

■ VOB-Bauvertrag: Oft nachteilig für den Kunden

Bau- und Handwerkerverträge nach VOB

Bauunternehmer und Handwerker bestehen oft auf einem Vertragsabschluss auf Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), beispielsweise beim Anstrich der Hausfassade oder dem Austausch von Fenstern. Bei der **VOB** handelt es sich um ein Regelwerk, das ursprünglich für die Auftragsvergabe bei öffentlichen Bauten konzipiert wurde. Die VOB wird jedoch häufig auch bei privaten Bauverträgen zugrunde gelegt. Sie regelt dann das Vertragsverhältnis zwischen Verbrauchern und Unternehmern - meist zu Gunsten Letzterer. Obwohl einzelne Klauseln der VOB auch für den privaten Bauherrn günstiger sein können als die gesetzlichen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (**BGB**), ist klar: In vielen Punkten werden Verbraucher durch die VOB benachteiligt.



Der BGH hat mit Urteil vom [24.07.2008 \(AZ: VII ZR 55/07\)](#) ¹ entschieden, dass es bei der Verwendung der VOB/B gegenüber Verbrauchern keine Privilegierung gibt, da diese nicht bei der Erarbeitung beteiligt werden. Des Weiteren hat er festgestellt, dass einzelne Klauseln gegenüber Verbrauchern unwirksam sein können. Soweit die VOB Teil B als "Ganzes" in den Vertrag einbezogen werden, unterliegen deren einzelne Bestimmungen gegenüber Verbrauchern nunmehr der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle. Welche Klauseln im Einzelnen Verbrauchern gegenüber unwirksam sind, wird das zuständige Kammergericht im weiteren Verfahren noch zu entscheiden haben.

Die wesentlichen Inhalte der VOB/B

Viele der für den Laien komplizierten bis unverständlichen Regeln der **VOB Teil B** (VOB/B) weichen von den gesetzlichen Vorschriften ab oder enthalten ausführliche Bestimmungen, die im Gesetz gar nicht geregelt sind. Hier die wichtigsten Unterschiede im Vergleich zum **Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)**.

- **Abnahme der Arbeiten:**

Schweigen begründet nach dem BGB keine Rechtsfolgen. Soll eine Bauleistung abgenommen werden, muss der Verbraucher mit dem Werk einverstanden sein: entweder indem er die Leistung entgegennimmt oder als vertragsgemäß billigt. Signalisiert er nicht sein O.K., darf die Abnahme nur ausnahmsweise und erst nach Fristsetzung unterstellt werden. Nicht so bei der VOB/B, denn danach gilt eine Bauleistung nach zwölf Werktagen auch ohne Einverständnis als abgenommen, sofern keine der Vertragsparteien eine Abnahme verlangt. Wer die Frist versäumt, kann ihm bekannte Mängel nicht mehr reklamieren.

- **Mängelansprüche:**

Die VOB/B lässt als Sachmangel auch Fehler gelten, die nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und geht insofern über die gesetzliche Regelung hinaus. Doch es gibt auch Nachteile: Wird ein Mangel nicht beseitigt, weil dies für den Unternehmer unmöglich oder unzumutbar wäre, kann der Verbraucher nicht - wie nach dem BGB vorgesehen - vom Vertrag zurücktreten, sondern nur den Preis mindern. Außerdem haftet der Unternehmer nicht für Rechtsmängel.

- **Verjährung:** Die Mängelansprüche für **Bauwerke** verjähren bei einem VOB-Vertrag in vier Jahren. Diese Frist ist um ein Jahr kürzer als die gesetzliche Frist. Ob dies weiterhin zulässig ist, dürfte aufgrund des [Urteils des BGH vom 24.07.2008, AZ: VII ZR 55/07](#) ² zweifelhaft sein. Denn die Privilegierung der VOB/B ist laut BGH bei der Verwendung gegenüber Verbrauchern nicht gerechtfertigt, da die spezifischen Interessen der Verbraucher bei der Erarbeitung gerade nicht vertreten werden.

Bei **allen anderen Arbeiten** hat man nach BGB je nach geschuldetem Werk zwei oder drei Jahre Zeit, seine Rechte gerichtlich geltend zu machen. Die VOB/B gibt Verbrauchern bei Arbeiten an einem Grundstück, für feuerberührte Teile und für bestimmte maschinelle oder elektronische Anlagen, z.B. zur Wasserenthärtung, nur eine zweijährige Frist.

Weiter geht es auf der nächsten Seite....

Verlangt der Verbraucher, wie von der VOB/B vorgesehen, die Beseitigung eines Mangels auf schriftlichem Wege, verlängert sich dadurch automatisch die Verjährungsfrist. Auch wenn ein Fehler beseitigt wird, beginnt bereits dadurch eine neue Verjährung zu laufen. Trotz dieses Vorteils ist die BGB-Regelung eventuell günstiger, da sie zu insgesamt längeren Fristen führen kann.

- **Vergütung:** Bei BGB-Verträgen können Preise im zulässigen Rahmen beliebig vereinbart werden. Wo eine Vereinbarung fehlt, wird nach üblichen Sätzen abgerechnet. Laut VOB/B wird die Vergütung nach Leistung und den vertraglichen Einheitspreisen berechnet. Der Haken: Die Kosten können wesentlich höher ausfallen als erwartet, ohne dass auf dieses Risiko für Verbraucher hingewiesen werden muss.
- **Gefahrtragung:** Nach VOB/B trägt der Verbraucher schon vor Abnahme des Werkes die Gefahr, d.h. er muss gegebenenfalls für die schon ausgeführten Teile der Leistung zahlen, auch wenn er nichts davon hat. Wird etwa ein zur Hälfte errichtetes Gebäude durch ein Unwetter zerstört, hat der Unternehmer trotzdem Anspruch auf Vergütung der bisher erbrachten Leistungen. Dies ist im Vergleich zur BGB-Regelung erheblich ungünstiger, denn nach dem Willen des Gesetzgebers muss der Verbraucher erst bezahlen, nachdem er die Leistung abgenommen, also gebilligt, hat.
- **Änderungen:** Vertrag ist Vertrag. Deshalb braucht der Unternehmer nachträgliche Änderungswünsche des Bauherrn üblicherweise nicht zu akzeptieren. Bei der VOB/B sind solche Bitten allerdings verpflichtend und Änderungen im Bauentwurf entsprechend auszuführen. Im Vergleich zum BGB ist das für den Verbraucher günstiger, da er flexibel bleibt.
- **Angaben zur Bauzeit:** Wer Bauzeiten nennt, ist nach dem Gesetz auch daran gebunden. Laut VOB/B sind Angaben in einem Bauzeitenplan nur verbindlich, wenn das ausdrücklich vereinbart wurde. Ohne Abmachung kann der Bauunternehmer sich also wesentlich länger Zeit lassen.

Die VOB gilt nur bei Vereinbarung

Während die Regelungen des BGB automatisch gelten, solange nicht zulässigerweise etwas anderes vereinbart wird, sind die Bedingungen der VOB nur gültig, wenn sie wirksam in den Vertrag einbezogen werden. Dazu muss der Kunde vor Vertragsabschluss ausdrücklich darauf hingewiesen werden und die Möglichkeit haben, den umfangreichen Text der VOB vollständig zur Kenntnis zu nehmen. Wird z.B. in einem Angebot lediglich auf die Geltung der VOB hingewiesen, reicht das nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht aus. Nur wenn der Verbraucher auf diesem Gebiet bewandert ist, weil er z.B. einen Architekten eingeschaltet hat, genügt bereits ein bloßer Hinweis. Unternehmer und Verbraucher können die VOB lediglich als Ganzes vereinbaren und dürfen sich nicht die für sie günstigen Rosinen herauspicken. Allerdings kann die Gewährleistungsfrist zugunsten des Verbrauchers abgeändert werden.

Tipps zum Umgang mit VOB-Verträgen

- Ob ein Vertrag nach VOB zu empfehlen ist oder Sie lieber davon Abstand nehmen sollten, lässt sich nicht pauschal sagen - zumal bei Vertragsschluss nicht absehbar ist, ob und wo es später Ärger geben wird
 - Da die VOB-Bestimmungen sowohl gravierende Nachteile als auch gewisse Vorteile mit sich bringen können, sollten Sie sich unbedingt durch einen Spezialisten, zum Beispiel einen Baufachmann oder einen sachkundigen Rechtsanwalt, beraten lassen.
 - Die VOB/B sind nur für umfangreiche Bauleistungen konzipiert. Für kleinere Reparaturen oder einzelne Gewerke hält das Gesetz ausreichende Regelungen bereit.
 - Besteht der Unternehmer auf einem Vertragsabschluss nach VOB, sollten Sie versuchen, bestimmte verhandelbare Regelungen zu Ihren Gunsten zu ändern. Vereinbaren Sie bei Bauwerken auf jeden Fall eine fünfjährige Gewährleistungsfrist, wie sie auch im BGB vorgesehen ist. Das ist insbesondere bei teuren und langwierigen Bauleistungen von erheblicher Bedeutung.
- Die Verbraucherzentrale berät Sie kostenlos zu Fragen, ob die VOB wirksam in den Vertrag einbezogen wurden, nicht aber zu Verträgen über Bauleistungen, in welche die VOB/B wirksam einbezogen wurden.

¹ <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=2008-7-24&Sort=3&nr=44968&pos=9&anz=10>

² <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=2008-7-24&Sort=3&nr=44968&pos=9&anz=10>

Stand: 04.04.2007