

Seminar

VOB/B Schriftverkehr

- Die wichtigsten Schreiben rund um
den Bau -

Dr. Andreas Stangl

Inhalt

1. Einleitung

2. Schriftform

3. Sonderprobleme rund um die Schriftform

4. Beispiele für richtigen Schriftverkehr am Bau

5. Zusammenfassung

Einleitung

Einleitung

Sinn und Zweck

Der Schriftverkehr am Bau hat grundsätzlich zweierlei Bedeutung:

- Beweisfunktion
- Wirksamkeitsvoraussetzungen zur Geltendmachung bestimmter Ansprüche/Abwehr von Ansprüchen

Es gilt der Grundsatz:

Wer schreibt der bleibt, wer telefoniert, verliert!

Inhalt

1. Einleitung

2. Schriftform

3. Sonderprobleme rund um die Schriftform

4. Beispiele für richtigen Schriftverkehr am Bau

5. Zusammenfassung

Schriftform

Schriftform allgemein

Schriftform allgemein

Wichtige Schriftformerfordernisse am Bau		
Gesetzliche Schriftform § 126 BGB	Gewillkürte Schriftform § 127 BGB	Notarielle Beurkundung § 128 BGB
<p>Die gesetzliche Schriftform ist gewahrt durch den Text seiner Urkunde, die der Aussteller eigenhändig, d. h. handschriftlich, unterschreibt. Der Text kann beliebig erstellt sein, also etwa gedruckt, maschinenschriftlich, oder handschriftlich. Der Aussteller muss ihn nicht selbst verfassen; er kann fremde Vordrucke, oder vorformulierte Formulare benutzen. Es genügt dafür, dass er den Text durch seine Unterschrift als seine Erklärung geltend lässt. Die Unterschrift muss handschriftlich erfolgen und den Text abschließen. D. h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - schriftlich erstellte Urkunde - die den wesentlichen Inhalt des Geschäfts enthält - die Unterschrift des Ausstellers 	<p>Die gewillkürte Schriftform ist eine Schriftform, die nicht durch das Gesetz vorgeschrieben ist, sondern durch den Vertrag vereinbart wurde. Es gelten nach § 127 BGB geringere Anforderungen an die Einhaltung der Schriftform. Es genügt, ausnahmsweise ein Briefwechsel, so dass keine einheitliche schriftliche Vertragsurkunde erforderlich ist. Es reicht sogar die telekommunikative Übermittlung, also z. B. Telefax, oder E-Mail.</p>	<p>Bei der notariellen Beurkundung nach § 128 BGB i.V.m. §§ 6 ff. BeurkG verliert der Notar seinen eigenen, oder einen fremden Vertragsentwurf, belehrt die Vertragsparteien und lässt sie den Vertrag eigenhändig unterschreiben. Anschließend unterschreibt der Notar selbst und bestätigt mit seiner Unterschrift, dass die vor ihm erschienenen Personen die Erklärung ihm gegenüber so abgegeben haben, wie er sie niedergelegt hat. Die Einzelheiten regelt das Beurkundungsgesetz. Anders als bei der öffentlichen Beglaubigung nach § 129 BGB stellt der Notar ein amtliches Zeugnis, nicht nur über die Unterschrift, sondern über den gesamten Vertrag aus. Die notarielle Urkunde kann durch einen gerichtlichen Vergleich § 127 a BGB ersetzt werden.</p>
<p><u>Beispiel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - § 7 HOAI Honorarvereinbarung über Mindestsätze der HOAI 	<p><u>Beispiel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schriftformklausel im Vertrag - Schriftform bei VOB/B 	<p><u>Beispiel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - § 311 b Abs. 1 BGB: Vertrag über Grundstück
<p><u>Grundsatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäft nichtig, § 125, S. 1 BGB 	<p><u>Grundsatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäft im Zweifel nichtig, § 125, S. 2 BGB 	<p><u>Grundsatz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtsgeschäft nichtig, § 125, S. 1 BGB <p><u>Ausnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Heilung bei Auflassung und Eintragung im Grundbuch, § 311 b, Abs. 1, S. 1 BGB

Schriftform

Schriftform allgemein

MERKE:

Die Schriftform ist je nach Rechtsquelle, d. h. Gesetz oder Vertrag bzw. VOB/B, anders zu verstehen.

Schriftform nach Rechtsquelle

Schriftform im Vertrag

Schriftform nach Rechtsquelle

Schriftform im Vertrag

Jeden Bauvertrag prüfen, ob dieser besondere Schriftformerfordernisse abweichend vom BGB bzw. der VOB/B beinhaltet.

Im Zweifel sollte man sich an die vertraglichen Vorgaben halten. Den Vertrag „leben“, um unnötige Diskussionen zu vermeiden.

Gefahr:

- Vermeidung unnötiger Diskussionen
- Vermeidung von „Druckpotential“ bei außergerichtlichen/gerichtlichen Verhandlungen

MERKE:

Im Zweifel sich an die im Vertrag „spezielle Schriftform“ halten. Den Vertrag vorsorglich „leben“.

Schriftform nach Rechtsquelle

Schriftform im Vertrag

In vielen Verträgen finden sich – zumeist am Ende des Dokuments – daher so genannte „Schriftformvereinbarungen“, etwa nachfolgenden Inhalts:

Klauselbeispiel

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen des Bauvertrags bedürfen der Schriftform.

Schriftform nach Rechtsquelle

Schriftform im Vertrag

MERKE:

Die allgemeinen Schriftformklauseln in Verträgen sind meist formularmäßig wirksam. Ihre Bedeutung reduziert sich aber meist auf eine bloße Beweisfunktion. Abweichende mündliche Abreden hat derjenige zu beweisen, der sich auf eine mündliche Abrede beruft. Schriftformklauseln, die durch den Willen der Parteien in den Vertrag aufgenommen wurden, können Kraft dem Willen der Parteien mündlich oder stillschweigend wieder aufgehoben werden.

Schriftform nach Rechtsquelle

Schriftform im Vertrag

Klauselbeispiele

Beansprucht der AN wegen Änderung des Bauentwurfs oder andere Anordnungen des AG eine erhöhte Vergütung, so muss er dies dem AG vor der Ausführung schriftlich ankündigen.

Der Anspruch auf Vergütung außervertraglicher Leistungen besteht nur, wenn dieser Anspruch vor Ausführung der Leistung schriftlich mit dem AG vereinbart wird.

Schriftform nach Rechtsquelle

Schriftform im Vertrag

MERKE:

Die speziellen Schriftformklauseln in Bauverträgen sind im Einzelfall dahingehend zu überprüfen, ob diese wirksam sind oder nicht. Sofern diese individualvertraglich getroffen werden, sind sie meist wirksam. Werden die Schriftformklauseln formularmäßig vereinbart, sind diese häufig unwirksam. Im Zweifel sollte man allerdings von der Wirksamkeit ausgehen, um nicht unnötig Risiken einzugehen.

Schriftform im Gesetz

Schriftform nach Rechtsquelle

Schriftform im Gesetz

Das Gesetz, d. h. das BGB, sieht für den Werkvertrag als solchen keine bestimmte Form vor. Dies gilt auch für Änderungen oder vertragliche Aufhebung des Werkvertrags.

In Sonderfällen kann eine notarielle Beurkundung notwendig werden, bei Grundstücksveräußerung oder Vereinbarung eines Vorkaufsrechts.

Beispiel:

Ein AN schließt mit einem AG einen Bauvertrag für ein Fertighaus. Das Haus soll auf einem Grundstück gebaut werden, das der AG noch von V, einem Hauptgesellschafter des AN erwirbt. Hier ist auch der Bauvertrag zu beurkunden, weil nach dem erklärten Willen beider Parteien die beiden Verträge miteinander stehen und fallen sollen.

Schriftform nach Rechtsquelle

Schriftform im Gesetz

MERKE:

Das Gesetz sieht für den Werkvertrag keine Schriftform vor. Im Einzelfall kann aber gem. § 311b Abs. 1 BGB eine notarielle Beurkundung notwendig sein, wenn im Vertrag bzw. in zusammenhängenden Verträgen, die miteinander „stehen“ oder „fallen“ sollten, die Veräußerung eines Grundstücks bzw. ein Vorkaufsrecht geregelt sind.

Schriftform In der VOB/B