschluss vertreten wird.

2. Ist die VOB/B nicht wirksam in den Vertrag einbezogen worden, so sind die Regelungen der VOB/B unanwendbar.

Abweichung von der VOB/B

Die VOB/B wurde bislang vom Gesetzgeber privilegiert, dass heißt von einer AGB-Kontrolle ausgenommen, wenn die VOB/B

„*als Ganzes*“ bzw. „*insgesamt*“

vereinbart wurde.

Dieses Privileg beruht darauf, dass die VOB/B ein „*ausgewogenes Regelwerk*“ für die Auftraggeber- und Auftragnehmerseite darstellt.

MERKE:

Wird die VOB/B nicht insgesamt (ohne Abweichung) vereinbart, so muss jede Bestimmung der VOB/B zu Lasten des Verwenders geprüft werden, ob sie bei isolierter Betrachtung den §§ 305 ff. BGB entspricht.

Abweichung von der VOB/B

Keine Abweichungen von der VOB/B sind:

- 1. VOB/B trifft hierzu keinerlei Regelung:*
 - Vertretung des Auftraggebers*
 - Freistellung gem. § 48b EStG*
- 2. VOB/B lässt ausdrücklich ergänzende Vereinbarungen zu:*
 - abweichende Abrechnungsmethoden, § 2 Abs. 2 VOB/B*
 - Vertragsstrafe, § 11 VOB/B*
 - Sicherheitsleistung, § 17 VOB/B*
- 3. VOB/B lässt abweichende Vereinbarungen zu:*
 - Baustelleneinrichtung, § 4 Abs. 4 VOB/B*
 - Verjährungsfrist für Mängel, § 13 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B (sehr strittig)*

Abweichung von der VOB/B

HINWEIS:

Das Forderungssicherungsgesetz (FoSiG), das für Verträge seit 01.01.2009 gilt, ändert die Privilegierung bei Verwendung gegenüber:

- **Verbrauchern:**
Aufhebung der Privilegierung
- **Unternehmern / Öffentliche Hand:**
Klarstellung der Privilegierung

Die Verwendung der VOB/B **gegenüber** Verbrauchern führt damit auch **ohne** Abweichung nun Kraft Gesetz zur isolierten Inhaltskontrolle der VOB/B, d. h. jede Bestimmung der VOB/B wird zu lasten des Verwenders an den §§ 305 ff. BGB geprüft. Dies bedeutet, dass eine Reihe von Bestimmungen der VOB/B gegenüber dem Verbraucher nicht gelten.

Zusammenfassung

Die am Bau Beteiligten müssen die Bedeutung der Unterscheidung zwischen einem BGB- und einem VOB/B-Vertrag kennen.

Je nachdem, welcher Vertragstyp vorliegt, gelten andere Spielregeln für die Abwicklung von Streitfällen am Bau.

Gerade „Techniker neigen dazu, sich mit dem Vertragstext nicht zu beschäftigen. Ein einfacher aber stets missachteter Grundsatz auch bei Sicherheiten am Bau lautet:

Den Vertrag ganz lesen, einschließlich seiner Bestandteile!

1. Einleitung

2. Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

3. Arten der Sicherheitsleistung am Bau

4. Sicherheiten für den Auftraggeber

5. Sicherheiten für den Auftragnehmer

6. Zusammenfassung

**Kanzlei am
Steinmarkt**

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Arten der Sicherheitsleistung am Bau

Dr. Andreas Stangl | Rechtsanwalt

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Kanzlei am
Steinmarkt

RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE

Kanzlei am Steinmarkt
Steinmarkt 12
93413 Cham

Telefon: 0 99 71 / 85 40 – 0
Telefax: 0 99 71 / 4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

Sinn und Zweck der Sicherheitsleistung

Beide Parteien, d. h. Auftraggeber und Auftragnehmer haben ein berechtigtes Interesse, dass ihre aus dem Bauvertrag resultierenden Ansprüche gesichert werden.

- Auftraggeber : Herstellung des Werkes durch den Auftragnehmer.
- Auftragnehmer : Anspruch auf Werklohn gegenüber dem Auftraggeber.

Bei der Sicherheitsleistung handelt es sich nicht um ein Mittel der Erfüllung vertraglicher Leistungspflichten als solche, sondern um ein Mittel zur Abwendung der Gefahr künftiger Rechtsverletzungen oder Benachteiligungen im bauvertraglichen Verhältnis zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer.

Dem Vertragspartner wird quasi ein „Pfand“ in die Hand gegeben.

Arten der Sicherheitsleistung am Bau

Arten nach Gesetz oder Vertrag

| Arten der Sicherheitsleistung | |
|---|--|
| Gesetz | Vertrag |
| Bauhandwerkersicherungshypothek, § 648 BGB | Sicherheitseinbehalt bei Abschlags- oder Schlussrechnung |
| Bauhandwerkersicherung, § 648a BGB | Bürgschaft |
| Vertragserfüllungssicherheit bei Abschlagszahlungen zu Gunsten Verbraucher, § 632a Abs. 3 BGB | a) Vertragserfüllungsbürgschaft b) Mängelbürgschaft (Gewährleistungsbürgschaft) c) Abschlagszahlungs- /Vorauszahlungsbürgschaft d) Zahlungsbürgschaft |
| Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG) | Hinterlegung von Geld |
| | Garantie |
| | Finanzierungsbestätigung |
| | Schuldbeitritt |
| | Patronatserklärung |