

Prof. A. Starck

Lehrstuhl für:
Baubetriebslehre, Bauwirtschaftslehre u.
Facility Management f. Architekten
An der Fachhochschule Aachen

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

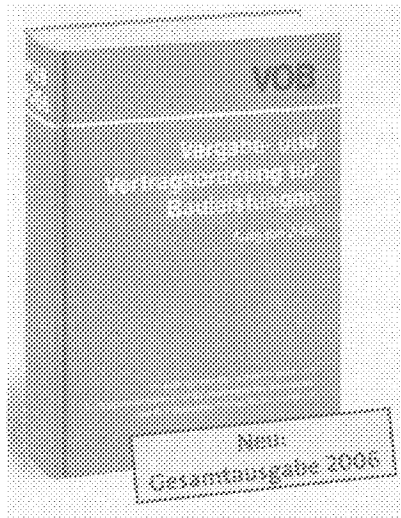
Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel

Herausgeber: Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Ein Kompendium für Architekten in der baubetrieblichen Praxis über Anwendung und Umgang mit der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB).

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)*

Als Leitfaden und Vertragsgrundlage für die Durchführung von Bauaufträgen



Was ist die VOB ?

- Eine Verfahrensrichtlinie für die Vergabe von Bauleistungen
- Die allgemeinen Geschäftsbedingungen, die bei der Vergabe öffentlicher Aufträge von Auftraggebern der öffentlichen Hand den Werkverträgen zugrunde gelegt werden
- Eine DIN – Norm
- Eine technische Bauvorschrift
- Eine anderen Vertragsbedingungen gegenüber privilegierte Vertragsbedingung

* Seit 2002, vorher „Verdingungsordnung für Bauleistungen“

Aachen, im Mai 2007

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 2

Inhaltsübersicht

1. **Allgemeine Erläuterungen zur Vertragsgestaltung**
2. **Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)**
 1. **Kurzübersicht**
 2. **Die VOB als Vergaberichtlinie**
 3. **Die VOB als Allgemeine Vertragsbedingung**
 4. **Die VOB als DIN Norm**
 5. **Die VOB als Technische Bauvorschrift**
 6. **Die Privilegierung der VOB im Vertragsrecht**
 7. **Ergänzende Vertragsbedingungen zur VOB**
3. **Die Nichteinheitliche Anwendung der VOB und ihre Folgen**
4. **Die Teile der VOB im Einzelnen**
 1. **VOB A – Allgemeine Vergabebestimmungen**
 2. **Die Vertragsbedingungen der VOB Teile B u. C**
5. **Die VOB C als Allgemeine Technische Vertragsgrundlage**
6. **Die Aufstellung der Leistungsbeschreibung**
7. **Gültigkeitsdauer der VOB**

Anhang: Ergänzende Literaturempfehlungen

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 3

1. Allgemeine Erläuterungen zur Vertragsgestaltung

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB)

Das Bürgerliche Gesetzbuch ist die Gesetzesgrundlage für alle privaten Verträge. Dabei setzt es nur Rahmenbedingungen und geht dabei vordergründig von allgemeinen Vertragsfällen aus.

So wird als Ausgangslage eines Vertragswerkes davon ausgegangen, das aufgrund eines Auftrags zunächst eine Lieferung oder Leistung erfolgt. Diese wird dem Auftraggeber in der vereinbarten Form zur Verfügung gestellt, woraufhin die Abnahme seines Werkes erklärt wird. Nach der Abnahme wird die vereinbarte Vergütung fällig.

Insbesondere für komplexe Verträge, wie die Erstellung eines Bauwerkes reichen diese Bestimmungen in der Regel nicht aus. Es müssen weitergehende Vereinbarungen zur Vertragsabwicklung getroffen werden.

Die Bestimmungen des BGB sind daher weitgehend gestalt- und abdingbar, d.h. man kann abweichende oder ergänzende Vereinbarungen treffen.

Solche Bedingungen sind solange für die spätere Vertragsabwicklung wirksam, wie sie nicht explizit gegen bindende Gesetzesvorschriften verstoßen.

Welche Gesetze im Einzelnen für ein Vertragswerk anwendbar sind, richtet sich u.A. auch danach, ob die Vereinbarungen individuell ausgehandelt sind, oder ob sie dem Vertrag in Form zum Vertragsabschluß bereits vorformulierten Vertragsbedingungen zugefügt wurden.

Angebots- und Vertragsbedingungen für einen Werkvertrag

Da das BGB also für komplexe Vertragswerke nicht ausreicht, müssen zusätzliche Vereinbarungen getroffen werden. Schon allein die Möglichkeit des Auftragnehmers, bereits während der Auftragsabwicklung für erbrachte Teilleistungen Abschlagszahlungen fordern zu können, bedarf der ausdrücklichen Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien.

Auch enthält das BGB keine expliziten Regelungen darüber, wie eine Werkleistung, für die nur Einheitspreise für jeweilige Teilleistungen vereinbart wurden, später genau abzurechnen sind. Wird eine Putzfläche beispielsweise nach Ihrer Ansichtsfläche abgerechnet, oder nach der verputzten Fläche.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 4

Auch über die Güte und die Beschaffenheit der Baustoffe enthält das BGB keine Regelungen. Daher müssen auch hierüber vertragliche Vereinbarungen getroffen werden. Dies geschieht im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen entweder als Vertragsbedingungen oder als (Teil-)Leistungsbeschreibung.

Den Angebotsunterlagen sind neben den Teilleistungsbeschreibungen und den dazugehörigen ermittelten Mengen auch die dem späteren Auftrag zugrundezulegenden Vertragsbedingungen beizufügen, denn viele dieser Vertragsbedingungen haben Einfluss auf die Qualitäten, die Termine und auf die Preise der angebotenen Leistung.

Ein späteres Nachverhandeln über diese Bedingungen kostet unnötig Zeit und führt nicht selten dazu, das der Unternehmer seine Kalkulationen auf einer anderen Grundlage aufgebaut hat und damit die Preise im Einzelnen neu verhandelt werden müssen.

Die Verwendung von vorformulierten Vertragsbedingungen und Texten ist daher sinnvolle und bauübliche Praxis.

Das AGB-Gesetz (§ 305 ff BGB)

Vertragsvereinbarungen, die nicht einzeln, d.h. individuell ausgehandelt wurden, sondern durch vorformulierte Vertragsbedingungen von einer Vertragspartei vorgegeben werden, gelten im Sinne des § 305 ff BGB als „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ und nicht mehr als „Individualvereinbarungen“. Daher wird dieser Teil des BGB auch als „AGB-Gesetz“ bezeichnet.

Nach diesem AGB-Gesetz darf durch vorformulierte Vertragsbedingungen kein Vertragspartner übermäßig belastet oder benachteiligt werden. Welche Grenzen hierbei zu beachten sind, regelt das AGB-Gesetz dann im einzelnen. Eine Formulierung, die dagegen verstößt, ist für die weitere Vertragsabwicklung unwirksam, d.h. sie braucht nicht beachtet zu werden, allerdings mit einer wichtigen Einschränkung:

Handelt es sich dabei um eine Vertragsbedingung, die für denjenigen Vertragspartner ungünstig ist, der die Vertragsklausel in seinen Vertragsbedingungen vorgegeben hat, so muß er sie dennoch gegen sich verwenden lassen, auch wenn sie eigentlich unwirksam wäre.

Das Gesetz schützt also nur denjenigen, dem die vorformulierten Bedingungen vorgegeben wurden, nicht aber denjenigen, der unzulässige Klauseln in vorformulierten Bedingungen benutzt.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 5

2. Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)

2.1. Kurzübersicht

Jeder Auftraggeber ist bestrebt, für die von ihm zu vergebenden Aufträge einheitliche Standards und einheitliche Vertragsbedingungen durchzusetzen.

Dies vereinfacht ihm die Abwicklung und sichert die Einhaltung bestimmter Qualitätsanforderungen. Andererseits müssen die Vertragsbedingungen rechtssicher formuliert werden und der Inhaltskontrolle nach dem AGB-Gesetz standhalten.

Was liegt also näher, als der Rückgriff auf erprobte und rechtssichere Vorlagen für die eigenen Vertragsbedingungen.

Die VOB ist eine Zusammenstellung solcher Vertragsbedingungen. Ihre Anwendung erspart einem Auftraggeber eine eigene Formulierung und bewahrt ihn damit vor nachteiligen Rechtsfehlern in seiner Vertragsgestaltung.

Für die Auftragsvergabe der öffentlichen Auftraggeber, wie Bund, Länder, Kommunen etc. wurden im Laufe der Zeit einheitliche Vertragsbedingungen in vorformulierter Form zusammengestellt. Damit sollte eine gleichbleibende Vertragsgrundlage, eine einheitliche Qualitätsanforderung und nicht zuletzt ein einheitliches Abrechnungsreglement festgelegt werden.

Neben den Vertragsbedingungen wurde aber auch festgelegt, wie die mit öffentlichen Geldern umgehenden Auftraggeber sich bei der Auftragsvergabe zu verhalten haben.

Oberstes Gebot war und ist dabei die Sicherstellung eines ausgedehnten und fairen Wettbewerbs zwischen den Bietern, ohne die Bevorzugung einzelner Unternehmer. Nicht zuletzt soll damit auch eine möglichst kostengünstige Auftragsvergabe erzielt werden, denn Wettbewerb senkt die Preise.

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ist das Ergebnis dieser Bemühungen der öffentlichen Auftraggeber um ein einheitliches Vergabewesen.

Sie ist aber darüber hinaus mittlerweile ein Standardregelwerk für die Vertragsbedingungen bei Bauverträgen geworden und wird auch von privaten Auftraggebern regelmäßig zur Vertragsabwicklung zugrundegelegt.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 6

Die Verhaltensregeln für die Vergabe von Bauaufträgen bestehen unabhängig von den Bedingungen zur Vertragsabwicklung.

Die VOB ist untergliedert in die „Allgemeinen Vergabebestimmungen“ (Teil A), den „Allgemeinen Vertragsbedingungen“ (Teil B) und den „Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen“ (Teil C).

Die einzelnen Teile bilden zwar einen Zusammenhang, stehen aber dennoch jeder für sich und haben für den Werkvertrag unterschiedliche Bedeutung.

Als Vertragsbedingung und damit als Vertragsbestandteil sind nur die Teile B und C anzusehen, der Teil A ist die Verhaltensregel für die Angebotseinholung und die Auftragsvergabe und daher für die eigentliche Vertragsabwicklung nicht mehr relevant.

Für die nachfolgenden Erläuterungen ist es wichtig, zwischen der Verwendung der VOB in den Teilen B u. C als „*Vertragsbedingung*“ und der Anwendung der „*Vergabebestimmungen*“ nach der VOB Teil A bei der Auftragserteilung zu unterscheiden.

Die VOB ist kein Gesetz, Ihre Verwendung ist weder bei der Vertragsvergabe noch bei der Vertragsabwicklung zwingend vorgeschrieben.

Man muss ihre Anwendung als Vertragsgrundlage daher bei Vertragsabschluß vereinbaren, wenn man ihre Vertragsbestimmungen für die spätere Vertragsabwicklung zugrundelegen will.

In gleicher Weise muß zur Angebotseinholung festgelegt werden, ob ein Auftraggeber sich an die Vergabebestimmungen der VOB/A halten will oder nicht.

Öffentliche Auftraggeber sind per meist Haushaltsrecht daran gebunden, Bauaufträge nur unter Zugrundelegung der Vertragsbedingungen der VOB zu vergeben. Da aber der jeweilige Vertragspartner, in der Regel ein Handwerker oder ein anderer privatwirtschaftlicher Unternehmer nicht dem jeweiligen öffentlichen Haushaltsrecht unterliegt, muß die Anwendung der VOB auch in Verträgen mit diesen öffentlichen Auftraggebern stets vereinbart werden.

So muß also für jeden Vertrag, bei dessen Abwicklung die VOB zugrundegelegt werden soll, ihre Anwendung zuerst im Vertrag vereinbart werden.

Da die Bedingungen, die der Auftraggeber für die Vergabe und die Abwicklung seines Bauvorhabens vertraglich niederlegen möchte, bereits mit den anderen Angebotsunterlagen den Bietern vor Angebotsabgabe zur Verfügung gestellt werden sollten, ist also auch die Anwendung der VOB bereits in den Angebotsunterlagen anzugeben.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 7

Das Angebot beinhaltet dann auch bereits die Anerkennung dieser Vertragsbedingungen im Auftragsfall.

Das Auftragsschreiben selbst ist damit bestenfalls nur noch ein „Zuschlagsschreiben“, das die Angebotsunterlagen nur noch um das Ergebnis der (individuellen) Vergabeverhandlungen ergänzen soll.

Werden die Vergabebestimmungen des Teils A der VOB angewandt, ist für die spätere Auftragserteilung ohnehin nur noch von einem erteilten Zuschlag die Rede. Eine separate Vertragsurkunde ist nur in besonderen Fällen vorgesehen.

Das zeigt schon, daß zur endgültigen Verhandlung alle Rahmenbedingungen geklärt sein sollten und nur noch letzte Absprachen wie z.B. über den genauen Arbeitsbeginn getroffen werden.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 8

2.2 Die VOB als Vergaberichtlinie

In der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen wurden also nicht nur Regeln für die Abwicklung eines Vertrages zusammengestellt, sondern auch Regeln darüber, wie sich der Auftraggeber bei der Vergabe der Aufträge zu verhalten hat, was im seit 2002 geänderten Namen der VOB auch zum Ausdruck gebracht wird.

Öffentliche Auftraggeber sind in vielen Fällen per Haushaltsrecht an diese Vergabeordnung gebunden. Oberhalb der Schwellenwerte für die Auftragssummen nach Vergabeverordnung (VgV) sind sie aufgrund europäischen Rechts in nahezu allen Fällen daran gebunden.

Die Bestimmungen zur Vergabe befinden sich im Teil A der VOB, der DIN 1960. Diese Norm ist zudem die nationale Umsetzung europäischer Vereinbarungen zur Sicherstellung des freien innereuropäischen Wettbewerbs.

Je nach Umfang des Objekts kommen zu den Regelungen der Basisparagrafen in VOB/A noch ergänzende Paragraphen sowie einige europäische Regelungen hinzu.

Der Teil A hat eine besondere Stellung in der VOB, weil er eine verbindliche Verhaltensregel ist, aber kein Vertragsbestandteil wird. Diese Regelungen zum Ablauf eines Vergabeverfahrens führen erst am Ende zum Vertragsabschluß.

Ein rein privatwirtschaftlicher Auftraggeber ist im Allgemeinen nicht an diese Vorgaben gebunden, es sei denn er hat beim Versand der Angebotsunterlagen angegeben, eines dieser Vergabeverfahren anzuwenden.

Ist eine Vergabeabwicklung entweder per Gesetz oder per Zusage in den Angebotsunterlagen den allgemeinen Vergabebestimmungen nach VOB/A unterworfen, sind für die Vergabe von Aufträgen diese Regeln verbindlich.

Dies betrifft sowohl die Auswahl der Bieter als auch die beizufügenden Unterlagen sowie einzuhaltende Fristen und die weitere Handhabung der Angebotsprüfung und der Auftragsvergabe.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 9

Da die VOB/A einige sehr strenge Restriktionen hinsichtlich der Vergabe in den Ausschreibungsverfahren enthält, wie zum Beispiel die zwingende Auftragsvergabe an den wirtschaftlichsten Bieter, verbunden mit dem Verbot die angebotenen Preise nachzuverhandeln, ist es für einen privatwirtschaftlichen Auftraggeber kaum sinnvoll, sich diesen Bestimmungen freiwillig zu unterwerfen.

Er muß dies auch nicht, denn es ist durchaus möglich, die Anwendung der VOB mit den Teilen B und C für die spätere Vertragsabwicklung zu vereinbaren, ohne den Auftrag über ein Vergabeverfahren nach VOB/A erteilt zu haben.

Die Anwendung der Vergabeverfahren nach VOB/A wird allerdings von einigen öffentlichen Zuschussgebern auch den eigentlich privatwirtschaftlichen Auftraggebern als Zuschussempfänger auferlegt, z.B. bei öffentlich geförderten Einrichtungen wie Alten- oder Pflegeheime oder bei Baumassnahmen, die aufgrund von Strukturfördermaßnahmen ganz oder teilweise mit EU-Mitteln finanziert sind.

Zunächst ist daher zu klären, ob man diese Vergabebestimmungen einhalten muss oder dies will. In vielen Fällen wird man es müssen, in anderen Fällen tut man gut daran, es zu vermeiden.

Die Klärung ist nicht immer einfach, denn auch öffentliche Auftraggeber unterwerfen sich zunehmend weniger gerne den strengen Vergaberegeln und versuchen stattdessen Ihre Aufträge mit einigen Bietern auszuhandeln.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 10

2.3 Die VOB als Allgemeine Vertragsbedingung

Teil B der VOB trägt als Überschrift den Titel:

„Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen“

Damit wird also sogleich klar, dass es sich hier tatsächlich nicht um ein Gesetzeswerk handelt, wie vielfach unterstellt wird, sondern um eine Vertragsbedingung. Die VOB wird also zur weiteren Vertragsabwicklung nur maßgeblich, wenn ihre Anwendung in dem jeweiligen Vertrag auch vereinbart wurde. Ihre Formulierungen sind also „nur“ Vertragsbedingungen.

Gleichermaßen trägt der dritte Teil der VOB, der Teil C die Überschrift:

„Allgemeine technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen“.

Damit wird auch hier klar, dass es sich hier nicht grundsätzlich um eine allgemeingültige technische Norm handelt, sondern zunächst wiederum um eine Vertragsbedingung.

Auch hier setzt das Wort Vertragsbedingung grundsätzlich voraus, dass diese Bedingung zwischen den Beteiligten Vertragspartnern vereinbart wurde.

Die Regelungen der VOB sind also nicht automatisch Bestandteil eines Werkvertrages, auch nicht deshalb, weil es sich hier um eingeführte DIN Normen handelt.

Auch die weiteren, insbesondere die technischen Bestimmungen der VOB sind also zunächst einmal als „allgemeine Vertragsbedingungen“ zu verstehen, wengleich sie sich auch spezifisch auf ein einzelnes Gewerk beziehen.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 11

2.4 Die VOB als DIN Norm

Jeder Teil der VOB, also der Teil A, der Teil B und der Teil C sind oder bestehen aus DIN-Normen. Der Teil A der VOB besteht aus der DIN 1960, der Teil B besteht aus der DIN 1961.

Der Teil C besteht aus einer übergeordneten Norm DIN 18299 und den weiteren Normen Nr. 18330 bis 18459, die sich jeweils auf die einzelnen Bauarbeiten beziehen.

2.5 Die VOB als Allgemeine Technische Bauvorschrift

Zwar muss die VOB in den Teilen B und C als Vertragsbedingung grundsätzlich vereinbart werden, damit Ihre Bestimmungen für beide Vertragspartner bindend sind, dennoch sind die in ihr enthaltenen technischen Bestimmungen in Einzelfällen als Stand der Technik anzusehen, dessen Einhaltung regelmäßig von den Gerichten gefordert wird auch ohne daß diese gesondert vereinbart wäre.

Dies gilt insbesondere dann, wenn durch diese Regelung ein Schaden vom Bauwerk abgewendet werden soll, oder das Risiko, einen solchen Schaden zu erleiden, vermindert wird.

Diese technischen Regeln sind auch dann wirksamer Vertragsbestandteil, wenn die Anwendung der VOB gar nicht ausdrücklich vereinbart war, denn die technischen Bestimmungen der VOB gehören in weiten Teilen zu diesen sogenannten „Anerkannten Regeln der Technik“.

Der Teil C der VOB enthält zahlreiche Ausführungsvorschriften und verweist zudem auf die für die Ausführung unbedingt zu beachtenden weiteren technischen Normen, insbesondere für die eingesetzten Materialien.

Diese Normen sind im Einzelfall Bestandteil der Bauregelliste, die wiederum ein Verzeichnis der für Bauprodukte eingeführten und daher einzuhaltenden Normen und Vorschriften darstellt.

Die VOB steht als eigenständige Normengruppe für die Bauausführung damit in engem Zusammenhang zur Bauregelliste mit den Regeln für die zur Bauausführung verwendeten Produkte.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 12

2.6. Die Privilegierung der VOB im Vertragsrecht

Die VOB unterscheidet sich grundlegend von anderen allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstigen vorformulierten Vertragsbedingungen.

Würde jemand einen Vertrag abschließen, dem er als vorformulierte allgemeine Geschäftsbedingung die Bestimmungen der DIN 1961, also den Teil B der VOB, zugrunde legt, so wäre diese Geschäftsbedingung teilweise unwirksam.

Die Regelungen des AGB- Gesetzes (§§ 305 ff. BGB) sehen vor, dass jede einzelne Bestimmung innerhalb einer vorformulierten Vertragsbedingung auf ihre Wirksamkeit hin überprüft werden kann.

Insbesondere der Teil B der VOB enthält jedoch einzelne Bestimmungen, die dieser Inhaltskontrolle nicht standhalten, weil sie einen Vertragspartner benachteiligen.

Die Anwendung dieser Bestimmungen wäre innerhalb einer selbstformulierten Geschäftsbedingung demnach unwirksam.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in der Frage der Anwendbarkeit der VOB und der Inhaltskontrolle nach dem AGB Gesetz jedoch entschieden, dass die VOB zwar in Teilen der Inhaltskontrolle nicht standhält, aber im Ganzen ein ausgewogenes Werk darstellt, so dass die durch die unzulässigen Formulierungen enthaltenen Nachteile an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden.

Damit sei die Anwendung der VOB in Ihrer Gesamtheit als Allgemeine Vertragsbedingungen nicht zu beanstanden.

Dies setzt voraus, dass die VOB einem Vertrag „als Ganzes“ zugrundegelegt wurde, damit Ihre Anwendung nicht im Einzelfall rechtswidrig und damit die Vereinbarungen teilweise unwirksam werden.

Die VOB/B erhält damit gegenüber anderen Allgemeinen Geschäftsbedingungen einen Sonderstatus. Wenn die VOB/B „insgesamt“ vereinbart ist, werden Ihre Bedingungen nicht Klausel für Klausel inhaltlich geprüft. Dies wird dann regelmäßig als „Privilegierung“ der VOB/B bezeichnet.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 13

Nach alter Rechtsprechung galt die VOB als „insgesamt“ vereinbart, wenn sie ohne wesentliche Änderungen (Änderungen im „Kernbereich“ der VOB/B) vereinbart war.

Diese Rechtsprechung führte immer wieder zu Problemen, da dieser Kernbereich der VOB/B nicht eindeutig zu bestimmen war.

Nach der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH 22.01.2004, VII ZR 419/02) muss die VOB/B unverändert vereinbart werden.

Soweit die VOB/B Regelungen enthält und keine abweichenden Vereinbarungen zulässt, darf von den Regelungen nicht abgewichen werden.

Es dürfen also neben dem festgelegten Regelungsbedarf nur Regelungen über Sachverhalte getroffen werden, zu denen die VOB selbst keine Regelungen enthält.

Weichen die Vertragsbedingungen auch nur in einem Punkt von den Teilen B bzw. C der VOB ab, gilt sie nicht mehr insgesamt als vereinbart.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 14

2.7 Ergänzende Vertragsbedingungen zur VOB

In VOB/A § 10 wird ausdrücklich dargelegt, daß in Ergänzung zu den Bestimmungen der VOB weitere Regelungen vereinbart werden können. Damit dürfen sogar im streng geregelten Vergabeverfahren nach VOB/A ergänzende Vertragsbedingungen formuliert werden.

Selbstverständlich sind auch ohne Anwendung der Vergabeverfahren nach VOB/A ergänzende Vertragsvereinbarungen zulässig und sinnvoll.

An vielen Stellen lässt die VOB/B derartige Vereinbarungen ausdrücklich zu. An anderer Stelle sind die Regelungen im Einzelfall nicht umfassend genug, so dass ergänzende Regelungen geboten sein könnten.

Man spricht hier von einem Regelungsbedarf innerhalb der VOB oder aber von ergänzenden Regelungen.

In VOB/A § 10 Satz 2. (1) und (2) werden diese ergänzenden Vertragsbedingungen aufgeführt und benannt. Es empfiehlt sich, die dortigen Bezeichnungen auch bei Verträgen ohne Vergabeverfahren nach VOB/A aufzugreifen um Missverständnisse über die Konformität der ergänzenden Bedingungen zur VOB zu vermeiden.

Dabei dürfen diese *„Zusätzlichen und Besonderen Vertragsbedingungen“* den Bestimmungen der VOB nicht widersprechen.

Ein zutreffendes Beispiel für einen zulässigen Regelungsbedarf ist §13 Nr.4. (1) VOB/B. Dort heißt es:

„Ist für Mängelansprüche keine Verjährungsfrist im Vertrag vereinbart, so beträgt sie für Bauwerke 4 Jahre...“.

Hier steht also eindeutig, dass die Gewährleistungsdauer für Bauwerke im Vertrag vereinbart werden kann, d.h. eine solche Vereinbarung widerspricht damit nicht dem Grundgedanken der Unabänderbarkeit der VOB, denn hier wird ja gerade eine entsprechende Abredemöglichkeit offeriert.

In Ansehung der Forderung, dass die VOB nur im Ganzen vereinbart werden darf, kann man auch nicht einzelne Regelungen herausnehmen oder festlegen, dass für bestimmte Punkte ein anderes Gesetzeswerk gelten solle.

Formulierungen wie *„Abweichend von § .. VOB/B wird vereinbart ..“* oder *„Die Anwendung der Regelungen nach § .. VOB/B wird ausgeschlossen ..“* sind für die ergänzenden Vertragsbedingungen in VOB-Verträgen tabu.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 15

Besonders in älteren Verträgen oder Vertragsbedingungen findet sich noch eine Formulierung, die eine von der VOB abweichende Gewährleistungsabrede begründen sollte. Obwohl die Gewährleistungsfrist in VOB Verträgen seit je her (mindestens seit 1979) im Vertrag vereinbar war, findet sich dort der Satz:

„Als Vertragsbedingungen gelten die Regelungen der VOB/B, für die Gewährleistung gilt BGB“.

Eine solche Formulierung hat heute unausweichlich zur Folge, daß die VOB damit nicht mehr als „Ganzes“ vereinbart wurde.

Hier ist ausschließlich die Vereinbarung einer bestimmten Gewährleistungsfrist mit Bezug auf VOB/B § 13 im Rahmen von „Besonderen Vertragsbedingungen“ möglich und angebracht.

Dies gilt natürlich auch für alle anderen Formulierungen im Bauvertrag und den Vertragsbedingungen.

Im Zweifelsfall sollte man besser auf eine besondere Vertragsbedingung verzichten. Dies ist in jedem Fall besser, als Gefahr zu laufen, daß die VOB nicht mehr als insgesamt vereinbart angesehen wird.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 16

3. Die Nichteinheitliche Anwendung der VOB und ihre Folgen

Im Fall der „nichteinheitlichen“ Vereinbarung der VOB werden keineswegs alle Bestimmungen der VOB für die Vertragsabwicklung insgesamt unwirksam, wie des öfteren vermutet oder behauptet wird.

In diesem Fall werden nun aber alle Vertragsklauseln einzeln, d.h. ohne den privilegierenden Zusammenhang der VOB der Inhaltskontrolle nach dem AGB-Gesetz unterzogen.

Hiergegen verstoßen, wie bereits erwähnt, einige Vertragsbestimmungen, wenn diese einzeln betrachtet werden.

Diese Klauseln werden dann unwirksam, aber auch hier mit der Einschränkung, dass der Verwender einer unzulässigen Vereinbarung diese dennoch gegen sich gelten lassen muss.

Es ist also nicht so, daß dann alle Vertragsbedingungen der VOB insgesamt entfallen, sondern am Ende nur die für den Verwender, zumeist der Auftraggeber, günstigen Klauseln.

Dies kann für die weitere Vertragsabwicklung in mehrfacher Hinsicht ein katastrophaler Zustand werden.

Hat der Architekt in seinen Vertragsformularen einen solchen Fehler implementiert, muss der Bauherr als „Verwender“ alle Bestimmungen gegen sich gelten lassen. Der Unternehmer kann dagegen seinerseits auf die Unwirksamkeit der für ihn ungünstigen Bestimmungen vertrauen.

Bei daraus resultierenden Nachteilen haftet dann aber unter Umständen der Architekt seinem Auftraggeber gegenüber für einen entstandenen Schaden.

Dies gilt letztlich nur für Vertragsbestimmungen, die nicht im Einzelfall individuell zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt wurden. Solche Individualvereinbarungen unterliegen nicht der Inhaltskontrolle nach dem AGB-Gesetz, bleiben also wirksam, solange sie nicht gegen andere Gesetze verstoßen.

Es ist aber nicht zulässig, in allen Verträgen stets die gleiche „Individualvereinbarung“ auszuhandeln. Es muß sich also tatsächlich um eine Einzelvereinbarung handeln. Hieran werden von den Gerichten wiederum strenge Maßstäbe gestellt.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 17

Fazit:

Die VOB ist ein Handbuch und ein Leitfaden, nach dem man sich bei der Abwicklung von Aufträgen in mehrfacher Hinsicht richten kann.

Sie ist dabei im Ganzen, d. h. einheitlich, anzuwenden.

In einem festgelegten Rahmen dürfen, ja sollen sogar, ergänzende Vertragsbestimmungen formuliert werden, die jedoch nicht im Widerspruch zu den Regelungen der VOB stehen und das Ausgewogenheitsprinzip der VOB nicht erschüttern dürfen.

Damit dürfte hinreichend klargestellt sein, wie die VOB anzuwenden ist und welche Begriffe innerhalb Ihrer Anwendung zu benutzen sind. In den folgenden Kapiteln wird weiter auf die einzelnen Teile der VOB näher eingegangen.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 18

4. Die Teile der VOB im Einzelnen

4.1. VOB A – Allgemeine Vergabebestimmungen

Die Vergabeverfahren werden in § 3 der VOB/A grundsätzlich in drei verschiedene Vergabearten unterschieden:

1. die öffentliche Ausschreibung
2. die beschränkte Ausschreibung
3. die freihändige Vergabe

Sogleich wird dann klargestellt, daß grundsätzlich die öffentliche Ausschreibung durchzuführen ist. Nur mit Einschränkungen dürfen die beiden anderen Vergabearten angewendet werden. Der Spielraum ist dabei stark eingegrenzt, die Regeln sind streng.

Neben zahlreichen Fristen für das Verfahren und Formalregelungen an die Bieterauswahl sind für die spätere Vertragsabwicklung und für die Entwicklung der Baukosten zwei Regelungen besonders bedeutsam:

§ 24 Nr. 3:

„Andere Verhandlungen, besonders über Änderung der Angebote oder Preise, sind unstatthaft“

und

§ 9 Nr. 1 Satz 2:

„Bedarfspositionen (Eventualpositionen) dürfen nur ausnahmsweise in die Leistungsbeschreibung aufgenommen werden.“

Der Wettbewerb soll fair stattfinden und allen Bietern soll die gleiche Chance geboten werden. Die Angebotspreise müssen akzeptiert werden. So wird verhindert, das durch Nachverhandlungen vor Vertragsabschluß ein Bieter bevorzugt wird und die für alle Unternehmer gleichermaßen aufwendige Teilnahme am Wettbewerb nur zum Zwecke der Preisverhandlungen mit einem ohnehin bevorzugten Bieter herangezogen wird.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 19

Um diesen fairen Wettbewerb nicht zu unterlaufen, ist neben dem Verbot, über die angebotenen Einheitspreise Nachverhandlungen zu führen auch der Einsatz von Alternativ- oder Eventualpositionen als sogenannte Bedarfspositionen weitgehend ausgeschlossen.

Der Architekt, der die Leistungsverzeichnisse erstellt, hat diese so aufzustellen, dass die Angebote Punkt für Punkt vergleichbar sind und die abgefragten Leistungen der späteren Ausführung tatsächlich entsprechen. Das wirtschaftlichste Angebot ist am Ende anzunehmen. Weicht man von diesem Verfahren ab, obwohl die Anwendung der VOB/A gefordert oder in den Angebotsunterlagen zugesichert war, entstehen für benachteiligte Bieter Schadenersatzansprüche in beträchtlicher Höhe.

Die Zulassung von Nachverhandlungen oder des Einsatzes von Bedarfspositionen in der Teilleistungsbeschreibung würde durch eine spätere Leistungsänderung diverse Manipulationsmöglichkeiten bei der Auftragsvergabe eröffnen.

Den Unternehmern steht es frei, in Eventual- oder Alternativpositionen, die regelmäßig nicht Gegenstand der Wertung des Hauptangebotes werden, übermäßig hohe (manipulierte) Einheitspreise zu fordern, in der Hoffnung, daß diese Positionen am Ende doch zum Tragen kommen und er an dieser Stelle einen überdurchschnittlichen Gewinn erzielt.

Andererseits eröffnete der planmäßige Einbau von Alternativ und Eventualpositionen in der Vergangenheit den mit der Vergabe betrauten Personen die Möglichkeit, einem bestimmten Unternehmer im Vergabeverfahren nach VOB/A einen Vorteil zu verschaffen und ihm so einen Auftrag zukommen zu lassen, obwohl dieser bei einer ordnungsgemäßen Ausschreibung den Auftrag nicht erhalten würde, weil er zu hohe Preise fordert.

Zu diesem Zweck wurde dann beispielsweise ein Bodenbelag als Hauptposition und ein anderer Bodenbelag als Alternative ausgeschrieben. Bei der Angebotsauswertung darf aber nur die ausgeschriebene Hauptposition berücksichtigt werden. Die Alternativposition geht nicht in die Gesamtwertung ein. Der dortige Einheitspreis wird auch nicht hinterfragt.

Wurde der bevorzugte Unternehmer als einziger Bieter bereits bei der Angebotserstellung darüber informiert, daß tatsächlich nicht die Hauptposition zur Ausführung gelangen werde, sondern die Alternative, dann kann er die Hauptposition besonders billig anbieten, womit er als billigster Bieter den Zuschlag erhält.

Abgerechnet wird dann aber die tatsächlich ausgeführte Alternativposition mit dem höheren Einheitspreis.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 20

Vergleicht man nach der Schlussabrechnung erneut die Angebote anhand der tatsächlich ausgeführten Leistung, stellt man dann fest, dass dieser bei Weitem nicht mehr der billigste Bieter gewesen ist. Dies geht natürlich zu Lasten des Auftraggebers oder dessen Geldgeber.

Ob der Grund für ein solches Vorgehen im Einzelfall darin gelegen hat, daß man unbedingt einen ortsansässigen Unternehmer bevorzugen möchte oder es der Refinanzierung von unredlichen Zuwendungen an einen mit der Vergabe befassten Vertrauten des Bauherrn diene, mag dahinstehen.

Jedenfalls führte diese Praxis in der Vergangenheit dazu, daß die Verwendung von Alternativ- oder Eventualpositionen rigoros in den Regelvergabeverfahren der VOB/A eingeschränkt wurde.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 21

4. 2 Die Vertragsbedingungen der VOB

VOB/B – Allgemeine Vertragsbedingungen

VOB/C – Allgemeine Technische Vertragsbedingungen

Da es sich bei beiden Teilen gleichermaßen um allgemeine Vertragsbedingungen handelt, stehen beide Teile in engem Zusammenhang.

Grundsätzlich sollte jeder Bauleiter daran interessiert sein, seinen Bauherrn dahingehend zu beraten, die VOB mit den Teilen B und C zur Vertragsgrundlage zu machen, denn Verhaltens- und Abrechnungsregeln sind hier eindeutig dargestellt und durch die ergänzenden Darstellungen in der Publikation „VOB im Bild“ erläutert.

Dies ermöglicht es, Streitigkeiten bei der Abrechnung weitgehend zu vermeiden oder zu klären. Außerdem erleichtert die ständig wiederkehrende Anwendung gleichbleibender Regeln deren Handhabung, denn der Bauleiter muss nicht bei jedem Objekt ständig neue Regeln in Form von „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ unterschiedlicher Auftraggeber beachten.

Zur Ergänzung dieser Bestimmungen können weitere Vertragsbedingungen formuliert werden:

- Zusätzliche Vertragsbedingungen (zu VOB/B)
- Besondere Vertragsbedingungen (zu VOB/B)
- Zusätzliche technische Vertragsbedingungen (zu VOB/C)

Für die Verwendung von Zusätzlichen Vertragsbedingungen wird im Vergabeverfahren nach VOB/A eine Beschränkung formuliert, die besagt, dass diese nur von Auftraggebern verwandt werden dürfen, die „ständig“ Aufträge vergeben. Dies wird bei einem Städtischen Bauamt der Fall sein, nicht jedoch bei einem Sozialträger, der ein neues Pflegeheim plant.

Sie sollen solchen Auftraggebern die Möglichkeit geben, die Abwicklung des Objektes auf die „*bei ihnen allgemein gegeben Verhältnisse*“ abzustimmen. Hier könnten Erfordernisse an die Anzahl der einzureichenden Rechnungsexemplare oder bestimmte zu verwendende Formulare geregelt werden. Daher wird der Auftraggeber solche Bedingungen von sich aus vorgeben.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 22

Besondere Vertragsbedingungen hingegen können „für die Erfordernisse des Einzelfalls“ von allen Auftraggebern formuliert werden. Sie sollen Besonderheiten des Objekts bzw. seiner Abwicklung regeln. Diese Bedingungen dürfen sicherlich auch bei mehreren Objekten wiederkehrend vereinbart werden.

Damit soll dem in VOB/B dargestellten Regelungsbedarf entsprochen werden.

Die Grenzen sind nicht eindeutig, was schon erkennbar ist, wenn man die Vertragsbedingungen der Städte Düsseldorf, Duisburg und Köln vergleicht.

Dazu können noch allgemeine Vorbemerkungen und Hinweise zur Leistungsbeschreibung formuliert werden. Diese werden in der VOB nicht gesondert erwähnt, ihre Notwendigkeit ergibt sich jedoch u.A. aus den allgemeinen technischen Vertragsbedingungen. Sie gehören daher zum Teil C der VOB.

(Un)sicherheitserklärungen, wie Formulierungen, die darauf abzielen, das der Bieter eigenverantwortlich alles mit einzukalkulieren hat, was ggf. zu den einzelnen Leistungspositionen dazugehört, lassen nicht nur den Verwender der Formulierung in wenig kompetentem Licht erscheinen, sie sind in den meisten Fällen auch unzulässig und damit unwirksam.

Welche Leistungen tatsächlich als „Nebenleistungen“ in einem Angebot mit einzukalkulieren sind, regelt die VOB im Teil C detailliert für jede Bauleistung. Alle weiteren geforderten Leistungen sind im Leistungsverzeichnis zu beschreiben.

Den Allgemeinen technischen Vertragsbestimmungen für Bauleistungen im Einzelnen ist dabei zunächst eine übergreifende technische Vertragsbestimmung vorangestellt, die DIN 18299 als „Allgemeine Regelungen für Bauarbeiten jeder Art“.

Hier werden allgemeine technische und abrechnungstechnische Vertragsangelegenheiten geregelt, die für alle weiteren Bauarbeiten anzuwenden sind, sofern bei den Bestimmungen zu diesen Arbeiten nicht im Einzelfall etwas abweichendes niedergelegt wurde.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 23

Man erspart es sich auf diese Weise, diese Bestimmungen bei allen Bauarbeiten immer wieder neu aufzulisten.

Die VOB/C ist aber nicht nur eine Vertragsbestimmung für die Handwerker, die festlegt, wie diese ihre Arbeiten auszuführen haben. Schon in der DIN 18299 werden auch Hinweise für das Aufstellen der Leistungsbeschreibung gegeben.

So kann sich also auch der ausschreibende Architekt erkundigen, welche Angaben seine Leistungsbeschreibung enthalten sollte, damit diese den Anforderungen der VOB entspricht.

Dies steht wieder in engem Zusammenhang mit VOB/A 9 Nr. 1:

„Die Leistung ist eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, das alle BeteiligtenIhre Preise sicher berechnen können“

Auch wenn die Anwendung der VOB/A nicht vereinbart sein sollte, ist in diesem Satz der Grundgedanke der Ausgewogenheit, der die „Anwendung der VOB als Ganzes“ überhaupt zulässt, sehr anschaulich niedergelegt. Auch ohne Vereinbarung der Verwendung der VOB/A sollten diese Grundsätze stets Beachtung finden.

Trotzdem ist klarzustellen, dass es sich hier ausdrücklich um Hinweise handelt, die nicht Vertragsbestandteil werden. Anders als die sonstigen Bestandteile der Teile B u. C der VOB sind diese Hinweise also nicht zwingend und ihr Inhalt ist daher nicht einklagbar.

Die Hinweise haben insoweit große Bedeutung für den Architekten, weil sie beschreiben, welche Anforderungen inhaltlich an eine ordnungsgemäße Leistungsbeschreibung nach § 9 VOB/A gestellt werden können.

Gem. § 9 VOB/A wird vom Auftraggeber erwartet, eine eindeutige und erschöpfende Leistungsbeschreibung aufzustellen.

§ 9 VOB/A verweist in § 9 Nr. 3 Abs. 4 VOB/A wiederum auf die VOB/C und die Abschnitte 0.

So besteht für öffentliche Auftraggeber am Ende doch die Pflicht, die Hinweise in Abschnitt 0 zu beachten, was der ausschreibende Architekt wissen sollte.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 24

Zwar kann sich also ein Auftragnehmer nach Vertragsabschluß nicht darauf berufen, das Vertragswerk sei wegen eines Verstoßes gegen das Vergabeverfahren, formal unwirksam, aber ein unterlegener Bieter könnte das Vergabeverfahren beanstanden und so Schadenersatzforderungen erheben, wenn VOB/A anzuwenden war und er sich durch die fehlenden oder unzureichenden Angaben wettbewerbsrechtlich benachteiligt sieht.

Die Nichtbefolgung der Hinweise zur Aufstellung der Leistungsbeschreibung führt also nicht zwingend zu einer Störung des Vertragswerkes, und zwar selbst dann nicht, wenn die VOB/C als ATV vertraglich vereinbart ist.

Sonst könnte bei Streitigkeiten über eine Vergütungsanforderung stets behauptet werden, der Architekt habe die Hinweise zur Aufstellung der Leistungsbeschreibung nicht hinreichend beachtet und damit nahezu das gesamte vertragliche Preisgefüge erschüttern.

Dennoch besteht zumindest bei der Anwendung des Vergabeverfahrens nach VOB/A eine Verpflichtung zur Einhaltung, sonst ist das Architektenwerk auch hier mangelhaft.

Letztlich gilt dies aber nicht für die Architekten privater Auftraggeber, wenn die Vergabeverfahren nach VOB/A bei der Auftragsvergabe nicht anzuwenden waren, denn private Auftraggeber sind in ihrer Vertragsgestaltung freier, für sie gilt § 9 VOB/A nicht.

Sie können die Leistungsbeschreibung völlig unabhängig von § 9 VOB/A und von Abschnitt 0 der VOB/C aufstellen.

Im Teil C der VOB werden darüber hinaus noch Hinweise gegeben, wie die erbrachten Leistungen abzurechnen sind.

Hierzu ist unterstützend und zur besseren Illustration die „VOB im Bild“ hilfreich, die aber nicht Bestandteil der VOB ist, sondern lediglich eine Kommentierung. Bei Streitigkeiten schließen sich die Gerichte den Ausführungen dieser Kommentierungen jedoch in der Regel an.

Für den ausschreibenden oder abrechnenden Architekten darf die „VOB im Bild“ daher durchaus als verbindlich angesehen werden. Er sollte sie daher stets in der für den Vertrag gültigen Fassung zur Verfügung haben.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 25

5. Die VOB C als Allgemeine Technische Vertragsgrundlage

Die weiteren Normen 18300 – 18451 sind ebenfalls Bestandteil der VOB Teil C und enthalten Regelungen zu den einzelnen Bauarbeiten.

Hier sind neben Hinweisen zur Aufstellung der Leistungsbeschreibung sowie weitere Hinweisen zur Abrechnung der Leistung auch Hinweise zur Ausführung enthalten.

Diese Bestimmungen sind bei der Abfassung der Leistungsverzeichnisse durch den Architekten zu beachten, wenn das gesamte Vertragswerk den Anforderungen der VOB entsprechen soll.

Wie bereits dargelegt, ist die Einhaltung der unveränderlichen Bestimmungen der VOB für beide Vertragspartner bindend und nicht nur für den Unternehmer.

Zwar wird bei der Abfassung des Leistungsverzeichnisses ein gewisser Spielraum gewährt, aber der Leitsatz bleibt entsprechend neben VOB/A 9 Nr. 1 auch Nr. 2:

„Dem Unternehmer darf kein ungewöhnliches Wagnis aufgebürdet werden“

Von besonderer Bedeutung ist der Bezug der einzelnen Normen der VOB/C auf die für die jeweilige Bausausführung zugrundezulegenden weiteren technischen Normen.

Die generelle Vereinbarung der VOB als Vertragsgrundlage erspart es somit dem Architekten, hier selbst zu recherchieren, welche Normen für die Baustoffe und deren Verarbeitung zu beachten sind.

Es ist von besonderer Wichtigkeit in einem Bauvertrag, die Normen, die zu beachten sind, aufzuführen, denn nicht alle Normen sind für sich gesehen zwingend einzuhalten.

Ist die VOB vereinbart, werden die einzelnen Normen dort angesprochen und ihre Beachtung somit auch ungenannt zum weiteren Vertragsbestandteil.

Die vermeintliche „Mehrarbeit“ die dem Architekten durch die Anforderungen an die Leistungsbeschreibung auferlegt werden, wird dadurch sicherlich wieder ausgeglichen. Auch dies ist durchaus als Bestandteil der Ausgewogenheit der VOB zu werten, wenngleich auch aus einem völlig anderen Blickwinkel heraus.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 26

6. Die Aufstellung der Leistungsbeschreibung

Mit der Forderung, die Leistung möglichst präzise zu beschreiben, damit klar sei, welche Leistungen die Beschreibung insgesamt erfassen soll, läge zumindest für private Auftraggeber der Umkehrschluss nahe, es sei möglicherweise sinnvoller, die Leistung eben gerade nicht so umfassend zu beschreiben.

Stattdessen will man allgemeine Formulierungen verwenden, die eine vermeintliche Vollständigkeit der Angebote beim Unternehmer einfordert, um damit die eine oder andere Leistung mehr oder weniger kostenfrei mit erfassen zu können, indem man später erklärt, der Unternehmer sei schließlich für die Vollständigkeit der Angebote verantwortlich gewesen und habe deshalb jedwede Leistung, die in Zusammenhang mit seiner Leistung anfallen könnte, einzukalkulieren gehabt.

Die Zeiten, in denen man in versteckten Klauseln den Leistungsumfang für den Kalkulator verschleiern konnte, sind allerdings längst vorbei.

Das Vergaberechtsänderungsgesetz (VgRÄG) als Teil des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB), fordert in der Vergabe Transparenz. Das beinhaltet, dass die Leistung präzise und eindeutig zu beschreiben ist.

Obschon verschleierte Zusatzleistungen in versteckten Klauseln der Leistungsbeschreibungen bei der Submission zunächst günstiger erscheinen können, werden sie im Laufe der Bauabwicklung durch Nachträge teurer.

Unklarheiten in Verträgen gehen zu Lasten desjenigen, der den Vertrag aufgestellt hat. Selbst kleinere Firmen ohne eigene Rechtsabteilung können über ihre zuständige Innung Rechtsrat einholen.

Wenn es aufgrund unklarer Leistungsbeschreibung zu einer unplanmäßigen Kostenerhöhung kommt, trifft den Architekten ein nicht unerhebliches Haftungsrisiko.

Das Aufstellen einer solchen eindeutigen und erschöpfenden Leistungsbeschreibung setzt die Kenntnis der Vergabevorschriften voraus.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 27

7. Gültigkeitsdauer der VOB

Die Erstellung eines Bauwerkes erstreckt sich zumeist über viele Monate, oftmals sogar über Jahre.

Verordnungen und Gesetze haben in der Regel eine beschränkte Gültigkeitsdauer. Sie gelten höchstens so lange, bis sie von einer neuen Verordnung oder einem neuen Gesetz abgelöst werden.

Ganz ähnlich verhält es sich mit der Gültigkeit der VOB.

Somit ist es durchaus nicht unwahrscheinlich, als Bauleiter vor der Situation zu stehen, daß die VOB während der Dauer eines Bauwerkes in zwei verschiedenen Fassungen gültig ist.

Was aber bedeutet dies für die Objektausführung und wie kann man mit den möglichen Folgen umgehen? Ist es überhaupt von Bedeutung oder reicht es aus, jeweils irgendeine Fassung der VOB festzulegen?

Oftmals findet sich in den Vertrags- oder Angebotsbedingungen der einfache Satz: *„Es gelten die Bestimmungen der VOB/B und C in ihrer jeweils gültigen Fassung“, oder „... in der neuesten Fassung“.*

Insbesondere bei der Verwendung der erstgenannten Formulierung fehlt eine weitergehende Definition, was unter „jeweils“ zu verstehen ist.

Es bleibt unklar, ob die angesprochene Fassung sich auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bezieht oder auf den Zeitpunkt der jeweiligen Handlung, was zu Folge hätte, daß beispielsweise zur Abrechnung eine andere VOB-Fassung gültig wäre als zum Vertragsabschluß.

Der bei dieser Formulierung verbleibende Interpretationsspielraum ist für die komplexe Vertragsabwicklung eines kompletten Baugeschehens zu groß.

Wie relevant diese Problematik sein kann, zeigt sich an folgendem Beispiel:

Mit dem Ergänzungsband 2005 zur VOB Ausgabe 2002 wurden einige neue Normen eingeführt, unter anderem eine gesonderte Norm für Trockenbauarbeiten, die DIN 18345. Bis dato wurden Trockenarbeiten in mehreren Gewerken und damit unter mehreren DIN Nummern geführt, was zu Verwirrungen geführt hatte. Unter anderem waren sie auch in der DIN 18350, Putz- und Stuckarbeiten, enthalten.

Aus diesem Grund wurde mit der Neueinführung der DIN 18345 auch die DIN 18350 überarbeitet. Dabei wurden aber nicht nur die Regelungen für Trockenbauarbeiten herausgenommen, es fanden auch diverse andere Änderungen statt, die man auf den ersten Blick gar nicht erkennt.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 28

Diese unmerklichen Änderungen der DIN 18350 haben es allerdings in sich:

In der Fassung von 2002 war unter Punkt 5.1.8 der DIN 18350 festgelegt, daß geputzte Leibungen von in der Fläche abzuziehenden Öffnungen (über 2,5 qm) gesondert abgerechnet werden.

Daraus ergab sich die bisherige Praxis, das Leibungen von Fenstern, die bei der Putzabrechnung übermessen wurden, nicht gesondert abzurechnen waren.

Dies sollte ursprünglich eine Vereinfachung für die Abrechnung darstellen, die sich jedoch als nicht mehr sinnvoll erwies, da die heute an fast allen Außenecken eingesetzten Eckschienen trotzdem gesondert zu berechnen waren.

Insofern mussten die Leibungslängen ungeachtet der Frage, ob die Leibungen als solche abgerechnet wurden oder nicht, rechnerisch ermittelt werden. Eine Einsparung beim Abrechnungsaufwand war nicht mehr gegeben.

Diese Formulierung ist im Ergänzungsband 2005 aus der DIN 18350 vollständig gestrichen worden.

Aus 5.1.1 geht hervor, dass bei Fassadenarbeiten für die Abrechnung die Maße der geputzten Flächen zugrunde zu legen ist.

Da Leibungen hier geputzte Flächen darstellen, sind diese also abzurechnen, und zwar in einer gesonderte Position, für jede Leibungstiefe getrennt nach Metern, wie unter Punkt 0.5.2 der DIN 18350 festgelegt wurde.

Diese Änderung in der Formulierung wurde aufgrund der Tatsache, dass sie nicht durch eine neue ergänzt, sondern lediglich weggelassen wurde, von vielen ausschreibenden und abrechnenden Stellen zunächst übersehen.

Ein Blick in die „VOB im Bild“, 18. Auflage, weist aber deutlich auf Seite 229 auf diese geänderte Formulierung hin.

Dies kann für die Auftragsabrechnung erhebliche Auswirkungen haben. Bei einer Lochfassade mit ca. 100 Fenstern, die jeweils eine Öffnungsgröße von 2,3m x 1m aufweisen und deren Seiten sowie Sturzleibungen geputzt werden, liegen die entstehenden Mehrkosten weit über 6.000,00 €.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 29

Ohne gesonderte Vereinbarung ist stets anzunehmen, daß die VOB in der zum Vertragsabschluß gültigen Fassung anzuwenden sei. Dabei ist wiederum zu bedenken, daß die VOB auch eine technische Vorschrift ist und ein Werk nach den Bestimmungen des BGB nicht den technischen Anforderungen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entsprechen muss, sondern den technischen Anforderungen zum Zeitpunkt der Übergabe (Abnahme).

Es besteht also eine rechtliche Diskrepanz zwischen der Vereinbarung von „technischen Vertragsbedingungen“ zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Verpflichtung ein Werk gemäß den zum Übergabezeitpunkt gültigen technischen Vorschriften abzuliefern.

Eine Vereinbarung der Anwendbarkeit der VOB ausschließlich in der zum Vertragsabschluß geltenden Fassung würde den Bauherrn ggf. davon ausschließen, von technischen Neuerungen und für die Sicherheit des Bauwerkes wichtigen Normenänderungen zu profitieren. Bei Sicherheitsrelevanten Normen ist dies allerdings nicht zulässig.

Eine Formulierung dahingehend, daß alle technischen Änderungen (kostenfrei) zu berücksichtigen sind, wohingegen alle Änderungen der Vertragsbestimmungen ihre Gültigkeit zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses behalten, wäre wohl unzulässig, da dem Unternehmer hier auferlegt wird, das Kostenrisiko für technische Änderungen allein zu tragen, wohingegen er von für ihn möglicherweise vorteilhaften sonstigen vertraglichen Änderungen, insbesondere der Abrechnung, nicht profitieren könnte.

In diesem Fall wäre es ihm kaum möglich, seine Einheitspreise sicher kalkulieren zu können, denn er weiß ja nicht, welche Veränderungen er hier gegebenenfalls kostenfrei tragen muss.

Letztlich dürfte eine Änderung der technischen Normen sich wie eine Änderung des Entwurfes auswirken und nach VOB/B §2 Nr. 5 abzurechnen sein. Da dies aber nicht klar festgeschrieben ist, sollte hier eine Anwendungsregelung getroffen werden.

Eine Formulierung ist zu finden, die keinen Vertragspartner benachteiligt, aber dennoch die Ausführung zu einem Stand der Technik sichert, wie er bei Übergabe des Werkes Standard ist.

Im Vertrag wird dazu zunächst die Anwendung der VOB in der zum Vertragsabschluss gültigen Fassung vereinbart. Dem Unternehmer wird jedoch auferlegt, technische Änderungen, auch solche, die die technischen Vertragsbedingungen berühren, aufzugreifen und zu berücksichtigen.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 30

Soweit diese technischen Änderungen Mehrkosten auslösen, ist zu prüfen, ob es sich um eine Änderung der Leistung nach VOB/B § 2 Nr. 5 oder um eine Zusatzleistung nach Nr. 6 handelt, deren Vergütung alsdann nach den Grundsätzen der Nr. 6 (2) zu ermitteln sind.

In diesem Fall bleibt das Vertragswerk in der zum Vertragsabschluss gültigen Fassung erhalten und damit von unüberschaubaren Änderungsrisiken befreit.

Dennoch ist der Unternehmer verpflichtet, technische Änderungen offen zu legen, wobei ihm aber für eventuelle daraus resultierende Mehrkosten eine Vergütung in Aussicht gestellt wird.

Zwar ergibt sich eine solche Vorgehensweise möglicherweise schon aus einer rein juristischen Wertung der vertraglichen Zusammenhänge, aber sie ist eben nicht sogleich explizit nachzulesen und bietet damit den Vertragsparteien einen Interpretationsspielraum, der durch eine klare Vertragsvereinbarung nicht mehr verbleibt.

So kann selbst die explizite Vereinbarung eines eigentlich ohnehin rechtlich kaum anders handhabbaren Sachverhaltes eine Vereinfachung bei der Vertragsabwicklung bedeuten, weil verbleibende Interpretationsspielräume eliminiert werden, und damit mögliches Streitpotenzial entfällt.

Dies kann durchaus dazu beitragen, eine gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden.

Allerdings kann man daher im Falle einer Unsicherheit über eine richtige Formulierung durchaus auf diese gesonderte Vereinbarungen verzichten, um nicht Gefahr zu laufen, durch eine fehlerhafte Formulierung Nachteile zu erleiden.

Die Anwendung der VOB in der baubetrieblichen Praxis

Ergänzende Skripte zur Vorlesung für Architekten im Baubetrieb

Verfasser: Dipl. Ing. Bernd W. Daniel,
Herausgeber Prof. Dipl. Ing. Andreas Starck

Seite 31

Anhang

Ergänzende Literaturempfehlungen zu diesem Themenkreis:

- Von Wietersheim/Korbion
VOB 2006 das neue Vergabe- und Vertragsrecht, WRS-Verlag 2006
- Stefan Hertwig
Praxis der öffentlichen Auftragsvergabe, Verlag C.H. Beck
- Von der Damerau/Tauterat/Franz
VOB im Bild, Verlag Rudolf Müller

Und natürlich die VOB selbst (in Ihrer jeweils gültigen Fassung)

- VOB Ausgabe 2006, Beuth Verlag