

Nachträge am Bau nach VOB/B

- Durchsetzung und Abwehr von Nachträgen nach VOB/B unter Berücksichtigung 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

1. Einleitung

- 2. Voraussetzung eines Nachtrags „Ursuppe aller Nachträge“**
- 3. Checkliste Nachtragsvoraussetzungen**
- 4. Kooperationspflicht, Arbeitseinstellung als Druckmittel?**
- 5. Zusammenfassung**

Einleitung

Sinn und Zweck

Sinn und Zweck des Seminars:

„Knigge“ für Auftragnehmer bei Durchsetzung und Abwehr der Nachträge am Bau

- Theorie
- Praxis

Einsatz der eigenen Muster

Fehlerquellen

Fehlerquellen

| Fehlerquellen Nachtrag | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allgemein AG & AN | |
| - unzureichende Bestimmung Leistungsumfang (Bau-Soll) | |
| - Kenntnis der Spielregeln VOB/B und BGB | |
| AG | AN |
| - Irrglaube an eigene Vertragsklauseln (Angebotsbindungs-, Schriftform-, Bestätigungs- und Komplettheitsklauseln) | - Prüfung Pauschalvertrag (Global- oder Detailpauschalvertrag, Prüfung Massenrisiko auf Schlüssigkeit) |
| - Irrtum über Vertragstyp (Global-Pauschalvertrag statt Detail- Pauschalvertrag) | - Bauzeit als Kalkulationsfaktor |
| | - Abschreckung durch Vertragsklauseln (Angebotsbindung, Schriftform, Komplettheitsklauseln) |
| | - Vollmachten am Bau (Grenzen Architekt, Bauleiter) |
| | - Dokumentation der Nachtragssachverhalte (baubegleitend) |
| | - Vergütung für entfallene Leistungen |
| | - Missachtung Anzeige für Nachtrag |
| | - Missachtung Anzeige für Behinderung |
| | - Arbeitseinstellung als Druckmittel |

Nachtrag

Fehlerquellen Nachträge

Der Begriff „Nachtrag“ war dem Gesetz (BGB) als auch der VOB/B unbekannt. Das Gesetz erwähnt ihn nun auch ausdrücklich, vgl. § 650c Abs. 2 Satz 1 BGB.

Nachträge sind im „Sprachgebrauch der Baubeteiligten“:

- zusätzliche Vergütungsforderungen

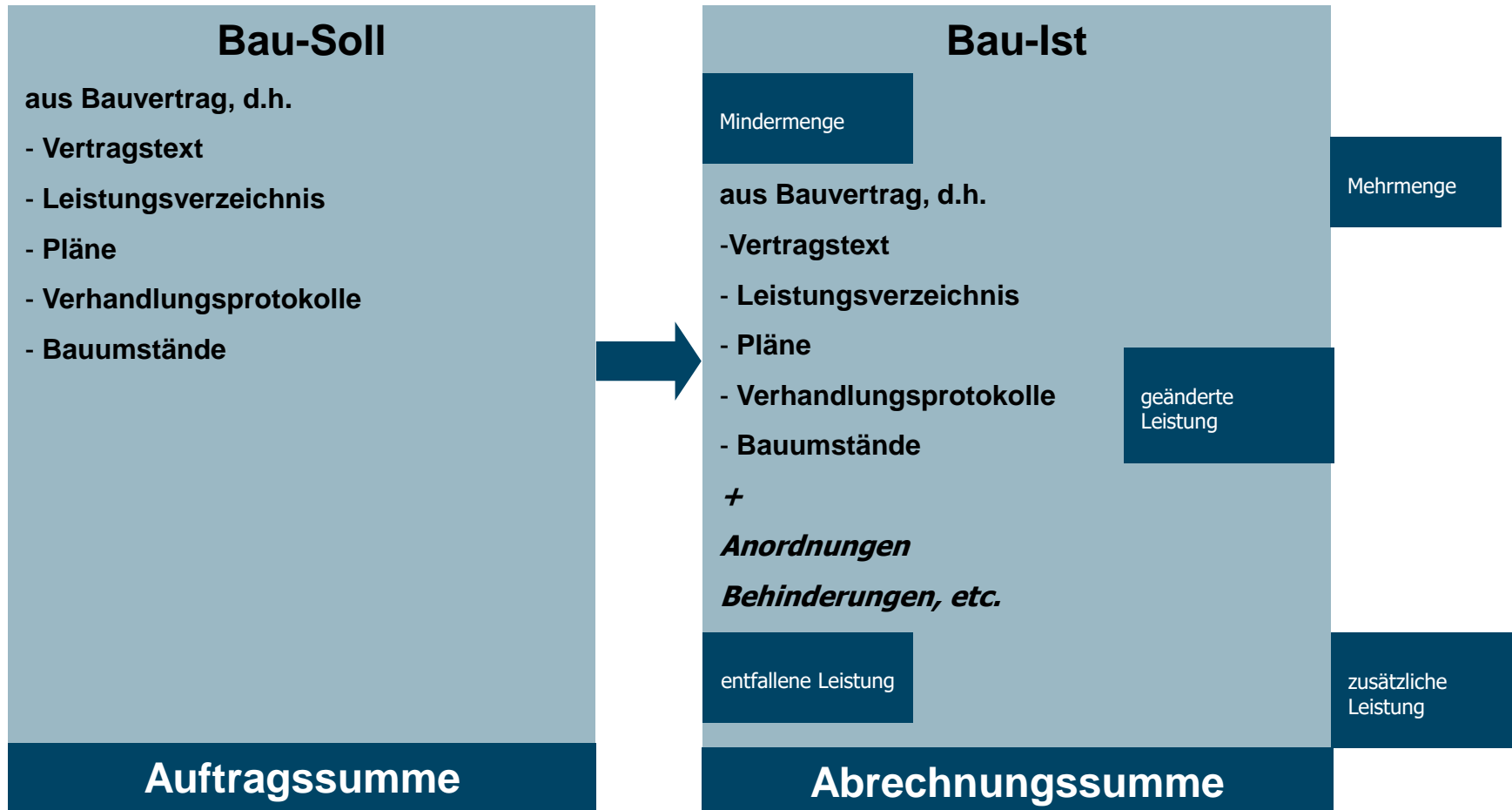
oder

- Mehrforderungen.

Nachtrag = Bau-Ist weicht vom Bau-Soll ab

Bau-Soll

Abweichung Bau-Soll und Bau-Ist



Fehlerquellen Nachträge

Im Gegensatz zu anderen Verträgen, beispielsweise dem Kaufrecht, in dem nur ein Preis für die verlangte Ware zu bestimmen ist, muss beim Bauvertragsrecht zunächst erst definiert und festgelegt werden, wofür genau der Auftragnehmer die vertragliche Vergütung bekommen soll.

Die Bestimmung dessen, was nach Art und Umfang herzustellen ist, wird gemeinhin als „Bau-Soll“ bezeichnet.

Das Bau-Soll ist keine statische Größe. Es verändert sich im Laufe des Baugeschehens, sei es einvernehmlich oder aber einseitig gemäß §§ 1 Abs. 3 und Abs. 4 VOB/B.

Diese Veränderungen führen zu einer Störung des Verhältnisses zwischen der ursprünglich geschuldeten Leistung zur Gegenleistung.
Es bedarf einer Anpassung des Entgelts, d. h. eines „Nachtrags“.

Fehlerquellen Nachträge

HINWEIS:

Bau-Soll und Erfolgs-Soll sind strikt zu unterscheiden.

Das Erfolgs-Soll bezeichnet die technisch einwandfreie, den vertraglichen Vorgaben des Auftraggebers entsprechende Herstellung des bestellten Bauerfolgs.

Das Erfolgs-Soll kann auch bei konsequenter Umsetzung des Bau-Solls verfehlt werden, wenn die geschuldete Leistung in Bezug auf den vereinbarten Erfolg unzutreffend ausgeschrieben wurde.

Dann ist die Leistung mangelhaft und der Auftragnehmer hat hierfür im Rahmen der Mängelhaftung einzustehen, es sei denn, er ist seiner Pflicht zum Bedenkenhinweis nachgekommen.

Das Erfolgs-Soll kann daher verfehlt werden bei bloßer Abarbeitung der Leistungsbeschreibung.

Rechtsquellen

Rechtsquellen BGB und VOB/B

| | BGB | VOB/B |
|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|
| Anwendungsbereich | Leistungen für Werk Bauwerk Gebäude | Alle Bauleistungen |
| Inhalt | allgemein für alle Werkleistungen | speziell für alle Bauleistungen |

Rechtsquellen BGB und VOB/B

| 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 |

Rechtsquellen 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, § 650a BGB.
Geltung Werkvertragsrecht kraft Gesetz, sofern nichts abweichend vereinbart.

VOB-Bauvertrag


VOB-Bauvertrag ist Werkvertragsrecht+standardisierte AGB, der VOB/B.
Geltung kraft Vereinbarung (Einbeziehung der VOB/B)

MERKE:

Die VOB/B ist kein Gesetz, sondern eine AGB!
(Allgemeine Geschäftsbedingung)

Einleitung

| Bauablauf | Bestimmung der VOB/B |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Leistung und Vergütung | § 1 Art und Umfang der Leistung § 2 Vergütung |
| Ausführung | § 3 Ausführungsunterlagen § 4 Ausführung § 5 Ausführungsfristen § 6 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung § 7 Verteilung der Gefahr |
| Kündigung | § 8 Kündigung durch den Auftraggeber § 9 Kündigung durch den Auftragnehmer |
| Haftung | § 10 Haftung der Vertragsparteien |
| Vertragsstrafe | § 11 Vertragsstrafe |
| Abnahme und Gewährleistung | § 12 Abnahme § 13 Mängelansprüche |
| Abrechnung und Zahlung | § 14 Abrechnung § 15 Stundenlohnarbeiten § 16 Zahlung § 17 Sicherheitsleistung § 18 Streitigkeiten |



BGB

Regelungen im BGB

keine Aussage in VOB/B

z.B.

- Vertretung
- Bauhandwerkersicherung
- = Geltung immer

Regelungen im BGB und in VOB/B

- Identität Regelung

z.B.

- Kündigung, freie
- Mangelbegriff

- Abweichung Regelung

z.B.

- Verjährung
- Abnahme
- Nachträge
- Abschlagszahlung
- Verzug

VOB/B

keine Aussage in BGB

z.B.

- Massenänderungen
- Behinderung
- = Geltung bei Vereinbarung
- + Wirksamkeit

Problemkreise der VOB/B

Bei der Frage der Geltung der VOB/B im konkreten Bauvertrag, müssen zwei Problemkreise strikt getrennt werden:

- Vereinbarung der VOB/B „Einbeziehungsproblematik“
- Wirksamkeit der VOB/B „Privilegierungsproblematik“