

21. April 2004

Beispiele für unzulässige Benachteiligungen privater Bauherren in der VOB/B 2002

- **Verjährungsfristen bei Mängeln am Bauwerk**
 - **Fingierte Erklärungen**
 - **Ausschluss des Rücktrittsrechts**
 - **Erschwerung der Vertragsbeendigung**
 - **Intransparenz bei Preisgestaltung**
 - **Irreführende Bauzeitangaben**

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.
Markgrafenstraße 66
10969 Berlin

Anlage zur Presseerklärung vom 21.04.2004
Privates Baurecht

Verjährungsfristen bei Mängeln am Bauwerk

BGB § 634a Abs.1 Nr.2

Die in § 634 Nr.1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren **in fünf Jahren bei einem Bauwerk** und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht.

BGB § 212 Abs.1 Nr.1

Die Verjährung beginnt erneut, wenn der Schuldner dem Gläubiger gegenüber den Anspruch durch Abschlagszahlung, Zinszahlung, Sicherheitsleistung oder **in anderer Weise anerkennt...**

BGB § 309 Nr.8 b) ff)

Auch soweit eine Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen **unwirksam eine Bestimmung, durch die bei Verträgen** über die Lieferung neu hergestellter Sachen und **über Werkleistungen die Verjährung** von Ansprüchen gegen den Verwender wegen eines Mangels in den Fällen des § 438 Abs.1 Nr.2 und **des § 634 a Abs.1 Nr.2 erleichtert...wird; dies gilt nicht für Verträge, in die Teil B der Verdingungsordnung für Bauleistungen insgesamt einbezogen ist.**

VOB/B § 13

4. (1) **Ist für die Mängelansprüche keine Verjährungsfrist im Vertrag vereinbart, so beträgt sie für Bauwerke 4 Jahre**, für Arbeiten an einem Grundstück und für die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen 2 Jahre...

5. (1) **...Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt in 2 Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an, jedoch nicht vor Ablauf der Regelfrist nach Nummer 4 oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine Verjährungsfrist von 2 Jahren neu, die jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach Nummer 4 oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist endet.**

Fingierte Erklärungen

BGB § 308 Nr.5

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist insbesondere **unwirksam eine Bestimmung, wonach eine Erklärung des Vertragspartners** des Verwenders bei Vornahme oder Unterlassung einer bestimmten Handlung **als von ihm abgegeben oder nicht abgegeben gilt, es sei denn, dass**

- a) dem Vertragspartner eine angemessene Frist zur Abgabe einer ausdrücklichen Erklärung eingeräumt ist und
- b) **der Verwender sich verpflichtet, den Vertragspartner bei Beginn der Frist auf die vorgesehene Bedeutung seines Verhaltens besonders hinzuweisen; dies gilt nicht für Verträge, in die Teil B der Verdingungsordnung für Bauleistungen insgesamt einbezogen ist.**

VOB/B § 12

5. (1) Wird keine Abnahme verlangt, **so gilt die Leistung als abgenommen mit Ablauf von 12 Werktagen nach schriftlicher Mitteilung über die Fertigstellung der Leistung.**

(2) Wird keine Abnahme verlangt und hat der Auftraggeber die Leistung oder einen Teil der Leistung in Benutzung genommen, **so gilt die Abnahme nach Ablauf von 6 Werktagen nach Beginn der Benutzung als erfolgt**, wenn nichts anderes vereinbart ist...

VOB/B § 15

3. (Sätze 1 und 2)...Der Auftraggeber hat die von ihm bescheinigten Stundenlohnzettel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 6 Werktagen nach Zugang, zurückzugeben. Dabei kann er Einwendungen auf den Stundenlohnzetteln oder gesondert schriftlich erheben. **Nicht fristgemäß zurückgegebene Stundenlohnzettel gelten als anerkannt.**

Ausschluss des Rücktrittsrechts

BGB § 634 Nr.3

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller nach den §§ 636, 323, 326 Abs.5 **von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern.**

BGB § 309 Nr.8 b) bb)

Auch soweit eine Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen **unwirksam eine Bestimmung, durch die bei Verträgen über Lieferungen neu hergestellter Sachen und über Werkleistungen die Ansprüche gegen den Verwender...auf ein Recht auf Nacherfüllung beschränkt werden, sofern dem anderen Vertragsteil nicht ausdrücklich das Recht vorbehalten bleibt, bei Fehlschlagen der Nacherfüllung zu mindern oder, wenn nicht eine Bauleistung Gegenstand der Mängelhaftung ist, nach seiner Wahl vom Vertrag zurückzutreten.**

VOB/B § 13

6. Ist die Beseitigung des Mangels für den Auftraggeber unzumutbar oder ist sie unmöglich oder würde sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern und wird sie deshalb vom Auftragnehmer verweigert, so kann der Auftraggeber durch Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer die Vergütung mindern (§ 638 BGB).

Erschwerung der Vertragsbeendigung

BGB § 323 Abs. 1

Erbringt bei einem gegenseitigen Vertrag der Schuldner eine fällige Leistung nicht oder nicht vertragsgemäß, so kann der Gläubiger, **wenn er dem Schuldner erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung bestimmt hat**, vom Vertrag zurücktreten.

VOB/B § 5

4. Verzögert der Auftragnehmer den Beginn der Ausführung, gerät er mit der Vollendung in Verzug oder kommt er der in Nr. 3 erwähnten Verpflichtung nicht nach, so kann der Auftraggeber bei Aufrechterhaltung des Vertrages Schadenersatz nach § 6 Nr. 6 verlangen oder **dem Auftragnehmer eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung setzen und erklären, dass er ihm nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Auftrag entziehe (§ 8 Nr. 3).**

VOB/B § 8

3. (1) Der Auftraggeber kann den Vertrag **kündigen, wenn in den Fällen des § 4 Nr. 7 und 8 Abs. 1 und des § 5 Nr. 4 die gesetzte Frist fruchtlos abgelaufen ist (Entziehung des Auftrags)...**

Intransparenz bei Preisgestaltung

VOB/B § 2

2. Die Vergütung wird nach den **vertraglichen Einheitspreisen und den tatsächlich ausgeführten Leistungen** berechnet, wenn keine andere Berechnungsart (z.B. durch Pauschalsumme, nach Stundenlohnsätzen, nach Selbstkosten) vereinbart ist.

VOB/B § 14

2. **Die für die Abrechnung notwendigen Feststellungen sind** dem Fortgang der Leistung entsprechend **möglichst gemeinsam vorzunehmen...**

VOB/A § 5

(1) Bauleistungen sollen so vergeben werden, dass die Vergütung nach Leistung bemessen wird (Leistungsvertrag), und zwar:

a) in der Regel zu **Einheitspreisen für technisch und wirtschaftlich einheitliche Teilleistungen, deren Menge nach Maß, Gewicht oder Stückzahl vom Auftraggeber in den Verdingungsunterlagen anzugeben ist** (Einheitspreisvertrag).

VOB/A § 9

1. Die Leistung ist eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass alle Bewerber die Beschreibung im gleichen Sinne verstehen müssen und ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können...

Irreführende Bauzeitangaben

VOB/B § 5 Nr.1

Die Ausführung ist nach den verbindlichen Fristen (Vertragsfristen) zu beginnen, angemessen zu fördern und zu vollenden. **In einem Bauzeitenplan enthaltene Einzelfristen gelten nur dann als Vertragsfristen, wenn dies im Vertrag ausdrücklich vereinbart ist.**