

Kapitel 1

Welche Vertragsgrundlage ist bei Bauvorhaben sinnvoll?

Vertragsgrundlage	Bemerkungen
Vertragsfreiheit	<p>Grundsätzlich gilt die sogenannte "Vertragsfreiheit", d. h. es gibt keine Vorschrift, wie ein Vertrag abgeschlossen werden muss. Ein mündlicher Vertrag gilt genauso wie ein schriftlicher. Mit Ausnahme von kleineren Aufträgen ist es aber im Garten- und Landschaftsbau sinnvoll, einen schriftlichen Vertrag abzuschließen, in dem die wichtigsten Bedingungen und die Art und der Umfang der Leistung beschrieben sein sollte.</p>
VOB oder BGB?	<p>Wenn keine andere Vereinbarung getroffen worden ist, gelten neben den individuell ausgehandelten Vertragsgrundlagen die Regelungen des Werkvertragsrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).</p> <p>Diese Regelungen sind jedoch nur teilweise für die Besonderheiten im Baugewerbe (lange Vertragszeiten, Koordination mit anderen Gewerken, Bauablauf, Behinderung usw.) anwendbar.</p> <p>Daher wurde vom deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) herausgegeben. Derzeit gültig ist die Ausgabe 2002.</p> <p>Die VOB ist in drei Teile gegliedert:</p> <p>VOB/A – Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen wie z. B. die Vergabearten, Vertragsarten oder Angebotsfristen</p> <p>VOB/B – Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen wie z. B. die Zahlung, Abnahme, Behinderung oder Mangelbeseitigungsansprüche</p> <p>VOB/C – Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen wie z. B. DIN-Normen und technische Regelungen für viele Gewerke wie Landschaftsbau- , Mauer-, Erd- oder Verkehrswegebauarbeiten</p>
Vereinbaren der VOB	<p>Die VOB ist – im Gegensatz zum BGB - kein Gesetz, sondern eine Art "Geschäftsbedingung" und muss daher mit dem Vertragspartner ausdrücklich vereinbart werden. Einem privaten Bauherrn muss der Text der VOB/B vollständig zur Verfügung gestellt werden – im Handel werden entsprechende Formblätter zum Beifügen angeboten. Sinnvoll ist in jedem Fall, die VOB schriftlich zu vereinbaren. Der Bauherr sollte den Empfang der VOB auch bestätigen.</p>

<p>Unterschiede zwischen VOB und BGB</p>	<p>Bei einem Privatkunden ist es oft geraden bei kleinen Aufträgen nicht sinnvoll, die VOB als Vertragsgrundlage zu vereinbaren. Hinzu kommt, dass sich die VOB in den letzten Jahren an die gesetzlichen Grundlagen der Werkvertragsrechts stark angenähert hat. Dennoch sollte man einige wesentliche Unterschiede zwischen BGB und VOB beachten und notfalls zusätzliche Vereinbarungen im Bauvertrag treffen, um Streitigkeiten über die Zahlungs-modalitäten, Abschlagszahlungen oder Abnahme zu vermeiden.</p>
---	--

<p>Aktuelle Gerichtsentscheidungen</p>	
---	--

<p>Mündlicher Auftrag auch bei Verstoß gegen Formvorschriften gültig OLG Koblenz, Urteil vom 14.01.03 – 3 U 1685/01 (IBR180/03)</p>	<p>In vielen Gemeinden und Landkreisen gilt eine Verordnung, dass nur ein schriftlicher Auftrag verbindlich ist. Allerdings gilt ein mündlicher Auftrag dann, wenn das Entscheidungsgremium den Zuschlag bereits beschlossen hat. Die Schriftform hat dann nur noch eine bestätigende Funktion.</p>
---	---

<p>DIN-Normen gelten auch ohne ausdrückliche Vereinbarung OLG Saarbrücken, Urteil vom 27.06.2000 – Az. 7 U 326/99-80-, BauR 2000, 1332</p>	<p>DIN-Vorschriften sind allgemeingültig und müssen nicht gesondert vereinbart werden. Sie gelten daher auch für BGB-Verträge. Dies gilt auch für die Abrechnungsvorschriften der Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen der VOB/C.</p>
--	--

<p>Widerspruch zwischen Plänen und Leistungsbeschreibung BGH, Urteil vom 05.12.2002 – VII ZR 342/01, IBR 03/2003</p>	<p>Bei Widersprüchen zwischen Leistungsbeschreibung und Plänen gelten die Aussagen der exakteren und detaillierten Vertragsgrundlage. Ist die Beschreibung sehr global, gehen die Aussagen der Pläne vor und umgekehrt.</p>
--	---

Vertragspunkt	Werkvertrag nach BGB gültig ab 01.01.2002	Bauvertrag nach VOB/B Ausgabe 2002
Gefahr- verteilung	Risiko für Beschädigungen oder Zerstörung durch höhere Gewalt o.ä. liegt beim AN	Risiko für Beschädigungen durch höhere Gewalt liegt beim AG
Subunter- nehmer	keine Aussage	nur mit Zustimmung des Bauherrn
Stundenlohn- arbeiten	keine Aussage	müssen vor Baubeginn vereinbart werden, Stundenzettel rechtzeitig einreichen
Abnahme	für abgeschlossene Teilleistungen sind Teilabnahmen nur nach vorheriger Vereinbarung möglich	für abgeschlossene Teilleistungen sind Teilabnahmen möglich
	Sofortige Abnahme	nach Mitteilung des AN hat AG 12 Werkstage Bedenk-/Prüfzeit bis zur Abnahme
	Abnahme kann nur bei wesentlichen Mängeln verweigert werden	Abnahme kann nur bei wesentlichen Mängeln verweigert werden
Fiktive Abnahme	Möglich, wenn erfolglose Fristsetzung oder Fertigstellungsbescheinigung vom Gutachter vorliegt	Möglich, wenn Erfolgreiche Fristsetzung oder Fertigstellungsbescheinigung vorliegt oder Fertigstellungsmitteilung oder Inbenutzungnahme durch Bauherrn
Zahlung	AN hat nur Anspruch auf Abschlagszahlungen für abgeschlossene Leistungen	Abschlagszahlungen vorgesehen, auch für Lieferung von Baustoffen und Teilleistungen je nach Baufortschritt
	Bezahlung sofort nach Abnahme fällig	Schlusszahlung nach 2-monatiger Prüffrist
Sicherheits- leistung	Keine Regelung	Muss auf ein Sperrkonto einbezahlt werden
Verzugszinsen	5 % über dem Basiszinssatz bei Privatleuten, 8% bei Kaufleuten, 30 Tage nach Rechnungsstellung, ohne Mahnung	erst nach nochmaliger Mahnung möglich, max. in nachgewiesener Höhe Zinssatz entsprechend dem BGB
Gewähr- leistung	Gewährleistungsfrist 5 bzw. 2 Jahre	Gewährleistungsfrist 4 bzw. 2 Jahre

[zur Übersicht](#)