

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Bauzeit und Behinderungen, Bauablaufstörungen durchsetzen und abwehren aus rechtlicher Sicht

Dr. Andreas Stangl

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de



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. Werkvertrag, Bauvertrag, Verbrauchervertrag im BGB

3. Bauzeitverzögerung nach VOB/B

Bauzeit – Ausführungsfristen

Ansprüche AN – Ausführungsfristen

Ansprüche AN – Bauzeitnachträge, Anspruchsgrundlagen

Ansprüche AN – Bauzeitnachträge, Darlegung + Dokumentation

Ansprüche AN – Beschleunigung

Ansprüche AN – Kündigung des Bauvertrages

Ansprüche AG – Vertragsstrafe / Verzugsschaden

Ansprüche AG – Schadenersatz bei Behinderung

Ansprüche AG – Kündigung des Bauvertrages

4. Zusammenfassung

Einleitung

Ziel des Seminars

- Sensibilisierung für Einzelprobleme VOB/B im Zusammenhang mit Bauzeit
- Durchsetzung bauzeitbedingter Ansprüche des Auftragnehmers
- Durchsetzung bauzeitbedingter Ansprüche des Auftraggebers
- Schriftverkehr + Dokumentation

1. Einleitung

2. Werkvertrag, Bauvertrag, Verbrauchervertrag im BGB

3. Bauzeitverzögerung nach VOB/B

Bauzeit – Ausführungsfristen

Ansprüche AN – Ausführungsfristen

Ansprüche AN – Bauzeitnachträge, Anspruchsgrundlagen

Ansprüche AN – Bauzeitnachträge, Darlegung + Dokumentation

Ansprüche AN – Beschleunigung

Ansprüche AN – Kündigung des Bauvertrages

Ansprüche AG – Vertragsstrafe / Verzugsschaden

Ansprüche AG – Schadenersatz bei Behinderung

Ansprüche AG – Kündigung des Bauvertrages

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

Rechtsquellen BGB und VOB/B

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

Regelungen des BGB zum Thema „Bauzeit“		
§ 271	BGB	Leistungszeit
§§ 280 Abs. 2, 286	BGB	Schuldnerverzug
§§ 293 ff.	BGB	Annahmeverzug des Gläubigers
§§ 339 ff.	BGB	Vertragsstrafe
§§ 642, 643	BGB	Anspruch auf Entschädigung

Werkvertrag, Bauvertrag, Verbraucherbaupvertrag, im BGB

Rechtsquellen BGB und VOB/B

Regelungen der VOB/B zum Thema „Bauzeit“		
§ 5	VOB/B	Ausführungsfristen, Rechtsfolgen
§ 6	VOB/B	Behinderung, Unterbrechung, Rechtsfolgen
§ 8	VOB/B	Kündigungsrecht AG
§ 9	VOB/B	Kündigungsrecht AN
§ 11	VOB/B	Vertragsstrafe

Rechtsquellen BGB und VOB/B

Ein Vergleich zwischen BGB und VOB/B zeigt auf, dass die VOB/B spezifische Regelungen für bauzeitbedingte Störungen enthält. Ein BGB-Werkvertrag bedarf daher – insbesondere aus Sicht des AN – bei der Vertragsgestaltung Ergänzungen.

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. Verbraucherbaupvertragsrechts sich zur VOB/B entwickeln wird.

Vertragsgrundlagen bzw. -gestaltung