

25. Juli 2008

## Hintergrund

### VOB/B-Verfahren des Verbraucherzentrale Bundesverbandes

Die wichtigste Grundlage der Realisierung eines Bauvorhabens durch einen privaten Verbraucher ist der Bauvertrag. Bisher existiert in Deutschland jedoch kein auf die Bedürfnisse des Verbrauchers zugeschnittenes Bauvertragsrecht. Das Bürgerliche Gesetz hat dieses Rechtsgebiet nicht gesondert geregelt, sondern enthält nur pauschale gesetzliche Bestimmungen zum Werk beziehungsweise Werklieferungsvertrag, welche auf die speziellen Bedürfnisse beim Bauvertrag nicht zugeschnitten ist. Die Baubranche ist daher dazu übergegangen die VOB/B (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B) in geschätzt 70 bis 80 Prozent aller privaten Bauvorhaben zu verwenden.

Die VOB/ B ist jedoch ursprünglich für die Vergabe öffentlicher Bauaufträge, das heißt für im Baubereich besonders versierte Vertragsparteien, entwickelt worden. Doch nicht nur das: Nach einem vom Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) im Jahr 2004 in Auftrag gegebenen Rechtsgutachten führt die Anwendung der VOB/B 2002 (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B) im privaten Baurecht in nicht weniger als 24 Klauseln zu massiven Verbraucherbenachteiligungen, Beispiele hierfür sind:

- **Verkürzung der Verjährungsfrist:**  
Das BGB gibt bei Mängeln am Bauwerk einen Fünf-Jahres-Schutz und nach einer Mängelbeseitigung weitere fünf Jahre. Die VOB/B gibt stattdessen vier und nach einer Mängelbeseitigung nur zwei Jahre.
- **Erschwerung der Vertragsbeendigung:**  
Wird ein Mangel trotz Fristsetzung vom Unternehmer nicht beseitigt, können private Bauherren nach dem BGB den Vertrag beenden. Der VOB/B reicht Untätigkeit des Unternehmers nicht, sie fordert zusätzlich und vorab die Androhung der Kündigung des Vertrages.
- **Einschränkung von Hinweispflichten:**  
Schweigen begründet keine Rechtsfolgen. Daher müssen nach dem BGB Unternehmer den Bauherren aktiv informieren, wenn die Abnahme einer Bauleistung auch ohne das ausdrückliche Einverständnis des Bauherren erfolgen soll. Die VOB/B verzichtet auf diese Informationspflicht.

- **Irreführende Bauzeitangaben:**  
Wer Bauzeiten nennt, muss sich auch daran halten. Die VOB/B sieht jedoch vor, dass Zeitangaben des Unternehmers zu Bauschritten in einem Bauzeitenplan nur verbindlich sind, wenn dies ausdrücklich vereinbart wird.
- **Intransparente Preisgestaltung:**  
Private Bauherren brauchen Kostensicherheit und wo diese fehlt, müssen Unternehmen auf dieses Kostenrisiko hinweisen. So können etwa durch die Angabe eines Einheitspreises die Kosten am Ende deutlich höher ausfallen als erwartet. Eine Verpflichtung zur Kostentransparenz oder zum Hinweis auf mögliche Kostenrisiken für private Bauherren existiert in der VOB/B nicht.

Gemäß der EU-Richtlinie über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen (93/13/EWG) hätte der deutsche Gesetzgeber hier spätestens im Dezember 1994 einschreiten und die Vertragsklauseln auf ihre Rechtswidrigkeit hin überprüfen müssen. Doch ungeachtet dessen ist die VOB/B – bereits seit 1977 – durch Gesetz und Rechtsprechung von einer gesetzlichen Kontrolle freigestellt.

Grundsätzlich können die Allgemeinen Geschäftsbedingungen sämtlicher Verbraucherverträge anhand der Vorschriften des BGB auf ihre Wirksamkeit hin überprüft werden. Die in Verbraucherverträgen verwendete VOB/B genießt hier eine Sonderstellung. Diese Sonderstellung verstößt nach Auffassung des Verbraucherzentrale Bundesverbandes gegen die EU-Richtlinie über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen (93/13/EWG). Hinzu kommt, dass im Wege der Schuldrechtsmodernisierung im Jahr 2001 die Privilegierungsregelung der VOB/B im AGB-Gesetzes § 23 Abs.2 Nr.5 AGB-Gesetz nur teilweise ins BGB (§ 308 Nr.5, § 309 Nr.8 b) übernommen wurde. Dies hat der Verbraucherzentrale Bundesverband zum Anlass genommen, die VOB/B zu überprüfen und am 07.04.2004 den Urheber und Verfasser der VOB/B, den Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA) und die Verwendung von 24 Klauseln abgemahnt.

Die im Anschluss an die Abmahnung eingereichte Klage wurde vom Landgericht Berlin (Urteil vom 07.12.05 - 26 O 46/05,) als auch vom Kammergericht (Urteil vom 15.02.2007 - 23 U 12/06) abgewiesen. Der BGH hat diese Entscheidungen mit seinem Urteil vom 24.07.2008 revidiert und die Privilegierung der VOB/B bei Verwendung gegenüber Verbrauchern aufgehoben (BGH, Urteil vom 24.07.2008 - VII ZR 55/07). In der Sache, das heißt über die Rechtmäßigkeit der vom Verbraucherzentrale Bundesverband angemahnten Klauseln, wird jetzt abschließend das Kammergericht entscheiden. Termine sind noch nicht bekannt.

### **Die VOB/B – das „Grundgesetz“ des Baugewerbes**

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) wurde für öffentliche Bauaufträge entwickelt und hat hier eine bis in das 19. Jahrhundert zurückreichende Tradition. Ihr rechtlicher Teil B (VOB/B) wird auch bei Verträgen mit privaten Bauherren angewendet. Die VOB/B

wurde mehrfach überarbeitet und fortgeschrieben, zuletzt im September 2002.

Geistiger Urheber und Verfasser der VOB/B ist der Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA), der organisatorisch beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen angesiedelt ist. Im DVA sind die Interessenvertretungen öffentlicher Auftraggeber und ihrer Auftragnehmer vertreten.

Die VOB/B ist weder ein Gesetz noch eine Rechtsverordnung, sondern – wie die Geschäftsbedingungen eines Bauunternehmers – ein vorformuliertes Vertragswerk. Solche unterliegen grundsätzlich einer gesetzlichen Kontrolle, damit einseitig entwickelte Vertragsbedingungen nicht zu Lasten des Vertragspartners gehen. Von dieser gesetzlichen Kontrolle ist die VOB/B jedoch seit 1977 durch Ausnahmebestimmungen im BGB und eine hierauf aufbauende Rechtsprechung freigestellt.

Durch diesen kontrollfreien Raum wird der DVA, ohne Gesetzgebungskompetenz zu haben, zum Quasi-Gesetzgeber im Organisationsbereich des Bundesministeriums.