

# Häufige Fragen im Baurecht

Dr. Andreas Stangl

# Inhalt

## 1. Einleitung

2. Was ist der Unterschied zwischen BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag?

---

3. Welche Vollmachten hat ein Architekt?

---

4. Wie wird ein Bauvertrag ausgelegt um Bau-Soll zu ermitteln?

---

5. Wann kann auf Stundenlohnbasis abgerechnet werden?

---

6. Welchen Inhalt hat eine Behinderungsanzeige?

---

7. Wann ist eine Vertragsstrafe wirksam?

---

8. Welche Bedeutung hat die Abnahme?

---

9. Was ist der Unterschied zwischen Mangel und Garantie?

---

10. Welchen Inhalt hat eine Mängelrüge?

---

11. Welchen Inhalt hat eine Bedenkenanzeige?

---

12. Warum Mängelbeseitigung nur aus Kulanz?

---

13. Wann greift die Schlusszahlungsfalle?

---

14. Wann ist eine Sicherheitsleistung wirksam?

---

15. Zusammenfassung

---

# Einleitung

# Einleitung

## Sinn und Zweck

Sinn und Zweck Bauleiterschulung:

- Bedeutung der VOB/B erkennen
- Einbeziehung der VOB/B prüfen
- Spielregeln der VOB/B lernen
- VOB/B richtig anwenden

# Inhalt

---

1. Einleitung

2. Was ist der Unterschied zwischen BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag?

3. Welche Vollmachten hat ein Architekt?

---

4. Wie wird ein Bauvertrag ausgelegt um Bau-Soll zu ermitteln?

---

5. Wann kann auf Stundenlohnbasis abgerechnet werden?

---

6. Welchen Inhalt hat eine Behinderungsanzeige?

---

7. Wann ist eine Vertragsstrafe wirksam?

---

8. Welche Bedeutung hat die Abnahme?

---

9. Was ist der Unterschied zwischen Mangel und Garantie?

---

10. Welchen Inhalt hat eine Mängelrüge?

---

11. Welchen Inhalt hat eine Bedenkenanzeige?

---

12. Warum Mängelbeseitigung nur aus Kulanz?

---

13. Wann greift die Schlusszahlungsfalle?

---

14. Wann ist eine Sicherheitsleistung wirksam?

---

15. Zusammenfassung

---

Was ist der  
Unterschied zwischen  
BGB-Bauvertrag und  
VOB/B-Bauvertrag?

# Rechtsquellen „BGB und VOB/B“

# Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

## Der BGB-Bauvertrag und der VOB/B-Bauvertrag

	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

## Der BGB-Bauvertrag und der VOB/B-Bauvertrag

Bereiche (Beispiele)	BGB	VOB/B
Vergütung (Nachträge)	--	- Massenabweichungen - Anordnungen des AG - Bauzeitverzögerung
Abnahme	- Teilabnahme bei gesonderter Vereinbarung - Abnahmefiktion nur bei Fristsetzung	- Teilabnahme bei in sich abgeschlossenen Teilen - Abnahmefiktion bei Fertigstellungsmitteilung/ Inbenutzungnahme
Abschlagsrechnung	nachgewiesener Wertzuwachs	nachgewiesene vertragsgemäße Leistung
Fälligkeit der Zahlung	mit Rechnungszugang Durchgriffsfälligkeit	- nach 21 Tagen bei Abschlagsrechnungen - nach 30 Tagen (im Ausnahmefall 60 Tage) bei Schlussrechnungen
Verjährung	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)

# Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

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



# Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

## 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

- Abschlagszahlung

- Verzug

## VOB/B

Regelungen in VOB/B

keine Aussage in BGB

z.B.

- Massenänderungen

- Behinderung

= Geltung bei Vereinbarung

+ Wirksamkeit

# Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

## 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“

# Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

## Privilegierung der VOB/B | Privilegierungsproblematik

Der Kritik, der die VOB/B in Hinblick auf ihre Bedeutung für Bauverträge ausgesetzt ist, hängt allein mit der „Privilegierungsproblematik“ zusammen. Es stellt sich die Frage, wann die Sonderstellung der VOB/B verloren geht. Hier stellen sich wieder zwei Problemkreise, die strikt zu trennen sind:

- Abweichungsproblematik
- Verbraucherproblematik

# Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

## Privilegierung der VOB/B | Abweichung

Nach Rechtsprechung des BGH seit 2004, führt nun jede vertragliche Abweichung von der VOB/B dazu, dass diese nicht als Ganzes vereinbart ist.

Es kommt nicht mehr darauf an, welches Gewicht der Eingriff hat. Es genügt eine einzige kleine Abweichung von der VOB/B.

Dies bedeutet für eine Abweichung, dass es nicht darauf ankommt, dass:

- die Abweichung ein bestimmtes Gewicht hat, oder
- die Abweichung selbst wirksam ist, oder
- die Abweichung eine Formulklausel oder eine Individualvereinbarung ist.

# Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

## Privilegierung der VOB/B | Abweichung

### HINWEIS:

Sofern die VOB/B wegen Abweichung nicht insgesamt in den Vertrag eingeführt wird, ändert das nichts an der Wirksamkeit der Einbeziehung der VOB/B.

Allerdings gilt die jetzt einbezogene VOB/B, weil abgeändert, nur insoweit, soweit die einzelnen Regelungen einer Inhaltskontrolle nach den §§ 305 ff. BGB zu Lasten des Verwenders standhalten.

# Zusammenfassung in Leitsätzen

# Unterschiede BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag

## Zusammenfassung in Leitsätzen

Leitsätze:

- a) Wahl BGB- oder VOB-Vertrag wichtige Weichenstellung. BGB ist ein Gesetz, VOB/B eine AGB.
- b) VOB/B ergänzt und weicht von BGB ab.
- c) AGB's unterliegen einer strengen Inhaltskontrolle zu Lasten des Verwenders. VOB/B bei Abweichungen und gegenüber Verbraucher nicht privilegiert.

# Inhalt

---

1. Einleitung

---

2. Was ist der Unterschied zwischen BGB-Bauvertrag und VOB/B-Bauvertrag?

---

3. Welche Vollmachten hat ein Architekt?

---

4. Wie wird ein Bauvertrag ausgelegt um Bau-Soll zu ermitteln?

---

5. Wann kann auf Stundenlohnbasis abgerechnet werden?

---

6. Welchen Inhalt hat eine Behinderungsanzeige?

---

7. Wann ist eine Vertragsstrafe wirksam?

---

8. Welche Bedeutung hat die Abnahme?

---

9. Was ist der Unterschied zwischen Mangel und Garantie?

---

10. Welchen Inhalt hat eine Mängelrüge?

---

11. Welchen Inhalt hat eine Bedenkenanzeige?

---

12. Warum Mängelbeseitigung nur aus Kulanz?

---

13. Wann greift die Schlusszahlungsfalle?

---

14. Wann ist eine Sicherheitsleistung wirksam?

---

15. Zusammenfassung

---

# Welche Vollmacht hat ein Architekt?