

Was die VOB ... in Abhängigkeit von Ihrer Baumaßnahme ...eventuell nicht umfassend genug regelt

Die VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) ist ein ausgewogenes Regelwerk für viele technische und kaufmännische Belange des Bauens. Dennoch sollte die VOB auf Ihr jeweiliges Bauvorhaben angepasst werden, da die VOB als allgemeingültiges Regelwerk für „Bauarbeiten jeder Art“ die speziellen Erfordernisse Ihres Bauvorhabens nicht abdecken kann.

Insbesondere in VOB/ Teil B sind einige Punkte nicht erschöpfend beschrieben, so dass hier weiterführender Regelungsbedarf besteht. Nachstehend finden Sie eine Auflistung solcher Punkte, damit Sie Ihre Vortexte zielorientierter formulieren können.

Bitte bedenken Sie: Viele vertragliche Vereinbarungen, die sich inhaltlich weit von den Vorgaben der VOB entfernen, werden von der Rechtsprechung verworfen. Bauherren und Architekten sollten ihre selbstentworfenen Vertragsbedingungen – so auch die nachgenannten Regelungsvorschläge - daher in jedem Falle von einem auf Baurecht versierten Anwalt vor Verwendung prüfen lassen.

	Inhalt der VOB (sinngemäß)	Evtl. weiterführender Regelungsbedarf
VOB/B §1.2	Bei Widersprüchen im Vertrag gelten nacheinander: 1. Die Leistungsbeschreibung 2. Die besonderen Vertragsbedingungen 3. Etw. zusätzl. Vertragsbedingungen 4. Etw. zusätzl. Technische Vertragsbedingungen 5. etc.	Richtet sich nach dem Planungsstand, dem Detaillierungsgrad der Ausschreibung usw. In der VOB <u>nicht</u> ausdrücklich genannt sind: Pläne, Verhandlungsprotokolle, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Mieterbaubeschreibung, Gutachten etc., die jedoch auch wichtige und möglicherweise vorrangige Aussagen treffen.
VOB/B §2.2	Vergütungsart nach Einheitspreisen und tatsächlich ausgeführten Leistungen, sofern nichts anderes festgelegt ist.	Festlegung Pauschalvertrag ist erforderlich, wenn nicht nach Aufmaß abgerechnet werden soll.
VOB/B §2.3	Beide Parteien haben Anspruch auf Änderung der Vergütung, sofern 10%- ige Mengendifferenz zwischen beauftragten und tatsächlich benötigten (Mehr- oder Minder-) Massen entsteht.	Der 10%- Ansatz ist, zumindest bei Pauschalverträgen, bisweilen strittig. Die Rechtsprechung nennt teilweise auch erheblich höhere Abweichungen als Grenze zur Änderung des Vergütungsanspruchs.
VOB/B §2.9	Zeichnungen und Berechnungen sind nur dann ohne Vergütung vom AN zu erstellen, wenn dieses allgemein üblich ist. (<i>Beispiel: Umrechnung von Ortbeton zu Halbfertigteilen</i>)	Werkstatt- und Montageplanung (beispielsweise für Fenster, Fassaden, Schlosser- und Trockenbauleistungen) sowie Revisionszeichnungen sollten als AN- Leistung vereinbart werden, da diese nicht selbstverständlich Bestandteil der AN- Leistung sind.



VOB/B §3.2	Höhenpunkte, Festlegen der Hauptachsen und Abstecken des Geländes ist AG- Leistung.	Aus haftungsrechtlichen Gründen sollte erwogen werden, diese Leistung dem AN (GU, Rohbau-, oder Erdbaugewerk) zu übertragen.
VOB/B §3.4	Vor Bauausführung ist ein Bestandsprotokoll für Straßen, Nachbargebäude, Vorfluter, Erschließungsmedien usw. zu erstellen.	<p>Der Inhalt eines solchen Beweissicherungsprotokolls sollte sorgsam und vollständig definiert sein. Bei Baulücken empfiehlt es sich, einen Öbv Sachverständigen beauftragen zu lassen. Es ist zu regeln, wer die Kosten für die Beweissicherung zu tragen hat.</p> <p>Anforderungen (über VOB- Aussagen hinaus) an eine wirksame Beweissicherung:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ausführung der Beweissicherung durch Öbv-Sachverständigen für Schäden an Gebäuden (= neutraler Zeugenbeweis vor Gericht)- Jedes möglicherweise betroffene Bauwerk aufnehmen, darin jedes Geschoss, jede Einheit, jeden Raum- Aufnahme aller Vorschäden (Risse, klemmende Türe, Außenwandschäden..) samt Kartografie und Fotodokumentation- Gegenzeichnung der Beweissicherung durch Eigentümer, Nutzer o.ä. der Nachbargebäude- Übergabe mehrfach im Original und zusätzlich digital (pdf)- Beweissicherungen vor Beginn Abbruch- oder Bauausführung, nach Ende Erdbau/Tiefbau/ Wasserhaltung, nach Ende Rohbau und nach Baufertigstellung- Anerkenntnis der Beweissicherung durch AG und AN mit Vorlage durch Sachverständigen.
VOB/B §3.5	Zeichnungen und Berechnungen, die der AN nach dem Vertrag ... vorzulegen hat, sind dem AG rechtzeitig zur Prüfung zu übergeben.	<p>Die Qualität und der Leistungsumfang für vom AN zu erbringende Planungen sollten exakt definiert sein. Selbst die Aussagen der HOAI erscheinen hierfür in der Praxis nicht ausreichend.</p> <p>Zu definieren sind unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none">- Art der Planübergabe- Anzahl von Ausfertigungen zu übergebender Pläne- Zeitraum des Prüfprozederes,- Prüfkompetenzen und –verantwortlichkeiten- Nochmalige Vorlage nach Einarbeitung Prüfeinträge- Freigabeerfordernis vor Bauausführung- Verfahren bei nicht rechtzeitiger Planprüfung durch AG
VOB/B §4.1	Der AG hat für die Aufrechterhaltung der Ordnung auf der Baustelle zu sorgen.	Sofern GU beauftragt wird, sollte diese Pflicht auf den GU übergehen. Mindestens jedoch Definition der Weisungsberechtigten und der Inhaber des Hausrechts an der Baustelle. Regelung Übernahme der Verkehrssicherungs- und Winterdienstpflichten für die Dauer der Baumaßnahme.



VOB/B §4.1	Der AG hat ausschließlich dem AN und den vom AN benannten Personen Weisungen zu erteilen.	Definition, wer vertretungsberechtigter Ansprechpartner auf Seiten des AN in welcher Angelegenheit für den AG ist.
VOB/B §4.2 (2)	Der AN ist für die Erfüllung seiner gesetzlichen, behördlichen und berufsgenossenschaftlichen Pflichten alleine verantwortlich.	Diese Definition stimmt in Bezug auf das Arbeits-, Ausländer- und Sozialrecht nur eingeschränkt. Der AG sollte sich von der ordnungsgemäßen Abführung sämtlicher Sozial- und Betriebshaftpflichtbeiträge des AN überzeugen und sich die entsprechenden Unterlagen vorlegen lassen. Der AN sollte auch verpflichtet werden, solche Kontrollen bei seinen NUs durchzuführen, diese zu dokumentieren und dem AG auf Verlangen zur Verfügung zu stellen. Bei größeren Baustellen empfiehlt es sich, den AN zur Ausgabe von Baustellenausweisen (nach Prüfung der Sozialversicherungsausweise sämtlicher Arbeitnehmer) zu verpflichten.
VOB §4.4	Der AG hat dem AN, wenn nichts anderes vereinbart ist, unentgeltlich Lager- und Arbeitsplätze sowie Anschlüsse für Wasser und Strom zu überlassen. Die Verbrauchskosten für Wasser und Energie werden anteilig zwischen mehreren AN geteilt.	Regelungen sind zu treffen, wenn: <ul style="list-style-type: none">- Baustelleneinrichtungsfläche nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung steht- Räumlichkeiten innerhalb der Baustelle nicht abgetrennt oder verschlossen werden sollen- Mietkosten für BE- oder Baubürofläche erhoben werden sollen
VOB/B §4.5	Auf Verlangen des AG hat der AN seine Leistung vor Winterschäden und Wasser zu schützen.	Verlangen Sie vom AN, dass er diese Leistung erbringt und in seine Einheitspreise einrechnet. Die Pflicht zur Verkehrssicherung (Eis, Schnee, Sauberkeit) sollte dem AN (wenn alleine auf der Baustelle tätig oder GU) gleichfalls übertragen werden.
VOB/B §4.8	Der AN hat die Leistung im eigenen Betrieb auszuführen. Nur mit Zustimmung des AG darf er Leistungen untervergeben.	Es empfiehlt sich, zur Risikominimierung bei Untervergabe durch den AN <ul style="list-style-type: none">- die vertragliche Verpflichtung für die NUs, bei Vertragskündigung des AN zu gleichen Konditionen selbst in die Baustelle einzutreten- das Recht, einzelne NUs ohne Angabe von Gründen vor Beginn der Ausführung und begründet während der Ausführung abzulehnen- das Recht, Zahlungen für Bauleistungen (die der AN- Vertragsleistung angerechnet werden) direkt an die NUs zu leisten zu vereinbaren, um keine AG- seitigen Nachteile im Falle des Untergangs eines AN zu erleiden.
VOB/B §5.1	Einzelfristen gelten nur dann als Vertragsfristen, wenn sie ausdrücklich als solche vereinbart sind.	Definition sinnvoller Vertrags- und Zwischenfristen. Weiterhin sollte das Recht vereinbart werden, angemessene Einzelfristen AG- seitig neu zu definieren, wenn die vertraglich vorgesehenen Einzelfristen durch AG-Verschulden nicht realisiert werden können, (juristisch problematisch).



VOB/B §6.1	Glaubt sich der AN in der Ausführung behindert, so hat er dies dem AG schriftlich anzuzeigen.	Es ist sicherlich sinnvoll zu vereinbaren, dass der AN auch die Dauer und den Entfall der Behinderung dokumentiert (andernfalls seine Ansprüche verliert) und welcher Zeitraum dem AN bis zur Wiederaufnahme der Arbeiten zugesprochen wird. Weiterhin sollten Behinderungsanzeigen nur auf Formular des AG mit Auskunft zu Verursacher, genauer Lage, Nachweis, dass keine anderweitigen Tätigkeiten durchführbar waren usw. verlangt werden, um Behinderungen seitens der Bauleitung dokumentieren zu können.
VOB/B §10.1	Die Parteien haften gegenseitig für eigenes Verschulden sowie Verschulden ihrer gesetzlichen Vertreter und Verschulden der Personen, deren sie sich zur Vertragserfüllung bedienen.	Die gesetzl. Vertreter und vertretungsberechtigte Mitarbeiter sind namentlich zu definieren, um Kompetenz- und damit Zahlungsstreit auszuschließen. Gerade beim Einsatz von Projektsteuerer, Architekt, Sonderfachleuten und Bauleiter als Interessenvertreter des Bauherren ist den verschiedenen AN gegenüber anzuzeigen, wer welche Vertretungs-/ Geschäftsvollmacht für die Baustelle besitzt, um daraus resultierende Streitigkeiten zu vermeiden.
VOB/B §10.2	Der AN trägt den Schaden alleine, wenn er ihn durch gesetzl. Haftpflicht gedeckt hat.	Ausreichende Haftpflichtversicherung verlangen und durch Vorlage Versicherungsurkunde und Nachweis der letzten Zahlung bestätigen lassen.
VOB/B §11.1	Vertragsstrafen gelten gemäß Vorschriften des BGB § 339 -§ 345.	Einige maßgebliche Gerichte neigen zu der Auffassung, dass die Vereinbarung von Vertragsstrafen nur dann zulässig sei, wenn gleichzeitig (auch durchaus niedrigere) Beschleunigungsprämien vereinbart wurden. Vertragsstrafen sind nur dann zulässig, wenn dem AG (außerhalb der Schadensersatzpflicht des AN) erhebliche Nachteile entstehen.
VOB/B §12.1	Verlangt der AN ... nach der Fertigstellung der Leistung die Abnahme, so hat der AG sie innerhalb 12 Tagen durchzuführen; eine andere Frist kann vereinbart werden.	Gerade bei privaten Bauherren, kleinen Architekturbüros etc. kann es vorkommen, dass der Jahresurlaub länger dauert als die 12- tägige Frist zur Abnahme nach VOB. In diesem Fall sollte von vorne herein eine - geringfügig- längere Frist vereinbart werden.
VOB/B §12.2	In sich abgeschlossene oder später verdeckte Teilleistungen sind auf Verlangen des AN abzunehmen.	Gerne wird von AGs versucht, die in der VOB geregelte „fiktive“ Abnahme“ abzubedingen,. Solche vertraglichen Regelungen scheitern jedoch in der Regel an der Rechtsprechung als unwirksame Vertragsklausel. Es kann jedoch vom AN verlangt werden, eine angemessene Nachfrist zur Abnahme zu setzen, sofern der AG keinen Abnahmetermin innerhalb der genannten Fristen benennt.



VOB/B §12.3	Wegen wesentlicher Mängel kann die Abnahme bis zur Beseitigung verweigert werden.	Es bietet sich an, gewisse „wichtige Voraussetzungen zur Abnahme“ bereits im Vertrag/ den Vortexten zu definieren, so etwa <ul style="list-style-type: none">- Vorlage Revisionsplanung- Vorlage Dokumentation, Prüfzeugnisse etc.- Vorlage geforderter Abnahmen/ Inbetriebnahmen
VOB/B §12.5	Wird keine Abnahme verlangt, so gilt 12 Tage nach Fertigstellungsmeldung oder 6 Tage nach Inbetriebnahme die Abnahme als vollzogen (sog. fiktive Abnahme)	Die fiktive Abnahme sollte (insbesondere, wenn einzelne Teile des Bauwerks vorab genutzt werden) ausdrücklich abbedungen werden, wobei mind. eine Verlängerung der Frist zur fiktiven Abnahme erwogen werden sollte.
VOB/B §12.5	Vorbehalte zu Vertragsstrafen und Ausführungsmängeln sind spätestens in der Niederschrift der Abnahme zu erklären.	Eine rein vorsorgliche Erklärung über den Vorbehalt der Geltendmachung von Vertragsstrafen ist juristisch unwirksam. Hier – wie auch bei der Bauqualität – ist der Bauleiter bei der Abnahme gefragt!
VOB/B §13	Mängelansprüche....	Legen Sie fest, dass eine nicht gerechtfertigte Freimeldung von Mängeln (nicht oder ungenügend beseitigte Mängel) zu einem erhöhten Arbeitsaufwand auf Seiten der Bauleitung des AG führt, den Sie im Vortext – je Mangelpunkt - pauschal beziffern können.
VOB/B §13.4	Die Gewährleistungsfrist beträgt 4 Jahre für Bauwerke, 2 Jahre für Arbeiten am Grundstück und für vom Feuer berührte Teile von Feuerungsanlagen <i>sofern nichts anderes vereinbart ist.</i>	Es wird immer günstig sein, längere, jedoch mindestens 60- monatige Gewährleistungsfristen (z.B. für Bauträger/ GUs) zu vereinbaren, da die Gewährleistung des erwerbenden Endkunden in der Regel später beginnt, als diejenige des Handwerkers und so eine Haftungslücke des Bauträgers/ GU und des Architekten entstehen könnte.
VOB/B §15	Stundenlohnabrechnungen sind alsbald nach Ausführung, längstens jedoch im Abstand von 4 Wochen abzurechnen.	Vereinbarung, dass Stundenlohnarbeiten nur nach vorheriger schriftlicher Ausführungsanzeige mit Bestätigung, voraussichtlicher Aufwandsbenennung und schriftlicher Ausführungsbestätigung (spätestens 3 Tage nach Erbringung) mit der jeweils nächsten Abschlagsrechnung zur Abrechnung durch den AN vorzulegen sind. Sofern sich Stundenlohnarbeiten nach Ausführung bauablaufbedingt nicht mehr nachvollziehen lassen, sollte dem AN abverlangt werden, die Ausführung der Leistung (beispielsweise durch Fotos) zu dokumentieren. Es sollten sog. „Stundenverrechnungssätze“ vereinbart werden, die AN und AG in gleicher Höhe wechselseitig berechnen. Für einfache Arbeiten wie Reinigen, Vertragen, Trocken usw. sollte vereinbart werden, dass lediglich (günstigere) Helferstunden verrechnet werden.-



VOB/B §17.3	Der Auftragnehmer hat die Wahl unter den verschiedenen Arten der Sicherheit...	Es sollte vereinbart werden, dass der AN in jedem Falle eine Bürgschaft in Höhe von 10% der Auftragssumme beibringt. Ein Zahlungseinbehalt in Höhe von 10% ist nicht praktikabel, da dieser das Sicherheitsbedürfnis des AG vor allem zu Baubeginn nicht befriedigen kann.
VOB/B § 17	Sicherheitsleistung	Es sollte eine baufortschrittsabhängige (ereignis-, nicht terminabhängige) Reduzierung der Bürgschaftshöhe vereinbart werden, da der AN einen juristischen Anspruch auf Reduzierung des Bürgschaftsbetrags mit Baufortschritt hat.
VOB/B §17.1.2	Die Sicherheit dient dazu, die vertragsgemäße Ausführung und die Gewährleistung sicherzustellen.	Es ist praktikabel, Sicherheit in Form einer kombinierten (unbefristeten) Erfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft zu verlangen. Sofern der AN getrennte Bürgschaften für Ausführung und Gewährleistung beibringen möchte, ist zu definieren, ob die Ausführungssicherheit erst nach Vorlage der Gewährleistungssicherheit zurückgereicht werden soll.
VOB/B §18	Der Gerichtsstand ist im Falle von Streitigkeiten nach ZPO (Zivilprozessordnung) zu ermitteln.	Sofern der AN Vollkaufmann (per Eintrag im Handelsregister) ist, kann der Gerichtsstand bereits bei der Beauftragung festgelegt werden. Darüber hinaus bietet es sich an, den AN zu einer Schlichtungs- oder Schiedsgerichtsvereinbarung zu bewegen, um teure und langwierige Gerichtsverfahren zu vermeiden.

Weiterer Regelungsbedarf:

Baustellenbesprechung	Vereinbaren Sie nicht nur die Teilnahme der AN an der Besprechung, sondern belegen Sie das Fernbleiben von den Besprechungen auch mit einer angemessenen pauschalierten Konventionalstrafe, die von den Abschlagsrechnungen direkt in Abzug gebracht wird.
Bauschutt/ Ordnung auf der Baustelle	Legen Sie fest, dass jeder AN sich einmal wöchentlich – für jede Woche, in der er auf der Baustelle arbeitet – eine Bescheinigung der Bauleitung des AG darüber ausstellen lässt, dass er in seinem Bereich Ordnung und Sauberkeit hergestellt hat. Für den Fall, dass die Bescheinigung nicht ausgestellt wird, sollten Sie eine Konventionalstrafe festsetzen, die von den Abschlagsrechnungssumme des AN einbehalten wird. Achtung: diese Regelung wird vor Gericht nicht durchzusetzen sein. – funktioniert aber während der Bauausführungsdauer auf der Baustelle ganz hervorragend!